

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة أحمد دراية - أدرار -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



## دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني

رسالة مقدمة للحصول على شهادة الدكتوراه في الحقوق ل.م.د.

تخصص قانون عام معمق

تحت إشراف الدكتور:

- علي محمد

إعداد الطالب:

- عتاب يونس

لجنة المناقشة:

رئيساً	جامعة أدرار	أستاذ التعليم العالي	مهراوي عبد القادر
مقررًا ومشرفاً	جامعة أدرار	أستاذ التعليم العالي	علي محمد
مناقشاً	جامعة أدرار	أستاذ التعليم العالي	غيتاوي عبد القادر
مناقشاً	جامعة أدرار	أستاذ التعليم العالي	وناس يحيى
مناقشاً	المركز الجامعي تندوف	أستاذ التعليم العالي	حمودي محمد

السنة الجامعية: 2020-2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الشكر

الحمد لله على ختام هذا البحث المتواضع  
وأقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف  
الدكتور على محمد  
إلى كل أساتذتي الذين ساهموا في تكويني  
إلى كل من قدم لي العون  
لإنجاز هذا العمل على أحسن وجه

الإهداء

أهدى ثمرة بحثي إلى والدي الكريمين

حفظهما الله

إلى مرفقاء الدراسة.

إلى العائلة الكريمة.





**مقدمة**



يعتبر النظام العام العمراني، من أهداف الضبط الإداري الحديثة، حيث أصبح يشكل التعمير نظاماً عاماً قائماً بذاته، من خلال نصوص قانونية تنظمه، وسلطات ضبط إداري مكلفة بحمايته، ويلعب الضبط الإداري دوراً كبيراً في الحفاظ على هذا النظام، من خلال طبيعته الوقائية ووسائله القانونية والمادية في منع المساس بالنظام العام العمراني من كل ما يهدده، من خلال تنظيم حرية البناء وضرورة الحصول على ترخيص قبل ذلك، للتأكد من عدم مخالفة قواعد التهيئة والتعمير من طرف سلطات الضبط التي تتخذ كل التدابير الضرورية، وبالتالي يسعى الضبط الإداري إلى الحفاظ على قواعد النظام العام العمراني.

وقد تأثرت سياسة التعمير في الجزائر بسياسة التعمير الفرنسية أثناء الاحتلال الفرنسي، لكن هذه السياسة جاءت لخدمة المستعمرين وتركزت في الشمال، مما أدى إلى عدم توازن بين أقاليم الجزائر، وكذا اكتظاظ مدن الشمال، وظهور البناءات الفوضوية بمحاذاة هذه المناطق والتي سرعان ما اندمجت مع هذه المدن بفعل توسع التعمير، وتسببت في تشويهها، وبعد الاستقلال وما عرفته من إهمال عمراني، ووجود فراغ تشريعي في مجال التعمير، استمر تطبيق الأدوات الموروثة عن فرنسا، واستعمال القوانين الفرنسية.

ثم بدأت الجزائر بإنشاء مخططات وخصص تعمير، وسن القوانين لإيجاد توازن بين المصلحة الشخصية والمصلحة العامة العمرانية، وكذا توازن بين الأقاليم الذي يعرف العديد من مشاكل التعمير المتزايدة، وكان أول نص نظم البناء في الجزائر هو الأمر رقم 67-75، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء نظم فيه رخصتين هما رخصة التجزئة والبناء، وركزت الإصلاحات على المناطق الساحلية والتلية مما زاد في الفوارق بين مدن الشمال والجنوب، والبناء غير المنظم وتدهور الغطاء النباتي والفلاحي.

وأمام الفشل في علاج مشاكل التعمير، تدخل المشرع وألغى الأمر 67-75، وأعاد تنظيم هذا المجال بالقانون 02-82، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، كما صدر الأمر 01-85 الذي يحدد انتقالياً قواعد شغل الأراضي، ثم صدر القانون 03-87 المتعلق بالتهيئة العمرانية والذي حدد فيه إطار السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، ومع ذلك فقد استمرت ظاهرة عدم التوازن الجهوي ومشاكل البناءات غير المطابقة مما استدعى وجود قانون أكثر فعالية يتماشى مع متطلبات التعمير، وتجلى ذلك في القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والذي ألغى النصوص السابقة، واستحدث أدوات تعمير جديدة، زيادة على إلغاء قانون التهيئة العمرانية بموجب القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

وبذلك تطورت سياسة التعمير بداية الألفية مع إدماج مفاهيم التنمية المستدامة والبيئة، ووصول سياسة التعمير إلى آخر تطوراتها إلى غاية اليوم الحاضر، مع النص على مخططات تهيئة الإقليم التي تقوم بدور توجيهي للمخططات المحلية، زيادة على رخص وشهادات التعمير التي أنشأها المشرع لفرض الرقابة على أنشطة التهيئة والتعمير، من طرف سلطات الضبط والأعوان المؤهلون، والعقوبات المفروضة على المخالفين وكذا تدخل القضاء ودوره في الرقابة في هذا المجال نتيجة تعدد مخالفات التهيئة والتعمير وتهاون السلطات الإدارية في كثير من الأحيان في القيام بواجبها الرقابي.



وتتجلى أهمية موضوع النظام العام العمراني كونه يتعلق بحق أساسي وهو حق الفرد في البناء على ملكه، ويعالج مسألة كيفية استغلال وترشيد استعمال الأراضي، من خلال تنظيم البناء والحفاظ على النمط العمراني القائم وتجديده وتطويره، ومنع البناء الفوضوي والعشوائي، كل ذلك بمراعاة الجانب البيئي.

ويعد النظام العام العمراني من بين الجوانب الأساسية التي تبين مدى رقي الدولة وتحضر مجتمعها من خلال نمط وشكل البناء القائمة ونوعية المواد المستعملة في البناء، ويلعب الضبط الإداري دوراً كبيراً في المحافظة على هذا النظام من خلال سلطات الضبط الإداري المكلفة بصلاحيات ضبطية في هذا المجال من طرف المشرع من مراقبة وإعداد مخططات وإصدار رخص وشهادات، ورقابة وتوقيع العقوبات وغير ذلك.

كما تبرز مكانة الموضوع، في منح المشرع لكل من الجمعيات والمواطنين حق المشاركة والتشاور في إعداد مخططات التهيئة والتعمير، وكذا رخص التعمير، من خلال الاستقصاء العمومي والاستشارة والتشاور وإبداء الرأي والملاحظات وغيرها، مما يعزز العلاقة بين الإدارة والمواطن ويضفي شرعية أكبر على قرارات الضبط الإداري في مجال التعمير، ويجعلها أكثر تقبلاً من طرف الأفراد.

كما يأخذ موضوع النظام العام العمراني أهميته أيضاً، من خلال الوقوف على الاختلالات والنقائص الخلل التي يعرفها التعمير الجزائري، رغم تعدد وكثرة النصوص في هذا المجال، ووجود سلطات الضبط الإداري المختصة بحماية النظام العام العمراني، كما يحوز هذا الموضوع اهتمام القضاء نظراً للقضايا المرفوعة بشأنه سواءً أمام القضاء الإداري أو الجزائي، وكذا اهتمام المواطنين المعنيين بالبناء، والذين يؤرقهم مشكل البناء غير القانوني وكيفية تقاديه،<sup>(1)</sup> زيادة على الأهمية التي يمتاز بها وهي كثرة النصوص القانونية المنفرقة وكذا المنازعات الكثيرة في هذا المجال.

وإن من دوافع اختيار هذا الموضوع، دوافع موضوعية تتعلق بأهمية موضوع التعمير في ظل انتشار ظاهرة البناء الفوضوي وأزمة السكن، وكذا عدم احترام قواعد التهيئة والتعمير، مما انعكس سلباً على الوضع الذي تعرفه المدن الجزائرية من تشوه وتجاوزات في مجال التعمير وكيفية مواجهة هذه الاختلالات عن طريق الضبط الإداري، مما يستدعي تسليط الضوء على طبيعة النظام العام العمراني في الجزائر، ودور الضبط الإداري في الحفاظ على هذا النظام كنظام عام مستقل.

وكذا التعرف على أسباب انتشار البناء غير القانونية التي شوهت المدن ومست بجانبها الجمالي وكذا اكتشاف الدور الذي لعبه المشرع الجزائري في تنظيم النظام العام العمراني من خلال النصوص القانونية المتعددة.

والبحث عن كيفية تدخل المشرع الجزائري في وضع إجراءات الرقابة وردع المخالفين لأشغال التهيئة والتعمير عند إنجاز البناء عن طريق مخططات ورخص وشهادات التعمير، وكذا سلطات الضبط الإداري المكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني، والصلاحيات المخولة لها للقيام بدورها الضبطي والرقابي في مجال

(1) لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016/2017، الصفحة 02.

التعمير، وكذا محاولة التعرف على دور القضاء في حماية النظام العام العمراني جراء مخالفات التهيئة والتعمير وتوقيع العقوبات لردع المخالفين، وكذا حماية الأفراد من تعسف سلطات الضبط الإداري أو تقاعسها ومن الأسباب الذاتية لاختيار الموضوع، أنه مازال يحتاج للبحث والدراسة في ظل قصور فعالية سلطات الضبط والرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، وتزايد مخالفات ومشاكل التعمير، وكذا منازعاته أمام القضاء مما دفعنا للبحث عن مختلف أبعاد النظام العام العمراني ومعرفة أدواته ومشاكله.

كما يظهر الدافع الذاتي في الميل إلى دراسة مجال التعمير ومعرفة دور الضبط الإداري في حمايته في ظل عدم الشعور بالمسؤولية لدى القائمين على هذا المجال وكذا لدى المواطنين، مما يستوجب البحث عن مختلف المتدخلين في هذا المجال.

وتتمثل أهم صعوبات الموضوع، في تركيز مختلف الدراسات على رخصة البناء وأحكامها وكذا منازعاتها دون غيرها من الرخص والشهادات، وهو ما ينعكس سلباً على حماية النظام العام العمراني بشكل شامل، كما أثر على عملية الرقابة مما سبب الكثير من مخالفات التهيئة والتعمير التي شوهت منظر البنايات وانتشار البنايات الفوضوية، نظراً لعدم تحديد المشرع لعقوبات خاصة وإجراءات المراقبة في هذه الحالة.

وفي ظل الترسانة القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير في الجزائر، نحاول الإجابة عن الإشكالية التالية: **ما مدى فعالية تدابير الضبط الإداري في حماية النظام العام العمراني؟** ويمكن طرح مجموعة من الإشكالات المتفرعة عن الإشكالية الرئيسية، ممن بينها:

➤ ما هو مفهوم الضبط الإداري في مجال حماية النظام العام العمراني؟

➤ ما مفهوم النظام العام العمراني؟

➤ ماهي أدوات التهيئة والتعمير التي حددها المشرع الجزائري؟

➤ ما هي حدود سلطات الضبط الإداري في حماية النظام العام العمراني؟ وما مدى ملائمة رقابتها في مجال التهيئة والتعمير؟

➤ ما مجال تدخل الأفراد والجمعيات في مجال قرارات التعمير؟ وكذا مجال تدخل القضاء الإداري والعادي في حماية النظام العام العمراني؟

وستتناول هذه الإشكالية من خلال الاعتماد على المنهج الوصفي من خلال حصر المفاهيم المتعلقة بالنظام العام العمراني وبالضبط الإداري والمفاهيم المشابهة لها والتميز بينها، والمنهج التحليلي من خلال البحث في النصوص القانونية وتحليلها ومعرفة موقف المشرع الجزائري وكيف نظم التعمير، والصلاحيات الممنوحة لسلطات الضبط الإداري للحفاظ على النظام العام العمراني.

وتم تقسيم موضوع البحث إلى خطة تتكون من بابين: الباب الأول يتعلق بالقواعد العامة للمحافظة على النظام العام العمراني من خلال التطرق إلى تحديد مفهوم الضبط الإداري والنظام العام العمراني وكذا أدوات التهيئة والتعمير ودورها في الرقابة على نشاط التعمير، أما الباب الثاني فيتضمن الرقابة على عمليات البناء عن طريق سلطات الضبط الإداري، وكذا تدخل أشخاص القانون الخاص والقضاء الإداري والجزائي في الرقابة



على نشاط الأفراد وكذا سلطات الضبط الإداري لتوفير حماية كاملة للنظام العام العمراني وجاءت الخطة على النحو التالي:

**الباب الأول: القواعد العامة للمحافظة على النظام العام العمراني.**

**الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للضبط الإداري والنظام العام العمراني.**

**الفصل الثاني: دور أدوات التهيئة والتعمير في الحفاظ على النظام العام العمراني.**

**الباب الثاني: مدى انسجام قواعد التهيئة والتعمير مع أهداف المحافظة على النظام العام العمراني.**

**الفصل الأول: أجهزة الرقابة المكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني.**

**الفصل الثاني: تسوية منازعات التعمير الناجمة عن مخالفة قواعد النظام العام العمراني.**



**الباب الأول: القواعد  
العامة للمحافظة  
على النظام العام  
العمراني**

## الباب الأول: القواعد العامة للمحافظة على النظام العام العمراني

يمثل النظام العام العمراني أحد جوانب وعناصر النظام العام الحديثة، بعد تطور فكرة النظام العام المرنة والمتزايدة باستمرار، كما يمثل النظام العام العمراني أحد أهداف الضبط الإداري من أجل حماية هذا النظام والمحافظة عليه، لذا قام المشرع الجزائري بتنظيم مجال التعمير والنص على القواعد العامة للتهيئة والتعمير. كما نص على مخططات ورخص تفرض ضرورة احترام النظام العمراني قبل القيام بأي نشاط في مجال التعمير. وسيتم التطرق في هذا الباب في الفصل الأول، إلى دراسة النظام العام العمراني في الجزائر، إذ لا بد بداية من التطرق إلى مفهوم النظام العام العمراني كعنصر حديث للنظام العام، وتناول الأهداف التي يسعى لتحقيقها وعلاقته بعناصر النظام العام الأخرى، وذلك عن طريق الضبط الإداري الذي يعتبر آلية مهمة لوقاية النظام العمراني من خلال وسائل الضبط الإداري، وهنا حيث تظهر العلاقة بين النظام العام العمراني والضبط الإداري باعتبار هذا الأخير آلية لحماية لنظام العام العمراني، بعد التطرق إلى مفهوم الضبط الإداري، إذ يهدف الضبط إلى حماية النظام العام بعناصر التقليدية والحديثة، ويعتبر النظام العام العمراني من الأهداف الحديثة للضبط الإداري.

أما في الفصل الثاني فسيتم التطرق إلى دور أدوات التهيئة والتعمير في الحفاظ على النظام العام العمراني، حيث تتمثل هذه الأدوات في مخططات التعمير المركزية والمحلية، والتي تعتبر ضرورية للتخطيط العمراني، وكذا رخص التعمير التي تجسد ما تضمنته مخططات التعمير، كما تعتبر أدوات للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، وهو ما سيتم التطرق إليه وتوضيحه في هذا الفصل، وبهذا تم تقسيم الباب الأول إلى فصلين:

- الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للضبط الإداري والنظام العام العمراني.
- الفصل الثاني: دور أدوات التهيئة والتعمير في الحفاظ على النظام العام العمراني.

**الفصل الأول: الإطار  
المفاهيمي للضبط  
الإداري والنظام العام  
العمراني**



## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للضبط الإداري والنظام العام العمراني

الضبط الإداري هو النشاط الأساسي لسلطات الضبط الإداري التي تمثل السلطة التنفيذية في الدولة وهذه الوظيفة الضبطية هي الأكثر خطورة وأهمية، فهي تعبير عن سيادة السلطة، لتنظيم نشاطات الأفراد ووضع القيود الضرورية عليها لحماية النظام العام، ويعتبر الحفاظ على النظام العام ضرورة لضمان بقاء كل دولة، لذا فهي ملزمة بحماية هذا النظام.

ومن بين العناصر المكونة للنظام العام: النظام العام العمراني، الذي يشمل كل ما يتعلق بالتعمير والبناء والأحكام المرتبطة بذلك، حيث يتطلب الأمر تنظيم مجال البناء تحت ما يعرف بالضبط الإداري في مجال التعمير، لذا تم إلزام كل الهيئات المختصة بضرورة مراعاة شروط الصحة والسلامة والسكينة والتناسق ورونق الجمال عند القيام بأشغال البناء والتعمير، والحد من توسع التعمير العشوائي الذي أصبح يهدد جمالية المدينة، من خلال فرض مجموعة من الضوابط والقيود بهدف الحفاظ على النظام العام العمراني.

والنظام العمراني كأى نظام قانوني آخر، لا بد أن يكون له مفهوم خاص به، وخصائص كما له علاقة بعناصر النظام العام، زيادة على التطرق في هذا الفصل إلى مفاهيم مخططات ورخص التعمير والتي تعتبر أدوات للتهيئة والتعمير، وانطلاقاً من هنا، سيتم معالجة هذا الفصل في مبحثين:

- المبحث الأول: ماهية الضبط الإداري كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني.
- المبحث الثاني: ماهية النظام العام العمراني كهدف خاص للضبط الإداري.



## المبحث الأول: ماهية الضبط الإداري كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني

إن الوظيفة الرئيسية لسلطات الضبط الإداري هي تحقيق حماية للنظام العام، وعلى الإدارة أن تضع نظاماً يضبط سلوك الأفراد وتنظم نشاطهم داخل المجتمع لغرض المحافظة على النظام العام فيه، وهو ما يعرف بالضبط الإداري.

وتعتبر وظيفة الضبط الإداري من أقدم الواجبات التي اضطلعت بها الدولة وأهمها، فقد كانت هذه الوظيفة جوهر السلطة وعصبها، فالضبط الإداري وظيفة ضرورية ولازمة لحماية المجتمع ووقاية النظام العام، إذ بدونه نَعْمُ الفوضى ويختلُّ التوازن في المجتمع، حيث لا يمكن تصور مجتمع بدون نظام يضبط سلوك الفرد.

لذا فالضبط الإداري يحمي النظام العام العمراني، بحيث يعمل على وقايته من كل أشكال الاعتداء من الأفراد أثناء ممارستهم لأنشطتهم، بمنع المساس براحة السكان داخل المناطق السكنية وتنظيم البناء وفرض قواعد لذلك، وعليه لا بد من توضيح مفهوم الضبط الإداري كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني في (المطلب الأول)، ثم تحديد وسائل الضبط الإداري للمحافظة على النظام العام العمراني في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم الضبط الإداري كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني

زادت أهمية دور الضبط الإداري مع زيادة تدخل الدولة في مختلف الأنشطة الفردية، بعد أن كانت متروكة للأفراد دون تدخل من الدولة، حسب المذهب السائد حينئذ، فأصبحت حالياً تتدخل في مختلف الأنشطة لضبطها، تحت ضغط الواقع الاجتماعي والاقتصادي.

إذ يعتبر الضبط الإداري امتياز من امتيازات السلطة العامة<sup>(1)</sup> المتمثلة في مراقبة وتنظيم النشاط الفردي في شتى المجالات بفرض قيود وضوابط على حريات الأفراد بحماية النظام العام العمراني، فمن حق سلطات الضبط في مجال التعمير اصدار قرارات وإجراءات داخل أو خارج التجمعات السكنية لضمان سلامة المجتمع ووقايته من أي اضطراب سواء قبل وقوعها أو منع تفاقمها عند وقوعها.

وبناءً على ما سبق، ولتوضيح مفهوم الضبط الإداري، لا بد من التطرق إلى المقصود بالضبط الإداري كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني في (الفرع الأول)، ثم إلى أهداف الضبط الإداري في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المقصود بالضبط الإداري كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني

تجسد فكرة الضبط الإداري بكل مقوماتها وأبعادها، صورة وأسلوب للنشاط الإداري في تحقيق عملية المحافظة على النظام العام بشكل عام، والنظام العام العمراني بشكل خاص، في المجتمع والدولة بصورة وقائية ودائمة.

(1) يقصد بامتياز الإدارة: تلك الامتيازات التي تجعل من الإدارة في مركز أعلى من مراكز الأفراد والتي من شأنها منح الإدارة حرية أوسع في العمل، وتخضع في ذلك لقواعد القانون الإداري، مشار إليه في: حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2010، الصفحة (258-260).



ولتحديد المقصود بالضبط الإداري بصورة واضحة، يجب التطرق إلى تعريف الضبط الإداري في مجال التعمير (أولاً)، ثم تطور مفهوم الضبط الإداري والنظام العام (ثانياً).

### أولاً: تعريف الضبط الإداري في مجال التعمير

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً محدداً للضبط الإداري، وإنما اكتفى بذكر أغراضه فقط، مثال ذلك ما نص عليه قانون الولاية بأن الوالي مسؤول على المحافظة على النظام والأمن والسلامة والسكينة العمومية،<sup>(1)</sup> وكذا ما نص عليه قانون البلدية بأن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم تحت إشراف الوالي بالسهر على النظام والسكينة والنظافة العمومية،<sup>(2)</sup> وأيضاً نص المرسوم التنفيذي المتعلق بصلاحيات وزير الداخلية والتهيئة العمرانية،<sup>(3)</sup> على أن الوزير يضمن السكينة والطمأنينة والنظام العام،<sup>(4)</sup> والنظافة العمومية،<sup>(5)</sup> كما يتولى أعضاء الحرس البلدي القيام بالمحافظة على النظام العام وحفظ الصحة والسكينة العموميتين على مستوى البلدية، حسب المرسوم التنفيذي المنشئ لسلك الحرس البلدي والمحدد لمهامه وتنظيمه.<sup>(6)</sup>

يلاحظ من خلال استقراء هذه النصوص القانونية ومن نصوص أخرى، أن المشرع تارة يذكر النظام والأمن والسلامة والسكينة، وتارة النظام والسكينة والنظافة العمومية، وتارة أخرى ينص على السكينة والطمأنينة والنظام العام والنظافة، ومرات أخرى ينص على النظام العام وحفظ الصحة والسكينة، مع أن السكينة هي نفسها الطمأنينة، ونفس الأمر بالنسبة للصحة والنظافة، كما أنه حينما ينص على النظام العام ويضيف الصحة والسكينة، فهنا قد وقع في التكرار، لأن النظام العام يشمل باقي العناصر، أو يقصد بالنظام الأمن العام.

ويلاحظ أن بعض المصطلحات التي جاءت في التشريع غير دقيقة، كما أن أغلب هذه النصوص القانونية تحتاج إلى تعديل عندما يتعلق الأمر بالنظام العام، لأنه لم يعد مقصوداً على عناصره التقليدية

(1) المادة 114 من القانون رقم 12-07، مؤرخ في 21 فبراير 2012، يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 12، الصادرة في 29 فبراير 2012.

(2) المادة 88 مطة 02 من القانون رقم 11-10، مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37، الصادرة في 03 جويلية 2011.

(3) تعرف التهيئة العمرانية بأنها تنظيم للمدينة في إطار وحدة إقليمية، بحيث يتم تنميتها عن طريق إقامة التجهيزات الملائمة لها، والاستخدام العقلاني للأرض والموارد الطبيعية، وهذا تلبية للمتطلبات العامة لسكانها، مشار إليه في: ساسي محمد، أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر بين الواقع وتحديات التنمية المستدامة، مجلة العلوم الاجتماعية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، العدد 03، ماي 2007، الصفحة 221 و223.

(4) يقصد بالنظام العام: مجموعة من القواعد غايتها تحقيق الصالح العام وهي تعلق عن مصالح الأفراد، مشار إليه في: طاهري حسين، قاموس المصطلحات القانونية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2014، الصفحة 204.

(5) المادة 04 المطة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 18-331، مؤرخ في 22 ديسمبر 2018، يحدد صلاحيات وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة في 23 ديسمبر 2018.

(6) المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 96-265، المؤرخ في 03 أوت 1996، يتضمن إنشاء سلك الحرس البلدي ويحدد مهامه وتنظيمه، الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة في 07 أوت 1996.



الكلاسيكية، بل اتسع مدلوله ليشمل عناصر متعددة، مع أن المشرع ذكر بعضاً منها بشكل صريح أو ضمني وفي نصوص متفرقة، وهذه مشكلة أخرى وهي عدم التنظيم والترتيب الذي يعاني منه المشرع. والسبب في عدم ذكر أو إيراد تعريف محدد للضبط الإداري، يرجع إلى كون هذا الأخير يهدف إلى المحافظة على النظام العام بصفة عامة، والحفاظ على النظام العام في البناءات والعمارات بصفة خاصة، ولا خلاف في أن هذا الأخير، يعتبر فكرة مرنة ومتغيرة، قابلة للتطور بشكل مستمر، لذا تفادى المشرع وضع تعريف محدد قد يصبح مستقبلاً تعريفاً جامداً، لعدم تناسبه مع طبيعة ووظيفة الضبط الإداري المتطورة.<sup>(1)</sup> وفي ظل سكوت المشرع عن وضع تعريف للضبط<sup>(2)</sup> الإداري، نظراً لعدم اختصاصه بذلك، فقد ترك الأمر لأهل الاختصاص وهو الفقه، وعرفه كل فقيه من حيث الزاوية التي ينظر إليها، ومن بين هذه التعريفات ما يلي:

يعني الضبط الإداري مجموعة من التدابير والإجراءات التي تتخذها السلطة الإدارية، والتي من شأنها وضع قيود تُحد من حريات الأفراد بقصد حماية النظام العام، ضمن حدود النصوص التشريعية التي تنظم هذه الحقوق والحريات،<sup>(3)</sup> ويُعرّف أيضاً بأنه: قيود وضوابط تفرضها السلطة العامة على نشاط الأفراد خدمة لمقتضيات النظام العام،<sup>(4)</sup> كما يعرّف أيضاً بأنه نظام وقائي يتضمن قرارات إدارية تقيد من حريات الأفراد، تتولى فيه الإدارة حماية النظام العام في الدولة.<sup>(5)</sup>

ويعني الضبط أيضاً، مجموع الأشخاص القائمين بتنفيذ الأنظمة وحفظ النظام العام، هذا من الناحية العضوية أما من الناحية المادية، فهو يعني مجموعة التدخلات الإدارية التي تهدف للحفاظ على النظام العام بوضع حدود للحريات الفردية،<sup>(6)</sup> أو هو حق السلطات الإدارية في تقييد النشاط الخاص، من خلال فرض القيود والضوابط على ممارسة الأفراد لحرياتهم ونشاطاتهم، بهدف حماية النظام العام بعناصره المتعددة.<sup>(7)</sup>

(1) العاصمي صورية، تأثير نظام الضبط الإداري على الحقوق والحريات العامة، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2012/2011، الصفحة 05.

(2) ضبط الشيء أي حفظه بالحزم حفظاً بليغاً وأحكمه وأتقنه، مشار إليه في: مجمع اللغة العربية، المعجم الوجيز، دار التحرير، مصر، 1989، الصفحة 376، ويعني الضبط الحزم، أما اصطلاحاً فيعني الضبط: إسماع الكلام كما يحق سماعه ثم فهم معناه الذي أريد به، ثم حفظه ببذل مجهوده والثبات عليه بمذاكرته إلى حين أدائه إلى غيره، مشار إليه في: علي بن محمد السيد الشريف الجرجاني، معجم التعريفات، دار الفضيلة، القاهرة، مصر، 2004، الصفحة 116.

(3) محمد عبد الله حمود، مبادئ القانون الإداري، الكتاب 01، جامعة العلوم التطبيقية، البحرين، الطبعة 02، 2009، الصفحة 123.

(4) عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسر، المحمدية، الجزائر، الطبعة 04، 2018، الصفحة 491.

(5) مازن ليلو راضي، الوسيط في القانون الإداري، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، الطبعة 01، 2013، الصفحة 110.

(6) أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة محمد عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة 04، 1986، الصفحة (398-399).

(7) نواف كنعان، دور الضبط الإداري في حماية البيئة (دراسة تطبيقية في دولة الإمارات العربية المتحدة)، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والإنسانية، جامعة الشارقة، الإمارات المتحدة، المجلد 03، العدد 01، فبراير 2006، الصفحة 79.



ويمكن تعريف الضبط الإداري في مجال التهيئة والتعمير، أنه نشاط إداري ينطوي تقييد الحريات الفردية بهدف صيانة النظام العام العمراني، من كل تهديد وإخلال من جهة، وتنظيم عملية توسع التعمير وبعض المجالات الخاصة المرتبطة بمادة التعمير من جهة أخرى، وهو ما يجيز للسلطة الإدارية اتخاذ الإجراءات والأساليب الضرورية الكفيلة بضمان تحقيق الأهداف المرجوة من نشاط التعمير.<sup>(1)</sup>

ويمكن استخلاص تعريف للضبط الإداري في مجال التعمير، بأنه نشاط إداري صادر عن هيئات الضبط الإداري في مجال التعمير، يتضمن تنظيم حق الأفراد في البناء بهدف الحفاظ على النظام العام العمراني، بمنع البناء الفوضوي وغير المنظم قبل وأثناء وبعد عمليات البناء، أو منع البناء في أماكن معينة كالمناطق الأثرية والمحميات الطبيعية، بفرض احترام قواعد التهيئة والتعمير.

وبالتالي، فإذا كان الفرد يتمتع بحق البناء كيفما شاء، فهذا لا يعني عدم تدخل سلطات الضبط لتحد من هذا الحق خدمة للمصالح العام، وحفاظا على النظام العام العمراني، بحيث لا يمكنه البناء إلا بموجب رخصة بناء تسلمه له سلطة الضبط المختصة، وتلزمه باحترام معايير وشروط البناء والتعمير واحترام شروط قواعد التهيئة والتعمير.

ومن خلال التعاريف السابقة يمكن استنتاج الخصائص التي يتميز بها الضبط الإداري في مجال التعمير

وهي:

#### أ- الصفة الانفرادية للضبط الإداري في مجال التعمير

إن الضبط الإداري في مجال التهيئة والتعمير في جميع الحالات إجراء وقائي، تباشره سلطة الضبط الإداري بمفردها في شكل قرارات إدارية، سواء كانت فردية أو تنظيمية، فإرادة الفرد لا تلعب دوراً حتى تنتج أعمال الضبط الإداري في مجال التعمير آثارها، وبذلك يكون موقف الفرد هو الخضوع والامتثال للإجراءات المفروضة من الإدارة، وفقاً لما حدده القانون وتحت رقابة السلطة القضائية.<sup>(2)</sup>

لذا فقرارات التعمير من رخص وشهادات البناء والتعمير والتجزئة والتقسيم، تكون دائمة بالإرادة المنفردة لسلطات الضبط الإداري المختصة في مجال التعمير، ولا يملك الأفراد المخاطبون بها، سوى تطبيق ما جاء فيها أو الطعن فيها أمام القضاء الإداري.

#### ب- الصفة التقديرية للضبط الإداري في مجال التعمير

يقصد بالصفة التقديرية، أن لسلطة الضبط الإداري في مجال التهيئة والتعمير سلطة تقديرية في ممارسة الإجراءات الضبطية، فهي حرة في اختيار زمان ووقت التدخل، واختيار الوسائل التي من شأنها تحقيق أغراض

(1) شهرزاد عوايد، الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 01، الجزائر، العدد 08، يناير 2016، الصفحة 303.

(2) سعيد بوعلي وآخرون، القانون الإداري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، الطبعة 02، 2016، الصفحة 149.





الضبط الإداري في مجال التعمير، فعندما تُقدّر أن عملاً ما سينتج عنه خطر، تتدخل قبل وقوعه،<sup>(1)</sup> بغرض المحافظة على النظام العمراني، وإن قدرت عدم الترخيص بالبناء مثلاً في منطقة معينة، فلا شك أنها قدرت أن هناك مخاطر قد تتجم عن ذلك أو أن المنطقة غير قابلة للتعمير كأن تكون أرض فلاحية أو غير ذلك. واستناداً إلى ذلك فقد قرر مجلس الدولة الفرنسي للإدارة إصدار قرارات تحظر نشاط المصورين إذا كان من شأن هذا النشاط أن يتسبب بالإخلال بالأمن والنظام العام، نظراً لازدحام الطرقات بالعربات المارة، فضلاً عن احتجاج هؤلاء المارة أو عدم موافقتهم على التقاط صورهم أثناء تجوالهم في الطرقات، أي أن سلطة الضبط الإداري في مجال التعمير إذا قدرت أن هذا النشاط قد يمس بالنظام العام العمراني، فيمكنها التدخل ويعتبر عملها مشروعاً وجائزاً.<sup>(2)</sup>

وبالتالي لسلطات الضبط الإداري في مجال التهيئة والتعمير، تقدير وقت ومكان وكيفية التدخل لحماية النظام العام العمراني، مما قد يتسبب سواء من مساس بأمنهم أو صحتهم أو سكينتهم، أو بالبيئة المحيطة بهم أو ما قد يمس بمظهر البنايات أو غيرها، فيكون تدخل هذه السلطات مبنياً على تقديرها لمدى المساس بالنظام العام العمراني من طرف الأفراد والأشخاص من عدمه.

### ج- صفة التعبير عن السيادة للضبط الإداري في مجال التعمير

تعتبر فكرة الضبط الإداري أقوى مظاهر السيادة والسلطة العمومية في مجال الوظيفة الإدارية، حيث تتجسد فكرة السيادة والسلطة، في مجموع الامتيازات الاستثنائية التي تمارسها سلطات الضبط الإداري بهدف المحافظة على النظام العام في الدولة، وتحديد وتقييد الحريات والحقوق الفردية.<sup>(3)</sup> وتعني السيادة بسط الدولة يدها على جميع المجالات التابعة لها، وبالتالي يعبر الضبط الإداري عن هذه الفكرة ويبين مدى خضوع الأفراد للدولة، لكن الضبط ليس بعمل سيادي، لأنه إذا كان كذلك، فهذا يعني خروجه من النشاط الإداري إلى السياسي، وإنما يتخذ مظهر من مظاهر السيادة الذي يتمثل في خضوع الأفراد للضبط الإداري والتزامهم به، وسلطة الإدارة في تنظيم الحريات. ومنه تعمل سلطات الضبط الإداري في مجال التهيئة والتعمير على تنظيم حرية البناء، ولا يملك الأشخاص سوى الخضوع لقرارات هذه السلطات، لأنه من وظائفها تنظيم التهيئة والتعمير وعدم المساس بالنظام العام العمراني، وبما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة التي تخولها سلطة اتخاذ القرار في هذا المجال.

### د- الصفة الوقائية للضبط الإداري في مجال التعمير

يتميز الضبط الإداري بالطابع الوقائي، حيث تظهر الخاصية الوقائية من خلال اتخاذ جملة التدابير والإجراءات الوقائية التي تهدف إلى منع وقوع الفوضى أو الاضطرابات التي من شأنها الإخلال بالنظام العام

(1) عمار بوضياف، المرجع السابق، الصفحة 494.

(2) حسين عثمان محمد عثمان، المرجع السابق، الصفحة 241.

(3) سعيد بوعلي وآخرون، المرجع السابق، الصفحة (149-150).



داخل وخارج المناطق السكنية، وكذا حماية المناطق الأثرية من خلال منع البناء أو الترميم إلا بترخيص إداري بعد التأكد من عدم الإضرار بالطابع المعماري لهذه المناطق.<sup>(1)</sup>

حيث أن تأمين النظام العمراني يعني مبادرة سلطات الضبط الإداري بمنع أو فرض القيام بأعمال معينة على الأفراد، والتي قد يترتب عنها وقوع الفوضى أو تفاقمها، وبالتالي فإن الضبط الإداري هو أسلوب وقائي للمحافظة على النظام العام العمراني.<sup>(2)</sup>

وتعني الصفة الوقائية أيضاً، أن الضبط الإداري في مجال التهيئة والتعمير يهتم أساساً بدرء الأخطار والحوادث التي قد تهدد النظام العام العمراني، من خلال الحيلولة دون وقوعها بكل السبل والوسائل القانونية، وإذا ما وقعت هذه المخاطر، يسعى الضبط الإداري في مجال التعمير إلى منع انتشارها وتفاقمها وتحديد مخاطرها، والحد منها حماية للنظام العام العمراني.<sup>(3)</sup>

وبذلك يحمي الضبط الإداري، النظام العام العمراني من كل الأخطار التي قد تطرأ داخل المناطق السكنية والعمرانية، من خلال فرض رقابة على عمليات البناء والهدم، ومراقبة مدى مطابقتها لخص التعمير التي تفرض احترام معايير البناء وفق قواعد التهيئة والتعمير.

### ثانياً: تطور مفهوم الضبط الإداري والنظام العام

كان الضبط الإداري بداية مرتكزاً على حماية النظام العام بشكله التقليدي، والذي يضم عناصر ثابتة وواضحة ألا وهي: الأمن والصحة والسكنية العمومية، ثم توسع ليشمل الآداب العامة كمظهر أدبي زيادة على المظهر المادي المتمثل في العناصر الثلاث السابق ذكرها، لكن فكرة النظام العام تطورت بتطور الأوضاع التي شهدتها الدول والمجتمعات، مما أدى إلى ظهور أهداف جديدة وأصبح من الضروري حمايتها عن طريق الضبط الإداري، مما يعطي لسلطات الضبط سلطات وصلاحيات إضافية لحماية هذه الأهداف.

وتتمثل هذه الأهداف في النظام العام الجمالي والنظام العام البيئي والنظام العام للتراث، والتي أقر الفقه أنها تتدرج ضمن فكرة النظام العام، كما أنه يندرج ضمن أهداف النظام العام الجديدة، مسألة التعمير أو النظام العام العمراني الذي أصبح جزءاً مهماً لوقاية النظام العام، لما يحتويه من مخاطر تهدد هذا الأخير ولتعلقه وتداخله مع الأهداف الأخرى التقليدية، وبعض الأهداف الحديثة كجمال الرونق والمظهر، وبالتالي يحتوي بدوره على عناصر يجب حمايتها لحماية النظام العمراني، وبالتالي وقاية النظام العام، لأن الأول هو جزء من الثاني. وقد وضع المشرع الجزائري نظام عمراني، حيث تمثل آليات حمايته من خلال التخطيط الذي تجلى في أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، حيث أشار إلى

(1) عبد الله حاج أحمد، مظاهر الضبط الإداري في نظام الحسبة والقانون الإداري الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص العلوم الإسلامية، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم الشريعة، الجامعة الإفريقية العقيد أحمد دراية، أدرار، الجزائر، 2006/2005، الصفحة 08.

(2) سعيد بوعلي وآخرون، المرجع السابق، الصفحة 149.

(3) محمد رفعت عبد الوهاب، النظرية العامة للقانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2012، الصفحة 205.



أن هذه الأدوات تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي وتضبط توقعات التعمير وقواعده، وكذا شروط استعمال المساحات وحماية المواقع والمناظر، وشروط التهيئة والبناء.<sup>(1)</sup>

ثم أقر المشرع الجزائري أدوات جديدة في إطار تهيئة الإقليم مع إدراج البعد التنموي، أبرزها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، عن طريق القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،<sup>(2)</sup> ويتضح أن هذا القانون يرمي إلى حماية النظام العام، وأولى اهتماماً بجميع عناصره، حيث شمل الأمن والصحة والوسط البيئي والمعيشي والسكن والسكينة وعنصر الجمال والرونق...إلخ.

حيث نصت المواد 04 و(09-18) على أن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يرمي إلى حماية التراث الإيكولوجي والتاريخي والثقافي والغابي، وإقامة البنى التحتية وحماية الفضاءات الحساسة، وفك العزلة وترقية بعض المناطق ومعالجة الاختلالات لتحسين الإطار المعيشي...إلخ. زيادة على قوانين وتنظيمات أخرى سنها المشرع، تُشكّل نصوص تعميم تتكامل فيما بينها لحماية النظام العام العمراني.

كما نص المشرع على رخص التعمير التي تنظم البناء، وتقرض من طرف سلطات الضبط الإداري لمراقبة عمليات التهيئة والتعمير، حيث أشار إلى أن مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء تُقرض عليها ضرورة احترام القواعد الأمنية وتدابير الصيانة، وكذا احترام قواعد المنظر والواجهات، واحترام توجيهات مخططات و/أو قواعد التعمير، ومدى احترام أحكام النظافة والبناء وحماية البيئة،<sup>(3)</sup> إلخ، حسبما أشارت إليه المادتين 54 و55 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.<sup>(4)</sup>

ومنه يتبين أن المشرع الجزائري حرص على حماية النظام العام العمراني، وهو ما تكرر من خلال مخططات ورخص التعمير وفرض الرقابة على عمليات التهيئة والبناء، وسن القوانين والتنظيمات من أجل تكريس نظام عام عمراني قائم بذاته، له وسائله وجهات إدارية مكلفة بالحماية.

(1) المادة 11 من القانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 17-11، مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة في 28 ديسمبر 2017، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 19-14، مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة في 30 ديسمبر 2019.

(2) المادة 07 من القانون رقم 01-20، مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة في 15 ديسمبر 2001

(3) يقصد بحماية البيئة: المحافظة على مكونات البيئة والارتقاء بها ومنع تدهورها أو الإقلال من حدة التلوث، مشار إليه في: دليل المصطلحات الفنية للتخطيط العمراني ودليل المصطلحات لنظم المعلومات الجغرافية في جمهورية مصر العربية، الجزء 01، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، مصر، الطبعة 01، أكتوبر 2015، الصفحة 22.

(4) المواد (43-46) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة في 12 فبراير 2015، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342، مؤرخ في 22 نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية عدد 71، الصادرة في 02 ديسمبر 2020.



## الفرع الثاني: أهداف الضبط الإداري في مجال التعمير

إن الغرض الذي تهدف إليه سلطات الضبط الإداري، هو حماية النظام العام، ومنع انتهاكه والإخلال به، وتمارسه سلطات الضبط الإداري متى وجدت ذلك ضرورياً، ولو لم ينص القانون على إجراء معين لمواجهة هذا الانتهاك أو الإخلال، وتعتبر حماية النظام العام وصيانته، الهدف الرئيسي أو الأم للضبط الإداري،<sup>(1)</sup> بحيث لا يجوز للسلطات الإدارية المختصة ممارسة سلطات الضبط الإداري إلا لتحقيق هذا الهدف، وإلا تعرّضت للمسؤولية، ولو كانت تستهدف تحقيق المصلحة العامة استناداً لمبدأ تخصيص الأهداف.<sup>(2)</sup>

فالنظام العام هو هدف الضبط الإداري، وهو المحور العام الذي تدور حوله سلطات الضبط الإداري، وبالأحرى فإن صيانته هي الهدف الأساسي من إجراءات الضبط الإداري، وهو واجب على السلطة للقيام به بحكم وظيفتها،<sup>(3)</sup> وبما أن الضبط الإداري يهدف إلى صيانة وحماية النظام العام، فهو يحفظ بذلك النظام العام العمراني الذي يشكل أحد أوجه الضبط الإداري الخاص، وهو من الأهداف الحديثة للضبط الإداري.

ومن هنا تظهر العلاقة بين الضبط الإداري والنظام العام في كون هذا الأخير الهدف الرئيسي والأساسي لنشاط الضبط الذي ما وُجِدَ إلا لهذا الغاية المهمة والضرورية في المجتمع من أجل الحفاظ على وجوده وكيانه وكيان الدولة ككل من الفوضى والضياع والانحيار، لأن الضبط الإداري بحفاظه على النظام العام، فهو يحافظ على وجود الدولة، لذا منحت السلطة المركزية ممارسة هذا النشاط أيضاً للإدارة المحلية، لكونها جزء من الدولة، ولأنها أكثر قرباً وتعاملاً مع المواطنين وبشكل مستمر ومتواصل، وعلى الإدارة المحلية القيام بهذا الواجب الملقى عليها على أحسن وجه.

والأمر ينطبق على النظام العام العمراني، إذ يعمل الضبط الإداري على الحفاظ على مقومات هذا النظام بكل أبعاده، وبما أن النظام العام العمراني هو جزء من النظام العام، فهو يؤثر ويتأثر بعناصر النظام العام كما يتكون من نفس العناصر تقريباً التي يتكون منها هذا الأخير، فمنها ما هو تقليدي، ومنها ما هو حديث إذ هذه العناصر كلها تشكل أهداف للضبط الإداري، وفي نفس الوقت من مكونات النظام العام العمراني، وبذلك يستوجب التطرق إلى كل منها على حدة في المبحث الثاني.

## المطلب الثاني: وسائل الضبط الإداري للمحافظة على النظام العام العمراني

تلجأ سلطات الضبط الإداري بغرض حفظ النظام العام العمراني، إلى أعمال صادرة بإرادتها المنفردة تجبر الأفراد من خلالها على احترام إرادتها، وتكون صادرة بإرادتها المنفردة، حيث تتدخل هذه السلطات بطريقتين مختلفتين إما بوسائل قانونية (الفرع الأول)، أو وسائل مادية (الفرع الثاني).

(1) حسام مرسي، التنظيم القانوني للضبط الإداري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2011، الصفحة 91.

(2) محمد جمال مطلق الذنبيات، الوجيز في القانون الإداري، الدار العلمية الدولية، عمان، الأردن، الطبعة 01، الإصدار 01، 2003، الصفحة 174.

(3) أحمد لكحل، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة، الجزائر، 2014، الصفحة 168.



### الفرع الأول: الوسائل القانونية للمحافظة على النظام العام العمراني

تقوم سلطات الضبط الإداري من أجل إقامة النظام العام العمراني والمحافظة عليه، بتصرفات قانونية تتمثل في القرارات الإدارية الضبطية، التي تصدرها السلطة المختصة بإرادتها المنفردة والملزمة، وتكون هذه القرارات إما قرارات إدارية فردية أو قرارات إدارية تنظيمية عامة، ولا تتم ممارسة إجراء الضبط من جانب سلطات الضبط الإداري في مجال التهيئة والتعمير إلا وفق ما يحدده القانون.

حيث تباشر كل سلطة من سلطات الضبط الإداري سواء على المستوى المركزي أو المحلي صلاحياتها في حدود اختصاصها لتحقيق حماية شاملة للنظام العام العمراني، وفي هذا الفرع سيتم التطرق إلى تنظيمات الضبط الإداري للمحافظة على النظام العام العمراني (أولاً)، ثم القرارات الفردية للمحافظة على النظام العام العمراني (ثانياً)، ثم صور التنظيم الضبطي للمحافظة على النظام العام العمراني (ثالثاً).

#### أولاً: تنظيمات الضبط الإداري للمحافظة على النظام العام العمراني

إن تنظيمات الضبط عبارة عن قرارات إدارية تنظيمية يتعلق موضوعها بمركز قانوني عام، كقرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنع استعمال مكبرات الصوت ليلاً عبر إقليم البلدية ضماناً للسكينة العامة، وتعتبر هذه التنظيمات أبرز مظهر لممارسة سلطة الضبط، فعن طريقها تضع هيئة الضبط الإداري قواعد عامة ومجردة تقيّد بها بعض أوجه النشاط الفردي لصيانة النظام العام العمراني، وتمتاز تنظيمات الضبط بكونها مخصصة الأهداف، حيث يجب على سلطة الضبط السعي من وراء إصدارها إلى الحفاظ على النظام العام فقط، وإلا تكون مشوبة بعيب الانحراف بالسلطة مما يعرضها للطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري.<sup>(1)</sup>

وتتضمن تنظيمات الضبط قواعد عامة ومجردة، تنظم النشاط الفردي وبعض الحريات الفردية، بوضع القيود اللازمة للحفاظ على النظام العام العمراني،<sup>(2)</sup> كالتنظيمات الخاصة بمنع البناء في بعض المناطق كالمناطق السياحية والتاريخية، وكذا تنظيم شروط البناء داخل وخارج المناطق العمرانية.

وتنظيمات الضبط عبارة عن قرارات إدارية تصدر عن السلطات الإدارية المختصة، في شكل مراسيم رئاسية أو تنفيذية، أو في شكل قرارات وزارية أو ولائية أو بلدية، وتتضمن قيود تضعها السلطة المختصة على الحريات الفردية،<sup>(3)</sup> وقد استقر الفقه والقضاء الإداريين على شروط أساسية ثلاثة يجب توافرها في تنظيمات الضبط الإداري وهي: يجب ألا تخالف تنظيمات الضبط نصاً تشريعياً، وأن تصدر تنظيمات الضبط في صورة قواعد عامة موضوعية ومجردة، وأن تحقق تنظيمات الضبط المساواة بين الأفراد عند تطبيقها.<sup>(4)</sup>

(1) محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2013، الصفحة (308-309).

(2) محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005، الصفحة 239.

(3) ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، لباد، سطيف، الجزائر، الطبعة 03، 2017، الصفحة (131-132).

(4) يامة إبراهيم، لوائح الضبط الإداري بين الحفاظ على النظام العام وضمان الحريات العامة، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015/2014، الصفحة 19.



ويرجع عدم مخالفة تنظيمات الضبط للتشريع في سببين: الأول أنها في مرتبة أدنى منها، والثاني لأنها شرّعت لإكمال النقص التشريعي الذي قد يظهر خلال التطبيق التشريعي للقواعد القانونية، وأما بالنسبة لوجوب صدور تنظيمات الضبط في صورة قواعد عامة ومجردة، فهذا ما يتفق مع عموم القواعد القانونية حيث أنها لا تسن لحالة فردية خاصة، فإذا أصدرت تنظيم بحظر وقوف السيارات في مكان معين لشدة الزحام بتلك المنطقة فإن هذا التنظيم لا يخاطب شخصاً معيناً بالذات، وأما بالنسبة لشرط المساواة بين الأفراد عند تطبيق التنظيم فإنه لا يجوز للإدارة ذلك عند تطبيقها للتنظيمات،<sup>(1)</sup> فالجميع سواسية أمام القانون وهو حق دستوري ملزم لجميع الجهات الإدارية حسب المادتين 35 و37 من التعديل الدستوري لسنة 2020.

### ثانياً: القرارات الفردية للمحافظة على النظام العام العمراني

تلجأ سلطات الضبط الإداري أيضاً بقصد المحافظة على النظام العام العمراني، إلى القرارات الإدارية الفردية وهي تعرف بالأوامر الفردية، ويقصد بها القرارات الإدارية الصادرة بقصد تطبيقها على فرد محدد بذاته أو على مجموعة من الأفراد محددين بذواتهم، تطبيقاً للقوانين أو التنظيمات الضبطية. وتعتبر القرارات الفردية في مجال الضبط الإداري الوسيلة الأكثر استخداماً من قبل سلطات الضبط الإداري، وهي في مجملها تستهدف المحافظة على النظام العام، وترتب على مخالفتها عقوبات إدارية كتعليق الرخصة أو سحبها أو غلق المؤسسة المصنفة،<sup>(2)</sup> وأما في مجال التهيئة والتعمير، فإن القرارات الردية هي الأكثر استخداماً، حيث تتجلى في رخص التعمير، كرخص البناء والتجزئة والهدم، والتي هي عبارة عن رخص ضبطية لفرض الرقابة على نشاط التعمير، بغرض الحفاظ على النظام العام العمراني، ويترتب عن مخالفة القواعد والأحكام التي تتضمنها هذه الرخص، عقوبات إدارية وجزائية، تتمثل في هدم أو مطابقة البناء للقانون وغرامات مالية.

وتأخذ هذه الأوامر صوراً مختلفة، فقد تتضمن أوامر بالقيام بعمل شيء، كالأمر الصادر بهدم منزل آيل للسقوط يهدد ساكنيه والمارة بخطر شديد، وقد تصدر بالامتناع عن عمل شيء معين، كالأمر بمنع بناء بناية في بعض المناطق لاحتمال إضرارها بالمعالم التاريخية، أو لكون البناء في منطقة يمنع فيها البناء، بغرض الحفاظ على خصوصية تلك المنطقة أو غير ذلك، وقد يصدر الأمر بمنح ترخيص بالبناء لأحد الأفراد كالترخيص بأعمال البناء، بعد إخضاع سلطات الضبط الإداري هذا النشاط، لكافة الشروط التي حددها القانون أو تنظيمات الضبط الإداري، أو تصدر قراراً ترفض فيه منح الترخيص.<sup>(3)</sup>

(1) بشر صلاح العاوير، سلطات الضبط الإداري في الظروف الاستثنائية في التشريع الفلسطيني، رسالة ماجستير، جامعة الأزهر، غزة، فلسطين، 2013، الصفحة 53.

(2) بن أحمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009/2008، الصفحة (101-102).

(3) عبد الرؤوف هاشم بيسيوني، نظرية الضبط الإداري في النظم الوضعية المعاصرة والشريعة الإسلامية، الطبعة 01، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر، 2007، الصفحة (138-138).



ولصحة ومشروعية القرارات الفردية في مجال الضبط الإداري، لا بد ألا تخالف هذه القرارات نصاً تنظيمياً ولا تشريعياً، بل يجب أن تكون مكملة ومتوافقة معها، وأن تستهدف حماية النظام العام أو أحد مجالاته وفي هذه الحالة حماية النظام العام العمراني، وأن تصدر قرارات الضبط الفردية من السلطات الإدارية المختصة حيث يجب ألا يكون قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في مجال التهيئة والتعمير، مخالف لقانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، أو المرسوم التنفيذي المتعلق بتحضير عقود التعمير المعدل والمتمم، وكذا مختلف التشريعات والتنظيمات الأخرى المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

وبالرغم من أن الأصل أنه لا يجوز إصدار قرارات فردية لا تستند إلى قانون أو تنظيم ضبطي كقاعدة عامة، لأن القرارات الفردية تصدر تطبيقاً وتنفيذاً للقانون أو تنظيمات الضبط، وهذا ينطبق في أي مجال من مجالات القانون الإداري، لضمان المساواة وعدم تعسف الإدارة في حق الأفراد، إلا أنه استثناءً، يجوز إصدار قرارات فردية بدون الاستناد على قواعد تشريعية موجودة مسبقاً، لكن بشروط لا بد من توافرها وهي: (1)

- أن تستهدف القرارات الإدارية تحقيق أحد أهداف الضبط الإداري، أي داخله في مجال الضبط.
- أن يوجد ظرف استثنائي يستلزم اتخاذ هذه الأوامر الفردية. (2)
- ألا يكون هناك نص تشريعي يمنع إصدار الأوامر الفردية المستقلة، وألا تكون هذه الأخيرة مخالفة للقانون أو التنظيمات الإدارية. (3)

وهذا يعني أن سلطات الضبط الإداري في مجال التهيئة والتعمير، يمكن أن تصدر قرار في مجال التعمير دون وجود نص قانوني سابق، لكن إذا كان هذا القرار يستهدف حماية النظام العام العمراني، وبوجود ظرف استثنائي لا بد معه من اتخاذ هذا القرار، وألا يكون هناك نص على منع اتخاذ مثل هكذا قرارات، وكذا ألا تكون في فحواها ومضمونها مخالفة للتشريع أو التنظيم، لكن هذا الاستثناء يضيق في مجال التهيئة والتعمير لأن هذا الأخير ضبط إداري خاص، يتدخل فيه المشرع والتنظيم بتحديد كل ما يتعلق بضبط هذا المجال، من حيث الجهات الإدارية التي تمارسه، وصلاحياتها، والوسائل والأدوات المستخدمة فيه.

### ثالثاً: صور التنظيم الضبطي للمحافظة على النظام العام العمراني

يقصد بها الشكل الذي تمارس به سلطات الضبط عند قيامها بالإجراء الضبطي بغية الحفاظ على النظام العام العمراني، وفي هذا الصدد، لا يمكن للإدارة أن تلجأ إلى المنع العام والمطلق لممارسة الحرية أو بعض

(1) محمد رفعت عبد الوهاب، النظرية العامة للقانون الإداري، المرجع السابق، الصفحة (217-218).

(2) عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1990، الصفحة 386.

(3) عمار عوايدي، القانون الإداري، الجزء 02 (النشاط الإداري)، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة 04، 2007، الصفحة 40.



مظاهرها وإلا كان الإجراء غير مشروع كأصل عام، وبناءً على ذلك يمكن حصر مظاهر وصور تقييد النشاط الفردي في: التصريح (الإخطار)، الإذن المسبق (الترخيص)، تنظيم النشاط، المنع (الحظر).<sup>(1)</sup>

#### أ- الإخطار (الإعلان المسبق أو التصريح)

هو إعلام سلطات الضبط الإداري المختصة بممارسة نشاط معين قبل البدء فيه، لئلا يتسنى له اتخاذ التدابير الأمنية أو التنظيمية استعداداً لهذا النشاط أو ما قد ينجرُّ عنه من مساس بالنظام العام من أحد جوانبه،<sup>(2)</sup> ومن الجدير بالذكر أن نظام الإخطار المسبق يعتبر من أخف القيود الوقائية التي يمكن فرضها على ممارسة النشاط الفردي، وأكثرها توفيقاً بين الحرية والسلطة.<sup>(3)</sup>

والإخطار المسبق أو كما يسمى بالتصريح، ليس طلباً أو التماساً بالموافقة على ممارسة النشاط، وإنما إجراء يحتوي بيانات تُقدّم لسلطة الضبط المختصة حتى تكون على علم مسبقاً بما يراد ممارسته من نشاط أو حرية، وتقتصر سلطة الإدارة على التحقق من صحة البيانات الواردة فيه واستيفائه الإجراءات التي قررها القانون.<sup>(4)</sup>

ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعد يعتمد على نظام التصريح بشكل كبير، وأصبح أكثر ميلاً لنظام الرخص الإدارية، حيث يطغى هذا النظام على جميع مظاهر النشاط الفردي، وهو ما يتأكد في مجال النظام العمراني حيث شدد المشرع فيه باعتماده على الترخيص قبل القيام بأي عملية بناء أو هدم لبنائية أو تجزئة لها. وقد نص قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، على تقديم تصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بالنسبة للبناءات غير المتممة أو غير المطابقة أو غير المتحصل أصحابها على رخصة البناء حسب المواد (19-24)، ويقدم التصريح في خمس (05) نسخ طبقاً لاستمارة.<sup>(5)</sup>

(1) عصام الدبس، القضاء الإداري ورقابته لأعمال الإدارة (دراسة مقارنة)، الطبعة 01، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2010، الصفحة 187.

(2) فريحة حوة، توزيع الاختصاص في مجال الضبط الإداري على المستوى المحلي في الجزائر، رسالة ماجستير، فرع جامعة زيان عاشور، الجلفة، مدرسة الدكتوراه، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، الجزائر 01، الجزائر، 2015/2014، الصفحة 16.

(3) عبد الرؤوف هاشم بسيوني، المرجع السابق، 128.

(4) عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2007، الصفحة 213.

(5) المادة 24 من القانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 13-08، مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية عدد 68، الصادرة في 31 ديسمبر 2013، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 16-14، مؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة في 29 ديسمبر 2016، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 17-11، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، المعدل والمتمم.





كما نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، على إيداع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداءً من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً في نسختين (02) يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال، ونص نفس المرسوم على أنه لا يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح ورشة، ووضع مجموعة من الشروط والإجراءات خلال فترة العمل في الورشة،<sup>(1)</sup> لكن لم ينص على هذا التصريح في حالة فتح ورشة لأشغال التهيئة أو البناء وهو نقص يجب تداركه.

ويلاحظ أن التصريح الأول في القانون 08-15 المعدل والمتمم، هو إجراء أولي لا بد منه، ثم تتبعه عدة إجراءات وتحقيقات لتسوية وضعية البناية، وأما التصريح الثاني في المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، فهو أيضاً إجراء أولى ضروري لاستخراج شهادة المطابقة، وفي غيابه يتدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوباً وتجرى المطابقة من لجنة خاصة، ويسلم على إثر ذلك إما شهادة المطابقة، أو عدم تسليمها إلا بعد مطابقة البناء لرخصة البناء، إلى غير ذلك من الإجراءات وفق المواد (66-69) من ذات المرسوم.

حيث أنه لاستخراج شهادة المطابقة لا بد من مطابقة البناء للتصاميم والتوجيهات المحددة في رخصة البناء، وإلا ينتج عن ذلك اعتراض رئيس المجلس الشعبي البلدي ورفضه تسليم هذه الشهادة ويخضع لإجراءات المطابقة والتصحيحات، وقد يترتب عن ذلك عقوبات ومتابعات إدارية وقضائية.

وهذا التشديد من طرف المشرع والتنظيم الجزائريين، يرجع سببه في رغبتهما في توفير حماية أكبر وفرض رقابة على الأنشطة الفردية لحماية النظام العام بشكل عام والنظام العام العمراني بشكل خاص، إذ تعتبر أنشطة التهيئة والتعمير مضرّة بالبيئة، وتتسبب في تلوث الجو والبر والبحر، وكذا في إزعاج السكان من جراء الآلات والأجهزة المستعملة، إضافة إلى النفايات التي تنتج عن هذه الأنشطة، مما يهدد صحة السكان وسلامتهم وتسيء للمنظر العام للمدن والأماكن ويشوه التعمير، لذا وجب التشديد في هذا المجال.

زيادة على الحرص على التحكم في التعمير ومحاربة البنايات الفوضوية وتشوه المنظر العمراني لوقاية النظام العام العمراني، من خلال فرض الرقابة على أنشطة التهيئة والتعمير، بوضع رخص وشهادات تضمن هذه الوقاية والحماية، زيادة على مختلف العقوبات والمتابعات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير.

### ب- الإذن المسبق (الترخيص)

يعتبر الترخيص الإداري من أكثر الوسائل الإدارية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه، وتستخدم كلمة الترخيص في كثير من المجالات المختلفة،<sup>(2)</sup> وهو عبارة عن قرار صادر من الإدارة، موضوعه السماح لأحد الأشخاص بممارسة نشاط معين لا يمكن ممارسته قبل الحصول على الإذن السابق من الإدارة، ووفقاً لقواعد تحدد شروط السماح بممارسة هذا النشاط.<sup>(3)</sup>

(1) المواد 66 و83 و84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

(2) محمد الأمين كمال، الترخيص الإداري ودوره في المحافظة على النظام العام البيئي، مجلة الفقه والقانون، المملكة المغربية، العدد 02، ديسمبر 2012، الصفحة 71.

(3) عارف صالح مخلف، الإدارة البيئية (الحماية الإدارية للبيئة)، دار اليازوري، عمان، الأردن، 2009، الصفحة 299.



في هذه الصورة يزداد تقييد النشاط الفردي شدة، فإذا كان نظام الإخطار يقوم على أساس إعلام الإدارة بكل نشاط يقوم به الفرد، دون أن يكون لها أي سلطة أو قرار تتخذه، فإن نظام الترخيص يقوم على مبدأ الموافقة المسبقة للإدارة للقيام بأي نشاط،<sup>(1)</sup> حيث لسلطة الضبط الإداري سلطة تقديرية أوسع من سلطتها في حالة الإخطار، فقد تستطيع تأخير ممارسة النشاط عن الميعاد، بأن تفرض شروط خاصة واتخاذ احتياطات معينة لم يحددها القانون،<sup>(2)</sup> أو خولها المشرع إمكانية إضافتها إذا اقتضى الأمر ذلك خدمة للمصالح العام، مع مراعاة أن ذلك كله يتم تحت رقابة القضاء.<sup>(3)</sup>

وفي مجال التعمير، وهو المجال الخصب لنظام الترخيص الإداري،<sup>(4)</sup> والذي يعتبر أداة قانونية اعتمد عليها المشرع الجزائري ومن ورائه التنظيم، لحماية النظام العام العمراني، قبل القيام بعمليات البناء المختلفة حيث تملك سلطات الضبط الإداري في مجال التعمير، سلطة منح التراخيص الإدارية في هذا المجال.

إذ يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار رخصة البناء كأصل عام، ويبلغه للمعني بعد توافر الشروط المطلوبة قانوناً، كما يمكن للوزير المكلف بالعمران والوالي تسليم رخصة البناء حسبما جاء في المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم،<sup>(5)</sup> ولا ترخص هذه السلطات بأي بناء إلا بعد التأكد من استيفاء

(1) مفتي فاطمة، رؤية تحليلية لقوانين الحريات العامة في الجزائر، (الأحزاب السياسية، الجمعيات والإعلام)، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، 2014، الصفحة 43.

(2) جاء في المواد 07 و12 و17 من المرسوم التنفيذي رقم 05-207، مؤرخ في 04 جوان 2005، يحدد شروط وكيفية فتح واستغلال مؤسسات التسلية والترفيه، الجريدة الرسمية عدد 39، الصادرة في 05 جوان 2005، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 05-268، مؤرخ في 25 جويلية 2005، الجريدة الرسمية عدد 53، الصادرة في 31 جويلية 2005: أن استغلال هذه المؤسسات يخضع لرخصة مسبقة من والي ولاية مقر المؤسسة بعد تحقيق عمومي، يهدف هذا التحقيق إلى تقدير آثار استغلال هذه المؤسسات على الجوانب المتعلقة بالسكنية والآداب والنظافة العمومية للجوار، ويبثُّ الوالي في طلب الرخصة بالقبول أو الرفض بناء على نتائج التحقيق وآراء المصالح المستشارة في أجل لا يتجاوز (75) يوماً ما من إيداعه.

- وتملك سلطات الضبط الإداري سلطات واسعة في هكذا أنشطة، نظراً لضررها الكبير على البيئة والعمران، وبالتالي تهديد النظام العام العمراني، ولممارسة هذا النوع من الأنشطة فرض المشرع والتنظيم قيوداً على ذلك، بحيث لمَّا يرغب المستغل في الحصول على رخصة بناء لا تسلم له وفق الإجراءات العادية لأي طلب، لأن رخصة بناء لإنجاز مبنى سكني ليس كمنشأة صناعية لها أضرار كبيرة على المحيط وعلى النظام العمراني، لذا أوجب خضوع المستغل للعديد من الإجراءات قبل تسليم رخصة البناء، كما أنه أوجب تدابير أخرى أثناء عملية الاستغلال أي بعد البناء والتشييد للبناءية.

(3) عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة (232-233)، نقلاً عن: محمد الطيب عبد اللطيف، نظام الترخيص والإخطار في القانون المصري (دراسة مقارنة)، أطروحة دكتوراه دولة، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، مصر، 1956، الصفحة 525.

(4) والترخيص الإداري إما أن يكون لممارسة نشاط غير محظور في الأصل، لكن مقتضيات حفظ النظام العام العمراني توجبه وتقرضه، كالترخيص الإداري بالبناء أو الترخيص الإداري بفتح المحلات العامة لا سيما المقلقة للراحة، وقد يكون الترخيص الإداري وارداً على نشاط محظور أصلاً، كالترخيص بحمل السلاح مثلاً، مشار إليه في: هاني علي الطهراوي، القانون الإداري، الطبعة 01، الإصدار 04، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2009، الصفحة 243.

(5) المواد 45 و49 و51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.



ملف رخصة البناء وكذا احترام الشروط والتوجيهات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ونصوصه التطبيقية وكذا النصوص الأخرى ذات العلاقة بالتعمير.

كما يختص كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوالي المنتدب المختصين إقليمياً، بإصدار رخص التجزئة التي تعتبر ضرورية أيضاً في مجال التعمير، من أجل تقسيم القطع الأرضية غير المبنية من أجل تشييد بناية، حيث لا بد من الترخيص من سلطات الضبط المختصة قبل تجزئة الأرض وضرورة احترام قواعد التهيئة والتعمير ومراقبة هذه العملية من طرف السلطات المختصة، حسب المادتين 57 و58 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، والمواد (07-29) من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

كما أنه حتى في حالة هدم البنائيات، فإن المشرع الجزائري فرض الترخيص برخصة هدم من طرف السلطات الإدارية المختصة في مجال التهيئة والتعمير، ألا وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي، من خلال فرض بعض الأحكام والشروط القانونية والتقنية، حفاظاً على أمن الأشخاص والبنائيات المجاورة، أو الحفاظ على الطابع أو المنظر والتراث التاريخي والأماكن والمعالم، ويمكن للسلطة المختصة رفض الترخيص بالهدم إذا كان مخالفاً لأحكام الرخصة وما جاء في القانون والتنظيم المعمول بهما، حسب المواد (70-79) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

إضافة إلى شهادة المطابقة وشهادة التقسيم التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، والتي تعتبر رخص إدارية من رخص الضبط الإداري، تفرض من خلالها سلطات الضبط الإداري المختصة في مجال التعمير رقابتها في هذا المجال، زيادة على الأحكام والالتزامات الأخرى المنصوص عليها في نصوص التهيئة والتعمير التي ينبغي احترامها من أجل الترخيص بأي عملية تهيئة وتعمير في أي منطقة من المناطق المرخص بها للتعمير.

لذا يستخلص أن مجال التهيئة والتعمير يغلب عليه نظام الترخيص الإداري، الذي يمثل وسيلة مهمة من وسائل الضبط الإداري، وركيزة أساسية لمراقبة نشاط التعمير، ومنع الإضرار بالبيئة والمناطق والمناظر، وجميع عناصر النظام العام العمراني ككل، وكثرة رخص التعمير المفروضة قبل وأثناء وبعد القيام بأي نشاط للتعمير دليل على حرص المشرع الجزائري على تكريس حماية للنظام العام العمراني.

### ج- تنظيم النشاط الفردي

قد لا يشمل التنظيم الضبطي على أحكام تحظر نشاطاً معيناً أو تخضعه لشرط الحصول على إذن سابق أو لضرورة إخطار سلطات الضبط الإداري مقدماً، بل قد تكتفي بمجرد تنظيم النشاط الفردي فتضع اشتراطات معينة أو تلزم باتباع تعليمات محددة في أسلوب ممارسة الأفراد لنشاط معين، وتبين حدود ممارسة هذا النشاط.<sup>(1)</sup>

(1) حسام مرسي، سلطة الإدارة في مجال الضبط الإداري (دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي)، الطبعة 01، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر، 2011، الصفحة 405.



ويقصد بتنظيم النشاط، مجموع الأعمال التي تقوم بها الإدارة بغرض تنظيم أنشطة معينة، وذلك بوصفها لتدابير وأنظمة خاصة تُطبّق على ممارسي هذا النشاط، وكثيرة هي الأمثلة الخاصة بذلك في التشريع الجزائري الذي ترك الكثير من المسائل التنظيمية للإدارة.<sup>(1)</sup>

حيث تم تنظيم الأنشطة التي تتعلق ببناء واستغلال واستعمال بنايات والمؤسسات الصناعية التجارية لأنها تؤدي إلى إحداث تلوث جوي يشكل خطراً على الصحة البشرية وتهديد الأمن العمومي، وإزعاج السكان وتشويه للبنايات والمساكن بطابع المواقع، حسبما جاء في قانون البيئة رقم 03-10 المعدل والمتمم،<sup>(2)</sup> ويعتبر هذا ضبطاً تشريعياً، ثم أحالت المادة 47 من ذات القانون إلى التنظيم بتحديد الحالات والشروط التي يمنع فيها أو ينظم انبعاث الغاز والدخان في الجو، وكذا شروط المراقبة وشروط بناء العمارات وغيرها.

وتطبيقاً لذلك، صدر المرسوم التنفيذي رقم 06-138، حيث تتمتع سلطات الضبط الإداري وعلى وجه الخصوص الوزير المكلف بالبيئة بسلطات كبيرة، حيث يجب على المستغل إنجاز واستغلال المنشآت التي تنتج عنها انبعاثات جوية بطريقة تقي أو تقلل من ذلك، والتي لا تتجاوز الحدود المحددة في ملحق هذا المرسوم، واتخاذ الإجراءات الضرورية لتقليص التلوث بتخفيض النشاطات أو توقيفها عند الحاجة، كما نص المرسوم التنفيذي على كيفية تفرغ الانبعاثات وتزويد السلطة المختصة بكل المعلومات حول الانبعاثات وتدابير تخفيضها، وكذا القيام بالمراقبة والمعينة من طرف المصالح المؤهلة.<sup>(3)</sup>

وأوجب المرسوم التنفيذي المتعلق المرسوم التنفيذي رقم 04-381، المحدد لقواعد حركة المرور عبر الطرق، المعدل والمتمم، في القسم السادس من الفصل الثاني منه، على سائقي الدراجات أو الدراجات النارية ذات محرك بعجلتين من تخفيض سرعتهم عند ملاقاتة الراجلين وقرب المباني،<sup>(4)</sup> حماية لأنهم وسلامتهم نظراً

(1) علاء الدين عشي، والي الولاية في التنظيم الإداري الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006، الصفحة 95.

(2) القانون رقم 03-10، مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة في 20 جويلية 2003، المعدل والمتمم، بالقانون 07-06، مؤرخ في 13 ماي 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادرة في 13 ماي 2007، حيث تم إلغاء المادة 65 من قانون حماية البيئة، والتي تنص على تصنيف الغابات الصغيرة والحدائق، بموجب المادة 41 من القانون 07-06، وتم إعادة تنظيم تصنيف الحدائق والغابات بموجب المادة 11 من نفس القانون، والمعدل والمتمم، بالقانون رقم 11-02، مؤرخ في 17 فبراير 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 13، الصادرة في 28 فبراير 2011، حيث ألغت المادة 46 من هذا القانون، المواد (29-34) من قانون حماية البيئة، والتي جاءت تحت عنوان المجالات المحمية، وتم إعادة تنظيم ما يتعلق بالمجالات المحمية في نص خاص.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 06-138، مؤرخ في 15 أبريل 2006، ينظم انبعاث الغاز والدخان والبخار والجزيئات السائلة أو الصلبة في الجو وكذا الشروط التي تتم فيها مراقبتها، الجريدة الرسمية عدد 24، الصادرة في 16 أبريل 2006.

(4) المادة 246 من المرسوم التنفيذي رقم 04-381، مؤرخ في 28 نوفمبر 2004، يحدد قواعد حركة المرور عبر الطرق، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة في 28 نوفمبر 2004، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 11-376، مؤرخ في 12 نوفمبر 2011، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة في 20 نوفمبر 2004، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 15-239، مؤرخ في 06 سبتمبر 2015، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في 16 سبتمبر 2015.



لتواجد عدد كبير من السكان قرب المساكن وخصوصاً الأطفال، وقد نظم هذا المرسوم قواعد حركة المرور عبر الطرق في الفصل الثاني منه، وقسمه إلى سبعة (07) أقسام، كل قسم نظم أحكاماً تتعلق بنوع من المركبات أو الدراجات أو السائقين، كما نظم ما يتعلق بوزن هذه المركبات وحدود سرعتها في بعض الحالات والأماكن، وتحديد التقاطعات وغير ذلك من تنظيمات الطرق والمرور.

وهذا التنظيم يضمن أمن وسلامة الراجلين والسائقين والمركبات والمباني أيضاً، وينظم حركة المرور مما يمنع الفوضى والضجيج، ويوفر راحة السكان في التجمعات السكنية، ويساهم بالتالي في حماية نظام الطرق والنقل الذي هو جزء من حماية النظام العام العمراني.

وأما في مجال التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، فقد تم تنظيم نشاط التعمير في عدة نصوص تنظيمية مختلفة، ابتداءً من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والمعدل والمتمم، والرسوم التنفيذية 91-175،<sup>(1)</sup> والرسوم التنفيذية رقم 91-177 المعدل والمتمم،<sup>(2)</sup> والرسوم التنفيذية 91-178 المعدل والمتمم،<sup>(3)</sup> والرسوم التنفيذية 06-55 المعدل والمتمم.<sup>(4)</sup>

والتي تتعلق بقواعد التهيئة والتعمير ومراقبة أشغالها والأعوان والهيئات المكلفة بالمراقبة، حيث تنص على أحكام يجب احترامها في مجال نشاط التعمير، وكذا رخص وشهادات والتزامات وعقوبات للمخالفين وغير ذلك.

وتعدّ النصوص يدل على أهمية وحساسية هذا المجال، وضرورة الاهتمام به وتنظيمه، نظراً للطابع الاستهلاكي لمجال التعمير، وضرورة التحكم في توسع التعمير المتزايد باستمرار ومواكبته مع التغييرات والتطورات.

(1) مرسوم تنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317، مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة في 11 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148، مؤرخ في 28 مارس 2012، الجريدة الرسمية عدد 19، الصادرة في 01 أبريل 2012.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 91-178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318، مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة في 11 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166، مؤرخ في 05 أبريل 2012، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة في 11 أبريل 2012، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 18-189، مؤرخ في 15 جويلية 2018، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة في 18 جويلية 2018.

(4) مرسوم تنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 06، الصادرة في 05 فبراير 2006، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية عدد 61، الصادرة في 25 أكتوبر 2009.



#### د- المنع (الحظر)

يقصد بالحظر أو المنع، النهي عن اتخاذ إجراء معين أو عن ممارسة نشاط محدد،<sup>(1)</sup> ويقصد به أيضا أن تتضمن تنظيمات الضبط الإداري أحكاماً تنهي عن ممارسة نشاط معين، فالحظر وسيلة قانونية تقوم سلطات الضبط الإداري بتطبيقه عن طريق قرارات الضبط الإداري والتي تعتبر أعمال إدارية مثله مثل الترخيص الإداري تصدرها الإدارة بما لها من امتيازات السلطة العامة.<sup>(2)</sup>

ومن أمثلة المنع التي نص عليها التنظيم، أنه يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي رفض رخصة البناء أو رخصة التجزئة إذا كانت البناءات من شأنها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي، وفي هذا منع للفرد من البناء حفاظاً على النظام والأمن العمومي،<sup>(3)</sup> كما يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك، أو كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، حسب ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.<sup>(4)</sup>

والأصل أن الحظر لا يعني الحظر المطلق أو الشامل لنشاط معين، لأن في ذلك إلغاء للحرية، وليس لسلطة الضبط أن تلغي الحريات الفردية المقررة قانوناً، وإنما تستهدف الحد منها أو تقييدها،<sup>(5)</sup> كالحظر الذي يقضي بعدم البناء في أماكن معينة، ومنع القيام بهدم البناء أو منعه إلا بعد ترخيص وبعد القيام بتدابير واحتياطات معينة.

وتطبيقاً لذلك فإن مجلس الدولة الفرنسي لم يُقر للإدارة في حق منع ممارسة المصورين المتجولين لنشاطهم في الشوارع منعاً مطلقاً، إلا في حالة الضرورة، حيث يجوز حظر مزاوله تلك المهنة في شوارع معينة أو ساعات معينة عندما يترتب على مزاوله هذا النشاط كثافة أو صعوبة في المرور.<sup>(6)</sup>

(1) عبد الغني بسيوني عبد الله، المرجع السابق، الصفحة 384.

(2) معيني كمال، آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2010/2011، الصفحة 85.

(3) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

(4) المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

(5) سعيد بوعلي وآخرون، المرجع السابق، الصفحة (152-153).

(6) حكم مجلس الدولة الفرنسي حول القرار التنظيمي الذي اتخذته عمدة إحدى المدن الفرنسية في 12 مارس 1949، ومنع بموجبه المصورين في الطرقات العامة من ممارسة مهنة التصوير على هذا الوجه لما يسببه من مساوئ تؤثر على المرور وعلى النظام العام... ولما عُرض على مجلس الدولة الفرنسي قضى بأنه لا يجوز للإدارة المساس بحرية ممارسة المواطنين أي نشاط مهني لم يكن محلاً لتقييد قانوني، مشار إليه في: نواف كنعان، القانون الإداري، الكتاب الأول، الإصدار 02، دار الثقافة، عمان، الأردن، الطبعة 01، 2006، الصفحة 292، نقلا عن: مارسلون بروسبيرفي وجي بريان، أحكام المبادئ في القضاء الفرنسي، ترجمة: أحمد يسري، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1991، الصفحة 424 وما بعدها.



أما إذا كان هذا الحظر جزئياً ومؤقتاً، فإنه يكون مشروعاً يستهدف فقط الحد أو تقييد الحريات جزئياً دون إلغائها كلية، ومثال ذلك: الحظر الذي يقضي بعدم وقوف السيارات في أماكن معينة وفي أوقات معينة،<sup>(1)</sup> أو منع المرور في شوارع معينة لضيقها،<sup>(2)</sup> وقد يكون الحظر كلياً ومطلقاً أحياناً في بعض الحالات التي يكون فيها الضرر بالنظام العام مؤكداً، كما هو الحال برمي النفايات في غير مكانها وفي المساحات الخضراء،<sup>(3)</sup> واستيراد النفايات المشعة، ومنع تربية المواشي داخل البنائيات السكنية، حيث يكون المنع مطلقاً في بعض التصرفات وليس في النشاط ككل.

وقد جاء في المرسوم التنفيذي رقم 04-381، المحدد لقواعد حركة المرور عبر الطرق المعدل والمتمم، السابق الذكر، في المادة 92 منه، على أنه: "يمكن للولاية أن يمنعوا مؤقتاً مرور صنف أو أصناف من المركبات على بعض أجزاء من شبكة الطرق"، وكذلك ما أشار إليه المرسوم المحدد لشروط تخصيص أماكن التخميم واستغلالها المعدل والمتمم، على أنه: "يمنع إحداث المخيمات في الأماكن الآتية: - جوانب الطرق والممرات العمومية... - الأماكن التي قد تلحق ممارسة التخميم فيها أضراراً بالبيئة أو تمس بأمن الأشخاص"، ويخضع إحداث مكان التخميم الحصول على ترخيص مسبق من الوالي المختص إقليمياً، ويجب أن يطابق هذا الترخيص أحكام قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، حيث يعتبر المخيم مساحة مهياً لغرض تجاري قصد توفير إقامة منتظمة للمخيمين.<sup>(4)</sup>

ويلاحظ أن المنع المؤقت للوالي في المرسوم المحدد لقواعد حركة المرور، يساهم في تخفيف الضغط عن الطرق مما يوفر السكنية في الأحياء والشوارع، ويساهم في إراحة السكان المجاورين، إضافة إلى الوقاية من الأخطار التي قد تتسبب فيها هذه الأنواع من المركبات لو لم يتم تنظيم مرورها مما يوفر الأمن العام ولذات الهدف عمل على تحقيقه المرسوم المتعلق بأماكن التخميم، الذي أخضعه لرخصة من الوالي قبل إقامتها، بعد

(1) طاهري حسين، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، الصفحة 77.

(2) حبشي لزرق، أثر سلطة التشريع على الحريات العامة وضماناتها، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2013/2012، الصفحة 104.

(3) عرّفت المادة 04 من القانون رقم 07-06، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، المساحات الخضراء بأنها:

مناطق أو أجزاء حضرية غير مبنية ومغطاة كلياً أو جزئياً بالنباتات وتقع داخل مناطق حضرية معمرة أو سيتم تعميمها.

(4) المواد 02 و03 و05 من المرسوم رقم 85-14، مؤرخ في 26 يناير 1985، يحدد شروط تخصيص أماكن التخميم واستغلالها، الجريدة الرسمية عدد 05، الصادرة في 27 يناير 1985، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138، مؤرخ في 26 ماي 2001، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة في 27 ماي 2001.

- كما نصت المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 04-381، المحدد لقواعد حركة المرور عبر الطرق المعدل والمتمم السابق الذكر، على أنه: "يمنع التوقف على أجزاء طريق تقطعه سكة حديدية أو وقوف مركبات أو حيوانات أو مركبات أجنبية عن مصلحتها على السكة الحديدية"، هذا فيما يتعلق بالمنع في أماكن معينة، وأما المنع في أوقات معينة، فعلى سبيل المثال ما أشارت إليه المادة 273 على أنه يمنع الراجلون من قطع سكة حديدية ما دام يوجد ضوء أحمر وامض ينظم عبورها مشتعلاً، كما لا يجوز لهم قطع طريق إلا بعد أن تأذن لهم الإشارات الضوئية بذلك، وأشارت المادة 166 على أنه يمنع صعود أو نزول الأشخاص من المركبات وهي في حالة سير.



التأكد من عدم الإضرار بالبيئة والصحة والأمن وراحة السكان والأفراد، ومراعاة قواعد التعمير بوضع أماكن التخميم في مسافة بعيدة عن المناطق الأهلة بالسكان والتقليل من الضجيج.

كما أنه يمنع البناء في على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر أو أقل ابتداءً من الشاطئ، باستثناء البناءات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه، حسب المادة 45 الفقرتين 02 و 03 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وهذا يدل على أن المنع يكون فقط في حدود 100 متر عن الشاطئ أما إذا تعدى هذه المسافة، فإنه يرخص بالبناء، وكذا يمكن البناء داخل هذه المسافة فيما يتعلق بالمرافق الضرورية اللازمة بقرب الشاطئ، أي ان المنع بالبناء على الشواطئ ليس منع كلي.

وفي نفس الصدد، نص قانون حماية الساحل على منع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن ثلاثة (03) كيلومترات من الشريط الساحلي، وتشمل هذه المسافة النسيج العمراني الموجود والبناءات الجديدة، حسب المادة 12 منه.

وقد نصت المادة 19 من القانون رقم 04-20، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة،<sup>(1)</sup> على أنه يمنع منعاً باتاً البناء في المناطق التي بها خطر كبير، كالزلازل والفيضانات والأخطار الصناعية والطاقوية والإشعاعية، والأخطار المتصلة بصحة الإنسان... إلخ، حسب المادة 10 من ذات القانون.<sup>(2)</sup>

ومع ذلك، فقد تقرر إنشاء المدينة الجديدة لحاسي مسعود في بلدية "حاسي مسعود" بولاية "ورقلة" علماً أن بلدية "حاسي مسعود" تم إعلانها منطقة ذات أخطار كبرى بموجب من المرسوم التنفيذي رقم 05-127 المعدل والمتمم،<sup>(3)</sup> أي أنها منطقة معرضة لخطر كبير تنجر عنه عواقب مدماهمة وخطيرة بالنسبة للأشخاص والأموال وكذلك البيئة، ولهذه الأسباب مُنع داخل مساحة استغلال حقل حاسي مسعود كل بناء أو إنجاز أو استثمار، ما عدا ما كان مرتبطاً مباشرة بصناعة المحروقات، حسب المادة 04 من نفس المرسوم.

(1) تعرف التنمية المستدامة بأنها: نمط من التنمية يلبي احتياجات الأجيال الحاضرة دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها الخاصة، مشار إليه في: محمد بلفضل، مفهوم ورهانات التنمية المستدامة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 13، جويلية 2020، الصفحة 94. أما التنمية العمرانية المستدامة أو التنمية الحضرية المستدامة فتعني: تحسين نوعية الحياة في المدينة، ويتضمن ذلك فضلاً عن الجانب العمراني، الجانب البيئي، الثقافي، السياسي، المؤسسي، الاجتماعي والاقتصادي، دون ترك أعباء للأجيال القادمة، هذه الأعباء هي نتيجة استنزاف الموارد الرئيسية، مشار إليه في: ريدة ديب وسليمان مهنا، التخطيط من أجل التنمية المستدامة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، جامعة دمشق، دمشق، سوريا، العدد 01، 2009، الصفحة 498.

(2) المادتين 10 و 19 من القانون رقم 04-20، مؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84، الصادرة في 29 ديسمبر 2004.

(3) المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 05-127، مؤرخ في 24 أبريل 2005، يعلن حاسي مسعود منطقة ذات أخطار كبرى، الجريدة الرسمية عدد 29، الصادرة في 24 أبريل 2005، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 11-441، مؤرخ في 14 ديسمبر 2011، الجريدة الرسمية عدد 68، الصادرة في 14 ديسمبر 2011.





ثم تراجعت السلطات العمومية عن هذه التدابير بعد تعديل هذا المرسوم، وأصبح يمكن للوالي أن يرخص بإنجاز برامج سكن وتجهيزات وغيرها، تلبيةً لحاجات السكان، حسب المادة 04 مكرر، وبالتالي يطرح تساؤل حول اختيار هذه المنطقة، وأيضاً حول تراجع الإدارة عن تدابير منع البناء ومخالفة التشريع والتنظيم الواضحة، وأثر ذلك على حماية مجال التعمير والسكان بما أن السلطات لم تحترم ما وضعتة وما هو واجب احترامه؟ وقد نص القانون 03-03 المعدل والمتمم، على أنه يمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية وللقواعد المنصوص عليها في هذا القانون، كما يمنع كل استعمال أو استغلال لهذا المناطق يؤدي إلى تشويه طابعها السياحي، وأضاف ذات القانون أنه يمنع منح رخصة البناء داخل هذا المناطق، إلا بعد أخذ الرأي المسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة، بالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة، عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة،<sup>(1)</sup> وصدر تطبيقاً لذلك التنظيم الذي يحدد كفاءات الاستشارة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.<sup>(2)</sup> ويلاحظ أن التشريع والتنظيم المتعلقين بمناطق التوسع والمواقع السياحية، يمنع البناء داخل هذه المناطق بشرط احترام قواعد مخطط التهيئة السياحية وقواعد التهيئة والتعمير، إضافة إلى إجراء استشارات مسبقة من سلطات الضبط المختصة (الوزارة المكلفة بالسياحة والثقافة)، إذ يقيد البناء بالرأي المسبق لها. فالمنع من البناء لا يكون في كل الأماكن، وإنما يقتصر على أماكن معينة، وقد منع المشرع الجزائري في قانون التوجيه الفلاحي كل استعمال غير فلاحي لأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، ويشمل ذلك البناء على الأراضي الفلاحية من أجل الحفاظ على قطاع الفلاحة وتطويره،<sup>(3)</sup> لهذا يراعى البناء ضرورة الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والزراعة، حسب المادة 01 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ويدخل هذا في تنظيم استعمال الأرض ومنع البناء غير الشرعية، من أجل التحكم في توسع التعمير، واستعمال كل أرض وفق وجهتها وطبيعتها.

كما يستنتج أن المشرع والتنظيم يستعيان بأسلوب الحظر أو المنع، كلما توقعنا خطر حقيقي يهدد النظام العام العمراني، ويريان ضرورة التدخل للحفاظ عليه قبل وقوع هذا الخطر،<sup>(4)</sup> وهذا المنع يشكل حماية لأرواح

(1) المواد 06 و 07 و 24 من القانون رقم 03-03، مؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 19 فبراير 2003، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 17-11، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، المعدل والمتمم.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 04-421، مؤرخ في 20 ديسمبر 2004، يحدد كفاءات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة في 26 ديسمبر 2004.

(3) المادتين 02 و 14 من القانون رقم 08-16، مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 10 أوت 2008.

(4) غريبي محمد، الضبط البيئي في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2014/2013، الصفحة 110.



السكان، وراحة وطمأنينة القاطنين والمجاورين للطرق والمحلات الصناعية والتجارية وأصحاب المهن، أو الذين قد يتضررون من الأنشطة الفردية خصوصاً تلك المتعلقة بالبيئة وعمليات البناء، حتى ولو كانوا بعيدين عن تلك المناطق، كما يحمي وظيفة ونوع واستخدام الأراضي، ويحافظ على طابعها، ولا شك أن هذا المنع أو الحظر يحمي النظام العام العمراني، ويعتبر وسيلة فعالة لضمان عدم المساس بالنظام العام العمراني من طرف سلطات الضبط الإداري في مجال التعمير.

وبالتالي يشكل المنع أداة مهمة في مجال التعمير، لمنع المساس بالمساحات الخضراء والمناطق المحمية والفلاحية وغيرها، ومنع الاعتداء على هذه الأراضي ومنع البناء الفوضوي<sup>(1)</sup>، والحفاظ على البيئة والتوازن بين وظيفة كل أرض، وبشكل عام تعتبر كل صور التنظيم الضبطي في مجال التهيئة والتعمير أدوات ضرورية للحفاظ على النظام العام العمراني، لا سيما الترخيص والمنع لحماية ووقاية لهذا النظام.

### الفرع الثاني: الوسائل المادية

بناءً على امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها سلطات الضبط الإداري، فهي مخولة باللجوء إلى الوسائل المادية أو ما يعرف بالتنفيذ المباشر أو الجبري أو الإكراه، حيث يسمح لها باستعمال القوة لتطبيق قراراتها، خاصة في مجال الضبط عند امتناع الأفراد عن الخضوع لها،<sup>(2)</sup> إذ لا تكفي الوسائل القانونية لوحدها في حماية النظام العام العمراني، وبالتالي يحق لسلطات الضبط في مجال التعمير في ممارسة نشاطها بإمكانية اتخاذ وسائل مادية إلى جانب الوسائل القانونية.

فالأصل العام، يقتضي لجوء الإدارة باعتبارها سلطة عامة إلى القضاء للحصول على إذن سابق بالتنفيذ، شأنها شأن الأفراد العاديين، ولكن استثناءً يمكنها اللجوء إلى التنفيذ المباشر أو الجبري مباشرة، لمنع الإخلال بالنظام العام العمراني أو لإعادته لما كان عليه في السابق، في حالة وقوع هذا الإخلال.<sup>(3)</sup>

وعليه يتم اللجوء إلى استخدام الوسائل المادية، باعتبار القرار الإداري تعبير عن السلطة العامة وبالتالي تقوم هذه السلطة بتنفيذ إرادتها دون اللجوء لوسائل خارجية، وأيضاً افتراض المشروعية في القرارات الإدارية، كما أنه إذا تعلق القرار بالمرافق العامة، فإن التنفيذ المباشر تبرره وتمليه ضرورة احترام مبدأ سير المرافق العامة بانتظام واضطراد، ويبرره أيضاً طابع الضرورة الذي تتسم به غالبية تدابير الضبط ومقتضيات النظام العاجلة

(1) يقصد بالبناء الفوضوي: ذلك النمط من البناء الذي أنجز دون احترام القواعد القانونية المنظمة للبناء والتعمير، سواء بعدم الحصول على رخصة تجيز البناء أو عدم الالتزام بما جاء فيها من أحكام، أثناء تنفيذ الأشغال، حيث يعتبر البناء الفوضوي آفة تؤدي إلى تشويه النسيج والنظام العمراني، بسبب مخالفة أحكام التهيئة والتعمير، مشار إلي في: **تكواشت كمال**، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009/2008، الصفحة (11-12).

(2) محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، المرجع السابق، الصفحة 310.

(3) غلاي حياة، حدود سلطات الضبط الإداري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015/2014، الصفحة 56.



التي تتطلب في كثير من الأحيان اتخاذ إجراءات مادية سريعة للمحافظة على النظام العام أو إعادته إلى الحالة الطبيعية في حالة الإخلال به.<sup>(1)</sup>

ويجب التنويه أن استخدام سلطات الضبط الإداري للوسائل المادية، لا يعني توقيع العقاب على الأفراد عن أفعال جرمية ارتكبوها، وإنما يقصد بالقوة المادية تلك القوة المستخدمة لمنع وقوع أي إخلال بالنظام العام بجميع عناصره.<sup>(2)</sup>

وتتمثل الوسائل المادية في استعمال القوة المادية والتسخير في الحالات غير العادية، حيث يتمثل هذا الأخير في وضع الأشخاص والممتلكات في خدمة الصالح العام، عندما تكون الوسائل العمومية غير كافية بالمحافظة على النظام العام، ويعتبر التسخير إجراء إجباري ويكون في الحالات الاستثنائية، كالكوارث الطبيعية والاصطناعية التي قد يتعرض لها السكان كانهيار المباني ووقوع الزلازل والفيضانات وغيرها.

وقد نصت المادتين 90 و 91 من قانون البلدية على أنه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي تسخير الأشخاص والممتلكات في إطار مخططات تنظيم وتدخل الإسعافات في حالة وقوع كارثة طبيعية أو تكنولوجية، بعد إخطار الوالي بذلك، وأما القوة المادية فتتمثل في صلاحية الإدارة على إجبار الأشخاص المخاطبين بوسائل الضبط الإداري لتنفيذ قراراتها دون الحاجة لترخيص أو إذن أو حكم قضائي.

وقد نص قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على حق الإدارة باللجوء إلى القوة المادية في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة، بسبب انتهاك الأحكام القانونية في مجال التهيئة والتعمير، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائياً، بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف،<sup>(3)</sup> واستناداً على ذلك، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال إشعار بالمرور عند الانتهاء من أشغال رخصة البناء وقبل منح المعنى شهادة المطابقة، من أجل إجراء المراقبة حسب المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم السابق الذكر، فعمليات المراقبة لا تحتاج لإذن سابق وإنما تقوم بها سلطات الضبط الإداري تلقائياً في إطار دورها في حماية النظام العام العمراني.

ويجب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقاً بأعوان مؤهلين قانوناً أثناء عملية المراقبة، ويمكن أن تتم هذه المراقبة ليلاً ونهاراً، وأثناء أيام الراحة وأيام العطل، كما يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي،<sup>(4)</sup> ويعتبر استخدام القوة إجراءً استثنائياً، فلا يجب أن تلجأ إليه سلطات الضبط الإداري إلا إذا ثبت لها امتناع

(1) دايم بلقاسم، النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2004/2003، الصفحة (95-96).

(2) علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012، الصفحة 199.

(3) المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

(4) المادتين 07 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، المعدل والمتمم.



الأفراد المخاطبون بإجراءات الضبط الإداري عن تنفيذها،<sup>(1)</sup> حيث قد تستخدم الإدارة القوة المادية لإجبار المواطنين على تنفيذ القوانين والتنظيمات لمنع الإخلال بالنظام العام العمراني.<sup>(2)</sup> وتعد هذه الوسيلة من أشد وسائل الضبط وأكثرها تهديداً وتقييداً لحرية الأفراد، حيث تستخدم الإدارة القوة الجبرية لإرغام الأفراد على الامتثال لقرارات الضبط حماية للنظام العام العمراني،<sup>(3)</sup> ومن أمثلة ذلك، قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المتضمن هدم بنايات لا شرعية، ونصت المادة 02 من هذا القرار على أنه: "في حالة عدم قيام المعني بعملية الهدم تقوم مصالح البلدية رفقة مصالح الأمن الولائي بالعملية مع تحمّل المخالف تكاليفها".<sup>(4)</sup>

وتكمن حالات التنفيذ المباشر عموماً في حالة الإجازة الصريحة من القوانين أو الأنظمة، تجيز لسلطات الضبط الإداري، استخدام القوة المادية في تنفيذ قراراتها،<sup>(5)</sup> وحالة إذا رفض الأفراد تنفيذ القوانين أو تنظيمات الضبط ولم ينص القانون على جزاء لمن يخالفها، إذ يجوز اللجوء للتنفيذ الجبري في هذه الحالة من أجل أن تكفل احترام القانون وعدم تعطيله، لأن الإدارة هي المكلفة بتنفيذه،<sup>(6)</sup> ويجب أن يتوفر في الحالتين الشروط الآتية:

- وجود نص صريح يبيح استخدام هذا الحق،<sup>(7)</sup> أو أن يثبت امتناع الأفراد عن تنفيذ قرارات الضبط الإداري بالطريق الاختياري،<sup>(8)</sup> في حالة عدم الامتثال.
- أن يكون استعمال الإدارة للقوة الجبرية بالقدر اللازم لتنفيذ إجراءات الضبط الإداري دون زيادة أو نقصان، لمواجهة الخطر المهدد للنظام العام،<sup>(9)</sup> وهو ما يعبر عنه بمبدأ التناسب،<sup>(10)</sup> حيث لا بد من أن تتناسب الوسيلة المادية مع حجم الخطر المهدد للنظام العام العمراني، كما يتطلب التدرج من حيث

(1) بن أحمد عبد المنعم، المرجع السابق، الصفحة 102.

(2) مازن ليلو راضي، المرجع السابق، الصفحة، 118.

(3) سه نكه رداود محمد، الضبط الإداري لحماية البيئة، دراسة تحليلية مقارنة، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، مصر، 2012، الصفحة 36.

(4) الملحق رقم (01)، الصفحة 268.

(5) ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2004، الصفحة 453.

(6) عبد الله خلف الرقاد، وسائل الضبط الإداري في حماية البيئة من التلوث العمراني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي بتمنراست، الجزائر، المجلد 09، العدد 01، يناير 2020، الصفحة 293.

(7) محمد رفعت عبد الوهاب، النظرية العامة للقانون الإداري، المرجع السابق، 219.

(8) طاهري حسين، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية، المرجع السابق، الصفحة 78.

(9) محمد رفعت عبد الوهاب، النظرية العامة للقانون الإداري، المرجع السابق، 220.

(10) يعني مبدأ التناسب تقدير الواقعة في أهميتها ومدى تبرير القرار الذي أصدرته الإدارة، أي توافق الإجراء المتخذ مع سبب القرار، على أساس أن الإدارة هي التي تملك في الأصل وزن مناسبات العمل وتقدير أهمية النتائج التي تترتب على الوقائع الثابت قيامها، مشار إليه في: **مايا محمد نزار أبودان**، الرقابة القضائية على التناسب في القرار الإداري (دراسة مقارنة بين فرنسا ومصر ولبنان)، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، الطبعة 01، 2011، الصفحة 12 و65.



الوسائل، إذ يتعين أن تلجأ سلطات الضبط في مجال التعمير إلى الوسيلة الأخف على الحريات وتبدأ في التدرج.

- أن تكون وسيلة القوة المستعملة هي الوسيلة الوحيدة للمحافظة على النظام العمراني، وفي ذلك تطبيق لقاعدة أن الضبط إجراء استثنائي، فلا يلجأ إلى هذه الوسيلة إلا في حالة عدم تنفيذ المخاطب بالقرارات الإدارية بشكل اختياري.

وتتمثل الحالة الثالثة في استعمال القوة المادية في حالة الضرورة، ومعناها أن تجد الإدارة نفسها أمام خطر داهم يستوجب منها أن تتدخل فوراً دون تأخير للمحافظة على النظام العام العمراني، وإلا ترتب على ذلك أخطار جسيمة، ففي هذه الحالة يجوز للإدارة أن تلجأ إلى التنفيذ الجبري المباشر، حتى ولو كان المشرع يمنعها صراحة من الالتجاء إليه،<sup>(1)</sup> بمعنى وجود خطر استثنائي محقق بالنظام العام العمراني دون اللجوء إلى نص قانوني يخولها بذلك، وتطلق عليها الحالة الاستثنائية.

حيث يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الخطر الجسيم والوشيك بتنفيذ تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف ويعلم الوالي بها فوراً، كما يأمر بهدم البناءات والعمارات الآيلة للسقوط مع احترام التشريع والتنظيم لا سيما في مجال حماية التراث الثقافي، حسب المادة 89 فقرة 02 و03 من قانون البلدية، كما نص المرسوم التنفيذي المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير في المادتين 88 و89 منه، على أنه في حالة الخطر الوشيك الحدوث (أي تداعي واحتمال وسقوط البناءة)، ويبن تقرير المصالح التقنية للبلدية أو مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، المستشارة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، حالة الاستعجال أو الخطر الوشيك، يأمر هذا الأخير بالإجراءات المؤقتة لضمان الأمن لا سيما إخلاء المبنى.

وإذا لم تنفذ الإجراءات خلال الأجل المحدد، يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوباً وعلى نفقة صاحب الملكية التدابير الأمنية الضرورية، وإذا لم يدفع هذا الأخير النفقات، تدفعها البلدية وتحصلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات.

ومن التطبيقات القضائية، القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 040037 بتاريخ 2007/06/26 حيث جاء مبدأ هذا القرار: إن قيام البلدية بطرد شاغلي سكن مهدد بالانهيار وسد مدخله يعتبر من التصرفات المخولة لها قانوناً من أجل المحافظة على سلامة الأشخاص ولا يشكل تعدياً، ومنه قرار البلدية هو تصرف وقائي مشروع، ورئيس المجلس الشعبي البلدي مؤهل لاتخاذ جميع التدابير الأمنية التي تقتضيها الظروف في حالة الخطر الجسيم والداهم،<sup>(2)</sup> لحماية الأمن العام، حيث تتدخل البلدية بكل الوسائل الممكنة بجلب القوة العمومية ووضع السياج وسد المدخل وغيرها من الوسائل التي تضمن حماية النظام العمراني.

(1) سليمان الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، الطبعة 07، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2012، الصفحة 637.

(2) قرار رقم 040037، مؤرخ في 2007/06/26، مجلس الدولة، سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء 03، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، الطبعة 03، 2017، الصفحة (1297-1298).



ويمكن حصر شروط القيام بالتنفيذ المباشر في حالة الضرورة أو الحالة الاستثنائية، والذي يسمح لسلطات الضبط الإداري التدخل من أجل حماية النظام العام العمراني، فيما يلي:

1. وجود خطر جسيم يهدد النظام العام العمراني، ولا يشترط وقوع الخطر أو الظرف، بل يكفي أن يكون وشيك الوقوع.
  2. تعذر درء ورد هذا الخطر بالوسائل القانونية العادية، أي لا تكفي الوسائل العادية لمواجهة هذا الظرف وغير جدية بالمحافظة على النظام العام العمراني، بعد أن تنقيد سلطات الضبط في مجال التعمير أولاً بالوسائل العادية ولا تضحى بها إلا في حالة عدم كفايتها أو صعوبة تطبيقها.
  3. أن يكون هدف الإدارة من الإجراء الذي تتخذه حماية النظام العام لأن الضبط الإداري من الأنشطة ذات الهدف الخاص فلا يكفي لتبريره الادعاء بالمصلحة العامة.
  4. ألا تضحى بمصلحة الأفراد في سبيل حماية النظام العام، إلا بمقدار ما تقتضي به الضرورة.<sup>(1)</sup>
  5. بالإضافة إلى تناسب استخدام القوة المادية مع جسامه الخطر المراد تقاويه لحماية للنظام العام استناداً إلى مبدأ التناسب،<sup>(2)</sup> بين درجة الخطر والوسيلة المستعملة في مجابهة الظرف الاستثنائي، ويخضع تقدير حالة الضرورة والاستعجال وملائمة الإجراءات المتبعة لرقابة القضاء.<sup>(3)</sup>
- ويمكن القول، أن الظروف الاستثنائية تملّي ضرورة وجود مشروعية خاصة تؤدي إلى وضع أوضاع قانونية تختلف في فحواها عن تلك المقررة في الحالات العادية، لغياب نص ينظم هذه الظروف، وحماية من الإخلال بالنظام العام، أي أن هذه الأعمال تعتبر غير مشروعة لو مورست في الظروف العادية، وأما في حالة وجود نص قانوني ينظم كيفية التدخل في الظرف الاستثنائي فإنه يتعين على سلطات الضبط التقيد بهذا النص.
- ويمكن القول أيضاً، أن الضبط الإداري عمل إداري تقوم به الإدارة بهدف حماية النظام العام، حيث تستعمل سلطات الضبط الإداري وسائل قانونية تتمثل في قرارات الضبط التنظيمية والقرارات الفردية، كما تتدخل بوسائل مادية لتنفيذ قراراتها في مجال الضبط الإداري بحكم تمتعها بامتيازات السلطة العامة، وتكون هذه القرارات سواء التنظيمية أو الفردية وكذا الوسائل المادية، خاضعة لنص تشريعي أو تنظيمي في الحالات العادية، ويمكن أن تكون مستقلة في حالة غياب النص أو مخالفة له في الحالات غير العادية التي تبررها طبيعة الظروف حماية للنظام العام.

وبالتالي فإن سلطات الضبط في مجال التهيئة والتعمير، تصدر قرارات تنظيمية والمتمثلة في المراسيم التنفيذية والرئاسية والقرارات الوزارية والولائية والبلدية، بهدف تنظيم وضبط مجال التعمير بشكل عام، كما تصدر هذه السلطات قرارات ضبط فردية متمثلة في رخص البناء والهدم والتجزئة وغيرها من شهادات التعمير

(1) عبد الرؤوف هاشم بسيوني، المرجع السابق، الصفحة 151.

(2) سه نكه رداود محمد، المرجع السابق، الصفحة 264.

(3) عبد الرؤوف هاشم بسيوني، المرجع السابق، الصفحة 151.



من أجل حماية النظام العام العمراني وتطبيقا للتشريعات والتنظيمات المتعلقة بالتعمير ومنع الأشخاص من الإضرار بالنظام العمراني، والتحكم في مجال البناء وتوسع التعمير غير المنظم. كما تتدخل سلطات الضبط في هذا المجال بالقوة المادية لتطبيق قراراتها ومنع الأشخاص من التعدي على النظام العمراني، دون اللجوء للقضاء بحكم تمتعها بامتيازات السلطة العامة، وتقوم بكل الإجراءات اللازمة لضمان حماية النظام العام العمراني ووقايته.

### المبحث الثاني: ماهية النظام العام العمراني كهدف خاص للضبط الإداري

يهدف الضبط الإداري كما سبق الذكر، إلى حماية وصيانة النظام العام بصورة عامة وشاملة بكل عناصره، والتي تعرف تغيرا وتوسعا كبيرا ومستمرًا، ومن بين العناصر التي يسعى لتحقيقها الضبط الإداري هو النظام العام العمراني بكل أبعاده، ويشمل مفهوم النظام العام العمراني، مفهوم كل من النظام العام ومفهوم العمران، لذا سيتم تناول مفهوم النظام العام العمراني، (المطلب الأول)، ثم علاقة النظام العام العمراني بأهداف الضبط الإداري في (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: مفهوم النظام العام العمراني

لتوضيح لمفهوم النظام العام العمراني، سيتم تقديم المقصود بالنظام العام العمراني (الفرع الأول)، ثم التطرق لمفهوم أدوات التهيئة والتعمير (الفرع الثاني)، حتى يتسنى فهم طبيعة النظام العام العمراني ومعرفة أبعاده وقواعده.

#### الفرع الأول: المقصود بالنظام العام العمراني

يعتبر النظام العام العمراني، جزء وعنصر من النظام العام، والذي يتعلق بجانب التهيئة والتعمير داخل الدولة، بحيث سيتم التعرض في هذا الفرع إلى تعريف النظام العام العمراني في (أولا)، ثم خصائص النظام العام العمراني في (ثانيا).

#### أولا: تعريف النظام العام العمراني

لقد انعكست التطورات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للمجتمعات المعاصرة على مفهوم النظام العام، مما ساهم في زيادة عناصره لحيويته، ولذلك أصدر المشرع الجزائري عدة تشريعات لتنظيم وضبط موضوعات البناء والتعمير، لضبط تصرفات الأفراد في مجال البناء والتخطيط العمراني، وفرض على سلطات الضبط الإداري التدخل لوضع مجموعة من الضوابط للحفاظ على النظام العام العمراني.<sup>(1)</sup>

(1) جطبي أعر، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015/2016، الصفحة (75-76).



وقبل التعرض لتعريف النظام العام العمراني، لا بد من تعريف النظام العام أولاً، حيث عرفه الأستاذ "هوريو" "Hauriou" بأنه حالة واقعية مناهضة للفوضى وفكرة النظام العام يجب أن تحمل معنى النظام المادي الملموس، إذ اهتم بالجانب المادي وأهم الجانب الأدبي، وهذا الاتجاه أخذ بالتعريف الضيق لنطاق النظام العام، وهناك اتجاه يتزعمه الفقيه فالين "Waline"، حيث يرى أن النظام العام هو "مجموعة الشروط اللازمة للأمن والآداب العامة التي لا غنى عنها لقيام علاقات سليمة بين المواطنين"، كما عرفه الفقيه "بورديو" "Burdeau" أن فكرة النظام العام ذات مضمون واسع بحيث يشمل النظام المادي والنظام الاقتصادي، حيث يلاحظ أن كل من الفقيهان "فالين" و"بورديو" يعتبران أن النظام العام لا يقتصر على الجانب المادي فقط، بل يشمل الجانب الأدبي، والاقتصادي.<sup>(1)</sup>

ومن أنصار هذا الاتجاه الدكتور صلاح الدين فوزي، حيث يرى أن: "النظام العام هو حالة مادية أو معنوية لمجتمع منظم، فهو الأفكار الأساسية للقانون والمجتمع"<sup>(2)</sup> وأما الأستاذ "سمير نتاغو" فعرفه: "مجموع المصالح الأساسية التي يقوم عليها المجتمع سواء كانت سياسية أو اجتماعية أو اقتصادية"<sup>(3)</sup>. وانطلاقاً من هذه التعاريف، يمكن تعريف النظام العام بأنه: مجموعة الأعراف والعادات والآداب والقيم والمثل العليا التي يتكون منها المجتمع، والضرورية واللازمة لحفظه وصيانتها، والتي تختلف من مكان إلى آخر، ومن دولة إلى أخرى، وحتى داخل الدولة الواحدة، حيث يصعب تحديد وضبط مضمون للنظام العام الذي يضم عناصر متعددة ومتزايدة تبعاً للمتغيرات الواقعة في مجتمع ما، مما يجعله في تطور مستمر. وأما العمران<sup>(4)</sup>، فيقصد به المساحة المبنية<sup>(5)</sup> داخل حدود منطقة ما، أو كل ما يتعلق بالتنمية في منطقة معينة من مباني وبنية تحتية وطرق وغيرها، ويقصد بالمنطقة العمرانية جزء من المدينة تتميز باحتوائها على نسبة كبيرة من المساحات المبنية ونسبة عالية من السكان ووسائل النقل والبنى التحتية، كما يُعرف المحيط

(1) حسام مرسي، التنظيم القانوني للضبط الإداري، المرجع السابق، الصفحة (92-93).

(2) سليمان هندون، سلطات الضبط الإداري في الإدارة الجزائرية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2013/2012، الصفحة 54.

(3) عليان عدة، فكرة النظام العام وحرية التعاقد في ضوء القانون الجزائري والفقهاء الإسلامي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016/2015، الصفحة 32، نقلاً عن، سمير نتاغو، النظرية العامة للقانون، منشأة المعارف، الإسكندرية، بدون تاريخ نشر، الصفحة 91.

(4) إن أصل مصطلح العمران Urbs كلمة لاتينية تعني مكان تجمع العمران، ومنها جاء مصطلح urbanisme، حيث جاء به الإسباني ildefonso CERDA، سنة 1867، (l'urbanizacion)، أما في اللغة الفرنسية، فهو حديث النشأة، ظهر خلال 1910، ليعبر عن مجال عمل متعدد التخصصات، تولد عن المتطلبات الخاصة بالمجتمع الصناعي، مطوراً فكرة وطريقة تفكير حول المدينة، فالعمران هو فن تهيئة وتنظيم التجمعات الحضرية، أو فن استعمال المكان، للحصول على أحسن توظيف مشار إليه في: فؤاد بن غضبان، المدن المستدامة والمشروع الحضري نحو تخطيط استراتيجي مستدام، دار صفاء، عمان، الأردن، الطبعة 01، 2014، الصفحة (191-193).

(5) يقصد بالمساحة المبنية: سطح الأرض المشغولة بالمباني، مشار إليه في: دليل المصطلحات الفنية للتخطيط العمراني ودليل المصطلحات لنظم المعلومات الجغرافية في جمهورية مصر العربية، الجزء 01، المرجع السابق، الصفحة 12.





العمراني بأنه مجموع ما يحيط بموقع منطقة ما، ويشمل عدة عناصر كالطرق وحركة المرور والأنشطة والأراضي، بما في ذلك أعمال تنسيق الموقع والبيئة المبنية.<sup>(1)</sup>

كما يعني مصطلح العمران مجموعة الطرائق والتقنيات والوسائل التي تسمح عند استعمالها بتحسين التكيف بين المدينة وحاجات سكانها، ويكون ذلك بإضافة أجزاء جديدة أو تغيير أو تعديل أجزاء أخرى قائمة من المدينة.<sup>(2)</sup>

أما **التهيئة** فهي مجموعة الأشغال لمعالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج، حسب المادة 02 من القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، وأما **التعمير** فهو عملية إعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق، تشمل مختلف متطلبات السكان وحاجياتهم، على صعيد إعداد البناء السكنية والمرافق والمساحات الخضراء، والبنى التحتية الحيوية من طرق وشبكات تطهير وربط مائي وكهربائي.<sup>(3)</sup>

ويلاحظ أن التهيئة عملية ضرورية وسابقة على عملية التعمير، فهذا الأخير يقتضي التهيئة، والتهيئة جزء من التعمير، ولا يتم إلا بدونه، كما أن البناء أيضاً جزء وصورة من التعمير، فربط الشبكات ليس بناء وإنما تهيئة، ومد الطريق ليس بناء بل تعميم، لأن البناء يقتصر على البناءات والعمارات والمنشآت والمرافق فالتهيئة هي العملية الأولى، ثم تتبعها عملية التعمير والتي يكون البناء جزءاً منها.

كما يعرف قانون التهيئة والتعمير بأنه مجموعة القواعد والأحكام والقرارات لتنظيم حركة المباني، سواء بإنشاء مباني أو أعمال توسيع أو تغطية أو تعديل أو تدعيم أو غيرها، وتنظم إجراءات الحصول على ترخيص لتلك الأعمال وتحدد الشروط اللازمة، كما تقرر الجزاء المناسب لمن يخالف تلك الأحكام.<sup>(4)</sup>

ومنه، يقصد بالنظام العام العمراني مجموعة الشروط القانونية والمقاييس اللازمة لعملية التهيئة والتعمير ويتكون من مرحلتين، مرحلة التهيئة وتشمل كل الإجراءات السابقة على عملية البناء من تجهيزات مختلفة، ثم مرحلة التعمير أي البناء وتنظيم إعمار الأراضي، ويتأثر النظام العمراني في منطقة ما باختلاف العوامل الطبيعية والتاريخية والبيئية والفكرية والاجتماعية والاقتصادية.

كما يعرف بأنه مجموعة القواعد القائمة على حماية البيئة الاصطناعية التي أوجدها الإنسان، وتقيد نشاط التعمير وفق أسس اجتماعية وتنظيمية، بما يكفل حماية جمالية وتناسق التعمير، ويسعى الضبط الإداري إلى حماية النظام العام العمراني، نظراً لتطور مفاهيم التعمير لتصبح قواعد قانونية قائمة بذاتها، وقد اشتملت هذه

(1) معجم مصطلحات التخطيط العمراني، مشروع الخطة العمرانية الشاملة لدولة قطر، الدوحة، قطر، الطبعة 01، أبريل 2013، الصفحة 76.

(2) خلف الله بوجمعة، تخطيط المدن ونظريات العمران، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2016، الصفحة 10.

(3) زهرة أبرباش، مراحل تطور ميدان العمران وإطاره القانوني في الجزائر من خلال قانون 11-10، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، الجزائر، العدد 18، جوان 2017، الصفحة 311.

(4) محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس، الجزائر، 2017، الصفحة 06.



القواعد كيفية إنجاز وتطوير المباني وتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، والتسيير العقلاني للأراضي، وتحقيق التوازن بين مختلف الأنشطة الاجتماعية (زراعة، صناعة، سكن)، والمحافظة على البيئة والمنظر العام الحضري، من خلال وضع سياسة عمرانية وتنفيذ عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.<sup>(1)</sup>

ونظراً لهذا الاختلاف، فإن النظام العام العمراني في دولة ما ليس نفس النظام في دولة أخرى، فكل دولة تمثل مجتمعاً له مفاهيم وأفكار وأساليب وطرق بناء تختلف عن باقي المجتمعات كما أن كل دولة تختلف عن الأخرى في الإمكانيات المادية والعلمية والطبيعية، والتي ينتج عنه نمط ونظام عمراني مميز.

كما أن النظام العمراني يختلف من وقت لآخر، باختلاف العوامل السابق ذكرها، لأن المجتمع في تطور وتغير مستمرين، فيصبح ما كان من النظام العام العمراني في وقت ما، غير ذلك بعد مرور الزمن كما يساعد التطور العلمي والتكنولوجي في تطوير النظام العام العمراني، بحيث تظهر وسائل وأفكار تحسن من أشكال البناء والهندسة المعمارية<sup>(2)</sup>، وبما أن الإنسان يحب التنوع وما هو جميل، فإنه يميل إلى ابتكار تصاميم جمالية جديدة تغير من النمط التقليدي للتعمير، وبذلك يتغير مفهوم النظام العام العمراني ويتطور وفق حاجات المجتمع والتقدم العلمي.

كما يمكن تعريفه بأنه النظام الذي يتكون من مجموعة الأطر والنظم الاجتماعية والاقتصادية والثقافية المشكلة لنمط وبيئة عمرانية سائدة في منطقة معينة، وتجسد نظاماً قائماً بذاته، يميزه عن غيره من النظم الأخرى، وتعمل الدولة على الحفاظ على هذا النظام باعتباره مكوناً لها، ويعبر عن عقلية وفكر المجتمع في دولة ما في شكل وكيفية التعمير والبناء، بحيث يكون النظام العمراني فيها مختلفاً عنه في مجتمع أو دولة أخرى لاختلاف العوامل الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والتاريخية والسياسية.

ويعني النظام العام العمراني أيضاً، أنه عملية تخطيطية وتصميمية، تقوم بها الجهات الإدارية المختصة المركزية والمحلية للحفاظ على نمط عمراني معين، وفق الأفكار السائدة في مجتمع ما، وفي زمان معين، بحيث يتخذ هذا النظام نمطاً معيناً يظهر في شكل وطبيعة البناء وحجمها، والأدوات المستخدمة في البناء وغير ذلك، حسب طبيعة وعادات المجتمع أو الدولة، ويختلف هذا النمط العمراني من مكان إلى آخر ومن دولة إلى أخرى، كما يختلف من زمان إلى زمان آخر.

ومن من خلال ما سبق، يمكن القول بأنه إذا كان النظام العام هو مجموعة الأعراف والعادات والآداب والقيم والمثل العليا التي يتكون منها المجتمع، والضرورية لحفظه وصيانته، والتي تختلف من مكان إلى آخر

(1) جلطي أعر، المرجع السابق، الصفحة 78.

(2) عرفت المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، مؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32، الصادرة في 25 ماي 1994، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 04-06، مؤرخ في 14 أوت 2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004، الهندسة المعمارية بأنها: فن التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها.



وحتى داخل الدولة الواحدة، حيث يصعب تحديد وضبط مضمون للنظام العام، الذي يضم عناصر متعددة ومتزايدة تبعاً للمتغيرات الواقعة في مجتمع ما.

فإن النظام العمراني جزء من هذه القيم والأفكار والعادات التي يقوم عليها المجتمع والدولة والتي تشمل جانب التعمير كأحد جوانب النظام العام، بحيث يشمل شكل البنايات ونمطها وكيفية بنائها والشروط والإجراءات المحددة قانوناً في عملية التعمير، والالتزامات والقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، لينتج في الأخير نظام عمراني متميز، تجب المحافظة عليه لأنه جزء من النظام العام، وانتهياره يشكل انهيار لجزء من النظام العام.

### ثانياً: خصائص النظام العام العمراني

بما أن النظام العام العمراني هو جزء من النظام العام، فلا شك أن الخصائص التي يتمتعان بها متشابهة تقريباً مع وجود بعض الاختلافات، وفي هذا البند سيتم التعرض لأهم هذه الخصائص التي يتمتع بها النظام العام العمراني.

#### أ- النظام العام العمراني يتصف بالعمومية

تقتضي حماية النظام العام العمراني شمولية الحماية لكل المجتمع دون تمييز أو تحديد،<sup>(1)</sup> لهذا فهو عام ومجرد من الذاتية والتخصيص، من خلال تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، وبما أن النظام العام العمراني يهدف لحماية المجتمع بجميع أفراد ككل ودون تمييز، فإن سلطات الضبط الإداري، وفي إطار قيامها بحماية النظام العام العمراني، فإنها تستهدف بذلك حماية المصلحة العامة العمرانية وليس المصلحة الشخصية للبانى.

وبالتالي تسعى هذه السلطات إلى توفير شاملة لكل المناطق العمرانية داخل الدولة حسب اختصاصها الإقليمي، بحيث لا يتصور حماية منطقة معينة دون حماية منطقة عمرانية أخرى، أو تهمل أو تتعاس في أداء دورها في ذلك.

لذا تتكفل سلطات الضبط الإداري المحلية المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي بحماية النظام العام العمراني وتطبيق قواعد التهيئة والتعمير في حدود اختصاصها الإقليمي، وطبيعة الموقع والمجال التي تغطيه.

#### ب- النظام العام العمراني مفهوم متطور

(1) عبد الله حاج أحمد، المرجع السابق، الصفحة 69، نقلاً عن، سامي جمال الدين، أصول القانون الإداري، نظرية العمل الإداري، الاسكندرية، مصر، دار الكتاب الحديث، 1993، الصفحة 158.



بما أن النظام العام فكرة مرنة ومتطورة، وبالتالي لا يمكن حصره في حيز معين، فإن دائرة النظام العام تتسع وتضيق تبعاً للتطورات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية،<sup>(1)</sup> وفكرة المرونة هذه، لا تتفق مع النصوص القانونية الجامدة.

فطبيعة النظام العام المتكيفة مع مختلف الظروف والمستجدات، جعلته من أكثر المفاهيم القانونية قدرة على التأقلم مع واقع الحياة، فهي تتغير ليس فقط باختلاف ظروف الزمان والمكان، وإنما أيضاً باختلاف النظام والمذهب السائدين في الدولة، هذا دون إغفال تأثير تزايد تدخل الدولة في مختلف الميادين الاقتصادية والاجتماعية وغيرها على مضمون النظام العام ونطاقه.<sup>(2)</sup>

وبما أن النظام العام مفهوم مرن ومتطور ومتغير من مكان لآخر ومن وقت لآخر ويصعب ضبطه أو تحديد مضمونه بدقة، فإنه لا يمكن أيضاً ضبط مفهوم النظام العام العمراني وحصر أبعاده باعتباره جزء من النظام العام، وتلقائياً يتطور النظام العمراني بتغير الزمان والمكان، وباختلاف العوامل والأساليب التي تؤثر فيه ويتأثر بها، وبالتالي تتغير وتتجدد عمليات البناء وأساليبها من وقت لآخر، بتطور وتغير النظرة للتعمر والبناء والرغبة في تحسين وتطوير نوعية وشكل البناء، فيؤدي ذلك إلى تغيير في النسيج العمراني وشكل البناءات.

### ج- النظام العام العمراني ليس من صنع المشرع وحده

النظام العام العمراني ليس وليد النصوص القانونية بصفة مطلقة، وإنما هو تعبير عن فكرة اجتماعية في فترة معينة تكون المصدر الرئيسي للنظام العام العمراني، فهو ليس فكرة قانونية جامدة، وإنما فكرة اجتماعية متطورة كذلك،<sup>(3)</sup> وبالتالي يشكل النظام العام العمراني مجموعة القواعد القانونية التي وضعها المشرع لحماية هذا النظام، ووضع قواعد وضوابط عقوبات في حالة مخالفة قواعده، بغية حماية ووقاية النظام العام العمراني حماية كاملة.

ولا يمكن التخلي عن دور المشرع في ذلك، كضمانة حقيقية لبقاء هذا النظام، لكن هذا الأخير بحد ذاته أوجده المجتمع من خلال تجسيد أفكاره في البناء وتعلقه وتأثره بحضارته وثقافته الإسلامية وتأثره بالتقدم العلمي والتكنولوجي، كل هذا ساهم في تكوين قواعد أثبتت وجودها وفرضت نفسها، مما استلزم من المشرع وضعها وسنها في النصوص القانونية.

### د- النظام العام العمراني قواعده أمره في النظام القانوني

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد 01، الطبعة 03، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، الصفحة 435.

(2) وديع البقالي، إشكالية التوفيق بين النظام العام والحريات، مجلة الفقه والقانون، المملكة المغربية، العدد 51، يناير 2017، الصفحة 63.

(3) فيصل نسيغة ورياض دنش، النظام العام، مجلة المنتدى القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 05، 2008، الصفحة 170.



النظام العام قواعده أمره في النظام القانوني، فالقاعدة الأمرة هي القاعدة التي لا تستطيع إرادة الأفراد أن تتفق على مخالفتها فهي تعتبر قيوداً ترد على حرية الأفراد على وجه الإلزام،<sup>(1)</sup> وتتدخل جميع القواعد الأمرة في مفهوم النظام العام، ويرجع أساس هذه الخاصية إلى كون النظام العام يستهدف المحافظة على القيم والمثل العليا في المجتمع، ولذلك لا يجوز مخالفة القواعد المتعلقة بالنظام العام.<sup>(2)</sup> وبذلك تُستخدَم فكرة النظام العام لحسم المنازعات، على أساس وجود نظام ذي أولوية اجتماعية، فحينما يُواجه القاضي بقاعدة من قواعد النظام العام، فإنه فليس أمامه هنا خيار أو سبيل سوى النزول عند حكم هذه القاعدة.<sup>(3)</sup>

حيث غالباً ما ينص المشرع الجزائري على ضرورة احترام قواعد النظام العام العمراني، وما يبين أن أغلب قواعد هذا الأخير أمره، هو إلزام المشرع باحترامها، ويُفهم ذلك من عبارات مثل: يجب، على، يتعين يمنع... الخ، ومن أمثلة ذلك ما جاء في قانون حماية الساحل أنه: يمنع المساس بوضعية الساحل الطبيعية وتجب حمايته واستعماله وتثمينه وفقاً لوجهته الطبيعية، يجب شغل الأراضي الساحلية واستعمالها بما يكفل حماية الفضاءات البرية والبحرية الفريدة أو الضرورية، للحفاظ على التوازنات الطبيعية".<sup>(4)</sup>

#### هـ- النظام العام العمراني فرع من فروع القانون الإداري

يعد النظام العام العمراني فرعاً من فروع القانون الإداري، إذ تلعب سلطات الضبط الإداري دوراً كبيراً في حماية هذا النظام وفق ما حدده القانون وما تملكه من صلاحيات في هذا المجال، فهي المخولة بدراسة وإعداد رخص ومخططات التعمير، ومراقبة مدى التزام الأفراد بقواعد التهيئة والتعمير، وتسلط عقوبات على المخالفين.

#### و- النظام العام العمراني أحد أغراض الضبط الإداري الحديثة

كان الضبط الإداري يهدف لحماية النظام العام بعناصره الثلاثة الأمن والسكينة والصحة العمومية، ثم أضيف العنصر المعنوي للنظام العام وهو الآداب العامة، ثم شهد النظام العام تطوراً مستمراً، ليشمل عدة مجالات وجدت لها مكاناً وأصبحت جزءاً لا يتجزأ منه.

كالنظام العام البيئي والنظام العام لحماية التراث الثقافي والنظام العام للرونق الجمالي للمدن والنظام العام العمراني، الذي له علاقة بباقي العناصر الأخرى إذ تتداخل وتتكامل معاً، فجمال المدن يعتبر من صميم

(1) السيد محمد السيد عمران، الأسس العامة في القانون المدخل إلى القانون-نظرية القانون، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2002، الصفحة 39.

(2) نواف كنعان، القانون الإداري، الكتاب الأول، الإصدار 02، المرجع السابق، الصفحة 277.

(3) فيصل نسيغة ورياض دنش، المرجع السابق، الصفحة 171، نقلاً عن عادل السعيد محمد أبو الخير، الضبط الإداري وحدوده، مطابع الطوبجي، القاهرة، مصر، 1993، الصفحة 182.

(4) المادتين 09 و10 من القانون رقم 02-02، مؤرخ في 05 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة في 12 فبراير 2002.



أهداف وعناصر النظام العمراني التي يسعى لتكريسها، وحماية البيئة هي حماية للنظام العمراني والعكس صحيح، فمتطلبات حماية النظام العمراني تقتضي حماية البيئة، وجمال المدن والتعمير والصحة والأمن...إلخ. ويمثل الجانب العمراني للمدينة أحد الأهداف الحديثة التي يرمي إليها المشرع والسلطة الإدارية، إذ يقوم على فكرة إنجاز البناء وإتمامها، بمواصفات مطابقة للقواعد القانونية والفنية الهندسية المعمول بها ووفق قرارات الترخيص بالبناء.<sup>(1)</sup>

لذا أصبح من واجبات سلطات الضبط حماية النظام العام العمراني كهدف جديد للضبط الإداري، من خلال مراعاة حسن تطبيق قواعد التهيئة والتعمير، وأنه ليس كل مالك لقطعة أرضية الحرية في التصرف والبناء دون احترام للشروط والمقاييس والتنظيمات، إذ هو حق مقيد باحترام معايير التهيئة والتعمير، وإلا سيؤدي مخالفة هذه المعايير والقواعد إلى فوضى تعمير تظهر فيها الآفات الاجتماعية.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: مفهوم أدوات التهيئة والتعمير لحماية النظام العام العمراني

تشمل أدوات التهيئة والتعمير كل من مخططات ورخص التعمير، حيث تمثل هذه الأدوات وسيلة للتخطيط والتنظيم والرقابة في مجال التهيئة والتعمير والبناء عن طريق الضبط الإداري، وسيتم في هذا الفرع تناول مفهوم مخططات التهيئة والتعمير (أولا)، ثم مفهوم رخص التعمير (ثانيا).

### أولا: مفهوم مخططات التهيئة والتعمير لحماية النظام العام العمراني

تنقسم مخططات التهيئة والتعمير إلى قسمين، مخططات تهيئة الإقليم على المستوى المركزي، تغطي كامل التراب الوطني، وهي عديدة ومتنوعة، ومخططات تعمير محلية على المستوى المحلي، تعدها سلطات الضبط الإداري اللامركزية، تغطي جزء من الإقليم الوطني.

#### أ- مفهوم مخططات تهيئة الإقليم

تتنوع مخططات تهيئة الإقليم على المستوى لمركزي، ابتداءً من المخطط الوطني قم الجهوي مخططات تهيئة إقليم الولاية، ومخططات توجيهية في قطاع أو مجال معين، وسيتم التطرق إلى مفهوم هذه المخططات دون التطرق إلى المخططات التوجيهية لكثرتها.

### 1) المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

(1) كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، (دراسة مقارنة)، دار الأيام، عمان، الأردن، الطبعة 01، 2019، الصفحة 40.

(2) عليان بوزيان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 11-04، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2012، الصفحة 02.



يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وسيلة للتخطيط الحضري المركزي، لضمان أحسن المواقع من أجل كل تدخل عمراني،<sup>(1)</sup> ويعد هذا المخطط أول أدوات السياسة الوطنية للتهيئة، فهو مخطط ذو بعد وطني أو مخطط مشترك بين الأقاليم أو الجهات، ويتم تسييره مركزياً، كما يعد كمخطط توجيهي ذو منظور مستقبلي، يأخذ بعين الاعتبار الخصوصيات المميزة لكل إقليم من أقاليم الوطن.<sup>(2)</sup>

ونص قانون تهيئة الإقليم في المادة 08، على أن المخطط الوطني يترجم ويطور التوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم ويشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية، إذ تلتزم الدولة على تصحيح الفوارق ودعم الأنشطة الاقتصادية حسب موقعها، مع تصحيح الاختلالات الإقليمية والتحكم في نمو المدن وتنظيمها،<sup>(3)</sup> فالمخطط الوطني وثيقة تعلن من خلاله سلطات الضبط الإداري المركزية عن مشروعها الإقليمي ويترجم عملها، لضمان التوازن الاجتماعي والاقتصادي والبيئي على مستوى التراب الوطني لمدة 20 سنة.<sup>(4)</sup>

**ويهدف** هذا المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى وضع المبادئ التي تحكم تموقع البنى التحتية، ويحدد مبادئ وأعمال التنظيم الفضائي للفضاءات الطبيعية ومناطق التراث التاريخي والثقافي، كما يأخذ في الحسبان الخصوصيات المميزة لكل إقليم بوضع استراتيجية لإعادة التوازنات لديمومة التنمية وترقيتها،<sup>(5)</sup> ويلاحظ أن هذا المخطط جاء بشكل عام، ونص على تهيئة الإقليم الوطني بمختلف خصوصياته، ونص على ضرورة تنمية وحماية كل إقليم بما يحقق تنميتها وتوازنها، فهذا المخطط هو الوثيقة الأساسية لتنفيذ سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

## (2) المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم

(1) إذ تعتبر تهيئة الإقليم على المستوى الوطني أو المركزي مجموعة من القواعد والتنظيمات التي تضعها الجهات المركزية، والمطبقة على كامل التراب الوطني، والتي تحدد كيفية التدخل في مجال التعمير لضمان تطور متناسق وتنمية مستدامة على كامل إقليم الدولة، مشار إليه في: **عايلي رضوان**، مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، العدد 16، جويلية 2016، الصفحة 134.

(2) تكواشت كمال، المرجع السابق، الصفحة 72.

(3) إقلولي أولاد رباح صافية، قانون العمران الجزائري، (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة، الجزائر، الطبعة 03، 2016-2017، الصفحة 119.

(4) عباس راضية، تهيئة الإقليم والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02 لونيبي علي، الجزائر، العدد 04، جوان 2012، الصفحة 63.

(5) المواد (09-18) من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.



تم استحداث نظام التخطيط الجهوي الذي يشمل مجموعة من الجماعات الإقليمية المتجانسة طبيعياً (لها نفس الخصائص)، بغية توحيد تدخلها بما يتلاءم مع الخصوصيات المتواجدة ضمن نفس الوسط، كما يهدف من ناحية أخرى إلى توحيد التدخل المحلي،<sup>(1)</sup> لمواجهة انتشار توسع التعمير غير العقلاني.

ونصت المادة 49 من قانون تهيئة الإقليم، على أن المخطط الجهوي يحدد التوجيهات الأساسية للتنمية المستدامة في نطاق برامج الجهات،<sup>(2)</sup> بالتوافق مع المخطط الوطني، إذ يعتبر وثيقة تقوم بها الدولة ويقسم الإقليم الوطني إلى جهات كل جهة تتكون من مخطط جهوي خاص يضم إقليم متجانس من حيث الخصوصية والمكونات، وهو أقل شمولية من المخطط الوطني كما يخضع لتوجهات هذا الأخير.

ويتولى المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم في حدود مجاله، شرح وتوضيح المبادئ المقررة في المخطط الوطني وتبسيط أهدافه، فهو أداة ثانية من أدوات تطبيق السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم،<sup>(3)</sup> كما يتضمن حسب المادة 49 من قانون تهيئة الإقليم، وثيقة تحليلية وخطة مرفقة بوثائق تبين مشروع التهيئة لكل برنامج جهة وتقييم للأوضاع، ويهدف إلى تنظيم التعمير بما يشجع التطور الاقتصادي واندماج السكان وتوزيع الأنشطة والخدمات ومعالجة الفضاءات الهشة بيئياً واقتصادياً، وكل ما من شأنه الحفاظ على التراث التاريخي والأثري.

### 3) مخططات تهيئة الإقليم الولائية

ينشأ لكل إقليم ولائي مخطط يحدد مخططات تنظيم الخدمات المحلية ومساحات التهيئة والتنمية المشتركة بين البلديات، والبيئة وحدود تمدن التجمعات الحضرية والريفية،<sup>(4)</sup> ويتضح أن مخططات التهيئة الولائية هي الدرجة الثانية لتفصيل ما جاء في المخطط الوطني، ثم المخطط الجهوي، وينحصر محتواها على إقليم ولاية واحدة طبقاً لتوجيهات المخطط الوطني والجهوي، حيث تقوم كل ولاية بإعداد مخططاتها الولائية للتهيئة،<sup>(5)</sup> وهي تخص جميع الولايات عدا الحواضر الكبرى وهي الجزائر ووهران وقسنطينة وعنابة.<sup>(6)</sup>

ويهدف مخطط تهيئة إقليم الولاية لضمان الانسجام بين الأدوات المتسلسلة لتهيئة الإقليم: المخطط الوطني والمخططات التوجيهية الأخرى، وكذا بين المخططات المحلية

(1) وناس يحيى، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، جويلية 2007، الصفحة 66.

(2) برنامج الجهة لتهيئة الإقليم وتنميته هو الإقليم الذي يتكون من عدة ولايات متاخمة، لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية مماثلة أو متكاملة، مشار إليه في: المادة 03 من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

(3) الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2012/2011، الصفحة 20.

(4) المادة 07 فقرة 05 والمادة 53 من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

(5) الصادق بن عزة، المرجع السابق، الصفحة 21.

(6) براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، رسالة ماجستير، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2017/2016، الصفحة 68.





#### 4) المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى

نصت الفقرة الأخيرة من المادة 07 من قانون تهيئة الإقليم، على المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى،<sup>(1)</sup> المحددة في المخطط الوطني، إلى جانب مخططات تهيئة الإقليم الولائي، والتي تُعد كمخططات بديلة لهذه الأخيرة، جاءت لمواجهة الآفات التي تتعرض لها المدن الكبرى، وبالأخص ظاهرة تشعب المدن وانتشار البناءات الفوضوية،<sup>(2)</sup> وتزايد النمو العمراني، مما يهدد النظام العام العمراني فيها. تُصنّف كل من الجزائر وهران وقسنطينة وعنابة كحواضر كبرى، بحيث يتم تميمتها وفق استراتيجية لتعطي صورة إيجابية لهذه المدن، ولتنظيم هذه الحواضر يتم إعداد مخطط خاص بها،<sup>(3)</sup> والذي يهدف حسب المادة 52 من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم، إلى التوجيهات العامة المتعلقة باستعمال الأرض وتعيين حدود المناطق الزراعية والغابية والمناطق التي تجب حمايتها... إلخ، التوجيهات العامة لحماية البيئة والتراث وتحديد مواقع التوسع الحضري والأنشطة ومواقع التجمعات السكنية الجديدة وغير ذلك.

#### ب- مفهوم مخططات التعمير المحلية

نص قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، في المادتين 10 و 11 منه، على أن أدوات أو مخططات التعمير هي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وتحدد هذه الأدوات التوجيهات الأساسية لتهيئة الأرض، وتضبط التعمير لإضفاء التنوع والتوازن في استعمال الأرض وحماية المباني والسكان وبالتالي الحفاظ على النظام العام العمراني، لذا سيتم تقديم تعريف لهذين المخططين وبيان محتوَاهما وأهدافهما.

#### 1) تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري،<sup>(4)</sup> يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، ويتجسد في نظام وتقرير ووثائق بيانية،<sup>(5)</sup> فهو عبارة عن وسيلة تخطيط وتسيير، تحدد فيها التوجيهات الأساسية لسياسة التعمير، وضبط توقعات التعمير لترشيد استعمال

(1) عرّفت المادة 03 من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الإقليم وتتميمته المستدامة، الحاضرة الكبرى بأنها التجمع الحضري الذي يشمل على الأقل ثلاثمائة ألف (300.000) نسمة ولها قابلية لتطوير وظائف دولية، زيادة على وظيفتها الجهوية والوطنية.

(2) تكواشت كمال، المرجع السابق، الصفحة (73-74).

(3) براهيمي موفق، المرجع السابق، الصفحة 67.

(4) التسيير الحضري هو مجموعة العمليات المنسقة والمتكاملة التي تشمل أساساً التخطيط، التنظيم، التوجيه، الرقابة، فهو تحديد لأهداف وتنسيق الجهود، في عملية دائرية مستمرة، مشار إليه في: ميديني شايب ذراع، واقع السياسة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة- مدينة بسكرة نموذجاً-، أطروحة دكتوراه، تخصص بيئة، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم العلوم الاجتماعية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2013/2014، الصفحة 14.

(5) المادة 16 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.



الأراضي، لذا يجب على سلطات الضبط المختصة قبل منح أي رخصة تعمير، إجراء تحقيق في الطلبات المتعلقة بها للتحقق من مطابقة هذه المشاريع للمخطط، في إطار الرقابة القبلية على التعمير.<sup>(1)</sup> كما يعتبر أداة تعمير ذات وجهين قانوني وتقني، قانوني لأنه يواجه به الغير إذ لا يمكن استعمال الأرض على نحو يناقض مضمون هذا المخطط، كما أنه بعد المصادقة عليه يصبح ملزماً حتى لسلطة الضبط التي أعدته وصادقت عليه، أما من الناحية التقنية فيحدد القواعد الواجب تطبيقها في كل من المناطق المتواجدة في كل من قطاع التعمير المستقبلي والمبرمج للتعمير، كما يعد وثيقة لتهيئة إقليم البلدية وتعمير المدينة وأحيائها،<sup>(2)</sup> فهو وثيقة إدارية وتقنية تضم توجيهات أساسية لتطبيق قواعد التهيئة والتعمير حمايةً للنظام العام العمراني.

## 2) تعريف مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي هو المخطط القاعدي لأدوات ومخططات التعمير، وانطلاقاً منه تبدأ عملية التهيئة والتعمير، تعده كل بلدية لزاماً من أجل تعمير إقليمها، فهو خاص بالمناطق القابلة للتعمير، ويعرف بأنه الأداة الثانية لأدوات التعمير، يعتمد ويحدد بصفة دقيقة ما جاء في توجيهات المخطط التوجيهي، على أرض الواقع من حيث استعمال الأرض والبناء، ويكون شغل الأرض عن طريق التعمير الذي يكون بعمليات البناء والتهيئة في إطار مشاريع سكنية أو تجهيزية ومرافق عامة، ويعمر الجزء المتبقي من الأرض عن طريق عمليات التهيئة فقط كإنشاء الطرق والمساحات العامة وغيرها، إذ ليس كل الإقليم يعمر بالبناء.<sup>(3)</sup> وعرفه القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم في المادة 31، بأنه مخطط يحدد بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء، لذا فإن مخطط شغل الأراضي عبارة عن وثيقة تبادر بها وتعدّها وتصادق عليها الجماعات الإقليمية، في إطار احترام توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، تحدد فيه هذه الوثيقة كيفية شغل الأرض والبناءات التي تتم في حدود هذا المخطط.

## ثانياً: مفهوم رخص التعمير

إن رخص التعمير هي تلك الوثائق التي تصدرها سلطات الضبط الإداري بغرض تنظيم البناء والتعمير على الأراضي القابلة للتعمير، وتتمثل في رخص وشهادات تسبق عملية البناء، وأخرى تأتي بعد عملية البناء ولا تسلم إلا بعد التأكد من احترام قواعد التهيئة والتعمير، بغية الحفاظ على النظام العام العمراني، فهي تقوم بدور رقابي على نشاط التعمير.

وقبل التطرق إلى مفهوم هذه الرخص لا بد بدايةً من التمييز بين الشهادة والرخصة، إذ يقصد بالرخصة الوثيقة التي تسلمها سلطات الضبط الإداري من أجل السماح للمعني بالقيام بالإجراء الذي كان موضوع طلبه كرخصة البناء، أما الشهادة الإدارية فهي تسلم بعد إتمام العملية، وهي دليل على قيامه بما يجب عليه قانوناً

(1) حمدي باشا عمر، منازل التعمير، دار هومة، الجزائر، جوان 2018، الصفحة (15-16).

(2) لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، الصفحة 180.

(3) تكواشت كمال، المرجع السابق، الصفحة (79-80).



لتحرير شهادة من الإدارة والتي تثبت فيها وجود العملية وطبيعتها، كما هو الحال بالنسبة لشهادة المطابقة التي يتم تحريرها من مصالح البلدية بعد إثبات إنجاز البناية حسب رخصة البناء المسلمة،<sup>(1)</sup> ونفس الأمر بالنسبة لرخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال.

لكن ذلك لا ينطبق مع شهادة التعمير وشهادة التقسيم، فالأولى تطلب لمعرفة حقوق البناء، والثانية لتقسيم ملكيات عقارية مبنية كما سيتم توضيحه، إضافة إلى استعمال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم عبارة "عقود التعمير" وهي عبارة خاطئة لأن هذه الوثائق هي قرارات إدارية فردية وليس عقود مبرمة باتفاق أكثر من طرف، لذا يجب تعديل المصطلح باستعمال "رخص التعمير" أو "رخص التعمير".<sup>(2)</sup>

#### أ- مفهوم رخص التعمير السابقة لعملية البناء التعمير التجزئة البناء

تتمثل رخص التعمير السابقة لعملية البناء في كل من شهادة التعمير ورخصتي التجزئة والبناء والتي تصدر من سلطات الضبط الإداري بغرض الرقابة السابقة على أشغال التهيئة والتعمير، وهو ما سيتم توضيحه.

#### 1) تعريف شهادة التعمير

تم تنظيم هذه الشهادة في الجزائر بعد صدور قانون 90-29 المعدل والمتمم، ونظم إجراءاتها المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم،<sup>(3)</sup> وتعتبر هذه الشهادة أداة رقابة سابقة لعملية البناء،<sup>(4)</sup> ونصت المادة 51 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب هذه الشهادة، تعين حقوقه في البناء والارتقاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وعرفتها المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، بأنها الوثيقة التي تسلم بناءً على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتقاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية. بحيث يمكن لصاحب المصلحة في البناء عبر هذه الشهادة، التعرف على موقعه من اهتمامات سلطات الضبط بموضوع حركة البناء وتنظيم التعمير، من خلال مخططات التعمير وتنظيم استعمالها في البناء، ويمكن

(1) بلول فهيمة، الشباك الوحيد: آلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، الجزائر، العدد 18، جويلية 2018، الصفحة 367.

(2) حيث يلاحظ أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، جاء تحت اسم عقود التعمير، وفي المادة 01 منه نص على أن أحكام هذا المرسوم تخص رخص وشهادات، وعددها بالاسم، كما ذكر عبارة "الوثائق" في نفس المادة، إذ يعتبر مصطلح "عقد" في غير محله، لأن وثائق التعمير هي عبارة عن قرارات إدارية صادرة بالإرادة المنفردة وليس اتفاق الطرفين، حسبما يقتضيه مفهوم العقد، وهو ما تؤكد مواد عديدة من هذا المرسوم، كالمادة 16 التي تنص على أنه يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة، زيادة على أن النماذج المرفقة بنفس المرسوم مكتوب فيها قرار يتضمن رخصة البناء.... إلخ، لذا ينبغي تعديل مصطلح عقود التعمير إلى رخص التعمير.

(3) منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، الصفحة 63.

(4) مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، رسالة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011/2012، الصفحة



لهذه السلطات توجيه ومراقبة استعمال الأفراد لحقوقهم في البناء، بدءاً من التعرف على طبيعة علاقتهم بالعقار وانتهاءً بالنشاط الذي سيخصص له العقار بعد بناءه أو إعادة تخصيصه،<sup>(1)</sup> كما أضاف ذات المرسوم في المادة 02 فقرة 02، أنه يمكن كل شخص معني بقطعة الأرض المعنية الحصول على بطاقة معلومات (دون أن تحل محل شهادة التعمير) لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، وبذلك فطلب هذه البطاقة لا تقتصر على المالك فقط،<sup>(2)</sup>.

وبالتالي فشهادة التعمير وثيقة معلوماتية وتوضيحية من جهة، ومن جهة أخرى هي وسيلة ضبط لتوسع التعمير حسب المقاييس المعمارية المرخص بها من سلطات الضبط الإداري المختصة، وكذا لتوفير محيط تعمير متجانس عن طريق رقابة مشروع البناء، بتحديد حجم القطع الأرضية المستهلكة والمتبقية.<sup>(3)</sup> وعلى الرغم من أن شهادة التعمير عبارة عن وثيقة إعلام، إلا أنها تصدر في شكل قرار إداري من رئيس المجلس الشعبي البلدي، حدد نموذجه المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، وبالتالي فالنزاع المتعلق بها يختص بالفصل فيه القضاء الإداري، تكريساً للمعيار العضوي وفق القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية،<sup>(4)</sup> في حين لا ترقى بطاقة المعلومات المنصوص عليها المادة 02 فقرة 02 من نفس المرسوم إلى مرتبة القرار كونها لا تحمل مواصفاته، وبالتالي لا يجوز الطعن فيها.<sup>(5)</sup>

وتتميز شهادة التعمير بأنها وثيقة إدارية صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما أنها إجراء اختياري، لأنها تسلم للشخص الطبيعي أو المعنوي بطلب منه، ولم يلزم التنظيم الحصول عليها، وهو ما يستنتج من عبارة "يمكن" في المادة 51 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، وعبارة "تسلم بناء على طلب" في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، لذا لم يرتب المشرع أي جزاء على عدم الحصول عليها.<sup>(6)</sup> وتعتبر شهادة التعمير وثيقة إعلام، لأنه يطلبها المعني قبل الشروع في الدراسات، حتى يعرف حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المراد البناء فوقها،<sup>(7)</sup> كما أنها ذات طابع وقائي لأنها تبين حدود القطعة الأرضية، والأخطار التي تكون عرضة لها، وذلك بناءً على ما تنص عليه أدوات التعمير.<sup>(8)</sup>

(1) عزايو عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 609.

(2) شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2016/2015، الصفحة 99.

(3) إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 133.

(4) المادة 800 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.

(5) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 61.

(6) إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 134.

(7) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 61.

(8) لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، الصفحة 307.



ولشهادة التعمير أهمية كبيرة سواءً بالنسبة لسلطات الضبط الإداري أو الأفراد، فهي مهمة بالنسبة للأفراد كونها وثيقة تمنحهم معلومات خاصة بأحكام وقواعد التهيئة والتعمير وحقوقهم المتعلقة بتلك القطعة الأرضية ويكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف فيها،<sup>(1)</sup> وعلى الموثق التأكد، قبل إبرام عقد بيع هذه القطعة من مطابقة تخصيصها بهدف البيع، فقد تكون قصد إقامة مبنى، في حين أنها وبالنظر لأدوات التهيئة والتعمير غير قابلة للبناء أو مخصصة لإقامة مشروع عمومي، لذا ينبغي على الموثق طلب شهادة التعمير من البائع وعدم الاكتفاء بما يرد في عقد الملكية: "قطعة أرض معدة للبناء" خصوصاً إذا كان المشتري يريد البناء عليها.<sup>(2)</sup>

أما أهمية شهادة التعمير بالنسبة لسلطات الضبط الإداري، فهي تعد من أدوات الرقابة القبلية على عملية البناء والتعمير، قصد التحكم فيها، وضبط مقاييس التهيئة والتعمير المرخص بها من طرف سلطة الضبط الإداري، وكذا توفير محيط تعميم متجانس،<sup>(3)</sup> لهذا يجب على هذه السلطات عند منح هذه الشهادة، احترام توجيهات مخطط شغل الأراضي الذي تخضع له الأرض محل الطلب، وإذا لم تحترم ذلك، فهي مسؤولة وتتابع قانونياً.<sup>(4)</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يعتبر هذه الشهادة "رخصة" بل مجرد وثيقة إعلام لأنها لا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط تعميم، ومع ذلك فإنه على صعيد المنازعات يمكن أن تكون محل طعن إداري أو قضائي.<sup>(5)</sup>

ومما سبق، يمكن القول بأن شهادة التعمير من أولى أدوات الرقابة القبلية في مجال التعمير، وهي قرار إداري ضبطي، صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتضمن معلومات حول الأرض تبين حقوق البناء والارتقاقات التي تخضع لها، كما تبين وتتضمن التوجيهات التي تفرضها مخططات التهيئة والتعمير، لكن المشرع لم يلزم بضرورة استخراجها.

## (2) تعريف رخصة التجزئة

(1) إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 135.

(2) عميري أحمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام الجمالي، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 01، مارس 2017، الصفحة (131-132).

(3) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 62.

(4) إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 136.

(5) بدرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 12، سبتمبر 2016، الصفحة 121.



تعتبر رخصة التجزئة من التراخيص الإدارية التي تثبت مدى احترام قوانين التهيئة والتعمير، فهي تهدف إلى حماية المصلحة الفردية والجماعية، ووسيلة لحماية الأراضي من الاستغلال العشوائي، ونظراً لأهميتها،<sup>(1)</sup> فقد نص المشرع عليها في القانون 90-29، والمرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، أنه تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو أكثر إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية، وهو ما أكدته المادة 57 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، كما نصت المادة 02 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء المعدل والمتمم، أن التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير.

ومن خلال ما سبق، يتبين أن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية تصدر بقرار إداري، ترخص سلطة الضبط الإداري المختصة بموجبها لمالك أو موكل الوحدة العقارية غير المبنية تقسيمها إلى قسمين أو أكثر قصد تشييد بناية، فهذه الرخصة تتميز عن شهادة التقسيم في كون هذه الأخيرة تخاطب الملكية العقارية المبنية، ولا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار، عكس رخصة التجزئة المتعلقة بالعقارات الفضاء (غير مبنية) والتي تهدف إلى تقسيم الملكية وما ينجم عن ذلك من أجزاء تتمتع بحقوق البناء.<sup>(2)</sup>

ويستخلص أن رخصة التجزئة تسلم لغرض البناء وتتضمن عنصران، عنصر مادي يتمثل في الحدود والأشكال الهندسية، وآخر قانوني يتمثل في زوال وحدة عقارية أو إنشاء وحدتين أو أكثر، وبالتالي لا يمكن إجراء هذه العملية بكل حرية، لأن رخصة التجزئة قيد من القيود الواردة على حق الملكية،<sup>(3)</sup> كما تأخذ صورة الترخيص الإداري، في شكل قرار إداري فردي وفق نموذج مرفق بنفس المرسوم، محدثةً أثراً قانونياً بتقسيم القطعة الأرضية إلى أجزاء لتشييد بناية عليها، وتخضع منازعاتها إلى اختصاص القضاء الإداري.<sup>(4)</sup>

وأما شهادة قابلية الاستغلال، فهي وثيقة إدارية لا تمنح إلا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بقرار إداري وفق نموذج مرفق بالمرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، بعد انتهاء صاحب الطلب من أشغال التهيئة المقررة في رخصة التجزئة، حيث يطلبها المعني ليثبت انتهاءه من أشغال التجزئة، وذلك بالتزامه بمضمون الوثائق التقنية والبيانية، التي من أجلها سلمت له رخصة التجزئة، وتتجلى أهميتها في مدى احترام صاحب هذه الرخصة لمضمونها من حيث تنفيذ الأشغال الواجبة لجعل الأرض قابلة للاستغلال.<sup>(5)</sup>

(1) حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 02 لونيبي علي، البلدة، الجزائر، العدد 08، جوان 2015، الصفحة 296.

(2) حمدي باشا عمر، منازعات التمير، المرجع السابق، الصفحة 116.

(3) حجوج كلثوم، المرجع السابق، الصفحة (297-298).

(4) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 117.

(5) حجوج كلثوم، المرجع السابق، الصفحة 307 و309.



وهي شهادة إجبارية رغم عدم نص المرسوم التنفيذي 15-19 صراحة على ذلك، إلا أنه يمكن الاستدلال على ذلك من نص المادة 32 منه، والتي تنص على خضوع عملية بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كراؤها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال، كما لا تسلم إلا في حالة إتمام إنجاز جميع الشبكات، كما هي مطلوبة في ملف طلب رخصة البناء، حسب المادة 43 من ذات المرسوم.

وتتميز رخصة التجزئة بأنها وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري انفرادي من سلطة الضبط الإداري المختصة، فهي عمل إداري يخضع لأحكام القانون الإداري ومنازعاتها تخضع للقضاء الإداري،<sup>(1)</sup> كما أنها من رخص الضبط الإداري كونها تدخل في وسائل الرقابة القبلية لعملية البناء،<sup>(2)</sup> تحمي النظام العام العمراني حيث فرض المشرع عدم منحها إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لأدوات التعمير، كما تعتبر لازمة (ذات طابع إلزامي) في كل تقسيم لملكية عقارية غير مبنية أو عدة ملكيات، إذا كان يجب استعمال القطع الناتجة لتشييد بناية،<sup>(3)</sup> حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار، وأكدت المادة 50 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض وباحترام الأحكام القانونية والتنظيمية لاستعمال الأراضي، ويخضع لرخصة البناء أو الهدم أو التجزئة، وهذه الأخيرة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المالك للأرض بعقد رسمي.<sup>(4)</sup> وتبرز أهمية رخصة التجزئة في اعتبارها تنهي الوحدة العقارية الأصلية، وتنشئ وحدات جديدة،<sup>(5)</sup> ويصبح لهذه الوحدات كيان قانوني جديد ويصبح للمالك مجموعة ملكيات يتصرف فيها بصفة مستقلة، كما تهدف إلى تهيئة العقار وتجهيزه حتى يصبح قابلاً للبناء، ويمنع البناء إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المطلوبة، إذ تحقق هذه الرخصة أراضي مهياً وفق مخططات التعمير، حمايةً للنظام العام العمراني.

### 3) تعريف رخصة البناء

لم يعرّف المشرع هذه الرخصة وإنما نص على الأعمال التي تشترطها الرخصة، إذ نصت المادة 52 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، على أنها تُشترط لتشييد البنايات الجديدة ولتتمديد البنايات الموجودة أو تغيير في البناء أو للتدعيم أو التسييج، ونصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، على أنها تُشترط لبناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير في المقاس والأرضية والواجهة والاستعمال أو الواجهة.

(1) إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 168.

(2) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 117.

(3) بلفضل محمد، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة: القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد 08 العدد 01، يناير 2020، الصفحة 65.

(4) إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 168.

(5) عربي باي يزيد، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2015/2014، الصفحة 182.



وعرّفها القضاء الفرنسي في حكم صادر عن محكمة "تولوز" في 1974/02/07 أنها ترخيص وإجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بعمل أي السماح بالقيام بعمل، وليست لها علاقة بحق الملكية أي لا تمنح حقاً بالملكية، وليس لها أي أثر فيما يتعلق بملكية الأرض، وغير قابلة للبيع،<sup>(1)</sup> كما تعرف بأنها قرار إداري تمنح بمقتضاه الإدارة للشخص الحق في إقامة بناء جديد أو تغيير في بناء قائم، بعد التأكد من مطابقة البناء لقواعد التهيئة والتعمير.<sup>(2)</sup>

وتتمثل الطبيعة القانونية لرخصة البناء في أنها قرار إداري تسلم وفق نموذج مرفق بالمرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، فهي عمل إداري صادر عن سلطة الضبط المختصة، وتخضع نزاعاتها لاختصاص القضاء الإداري،<sup>(3)</sup> وفق المعيار العضوي وفق المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09.

ومن خلال تعريف هذه الرخصة، يستنتج أن الهدف منها يتمثل في الرقابة على حركة البناء وتوسع التعمير، لأن المشرع يهدف من خلال إلزام الترخيص المسبق، إلى الموازنة بين مصلحة الفرد في البناء باعتبارها مصلحة مشروعة، ومصلحة المجتمع في أعمال ولو أدنى حد من الرقابة على هذه الأعمال. وعليه يبقى السؤال يثور دائماً حول إذا كان الهدف من الرخصة هو ما سبق ذكره، فلماذا يلاحظ في الواقع غياب آثار هذه الرقابة وظهور أحياء كبرى مكتظة سكانياً وفاقدة للانسجام مع شروط التعمير؟ وبالتالي وجود بنايات مهددة بالانهيار، كما أصبحت عملية البناء تتم حسب إمكانيات كل شخص، وانتشرت الأحياء الفوضوية التي أضحت جزء من ديكور المدينة، أو أقرب إلى مدن جديدة تحاذي المدن الأصلية.<sup>(4)</sup>

وتتميز رخصة البناء عن باقي الرخص والشهادات بأنها: ذات طابع عيني، أي أنها مرتبطة بال عقار لا بشخص مقدم الطلب، وبالنتيجة فإذا تغير مالك العقار بسبب بيع أو هبة... إلخ، فلا يطلب منه تقديم ملف تقني جديد، بل يتم تحويل الرخصة باسم المالك الجديد بناءً على عقد الملكية،<sup>(5)</sup> كما تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط الإداري باعتبارها وسيلة للرقابة القبلية على عملية البناء حمايةً للنظام العام العمراني.

لرخصة البناء طابع استباقي، فأعمال البناء تحتاج إلى ترخيص مسبق قبل مباشرة الأشغال،<sup>(6)</sup> فهي وثيقة مسبقة، ويُشرع في أشغال البناء إلا بعد الحصول عليها، وإلا اعتبرت الأشغال غير مشروعة وقابلة للهدم،

(1) خير الدين بن مشرّن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي ترميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، الجزائر، 2014، الصفحة 26.

(2) عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 06، ديسمبر 2010، الصفحة 310.

(3) كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، المرجع السابق، الصفحة (72-74).

(4) منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، المعيار، كلية أصول الدين، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، الجزائر، العدد 11، نوفمبر 2005، الصفحة (213-214).

(5) حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، الصفحة 69.

(6) خير الدين بن مشرّن، المرجع السابق، الصفحة 28.





(1) وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، كما تعتبر رخصة البناء قرار إداري انفرادي يصدر من سلطات الضبط الإداري المختصة المحددة قانوناً في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران،<sup>(2)</sup> بعد تحقق شروطها والقيام بالالتزامات المحددة قانوناً. وتكمن أهمية هذه الرخصة في كونها وسيلة للرقابة القبلية على عملية البناء، والوسيلة القانونية الأساسية لضمان التحكم في توسع التعمير، فهي شرط أساسي قبل تشييد أي بناية أو تغيير فيها،<sup>(3)</sup> وتضمن احترام قواعد التهيئة والتعمير، وذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخالي من البناء الفوضوي،<sup>(4)</sup> فهي تهدف للموازنة بين مصلحة صاحب الرخصة، بتلبية حاجاته في السكن أو التجارة أو الصناعة، وبين المصلحة العامة بضرورة احترام قواعد التهيئة والتعمير وحماية البيئة.<sup>(5)</sup>

ويمكن القول إن رخصة البناء ترخيص إداري بالبناء بعد تهيئة والقيام بالالتزامات المقررة في مجال التعمير، فهي من رخص الضبط الإداري من أجل الحفاظ على النظام العام العمراني وأهم وسيلة للرقابة السابقة على البناء، رغم ما يلاحظ على الواقع من غياب للرقابة الدورية وانتشار البنايات غير المطابقة وبالتالي فوضى في التعمير.

#### ب- مفهوم رخص التعمير اللاحقة لعملية البناء

تتمثل رخص التعمير اللاحقة لعملية البناء في كل من شهادة المطابقة لما تم إنجازه وفق رخصة بناء وكذا شهادة التقسيم لبنانية مبنية، ورخصة الهدم بقبل القيام بأي عملية هدم، وهو ما سيتم توضيحه على النحو التالي.

#### 1) تعريف شهادة المطابقة

نصت المادة 75 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، على أنه عند انتهاء أشغال البناء يتم إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة، وجاء في المادة 65 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين، مع مراعاة الأحكام المتعلقة بميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الصحية.

(1) إقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 147.

(2) حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، الصفحة 69.

(3) شهرزاد سي مرابط، إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، العدد 04، جوان 2016، الصفحة 312.

(4) تكواشت كمال، المرجع السابق، الصفحة (97-98).

(5) أمال يعيش تمام، التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، مجلة الاجتهاد القضائي، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 12، سبتمبر 2016، الصفحة



وتعرف بأنها قرار إداري صادر عن سلطة الضبط المختصة، تشهد فيه بحكم سلطتها الرقابية، بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء المسلمة،<sup>(1)</sup> وتثبت إنجاز الأشغال طبقاً لقانون التهيئة والتعمير، وأداة قانونية للترخيص باستغلال المبنى،<sup>(2)</sup> وهي وسيلة من وسائل الرقابة الإدارية البعدية، تثبت إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها وفقاً لبنود وأحكام رخصة البناء.<sup>(3)</sup>

وتتمثل **الطبيعة القانونية** لشهادة المطابقة أنها قرار إداري صادر من قبل سلطة الضبط المختصة وفق نموذج مرفق بالمرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفق المادة 68 من ذات المرسوم كسلطة أساسية في إجراء الرقابة عند انتهاء الأشغال ومطابقتها مع رخصة البناء، ويترتب على ذلك، أن النزاع المتعلق بها يختص به القضاء الإداري، لأن المسألة تتعلق بالطعن في قرار إداري.

تتميز شهادة المطابقة بأنها ذات طابع إلزامي، رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب صاحب البناء، إذ يُفرض على مالكي وأصحاب المشاريع بضرورة إصدارها وإلا تقرر معاقبتهم، لأنه لا يمكن استغلال المبنى إلا بعد إصدار هذه الشهادة،<sup>(4)</sup> كما تعتبر هذه الشهادة من رخص الضبط الإداري باعتبارها من وسائل الرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء للرخصة المسلمة،<sup>(5)</sup> ومنه فهي رخصة إدارية تسمح من استعمال المبنى واستغلاله في الغرض الذي شُيّد من أجله، سواء للسكن أو ممارسة نشاط أو مهنة معترف بها قانوناً.<sup>(6)</sup>

شهادة المطابقة ليست عملاً تقديرياً لسلطة الضبط، بل تدخل في الاختصاص المقيد للإدارة،<sup>(7)</sup> فإذا ثبت مطابقة الأشغال لرخصة البناء، فعلى رئيس البلدية تسليم هذه الشهادة، وبالتالي يخضع حتماً لرقابة القاضي الإداري إعمالاً لمبدأ المشروعية،<sup>(8)</sup> كما تعتبر هذه الشهادة قرينة على شرعية البناء، ويتوقف على استيفائها شغل البناية، فهي رخصة للسكن أو استقبال الجمهور، وبدونها لا يمكن ربط البناية بشبكات الانتفاع،<sup>(9)</sup> حيث

(1) حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، الصفحة 131.

(2) إبراهيم ملاوي ونور الدين براي، تهيئة الإقليم وحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، دار الإعمار العلمي، عمان، الأردن، الطبعة 01، 2018، الصفحة 224.

(3) سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر، 2014، الصفحة 73.

(4) إبراهيم ملاوي ونور الدين براي، المرجع السابق، الصفحة 225.

(5) حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، الصفحة 133.

(6) إبراهيم ملاوي ونور الدين براي، المرجع السابق، الصفحة 225.

(7) يقصد بالاختصاص المقيد للإدارة، أنه يتحتم عليها إذا ما توافرت شروط أو عناصر محددة، أن تتصرف على نحو معين بمقتضى القانون دون أن يكون لها الخيار في ذلك، ومن ثم لا يكون لها حرية الامتناع عن إصدار القرار المتعين إصداره والذي توفرت أركانه، وإلا عُدَّ تصرفها مخالفاً للقانون، مشار إليه في: **مخاشف مصطفى**، السلطة التقديرية في إصدار القرارات الإدارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2008/2007، الصفحة 13، نقلاً عن: إبراهيم عبد العزيز شيجا، القضاء الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1971، الصفحة 139..

(8) حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، الصفحة 133.

(9) إبراهيم ملاوي ونور الدين براي، المرجع السابق، الصفحة 226.



نصت المادة 61 من القانون رقم 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات المعدل والمتمم، على أنه يمنح حق الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.

وتكمن أهمية هذه الشهادة في أنها تُمكن المستفيد من استغلال العقار للغرض الذي شُيّد له، كما تسمح للإدارة من التحقق من مطابقة الأشغال مع أحكام رخصة البناء، وكذا مع أحكام التهيئة والتعمير المعمول بها،<sup>(1)</sup> كما تدل على انتقال الملكية العقارية المبنية الصالحة للاستغلال لا سيما المباني المعدة للسكن،<sup>(2)</sup> لذا يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول عليها، حسب المادة 10 من قانون 08-15 المعدل والمتمم، كما لا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ومحضر إثبات مطابقة البناية من أعوان مصالح التعمير للبلدية، وفق المادة 61 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

كما هي وسيلة تتوخ بها عملية الرقابة الدورية واللاحقة التي تباشرها سلطات الضبط قبل وبعد انتهاء أعمال البناء المرخص بها، والتحقق من مدى احترام قواعد التهيئة والتعمير،<sup>(3)</sup> حيث لها أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني والجمالي والبيئي، ويظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو صحة وأمن المواطنين وكذا المناظر الطبيعية.<sup>(4)</sup> وإذا ثبتت أية مخالفة أمكن لهذه السلطات التحفظ واتباع تدابير وقائية بالأمر بتدارك الخلل،<sup>(5)</sup> لردع وتنبه الباني لمخالفته.

فشهادة المطابقة تمثل أهم وسيلة لإعادة النظام العام العمراني، كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال، لتبين مدى مطابقتها مع التصاميم المصادق عليها، وكذا بنود رخصة البناء، وكذا فرض التزامات على المرخص له بالبناء من أجل إعلام الإدارة وإخطارها ببدء الأشغال، لتتمكن من ممارسة رقابتها البعيدة ومن أجل حماية الغير وإعلامه، وعدم تعرضه للأضرار الناجمة عن القيام بهذه الأشغال.<sup>(6)</sup>

ويمكن القول إن شهادة المطابقة هي رخصة إجبارية من رخص الضبط الإداري في مجال التعمير تمكن من بسط الرقابة على أشغال البناء والتأكد من مطابقتها لأحكام رخصة البناء وتوجيهات مخططات التعمير.

## (2) تعريف شهادة التقسيم

نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، على أن شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، ويجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية

(1) قاسي نجاة، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، مخبر القانون، المجتمع والسلطة، جامعة وهران 02، محمد بن أحمد، وهران، الجزائر، العدد 06، فبراير 2017، الصفحة 182.

(2) حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، الصفحة 132.

(3) عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 659.

(4) إبراهيم ملاوي ونور الدين براي، المرجع السابق، الصفحة 226.

(5) عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 659.

(6) عليان بوزيان، المرجع السابق، الصفحة 22.



بمسند قانوني كعقد الملكية أو إداري كشهادة المطابقة، فهي وثيقة إدارية تسلم من سلطة الضبط المختصة لمن يرغب في تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر، فهي تتعلق بالعقارات المبنية فقط، ولا تغير من حقوق البناء لأن العقار مبني أصلاً،<sup>(1)</sup> فهي ليست برخصة تجزئة لأنها لا تقع على العقارات غير المبنية ولا تتضمن حقوق بناء جديدة، كما أنها ليست بشهادة تعمير، لأنها لا تبين حقوق البناء ولا وضعية العقار تجاه أدوات التعمير.<sup>(2)</sup> وتتمثل الطبيعة القانونية لهذه الشهادة، كونها صادرة بالإرادة المنفردة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في شكل قرار إداري وفق نموذج محدد، تحدث أثراً قانونياً يتمثل في تقسيم وحدة عقارية مبنية إلى وحدات متفرقة وينجم عن ذلك أن النزاع المتعلق بها، يختص بالفصل فيه القضاء الإداري.<sup>(3)</sup>

وتتميز شهادة التقسيم بأنها وثيقة إدارية صادرة عن سلطة الضبط الإداري المختصة دون سواها، في شكل قرار إداري فردي، كما أنها طابع إلزامي لكل من يرغب في تقسيم عقاره المبني لأكثر من وحدة عقارية وأيضاً تعتبر هذه الشهادة من رخص الضبط الإداري باعتبارها من وسائل الرقابة اللاحقة للبناء، وتكمن أهمية شهادة التقسيم، في أنها غالباً ما تطلب من طرف الورثة لتقسيم العقار الموروث، فهي تسهل للورثة قسمة العقار وتمكّن البلدية من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني،<sup>(4)</sup> وبالتالي يظهر دور شهادة التقسيم في الرقابة على تحويل طبيعة الوحدة العقارية.<sup>(5)</sup>

### 3) تعريف رخصة الهدم

نصت المادة 60 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، أنه يخضع كل هدم جزئي أو كلي للبناء لرخصة هدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه (المناطق ذات الطبيعة التاريخية والثقافية والطبيعية) أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية، ونصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي المتعلق بعقود التعمير على أنه لا يمكن القيام بأي هدم جزئي أو كلي لبنانية دون الحصول على مسبقاً على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

ويمكن إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء بالنسبة لمشاريع السكنات الفردية، كما يجب في حالة البنائيات الموجودة تحت الأرض، إيداع طلب رخصة الهدم ومعالجته في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء، حسب المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

(1) إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 210.

(2) منصوري نورة، المرجع السابق، الصفحة 69.

(3) حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، الصفحة 186.

(4) إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 210.

(5) حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، الصفحة 187.



وما تجب الإشارة إليه، هو أن رخصة الهدم ليست لازمة في كل عملية هدم، وإنما حصرها المشرع العمراني على حالات معينة،<sup>(1)</sup> إذ يتم استصدارها حسب المواد 70 و72 و76 من نفس المرسوم في حالة: إذا كانت البناية واقعة ضمن المناطق المحمية (أملاك تاريخية، سياحية أو ثقافية أو طبيعية)، المشار إليها في المادة 46 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، إذا كانت البناية سندا لبناية مجاورة، إذا كانت البناية آيلة للانهدام حفاظاً على الأمن العمومي، وهو ما يفهم من عبارة "كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية" حسبما أشارت إليه المادة 60 من نفس القانون.

فالأصل هو أن المالك له الحرية في هدم بنائه كلياً أو جزئياً دون ترخيص بذلك، واستثناءً يحتاج إلى ترخيص في حالة كانت البناية تقع ضمن المناطق المحمية، والتي تقتضي سياسة التعمير ضرورة احترامها والمحافظة عليها للحفاظ على النظام العمراني والجمالي، وإذا كانت البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة تفرز رخصة الهدم في هذه الحالة، حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات وتجسيدا للمبادئ القانونية كعدم التعسف في استعمال الحق وتجنب مضار الجوار.<sup>(2)</sup>

وتتمثل الطبيعة القانونية لرخصة الهدم، بأنها قرار إداري صادر بالإرادة المنفردة من سلطة الضبط الإداري المختصة، يختص في نزاعاتها القضاء الإداري،<sup>(3)</sup> وتتميز بأنها قرار إداري سابق لكل عملية، سواء تم الهدم بصفة كلية أو جزئية،<sup>(4)</sup> كما أنها ذات طابع عيني، أي مرتبطة بال عقار لا بشخص طالب الرخصة ومنه لا يمنع تغير المالك لأي سبب، من تنفيذ أشغال الهدم، ومن دون الحاجة إلى ملف تقني جديد.<sup>(5)</sup> كما تتميز بالطابع العام، كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقاً قبل الشروع في عملية الهدم،<sup>(6)</sup> كما أنها من رخص الضبط الإداري لأنها وسيلة للرقابة على عمليات الهدم، وحماية بعض المناطق والمحافظة عليها، وكذا الحرص على سلامة البنايات المجاورة وسلامة المواطنين.

وتكمن أهمية رخصة الهدم في كونها تعد من أدوات الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير بالنسبة للعقار المبني خاصة المحمي منها (المناطق المحددة بموجب المادة 46 من القانون 90-29 المعدل والمتمم)، فلا يتم هدم أي بناء كلياً أو جزئياً دون استصدار هذه الرخصة مسبقاً، إذ لها أهمية كبيرة خاصة وأن للهدم آثار يصعب تداركها لما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية، كهدم العقارات المصنفة ضمن المناطق الأثرية، واحتمال

(1) قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2013/2012، الصفحة 61.

(2) لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2012/2011، الصفحة 140، نقلا عن: عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر، مصر، 2005، الصفحة 58.

(3) حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، الصفحة 151.

(4) لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، الصفحة 297.

(5) حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، الصفحة 153.

(6) إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 199.



إلحاق أشغال الهدم أضرار في حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه الأخيرة،<sup>(1)</sup> وهو ما جعل المشرع العمراني يجرم عملية الهدم التي تتم بدون رخصة نظامية.<sup>(2)</sup>

### المطلب الثاني: علاقة النظام العام العمراني بأوجه النظام العام الأخرى

للنظام العام العمراني علاقة بكل عناصر النظام العام، وهي في الوقت نفسه تعتبر أهداف يسعى الضبط الإداري للمحافظة عليها، لحماية النظام العام العمراني، كما تقوم هذه العناصر بدورها في التأثير على النظام العام العمراني.

بحيث إذا تمت حماية هذه العناصر ومراعاتها، فإنه وبالنتيجة يكون النظام العام العمراني محفوظاً ومصاناً، وفي الحالة العكسية يتعرض هذا الأخير للانحيار والزوال، وللنظام العام العمراني علاقة بكل من: الأمن والصحة والسكينة العمومية، إضافة إلى الآداب العامة والذي لم يعد فكرة حديثة كما كان سائداً لدى الكثيرين من فقهاء القانون الإداري.

وتعرف هذه العناصر، بالعناصر التقليدية للنظام العام، لأن هذا الأخير تطور وأصبح يشمل عناصر أخرى ومنها ما له علاقة وتأثير كبير بالتعمير كالنظام العام الجمالي، والنظام العام البيئي، وهو ما سيتم إيضاحه بالتطرق إلى علاقة العناصر التقليدية للنظام العام بالنظام العام العمراني، في (الفرع الأول)، ثم علاقة العناصر الحديثة للنظام العام بالنظام العام العمراني في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: علاقة العناصر التقليدية للنظام العام بالنظام العام العمراني

وتشمل العناصر التقليدية للنظام العام، كل من الصحة والأمن والسكينة والآداب العامة بالرغم من أن أغلب الفقه يعتبر الآداب العامة من العناصر الحديثة، إلا أن ذلك يصح في الفقه القديم، أما حالياً فإنها تعتبر عنصراً تقليدياً نظراً لظهورها منذ فترة طويلة، لذلك سيتم التطرق لكل من هذه العناصر التقليدية على حدة، مع بيان مفهومها وعلاقتها بالنظام العام العمراني مع ذكر النصوص القانونية التي تناولت هذه العناصر وحثت على وجوب حمايتها ومراعاتها أثناء نشاط التعمير.

### أولاً: علاقة الأمن العام بالنظام العام العمراني

مما لا شك فيه أن استتباب الأمن العام، يعد الشرط الأساسي والضروري لأي حياة جماعية، لذا كان ولا يزال من أول مهام الدولة قديماً وحديثاً ومستقبلاً، فالأمن العام يقصد به طمأنينة أفراد الجمهور على

(1) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 152.

(2) نصت المادة 77 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، على: "يعاقب بغرامة... عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون أو التنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها، يمكن الحكم بالحبس... في حالة العودة إلى المخالفة...".



أشخاصهم وأموالهم من خطر أي عدوان يمكن أن يقع عليهم،<sup>(1)</sup> وفي هذا الصدد نص التعديل الدستوري الجزائري الأخير لعام 2020 على أن: "الدولة مسؤولة عن أمن الأشخاص والممتلكات".<sup>(2)</sup>

والأمن العام هو تحقيق المصلحة الإنسانية العليا، وذلك بالتخطيط لمستقبل إنساني آمن، والقضاء على الفوضى والخوف وإزالة الصراعات، ووضع المواثيق والمعاهدات،<sup>(3)</sup> ويقصد به أيضاً المحافظة على حياة المواطنين وأموالهم وأعراضهم، وحمايتهم من خطر الاعتداء عليها ويشمل ذلك اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية الأفراد من الأخطار التي تهددهم سواء أكان مصدرها الإنسان كسطو المجرمين والسرقة والمظاهرات العنيفة وعبث المجرمين وحوادث السيارات، أو كانت من الأخطار الطبيعية كالزلازل والفيضانات وانهيار المباني القديمة الآيلة للسقوط، والمباني الحديثة المخالفة للمواصفات العمرانية والهندسية، ولتحقيق هذا الهدف لا بد على سلطات الضبط في مجال التعمير أن تتخذ مجموعة من الإجراءات كتتنظيم المرور في الشوارع لمنع الحوادث،، واتخاذ التدابير لمواجهة الكوارث المتوقعة،<sup>(4)</sup> وفرض رقابة على تشييد المباني، وكذا ترميم المباني والعمارات القديمة وهدم البنايات الآيلة للسقوط.

لذلك تهدف سلطات الضبط الإداري إلى حماية الأمن العام لأفراد المجتمع عن طريق التأكد من مطابقة البنايات والمنشآت للأصول الفنية الصحيحة والقواعد السليمة في البناء والتعمير، حتى لا تتهازل تلك المباني،<sup>(5)</sup> حسبما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-175، على أنه إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، فيمكن رفض رخصة البناء أو رخصة التجزئة من أجل البناء.<sup>(6)</sup>

وقد صدر المرسوم التنفيذي 96-265، المتضمن إنشاء سلك الحرس البلدي وحدد مهامه تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يكلف عند الحاجة، بالمساهمة في حفظ النظام العام وحماية الأشخاص والممتلكات وأمن المنشآت العمومية، حسب المادة 03 منه، كما يقوم هذا السلك بتنظيم المرور أمام المؤسسات المدرسية، والمناطق التي لا توجد بها مصلحة الشرطة، وكذا أمن دخول وخروج التلاميذ من وإلى مدارسهم

(1) السعيد سليمان، ظاهرة اللجوء إلى الجزائر وانعكاساتها على النظام العام، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، الجزائر، العدد 06، جوان 2018، الصفحة 97.

(2) المادة 28 من التعديل الدستوري الأخير لسنة 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية عدد 82، الصادرة في 30 ديسمبر 2020.

(3) عمر إسماعيل آل حكيم، دور الجمعيات والتنظيمات المدنية في خدمة الأمن العام والسلام الاجتماعي على نظام الحسبة في الإسلام، الطبعة الأولى، دار نزهة الألباب، غرداية، الجزائر، 2008، الصفحة 05.

(4) هاني علي الطهراوي، المرجع السابق، الصفحة 239.

(5) شهرزاد عوابد، الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، المرجع السابق، الصفحة 304.

(6) مرسوم تنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.



ورقابة العوامل التي تؤدي إلى الحوادث والكوارث، واتخاذ التدابير تجاه المرضى عقلياً الذي يُخلون بالأمن العمومي، وضمان سهولة الممرات والحركة في الطرق والمساحات العمومية داخل تراب البلدية.<sup>(1)</sup> كما ان من الأخطار التي تهدد الأمن العام، مخاطر التصحر التي نص عليها القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، حيث اعتبر المشرع التصحر بأنه من الأخطار الكبرى، حيث يهدد الأفراد ويضطرون للهجرة نحو مناطق أخرى وبالتالي يهدد التجمع العمراني، زيادة مناطق نقل الغاز ومنشآت البترول والتخزين والمناطق المشعة وغير ذلك، والتي تشكل خطر على الساكنين بقرب هذه المناطق. ومنه يلاحظ أن الأمن العام هو الركيزة الأولى لكل نظام، فالنظام العام العمراني يقوم على الأمن العام الذي يحفظ هذا النظام بكل مكوناته من بنايات وأفراد وممتلكات من الانهيار، فإذا ساد الأمن ساد الاستقرار داخل المجتمع وتطور وازدهر النظام العام العمراني، وبالتالي يؤثر الأمن العام على تماسك النظام العام العمراني، ويعمل على حمايته من خلال توفير وضمان أمن الأشخاص والممتلكات ومراقبة مطابقة البنايات واحترام مقاييس الأمن والأمان.

### ثانياً: علاقة الصحة العامة بالنظام العام العمراني

ويقصد بها المحافظة على صحة المواطنين، وذلك باتخاذ التدابير الضرورية للوقاية من الإصابة بالأمراض المعدية والأوبئة ومنع انتشارها، وذلك بالمحافظة على نظافة الأماكن العامة والتأكد من توفر الشروط الصحية في المصانع والمطاعم وسلامة مياه الشرب والمواد الغذائية،<sup>(2)</sup> حيث أشار قانون البلدية في المادة 94 على مجموعة من الإجراءات التي يُكَلَّف بها رئيس المجلس الشعبي البلدي من بينها: السهر على نظافة العمارات وسلامة المواد الغذائية، واتخاذ التدابير لمكافحة الأمراض المتنقلة أو المعدية والوقاية منها. كما تتولى مكاتب حفظ الصحة الموضوعة تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب المرسوم 87-146 المنشئ لهذه المكاتب، القيام باقتراح وتطبيق أي تدبير في مجال حماية صحة الجماعة المحلية لاسيما في مجال مكافحة الأمراض المتنقلة، كما تراقب نوعية المياه والمواد الغذائية، وتدرس جميع التدابير لضمان حفظ الصحة والنقاوة في جميع أنواع المؤسسات والأماكن العمومية،<sup>(3)</sup> وتطبيقاً للمادة 94 من قانون البلدية، نص المرسوم 81-267 المتعلق بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الطرق والنقاوة العمومية، على أنه يسهر هذا الأخير على تنفيذ التنظيم الصحي واتخاذ كل الإجراءات التي تخص النقاوة وحفظ الصحة ونظافة المساكن والعمارات والمؤسسات والطرق.<sup>(4)</sup>

(1) المواد 04 و05 و09 من المرسوم التنفيذي رقم 96-265، يتضمن إنشاء سلك الحرس البلدي ويحدد مهامه وتنظيمه.

(2) نواف كنعان، القانون الإداري، الكتاب الأول، الإصدار 02، المرجع السابق، الصفحة 240.

(3) المادة 02 من المرسوم رقم 87-146، المؤرخ في 30 جوان 1987، يتضمن انشاء مكاتب لحفظ الصحة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 01 جويلية 1987.

(4) المادة 07 من المرسوم رقم 81-267، مؤرخ في 10 أكتوبر 1981، يتعلق بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الطرق والنقاوة والطمأنينة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 41، الصادرة في 13 أكتوبر 1981.





كما تجب الإشارة إلى أن القانون المتعلق بالصحة المعدل والمتمم، لم يعرّف الصحة لكنه عرّف الحماية في الصحة وكذا الوقاية في الصحة باعتبارهما مجالين رئيسيين لتكريس حماية قانونية للصحة العمومية، حيث عرّف حماية الصحة بأنها: "كل التدابير الصحية والاقتصادية والاجتماعية والتربوية والبيئية الرامية إلى الحد من الأخطار الصحية أو القضاء عليها، سواء كانت ذات أصل وراثي أو ناجمة عن التغذية أو سلوك الإنسان أو مرتبطة بالبيئة، بغرض المحافظة على صحة الفرد والجماعة"، وعرّف الوقاية بأنها: "كل الأعمال الرامية إلى التقليل من أثر الأمراض و/أو تفادي حدوثها، إيقاف انتشارها و/أو الحد من آثارها".<sup>(1)</sup>

ولقد ازدادت أهمية الصحة العامة في هذا العصر، نظراً لزيادة عدد السكان، وسرعة انتشار الأمراض بالإضافة إلى التطور الصناعي الذي أدى لظهور أمراض لم تكن معروفة من قبل،<sup>(2)</sup> ويمكن تحقيق الصحة العامة من خلال اتخاذ الإجراءات اللازمة لنظافة الأماكن والطرق وإجراءات التطعيم من الأمراض، وتحقيق الصحة أيضاً من خلال توافر الشروط الصحية في العقارات باتخاذ كل الإجراءات لسلامة بناء المساكن ومنع تعرضهم للأوبئة، كما تتحقق أيضاً بتوافر الشروط الصحية في المنشآت الصناعية والتجارية، بحيث لا تضر بالعاملين والسكان المجاورين، لذا يشترط إقامة المصانع على بعد معين من المناطق السكنية.<sup>(3)</sup>

ونص قانون الصحة المعدل والمتمم، على أن الدولة تضع برامج حماية الصحة وطنياً وجوياً ومحلياً، ويتم إعداد وتنفيذ هذه البرامج كل من الوزير المكلف بالصحة، والمصالح الخارجية التابعة للوزارة المكلفة بالصحة، والمصالح الخارجية للولاية المكلفة بالصحة بالتعاون مع الجماعات المحلية والمصالح المختصة في مجال الصحة على التوالي، حسب المواد 31 و32 و33 من نفس القانون، وفرضت المادة 35 من ذات القانون، على الولاية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية ومسؤولي الهيئات العمومية والخاصة والاتصال مع مصالح الصحة، تنفيذ التدابير الضرورية لمكافحة الأمراض وتفايدي الأوبئة.<sup>(4)</sup>

(1) المادتين 29 و34 من القانون رقم 18-11، مؤرخ في 02 جويلية 2018، يتعلق بالصحة، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 29 جويلية 2018، المعدل والمتمم، بالأمر رقم 20-02، مؤرخ في 30 أوت 2020، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة في 30 أوت 2020.

(2) حسام مرسي، سلطة الإدارة في مجال الضبط الإداري، المرجع السابق، الصفحة 151.

(3) حسام الدين محمد مرسي مرعي، السلطة التقديرية في مجال الضبط الإداري في الظروف العادية (دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي) أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم الدراسات العليا، جامعة الاسكندرية، مصر، 2009، الصفحة (96-97).

(4) تجدر الإشارة إلى أن قانون الصحة 18-11 المعدل والمتمم، قد ألغى قانون الصحة 85-05، حيث دام العمل بالقانون القديم لأكثر من ثلاثة عقود من الزمن، وهو ما يعتبر تأخراً واضحاً من المشرع الجزائري، لذا كان ينبغي إلغاؤه منذ مدة، وقد نص القانون الجديد على عدة مجالات جديدة كحماية الوسط والبيئة، ومكافحة التبغ، وخصص أقساماً لبعض الفئات أكثر مما كان في السابق كحماية صحة المراهقين أو الأشخاص في وضع صعب، مواكبة للتطورات والتغيرات، كما تضاعفت مواد القانون من 269 إلى 450 مادة، ونص على تنصيب هيكل ومجالس وطنية وجوئية، مع إسناد مهامها إلى الهياكل المنصبة في ظل القانون القديم إلى غاية تنصيبها، كما أن النصوص التنظيمية تظل سارية المفعول إلى غاية صدور تلك المنصوص عليها في القانون الجديد، حسب الأحكام الختامية في قانون الصحة الجديد.



كما تتولى الدولة تنفيذ سياسة حفظ صحة الوسط وإطار حياة المواطنين والبيئة لضمان صحة السكان ويجب على المؤسسات المعنية إقامة أنظمة لمراقبة أنشطتها التي قد تضر بالبيئة، وتبدي المصالح التابعة لوزارة الصحة رأيها بخصوص المقاييس التي يكون لها أثر على صحة المواطنين، كما تتولى الجماعات المحلية ومصالح الوزارات المعنية نشاطات مراقبة احترام هذه المقاييس بالتنسيق مع مصالح الصحة.<sup>(1)</sup>

بحيث تهدف سلطات الضبط إلى حماية الصحة العامة في المباني والمنشآت الصناعية والتجارية والمحلات، حيث تشمل حماية الصحة، المؤسسات والمنشآت والمباني التي تقوم بنشاطات تضر بصحة الإنسان في حالة عدم مراعاة الشروط الصحية، كالمواد الأولية التي تخلفها المصانع، الأمر الذي يتطلب إبعادها عن الأماكن السكنية عند الترخيص بإنشائها،<sup>(2)</sup> إذ يراعى عند طلب رخصة البناء مدى احترام قواعد النظافة في مشروع البناء، حسب نص المادة 46 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

واتسع مفهوم المحافظة على الصحة العامة ليشمل تخطيط المدن، من خلال الموافقة المسبقة للسلطات الضبط الإداري في مجال التعمير المحلية التي تمنح تراخيص البناء، ومن خلال التجهيزات الصحية للمساكن الخاصة والأماكن العامة، كالمدارس وسلامة التصميم والتنفيذ لمبانيها، من أجل سلامة القاطنين بها، وتختلف هذه الشروط والمواصفات الصحية، بحسب تعلقها بأبنية السكن النموذجي، أو السكن الخاص أو السكن الاستثماري، أو بالمناطق الصناعية أو بالتجمعات السكنية والتجارية.<sup>(3)</sup>

وقد أوجب المشرع الجزائري في قانون الصحة حسب المادة 116 منه على وجوب أن يتم جمع النفايات ونقلها قصد حماية صحة المواطنين والمحافظة على البيئة طبقاً للمقاييس المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، وبالاطلاع على قانون تسيير النفايات، فقد نص على وجوب خضوع النفايات الناتجة عن النشاطات العلاجية لتسيير خاص، وأن تكون إزالة هذه النفايات على عاتق المؤسسات المنتجة لها ويجب أن تمارس عملية الإزالة بطريقة يتقادم من خلالها المساس بالصحة والبيئة، وعندما يشكل استغلال منشأة لمعالجة النفايات أخطار أو عواقب على الصحة العمومية، تأمر سلطة الضبط الإداري التي سلمت رخصة استغلال هذه المنشأة، سواء كان الوزير المكلف بالبيئة أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة، المستغل باتخاذ كافة التدابير لإصلاح هذه الأوضاع، وفي حالة عدم الامتثال، تتخذ هذه السلطات الإجراءات التحفظية على حساب المسؤول و/أو توقف كل النشاط المجرم أو جزءاً منه.<sup>(4)</sup>

وتطبيقاً لذلك نص المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات تسيير نفايات النشاطات العلاجية على ضرورة جمع هذه النفايات سواء كانت معدية أو تحتوي على أعضاء جسدية أو نفايات سامة، في أكياس بلاستيكية

(1) المادتين 106 و107 من القانون رقم 18-11، يتعلق بالصحة، المعدل والمتمم.

(2) نواف كنعان، دور الضبط الإداري في حماية البيئة، المرجع السابق، الصفحة 102.

(3) نواف كنعان، دور الضبط الإداري في حماية البيئة، المرجع السابق، الصفحة 101.

(4) المواد 18 و42 و48 من القانون رقم 01-19، مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة في 15 ديسمبر 2001.



ذات لون خاص، صلبة ومقاومة وتستعمل لمرة واحدة، ولا يتسرب منها أي غاز أو مادة قد تضر بصحة المواطنين والبيئة،<sup>(1)</sup> بهدف منع أي خلل قد يسبب أضراراً بالصحة العمومية.

ونص قانون البلدية في المادة 94 فقرة 06 وما يليها، على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسهر على نظافة العمارات وضمان سهولة السير في الشوارع والساحات والطرق، ويتخذ جميع التدابير لمكافحة الأمراض والوقاية منها، واحترام تعليمات نظافة المحيط وحماية البيئة، ويدخل هذا في إطار دوره في حماية النظام العمراني، بالحفاظ على نظافة المواطنين والعمارات والشوارع، وكل ما يتعلق بتنظيم هذا المجال.

كما يكلف وزير الصحة باعتباره من سلطات الضبط الإداري الخاص، بتنظيم الوقاية وحفظ صحة السكان ومكافحة الأمراض المتقلة وغير المتقلة، وتنظيم العلاج الطبي في هياكل الصحة، والمبادرة بتدابير مكافحة الأضرار والتلوث<sup>(2)</sup> التي تؤثر في صحة السكان وتنفيذها، كما يسهر على تنفيذ مسعى الجودة في العلاجات في الوسط الاستشفائي وتحسين عمل هياكل الصحة وترقية العلاج، وغيرها من المهام في مجال الصحة والتي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 11-379.<sup>(3)</sup>

ومن بين القرارات التي صدرت تطبيقاً لذلك، القرار الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لولاية غرداية، حيث أمر بإخلاء ومنع تربية المواشي بإسطبل تابع لأحد الأفراد، لمدة نهائية نظراً لتواجده داخل النسيج العمراني،" لما لتربية المواشي في الإسطبلات داخل السكنات من أضرار على صحة الأفراد والجوار وتشويه للمنظر العمراني، فتم إخلاء هذا الإسطبل بناء على محضر معاينة لجنة حفظ الصحة،<sup>(4)</sup> وهذا القرار يمنع المساس بالمظهر الجمالي للإطار المبني، إضافة إلى الصحة العامة لما للروائح الناتجة عن تربية المواشي من أضرار على الساكنين المجاورين.

يلاحظ أن المشرع والمنظم الجزائريان، اهتما بمجال الصحة العمومية، باعتبارها ركيزة أساسية يقوم عليها المجتمع، بحيث يشمل موضوع الصحة جميع المجالات ولا يوجد مجال معين إلا ونظم وأكد على حماية الصحة العامة، لذا فالنظام العمراني يركز على الصحة العامة، فبتوافر الشروط الصحية في المباني والسكنات تتحقق جملة من الفوائد ويصان هذا النظام العمراني، ولا بد على سلطات الضبط الإداري بمختلف مستوياتها العمل على تحقيق ذلك من خلال الصلاحيات التي تتمتع بها من رقابة ومعاينات وفرض شروط وضوابط وتوقيع عقوبات على المخالفين.

(1) المواد 06 و 09 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 03-478، مؤرخ في 09 ديسمبر 2003، يحدد كفايات تسيير نفايات النشاطات العلاجية، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 14 ديسمبر 2003.

(2) التلوث: هو كل تغيير مباشر أو غير مباشر للبيئة، يتسبب فيه كل فعل يحدث أو قد يحدث ضرراً بصحة وسلامة الإنسان والنبات والحيوان والهواء والجو والماء والأرض والممتلكات الجماعية والفردية، مشار إليه في المادة 04 من القانون رقم 03-10، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المعدل والمتمم.

(3) المادتين 03 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 11-379، مؤرخ في 21 نوفمبر 2011، يحدد صلاحيات وزير الصحة والسكان وإصلاح المستشفيات، الجريدة الرسمية عدد 63، الصادرة في 23 نوفمبر 2011

(4) الملحق رقم (02)، الصفحة 268.



وفي التطبيق القضائي صدر قرار رقم 22236، مؤرخ في 11/07/1981، إذ جاء فيه: "حيث أنه من المقرر قانوناً أن بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء...إذا كانت البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة العامة والأمن العام، لذا يتعين التأكد من مدى المساس الذي قد يسببه البناء بالصحة والأمن العام، حتى ترفض الإدارة إعطاء الرخصة أو الاكتفاء بالنص على وجوب اتباع هذا أو ذاك الشرط الخاص".<sup>(1)</sup>

أي أن سلطات الضبط الإداري، لها سلطة تقديرية في منح أو رفض رخصة البناء، فإذا تبين لها أن مشروع البناء قد يمس بالصحة العامة، فإنه يجب رفض ذلك، حماية للسكان وللنظام العام العمراني ككل، بعد التأكد من مدى المساس الذي قد تسببه البناءة، أو بوضع شروط أو اتباع إجراء معين يحول دون وقوع أي ضرر.

ويلاحظ أن المشرع والتنظيم نصا على ضرورة احترام وعدم المساس بالصحة العامة أثناء إنجاز المباني لما لها من أهمية كبيرة، وأوجب على سلطات الضبط الإداري عدم الترخيص بالبناء إذا لم يتم احترام قواعد الصحة.

### ثالثا: علاقة السكنية العامة بالنظام العام العمراني

يقصد بالسكنية العامة، توفير الهدوء ومنع كل مظاهر الازعاج والمضايقات في الطرق العمومية<sup>(2)</sup> ومكافحة الضوضاء<sup>(3)</sup> الناشئة عن مكبرات الصوت وأبواق السيارات وأصوات الآلات في الورشات والمصانع بإخراجها عن المناطق السكنية وغيرها،<sup>(4)</sup> وعرفها قانون الحفاظ على المظهر العام والصحة والسكنية العامة في إمارة "أبو ظبي" أنها: "حالة الهدوء والسكون في الطرق والأماكن العامة والسكنية التي تكفل الراحة التامة للعامة من أي فعل يؤدي إلى ضوضاء أو إزعاج بأي صورة كانت".<sup>(5)</sup>

(1) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، الطبعة 15، 2017، الصفحة 196.

(2) الطريق العمومي: هو كل شارع أو طريق أو نهج أو ساحة أو سبيل من سبل المواصلات المخصصة للاستعمال العمومي. مشار إليه في عمتوت عمر، قاموس المصطلحات القانونية في تسيير شؤون الجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، الطبعة 02، 2010، الصفحة 207.

(3) تعرفُ الضوضاء بأنها: كل الأصوات المزعجة وغير المرغوب فيها، مشار إليه في: داود الباز، حماية السكنية العامة، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر، 2004، الصفحة 154.

(4) سعيد بوعلي وآخرون، المرجع السابق، الصفحة 251.

(5) المادة 01 من القانون رقم (02) لسنة 2012، مؤرخ في 15 أوت 2012، بشأن الحفاظ على المظهر العام والصحة والسكنية العامة في إمارة أبو ظبي، الجريدة الرسمية عدد 06 لسنة 2012، الصفحة 04.



كما تُعرّف على أنها مجموعة التدابير والاحتياطات للقضاء على مصادر الازعاج التي تهدد الراحة العامة،<sup>(1)</sup> ولأجل ذلك تسعى سلطات الضبط الإداري المختصة بتوفير الحد الأدنى من الهدوء والسكون والراحة العامة.<sup>(2)</sup>

ويهدف الضبط الإداري في مجال التعمير إلى حماية السكنية العامة عن طريق مراعاة مسافة بين المنشآت وتصميمها بشكل معين يمنع وصول الضوضاء إلى الجيران،<sup>(3)</sup> إذ لا يمكن منح رخصة بناء تُخصّص للسكن نظراً لمتطلبات طمأنينة السكان إذا كان بعدها عن الطرق يقل عن المسافات المحددة في المرسوم التنفيذي المتعلق القواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت البنايات نظراً لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص، كما تتوقف رخصة بناء مؤسسات صناعية على اشتراط تدابير ترمي إلى التقليل من مستوى الضجيج.<sup>(4)</sup>

لهذا ينبغي الأخذ في الاعتبار أي مسبب للضجيج سواء بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني أو بالنسبة للمؤسسات الصناعية وغيرها، وضرورة أخذ التدابير الزامية إلى وضح حد أو تقليل نسبة الضجيج ما أمكن، لهذا تستلزم رخصة البناء تقديم ملف تقني من بين محتوياته مستوى الضجيج بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المستقبلية للجمهور، حسب المطة 08 من الملف التقني وفق المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير المعدل والمتمم، كما ترفض رخصة البناء لأي بناية ذات الاستعمال السكني قد تتعرض لمخاطر الضجيج.

ونظراً لما لهذا العنصر من أهمية خاصة في منع الأمراض النفسية والعصبية، فإنه يجب على سلطات الضبط الإداري اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لمحاربة الضوضاء المقلقة للراحة، بعدما اكتظت المدن بالسكان وفقد الكثير منهم الإحساس بالآخرين، أصبحت الضجة والأصوات العالية من الجيران والبائعين في الطرقات ومن السيارات وغير ذلك في كل مكان، كما أن أصوات القطارات تزجح المجاورين لخطوط السكك الحديدية وقد ثبت في الدراسات أن التأثير الضوضائي يؤدي إلى أمراض القلب والشرابين وحدوث الضغوط النفسية والعصبية وعدم القدرة على التفكير بطريقة صحيحة.<sup>(5)</sup>

ويمكن أن تصنف مصادر الضوضاء إلى عوامل النشاط الإنساني، كوسائل النقل المختلفة البرية كالسيارات، والجوية كالمطائرات، وكذا عمليات البناء والتشييد العمراني ورصف الطرق وإقامة مشاريع الخدمات، والأجهزة الكهربائية المستخدمة في المنازل ومكاتب العمل والتلفاز والغسالات وغيرها، وكذا المصانع والمنشآت الصناعية، بالإضافة إلى عوامل طبيعية كالانفجارات البركانية والزلازل والرعد، بحيث تؤثر الضوضاء على الجانب النفسي فتؤدي إلى القلق والتوتر، وضعف السمع وارتفاع ضغط الدم، والتأثير على إنتاج العاملين،

(1) عمار عوابدي، المرجع السابق، الصفحة 32.

(2) عارف صالح مخلف، المرجع السابق، الصفحة 238.

(3) شهرزاد عوابد، الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، المرجع السابق، الصفحة 304.

(4) المواد 04 و 10 و 18 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

(5) مایسة عبد المطلب، المحافظة على البيئة وإنفاذ الأرض، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2017، الصفحة (10-11).



وللتحكم في الضوضاء، لا بد من نشر الوعي حول خطورة الضوضاء على الصحة العامة، وأيضاً التخطيط العمراني السليم والذي يراعى فيه مواقع المدارس والمستشفيات والمناطق السكنية بعيدة عن مصادر الضوضاء، وإبعاد المطارات ومحطات السكك الحديدية والنقل العام عن قلب المدن والمناطق الآهلة بالسكان، واستخدام المواد العازلة للصوت في بناء المنازل والمؤسسات الأخرى.<sup>(1)</sup>

زيادة على المساحات الخضراء والاعتناء بالتشجير حول المساكن لتقليل من شدة الأصوات وامتصاصها، وخصوصاً في الشوارع المزدهمة، حيث ثبت علمياً أن وجود سائر من الأشجار يقلل من ضوضاء الطريق.<sup>(2)</sup> وتحقيقاً لهذا الهدف، صدر المرسوم 93-184 المنظم لإثارة الضجيج، حيث صنّف مستويات الضجيج المسموح بها في الأماكن العامة والخاصة، في الليل والنهار، واعتبر أن تجاوز هذه النسب والمستويات يعتبر مساساً للهدوء وطمأنينة السكان، لذا فرض على كل من يقوم بأنشطة تتطلب استعمال آلات وأجهزة مولدة للضجيج تفوق المستويات المحددة في هذا المرسوم، أن يضع معدات لكبت الضجيج أو اتخاذ أي إجراء ملائم لتجنب إحراج السكان، كما أن البنايات السكنية أو المهنية يجب أن تصمم وتتنجز وفقاً لقدرة جدرانها وأرضياتها على كتم الصوت، حسب المادتين 07 و08 من نفس المرسوم.<sup>(3)</sup>

بحيث تختلف الأصوات الصادرة من الآلات المختلفة والأنشطة الصناعية والتجارية، ووسائل النقل وورش البناء، كما تختلف شدتها أيضاً، ونفس الأمر بالنسبة للعناصر والعوامل الطبيعية كالحوانات والكوارث الطبيعية وأصوات الرعد وغيرها، ومنه تختلف الأضرار التي قد تتجم عن الضوضاء على المجمعات السكنية في النظام العمراني، وهو ما يعرف بالتلوث الضوضائي، مسببة إزعاجاً سمعياً وأضراراً بصحة السكان وراحتهم.

وذكر القانون رقم 89-28 المعدل والمتمم، المتعلق بالاجتماعات والمظاهرات العمومية، سلطات الوالي في المحافظة على السكينة العامة، حيث يخضع تركيب أو استعمال الأجهزة الصوتية لرخصة مسبقة من الوالي، كما تمنع إقامتها بجانب المؤسسات التعليمية والمستشفيات حفاظاً على راحة السكان والمرضى والتلاميذ.<sup>(4)</sup>

وأكدت المادة 20 مكرر 03 منه، على أن هذا الاستعمال الذي يمكن أن يزعج راحة السكان، يخضع إلى ترخيص مسبق من الوالي، كما يجب على الدولة والجماعات المحلية أن تعمل على احترام قواعد الوقاية

(1) فهمي حسن أمين العلي، التلوث بالضوضاء (الضجيج)، مجلة العلوم والتقنية، مدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية، الرياض، السعودية، العدد 04، جوان 1988، الصفحة (20-22).

(2) أمل جاسم عبد الله، الضوضاء... موجات متضخمة من الإزعاج، مجلة بيئتنا، الهيئة العامة للبيئة، الكويت، العدد 104، أوت 2008، الصفحة 41.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 93-184، مؤرخ في 27 جويلية 1993، ينظم إثارة الضجيج، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة في 28 جويلية 1993.

(4) المادة 20 مكرر 02 من القانون رقم 89-28، مؤرخ في 31 ديسمبر 1989، يتعلق بالاجتماعات والمظاهرات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 04، الصادرة في 24 يناير 1990، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 91-19، مؤرخ في 02 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة في 04 ديسمبر 1991



من مساوئ الأضرار الصوتية أو أي نوع آخر من الأضرار طبقاً للتشريع المعمول به، حسب المادة 113 من قانون الصحة رقم 18-11.

وبالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن قانون البلدية نص على صلاحيته بالسهر تحت إشراف الوالي بالحفاظ على السكنية، كما أوكل له معاقبة كل مساس بالسكنية العمومية وكل الأعمال التي من شأنها الإخلال بها في الأماكن العمومية،<sup>(1)</sup> وهو ما يؤكد المرسوم 81-267، حيث نصت المادة 14 منه، على أنه يتخذ وينفذ رئيس المجلس الشعبي البلدي كل الإجراءات التي من شأنها أن تضمن الحفاظ على الطمأنينة العامة، ويقمع كل عمل من شأنه أن يخل بذلك.

كما أنه من مهام وزير الداخلية في مجال النظام العام والأمن العمومي، ضمان السكنية العمومية ويكلف في مجال التظاهرات والاجتماعات العمومية، بإعداد واقتراح التشريع والتنظيم المتعلقة بشروط تنظيم هذه التظاهرات والاجتماعات ومتابعة تقديمهما، وكذا السهر على أمن وحسن سير التظاهرات حسب المرسوم المحدد لصلاحيات هذا الوزير باعتباره سلطة ضبط إداري.<sup>(2)</sup>

وفي مجال دراسة أو موجز التأثير على البيئة، -والتي تشترط قبل البدء في تشييد أي مشروع- اشترط التنظيم أن تحتوي هذه الدراسة على عدة التزامات من بينها: تقدير أصناف وكميات والانبعاثات والأضرار التي قد تتولد عن إنجاز المشروع واستغلاله، لا سيما النفايات والضجيج والإشعاع والاهتزازات.<sup>(3)</sup>

والغاية من وجود الضبط الإداري هو تحقيق المحافظة على السكنية العمومية وباقي العناصر الأخرى المكونة للنظام العام، ونظراً لأهمية السكنية فقد تم تكريس المحافظة عليها في القوانين والمراسيم كما سبق ذكره، من طرف سلطات الضبط خصوصاً على المستوى المحلي، لكن رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون مقيداً بإشراف الوالي عند اتخاذ تدابير الضبط وهو ما قد يعيق عمله، لذا يجب دعم استقلاليته في اتخاذ تدابير الضبط بصفة عامة باعتباره أقرب إلى الشأن المحلي، ويلامس حاجات السكان اليومية.<sup>(4)</sup>

وبالتالي تمثل السكنية العامة عنصراً أساسياً من عناصر النظام العام، من خلال حرص المشرع الجزائري والتنظيم، على احترام هذا العنصر في مجال التعمير، وإمكانية رفض رخصة البناء، إذا كان البناء يمكن أن

(1) المادتين 88 و94 فقرة 02 من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية.

(2) المادتين 04 و08 من المرسوم التنفيذي رقم 18-331، يحدد صلاحيات وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية.

(3) المادة 06 فقرة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07-145، مؤرخ في 19 ماي 2007، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 22 ماي 2007، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 18-255، مؤرخ في 09 أكتوبر 2018، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة في 17 أكتوبر 2018، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 19-241، مؤرخ في 08 سبتمبر 2019، الجريدة الرسمية عدد 54، الصادرة في 08 سبتمبر 2019.

(4) إسماعيل جابوري، اختصاصات الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في المحافظة على السكنية العمومية كأحد أهداف الضبط الإداري في الجزائر، مجلة: دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، العدد 17، جوان 2017، الصفحة 149.



يتعرض لأضرار الضجيج، أو كانت البناية نفسها تسبب ضجيجاً يفوق المستويات المحددة قانوناً، وهذا من شأنه أن يضمن راحة وهدوء المواطنين داخل التجمعات السكنية.

#### رابعاً: علاقة الآداب العامة بالنظام العام العمراني

أصبح النظام العام لا يقتصر على الجانب المادي الخارجي في مفهومه التقليدي المتمثل في الصحة والسكينة والأمن بل شمل الجانب الأدبي الخلفي وهو الآداب العامة، حيث تمثل العنصر هذه الأخيرة المعنوي للنظام العام ويقصد بالآداب العامة المحافظة على القيم والأخلاق ومنع ما يؤدي إلى الإخلال بتلك الآداب والقيم،<sup>(1)</sup> وكان القضاء الفرنسي سابقاً في الفصل في اعتبار أن الآداب العامة من النظام العام،<sup>(2)</sup> وذلك في قضية "Lutetia"،<sup>(3)</sup> حيث قضى مجلس الدولة الفرنسي بأن الآداب العامة جزء من النظام العام ويدخل في نشاط الضبط الإداري.<sup>(4)</sup>

وقد سار المشرع اللبناني بنفس اتجاه القضاء الفرنسي، فأعطى لرئيس السلطة التنفيذية في البلديات صلاحية الاهتمام بكل ما يختص بالآداب والحشمة العمومية، كما أقر قانون العقوبات اللبناني في الفصل (02) الثاني من الباب (12) الثاني عشر منه تحت عنوان "في المخالفات ضد الآداب العامة والراحة العامة على معاقبة كل من استحمَّ على مرأى من المارة بوضع مغاير للحشمة...ومن طبع أو باع نقوشاً أو صوراً أو رسوماً تعطي عن اللبنانيين فكرة غير صحيحة من شأنها أن تتال من كرامتهم أو اعتبارهم."<sup>(5)</sup>

أما فيما يخص المشرع الجزائري فقد صدر أمر يتعلق بحماية أخلاق الشباب في سنة 1975، يمنح للوالي إمكانية منع دخول الأحداث الذين لم يتجاوزوا سن 18 سنة إلى أي مؤسسة تقدم تسليية أو عروض لها تأثير ضار بأخلاق الشباب، كما يمكن للوالي غلق المؤسسة لمدة 06 أشهر في حالة خرق هذا المنع، وذلك قصد المحافظة على النظام والصحة والآداب العامة،<sup>(6)</sup> وقد أقر القانون المتعلق بالاجتماعات والمظاهرات العمومية المعدل والمتمم، حماية الآداب العامة، حيث نصت المادة 09 على أنه: "يُمنع في أي اجتماع أو مظاهرة...كل مساس بالنظام العام والآداب العامة."

(1) محمد جمال مطلق الذنبيات، المرجع السابق، الصفحة 170.

(2) فيصل نسيغة ورياض دنش، المرجع السابق، الصفحة 175.

(3) تتلخص وقائع قضية Lutetia في أن عمدة " نيس " في 1954 أصدر قرارات بمنع عرض بعض الأفلام وبعد طعن الشركة المنتجة للأفلام فيها، قضى مجلس الدولة بحق سلطات الضبط المحلية في التدخل لمنع عرض فيلم رغم الحصول على ترخيص من السلطات المركزية إذا كان من شأن عرض هذه الأفلام خدش القيم الأخلاقية، أو إثارة الشغب والإخلال بالنظام العام. مشار إليه في: هاني علي الطهراوي، المرجع السابق، الصفحة 241.

(4) محمد جمال مطلق الذنبيات، المرجع السابق، الصفحة 170.

(5) فوزي حبيش، القانون الإداري العام، الطبعة 01، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، لبنان، 2011، الصفحة 185.

(6) المادتين 01 و02 من الأمر رقم 75-65، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتعلق بحماية أخلاق الشباب، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة في 10 أكتوبر 1975.





وجاء في قانون العقوبات في الجزء الثاني في الباب الثاني في الفصل الثاني تحت عنوان "الجنايات والجناح ضد الأسرة والآداب العامة"، في قسمه السادس المعنون بـ «انتهاك الآداب» أنه: "يعاقب كل من ارتكب فعلاً علانياً مخالفاً بالحياء" وكذا المادة 333 مكرر على: "يعاقب كل من صنع أو حاز أو استورد أو لصق أو أقام معرضاً أو وزّع أو شرع في توزيع كل مطبوع أو رسم أو صور أو أنتج أي شيء مُخل بالحياء".<sup>(1)</sup> وبالنسبة لمؤسسات التسلية والترفيه والتي تستقبل الجمهور وتقدم خدمات لغرض الترويح والتسلية كقاعة اللعب ونادي الأنترنت ومؤسسات الترفيه كقاعات الحفلات والمسرح والسينما وغيرها، والتي تخضع لرخصة من الوالي بعد دراسة طلب الرخصة إلى عدة مصالح من بينها مصالح التعمير والبناء والبيئة والصحة... إلخ وبعد إجراء تحقيق عمومي، والذي يهدف إلى تقدير آثار استغلال هذا النوع من المؤسسات على الجوانب المتعلقة بالسكينة والآداب والنظافة والنقاوة العمومية للجوار،<sup>(2)</sup> كما أشار إلى الآداب العامة في القانون المدني المعدل والمتمم، في المادة 97 منه، حيث نصت على: "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب العامة كان العقد باطلاً".

ويتضح أن الفقه والقضاء والمشرع، تبنا وجود عنصر معنوي للنظام العام إلى جانب العنصر المادي بعناصره الثلاث، ويتمثل في الآداب العامة والتي تعتبر لصيقة بالنظام العام ولا يمكن فصلها، ففي حماية النظام العام حماية للآداب العامة والعكس صحيح، حيث كل ما يذكر النظام العام إلا وذكرت الآداب العامة. وبالنسبة للنظام العام العمراني، فإن الآداب العامة تجد نفسها عنصراً مكوناً لهذا النظام، باعتبار أن هذا الأخير لا يكتمل دون وجود آداب تضبط سلوك المواطنين داخل المجمعات السكنية، بحيث يدفع الجانب الأدبي والأخلاقي للسكان إلى الحفاظ أكثر على رقي التعمير والمدينة، وذلك باحترام قواعد التهيئة والتعمير خصوصاً ما تعلق بالنظافة، لأن الأخلاق تفرض أن يكون المواطنين على وعي بضرورة المحافظة على نظافة بناياتهم والتزام الهدوء لمنع إزعاج الجيران، وهذه الأخلاق دعت إليها الشريعة الإسلامية في القرآن والسنة النبوية. ومن المظاهر التي تثير حفيظة المجتمع إقامة نصب تذكاري لشخصية تثير استياء المجتمع، كجرم حرب أو يهين كرامة الإنسان أو له تمثيل سيء للذاكرة الوطنية، فوضعه في الفضاء العام يسيء للآداب العامة، أو إقامة محلات حلقة أو قاعة حفلات أو ملعب أمام مسجد أو زاوية، فهذا لا يليق بهيبة المكان المقدس، ويؤدي إلى استفزاز لهذا التواجد العمراني.

وبالتالي تلعب الأخلاق دوراً في ضبط سلوك الأفراد، لذا فإن سنّها في نصوص قانونية يجعلها قاعدة أدبية وقانونية فتصبح أكثر إلزاماً، وفرض عقوبات لمن يخالفها، وإحالة ذلك لسلطات الضبط التي تعمل على الحفاظ على هذه الآداب بهدف حماية النظام العمراني، ويظهر اهتمام المشرع بالآداب العامة من خلال تأسيس

(1) المادة 333 من الأمر 66-156، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في 11 جوان 1966.

(2) المواد 07 و10 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 05-207، يحدد شروط وكيفيات فتح واستغلال مؤسسات التسلية والترفيه، المعدل والمتمم.



هيئات مكلفة بمراقبة أخلاق الموظفين في العديد من القطاعات، بحيث ينشأ لكل قطاع قواعد وأخلاقيات للمهنة كأخلاقيات مهنة الصحفيين والأطباء، والمحامين وغيرهم، لهذا وحتى يستقيم المجتمع والنظام العمراني لا بد من الاهتمام بهذا الجانب، لأن الحضارات والأمم لا تزدهر إلا بتمسكها بالأخلاق التي تدفعها للأمام في شتى المجالات ومن بينها جانب التعمير.

### الفرع الثاني: علاقة العناصر الحديثة للنظام العام بالنظام العام العمراني

اتجه تيار من الفقه إلى التوسع في أهداف الضبط الإداري، وعدم قصرها على العناصر التقليدية المعروفة، وسائرهم في ذلك القضاء الإداري، ويدعم رأيه بالقول: أن فكرة النظام العام لا يمكن تحديدها بسبب مرونتها ونسبيتها، لأنها تتغير وفق ظروف المجتمع، ومن هنا كان لزاماً التوسع في أهداف الإداري.<sup>(1)</sup> ومن المؤكد بعد زيادة تدخل الدولة في مختلف الأنشطة الفردية والتي كانت حكراً على الأفراد، أن يزداد توسع فكرة النظام العام، بتدخل الدولة في تنظيم وتسيير هذه الأنشطة بهدف حماية النظام العام بمختلف أبعاده وبالتالي حماية المجتمع والأفراد، ومنه حماية النظام العام العمراني.

### أولاً: علاقة النظام العام الجمالي بالنظام العام العمراني

بعد جهود عديدة من أجل حماية الصحة والسكينة العمومية، بدأ الاهتمام بحماية جماليات الشوارع ورواقها، حتى لا يصاب المار والعابر بتقرز في العين لسوء المنظر، ومن ثم برزت إلى الوجود فكرة المطالبة بحماية قانونية لجمال الرواق،<sup>(2)</sup> ويمثل الجانب الجمالي للمدينة أحد الأهداف التي يرمي إليها المشرع والسلطة التنظيمية، إذ يقوم على فكرة إنجاز البناءات بمواصفات مطابقة للقواعد القانونية والفنية والهندسية المعمول بها ولقرارات تراخيص البناء، بحيث تتخذ مظهر متجانس ومتلائم وتعطي صورة جمالية للموقع والمدينة بشكل ترتاح له النفس.<sup>(3)</sup>

ودرج بعض الفقه على إضافة عنصر الحفاظ على جمال الرواق والرواق<sup>(4)</sup> أو جمال المدن ورواقها كعنصر جديد لصيق ومكون للنظام العام،<sup>(5)</sup> حيث يرى "دويز" أن حماية الجمال هي غاية للضبط على نفس

(1) عبد الرؤوف هاشم بسيوني، المرجع السابق، الصفحة 88.

(2) دايم بلقاسم، المرجع السابق، الصفحة 29.

(3) محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق، الصفحة 30.

(4) الرواق: هو المنظر الجميل. مشار إليه في: شوقي ضيف، المعجم الوجيز، مجمع اللغة العربية، مصر، 1980، الصفحة 283.

(5) عمور سيلامي، الضبط الإداري البلدي في الجزائر، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، الجزائر، يناير 1980، الصفحة 79.



مستوى السكنية والأمن، وكانوا يستندون على أن سلطات الضبط الإداري كما هي مسؤولة عن حماية الأفراد وسلامتهم فهي مسؤولة كذلك عن حماية مشاعر الجمال لديهم. (1)

أما القضاء الفرنسي فلم يعترف بداية بحماية جمال الرونق والرواء، فقد قضى مجلس الدولة في قضية (Leroy) عام 1928 أن سلطات الضبط لا تتدخل في حفظ المظهر المنمق والمحافظه على جمال الرواء إلا في حالات بنصوص صريحة، إلا أنه عدل عن ذلك في حكمه في قضية " اتحاد نقابات المطابع بباريس" عام 1936، حيث تتلخص وقائعها: بأن الجهة الإدارية أصدر تنظيم ضبطي يحظر توزيع الإعلانات والنشرات تحسباً من إلقاءها بعد قراءتها، مما يشوّه جمال الطرقات والأحياء، وبعد طعن اتحاد النقابات بعدم المشروعية استناداً للأحكام السابقة لمجلس الدولة باعتبار المظهر الجمالي ليس من غايات الضبط، إلا أن المجلس رفض الطعن واعتبر المظهر الجمالي أحد أهداف الضبط الإداري. (2)

وساير المشرع الجزائري ما ذهب إليه مجلس الدولة الفرنسي، في تكليف هيئة الضبط الإداري البلدي بواجب الحفاظ على الطابع الجمالي للبلدية، (3) حيث جاء في المادتين 02 و08 من المرسوم المتعلق بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الطرق والنقاوة، على أنه: "يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتجميل الطرق" كما جاء في نفس المرسوم على أنه يسهر على تنظيم عمليات التنظيف وجمع القمامة بصفة منتظمة، وصيانة شبكات التطهير وتصريف المياه القذرة ونظافة البلدية وتجميلها.

ونصّ قانون 08-15 المعدل والمتمم، على اعتبار المظهر الجمالي من النظام العام، حيث جاء فيه: "يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته، تحدد كفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم،" كما عرّف ذات القانون، المظهر الجمالي بأنه، انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية. (4)

وتتفيداً للتوجيهات التي جاء بها قانون مطابقة البناءات المعدل والمتمم، والحرص على الاهتمام بالمظهر الخارجي للبناءات، أصدرت السلطات الإدارية، (5) التعليمات الوزارية المشتركة المحددة لكفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، والتي تهدف على الخصوص إلى:

(1) عبد الرؤوف هاشم بسيوني، المرجع السابق، الصفحة 93.

(2) حسام مرسى، سلطة الإدارة في مجال الضبط الإداري، المرجع السابق، الصفحة 163.

(3) عمور سيلامي، المرجع السابق، الصفحة 81.

(4) المادتين 12 و02 من القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم، ويلاحظ غياب الجانب التنظيمي للكثير من نصوص هذا القانون، إذ توجد العديد من المواد غير واضحة وغير منظمة نظراً لغياب النص التنظيمي الذي يبين ويوضح كيفية تطبيق المواد القانونية التي تحيل إلى التنظيم، ما عدا بعض التعليمات، إذ لا بد من صدور مراسيم تنفيذية أيضاً، وهذا ما يفسر عدم توافق المشرع مع التنظيم، مما يؤثر سلباً على تطبيق القانون وكذا حماية النظام العمراني بشكل أفضل.

(5) كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، المرجع السابق، الصفحة 41.



- وضع حد لحالة عدم إتمام البناء الواقعة على المحاور الرئيسية، مداخل المدن والتجمعات والمساحات العمومية المعطن عنها كمواقع ذات الأولوية.

- تحديد شروط معالجتها لإتمام أشغال الغلاف الخارجي للبناء قصد ترقية المظهر الجمالي للإطار المبنى وتهيئته بانسجام.<sup>(1)</sup>

وأكد المشرع على ضرورة حماية المظهر الجمالي للمدن، حيث نص في قانون الترقية العقارية على أنه يجب ان تسعى كل عملية تجديد إلى جمال الإطار المبنى وتحسين راحة المستعملين، ويجب أن يؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري والعمراني عند تصميم البناء، حسب المادتين 08 و10 من هذا القانون، وهو ما يبين أهمية العنصر الجمالي الذي يوفر راحة نفسية وبصرية للأشخاص، كما يعطي صورة جميلة للبناء فهو ضروري لإعطاء صورة منظمة وجميلة عن المدن.

كما أكد التشريع والتنظيم، على وجوب المحافظة على إنجاز الأعمال المعمارية حفاظاً على المحيط أو تحسينه، ويجب على السلطات المختصة بتسليم رخص البناء والتجزئة، أن تتأكد من مدى احترام قواعد التهيئة والتعمير، كما يلزم كل شخص طبيعي أو معنوي قبل البناء، أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد ومهندس مدني لإنجاز المشروع طبقاً لقواعد التهيئة والتعمير المعمول بها،<sup>(2)</sup> حيث أن التعمير الفوضوي يفتقد لجماليات الهندسة المعمارية المنظمة، والانسجام مع المحيط، مما يشوّه المدينة ويعرقل مسار التنمية المستدامة، ويسبب الكثير من الأزمات والمشاكل، كصعوبة التحكم في النمو العمراني وانتشار البناء الفوضوي الذي يعد أهم مشاكل التعمير، مما يعرقل تنمية البيئة العمرانية.<sup>(3)</sup>

وجمال المظهر يشمل ترميم المباني<sup>(4)</sup> القديمة والأثرية، ونظافة البيئة وتشجير المدينة وتزيين طرقها وحدائقها، وقد نص المشرع الجزائري على عدة نصوص في هذا المجال من بينها: في مجال حماية جمال العمارة ومظهرها وتناسق العمارات، نص المرسوم التنفيذي 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير على إمكانية رفض رخصة البناء إذا كان البناء المزعم إنجازها يمس بالطابع أو أهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية أو المعالم الأثرية، كما يجب أن تبدي البناء بساطة في الحجم ووحدة في المظهر وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر، كما يمكن رفض رخصة البناء إذا كان المشروع ينجر عنه هدم

(1) تعليمية وزارية مشتركة رقم 02، مؤرخ في 21 فبراير 2016، تحدد كفاءات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناء المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، صادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، الملحق رقم (03)، الصفحة (269-272).

(2) محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق، الصفحة 30.

(3) شهرزاد سي مرابط، إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية، المرجع السابق، الصفحة 308.

(4) يقصد بترميم المباني: إعادة المباني ذات القيمة بقدر الإمكان لأصلها من حيث الحالة والخصائص، مشار إليه في: دليل المصطلحات الفنية للتخطيط العمراني ودليل المصطلحات لنظم المعلومات الجغرافية في جمهورية مصر العربية، الجزء 01، المرجع السابق، الصفحة 15.



عدد كبير من الأشجار أو لم يتم ضمان مساحات خضراء تمثل أهمية أكيدة، ويمكن منح رخصة البناء شريطة إنشاء وتهيئة مساحات خضراء بالتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع.<sup>(1)</sup>

كما نص قانون 90-29 المعدل والمتمم، على أن مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء، يجب أن توضع من قبل مهندس معماري معتمد، ويجب أن يضمن المشروع المعماري التصاميم والمستندات التي تُعرّف بموقع البناء وحجمها ومظهر واجهاتها، وكذا اختيار الألوان والمواد، مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع،<sup>(2)</sup> ونص المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، على أن الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري المطلوبة قبل منح الرخصة من أجل البناء أو أي رخصة أخرى في مجال التعمير، تعد بالاشتراك مع مهندس معماري ومهندس مدني وتؤشر من طرفهما كل فيما يخصه.<sup>(3)</sup>

وهو نفس ما جاء في المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم، حيث جاء في المادة 04 منه على أنه يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، يرغب في إنجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري، أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد لإنجاز المشروع حسب المادة 55 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، كما أن هذا المرسوم التشريعي نص أيضا على احترام الجانب الجمالي، بحيث أوجب على سلطات الضبط الإداري عند تسليم رخص البناء ورخص التجزئة أن تتأكد من احترام إنجاز الأعمال المعمارية للمحيط أو تحسينه، حسب المادة 03 منه.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري عمل على تقوية مكانة المدينة من خلال مختلف النصوص القانونية، التي تنظمها بصورة عامة، وحاول ترسيخ فكرة جمال المدن كأحد عناصر النظام العام العمراني الحديثة، ونصّ على حمايتها وتنظيمها لتحقيق الصالح العام لسكان المدن.<sup>(4)</sup>

وبالنسبة للقضاء الإداري الجزائري، فقد أكد على حق الإدارة في حماية النظام العام الجمالي، وذلك في العديد من المناسبات، منها قرار مجلس الدولة رقم 10048، الصادر بتاريخ 15 أبريل 2003، في قضية (ه.م) ضد بلدية حاسي مسعود، والذي جاء فيه: "حيث اتضح لمجلس الدولة بعد الاطلاع على كل ما احتوى عليه ملف الدعوى من وثائق ومستندات، أنه حقيقة تحصل المستأنف على ترخيص المستأنف عليها بوضع كشك جاهز، بشرط أن يكون هذا الأخير في حالة ملائمة لا تشوه المنظر العام، واحترام قواعد النظافة، حيث أن الإدارة لها سلطة الضبط الإداري والمحافظة على جمالية عمران البلدية."<sup>(5)</sup>

(1) المادتين 27 و30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

(2) المادة 55 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

(3) المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

(4) مريم عثمانية، الرنق الجمالي للمدينة، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة تبسة، الجزائر، العدد 06، ديسمبر 2016، الصفحة 45.

(5) عليان بوزيان وفتاك علي، فكرة النظام العام الجمالي وتطبيقاتها في التشريع الجزائري، مجلة البحوث العلمية في الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 01، مارس 2015، الصفحة (14-15)، نقلا عن، موسوعة الاجتهاد القضائي الجزائري، قرارات المحكمة العليا وقرارات مجلس الدولة، الإصدار 04، 2006.



كما يلاحظ أن فكرة النظام العام الجمالي ترتبط بالنظام العام البيئي، بل أن بعض الفقه يربط بينهما فيقال: النظام العام الجمالي للبيئة،<sup>(1)</sup> الذي يُعرّف أنه النظام الذي يهدف لحماية جمال الرونق والرواء للبيئة حفاظاً على الاحساس النفسي للأفراد المقيمين في هذه البيئة،<sup>(2)</sup> ويتّضح أن المشرع الجزائري واكب التطورات القانونية إلى درجة أن أصبحت من النظام العام العمراني، مجسدة في أحد العناصر الحديثة له، تحت عنوان جمال المدينة وروائها، ويجمع هذا الأخير بين الجانب العمراني الذي اهتمت بتنظيمه قوانين التهيئة والتعمير إضافة إلى الجانب البيئي المنظم بعدة نصوص تسعى للحفاظ على البيئة الجمالية داخل المدينة.<sup>(3)</sup>

وقد أوجب قانون 07-06 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء على أن يتضمن كل إنتاج عمراني على إقامة مساحات خضراء، ويتعين على المنجز عمومي أو الخاص، عند إنجاز هذه المساحات أن يعين الاعتبار بهدف بلوغ تجانس ونوعية المنظر، العوامل الآتية: طابع الموقع-المناظر التي يجب المحافظة عليها-التراث المعماري... إلخ، حسبما أشارت إليه المادتين 28 و29 من نفس القانون، ونصت المادة 39 منه على عقوبة جزائية (الحبس والغرامة) على كل من يتسبب في تدهور المساحات الخضراء أو قلع الشجيرات.

لكن المحافظة على المناطق الخضراء لا تكمن في وضع نص قانوني يحميها من تغيير صبغتها فقط ونسيان واجب صيانتها والاهتمام بها، لأن هذا لا يلاحظ إلا في بعض المواقع والشوارع الكبيرة، أما بقية المناطق وإن وجدت فيها هذه الفضاءات، فينقصها الاهتمام والصيانة، لذا لا بد من تكثيف الحملات التحسيسية ووضع حاويات لإلقاء الفضلات فيها، لتجنب تشويه المدن، وغيرها من الإجراءات التي تضمن حماية وصيانة هذه المساحات الخضراء.<sup>(4)</sup>

وبالحديث عن المدينة، وهو مصطلح حديث، حيث ظهر في الجزائر في قانون تهيئة الإقليم في 2001 ثم صدر قانون خاص بإنشاء المدن الجديدة ثم قانون توجيهي للمدينة، بالإضافة إلى النصوص التطبيقية في هذا المجال، كما أضيفت كلمة المدينة إلى وزير السكن والعمران لتصبح وزير السكن والعمران والمدينة في 2013 بموجب المرسوم التنفيذي المحدد لصلاحيات هذا الوزير والذي عدل المرسوم التنفيذي 08-189 المتعلق بصلاحيات وزير السكن والعمران، وأضيفت مادة لهذا المرسوم خاصة بمجال المدينة حيث يكلف بالمبادرة بالأدوات وإجراءات وهياكل تنفيذ وإعداد سياسة المدينة وتوجيهها.<sup>(5)</sup>

(1) المرجع نفسه، الصفحة 12.

(2) عصام الدبس، المرجع السابق، الصفحة 172.

(3) مريم عثمانية، المرجع السابق، الصفحة 33.

(4) دوار جميلة، المساحات الخضراء في الجزائر: نقائص وتحديات، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، العدد 14، جوان 2019، الصفحة 309.

(5) المادتين 01 و08 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 08-189، مؤرخ في 01 جويلية 2008، يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران، الجريدة الرسمية عدد 37، الصادرة في 06 جويلية 2008، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 13-393، مؤرخ في 25 نوفمبر 2013، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة في 11 ديسمبر 2013.



وهذا ما يعكس اهتمام المشرع بتطوير النظام العمراني وتحسين مفهوم التعمير ومنظره تماشياً مع التطورات الجديدة، وهذا ما سيتم إلقاء الضوء عليه من خلال متابعة تطور الاهتمام بالمدينة وأهم النصوص القانونية المتعلقة بتنظيمها، حيث عرفت المدينة الجزائرية مرحلة جديدة على المستوى القانوني وهي الاعتراف الصريح بها، وبناءً عليه، تم وضع الخطوط العريضة والتشريعية لفكرة المدن، بداية من قانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة رقم 01-20، ثم توالى النصوص القانونية التي تعترف وتنظم فكرة المدينة بمختلف أنواعها،<sup>(1)</sup> ونص قانون تهيئة الإقليم على مفهوم للمدينة الجديدة والمدينة الكبيرة، حيث عرّف المدينة الكبيرة بأنها: تجمع حضري<sup>(2)</sup> يشمل على الأقل مائة ألف (100.000) نسمة، وعرّف المدينة الجديدة بأنها: تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خالٍ أو انطاقاً من خلية أو خلايا السكنات الموجودة.<sup>(3)</sup>

ثم صدر قانون يتعلق بشروط إنشاء المدينة الجديدة وتهيئتها، حيث عرّف المدن الجديدة بأنها: كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خالٍ أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة، وتشكل هذه المدن مراكز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز، كما أن إنشاء المدن الجديدة، يندرج ضمن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم من أجل إعادة توازن البنية العمرانية.<sup>(4)</sup>

ويشترط القانون 02-08 في المادة 03 فقرة 03 والمادة 04 منه، أن إنشاء كل مدينة جديدة يتم بالتلاؤم مع تنظيم وتنمية المنشآت القاعدية الكبرى والمرافق الجماعية الوطنية المقررة في المخططات القطاعية المنبثقة عن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، كما لا يمكن إنشاء المدن الجديدة إلا في الهضاب العليا والجنوب، واستثناءً يجوز في المناطق الشمالية لتخفيف الضغط على المدن الكبرى.

وأضافت المواد (06-10) من نفس القانون، أنه تنشأ المدن بموجب مرسوم تنفيذي يحدد فيه محيط حماية المدينة والبرنامج العام للمدينة ووظائفها إضافة إلى البلدية أو البلديات المعنية، وتؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تتولى إعداد وإدارة أعمال الدراسة والإنجاز بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية، وتقوم بإنجاز المنشآت والتجهيزات، بحيث ينشأ لكل مدينة مخطط تهيئة يغطي محيط حمايتها وتراعى فيها الخصوصيات الثقافية والاجتماعية للمنطقة، ولا يمكن إنشاء مدن في الأراضي الزراعية، إلى غير ذلك من الأحكام.

يلاحظ أن المشرع الجزائري أكد على إنشاء المدن الجديدة في الجنوب والهضاب العليا كأصل عام وذلك بهدف ربط المدن وتقاربها وترقية النظام العمراني في جنوب البلاد، بخلق مدن جديدة تضمن توفير كل الخدمات وتستجيب لمعايير المدينة بحيث تتوفر على كل ما يحتاجه المواطنون في هذه المناطق، وتخفيف ضغط التعمير بسبب الكثافة السكانية في الشمال ومحاولة موازنة النمو السكاني بين الشمال والجنوب ومواجهة زحف

(1) مريم عثمانية، المرجع السابق، الصفحة 35.

(2) التجمع الحضري: هو مجموعة أو شبكة من التجمعات العمرانية التي اندمجت أو التحمت نتيجة للنمو السكاني والتوسع، مشار إليه في: معجم مصطلحات التخطيط العمراني، المرجع السابق، الصفحة 76.

(3) المادة 03 من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

(4) المادتين 02 و03 من القانون رقم 02-08، مؤرخ في 08 ماي 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 14 ماي 2002.



التعمير نحو الشمال، والذي يخلق مشاكل عديدة وأزمات في السكن وانتشار البناء غير المنظم، ولذا فإن إنشاء مدن جديدة يساعد أيضا في التحكم في نمو التعمير للمدن.

وفي عام 2006 صدر القانون التوجيهي للمدينة، والذي عرّف بدوره المدينة بأنها: كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية، وإضافة إلى المدينة الكبيرة التي عرّفها قانون تهيئة الإقليم السابق الذكر، أضاف القانون التوجيهي تعريف المدينة الصغيرة والمتوسطة، بحيث تعتبر هذه الأخيرة: تجمع حضري يشمل ما بين (50.000) نسمة و(100.000) نسمة، أما المدينة الصغير فهي التي يتراوح عدد سكانها من عشرين ألف (20.000) إلى خمسين ألف (50.000) نسمة، كما عرّف التجمع الحضري بالفضاء الذي يتكون من خمسة آلاف (5.000) نسمة على الأقل.<sup>(1)</sup>

وجاء هذا القانون بعدة أهداف لا سيما: تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي والتحكم في مخططات النقل والتنقل والمرور، وتدعيم الطرق والشبكات، وضمان توفير الخدمة العمومية وتعميمها خاصة ما يتعلق بالصحة والتربية والثقافة والرياضة، حماية البيئة، ترقية الوظيفة الاقتصادية وتكنولوجيات الاعلام والاتصال، إعادة هيكلة وتأهيل النسيج العمراني وتحديثه... الخ، فسياسة المدينة تهدف للتنمية المستدامة من خلال عدة مجالات ضمن خطة شاملة، حسب المواد (03-12) من ذات القانون.

وتعتبر هذه القوانين مكملة لبعضها، بحيث يغطي كل منها نقائص الآخر، وتصب كلها في السياسة الوطنية للمدينة والتي تبنتها الجزائر حديثا، كما تعتبر المدن الجديدة من الإنشاءات الكبرى التي عرفتها الجزائر نظراً لتعدد أهدافها كما سبق القول أعلاه، وقد حاول المشرع الجزائري وضع الإطار القانوني اللازم لتسيير هذه المدن، عن طريق تحديد شروطها ورسم أهدافها والتي يلاحظ غياب البعد البيئي فيها، إذ اكتفى المشرع بالإشارة إلى هذا البعد الهام الذي كان ينبغي إعطاؤه أهمية وقيمة أكبر، وهو ما انعكس سلباً على المظهر العام للمدينة إذ كان الغرض الأساسي تخفيف الضغط عن المدن الكبرى، مما برز للوجود مدن جديدة تفتقر لأهم العناصر لتوفير الأمن البيئي اللازم لتحقيق التنمية المستدامة في جميع مجالات الحياة.<sup>(2)</sup>

ويبقى العنصر الجمالي من أهم مكونات النظام العام العمراني، ويجب سن التنظيمات التي تنظم كيفية المحافظة عليه، وتطويره من أجل حماية النظام العمراني في الجزائر، نظراً لغياب التأطير القانوني اللازم لهذا العنصر.

## ثانياً: علاقة النظام العام البيئي بالنظام العام العمراني

(1) المادتين 03 و 04 من القانون رقم 06-06، مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة في 12 مارس 2006.

(2) عواطف زرارة، الأمن البيئي في سياسة إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 05، جوان 2015، الصفحة 61.





حُصت البيئة باهتمام كبير من المفكرين والباحثين في مختلف مجالات العلوم، حتى أصبح الحديث عن حماية البيئة، هو حديث عن سلامة الإنسان، حيث يتأثر هذا الأخير من بيئته التي يعيش فيها بشكل مباشر وصار الحديث عن الحماية القانونية للبيئة ضرورة وأمرًا مسلماً به، نتيجة استعمال الإنسان للموارد الطبيعية وممارسة أنشطته التكنولوجية والصناعية، التي تعتبر أبرز أسباب التلوث البيئي المهدد لسلامة الإنسان. (1)

ومع الاهتمام الدولي بحماية البيئة، (2) صدر في الجزائر القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة المعدل والمتمم، كثمرة للمشاركة في عدة محافل دولية، (3) حيث تضمن أحكاماً تتعلق بتنظيم الأنشطة البيئية ومقتضيات حماية مكونات البيئة المختلفة من جميع الأضرار التي قد تتعرض لها، والتي تضر بسلامة وصحة الإنسان، كما فرض عدة عقوبات على من يخالف هذه الأحكام، كما أكد على المبادئ الأساسية في مجال حماية البيئة ومن أهمها: مبدأ المحافظة على التنوع البيولوجي ومبدأ الحيطة (4) ومبدأ عدم تدهور الموارد الطبيعية، ومبدأ النشاط الوقائي باستعمال أحسن التقنيات المتوفرة، وغيرها من المبادئ. (5)

وعرّفها في نفس القانون في المادة 04 منه على أنها: "تتكون من الموارد الطبيعية اللاحوية والحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان، بما فيها ذلك التراث الوراثي، وأشكال التفاعل بين هذه الموارد، وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية".

وعليه يمكن القول من خلال تعريف المشرع الجزائري، أن هناك عنصرين أساسيين يدخلان في تعريف البيئة المحمية بالقانون، إذ هناك عناصر طبيعية والعناصر التي صنعها الإنسان، والتي تتضمن في المباني والمسكن والمصانع، وبناءً عليه تتصرف حماية البيئة بالمفهوم الواسع، من خلال معالجة عناصر البيئة المختلفة بنصوص قانونية متعددة دون أن تتجه إلى تعريف خاص للبيئة. (6)

وفيما يخص الدستور الجزائري، فقد كفل للمواطن الحق في بيئة سليمة، حسب ما أشارت إليه المادة 64 من التعديل الدستوري الأخير لسنة 2020، ومفهوم هذا الحق يعني حق الإنسان في استعمال والتمتع بظروف

(1) نورة موسى، الضبط البيئي في التشريع الجزائري، مجلة الفقه والقانون، المملكة المغربية، العدد 07، ماي 2003، الصفحة 111.

(2) البيئة: يعرّفها "Tylor" بأنها كل ما يحيط بالكائن الحي من مظاهر طبيعية تؤثر في تكوينه وتطوره في مختلف مجالات الحياة، فهي ذلك الوسط الذي يعيش فيه هذا الكائن متأثراً ومؤثراً في كل ما يزخر به من عناصر من صنع الإنسان أو من صنع الله. مشار إليه في: عبد الرزاق أويدر، نافذة على التربية البيئية، دار هومة، الجزائر، 2013، الصفحة 18.

(3) معيفي كمال، المرجع السابق، الصفحة 39.

(4) يعرف مبدأ الحيطة بأنه وجوب اتخاذ التدابير اللازمة عند قيام أسباب جدية توجي بأن نشاطاً أو منتجاً يهدد بأضرار جسيمة على الصحة أو البيئة، مشار إليه في: عمارة نعيمة، مبدأ الحيطة ومسؤولية المهنيين، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2013/2014، الصفحة 108.

(5) مسعود عمارنة، آليات حماية البيئة في الجزائر، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، ورقلة، الجزائر، العدد 09، ماي 2013، الصفحة 390.

(6) أحمد لكحل، مفهوم البيئة ومكانتها في التشريعات الجزائرية، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محم خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 07، نوفمبر 2011، الصفحة 226.



بيئية سليمة تسمح له بحياة كريمة ومرفهة، وظهر هذا الحق وارتبط بارتفاع مستويات المعيشة والتطور التقني وزيادة التقدم الاقتصادي. (1)

وقد نص قانون البلدية أيضاً على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي مكلف بالسهر على احترام تعليمات نظافة المحيط وحماية البيئة، حسب المادة 94 في المطمة (12) الثانية عشر، وأضافت المادة 114 من ذات القانون أن بعض المشاريع التي قد تشكل ضرراً بالبيئة والصحة العمومية في إقليم البلدية، تحتاج لموافقة المجلس الشعبي البلدي قبل الشروع في إنشائها.

كما صدرت العديد من النصوص القانونية لحماية النظام العام البيئي، كالمرسوم التنفيذي رقم 06-02 حيث حدّد المستويات القصوى لتركيز المواد الملوثة في الجو بهدف تفادي الآثار الضارة لهذه المواد على صحة الإنسان أو تخفيضها، حيث يكلف المرصد الوطني بمراقبة نوعية الهواء، وفق قرار من الوزير المكلف بالبيئة والذي لم يصدر بعد، مما يعكس تقصيراً وعدم قيام بمراقبة نوعية الهواء من طرف المرصد لغياب القرار ويتخذ الوالي كل تدابير التقليل و/أو الحد من النشاطات الملوثة عند بلوغ مستويات تركيز المواد الملوثة في الجو المحددة أو احتمال بلوغها، من أجل حماية صحة الإنسان والبيئة. (2)

ومن القوانين التي لها علاقة بقانون البيئة والنظام العام العمراني، قانون تسيير المساحات الخضراء والتي تعتبر جزء من النظام العام البيئي، والذي صدر بهدف تحسين الإطار المعيشي الحضري وصيانة وتحسين نوعية المساحات الخضراء، وإلزامية إدراجها في كل مشروع بناء تتكفل به الدراسات الحضرية والمعمارية العمومية والخاصة. (3)

وتشكل المساحات الخضراء جزء من المناطق الحضرية غير المبنية والمغطاة كلياً أو جزئياً بالنباتات داخل مناطق حضرية أو مناطق يراد بناؤها، وتتكون من حظائر وحدائق عامة وجماعية وخاصة وغابات حضرية وغيرها من أنواع المساحات الخضراء والتي يتم التصريح بتصنيفها بقرار من سلطات الضبط الإداري سواء المحلية متمثلة في الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، أو سلطات الضبط المركزية متمثلة في كل من وزير الداخلية والبيئة والفلاحة والغابات، حسب المادتين 04 و11 من نفس القانون.

كما نص نفس القانون على عدة أحكام لحماية هذه المساحات الخضراء، بحيث منع كل بناء أو إقامة منشأة على مسافة تقل عن (100) متر من حدود المساحة الخضراء، كما أكد على رفض رخصة البناء إذا لم يكن الإبقاء على المساحات الخضراء مضموناً أو إذا أدى إنجاز المشروع إلى تدمير الغطاء النباتي، ومنع وضع النفايات أو الفضلات في هذه المساحات خارج الأماكن المخصصة لهذا الغرض، وكذا قطع الأشجار وأي إشهار في المساحات الخضراء، حسب المواد 15-20 من ذات القانون.

(1) أحمد لكحل، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، المرجع السابق، الصفحة 42.

(2) المواد 03 و04 و08 و09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-02، مؤرخ في 07 يناير 2006، يضبط القيم القصوى ومستويات الإنذار وأهداف نوعية في حالة تلوث جوي، الجريدة الرسمية عدد 01، الصادرة في 08 يناير 2006.

(3) المادة 02 من القانون رقم 07-06، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها.



وبالنسبة لاستغلال المنشآت المصنفة، فإنه لا يمكن لصاحب المشروع المشروع في أشغال بناء مؤسسة مصنفة دون الحصول على مقرر الموافقة المسبقة من طرف سلطات الضبط الإداري، بعد دراسة أو موجز التأثير على البيئة ودراسة خطر تهدف إلى تحديد المخاطر التي يتعرض لها الأشخاص والممتلكات والبيئة من جراء نشاط المؤسسة، ولا تسلم الرخصة أيضا إلا بعد زيارة اللجنة الولائية لمراقبة المؤسسات المصنفة للموقع عند إتمام إنجاز هذه المؤسسة للتأكد من مطابقتها للوثائق المطلوبة في ملف الطلب ولنص مقرر الموافقة المسبقة، وتسلم رخصة الاستغلال من طرف سلطات الضبط الإداري التالية:

إما بقرار مشترك من وزير البيئة والوزير المعني أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويحدد هذا القرار الأحكام التقنية التي تضمن الوقاية من التلوث والأخطار التي يمكن أن تطرحها المؤسسة المصنفة في البيئة أو تخفيفها و/أو إزالتها، وفي حالة معاينة غير مطابقة، يحزر محضر ويحدد أجل لتسوية الوضعية، وفي حالة عدم حدوث ذلك تعلق الرخصة في أجل 06 أشهر وإلا تسحب هذه الرخصة نهائياً. (1)

كما نص المرسوم التنفيذي رقم 91-175 على أنه يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة من طرف سلطات الضبط الإداري، سواء الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوزير المكلف بالعمران، إذا كانت البناءات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة على البيئة، بشرط تطبيق التدابير الضرورية طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي المتعلق بدراسة التأثير على البيئة. (2)

وبالنسبة لوزير البيئة، فإنه يسهر على تطبيق التنظيمات والتعليمات التقنية المتصلة بالبيئة والتنمية المستدامة، ويعد أدوات التخطيط للأنشطة المتعلقة بالبيئة، ودراسات إزالة التلوث البيئي لا سيما في الوسط الحضري والصناعي، كما يبادر بالتدابير والقواعد الخاصة بالحماية والوقاية من التلوث وتدهور البيئة والإضرار بالصحة وبإطار المعيشة، ويحمي أيضا الأنظمة البيئية، ويطور أعمال التوعية والإعلام في مجال البيئة ويبادر ويطور كل الأعمال التي ترمي إلى تنمية الاقتصاد البيئي بترقية النشاطات المرتبطة بحماية البيئة. (3) وقد نصت المادتين 44 و45 من قانون البيئة 03-10، المعدل والمتمم، على التلوث الجوي (4) يحدث بإدخال سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة في الجو وفي الفضاءات المغلقة مواد من طبيعتها تشكيل خطر

(1) المواد 06 و18 و20 و21 و23 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198، مؤرخ في 31 ماي 2006، يضبط التنظيم المطبق

على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية عدد 37، الصادرة في 04 جوان 2006.

(2) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

(3) المادتين 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 20-357، مؤرخ في 30 نوفمبر 2020، يحدد صلاحيات وزير البيئة، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 06 ديسمبر 2020.

(4) التلوث الجوي: هو إدخال أية مادة في الهواء أو الجو بسبب انبعاث غازات أو أبخرة أو أدخنة أو جزيئات صلبة أو سائلة، من شأنها التسبب في أضرار وأخطار على الإطار المعيشي، مشار إليه في المادة 04 من القانون رقم 03-10، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المعدل والمتمم.



على الصحة البشرية، والإضرار بالموارد البيولوجية والأنظمة البيئية،<sup>(1)</sup> وتهديد الأمن العمومي وإزعاج السكان وإفراز روائح كريهة وتشويه البنايات والمساحات بطابع المواقع، كما تخضع كل عمليات البناء واستعمال البنايات والمؤسسات مهما كان نوعها إلى مقتضيات حماية البيئة وتقاوي التلوث الجوي والحد منه.

وهذا يدل على أن المساس بالبيئة يعني المساس بالصحة العامة والأمن العام والسكينة العامة والمنظر الجمالي للمدينة وباقي عناصر النظام العام، بحيث تتأثر جميع هذه الجوانب والعناصر فيما بينها بسبب التأثير الحاصل في البيئة التي تشمل كل هذه العناصر والجوانب والتي تقتضي مراعاتها في الأنشطة التي يقوم بها الأفراد.

حيث أن ظاهرة التلوث استفحلت خصوصاً في المناطق الصناعية أو ذات الحركة التجارية الكثيفة وأصبح التلوث الجوي فيها أمراً عادياً رغم ما سببه من اختلالات في الأنظمة البيئية وأضرار على الأوساط المائية والغابية وانتشار الأمراض والأوبئة، إلى غير ذلك من النتائج السلبية التي لا يمكن حصرها.

وتجدر الإشارة إلى أن البيئة ترتبط بعناصر النظام العام العمراني، لأن في حماية البيئة، حماية للصحة والسكينة والأمن والطابع الجمالي والتراث التاريخي، بحيث تشمل حماية البيئة حماية جميع عناصر النظام العام لأن مقتضيات حماية البيئة تستلزم حماية هذه العناصر، كتوفير الشروط الصحية والسلامة في المنشآت الصناعية، وتحديد مستويات الضجيج في المصانع والمدن، وغيرها من الأحكام التي نصت عليها مختلف قوانين البيئة والقوانين والمراسيم الأخرى، كقانون الصحة والتعمير...إلخ.

فالبيئة تعتبر نظام عام مستقل بذاته، ونتيجة لهذا الارتباط كان حرياً بسلطات الضبط الإداري حماية البيئة، لأن في ذلك حماية لكل عناصر النظام العام، وبالتالي اعتبار النظام العام البيئي من العناصر الحديثة لهذا النظام.

### ثالثاً: علاقة النظام العام لحماية التراث الثقافي بالنظام العام العمراني

إن الاهتمام المتجدد بالتراث<sup>(2)</sup> الثقافي هو وليد الوعي بثراء الرصيد الحضاري المتجذر في أعماق التاريخ الإنساني بالنظر إلى ما اخترنته الجزائر من حضارات، ولئن ولت وانقضت هذه الحضارات، فإن بقاياها لا تزال شاهدة على الأصالة والحضارة، ومن الواجب الحفاظ عليها وصيانتها من التلف والزوال.

(1) يعرف النظام البيئي بأنه: مجموعة مشكلة من أصناف النباتات والحيوانات وأعضاء مميزة وبيئتها غير الحية، والتي حسب تفاعلها تشكل وحدة وظيفية، حسب المادة 04 من القانون رقم 03-10، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المعدل والمتمم.

(2) يقصد بالتراث: ما ينتقل من عادات وتقاليد وعلوم وآداب وفنون ونحوها من جيل إلى آخر، مشار إليه في: دليل المصطلحات الفنية للتخطيط العمراني ودليل المصطلحات لنظم المعلومات الجغرافية في جمهورية مصر العربية، المرجع السابق، الجزء 01، الصفحة 20.



وكرّس القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، طرق حماية هذه الممتلكات بجملة من التدابير الإدارية، ومكّن سلطات الضبط الإداري المختصة بسلطة واسعة لمراقبة الأشغال الممارسة في المناطق الثقافية المحمية. (1)

وعرّف القانون 98-04، التراث الثقافي بأنه: "جميع الممتلكات الثقافية العقارية والعقارات بالتخصيص والمنقولة، الموجودة على عقارات الأملاك الوطنية، المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص، وكذلك الموجودة في الطبقات الجوفية للمياه الموروثة عن مختلف الحضارات إلى يومنا هذا، وأيضاً الممتلكات الثقافية غير المادية الناتجة تفاعلات اجتماعية وإبداعات الأفراد والجماعات عبر العصور." (2)

يلاحظ من هذا التعريف أنه حدد مشتملات التراث الثقافي، والتي تتكون من الممتلكات العقارية والمنقولة، وحتى الممتلكات غير المادية، وحتى المملوكة لأشخاص القانون الخاص الذين لا يملكون حق التصرف كما يحلو لهم، بل تُفرض عليهم الأحكام الخاصة بحماية هذا التراث باعتباره عنصر من عناصر النظام العام العمراني، وتشمل هذه الممتلكات كل من المواقع الأثرية والمعالم التاريخية<sup>(3)</sup> كالكهوف والرسوم الصخرية والمباني القديمة والمنجزات المعمارية الكبرى، والتي تخضع لأنظمة الحماية التالية: التسجيل في قائمة الجرد الإضافي، والتصنيف كممتلك ثقافي، وأخيراً الاستحداث في شكل قطاعات محفوظة، حيث تمثل هذه القطاعات مجموعات عقارية كالقرى والمدن والقصبان والمجمعات السكنية التقليدية التي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية أهمية تاريخية وفنية تبرر حمايتها، حسب المواد 08 وما يليها من هذا القانون.

وقد صدرت مراسيم تنفيذية لإنشاء قطاعات محفوظة،<sup>(4)</sup> وهي: إنشاء القطاع المحفوظ لقصبة الجزائر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-173،<sup>(5)</sup> وكذا القطاع المحفوظ للمدينة العتيقة لقسطنطينة بموجب المرسوم

(1) دوار جميلة، الحماية الإدارية للتراث الثقافي في التشريع الجزائري، مجلة معارف، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، العدد 17، ديسمبر 2014، الصفحة 243.

(2) المادة 02 من القانون رقم 98-04، مؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 17 جوان 1998.

(3) المعالم التاريخية هي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهداً على حضارة معينة أو تطور هام أو حادثة تاريخية، وتشمل المنجزات المعمارية الكبرى والمباني وهياكل عصر ما قبل التاريخ والمجمعات الجنائزية والمغارات... إلخ، مشار إليه في: المادة 17 من القانون رقم 98-04، يتعلق بحماية التراث الثقافي.

(4) تشتمل القطاعات المحفوظة على مجموعات عقارية حضرية أو ريفية كالقصبات والمجمعات السكنية التقليدية والمدن التي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية، أهمية تاريخية أو معمارية من شأنها أن تبرر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها، مشار إليه في: المادة 41 من القانون رقم 98-04، يتعلق بحماية التراث الثقافي.

(5) المادتين 01 و02 من المرسوم التنفيذي 05-173، مؤرخ في 09 ماي 2005، يتضمن إنشاء القطاع المحفوظ لقصبة الجزائر وتعيين حدوده، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 11 ماي 2005.



التنفيذي رقم 05-208، وكذا القطاع المحفوظ لسهل وادي ميزاب بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-209<sup>(1)</sup> وذلك نظراً لما تحتويه هذه المناطق من خصوصية وآثار مميزة لهذه المناطق، لذا تجب حمايتها.

وهناك العديد من الآثار<sup>(2)</sup> التاريخية التي تزخر بها الجزائر في عدة مناطق ولايات الوطن، بحيث تعبر عن حضارات قديمة سابقة أو عن تراث معماري إسلامي أو طابع هندسي معين في منطقة معينة حسب نمط المعيشة السائد والأفكار المعمارية المتعارف عليها في فترة معينة وفي مكان معين.

وتجب الإشارة إلى أن هذه القطاعات المحفوظة تزود بمخطط دائم للحماية والاستصلاح، تحدد كيفية إعداده عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 11-01، حيث يقرر إعداد المخطط بمداولة من المجلس الشعبي الولائي بعد طلب من الوالي وبعد إخطار هذا الأخير من طرف وزير الثقافة، ويعلم الوالي رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويعد هذا المخطط الذي يتضمن وثائق قانونية تبين وضعية حفظ المبنى وخط مرور شبكات الطرق والتزويد بالمياه والري والأنشطة الاقتصادية، وأيضا وثائق تقنية من طرف مهندس معماري مؤهل قانوناً.<sup>(3)</sup>

وأما بالنسبة للممتلكات الثقافية المنقولة، فإنها تشمل الأشياء العتيقة كالمصنوعات الخزفية والكتابات والعملات والألبسة التقليدية، ونتاج الاستكشافات والأبحاث الأثرية، وأما الممتلكات الثقافية غير المادية فتتمثل في: التعبيرات الأدبية والاحتفالات الدينية، والأقوال المأثورة والقصص التاريخية والألعاب التقليدية، وتتم المحافظة على هذه الممتلكات، عن طريق التعريف والتدوين والتصنيف والجمع والتسجيل بكافة الوسائل ونشر هذه الثقافة، بإقامة المعارض والتظاهرات والمنشورات وإنشاء متاحف، وتختزن هذه الممتلكات بمبادرة من وزير الثقافة أو الجماعات المحلية أو الهيئات المتخصصة أو أي شخص مؤهل قانوناً، حسب ما أشارت إليه المادة 50 والمواد من 67 إلى 69 من القانون 98-04.

كما فرض ذات القانون، عقوبة الحبس والغرامة بالإضافة إلى التعويض عن الضرر الذي قد ينجم على كل من يتلف أو يشوه عمداً أحد الممتلكات الثقافية، وكذا بيع أو إخفاء أشياء متأتية عن أعمال حفر وتنقيب أو أبحاث، أو إجراء هذه الأبحاث دون ترخيص، حسب نفس القانون في الباب الثامن منه.

(1) المادتين 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-208، يتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للمدينة العتيقة لقسنطينة وتعيين حدوده، والمرسوم التنفيذي رقم 05-209، يتضمن إنشاء القطاع المحفوظ لسهل وادي ميزاب وتعيين حدوده، المؤرخان في 04 جوان 2005، الجريدة الرسمية عدد 39، الصادرة في 07 جوان 2005.

(2) الآثار: هي كل ما أنتجته الحضارات السابقة من بناء ومنحوتات وفنون لها أهمية تاريخية وفنية، وتعتبر عن تاريخ وأصاله ذلك المكان أو البلد، أو هي أعمال معمارية وأعمال نحت وتصوير على المباني والتكوينات التي لها الصفة الأثرية ومجموع المعالم التي لها قيمة عالمية استثنائية من وجهة نظر التاريخ أو الفن أو العلم، مشار إليه في: جلطي أعمار، المرجع السابق، الصفحة (138-139).

(3) المواد من 03 إلى 15 من المرسوم التنفيذي رقم 03-324، مؤرخ في 05 أكتوبر 2006، يتضمن كفاءات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة في 08 أكتوبر 2003، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 11-01، مؤرخ في 05 يناير 2011، الجريدة الرسمية عدد 01، الصادرة في 09 يناير 2011.



وقد أكد قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، المعدل والمتمم، على حماية التراث الثقافي والتاريخي، بحيث لا يمكن البناء في القطع الأرضية التي لا تتلاءم مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والتاريخية، وأيضاً يجب أن يحافظ توسع التعمير بالساحل ويبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل، حسب المادتين 01 و45 من هذا القانون.

كما يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها إذا كانت البناءات يمكن أن تُخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو بالآثار التاريخية، حسب المادة 07 من المرسوم رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، كما يمكن رفض الرخصة أيضاً إذا كانت البناءات المزمع إنشاؤها تمس بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية، حسب المادة 27 من ذات المرسوم التنفيذي.

وهناك العديد من النصوص القانونية التي تؤكد على حماية التراث، ومن بينها القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، حيث نص على أن التهيئة السياحية تتم في إطار احترام الأحكام المتعلقة بحماية التراث الثقافي والعمراني، حسب المادة 13 منه، كما أن من أدوات تثمين التراث الترقية السياحية والتي تعتبر كل عمل إعلامي واتصالي موجه لتثمين القدرات السياحية قصد استغلالها التجاري، بحيث يجب أن يتمحور العمل الإعلامي في مجال السياحة حول ترقية المؤهلات السياحية والثقافية والطبيعية التي تزخر بها البلاد وكذا حول تعزيز فرص الاستثمار والشراكة، حسب نفس القانون.<sup>(1)</sup>

كما بين القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية أن من بين أهدافه، المحافظة على التراث الثقافي والموارد السياحية من خلال استعمال واستغلال التراث الثقافي والتاريخي والديني والفني لأغراض سياحية، وإنشاء عمران مهياً ومنسجم ومناسب مع تنمية النشاطات السياحية، والحفاظ على طابعه المميز كما يجب أن تكون تهيئة مناطق التوسع متطابقة مع تشريعات حماية التراث الثقافي والبيئة، عندما تحتوي هذه المناطق على تراث ثقافي مصنف، حسب هذا القانون.<sup>(2)</sup>

ومن أوجه حماية الآثار أيضاً، ما نص عليه قانون الأملاك العمومية المعدل والمتمم، باعتبار كل من الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الأثرية والمحفوفات الوطنية والمنشآت الثقافية وغيرها، بأنها أملاك وطنية عمومية اصطناعية، وبالتالي فهي غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز.<sup>(3)</sup>

ومن خلال آليات حماية الآثار أو التراث الثقافي، يبرز دور سلطات الضبط الإداري، التي تسعى إلى تقييد نشاط الافراد لأجل حماية الآثار، لأن لها ارتباط يدخل في هوية الأمة، فهي مكون أساسي لبيئة الإنسان

(1) المواد 24 و25 و28 من القانون رقم 03-01، مؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 19 فبراير 2003.

(2) المادتين 01 و05 من القانون رقم 03-03، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدل والمتمم.

(3) المادتين 04 و16 من القانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.



ومحيطه الاجتماعي، وتتعرض هذه الآثار للعديد من المخاطر الناتجة عن الإهمال أو السرقة أو محاولة تغييرها، لذلك صدرت النصوص القانونية لحمايتها من هذه الأخطار. (1)

وقد نص قانون البلدية أيضاً في المادة 94 المطمة 04 منه على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي مكلف بالسهر على حماية التراث الثقافي والتاريخي، كما جاء في القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 في المادة 09 منه على أن: المجال الحضري والثقافي يهدف للتحكم في توسع المدينة بالمحافظة على الأراضي الفلاحية والمناطق الساحلية والمحمية عن طريق ضمان المحافظة على التراث الثقافي والتاريخي والمعماري للمدينة وتثمينه، كما نصت المادة 01 من قانون حماية التراث رقم 98-04 على أن هذا القانون يهدف إلى التعريف بالتراث الثقافي للأمة، وسن القواعد العامة لحمايته.

ولقد أصبح من المؤكد أنه من غير الممكن الحفاظ على التراث الثقافي العمراني، خارج سياق تهيئة البيئة والمحيط والتخطيط الحضري، (2) كما لا يمكن فصل حماية المباني وصيانة الأماكن الأثرية، ومعالم المدينة ومراكزها القديمة والتاريخية عن خطة تطوير المدينة في إطار التنمية العمرانية المستدامة والتنمية الاقتصادية والاجتماعية في المدن القديمة، والتي تزخر بعمق حضاري، ومن أجل حماية التراث العمراني والمحافظة عليه، لا بد من اعتباره جزءاً أساسياً من التخطيط الحضري ضمن منظومة تنمية التعمير المستدام فلا يمكن تصور التنمية الشاملة للمدينة، دون الاهتمام بالتراث. (3)

كما أن عنصر التراث الثقافي يشمل ويتداخل مع حماية الطابع الجمالي باعتبار أن الأول مكمل ويحافظ على جمالية المدن، وبالتالي تتداخل وتتكامل جميع العناصر المكونة للنظام العام، بحيث لا يمكن فصلها عن بعض، وبالمحافظة على جميع هذه العناصر يمكن المحافظة على النظام العمراني على أحسن وجه. وترتيباً لما سبق ذكره، فإن فكرة النظام العام التي كانت تتضمن عناصر أساسية تقليدية، قد تطورت بشكل استوعبت فيه الكثير من المفاهيم، لتشمل عدة عناصر كالنظام العام البيئي وحماية التراث والمظهر الجمالي، تؤثر وتتداخل مع النظام العام العمراني الذي يعتبر جزءاً من النظام العام هو أيضاً، وبالتالي عمل المشرع على تنظيم التعمير وفرض رخص وعقوبات إدارية حفاظاً على كل هذه العناصر، لأنها تصب في حماية النظام العام العمراني، بحيث تتكاتف جميع هذه العناصر معاً وتحقق حماية للنظام العام العمراني وتعمل على تماسكه، ولكل عنصر من هذه العناصر قواعد وأحكام يتطلب تحقيقها، والتي تدخل في شروط البناء وتعتبر قواعد لحماية النظام العام العمراني.

(1) جلطي أمر، المرجع السابق، الصفحة (136-137).

(2) يُعرف التخطيط الحضري بأنه عملية إنشاء وتطوير التجمعات البشرية بشكل يستوعب المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والتكنولوجية بما يضمن تحقيق بيئة سليمة وهادئة، وهو عملية مكملة للتخطيط الإقليمي الذي يعتبر أحد أساليب التخطيط التنموي، ويرتبط بإقليم أو مكان جغرافي محدد، يهدف لتحقيق جملة من الأهداف، مشار إليه في: فؤاد بن غضبان وفاطمة الزهراء بركاني، مدخل إلى التخطيط الإقليمي والحضري، الدار المنهجية، عمان، الأردن، الطبعة 01، 2016، الصفحة 60 و159 و160.

(3) فوزي بودقة، التراث العمراني بالمدن القديمة العربية (تقنيات وتخطيط وهوية)، المؤتمر الجغرافي الفلسطيني الثالث، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، أيام (12-16) جويلية 2010، الصفحة (01-02).



## خلاصة الفصل الأول:

يتبين من خلال هذا الفصل العلاقة بين الضبط الإداري والنظام العام العمراني، حيث تم التطرق في المبحث الأول إلى ماهية الضبط الإداري من خلال التعرض إلى مفهومه وخصائصه، وللضبط الإداري في مجال التهيئة والتعمير، وسائل تتمثل في الوسائل القانونية والمادية، حيث تتكون الوسائل القانونية في القرارات الضبطية التنظيمية والقرارات الضبطية الفردية، وتتخذ عدة مظاهر لتنظيم نشاط التعمير، وهي: تنظيم النشاط والتصريح والمنع والترخيص الإداري، حيث تشكل هذه المظاهر الأربعة آليات لحماية النظام العام العمراني فتارة تتدخل سلطات الضبط الإداري بتنظيم نشاط معين، وتارة منعه كلية، كمنع البناء في أماكن معينة نظراً لقيمة هذه الأماكن أو إمكانية تشكيلها خطراً على البنايات، أو منع منح رخصة للبناء لغياب شروط وقواعد التعمير أو عدم احترامها، كما قد تلجأ للترخيص وهو المظهر الغالب في نشاط التعمير، حيث تتطلب كل عمليات البناء ترخيص بالبناء.

وأما في المبحث الثاني، فتم التطرق إلى النظام العام والنظام العام العمراني، كأحد أوجه وعناصر النظام العام الحديثة، وعلاقته بالعناصر التي يتألف منها النظام العام من عناصر تقليدية حديثة وارتباطها معاً في تشكيل نظام عام عمراني تجب المحافظة عليه وفق القوانين والتنظيمات، زيادة على التطرق إلى المفاهيم الأخرى في مجال التعمير.

وكما هو معلوم فإن الضبط الإداري يهدف على حماية النظام العام، وفي مجال التعمير فإن الضبط الإداري يهدف إلى حماية النظام العمراني، وهنا تظهر العلاقة بين الضبط الإداري كآلية لحماية النظام العمراني، وهذا الأخير كهدف خاص للضبط الإداري.

**الفصل الثاني: دور أدوات  
التهيئة والتعمير في  
الحفاظ على النظام  
العام العمراني**



## الفصل الثاني: دور أدوات التهيئة والتعمير في الحفاظ على النظام العام العمراني

يقوم النظام العام العمراني على مجموعة من القواعد والأحكام التي ينبغي احترامها، وعلى سلطات الضبط الإداري المختصة مراعاة ذلك أثناء القيام بمهمة حماية النظام العام العمراني، عن طريق نشاطها الضبطي لوقاية هذا النظام ومنع المساس بما يهدده، وتبدأ هذه الحماية من القواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تم النص عليها في مرسوم تنفيذي خاص تحت رقم 91-175، إضافة إلى إشارة نصوص قوانين التعمير إليها وإلى احترامها، لأنها قواعد تعميم آمرة في معظمها وتحمي النظام العمراني.

كما تشكل هذه القواعد الحجر الأساس، ومجموعة القواعد الدنيا التي ينبغي احترامها، فهي واجبة الاتباع في حالة عدم وجود مخططات التهيئة والتعمير، حيث تتمثل في مخططات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي، ومخططات تهيئة الإقليم على المستوى المركزي أو الوطني والتي تعتبر مخططات توجيهية للمخططات المحلية، وتحتوي على مجموعة من القواعد التهيئة والتعميرية التي يجب احترامها، كما أن رخص وشهادات التعمير التي تصدرها سلطات الضبط الإداري تفرض ضرورة التقيد بما جاء في هذه المخططات وتمثل هذه الرخص والشهادات من أهم قرارات الضبط الإداري في الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير سواء قبل أو أثناء أو بعد عملية البناء.

ومن أهم الضمانات التي جاء بها قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، أنه قنن أدوات التعمير وجعلها ملزمة للغير، وفي غياب هذه الأدوات حدد القواعد العامة للتعمير التي تشكل حد أدنى يجب احترامه لإنجاز أي بناء، هذا فضلاً عن الشهادات والرخص التي نص عليها لفرض التوجهات المسطرة في مخططات التعمير، وصدور نص تطبيقي خاص ينظم هذه الرخص والشهادات، من أجل ضبط ومراقبة التعمير، لذا سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

### • المبحث الأول: دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني من خلال مخططات

التعمير.

### • المبحث الثاني: دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني من خلال رخص

التعمير.



## المبحث الأول: دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني من خلال مخططات التعمير

يلعب الضبط الإداري دوراً في حماية النظام العام العمراني بواسطة مخططات التهيئة والتعمير، والتي تنقسم إلى نوعين، مخططات التعمير المحلية ومخططات تهيئة الإقليم على المستوى الوطني، حيث تفرض هذه المخططات أحكام لحماية التعمير، حيث لا يرخص بأشغال التعمير إلا إذا كانت متوافقة مع هذه المخططات.

ومنه يحكم مجال التعمير في الجزائر نظامان قانونيان، الأول على المستوى الوطني من خلال قانون 20-01، والثاني محلياً من خلال قانون 29-90 المعدل والمتمم، وسيتم التطرق إلى دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني من خلال مخططات تهيئة الإقليم (المطلب الأول)، ثم دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني من خلال مخططات التعمير المحلية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني من خلال مخططات تهيئة الإقليم

تستلزم عملية التعمير، تهيئة وإعداد فضاءات التعمير لتجسيد محتوى مخططات التنمية ورغبات الأفراد في التعمير، وبالتالي عدم ترك الفضاء للفوضى وعدم التنظيم، واعتمدت الجزائر على جملة من المخططات لتهيئة مجالها العمراني، بداية من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، إضافة إلى مجموعة من المخططات الإقليمية الأخرى وكذا القطاعية والتي تساهم جميعها في تنفيذ المخطط الوطني.

ومع دخول الألفية الجديدة وزيادة الاهتمام بالتنمية المستدامة، اعتمدت الجزائر استراتيجية جديدة لمواجهة التطورات والقضاء على الاختلالات الحاصلة، فتبنت في مجال التهيئة الإقليمية، سياسة اعتمدت فيها على التنمية المستدامة،<sup>(1)</sup> والتي تجلت في القانون 20-01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، والذي حدد توجيهات لضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة مستدامة.<sup>(2)</sup>

حيث يعد هذا القانون، تكملة لقانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ونص على ضوابط جديدة تتكيف مع الأهداف الاستراتيجية للنمو الحضري وإعادة التوازن للبيئة الحضرية على المستوى الوطني والولائي، بعد أن ألغى بموجب المادة 61 منه، القانون رقم 87-03،<sup>(3)</sup> المتعلق بالتهيئة العمرانية،<sup>(4)</sup> حيث عرف التخطيط

(1) شهرزاد عوابد، البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 05، مارس 2018، الصفحة 15.

(2) المادة 01 من القانون رقم 20-01، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

(3) القانون رقم 87-03، مؤرخ في 27 يناير 1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 05، الصادرة في 28 يناير 1987، الملغى، بالقانون رقم 20-01، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

(4) التهيئة العمرانية: هي الجوانب التقنية ومعرفة الطبيعة القانونية لمختلف الأملاك العقارية، مشار إليه في: عموت عمر، المرجع السابق، الصفحة 87.



المركزي للتعمير تأخراً شديداً، استغرق المشرع (15) عاماً حتى يواكب التغيرات، وسيتم التطرق إلى تبني سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر (الفرع الأول) ثم أدوات تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تبني سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر

تساهم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، في التوازن الجهوي بين الساحل والمدن الداخلية والهضاب والجنوب، وكذا بين الريف والمدينة والمناطق الجبلية، عن طريق تسيير التعمير باستعمال التكنولوجيا الحديثة وتفعيل دور المشاركة الشعبية في إدارة وتخطيط المدن والتجمعات،<sup>(1)</sup> وتتمثل هذه السياسة في مجموعة من الوسائل القانونية والفنية للتخطيط المجالي والحضري لأقاليم الدولة، باستغلال موارد كل إقليم وتوزيعه بشكل عادل، بوضع مخططات على أساسها تنظم عملية البناء لتكوين نظام عمراني متوازن ومنظم، مع الأخذ بعين الاعتبار الحفاظ على خصائص كل إقليم، وسيتم التطرق إلى سياسة تهيئة الإقليم في القانون رقم 01-20 (أولاً) ثم في القانون رقم 02-08 (ثانياً)، ثم في القانون رقم 06-06 (ثالثاً).

### أولاً: سياسة تهيئة الإقليم في القانون رقم 01-20

نظراً للتطورات العالمية التي شهدتها الألفية الجديدة في ميدان التنمية، كان لا بد على الجزائر العمل على دمج هذا المفهوم في سياساتها العمرانية،<sup>(2)</sup> فبدأ التفكير في إدراج البعد التنموي وحماية البيئة بصفة رسمية في القانون 01-20 للتحكم في تهيئة الإقليم وتصحيح شغل المجال،<sup>(3)</sup> فنص في المادة 02 منه، على أنه تبادر الدولة بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وتديرها بالاتصال مع الجماعات الإقليمية والأعوان الاقتصاديون والاجتماعيون، كما يساهم المواطنون في إعداد وتنفيذ هذه السياسة.

وهو ما أكدته قانون البلدية من خلال نصه على أن البلدية تساهم مع الدولة بصفة خاصة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والحفاظ على الإطار المعيشي للمواطنين وتحسينه،<sup>(4)</sup> ونفس الأمر أكدته قانون الولاية، لأن لكل جماعة إقليمية إقليم تبسط فيه سلطتها وتمارس فيه صلاحياتها،<sup>(5)</sup> لذا فالتمتع بالإقليم هو الذي يفرض على الجماعات الإقليمية القيام بمهام تهيئته وتنميته، وبالتالي أصبح مفهوم التنمية

(1) براهمي موفق، المرجع السابق، الصفحة 27.

(2) فؤاد بن غضبان، المرجع السابق، الصفحة 379.

(3) عباس راضية، تهيئة الإقليم والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 55.

(4) المادتين 03 فقرة 02 و06 من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية.

(5) المادتين 01 فقرة 04 و09 من القانون رقم 12-07، يتعلق بالولاية.



مرتبط بالإقليم،<sup>(1)</sup> لكن ما يلاحظ هنا هو أن هذه السياسة لا تنطلق من المستوى المحلي، وإنما تتحكم فيها الإدارة المركزية،<sup>(2)</sup> إذ يجب منح مشاركة أكبر للأطراف الأخرى، خصوصاً الجماعات الإقليمية. وترتبط تهيئة الإقليم بتنمية مستدامة، تهدف إلى تحقيق الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية في ظل حماية النظام العمراني، وبما أن التعمير هو جزء من التنمية، كان لزاماً أن يكون التعمير تعميماً مستداماً، يحافظ على التعمير بكل أبعاده، وهذا ما تجلّى في أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم،<sup>(3)</sup> كما تهدف هذه السياسة إلى تأطير حركة البناء والتعمير علمياً وقانونياً، إذ تعرف الأقاليم الوطنية عدم توازن في مكوناتها وداخل نظامها العمراني مما ينجم عنه مشاكل أهمها انتشار البناء الفوضوي، لذا جاءت هذه السياسة لتأهيل المدن القائمة، وإنشاء مدن جديدة كآلية حديثة ومكاملة للمدن القائمة، وجعل هذه المدن وحدات عمرانية تمكنها من الاستجابة لمتطلبات السكان، والمساهمة في ترقية الهوية المعمارية، وتجديد وتحسين التعمير.<sup>(4)</sup>

وبالتالي تعمل السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وفق قانون تهيئة الإقليم، إلى العمل على التوازن بين مكونات الإقليم والقضاء على كل الاختلالات فيما بينها، وتحسين التعمير والمحافظة على الموروث العمراني الثقافي، والتحكم في زيادة التعمير، مما يحقق نظاماً عمرانياً منسجماً ومنظماً في إطار قانوني وفني ومعماري.

#### ثانياً: سياسة تهيئة الإقليم في القانون رقم 02-08

كان سبب ظهور فكرة المدن الجديدة بدافع فك الازدحام والتقليل من الكثافة السكانية العالية في المدن وتوزيع السكان بطريقة متوازنة، للتحكم في التوسع غير المنتظم للمدن وإيجاد توازن إقليمي وتشجيع استغلال الموارد المتاحة في المناطق غير المستغلة لبعث الحياة فيها وتشجيع استقرار السكان فيها،<sup>(5)</sup> ونتيجة لذلك صدر القانون 02-08، حيث تشكل المدن مركز توازن اجتماعي واقتصادي، بما توفره من إمكانيات التشغيل والإسكان، كما يندرج هذا ضمن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، لإعادة توازن التعمير.<sup>(6)</sup>

فالجزائر تملك فرصة لا تعوض نحو التوجه إلى تجسيد المدن المستدامة، من خلال المدن الجديدة التي تشرع في بنائها، لأن هذه المدن تمنح فرصة تطبيق كل النظريات الحديثة المتعلقة بالتعمير أو العمران

(1) احمداتو محمد، دور الجماعات المحلية في مجالي تهيئة الإقليم والتنمية المحلية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، الجزائر، العدد 12، مارس 2016، الصفحة 163.

(2) يقصد بالإدارة المركزية أو المركزية الإدارية: قصر ممارسة مهام الوظيفة الإدارية في الدولة على ممثلي السلطة المركزية دون مشاركة هيئات أخرى، مشار إليه في: مجمع اللغة العربية، معجم القانون، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، القاهرة، مصر، 1999، الصفحة 478.

(3) براهمي موفق، المرجع السابق، الصفحة 27.

(4) تكواشت كمال، المرجع السابق، الصفحة 67.

(5) بوعافية عبد الرزاق وعلقمة جمال، التشريع العمراني ودوره في إعادة التوازن الحضري الإقليمي، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 06، جوان 2018، الصفحة 188.

(6) المواد 02 و03 و06 من القانون رقم 02-08، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.



المستدام<sup>(1)</sup> والتنمية الحضرية المستدامة،<sup>(2)</sup> وقد صدرت نصوص تنظيمية لإنشاء مدن جديدة بعد صدور القانون 02-08، كالمرسوم التنفيذي المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوغزول والتي تقع في ولايتي "المدينة والجلفة" تتكون من تجهيزات عمومية وتجارية وخدمائية، ومساحات خضراء ومنشآت وغير ذلك،<sup>(3)</sup> ثم صدر مرسوم تنفيذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة لبوغزول، إذ تكلف باقتناء وتهيئة العقارات الضرورية لتهيئة المدينة الجديدة لحساب الدولة، إضافة إلى جمع جميع المعلومات المرتبطة بموضوع هذه الهيئة وحفظها.<sup>(4)</sup> ورغم صدور النصوص التنظيمية لإنشاء المدن الجديدة، إلا أن بعض المشاريع عرفت تذبذباً وتوقفاً عن الأشغال، كما هو الحال بالنسبة لمدينة بوغزول التي عرفت تأخراً في الإنجاز،<sup>(5)</sup> إذ لم تنتهي بعد أشغال التهيئة ولم يحدد بعد تاريخ الانتهاء من الأشغال، وأيضاً عرفت المدينة الجديدة لحاسي عبد الله جملة من النقائص التي يعاني منها السكان، كغياب الأمن والماء الشروب وبعض المرافق، حيث لم يكن من المفروض تدشين هذه المدينة وهي غير جاهزة،<sup>(6)</sup> وهذا ما يميز المشاريع في الجزائر، التي تعرف تأخراً واضحاً، مما يسبب

(1) يمكن تعريف العمران المستدام بأنه التنظيم الذكي للمجالات الحضرية لتوفير نوعية للإطار المعيشي لكل السكان، دون المساس بقدرة الأنظمة الطبيعية على الإنتاج على المدى الطويل، حيث يظهر العمران المستدام اليوم، كمجال يتطلب تظافر كل التخصصات، فتجسيد هذه السياسة تقوم على تصميم مشاريع حضرية مبتكرة ومبدعة، تتأقلم مع جميع المقاييس من البناية إلى المدينة، مشار إليه في: **فؤاد بن غضبان**، المرجع السابق، الصفحة 244، أما **التخطيط العمراني المستدام**، فهو ممارسات البناء التي تسعى للجودة المتكاملة (الاقتصادية-الاجتماعية-البيئية)، بطريقة شاملة، فالاستخدام المنطقي للموارد الطبيعية والإدارة الملائمة لمشاريع العمران، يسهم في إنقاذ الموارد المحدودة وتقليل استهلاك الطاقة وتحسين البيئة، والاستدامة تؤثر على كل مستويات التخطيط العمراني من المبنى الواحد إلى كامل المنطقة العمرانية، مشار إليه في: **وحيد سعيد عبد زعرب**، المخططات التفصيلية ومدى ملاءمتها لتطبيق مبادئ الاستدامة في قطاع غزة (حالة دراسية بلدية خان يونس)، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، كلية الهندسة، قسم الهندسة المعمارية، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين، 2014/2013، الصفحة (92-93).

(2) **فؤاد بن غضبان**، المرجع السابق، الصفحة 397.

(3) المادتين 02 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 04-97، مؤرخ في 01 أبريل 2004، يتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوغزول، الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة في 04 أبريل 2004.

(4) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-304، مؤرخ في 10 سبتمبر 2006، يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة لبوغزول وتنظيمها وكيفيات سيرها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة في 11 سبتمبر 2006.

(5) عادت الحكومة للحديث عن مشروع المدينة الجديدة بوغزول عقب الانتقادات التي تعرضت لها، وجدولت ملف هذه المدينة وباقي المدن الجديدة لمناقشته أمام مجلس وزاري مشترك، لكن معالم هذه المدينة لم تتجسد لحد الآن، مشار إليه في: **إيمان عويمر**، بعد نصف قرن من الدراسة والتخطيط والتردد: الحكومة تحيي مشروع المدينة الجديدة بوغزول، موقع الشروق أونلاين: <https://www.echoroukonline.com/الحكومة-تحيي-مشروع-المدينة-الجديدة-ب/>، 16 جوان 2018، كما أن وزارة السكن والمدينة قد أمرت بتجميد كل المشاريع قيد الإنجاز على مستوى مدينة بوغزول، كما أن هذا المشروع لم يعد يستهوي صناعات القرار في الدولة، في حين حظيت المدينتان الجديدتان بوعينان وحاسي عبد الله بعناية خاصة من لدن الوصاية، مشار إليه في: **أحمد الرخاء**، تجميد مشاريع المدينة الجديدة بوغزول، موقع الخبر: <https://www.elkhabar.com/press/article/146735/>، 23 نوفمبر 2018.

(6) أم كلثوم جبلون، المدينة الجديدة سيدي عبد الله. من الذكاء إلى الغباء، موقع الصوت الآخر: <http://www.assawt.net/?p=62476>، 11 سبتمبر 2017 الساعة 16:08.



اليأس لدى المواطنين ويضطرون إلى رفع الشكاوى بسبب طول الانتظار، كما أن أشغال التهيئة تفتقر إلى الاحترافية والدقة، وغالباً ما تعرف مشاكل بعد مرور أكثر من سنة من الإسكان.

ويرجع ذلك إلى سوء التخطيط، حيث لا يمكن الانتهاء من المباني والعمارات والبدء في الإسكان دون توفير الخدمات والمرافق اللازمة للسكان، مما يؤدي إلى اختلال التوازن وصعوبة العيش، إضافة إلى ضعف الكفاءات وفقدان إرادة التنمية على مستوى المنفذين والإهمال المركزي للمدن الجديدة،<sup>(1)</sup> زيادة على مخالفة القوانين فيما يتعلق بالحفاظ على الأراضي الفلاحية والحماية من الأخطار الكبرى.

وبالرجوع إلى القانون 02-08، فقد نصت المادتين 08 و09 منه على أنه ينشأ لكل مدينة جديدة مخطط تهيئة، وصدر مرسوم تنفيذي رقم 11-76 تطبيقاً لذلك، حيث يصادق على المخطط بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمدينة،<sup>(2)</sup> وقد تمت المصادقة على تهيئة المدينة الجديدة لكل من بوغزول وبوعينان وحاسي مسعود وسيدي عبد الله في الجريدتين الرسميتين عدد 31 و47 الصادرتين في 2016،<sup>(3)</sup> في انتظار صدور قرار المصادقة على مخطط تهيئة المدينة الجديدة للمنيعة.

### ثالثاً: سياسة تهيئة الإقليم في القانون رقم 06-06

يندرج هذا القانون في سياق استكمال المنظومة المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة الذي يعمل على تكوين سياسة المدينة في الجزائر، في إطار التشاور والتنسيق بين مختلف القطاعات، لذا فقد تم وضع القانون التوجيهي للمدينة لتحقيق التطور المتكامل،<sup>(4)</sup> وجاء هذا القانون نتيجة ما تعانيه المدينة الجزائرية من عدة اختلالات في مختلف مجالات التعمير، الاجتماعية، الاقتصادية، أدى إلى اختلالات في الكثافة السكانية بين الشمال والجنوب، وزاد من هجرة السكان مما أدى إلى تعمير فوضوي نتيجة الحاجة للعمار.<sup>(5)</sup>

(1) محمد بن عيجة وعبد العزيز بوودن، تحديات المدن الجديدة ومعوقاتها في الدول النامية، الباحث الاجتماعي، قسم علم الاجتماع، جامعة قسنطينة 02، عبد الحميد مهري، العدد 12، أبريل 2016، الصفحة 126.

(2) المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 11-76، مؤرخ في 16 فبراير 2011، يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 20 فبراير 2011، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-68، مؤرخ في 09 فبراير 2014، الجريدة الرسمية عدد 08، الصادرة في 18 فبراير 2014.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 16-148، يتضمن المصادقة على مخطط تهيئة المدينة الجديدة لبوعينان، والمرسوم التنفيذي رقم 16-149، يتضمن المصادقة على مخطط تهيئة المدينة الجديدة لبوغزول، والمرسوم التنفيذي رقم 16-150، يتضمن المصادقة على مخطط تهيئة المدينة الجديدة لحاسي مسعود، والمؤرخة في 23 ماي 2016، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادرة في 25 ماي 2016، والمرسوم التنفيذي رقم 16-216، مؤرخ في 11 أوت 2016، يتضمن المصادقة على مخطط تهيئة المدينة الجديدة لسيدي عبد الله، الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة في 14 أوت 2016.

(4) فؤاد بن غضبان، المرجع السابق، الصفحة 381.

(5) حجازي محمد، دور أدوات التهيئة والتعمير ومدى كفاءتها في حل إشكاليات العمران بالجزائر، مجلة القانون الدولي والتنمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الجزائر، العدد 04، جوان 2015، الصفحة 13.





ويهدف هذا القانون إلى تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة بحيث يتم إعداد سياسة المدينة بالتشاور مع الجماعات الإقليمية والشركاء الاقتصاديين والاجتماعيين، وتهدف سياسة المدينة إلى القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية، التحكم في مخططات النقل وحركة المرور حماية البيئة والوقاية من الأخطار الكبرى، وتحقيق التنمية المستدامة للمدينة والمحافظة على التراث المعماري والثقافي للمدينة، والتي تتكامل ضمن خطة شاملة في إطار سياسة المدينة.<sup>(1)</sup>

كما نصت المادة 26 من ذات القانون، على أنه ينشأ مرصد وطني، ويضطلع بعدة مهام من بينها متابعة تطبيق سياسة المدينة، وإعداد دراسات حول تطور المدن في ظل السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، وصدر تطبيقاً لهذه المادة مرسوم تنفيذي يحدد تشكيلة هذا المرصد وتنظيمه حيث أهم ما جاء فيه، أن المرصد مؤسسة عمومية ذات طابع إداري ويوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالمدينة، مقره الجزائر.<sup>(2)</sup>

ورغم أن هذا القانون يعتبر أول خطوة نحو تطبيق سياسة المدينة واستدامة التعمير، إلا أنه لم يرفق بمراسيم تنفيذية لتطبيقه، عدا إنشاء المرصد الوطني رغم مرور (13) سنة من صدوره، وهذا ما يحتجز التنمية الحضرية المستدامة في الجزائر في الإطار النظري، ومع ذلك يعتبر خطوة إيجابية تؤكد تفتن الدولة إلى ضرورة تجديد آليات التخطيط الحضري من منظور التنمية المستدامة، وضرورة التقييم الشامل لتشريعات التعمير الحالية التي مر عليها أكثر من (29) سنة، بهدف تحيينها مع المستجدات وسد الثغرات التي برزت على أرض الواقع،<sup>(3)</sup> بسبب النمو الحضري المتزايد وإيجاد حلول للتدهور الذي تعرفه المدن الجزائرية.<sup>(4)</sup>

كما صدرت عدة نصوص تشريعية وتنظيمية في مجال السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، التي تعتمد على التنمية المستدامة، ترتبط وتصب في حماية النظام العام العمراني، كالقانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، والذي من مبادئه أن جميع أعمال التنمية في الساحل تندرج ضمن بعد وطني لتهيئة الإقليم والبيئة،<sup>(5)</sup> وغير ذلك من النصوص التي تبنت مبدأ التنمية المستدامة، وأكدت عليه من خلال تضمينها أهمية موضوع التنمية المستدامة، وإضافة مصطلح التنمية المستدامة على اسم القانون أو التنظيم.

ورغم الترسانة القانونية التي يتم وضعها تدريجياً في ميدان التعمير، إلا أنها ما تزال تعاني من صعوبات في التجسيد على الواقع، بسبب عدم أخذها للخصائص المحلية بعين الاعتبار فهي في الغالب مطابقة للقوانين الأجنبية خصوصاً الفرنسية، ومع ذلك فقد جاءت بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يركز على التنمية المستدامة، والذي نص على ضرورة التدخلات الكلية التي تعتبر المدينة كنظام بيئي مترابط بعد تشخيصه

(1) المادة 01 والمواد (06-13) والمادة 21 من القانون رقم 06-06، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

(2) المواد (02-04) من المرسوم التنفيذي رقم 07-05، مؤرخ في 08 يناير 2007، يتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد 03، الصادرة في 10 يناير 2007، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 17-94، مؤرخ في 26 فبراير 2017، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 01 مارس 2017.

(3) فؤاد بن غضبان، المرجع السابق، الصفحة 382.

(4) حجازي محمد، المرجع السابق، الصفحة 15.

(5) المادة 03 من القانون رقم 02-02، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه.



للموضعية الحالية، وهذا لن يتم إلا بعد تغيير أدوات التعمير المعمول بها منذ التسعينات، ووضع برامج لا تعمل بشكل قطاعي بل بشكل مترابط ومتكامل،<sup>(1)</sup> وبعد مرور حوالي 18 سنة على بداية التجربة الجزائرية في ميدان التنمية المستدامة، فإن هذه النصوص ليست كافية للإحاطة بموضوع التهيئة الإقليمية والعمرانية، إذ لا يكفي مجرد النص بل لا بد من التطبيق الفعلي لهذه الأحكام مع توفير الآليات اللازمة.

### الفرع الثاني: أدوات تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم

لتنفيذ سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، نصت المادتين 07 و 22 من القانون 01-20 على مجموعة من المخططات لتجسيد هذه السياسة، واعتبرها من أدوات تهيئة الإقليم، الهدف من هذه الأدوات أو المخططات هو الاستغلال العقلاني للموارد وللفضاء الوطني وتوزيع السكان والأنشطة الاقتصادية على كل الإقليم والتحكم في نمو التجمعات،<sup>(2)</sup> وتنقسم هذه المخططات إلى نوعين: مخططات بحسب نطاقها الجغرافي والإقليمي (أولاً) والنوع الثاني هي مخططات بحسب موضوعها وتتعلق بمجال معين (ثانياً).

### أولاً: مخططات تهيئة الإقليم بحسب النطاق الإقليمي

تنقسم مخططات تهيئة الإقليم من الناحية الجغرافية إلى أربع مخططات، حيث يكون موضوع كل مخطط من هذه المخططات، حيز أو حدود جغرافية معينة من إقليم الدولة، له وسائله وأهدافه ونطاقه المكاني والإقليمي، لذا سيتم توضيح كل ما سبق، من خلال التطرق إلى هذه المخططات، كل على حدا.

#### أ- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وسيلة للتخطيط الحضري المركزي، لضمان أحسن المواقع من أجل كل تدخل عمراني،<sup>(3)</sup> ويعد هذا المخطط أول أدوات السياسة الوطنية للتهيئة، فهو مخطط ذو بعد وطني أو مخطط مشترك بين الأقاليم أو الجهات، ويتم تسييره مركزياً.<sup>(4)</sup>

وتعد الدولة هذا المخطط ويصادق عليه عن طريق التشريع لمدة 20 سنة، ويُقِيم ويُحَيَّن كل (05) سنوات، وتلتزم جميع القطاعات والجماعات الإقليمية والمؤسسات، باحترام ضوابط هذا المخطط في إعداد كل مشاريعها ومخططاتها،<sup>(5)</sup> وقد نتج عن ذلك، وبعد 09 سنوات من صدور هذا القانون، القانون المتضمن المصادقة على هذا المخطط، لوضع استراتيجية لتهيئة الإقليم الوطني، وتدارك الاختلالات التي يعرفها.

(1) فؤاد بن غضبان، المرجع السابق، الصفحة (398-399).

(2) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 52.

(3) عابلي رضوان، المرجع السابق، الصفحة 134.

(4) تكواشت كمال، المرجع السابق، الصفحة 72.

(5) المواد 02 و 19 و 20 من القانون رقم 10-02، مؤرخ في 29 جوان 2010، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الجريدة الرسمية عدد 61، الصادرة في 21 أكتوبر 2010.



حيث شخّصت وثيقة المخطط الوطني، إقليم الجزائر بالمتباين، الأمر الذي أدى إلى اختلالات في استخدام موارد الإقليم خصوصاً الماء والتربة والأرض، كما تعرف الجزائر هشاشة أمام المخاطر الكبرى، لذا ينبغي مراعاة هذه المخاطر عند شغل الإقليم والقيام بالتعمير عليها، إضافة إلى الأنظمة البيئية المهتدة بسبب التعمير وتطور الأنشطة الاقتصادية،<sup>(1)</sup> وللخروج من هذه المشاكل، تم اقتراح (05) خطوط توجيهية، يتكون كل خط من برامج عمل إقليمية الخط الأول: بناء إقليم مستدام يربط بين تهيئة الإقليم والديمومة، والخط الثاني: إعادة التوازن الإقليمي، ويتمثل الخط التوجيهي الثالث في خلق شروط جاذبية وتنافسية الإقليم، والخط التوجيهي الرابع لتحقيق الإنصاف الإقليمي باستدراك المناطق ذات العوائق وتأهيلها، وأما الخط التوجيهي الخامس فهو إشراك الفاعلين العموميين والخواص، والتشاور ومراحل التنفيذ.<sup>(2)</sup>

ومن أجل تطبيق سياسة تهيئة الإقليم ومتابعة تنفيذ المخطط الوطني، نص قانون تهيئة الإقليم في المادة 21 منه، على إنشاء **مجلس وطني لتهيئة الإقليم**، حيث صدر المرسوم التنفيذي المحدد لتشكيلة هذا المجلس ومهامه، والتي تتمثل في إبداء رأيه في إعداد المخطط الوطني والمخططات الجهوية والتوجيهية، تنمية وتنظيم الضواحي، الاستراتيجية المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة... الخ،<sup>(3)</sup> ويلاحظ أن المجلس الوطني، عبارة عن جهاز استشاري فقط، ولا يمكنه إصدار أي قرار في مجال السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم.

ويعتمد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على مبدئين أساسيين هما: **مبدأ التشاور والاستدامة**، حيث يعني مبدأ التشاور عدم الانفراد في اتخاذ القرارات، بل إشراك الغير في ذلك، لذا فقد وضع المخطط الوطني حداً للتخطيط الممركز، وهو ما ترجم في العديد من النصوص القانونية،<sup>(4)</sup> كقانون البلدية الذي ينص على مشاركة المجلس الشعبي البلدي في إجراءات إعداد عمليات تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وتنفيذها،<sup>(5)</sup> كما أعطى قانون الولاية دور للمجلس الشعبي الولائي في المساهمة في السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم.<sup>(6)</sup>

(1) وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الصفحة 11 و 14، الملحقه بالقانون رقم 10-02، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، كما أشارت نفس الوثيقة في الصفحة 21 منها، إلى انتشار التعمير في جميع التراب الوطني بفعل النمو الديمغرافي الكبير خصوصاً في المدن الكبرى، يميزه توسع النسيج العمراني غير المهيكل والسيئ التجهيز، مما أدى إلى انتشار السكن العشوائي وخرق نصوص التهيئة والتعمير، كما أدى إلى تطور المشاكل المرتبطة بالنقل والتلوث، بحيث لم يعد يسمح النظام العمراني بامتصاص تزايد سكان المدن، الأمر الذي يتطلب إقام شبكة متكاملة من المدن وإنجاح عملية تأهيل المدن الكبرى.

(2) وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الصفحة (45-46) و 59 و 71، الملحقه بالقانون رقم 10-02، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

(3) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 05-416، مؤرخ في 25 أكتوبر 2005، يحدد تشكيلة المجلس الوطني لتهيئة الإقليم وتتميته المستدامة ومهامه وكيفيات سيره، الجريدة الرسمية عدد 72، الصادرة في 02 نوفمبر 2005.

(4) براهمي موفق، المرجع السابق، الصفحة 31.

(5) المادة 108 من القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية.

(6) المادة 78 من القانون رقم 12-07، يتعلق بالولاية.



كما نصت المادة 02 من ذات القانون على مساهمة المواطنين في إعداد هذه السياسة وتنفيذها، وأكدت وثيقة المخطط الوطني، على أن المستوى المحلي هو مكان للتشاور مع الفاعلين المحليين سواء كانوا عموميين أو خواص أو من الجمعيات، وأن التشاور هو ضمان للفاعلية نحو تجسيد المخطط الوطني.<sup>(1)</sup> أما مبدأ الاستدامة، فيعني ضرورة الموازنة بين التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، أي إدماج البعد البيئي في التنمية، هذه الأخيرة التي يُعتبر التعمير والبناء جزء منها، لذا يجب استحضار المبادئ البيئية لتحقيق تنمية عمرانية مستدامة،<sup>(2)</sup> ويشكل المخطط الوطني أول مخطط يوضع بشكل قانون تعتمده الجزائر، سوف تحمل التنمية إلى آفاق واسعة، لذا لا بد من قوة الإيمان بتجسيد سياسة تهيئة الإقليم من الدولة بالتعاون مع الخواص والجماعات الإقليمية والمواطن الذي هو أساس نجاح كل مشروع واستثمار.<sup>(3)</sup> إذن يشكل المخطط الوطني الأداة الأولى للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ويهدف إلى إقامة توازن جهوي للتعمير، وإلى تأطير عملية التعمير وترقية المدن وتحقيق تنمية عمرانية مستدامة، ومن خلاله تتطرق وتتفرع باقي المخططات، وذلك لا يعتبر أمراً سهلاً خصوصاً وأن الإقليم الوطني يعاني من عدة مشاكل تعمير الأمر الذي يتطلب وقتاً لتصحيح الاختلالات وتعاوناً من مختلف الفاعلين إضافة إلى سلطات الضبط المكلفة بحماية النظام العمراني، التي تلعب دوراً في تجسيد هذه السياسة من خلال مراقبة مدى تطبيق واحترام هذه المخططات.

### ب-المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم

تم استحداث نظام التخطيط الجهوي من طرف المشرع الجزائري، بحيث يشمل مجموعة من الجماعات الإقليمية المتجانسة طبيعياً (لها نفس الخصائص)، بغية توحيد تدخلها بما يتلاءم مع الخصوصيات المتواجدة ضمن نفس الوسط، كما يهدف من ناحية أخرى إلى توحيد التدخل المحلي،<sup>(4)</sup> لمواجهة انتشار توسع التعمير غير العقلاني.

وتتولى الدولة إعداد المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة لمدة 20 سنة ويصادق عليها عن طريق التنظيم، كما قسّم المشرع الجزائري الفضاء الوطني إلى تسعة (09) فضاءات جهوية، ويؤسّس لكل فضاء برنامج جهة وندوة جهوية لتهيئة الإقليم، حسب المواد 48 و50 و51 من القانون رقم 01-20، لكن ما تجدر الإشارة إليه أنه لم يصادق بعد على هذا المخطط لحد الآن وقد مرت 17 سنة دون مخطط جهوي في الجزائر.

(1) وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الصفحتين 106 و108، الملحقه بالقانون رقم 10-02، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

(2) براهيم موق، المرجع السابق، الصفحة 32.

(3) هاجر فخار وعائدة مصطفىوي، سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر بين الواقع والمأمول، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02 لونيبي علي، الجزائر، العدد 12، جوان 2017، الصفحة 589.

(4) وناس يحيى، المرجع السابق، الصفحة 66.



### ج- مخططات تهيئة الإقليم الولائية

ينشأ لكل إقليم ولائي مخطط يحدد مخططات تنظيم الخدمات المحلية ومساحات التهيئة والتنمية المشتركة بين البلديات، والبيئة وحدود تمدن التجمعات الحضرية والريفية،<sup>(1)</sup> وهي تخص جميع الولايات عدا الحواضر الكبرى وهي الجزائر وهران وقسنطينة وعنابة.

ويتم إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية بمبادرة من الوالي، ثم يعرض على المجلس الشعبي الولائي للمصادقة عليه بقرار وزاري مشترك بين وزير الجماعات المحلية والتهيئة العمرانية في أجل أقصاه (03) أشهر من تاريخ إرساله من الوالي، ويخضع إلى تحيين وتقييم كل (05) سنوات.<sup>(2)</sup>

وتطبيقاً لذلك صدرت قرارات وزارية وتمت المصادقة على (34) مخطط ولائي،<sup>(3)</sup> في انتظار المصادقة على مخطط (10) ولاية من أصل 44 ولاية، باستثناء الحواضر الكبرى التي لها مخططات خاصة (مخطط تهيئة الحواضر الكبرى)، وهذا يعتبر تأخراً دام أكثر من (04) سنوات، منذ صدور المرسوم التنفيذي المتضمن **كيفية إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية، الذي عرف هو الآخر تأخراً في صدوره منذ أن نص عليه قانون 01-20، حيث استغرق 15 عاماً، كما ينبغي الترتيب في صدور المخططات الجهوية ثم المخططات الولائية.**

وتجدر الإشارة إلى أن عدد ولايات الجزائر زاد من 48 ولاية إلى 58 في طار التقسيم الإقليمي الجديد لسنة 2019 الذي نص عليه تعديل قانون 84-09 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، إذ يستلزم الأمر إعادة إعداد مخططات التهيئة الولائية لكل من الولايات الثمانية الآتية: أدرار وبسكرة وبشار وتمنراست وورقلة وإيليزي والوادي وغرداية والتي انبثقت منها 10 ولايات.<sup>(4)</sup>

### د- المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى

تُصنّف كل من الجزائر وهران وقسنطينة وعنابة كحواضر كبرى، ويتم إعداد مخطط خاص بها، ونصت المادة 52 من القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم، أنه يتم إعداد مخطط توجيهي لتهيئة فضاءات هذه

(1) المادة 07 فقرة 05 والمادة 53 من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

(2) المواد (02-15) من المرسوم التنفيذي رقم 16-83، مؤرخ في 01 مارس 2016، يحدد كيفية إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية، الجريدة الرسمية عدد 13، الصادرة في 02 مارس 2016.

(3) يلاحظ أن قرارات المصادقة على مخططات تهيئة إقليم الولاية ليست مشتركة، مع أن المرسوم التنفيذي رقم 16-83 المحدد لكيفية إعداد هذه المخططات أشار إلى أن المصادقة على هذه الأخيرة تكون بقرارات وزارية مشتركة، والسبب يرجع في أن هذا المرسوم، صدر أثناء سريان المرسوم التنفيذي رقم 94-247، مؤرخ في 10 أوت 1994، يحدد صلاحيات وزير الداخلية والجماعات المحلية والبيئة والإصلاح الإداري، الجريدة الرسمية عدد 53، الصادرة في 21 أوت 1994، قبل أن يلغى بموجب المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 18-331، يحدد صلاحيات وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، حيث ألحقت صلاحيات التهيئة العمرانية بوزير الداخلية.

(4) المواد 03 وما بعدها من القانون رقم 84-09، مؤرخ في 04 فبراير 1984، يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية عدد 06، الصادرة في 07 فبراير 1984، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 19-12، مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 18 ديسمبر 2019.



الحواضر طبقاً لأحكام المخطط الوطني،<sup>(1)</sup> وترتيبات المخطط الجهوي، وتطبيقاً لذلك صدر المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة،<sup>(2)</sup> واعتبر هذا المخطط أداة للتنمية المستدامة لفضاءات المدن الكبرى، ويهدف إلى توقع تهيئة فضاء المدينة الكبيرة وتخطيطه حسب معايير التنمية العمرانية، وتأسيس رابط زمني وبرمجي بين توجيهات المخطط الوطني وباقي المخططات.<sup>(3)</sup> ونص نفس المرسوم في المواد (04-10)، على كيفية إعداد هذه المخطط، حيث تنشأ لجنة لدى وزير التهيئة العمرانية لدراسة المشروع، ثم ترسل إلى كل الوزراء وكل مؤسسة وكل الولاية المعنيين لعرضها على المجالس البلدية المختصة لإبداء رأيها، وبعد مداولة المجالس الشعبية الولائية وإبداء رأي مصالحها التقنية وتقرير الوالي، ترسل إلى وزير السكن والعمران والمدينة ووزير الداخلية ووزير التهيئة العمرانية الذي هو حالياً وزير واحد، كما يوافق على مشروع هذا المخطط بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح هذا الأخير. لكن الملاحظ من خلال القانون رقم 01-20، أن تم استعمال مصطلح المخطط التوجيهي "تهيئة فضاءات الحواضر الكبرى" في المادة 07، بينما استعمل مصطلح "تهيئة المساحة الحضرية" في المادة 52، كما نص المرسوم التنفيذي رقم 12-94 وثيقة المخطط الوطني،<sup>(4)</sup> مصطلح "تهيئة فضاء المدينة الكبيرة"، لذا لا بد من المشرع والتنظيم توحيد المصطلحات حتى لا يقع خلط في هذه المخططات.<sup>(5)</sup> ومن خلال التطرق إلى مخططات تهيئة الإقليم، يمكن استنتاج أن المخطط الوطني هو آلية التخطيط الأولى ويتواجد على هرم المخططات، ثم المخططات الجهوية والتي تعتبر وسيلة دعم وتفصيل للمخطط الوطني، ثم مخططات تهيئة الإقليم الولائية إلى جانب المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى كأداة ثالثة، تشكل حلقة تسلسلية فيما بينها للحفاظ على نمط ونظام عمراني واضح المعالم ومتناسك.

### ثانياً: مخططات تهيئة الإقليم بحسب موضوعها

تتعدد المخططات التي تعدها السلطات الإدارية بحسب المجال والنشاط الذي يجب حمايته حتى لا تمس بقواعد النظام العمراني، والتي يجب أن تحترم في إعدادها توجيهات المخطط الوطني والجهوي لتهيئة الإقليم

(1) لقد تم الشروع في إعداد دراسات للمخططات الأربعة لمدن الجزائر، قسنطينة، وهران وعنابة وهي في طور الإنجاز، مشار إليه في: وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الصفحة 123، الملحقه بالقانون رقم 10-02، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

(2) عرّفت المادة 03 من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، المدينة الكبيرة بأنها تجمع حضري يشمل على الأقل (100.000) نسمة.

(3) المادتين 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-94، مؤرخ في 01 مارس 2012، يحدد شروط وكيفيات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة والموافقة عليه، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 07 مارس 2012.

(4) وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الصفحة 123، الملحقه بالقانون رقم 10-02، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

(5) براهيمي موفق، المرجع السابق، الصفحة 67.



وقد اعتبر قانون 01-20 هذه المخططات، الأدوات المفضلة لتطوير الإقليم والتنمية المنسجمة لمناطقه وعددها 18 مخطط،<sup>(1)</sup> بحيث توجه هذه الأدوات جميع البنى التحتية والخدمات الجماعية وتنظيمها وتهيكليها،<sup>(2)</sup> كما تعتبر الركيزة الأولى للتعمير وبناء نظام عمراني قوي يستجيب لجميع المتطلبات الأساسية للسكان.

ولإعداد هذه المخططات، صدر المرسوم التنفيذي 05-443، والذي نص على إنشاء لكل مخطط لجنة وزارية لإعداد مشروعه ويستشار في إعداد ذلك، المجلس الوطني والندوة الجهوية لتهيئة الإقليم، المجالس الشعبية الولائية والأجهزة التنفيذية الولائية المعنية، ويصادق عليه بمرسوم، ويجب إعداد هذه المخططات قبل 31/12/2007،<sup>(3)</sup> ورغم صدور القرارات المتضمنة تشكيل كل لجنة لكل مخطط، في الجريدتين الرسميتين رقم 65 و71 لسنة 2016، لكن لم يتم إصدار المراسيم المتعلقة بالمصادقة عليها بعد.

وبتحليل نوع الاستشارات، يلاحظ المكانة الممنوحة للسلطات الإدارية المركزية على حساب السلطات المحلية، وتفسير ذلك هو الطابع الوطني لهذه المخططات التوجيهية، لأن استشارة البلديات قد يتقل هذه العملية لذا تم الاكتفاء باستشارة المجالس الشعبية الولائية، كمعبر عن المواطنين المنتخبين على مستواها.<sup>(4)</sup> وبالتالي فإن عدد هذه المخططات كثير، بهدف تهيئة وتنمية الإقليم المستدامة والعمل على توازنه وتجسيد نظام عام عمراني متكامل ومتوازن، كما توجد مخططات أخرى تم النص عليها في نصوص قانونية أخرى ونظراً لكثرتها وتنوعها، سيتم التطرق إلى:

#### أ- مخطط حماية المواقع الأثرية:

يلاحظ أن قانون 01-20 لم يدمج أحكاماً خاصة لحماية المواقع الأثرية من التدهور والمساس جزاء أشغال تهيئة الإقليم، لأن المخططات تأخذ بعين الاعتبار الممتلكات الأثرية الظاهرة، دون الاهتمام بالمناطق الأثرية التي يمكن أن تُكتشف أو بقايا الآثار المطمورة تحت الأرض وفي الأماكن التي لم يصلها التنقيب.<sup>(5)</sup> كما لم يصدر التنظيم الخاص بالمخطط التوجيهي للمناطق الأثرية، وبالتالي يبقى مخطط حماية المواقع الأثرية الذي نص عليه قانون حماية التراث الثقافي 98-04 ساري المفعول، حيث نصت المادة 30 منه، على

(1) المادة 22 من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

(2) براهمي موفق، المرجع السابق، الصفحة 63.

(3) المواد (02-10) من المرسوم التنفيذي رقم 05-443، مؤرخ في 16 نوفمبر 2005، يحدد كليات تنسيق المخططات التوجيهية القطاعية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية ومجال تطبيقها ومحتواها وكذا القواعد الإجرائية المطبقة عليها، الجريدة الرسمية عدد 75، الصادرة في 20 نوفمبر 2005، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 07-314، مؤرخ في 10 أكتوبر 2007، الجريدة الرسمية عدد 66، الصادرة في 21 أكتوبر 2007.

(4) أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، باب الزوار، الجزائر، 2014، الصفحة 101.

(5) خوادجية سميحة حنان، دور مخططات التهيئة والتعمير في حماية المعالم الأثرية، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، الجزائر، العدد 43، 13 ديسمبر 2018، الصفحة 647.



مخطط حماية المعالم الأثرية، وصدر المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المتضمن كفاءات إعداد، حيث يعد بمداولة المجلس الشعبي الولائي بطلب من الوالي بعد إخطار وزير الثقافة، واستشارة بعض الهيئات.<sup>(1)</sup> ويصادق على المخطط بمداولة من المجلس الشعبي الولائي، ويبلغ الوالي مشروع المخطط إلى الإدارات التي تستشار وجوباً، وتمهل 30 يوماً لإبداء الرأي وإلا اعتبر رأياً موافقة في حالة عدم الرد، لكن رأياً غير إلزامي، ثم يخضع هذا المخطط بعد الإعلان عنه من الوالي إلى استقصاء عمومي لمدة 60 يوماً، مع القيام بالإجراءات المنصوص عليها في المواد (08-15) من ذات المرسوم التنفيذي.

ويبدو ظاهرياً أن هذا المخطط يعتمد على مبدأ المشاركة السكانية، إلا أن ذلك لا يتم إلا في مرحلة الاستقصاء العمومي التي تخضع لها الدراسة في آخر مراحلها بعد موافقة الفاعلين السياسيين، كما لم ينص هذا المرسوم على إشراك المتخصصين في علم الآثار عند إعداد هذه المخططات،<sup>(2)</sup> وتعتبر المناطق الأثرية والتاريخية من بين مميزات أي نظام عمراني، فهو يمثل هوية التعمير لمنطقة ما، لذا يجب المحافظة عليه وحمايته بموجب مخططات خاصة، ومنع البناء في تلك المناطق والقيام بعمليات الترميم الضرورية إلا بترخيص وعلى سلطات الضبط الإداري الحرص على ذلك حمايةً للنظام العام العمراني.

كما نص قانون البلدية في المادة 94 منه، على تكليف رئيس البلدية بالسهر على حماية التراث التاريخي والمعماري واحترام المقاييس في هذا المجال، كما نص المرسوم التنفيذي رقم 91-175 في المادتين 07 و 27 منه، على أنه يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد ذلك بشروط خاصة وفق التشريع والتنظيم المطبقين في هذا المجال، إذا كانت البناءات تمس بالطابع أو تخل بالمحافظة على المعالم الأثرية والتاريخية.

### ب- المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر

يتميز إقليم الجزائر بشساعة الصحراء، حيث يغلب عليه المناطق الصحراوية، حيث يشكل التصحر تحدي كبير للسلطات الإدارية في مواجهة هذا الخطر الزاحف على باقي المناطق، وقد نص قانون البيئة 03-10 المعدل والمتمم، على أن من أجل حماية الأوساط الصحراوية، توضع مخططات مكافحة التصحر ويجب أن تشمل الانشغالات البيئية، كما يشكل مكافحة التصحر موضوعاً أساسياً لبرنامج العمل الإقليمي الذي يمس المناطق القاحلة وشبه الجافة وشبه الرطبة الجافة، في إطار تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، حسبما جاء في وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.<sup>(3)</sup>

كما نص قانون تهيئة الإقليم رقم 01-20 على أن المخطط التوجيهي لمكافحة التصحر يعد من أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في المادة 07 منه، كما يحدد المخطط الوطني الأحكام المتعلقة بترقية مناطق الهضاب العليا وتهيئة السهوب التي ترتكز على مكافحة التصحر والاستغلال الفوضوي للأراضي... إلخ، كما

(1) المواد (04-07) من المرسوم التنفيذي رقم 03-323، مؤرخ في 05 أكتوبر 2003، يتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة في 08 أكتوبر 2003.

(2) خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، الصفحة (650-651).

(3) وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الصفحة 52 الملحقة بالقانون رقم 10-02، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.





يأخذ المخطط الوطني بعين الاعتبار خصوصيات مناطق الجنوب من أجل حماية المنظومات البيئية في الواحات والصحاري، ترقية الزراعة الصحراوية... إلخ حسب المادتين 15 و16 القانون 01-20. كما اعتبر قانون الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة رقم 04-20، التصحر والجفاف والرياح الرملية من المخاطر المناخية التي يمكن أن يترتب عليها خطر كبير يهدد الإنسان وبيئته، حسب المادة 02 و26 من هذا القانون.

ومما سبق يمكن القول، أن مخططات تهيئة الإقليم عبارة عن تخطيط مسبق لتنظيم التعمير على مستوى إقليم الدولة، ابتداء من المخطط الوطني إلى أدنى مخططات التعمير، والتي تتكامل وتتعاون في حماية وتحديث مجال التعمير، ورغم هذا التنوع إلا أنها لم تحقق المطلوب على أرض الواقع، ولا زالت مشاكل التعمير موجودة في الجزائر، فالمشكلة إذن تكمن في التطبيق، رغم أن بعض النصوص لا تتناسب مع خصائص وإمكانات الإقليم الوطني، لذا ينبغي إيجاد حل سريع لهذه المعضلة.

### المطلب الثاني: دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني من خلال مخططات التعمير المحلية

تتمثل مخططات التعمير المحلية في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ولكن قبل التطرق إليها، وجب التطرق إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير، التي تنص على بعض الضوابط في مجال التعمير والتي تطبق وتفرض في حالة غياب المخططات، نظراً لأهميتها في المساهمة في حماية النظام العمراني، لذا سيتم التعرض إلى مساهمة القواعد العامة للتهيئة والتعمير في حماية النظام العام العمراني في (الفرع الأول)، ثم مساهمة مخططات التعمير المحلية في حماية النظام العام العمراني في (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: مساهمة القواعد العامة للتهيئة والتعمير في الحفاظ على النظام العام العمراني

إن الحديث عن القواعد العامة للتعمير يعتبر اللبنة الأولى لبناء النظام العام العمراني، إذ تشمل هذه القواعد كل الأحكام التي تتعلق بطرق وكيفية البناء، واحترام هذه القواعد يؤدي إلى حماية النظام العمراني وتجنب البناءات الفوضوية، حيث تمثل مجموع الأحكام والمبادئ التي تحكم وتنظم عملية البناء في حالة غياب أدوات التعمير، بحيث يجب احترامها، لأنها تمثل تلك القواعد المشتركة بين جميع أنواع البناءات في مختلف المشاريع، حيث تشمل: القواعد المتعلقة بالأمن العمومي، والصحة والبيئة، ومظهر البناءات وموقعها.

حيث نص قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على هذه القاعدة المنهجية وهي خضوع البناءات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير،<sup>(1)</sup> وهي عبارة عن حد أدنى من القيود والضوابط التي يجب أن تحترم لإنجاز أي بناء في غياب أدوات التعمير، أي قبل اعتمادها والمصادقة عليها

(1) المادة 03 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.



قانونا،<sup>(1)</sup> وتشمل الشكل الخارجي للبناء، الابتعاد عن الطريق، احترام العلو وقواعد التهوية، وتصريف المياه القذرة، توصيل المياه الصالحة للشرب وغيرها، ويجب احترام كل هذه القواعد عند منح رخصة البناء.<sup>(2)</sup> وتهتم هذه القواعد بتنظيم عملية التهيئة والتعمير عن طريق القواعد المتعلقة بشغل الأراضي، حيث وضع المشرع الجزائري ضوابط لاستغلال الأرض حسب طبيعة كل أرض،<sup>(3)</sup> سواء كانت فلاحية،<sup>(4)</sup> أو سياحية،<sup>(5)</sup> أو أراضي معمرة وقابلة للتعمير، كما تهتم بالأعمال المتعلقة بالبناء وموقعه والهندسة المعتمدة فيه، والتي تعتبر قيوداً متعلقة بالتعمير التنظيمي.<sup>(6)</sup>

وهذا ما يسمى بقاعدة الملائمة، أي أن يكون البناء في المكان الذي يتلاءم معه كما لا يمكن البناء في أماكن أو مناطق محمية أو غير معدة للبناء،<sup>(7)</sup> وسيتم التطرق للقواعد المتعلقة بالأمن العمومي في الحفاظ على النظام العام العمراني (أولاً) أهمية القواعد المتعلقة بالصحة والبيئة في الحفاظ على النظام العام العمراني (ثانياً) أهمية القواعد المتعلقة بمظهر البنايات في الحفاظ على النظام العام العمراني (ثالثاً).

### أولاً: أهمية القواعد المتعلقة بالأمن العمومي في الحفاظ على النظام العام العمراني

يشترط لمنح رخصة البناء والتجزئة في المواقع التي لا يشملها المخطط التوجيهي للتعمير أو مخطط شغل الأراضي، التأكد من أن البناية المراد تشييدها أو قطعة الأرض المطلوب تجزئتها لا تكون بسبب موقعها أو استعمالها تمس بالسلامة والأمن، كما لا يمكن البناء في أرض معرضة للأخطار كالفيضانات والانجراف والزلازل، فلا يمكن الترخيص إلا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق.<sup>(8)</sup>

(1) حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، الصفحة 10.

(2) زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2018، الصفحة 320.

(3) إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 104.

(4) الأراضي الفلاحية حسب المادة 04 من القانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 95-26، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995، هي كل أرض تُنتج بتدخل الإنسان خلال مدة معينة إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك مباشرة في الصناعة أو بعد تحويله".

(5) مناطق التوسع السياحي هي كل منطقة تتميز بصفات وخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية مناسبة للسياحة، أما الموقع السياحي فهو كل منظر يتميز بجاذبية بسبب مظهره أو ما يحتوي من خصوصيات طبيعية أو بنايات ذات أهمية تاريخية أو ثقافية والذي يجب الحفاظ عليه، حسب المادة 02 من القانون 03-03، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم.

(6) إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 105.

(7) نصت المادة 04 من قانون 90-29، المعدل والمتمم، على أنه لا تكون القطع الأرضية قابلة للبناء إلا إذا كانت تراعي الاقتصاد الحضري داخل الأجزاء المعمرة للبلدية، والتي تراعي الطابع الفلاحي والأراضي الفلاحية، وكذا حماية المعالم الأثرية والثقافية، والتي تتلاءم مع أهداف المحافظة على البيئة، وتلك غير المعرضة لأخطار الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.

(8) المادتين 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.



كما أكد قانون الوقاية من الأخطار الكبرى حسب المادتين 19 و23، الذي جاء بمجموعة من القواعد ومن بينها، منع البناء بسبب الخطر الكبير<sup>(1)</sup> في المناطق ذات الصدع الزلزالي النشط، الوحدات الصناعية ذات الخطورة، وغير ذلك، كما لا يجوز إعادة بناء أي مبنى أو منشأة تهدمت كلياً أو جزئياً إلا بعد إجراء مراقبة للتأكد أن أسباب الانهيار قد تم التكفل به، ومنه قد تشترط سلطات الضبط الإداري في رخصة البناء على المعني الذي يريد إنجاز بناء في هذه الأماكن، احترام القواعد المضادة للزلازل، وسبب ذلك يعود إلى ما نتج عن وقوع زلزال 2003<sup>(2)</sup>، وما أبرزه من نقائص في مجال تنظيم والرقابة على عمليات البناء.<sup>(3)</sup>

كما نص نفس القانون على أن التصحّر<sup>(4)</sup> والجفاف والرياح الرملية تشكل مخاطر مناخية قد يترتب عليها خطر كبير، حيث يهدد وجود التجمعات العمرانية ويقضي على الحياة الطبيعية في المنطقة المعرضة لهذا الخطر الكبير حسب المادة 26 منه، لهذا نص في المادتين 27 و28 على مخطط عام للوقاية من المخاطر المناخية يحدد المناطق المعرضة لهذه المخاطر ومراقبتها وتدابير الوقاية وتحديد واعد للوقاية أو الأمن في هذه المناطق.

كما صدر قانون يتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع، بهدف حماية الأشخاص والممتلكات من هذه الأخطار، والمحافظة على ثبات هياكل البنايات والحد من انتشار الحريق إلى البنايات المجاورة، بحيث فرض احترام كل دراسة أو تهيئة أو تعديل على المؤسسات أو العمارات أو البنايات السكنية للمقاييس والتدابير الأمنية، كما نص على أن دراسة الخطر ورخصة الاستغلال ترفق مع ملف طلب رخصة بناء أو تهيئة أو استغلال هذه المؤسسات والبنايات.<sup>(5)</sup>

(1) يقصد بالخطر الكبير حسب المادة 02 من القانون رقم 04-20، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، بأنه: "كل تهديد محتمل على الإنسان وبيئته، يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية أو نشاطات بشرية.

(2) زلزال 2003 ضرب ولاية بومرداس مخلفاً خسائر بشرية ومادية مست السكناات والمؤسسات، فتم إعادة تكييف كل المشاريع العمرانية قيد الإنجاز، وتحديد المناطق التي مر بها الخط الزلزالي وتصنيفها وأخذها في الحسبان في كل مخططات التعمير مشار إليه في: زلزال بومرداس 2003: تغيرات تقنية كبيرة في قواعد ومعايير البناء والعمران، موقع وكالة الأنباء الجزائرية: <http://www.aps.dz/ar/economie/56918-2003K>، 19 ماي 2018 الساعة 11:51، آخر تعديل 21 ماي 2008.

(3) منصور نور، المرجع السابق، الصفحة 17.

(4) يعرف التصحر تدهور خصوبة الأرض المنتجة بصورة تؤدي إلى انخفاض الإنتاج البيولوجي لها، بسبب تفاعل عوامل طبيعية كالجفاف، وأخرى بشرية كالاستغلال غير الرشيد للموارد الطبيعية، مشار إليه في: بوشويط فيروز، استراتيجية مكافحة التصحر لتحقيق التنمية المستدامة في الوطن العربي، دراسة برنامج الجزائر الوطني لمكافحة التصحر، رسالة ماجستير، العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف، الجزائر، 2011/2012، الصفحة 27.

(5) المادتين 01 و02 والمواد (14-24) من القانون رقم 19-02، مؤرخ في 17 جويلية 2019، يتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 21 جويلية 2019.



ويعتبر هذا القانون، إضافة في مجال حماية النظام العمراني من أخطار الحريق، حيث يفرض هذا الأخير دراسة للخطر واتخاذ تدابير أمنية لحماية الأشخاص والممتلكات داخل البنايات والمؤسسات، في انتظار التنظيم الذي يحدد كيفيات تطبيق بعض أحكامه.

### ثانياً: أهمية القواعد المتعلقة بالصحة والبيئة في الحفاظ على النظام العام العمراني

نص المرسوم التنفيذي 91-175، على مجموعة من القواعد الواجبة الاحترام في مجال الصحة والبيئة ومن بينها ما نصت عليه المادة 05 منه، حيث قد تُرْفَض رخصة البناء أو التجزئة في المناطق غير المشمولة بمخططات التعمير، إذا كانت الأشغال التي يزمع إنجازها لها عواقب على البيئة، أو تمنح شريطة اتخاذ التدابير الضرورية لحمايتها، وأضافت المادتين 15 و16 من قانون 07-06 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء،<sup>(1)</sup> على أنه يمنع البناء على مسافة تقل عن مائة (100) متر من حدود المساحة الخضراء، كما ترفض الرخصة إذا لم يكن الإبقاء على هذه المساحات مضموناً أو أدى إنجاز المشروع إلى تدمير الغطاء النباتي.

ونصت المادة 08 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، على وجوب تصميم المنشآت والبنايات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تُمَكِّن من تقادي رمي النفايات الملوثة، وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم، كما نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-175، على أنه يمكن أن تتوقف رخصة بناء مؤسسات صناعية على وجوب القيام بمعالجة مُعدَّة لتصفية كل أنواع الدخان والمواد الضارة بالصحة العمومية ويمكن زيادة على ذلك، فرض تدابير للتقليل من مستوى الضجيج، وهذا ما يمنح سلطة الضبط سلطة تقديرية في منح الرخصة للتأكد من عدم إمكانية المساس بالنظام العام العمراني.

كما نص المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم في المادة 43 منه، على وجوب إرفاق في الملف التقني لطلب رخصة البناء باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، الرسوم البيانية المتعلقة بنوع المواد وكمياتها المضرة بالصحة وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة وانبعثت الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية، وكذا مستوى الضجيج المنبعث.

ونص المرسوم التنفيذي المنظم لإثارة الضجيج، على ضرورة وضع معدات لكبت الضجيج أو تهيئات مناسبة من طبيعتها أن تجنب الإضرار بصحة السكان، كما تصمم البنايات ذات الاستعمال السكني أو المهني وتتجز اعتباراً لقدرتها على كتم الصوت، وأحال هذا المرسوم إلى قرار وزاري مشترك يحدد كيفيات تطبيق ذلك<sup>(2)</sup> **ولكن لم يصدر بعد ذلك القرار**، كما أن هذا المرسوم صدر تطبيقاً لقانون البيئة رقم 83-03 الملغى بالقانون

(1) وتجب الإشارة إلى أن المساحات الخضراء تلعب دوراً كبيراً في ميدان التخطيط العمراني والتسيير الحضري، إذ تتم عملية تصميمها ضمن الدراسات الشاملة لمخططات التعمير، وتُمكن السكان من الابتعاد عن الصخب والضجيج والتلوث البصري كما توفر مزيداً من الأكسجين للوسط الحضري، فهي تؤدي دوراً مهماً في الحفاظ على صحة الإنسان، كما تخلق انسجاماً كبيراً مع المجال المبني، وتكون مكملاً للمظهر الجمالي، مشار إليه في: **خلف الله بوجمعة**، مدخل إلى تسيير التقنيات الحضرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2017، الصفحة (15-19).

(2) المادتين 06 و08 من المرسوم التنفيذي رقم 93-184، ينظم إثارة الضجيج.



رقم 03-10 المعدل والمتمم، كما استند المرسوم في تأشيرته على نصوص أغلبها ملغاة، لذا وجب تعديل هذا المرسوم ليواكب التطور والمستجدات فيما يتعلق بتنظيم الضجيج.

وهذه الملاحظة تشمل الكثير من القوانين التي تحيل إلى التنظيم الذي قد لا يصدر أبداً، وبالتالي تولد هذه القوانين ميتة، كما أنه قد يلغى قانون ما ولا يتم إلغاء أو تعديل النصوص التطبيقية له، وهذا يعني عدم التوافق والتعاون بين السلطتين التنظيمية والتشريعية، وقد يعكس إهمال من كلا السلطتين في تنظيم الحريات والأنشطة، لذا ينبغي على المشرع الجزائري مواكبة التغير في النصوص القانونية، لتكون متوافقة مع القوانين الجديدة.

### ثالثاً: أهمية القواعد المتعلقة بمظهر البنايات في الحفاظ على النظام العام العمراني

يمكن حصر القواعد المتعلقة بمظهر البنايات في المواد (27-31) من المرسوم التنفيذي 91-175 إضافة إلى مواد أخرى، نظراً أثرها على المظهر الخارجي للبنايات وتناسقها، وحتى تتسجم مع البيئة المحيطة<sup>(1)</sup> لذا يمنع البناء إذا كانت البناية أو المنشأة المزمع بناؤها، تمس بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم الأثرية، كما يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمنظر العام، كما ترفض رخصة البناء أو يقيد منحها إذا كان يمكن أن يخل البناء بالمحافظة على المكان أو بالآثار التاريخية.<sup>(2)</sup>

كما أن المشرع علّق تسليم رخصة البناء الخاصة بالبنايات في المناطق المصنفة كالمعالم الأثرية أو الثقافية على شرط الموافقة المسبقة من طرف مصالح وزارة الثقافة، كما تخضع جميع الأشغال مهما كان نوعها، والتي تنجز على المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف للمراقبة التقنية لمصالح هذه الوزارة حسب المادتين 26 و31 من قانون حماية التراث الثقافي، كما نصت المادة 29 من قانون تسيير المساحات الخضراء، على أنه عند إنجاز أي مساحة خضراء يتعين الأخذ بعين الاعتبار تجانس ونوعية المنظر والحفاظ على التراث المعماري للمنطقة وعدم المساس بطابع الموقع والمناظر التي ينبغي المحافظة عليها.

كما نصت المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91-175 على ضرورة تهوية وإنارة كل غرفة رئيسية، وأن تحتوي كل عمارة على محل وبهو لإيداع أوعية القمامة، وتهويته ومنع تسرب الرائحة وتوفير كل ضمانات السلامة، وأكد المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم في المادة 43، على أن يتوفر ملف طلب رخصة البناء على وصف مختصر للتهوية، كما نص المرسوم التنفيذي 14-27، على تهوية البناية ووجوب تهوية الغرف الرئيسية.<sup>(3)</sup>

(1) إقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 110.

(2) المادتين 08 و27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

(3) المادة 42 من الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-27، مؤرخ في 01 فبراير 2014، يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، الجريدة الرسمية عدد 06، الصادرة في 12 فبراير 2014.



كما تضمن هذا المرسوم، العديد من المواد التي تركز المحافظة على العمارة الصحراوية، بدأها من مواد البناء إلى طلاء البناءات، مع استعمال مصطلحات محددة، كالمحافظة على التراث والنمط المعيشي المحلي، المراجع المحلية وتقاليد المنطقة... إلخ، ومن جهة أخرى حملت الجماعات الإقليمية العمل على حماية جمال المدن بشكل يحافظ على هويتها العمرانية الصحراوية، لذا يجب دعم هذا المرسوم بنصوص أخرى وفرض عقوبات على المخالفين لأحكامه، ونشر ثقافة التعمير والمحافظة على الطابع في أوساط المجتمع لأن أغلب المخالفات تأتي بسبب جهل العامة بالشروط التي وضعها القانون لإنجاز أي بناية.<sup>(1)</sup>

فالمرسوم التنفيذي 91-175 وضع القواعد العامة للتعمير الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط، أو في حالة غياب أدوات التعمير التي على أساسها تُسَلَّم أو ترفض رخصة البناء أو التجزئة،<sup>(2)</sup> لكن في الواقع أغلب هذه القواعد لا تطبق ولا تحترم نظراً لجهل السكان بها، وضعف الرقابة من سلطات الضبط مما يسهل اختراق هذه القواعد ويشوه التعمير، ويضعف البناءات ويؤدي لسقوطها، الأمر الذي يقتضي اتخاذ تدابير سريعة لتفادي المساس بالنظام العمراني، كما لم يتضمن هذا المرسوم مقتضيات الحماية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، والذي نص عليها تعديل قانون 90-29 والمرسومين المتعلقين بأدوات التعمير، لذا يجب القيام برقابة صارمة ودورية، والنص على عقوبات ضد المخالفين وتوعية المواطنين، وعلى السكان الشعور بالمسؤولية، وكذا التشاور في وضع هذه القواعد، حتى لا تكون غريبة وجديدة عليهم.

### الفرع الثاني: مساهمة مخططات التعمير المحلية في الحفاظ على النظام العام العمراني

منح المشرع للجماعات الإقليمية، استقلالية في المبادرة وإعداد أدوات التعمير المحلية باعتبارها هيئات لا مركزية في التنظيم الإداري، ويوجد الأساس القانوني لهذه الأدوات في قانون 90-29 المعدل والمتمم وقانوني البلدية والولاية، كما هي محل تنظيم خاص،<sup>(3)</sup> حيث تطرق لها المرسومين التنفيذيين 91-177،<sup>(4)</sup> و91-178،<sup>(5)</sup> المعدلين والمتممين، وتعتبر هذه المخططات وسيلة للرقابة القبلية على النظام العام العمراني لذا سيتم التعرض إلى محتوى وأهداف مخططات التعمير المحلية (أولاً)، وإجراءات إعداد مخططات التعمير المحلية (ثانياً).

(1) زنقيلة سلطان، دراسة وصفية تحليلية للمرسوم التنفيذي 14-27 المتعلق بتحديد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 08، ديسمبر 2018، الصفحة (93-94).

(2) إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 114.

(3) عايلي رضوان، المرجع السابق، الصفحة 135.

(4) مرسوم تنفيذي رقم 91-177، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم.

(5) مرسوم تنفيذي رقم 91-178، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم.



## أولاً: محتوى وأهداف مخططات التعمير المحلية

نص قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، في المادتين 10 و 11 منه، على أن أدوات أو مخططات التعمير هي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وتحدد هذه الأدوات التوجيهات الأساسية لتهيئة الأرض، وتضبط التعمير لإضفاء التنوع والتوازن في استعمال الأرض وحماية المباني والسكان وبالتالي الحفاظ على النظام العام العمراني.

### أ- محتوى مخططات التعمير المحلية

حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدلين والمتممين، يتكون كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي من لائحة تنظيم ووثائق بيانية.

حيث تضم لائحة تنظيم المخطط التوجيهي: تحليل الوضع القائم واحتمالات التنمية مع مراعاة النمو الديمغرافي والاقتصادي والاجتماعي، والقواعد المطبقة في كل منطقة مشمولة في القطاعات المحددة في المواد (20-23) من قانون 90-29، تخصيص الأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة فيها أو الخاضعة لشروط خاصة، وكذا المواقع التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي، وشروط البناء الخاصة في بعض المواقع وما يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى،<sup>(1)</sup> أما بالنسبة لمخطط شغل الأراضي، فتحتوي لائحة تنظيمه على: مذكرة تبين تلائم أحكام هذا المخطط مع المخطط التوجيهي، وكذا القواعد التي تحدد نوع المباني المرخص بها أو المحظورة، وحقوق البناء، وبيان المنافذ والطرق ووصول الشبكات وارتفاع هذه المباني ومظهرها...إلخ، وبذلك تُعدُّ لائحة التنظيم التي يتكون منها كلا المخططين، وثيقة مهمة في عملية الرقابة على أشغال التعمير.<sup>(2)</sup> كما يجب إعداد بالنسبة لكلا المخططين، ووثائق بيانية تتمثل في خرائط ورسوم توضح الإطار المشيد حالياً وأهم الطرق والشبكات ومواقعها، ومساحات المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل، كما يتكفل مخطط شغل الأراضي حسب المادة 18 مكرر من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم، بالإجراءات المقررة في قانون حماية الساحل وتثمينه وقانون الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

وبالرجوع إلى بعض المراسيم المتعلقة بالمصادقة على المخطط التوجيهي، يتضح أنها تركز على الوثائق البيانية ودورها في توضيح مساحة تدخل المخطط، وهو ما يستخلص من المرسوم التنفيذي 16-319، إذ نص

(1) يلاحظ أن المشرع الجزائري وسَّع من صلاحيات مخططات التعمير، من خلال إدراجه للقواعد المضادة للأخطار الكبرى، ونص عند إعداد هذه المخططات على تحديد الأراضي المعرضة لهذه الأخطار، والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء فيها، فتم تعديل المرسومين المنظمين لأدوات التعمير، تزامناً مع صدور قانون القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى.

(2) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 23.



على أنه يوافق على هذا المخطط ويتكون من التقرير التوجيهي والتنظيم القانوني والوثائق البيانية الآتية: الوضع الحالي والمناطق والتجهيزات والارتفاعات وحدود القطاعات ومحيطات مخططات شغل الأراضي.<sup>(1)</sup>

ويلاحظ أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتكون من عدة مخططات شغل أراضي، لأن الأول يقسم الإقليم إلى قطاعات، كل قطاع يحتاج إلى مخططات شغل أراضي لتجهيزه وتعميره، كما أن المخطط التوجيهي يعد بمثابة مخطط توجيهي لمخطط شغل الأراضي، وهذا الأخير يطبق توجيهات الأول.

### ب- أهداف مخططات التعمير المحلية

إن من أهداف ومميزات المخطط التوجيهي، هي نظرته المستقبلية للمجال الذي يقسمه إلى قطاعات وبالتالي يحدد آلية توسيع المجال الحضري للحد من الإهدار المفرط للعقار،<sup>(2)</sup> كما يهدف حسب المادتين 18 و19 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، إلى تخصيص الأراضي على مجموع بلدية أو بلديات حسب القطاع،<sup>(3)</sup> ويحدد توسع المباني السكنية وتمركز النشاطات ومناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، كما يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة: القطاعات المعمرة، المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية، وتلك غير القابلة للتعمير، حسب المواد (20-23) من ذات القانون.

كما أن المخطط التوجيهي، يعتبر من المهام الأساسية للمصالح التقنية للبلدية، فهي تساهم في اتخاذ كل الإجراءات لضمان المساهمة في عملية التهيئة العمرانية،<sup>(4)</sup> ومع هذه الأهداف التي تعطي لهذا المخطط أهمية كبيرة، أصبح ملزماً لكل البلديات، لأن في غيابه تكون مجبرة على الخضوع إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير، التي لا تمكّن من التحكم في التعمير، وبالتالي لا يمكنها حماية النظام العمراني بشكل كافي.<sup>(5)</sup>

أما **مخطط شغل الأراضي**، فإنه يهدف إلى تحديد بصفة مفصلة حقوق البناء واستعمال الأراضي، كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات والمساحات الخضراء وتخطيط الطرق، والمواقع الواجب حمايتها، حسب المادة 31 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم، كما يهدف كلا المخططين، إلى إعادة التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة وترشيد استعمال الأرض على نحو يحافظ على الأراضي الواجب حمايتها كالأراضي الفلاحية.<sup>(6)</sup>

(1) المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 16-319، مؤرخ في 05 ديسمبر 2016، يتضمن الموافقة على المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير لمدينة الجزائر، الجريدة الرسمية عدد 71، الصادرة في 11 ديسمبر 2016.

(2) عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، العدد 20، المجلد 07 عدد 03، أكتوبر 2014، الصفحة 179.

(3) **القطاع**: جزء من تراب البلدية، يُتَوَقَّع تخصيصه لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير بالنسبة لأصناف الأراضي المعمرة أو المستقبلية أو المبرمجة للتعمير، المادة 19 فقرة 02 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

(4) عمتوت عمر، المرجع السابق، الصفحة 294.

(5) لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، الصفحة 180.

(6) المادتين 66 و69 من القانون رقم 90-25، يتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم.





## ثانياً: إجراءات إعداد مخططات التعمير المحلية

إن الخطوة الأولى لإعداد مخططات التعمير المحلية، يكون عن طريق المداولة التي هي إطار لممارسة الديمقراطية وتعميق طرق التشاور وترقية روح المسؤولية لدى المواطن،<sup>(1)</sup> وقد نص قانون البلدية في المادتين 11 و52 منه، على أن البلدية هي الإطار المؤسسي لممارسة الديمقراطية على المستوى المحلي وتتخذ كل التدابير لإعلام المواطن واستشارتهم حول تسيير شؤونهم ومن بينها التهيئة والتعمير.

### أ- المبادرة بإعداد مخططات التعمير المحلية

يقرر إعداد المخططين بموجب مداولة من المجلس أو المجالس البلدية، تبين فيها التوجيهات التي يحددها كل مخطط وكيفية مشاركة الهيئات والإدارات والجمعيات في إعداده، وتبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس أو المجالس البلدية المعنية، ويصدر القرار الذي يرسم حدود تدخل كل مخطط، الوالي إذا كان التراب المعني تابعاً لولاية واحدة، أو وزير الداخلية إذا كان تابعاً لولايات مختلفة، حسب المواد (02-04) من كلا المرسومين التنفيذييين 91-177 و 91-178 المعدلين والمتممين.

وتضيف المادة 05 من نفس المرسومين، أنه يمكن إسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات من طرف رؤساء البلديات، إذا كان كل مخطط يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، وقد أحال كلا المرسومين التنفيذييين رقم 91-177 ورقم 91-178 المعدلين والمتممين في المادة 05 منهما، إلى قانون البلدية رقم 90-08 الملغى بخصوص المؤسسة العمومية المشتركة التي نص عليها،<sup>(2)</sup> وقد تم إصدار قانون بلدية جديد وأعاد النص على هذه المؤسسة العمومية المشتركة في المواد (215-217) وأحال إلى التنظيم لتحديد كيفية تطبيق أحكام هذه المواد لكن لم يصدر بعد هذا التنظيم،<sup>(3)</sup> إذ يجب تعديل المادة 05 من هذا المرسوم لتحيل إلى مواد قانون البلدية الجديد.

ويبادر رئيس أو رؤساء البلديات المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة، بإعداد المخطط التوجيهي أو مخطط شغل الأراضي، غير أن مقررات المؤسسات المشتركة، لا تنفذ إلا بعد مداولة من المجلس أو المجالس البلدية، ثم اطلاع رؤساء كل من غرف الفلاحة والتجارة والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابياً، ويتم منحهم 15 يوماً لإبداء رغبتهم في المشاركة، وبعد انقضاء المهلة يصدر قرار يبين قائمة الجهات التي طلبت استشارتها، حسب المادتين 06 و07 من المرسومين التنفيذييين 91-177 و 91-178 المعدلين والمتممين.

(1) لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، الصفحة 188.

(2) نصت المادة 09 من القانون رقم 90-08، مؤرخ في 07 أبريل 1990، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة في 11 أبريل 1990، الملغى، بالقانون رقم 11-10، على: "يجوز للمجالس البلدية لبلديتين أو أكثر أن تقرر الاشتراك في إطار مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات لتحقيق الخدمات والتجهيزات أو مصالح ذات نفع مشترك بينها".

(3) نصت المادة 215 من قانون البلدية رقم 11-10، على أنه "يمكن لبلديتين متجاورتين أو أكثر أن تشترك قصد التهيئة أو التنمية المشتركة لأقاليمها أو تسيير مرافق عمومية، ويسمح هذا التعاون بإنشاء مصالح مشتركة، كما نصت المادة 217 على أن هذا التعاون يقوم بترقية فضاء للشراكة والتضامن بين بلديتين متجاورتين أو أكثر تابعة لنفس الولاية أو لعدة ولايات".



وأضاف نفس المرسومان في المادتين 08 و09، أنه يستشار وجوباً مصالح الدولة بالولاية خصوصاً تلك المكلفة بالتهيئة العمرانية والتعمير والبيئة والسياحة، والمباني والمواقع الأثرية والطبيعية، وكذا الهيئات المكلفة في المستوى المحلي بالضبط العقاري وتوزيع الطاقة وتوزيع الماء، وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس أو المجالس البلدية ويبلغ للإدارات والجمعيات والمصالح التابعة للدولة، كما يبلغ مشروع المخطط المصادق عليه بمداولة لهذه الجهات، وتمهل 60 يوماً لإبداء الرأي، وإذا لم تجب عد ذلك موافقةً.

ثم يخضع مشروع المخططين إلى استقصاء عمومي مدته (45) يوماً، أو (60) بالنسبة لمخطط شغل الأراضي، بقرار من رئيس أو رؤساء المجالس البلدية، وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليمياً، وبعد تدوين الملاحظات أو الإعراب عنها مباشرة إلى المفوض أو المفوضين، يقوم هذا الأخير خلال 15 يوماً الموالية، بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسل إلى رئيس أو رؤساء المجالس البلدية مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته، حسب المواد (10-13) من نفس المرسومين التنفيذيين المذكورين أعلاه.

ويدخل موضوع النشر والاستقصاء العمومي في إطار التشاور والإعلام، ويمثل مجالاً يعبر فيه المواطن عن انشغالاته وانطباعاته حول مشاريع التعمير،<sup>(1)</sup> كما أن قانون البلدية في المادتين 14 و30 منه، نص على إمكانية الاطلاع على مستخرجات مداوات المجلس الشعبي البلدي وقرارات البلدية، ونص أيضاً على نظام المجلس البلدي القائم على تعليق ونشر المداوات في الأماكن المخصصة لإعلام الجمهور وتنتشر بكل وسيلة إعلام أخرى، وأكد قانون التوجيه العقاري على ذلك، من خلال نصه على خضوع أدوات التهيئة والتعمير لأوسع إشهار، وتوضع دائماً في متناول المستعملين من الجمهور الذين يحتج بها عليهم.<sup>(2)</sup>

#### ب- المصادقة على مخططات التعمير المحلية

نصت المادة 14 من كلا المرسومين التنفيذيين المتعلقين بمخططات التعمير، أنه يصادق أولاً المجلس أو المجالس البلدية على المخطط التوجيهي بمداولة، ولا تشترط مصادقة أولية بالنسبة لمخطط شغل الأراضي ثم يرسل بعد تعديله عند الاقتضاء، مرفقاً بسجل الاستقصاء ومحضر قفله والنتائج المستخلصة من المفوض إلى الوالي المختص إقليمياً، فبالنسبة للمخطط التوجيهي فإن الوالي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص، خلال 15 يوماً الموالية لتاريخ استلام الملف، أما بالنسبة لمخطط شغل الأراضي، فإن على الوالي أن يبدي رأيه خلال (30) يوماً، ويعتبر رأيه موافقة في حالة السكوت.

ويُصادق على المخطط التوجيهي بقرار من الوالي أو قرار مشترك من الوزير المكلف بالعمران والوزير المكلف بالجماعات المحلية، أو بمرسوم تنفيذي، حسب الكثافة السكانية، حسبما أشار إليه المادة 15 المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، والمادة 27 من القانون 90-29 المعدل والمتمم ثم يبلغ إلى كل من الوزير المكلف بالعمران والجماعات المحلية والجهات المذكورة في المادة 16 من نفس المرسوم.

(1) إبراهيم ملاوي ونور الدين براوي، المرجع السابق، الصفحة 183.

(2) المادة 68 من القانون رقم 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.



أما **مخطط شغل الأراضي**، فإنه يصادق عليه بمداولة من المجلس البلدي بعد أخذ رأي الوالي أو الوالي المنتدب في الحساب، ثم يبلغ إلى كل من الوالي أو الولاية أو الولاية المنتدبين المختصين إقليمياً ومصالح الدولة المكلفة بالتعمير بالولاية أو المقاطعة الإدارية، والغرفة التجارية والغرفة الفلاحية، ثم يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور بقرار رئيس البلدية، يبين تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف، والمكان الذي يمكن استشارة الوثائق فيه، وقائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف وذلك ما لم ينص عليه بالنسبة للمخطط التوجيهي، حسب المواد (15-16) من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

### ج-مراجعة مخططات التعمير المحلية

نص قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على حالات مراجعة المخطط التوجيهي في المادة 28 منه وهي: حينما تصبح القطاعات المزمع تعميمها في طريق الإشباع (القطاعات المبرمجة للتعمير والقطاعات المستقبلية)، وذلك عندما تكون برامج الدولة والجماعات الإقليمية كثيرة، فتتم المراجعة من أجل زيادة مساحة القطاع المبرمج للتعمير، والحالة الثانية: هي عندما تصبح مشاريع التهيئة لا تستجيب للأهداف المعينة لها كأن تكون أرض مخصصة للاستعمال الفلاحي، ثم تصبح الدولة بحاجة إلى تلك الأرض للاتجاه الصناعي فتتم مراجعة المخطط على أساس تغيير وجهة العقار من غير قابل للتعمير إلى قابل للتعمير، وأما الحالة الثالثة فهي التي تتعلق بالمشاريع ذات المصلحة الوطنية التي تفرض نفسها على المخططات.<sup>(1)</sup>

أما بالنسبة لمراجعة **مخطط شغل الأراضي**، فإنه يمكن ذلك حسب قانون 90-29 المعدل والمتمم، وهي: إذا لم ينجز سوى ثلث (1/3) أو أقل مما كان مقرراً من حجم البناء المسموح به في المشروع خلال الأجل المقرر، والحالة (02) هي إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو حالة من القدم يستدعي تجديده، أو تعرض لتدهورات بسبب ظواهر طبيعية، والحالة (03): أن يطلب أغلبية مالكي نصف حقوق البناء مراجعة المخطط بعد مرور 05 سنوات من المصادقة عليه، والحالة الرابعة والتي تشترك مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي المشاريع ذات المصلحة الوطنية إذا استدعت الحاجة إلى إنشاءها، حيث يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول بنفس الأشكال التي يعد فيها مخطط شغل الأراضي، حسب المادتين 19 و20 من المرسوم المنظم لهذا الأخير، والمادة 37 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

ونظراً لأهمية مخططات التعمير المحلية، لكون عملية التعمير تكون على أساسها وأنه لا تسلم أية رخصة تعميم إلا إذا كانت تستجيب لمقاييس التعمير المحددة فيهما، ونظراً لوجود مخططات منصوص عليها في بعض القوانين التي لها صلة بالتعمير، كالقانون المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وقانون حماية البيئة وقانون تهيئة الإقليم وغيرها، فإنه لا بد من التنسيق بين مخططات التعمير المحلية ومحتوى المخططات الأخرى والأحكام المشار إليها في القوانين التي لها علاقة بالنظام العمراني،<sup>(2)</sup> وفي هذا الصدد نصت المادة 30 من

(1) المادتين 13 و28 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

(2) منصوري نورة، المرجع السابق، الصفحة 28.



قانون تسيير المساحات الخضراء رقم 06-07، على ضرورة الأخذ بعين الاعتبار تخصيص مواقع للمساحات الخضراء، داخل المناطق الحضرية عند إعداد أو مراجعة أدوات التهيئة والتعمير.

وقد أفرز وضع مختلف أدوات التخطيط العمراني حيز التطبيق واقعاً ميدانياً مليئاً بالتناقض، إذ أن المخططات تتصدى لمهمات وأهداف مختلفة، مع احترام كل مخطط لتوجيهات الذي يعلوه وفق تدرج هرمي فمخططات تهيئة الإقليم هي مخططات فوقية وأدوات مرجعية للمخططات المحلية ويجب عليها الاستناد عليها في إعداد هذه الأخيرة.<sup>(1)</sup>

لكن الواقع أن مخططات التعمير المحلية بدأت مراجعتها ما بين 2005 و2007، في حين أن المصادقة على المخطط الوطني كانت سنة 2010، كما أن معظم المخططات الأخرى كمخططات تهيئة الإقليم الولائي والمخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى لا تزال قيد الدراسة والإنجاز، وبالتالي تدرس ويصادق على المخططات المحلية في غياب هذه الأدوات، وهذا ما يطرح مشكلة توافق أدوات التهيئة والتعمير مع الأهداف الوطنية لتهيئة الإقليم وسياسة المدينة، كما أن تعدد هذه الأدوات يطرح مشكل الترابط والتكامل فيما بينها، (أي التوافق بين هذه الأدوات وبين أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، وبالتالي إمكانية حدوث تعارض بينها)، خاصة وأن بعض الأدوات تتولاها الوصاية دون الرجوع إلى البلديات، فهي بذلك لا تخضع لمراقبة هذه الأخيرة، مما يزيد من حيرتها وارتباكها.<sup>(2)</sup>

إضافة إلى المدة الزمنية التي تستغرقها في إعداد النصوص والمصادقة عليها، والتي تستغرق وقتاً طويلاً مقابل الوقت الذي تحصل فيه مختلف تغيرات التعمير، وكذا ضعف الأداء المحلي في إدارة التعمير بسبب التدخل المفرط للوصاية التي تمارس الرقابة والتأطير لعمل البلديات، مما يجعل مساحة صناعة القرار المحلي مغلقاً تقريباً، وكذا عدم التوازن بين حجم المهام والمسؤوليات المسندة للبلديات وبين كفاية الموارد المالية والبشرية بالنسبة للتجهيز والتأطير الفني والتقني الكفء، والذي يشكل معيقاً ضاعطاً ومُحدِّداً لأداء البلديات، التي لا يمكنها سوى اللجوء للوصاية.<sup>(3)</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، قانون استهلاكي إذ يتزايد التعمير باستمرار مما يؤدي إلى مراجعة مخططات التعمير، ويؤثر على نقص المساحات الفلاحية، كما أن المشاريع الوطنية تقيد سلطة الجماعات الإقليمية، ولا تملك هذه الأخيرة سوى الرضوخ للسلطة المركزية، ورغم أن نمو التعمير وبرامج التنمية حتمية، إلا أنه يجب أن تكون مدروسة وتحاط بحماية أكبر للمساحات الهامة والتي تعتبر ثروة لا يجب التضحية بها، وتجنب تطبيق برامج التنمية والتعمير عليها قدر الإمكان.

ومما سبق يتبين أن مخططات التعمير تتميز بمجموعة من الخصائص تتكيف مع تغير الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية والأمنية، كما تعمل على إقحام المواطن باعتباره شريكاً فعالاً في تنفيذ هذه الأدوات

(1) أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، الصفحة 152.

(2) المرجع نفسه، الصفحة 153.

(3) المرجع نفسه، الصفحة 156.



وتمتاز أيضاً بالتدخل للسيطرة على مجال التعمير ضمن منهج ذي بعد مستقبلي، وتمتاز بمحلية التنفيذ والقرار ليصبح بهذا المخطط العمراني الشريك الضروري لسلطات الضبط الإداري في تنظيم النظام العمراني، كما تتأثر أدوات التعمير بالتطور السريع والدائم الذي تعرفه التكنولوجيا الحديثة.<sup>(1)</sup>

لذا ينبغي إجراء مراجعة شاملة للنصين المنظمين لمخططات التعمير المحلية على غرار قانون التعمير حيث لم تجرى إلا تعديلات طفيفة لم تمس كل التطورات التي مرت بها الجزائر في مجال التعمير، كما أن مشاركة المواطن والهيئات المستشارة في إعداد المخططات ليس له تأثير، فالاستقصاء العمومي والاستشارة ليستا ملزمتان لسلطات الضبط، بل وضعها القانون والتنظيم كإجراء شكلي، لأنه لم يتم تحديد الآثار المترتبة عن هذه الاستشارات ولا الجزاء المترتب عن مخالفة الإدارة.

ورغم أن المشرع في قانون 90-29 المعدل والمتمم، منح للجماعات الإقليمية سلطة التقرير في مجال تهيئة الإقليم الذي كرسه قانون البلدية، في إطار اللامركزية التي تسمح لهذه الجماعات بتسيير شؤونها بكل حرية في مجال التعمير، غير أن الواقع يظهر عكس ذلك، لعدة أسباب منها: هيمنة السلطة المركزية في مجال إعداد وتنفيذ أدوات التعمير، عدم توفر الإمكانيات البشرية الكافية، وإن وجدت فإنه لا يمكنها إنجاز الدراسات المتعلقة بالمخططات، فتلجأ البلديات إلى الإدارة الوصية لذلك، وتتحول سلطة صناعة أدوات التعمير إلى السلطة المركزية، ولا يبقى للبلدية إلا الموافقة عليها ويصبح دورها شكلي.<sup>(2)</sup>

ومع أنه يمكن تجاوز هذا من خلال استعانة البلدية بأي شخص مختص لتقديم معلومات مفيدة، كالخبراء والباحثين وغيرهم، عن طريق التعاقد لإنجاز مهام ظرفية، كما يمكن اللجوء إلى إنشاء مؤسسات عمومية مشتركة بين البلديات كما هو معمول به في الدول المتقدمة،<sup>(3)</sup> غير أن عدم كفاءة المنتخبين يؤدي إلى عدم استغلال هذه الإمكانيات والاكتفاء بالاعتماد على الإدارة المركزية، ورغم الدور الهام الذي يجب أن تلعبه مشاركة المواطن والمجتمع المدني في مسار التعمير التشاركي إلا أنه يتضح أن هذه المشاركة محدودة إن لم تكن معدومة بسبب جهلهم بالتحقيق العمومي، رغم أن قانون البلدية يشجع على ذلك في كل المجالات، حسب المواد (11-14)، مما يشكل معيقاً آخر لأدوات التعمير في تنظيم النسيج العمراني.

ورغم وجود عدد كبير من الجمعيات، غير أنها غير فعالة في هذا المجال، أو لا تدرك الدور الذي حدده لها المشرع، كما أنه في الواقع تعد أدوات التعمير ويصادق عليها في غياب هذه الجمعيات، التي لا تتدخل إلا بعد المصادقة عليها، وبالتالي تصبح إلزامية في مواجهة الغير، كما أن أدوات التعمير لا تأخذ بعين الاعتبار

(1) ساسي محمد، المرجع السابق، الصفحة 222.

(2) عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر، المرجع السابق، الصفحة 183.

(3) المادتين 132 و149 من القانون رقم 10-11، يتعلق بالبلدية.



مخططات تهيئة الإقليم،<sup>(1)</sup> كما يلاحظ في إجراءات إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أن مساهمة الجمعيات والمجتمع المدني محدود، مجرد دور تشاوري وليس تشاركي.<sup>(2)</sup>

لذا يجب تعديل أحكام هذين المخططين لتوافق ما جاء في السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، لأنها جاءت بعد صدور أحكام مخططات التعمير بـ (10) سنوات كما أن المخططات التوجيهية والجهوية التي نص عليها قانون تهيئة الإقليم، لم ترى أغلبها النور بسبب عدم المصادقة عليها، مما يبين التأخر في تطبيق هذه السياسة، لذا ينبغي الإسراع لتدارك هذا النقص.

كما أن فكرة التنمية المستدامة التي جاءت بها النصوص القانونية بداية القرن الحالي، فرضت تدريجياً نظرة أخرى للتخطيط المجالي، باعتبار المدينة كمجموعة حية بمختلف عناصرها، أصبح ضرورياً أن تشمل أدوات التعمير على مخططات الحماية ضد المخاطر، وحماية التراث وغيرها، حسب خصوصيات المجال غير أن الواقع يظهر أن هذا غير مجسد، بسبب اعتماد مكاتب الدراسات المكلفة بإعداد المخططات، على معطيات سطحية وغير دقيقة، وعدم كفاءة بعضها في تصور التعمير، وعدم اهتمام أدوات التعمير بالبيئة مما أدى إلى هدر الإمكانيات والموارد، إضافة إلى عدم المشاركة الفعلية لمختلف المصالح التقنية في إعداد هذه الأدوات وكذا توحيد نمط هذه الأدوات دون الأخذ بخصوصية بعض البلديات، مما أدى إلى عدم إمكانية التطبيق وأصبح ضرورياً البحث عن أدوات خاصة بالتهيئة الريفية.<sup>(3)</sup>

وبالتالي يُستخلص، أنه رغم محاولات الإصلاح العديدة للتحكم في توسع التعمير، إلا أنها لم تغير الكثير من مظاهر التعمير، حيث ظلت أدوات التعمير ناقصة وغير كافية كسابقاتها للنهوض بتعمير متوازن كما أنها غالباً ما تصطدم بواقع يجعلها غير قابلة للتطبيق، وأداة تجاوزها الزمن بسبب طول فترة إعدادها، مما نتج عنه نسيج عمراني مشوه في أغلب المدن نتيجة ضعف قوانين التهيئة والتعمير وضعف المراقبة، وكذا التوسع العشوائي على الأراضي الفلاحية والمناطق غير القابلة للتعمير، مما يطرح إشكال حول مدى نجاعة هذه القوانين في حماية النظام العام العمراني.<sup>(4)</sup>

ويستنتج أيضاً غياب العلاقة التكاملية التي تربط بين أدوات التعمير، والتداخل في المهام المنوطة بكل منها، مما يؤدي إلى وجود العديد من الثغرات والغموض والتكرار والتعارض في أخذ القرارات الخاصة بالتهيئة والتعمير لمنطقة أو مدينة واحدة، خاصة عندما تتم دراستها بواسطة مخططات متعددة في نفس الوقت.<sup>(5)</sup>

(1) عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر، المرجع السابق، الصفحة 185.

(2) وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الصفحة (104-108)، الملحق بالقانون رقم 10-02، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

(3) المرجع نفسه، الصفحة (189-191).

(4) هوارى سعاد، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية، حالة "الدقي عبد السلام، سركينة وتافرن" مدينة قسنطينة، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2015، الصفحة 29.

(5) ساسي محمد، المرجع السابق، الصفحة 236.



كما أن إدماج مفهوم التنمية المستدامة ضمن أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر تواجهه عدة تحديات أهمها: التحدي الخاص بحماية التراث الحضاري والحضري الذي يلعب دوراً أساسياً في عنصر التنمية المستدامة كونه يسهم في تأكيد الذاتية الثقافية ويحافظ على خصوصيتها ويحمي هويتها من الذوبان،<sup>(1)</sup> إضافة إلى التحدي الخاص بالتحكم في مجال التعمير -نتيجة تضخم المدن الكبرى بسبب زيادة معدلات النمو السكاني وتدهور البيئة العمرانية في المناطق العشوائية،<sup>(2)</sup> - لا سيما تنظيم شبكة التعمير بواسطة تفعيل المخططات التوجيهية لمجالات الحواضر الكبرى وإنشاء المدن الجديدة بالمناطق الداخلية والجنوبية، وكذا التحدي المتعلق بتحقيق التكامل العمراني عن طريق دعم شبكة النقل وإدماج التكنولوجيات الحديثة للإعلام والاتصال ضمن جميع مخططات التهيئة والتعمير.

وأيضاً التحدي المتمثل في دمج الأبعاد البيئية في التهيئة العمرانية، حيث تبنت الجزائر عدة مبادئ رئيسية لتحقيق التوازن بين البيئة والعمران، بالتركيز على دراسات مدى التأثير على البيئة وتنمية الطاقات المتجددة، وإنشاء التكنولوجيات النظيفة والتكوين البيئي، وتضمينها في مخططات التهيئة والتعمير، للحفاظ على البيئة وتنظيم التعمير، وكذا التحدي الخاص بالتوازن العمراني بالتركيز على منطقتي الهضاب العليا والجنوب لتحقيق التوازن العادل في التنمية عبر كامل التراب الوطني، القائم على إعادة تشكيل الإقليم وهيكله وتركيبه العمراني، وأخيراً التحديات الميدانية المتمثلة في وسائل إنجاز وتنفيذ ومراقبة أدوات التهيئة العمرانية وآليات دعم الجوانب المؤسساتية والقانونية والمالية لأدوات التهيئة العمرانية.<sup>(3)</sup> وفي الأخير تبقى أدوات التعمير إلى جانب القواعد العامة للتعمير رغم النقائص المسجلة، ضرورة لتفادي المشاكل التعمير، لكن ينبغي تطويرها وفرض احترامها وتكييفها حسب خصوصية كل منطقة ووضع آليات حقيقية لمعالجة الاختلالات الحاصلة للحفاظ على النظام العام العمراني.

## المبحث الثاني: دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني من خلال رخص التعمير

تعتبر رخص التعمير من رخص الضبط الإداري التي تستعملها سلطات الضبط لتنظيم التعمير وضمان احترام المواطنين لأحكامه، كما يتم من خلال هذه الرخص الحفاظ على نسق التعمير، باعتباره من أهم المعايير التي تبين مدى تحكم أية دولة في فرض سلطتها داخل إقليمها، ومدى نجاحها في ترسيخ ثقافة تعميم للمواطنين بضرورة الحفاظ على النظام العام العمراني داخل المناطق العمرانية.<sup>(4)</sup>

(1) فؤاد بن غضبان، المرجع السابق، الصفحة 58.

(2) جلود رشيد، دور اللامركزية الإدارية في التنمية الحضرية، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 07، العدد 03، أكتوبر 2014، الصفحة 161.

(3) ساسي محمد، المرجع السابق، الصفحة (234-235).

(4) بلول فهيمة، المرجع السابق، الصفحة 357.



لذا تعمل سلطات الضبط خصوصاً السلطات المحلية، على مراقبة أشغال التهيئة والتعمير قبل وبعد البناء بواسطة صلاحياتها في مجال الضبط الإداري لحماية النظام العام العمراني، وتملك سلطة إصدار رخص التعمير بعد التأكد من عدم مخالفة أشغال التهيئة والبناء لقواعد ومخططات التعمير، وسيتم التطرق إلى دور الضبط الإداري في الرقابة السابقة لعملية البناء للحفاظ على النظام العام العمراني في (المطلب الأول) ثم دور الضبط الإداري في الرقابة اللاحقة لعملية البناء للحفاظ على النظام العام العمراني في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: دور الضبط الإداري في الرقابة السابقة لعملية البناء للحفاظ على النظام العام العمراني

إن وظيفة الضبط الإداري في مجال التعمير هي وقاية النظام العام العمراني، وبذلك تضطلع سلطات الضبط بسلطة إصدار رخص وشهادات قبل عملية البناء، مما يتيح لها الرقابة عليها وضمان عدم المساس بهذا النظام، حيث منح المشرع لهذه السلطات إمكانية إصدار شهادة التعمير ورخصتي التجزئة والبناء باعتبارها قرارات ضبط لحماية النظام العمراني، وسيتم التطرق إلى دور الضبط الإداري في الرقابة من خلال شهادة التعمير (الفرع الأول)، دور الضبط الإداري في الرقابة من خلال رخصة التجزئة (الفرع الثاني)، ثم دور الضبط الإداري في الرقابة من خلال رخصة البناء (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: دور الضبط الإداري في الرقابة من خلال شهادة التعمير

تعد شهادة التعمير من وسائل الرقابة المسبقة على أشغال التهيئة والتعمير، لما تقدمه لكل شخص يريد التعرف على حقوقه الواردة على عقار ما، وما الحدود المقيدة لها، ومدى إمكانية البناء وشروط ذلك،<sup>(1)</sup> فهي تشكل أولى القرارات الإدارية في مجال حماية النظام العمراني التي نظمها المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، لتنظيم التعمير، وسيتم التطرق إلى إجراءات الحصول على شهادة التعمير (أولاً)، تسليم شهادة التعمير (ثانياً).

كما نصت المادة 01 فقرة 02 و03 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، على أن وثائق التعمير لا تعني الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، (المخصصة لتنفيذ مهام وزارة الدفاع)، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو المؤسسات.

وبالتالي لا تخضع لأحكام هذا المرسوم، كل عمليات التهيئة والتعمير الخاصة بوزارة الدفاع وبعض الوزارات والمؤسسات إذا اكتست طابع استراتيجي، وهذه الحساسية والسرية من النظام العام ويحمي النظام العام العمراني، لأنه عندها منظومة خاصة، كمقرات الأمن وتخزين الأسلحة وغيرها، والسجون، لا يجوز نشرها والاطلاع عليها.

(1) حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، الصفحة 59.





## أولاً: إجراءات الحصول على شهادة التعمير

تمنح شهادة التعمير بعد تقديم طلب من المعني إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، ثم إجراء تحقيق في الطلب ودراسته من مصالح التعمير بالبلدية، التي يمكنها الاستعانة بأي مساعدة تقنية وأخيراً تسليم الشهادة، بعد التأكد من عدم مخالفة أحكام وقواعد التهيئة والتعمير، وهو ما سيتم توضيحه.

### أ- طلب شهادة التعمير

حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، فإنه يعد طلب شهادة التعمير من المالك أو موكله أو أي شخص معني،<sup>(1)</sup> ويجب أن يتضمن البيانات الآتية: طلب خطي من صاحب الطلب اسم مالك الأرض، تصاميم حول الوضعية تسمح بتحديد القطعة، وحدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني، أما بالنسبة لبطاقة المعلومات فإنه يطلب نفس المعلومات عدا هوية المالك.

### ب- التحقيق في طلب شهادة التعمير

نصت الفقرات (03-05) من المادة 03 من ذات المرسوم، أنه يودع طلب شهادة التعمير مرفقاً بالوثائق المطلوبة، في نسختين (02) بمقر رئيس المجلس الشعبي المختص إقليمياً، مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته وفق نموذج مرفق بهذا المرسوم، ويدرس الطلب من طرف مصالح التعمير بالبلدية اعتماداً على أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي)، ويمكنها الاستعانة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة أو أي مصلحة تقنية.

### ثانياً: تسليم شهادة التعمير

نصت المادة 03 فقرة 06 من ذات المرسوم، أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات، وهذا ما يظهر دوره في مجال ضبط التعمير،<sup>(2)</sup> حيث كان يسلم هذه الشهادة في المرسوم القديم، كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.<sup>(3)</sup> وتضيف المادة 04 من ذات المرسوم، أنه يتم تبليغ الشهادة أو البطاقة خلال (15) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويجب أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات مجموعة من التنظيمات، كمواصفات التهيئة

(1) لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم صفة طالب شهادة التعمير (مالك، حائز)، بل ترك المجال مفتوحاً أمام أي شخص طبيعي أو معنوي معني.

(2) العربي وردية، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 01، مارس 2017، الصفحة 100.

(3) المادة 03 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991، الملغى، بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.



والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية، الارتفاقات والمواصفات التقنية الأخرى، الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المبني، الأخطار التكنولوجية الناجمة عن المؤسسات الصناعية... إلخ، وتستمد هذه التنظيمات من أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده، من المخطط التوجيهي و/أو القواعد العامة للتعمير، وفي حالة تم إيداع الطلب أثناء مراجعة مخطط شغل الأراضي، فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد بعين الاعتبار إلا إذا تجاوز هذا المخطط مرحلة التحقيق العمومي.

وبالنسبة لمدة صلاحية شهادة التعمير، فهي مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، وفي حالة عدم وجوده، بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات بـ (03) أشهر، كما لا يمكن أن تطرح أنظمة التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد، إذا تم إيداع رخصة بناء قبل انقضاء صلاحية هذه الشهادة أو بطاقة المعلومات حسب المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي، وهذا حمايةً لمستعملي الأرض من التغييرات القانونية وعدم استقرار قواعد التعمير. (1)

وبالتالي تشكل شهادة التعمير وسيلة رقابية قبلية، تسمح للإدارة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بممارسة الضبط الإداري في مجال التعمير، وذلك بضبط توسع التعمير حسب الشروط والمقاييس المعمارية المرخص بها قانوناً، وبذلك تتجلى لنا الأهمية القانونية لشهادة التعمير باعتبارها وسيلة قانونية فعالة بيد الإدارة لممارسة سلطات الضبط الإداري في أهم مجال وهو مجال التعمير. (2)

### الفرع الثاني: دور الضبط الإداري في الرقابة من خلال رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة ثاني وثيقة تصدر من سلطات الضبط، لمراقبة أعمال التهيئة والتعمير والتي تشترط قبل القيام بتقسيم أي ملكية عقارية غير مبنية إلى عدة ملكيات، فهي لا تسلم إلا بعد التأكد من عدم مخالفة قواعد التعمير، وسيتم التطرق إلى إجراءات الحصول على رخصة التجزئة (أولاً)، وتسليم رخصة التجزئة (ثانياً).

#### أولاً: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

للحصول على رخصة التجزئة، لا بد من اتباع مجموعة من الإجراءات التي نص عليها المشرع وبالتحديد في المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، بعد طلب الرخصة، ثم التحقيق في الطلب وصولاً إلى تسليم هذه الرخصة، بعد التأكد من توافر الشروط القانونية والتقنية المطلوبة، وعدم مخالفة قواعد التهيئة والتعمير.

#### أ- طلب رخصة التجزئة

اقتصر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، بشأن طالب رخصة التجزئة -على خلاف رخصة البناء- على كل من المالك أو موكله فقط، حيث يُقدّم طلب رخصة التجزئة وفق النموذج المرفق ويوقع عليه ويجب أن يُدعم إما: بنسخة من عقد الملكية أو توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني المعدل والمتمم، أو بنسخة

(1) إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 140.

(2) عميري أحمد، المرجع السابق، الصفحة 135.



من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً، كما يرفق الطلب بملف تقني يبين انسجام الطلب مع قواعد التعمير يحتوي على تصاميم تشمل تحديد الموقع يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية، وكذا حدود القطعة الأرضية ومساحتها، تحديد لمختلف الشبكات، موقع البنايات وطبيعتها وشكلها العمراني... إلخ.<sup>(1)</sup> وتضيف المادة 09 من ذات المرسوم، أنه يرفق أيضاً بتقديم مذكرة تشتمل على طرق المعالجة المخصصة لتتقية المياه الصناعية المضررة بالصحة والزراعة والبيئة، معالجة تصفية الدخان وانتشار الغازات من المواد الضارة، تحديد مستوى الضجيج بالنسبة للأراضي المخصصة للاستعمال الصناعي، وكذا مذكرة تشتمل على قائمة الأراضي المجزأة ومساحتها، احتياجات الماء والغاز والكهرباء والنقل، دراسة التأثير على البيئة عند الاقتضاء، وغيرها من البيانات والدراسات، ويتم إعداد الملف البياني والتقني من مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على هذه الوثائق مهندس معماري ومهندس مسح الأراضي.

وتجدر الإشارة إلى أن الملف المرفق بطلب رخصة التجزئة، وبناءً على الوثائق المطلوبة، تبين مدى حرص المشرع الفرعي على التطبيق الجدي والشديد لأحكام التهيئة والتعمير، لمنع المساس بالنظام العام العمراني، ويلاحظ أيضاً أنه حصر الحق في طلب رخصة التجزئة في المالك أو وكيله، وإذا تعلق الأمر بتجزئة تابعة للأشخاص العامة، تقوم الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالإجراءات،<sup>(2)</sup> وإذا تعلق الأمر بتجزئة أرض موقوفة، يتولى ناظر الوقف أو وكيله ذلك،<sup>(3)</sup> ومن الناحية العملية، يسعى صاحب الأرض المراد تجزئتها إلى مكتب دراسات، حيث يتولى تحضير الملف بمختلف الوثائق التقنية بعد تقديم عقد الملكية للمهندس المختص، وبعد إجراء المعاينة الميدانية، ولا يمكن لغير هؤلاء الأشخاص إقامة أي أشغال تهيئة في إطار تنفيذ أشغال تجزئة، وإلا اعتبرت تجزئة غير قانونية لحدوثها دون رخصة مسبقة.<sup>(4)</sup>

لكن ما يعاب على ملف الرخصة، هو طول الإجراءات وتعدد الوثائق التي يغلب عليها الطابع التقني مما يصعب على طالبها تكوين الملف واستغراق وقت لإعدادها مع تكاليف باهظة، فكان على المشرع الفرعي

(1) المادتين 08 و09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كليات إعداد عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

(2) "تساعد الوكالة أجهزة الجماعة المحلية في تحضير عقود التعمير وتنفيذها، ويمكنها أن تقوم بترقية الأراضي المفرزة والمناطق المختلفة الأنشطة تطبيقاً لوسائل التهيئة والتعمير أو تكلف من يقوم بذلك، كما يمكنها أن تبادر بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها" حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405، مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة في 26 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408، مؤرخ في 05 نوفمبر 2003، الجريدة الرسمية عدد 68، الصادرة في 09 نوفمبر 2003.

(3) المادتين 13 و15 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381، مؤرخ في 01 ديسمبر 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكليات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 90، الصادرة في 02 ديسمبر 1998.

(4) دهلوك زبيدة، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 03، سبتمبر 2017، الصفحة 219.



مراعاة مصلحة الأفراد،<sup>(1)</sup> وعدم إرهاب صاحب المشروع كي لا يُحجم عن طلب الترخيص، وينشئ تجزئات غير قانونية،<sup>(2)</sup> رغم أن تشديد الإجراءات يصب في الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية.<sup>(3)</sup> وأما فيما يخص شهادة قابلية الاستغلال، فإن المستفيد من رخصة التجزئة، يطلبها عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها، ويرفق مع الطلب تصاميم جرد مع تحديد عند الاقتضاء، التعديلات التي أجريت على التصاميم المصادق عليها، وكذا محضر استلام الأشغال، حسب المادتين 23 و24 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

### ب- التحقيق في طلب رخصة التجزئة

يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل إقامة المشروع فيها، مقابل وصل إيداع يُسلم في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية المطابقة لتشكيل الملف، حسبما أشارت إليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم. وتضيف المادة 11 من ذات المرسوم، أنه يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي و/أو القواعد العامة للتعمير، وكذا الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز المشروع، فيما يخص النظافة والملاءمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة وحماية المواقع والمناظر، وكذا الانعكاسات في ميدان المرور والتجهيزات وغيرها وبالتالي يمنع الترخيص بالتجزئة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لمخططات وقواعد التعمير. كما تقوم المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب الرخصة حسب المادة 12 من نفس المرسوم، بجمع الآراء والموافقات من مختلف المصالح والأشخاص العموميين (لم يتم تحديد هذه الهيئات عكس رخصة البناء أين تم تحديد هذه المصالح بدقة في المادة 47 من نفس المرسوم)، ويجب على هذه الأخيرة إرجاع الملف وإبداء الرأي خلال خمسة عشر (15) يوماً من يوم استلام طلب الرأي، وإلا اعتبر رأي موافقة في حالة عدم الرد، ويمكن للمصلحة المكلفة بالتحضير أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي قصد تسليم رخصة التجزئة، نظراً لأهمية وخطورة مشروع التجزئة على المصلحة العمرانية.

وعلى الرغم من الدور الاستشاري لبعض الهيئات، إلا أن النص على استشارتها له أهمية بالغة في ضمان سلامة البناء، وذلك لخبرتها ودرابقتها كل حسب اختصاصه، تقادياً لأي ضرر أو مشكل قد يطرأ على عملية التهيئة والبناء، لذلك يلاحظ أن المرسوم رتب على عدم رد المصالح المعنية خلال الأجل اعتبار رأيها قبولاً، وكان من الأحرى لو نص على أن إلزام إبداء المصالح لرأيها، والنص صراحة على إلزامية استشارة هذه الهيئات، لما لها من دور في تنوير السلطة المختصة بإصدار الرخصة، وتعزز تسبب قبول أو رفض الترخيص

(1) حجوج كلثوم، المرجع السابق، الصفحة 301.

(2) دهلوك زوييدة، المرجع السابق، الصفحة 221.

(3) لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 127.



لما للرخصة من أهمية باعتبارها أداة لتهيئة الوعاء العقاري للبناء، وإلا فما قيمة هذه الاستشارة؟<sup>(1)</sup> كما أن اعتبار رأيها في حالة عدم الرد قبول، غير منطقي، إذ لو كان هناك عدم مطابقة لقواعد التهيئة والتعمير من المعني، فإن ذلك يشكل مساساً بالنظام العمراني في حالة عدم تنبه سلطة الضبط المختصة بتسليم الرخصة. وفيما يخص شهادة قابلية الاستغلال، فإنه يرسل الطلب والوثائق المرفقة به، في نسختين (02) إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض، مقابل وصل إيداع يسلمه في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه حسبما أشارت إليه المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

### ج-دراسة الطلب في رخصة التجزئة

تتم دراسة طلب هذه الرخصة على مستوى الشباك الوحيد المنشأ حديثاً بعد صدور المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، حيث أن إنشاء الشباك لم يكن بالصدفة وإنما كان نتيجة سياسة اتخذتها الدولة لتفعيل إجراءات تحضير مختلف رخص التعمير للحفاظ على النظام العام العمراني.<sup>(2)</sup> فعندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء، وإذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية، وإذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي المنتدب (في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي...إلخ)، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد بالمقاطعة الإدارية،<sup>(3)</sup> حسب الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء.<sup>(4)</sup>

(1) دهلوك زوبيدة، المرجع السابق، الصفحة (222-223).

(2) بلول فهيمة، المرجع السابق، الصفحة 367.

(3) تدخل المقاطعة الإدارية في إطار التقسيم الإداري الجديد الذي يهدف إلى الارتقاء بالخدمة العمومية، وذلك بإنشاء مقاطعات إدارية عن طريق ترقية الدوائر الكبيرة إلى ولايات منتدبة يشرف عليها والي منتدب تحت سلطة الوالي، وهذا بإصدار المرسوم الرئاسي رقم 15-14، مؤرخ في 27 ماي 2015، يتضمن إحداث مقاطعات إدارية داخل بعض الولايات وتحديد القواعد الخاصة المرتبطة بها، الجريدة الرسمية عدد 29، الصادرة في 31 ماي 2015، المعدل والمتمم، بالمرسوم الرئاسي رقم 18-303، مؤرخ في 05 ديسمبر 2018، الجريدة الرسمية عدد 72، الصادرة في 05 ديسمبر 2018، المعدل والمتمم، بالمرسوم الرئاسي رقم 19-328، مؤرخ في 08 ديسمبر 2019، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة في 08 ديسمبر 2019.

- وهي لا تعدو إلا أن تكون تطبيقاً لنظام عدم التركيز، ومجرد تنظيم داخل النظام المركزي وليست في اللامركزية الإقليمية في شيء، والوالي المنتدب تابع للوالي فقط حسب المادة 02 وما يليها من نفس المرسوم الرئاسي، مشار إليه في: فريجات إسماعيل، النظام القانوني للجماعات الإقليمية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، العدد 12، يناير 2016، الصفحة 205، وهو ما يؤدي إلى توسع النظام المركزي على حساب النظام اللامركزي، ويفقد بالتالي هذا الأخير مصداقيته واستقلاليته كأسلوب من أساليب التنظيم الإداري.

(4) المادتين 14 و15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.



## 1) الشباك الوحيد للبلدية

الشباك الوحيد هو المصلحة المكلفة بدراسة الملف، ويتم إنشاؤه على مستوى البلدية، بقرار من رئيس الدائرة المختص إقليمياً، كما يمكن أن يجمع الشباك عدة بلديات، ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة وفي هذه الحالة يمكن إنشاء الشباك الوحيد بقرار يوقعه الوالي المختص إقليمياً أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة، حسب المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

وحسب نفس المادة من نفس المرسوم، يتكون الشباك من أعضاء دائمين، وهم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيساً، مفتش التعمير، المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله، رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية للبناء أو ممثله... إلخ، وكذا أعضاء مدعويين (حاضرين أو ممثلين)، كممثل مديرية البيئة السياحة الصحة والسكان... إلخ، كما يمكن الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

وما يلاحظ على هذه التشكيلة، أنها متنوعة تضم معظم القطاعات الحيوية التي لها صلة مباشرة بالتعمير مما يمنح مصداقية أكثر لرخصة التجزئة عند صدورها، وكذا لباقي الرخص التي يدرسها الشباك كرخصتي البناء والهدم، لأن إقحام مصالح البيئة والثقافة والفلاحة وغيرها، دليل على أن الطلب قد تمت دراسته بطريقة دقيقة، والتي تغيد بأن التجزئة أو البناء أو غيره، لا يضر بالبيئة والعمران، كما أن إقحام الحماية المدنية لإعطاء رأيا في ما إذا كانت طريقة البناء التي ستعتمد عليها تسهل مهمة الحماية المدنية عند نشوب حريق مثلاً فتبدي رأيا باتخاذ الإجراءات الاحتياطية، الأمر الذي يشكل ضماناً قانونية أكثر.<sup>(1)</sup>

وتتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية وتكلف باستقبال ملفات الطلب وتسجيلها وتحضير اجتماعات الشباك، تحرير محاضر الاجتماعات، تبليغ القرارات والتحفظات عند الاقتضاء إلى صاحب الطلب ضبط بطاقة إلكترونية للطلبات والردود والقرارات المسلمة، وفق المادة 58 من نفس المرسوم المعدل والمتمم.

ويلاحظ أن المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، قد أعطى أهمية لمصالح البلدية، إذ أن هذه الأخيرة هي التي تتولى أمانة الشباك والمختصة بتسليم الملفات، كما يترأسه رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، وهو ما يؤكد على أهمية الدور الضبطي والتنظيمي للبلدية في تطبيق والرقابة على قواعد التعمير، لكنه نص على أعضاء مدعويين يمكن استدعاؤهم من رئيس الشباك، حيث يمثل هؤلاء الأعضاء المدعويين قطاعات مهمة وحساسة في مجال التعمير، كالبيئة والسياحة والثقافة والفلاحة، لذا يجب النص على اعتبارهم أعضاء دائمين كما الحال لشباك الولاية والمقاطعة الإدارية، أو النص على إلزامية استدعائهم.

(1) طيب عائشة، أحكام رخص البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضي عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02 لونيبي علي، البليدة، الجزائر، العدد 07، جوان 2015، الصفحة (218-219).



## (2) الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية

يتم فتحه على مستوى المديرية المنتدبة للتعمير، بقرار من الوالي المنتدب، يتكون من أعضاء دائمين فقط، أهمهم: المدير المنتدب للتعمير رئيساً أو ممثله، ممثل الوالي المنتدب، ممثل رئيس المجلس الشعبي الولائي، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، مدراء أو ممثلي كل من الثقافة والحماية المدنية... إلخ والمدراء المنتدبون أو ممثلو كل من مصالح أملاك الدولة والمحافظات العقارية والفلاحة والبيئة والصحة والسكان... إلخ، مع إمكانية الاستعانة بأي شخص أو جهة، وتتولى الأمانة التقنية المنسوبة بالمديرية المنتدبة للتعمير، نفس مهام الأمانة التقنية للشباك الوحيد للبلدية، عدا ما يتعلق بتبليغ القرارات، إذ ترسل القرارات إلى البلديات المعنية لتبليغ أصحابها، حسب المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

## (3) الشباك الوحيد للولاية

يتم فتحه على مستوى الولاية بقرار من الوالي، يتكون من أعضاء دائمين فقط، أهمهم: ممثل الوالي المدير المكلف بالعمران رئيساً أو ممثله، رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، عضوين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من نظراءهما، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، مدراء أو ممثلي كل من المحافظة العقارية والمصالح الفلاحية والبيئة والصحة والثقافة... إلخ، إضافة إلى إمكانية الاستعانة بأي شخص أو جهة، وتتولى الأمانة التقنية المنسوبة بمديرية التعمير بالولاية، نفس مهام الأمانة التقنية للشباك الوحيد للبلدية، عدا ما يتعلق بتبليغ القرارات، إذ يرسل الشباك القرارات إلى البلديات المعنية لتبليغ أصحابها،<sup>(1)</sup> وبذلك يكون رئيس المجلس البلدي من يقوم بالتبليغ عن قرارات الشباك الوحيد للبلدية والولاية.

لكن هذه العملية لم تزد إلا في تعقيد الإجراءات وطولها، لأن تبليغ القرارات عن طريق البلدية لن يتم إلا بعد إجراءات مطولة، باعتبار أن مديرية التعمير ترسل قراراتها عبر البريد، مما يدعو للتساؤل عن إدخال البلدية في عملية التبليغ، خاصة وأن صاحب الطلب قام بإيداع ملفه مباشرة أمام الشباك الوحيد للولاية، فلم لا يتم تبليغه مباشرة أو الاتصال هاتفياً لتفادي طول إجراءات التبليغ، ويلاحظ أن حضور رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، وعضوين من المجلس، يثير التساؤل حول سبب إقحامهم باعتبار أن اختصاصات الشباك هو دراسة طلبات رخص التعمير، وهذه المسائل ذات طبيعة إدارية وتقنية بحتة، ولا تشترط لحضورها أعضاء هذا المجلس، لأن هذا قد يؤدي إلى الدخول في حسابات سياسية وتعطيل حقوق المواطنين.<sup>(2)</sup>

كما يلاحظ أن من يت رأس الشباك هو المدير المكلف بالعمران (مدير مديرية التعمير) أو ممثله وليس الوالي، لأن الأول هو المختص في مسائل التعمير وتنظيمها، وتكون أمانة الشباك على مستوى مديرية التعمير للولاية، وما يمكن قوله حول الشباك الوحيد أنه حقق بعض الميزات، ومن بينها إقرار مبدأ الشفافية خاصة بالنسبة لدراسة الطلبات التي يقدمها المواطن أمام الجهات المعنية، حيث تتم هذه العملية بعرض كل الطلبات أمام أعضاء الشباك التي تكون لهم سلطة تقديرية في قبول أو رفض الطلبات بالنظر إلى مدى توفرها على

(1) المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

(2) بلول فهيمة، المرجع السابق، الصفحة 369 و371.



الوثائق اللازمة، إذ أن الدراسة أمام كل الأعضاء يؤدي إلى عدم تعسف المصالح الإدارية وإبداء رأيها بكل موضوعية والقضاء على الحسابات الشخصية التي قد يستعملها بعض ممثلي هذه المصالح.

ومن الميزات أيضاً، تقليص آجال دراسة الملفات بالمقارنة مع المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى فبعدما كانت مدة تحضير أغلبية الرخص غير محددة لمصلحة التعمير بالبلدية عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم الرخصة بصفته ممثل للبلدية وشهرين (02) لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير بالولاية في جميع الحالات،<sup>(1)</sup> أقر المرسوم التنفيذي الجديد بضرورة دراسة الطلب خلال 15 يوماً.<sup>(2)</sup>

ومن ناحية أخرى، توجد بعض الفراغات القانونية التي تؤدي إلى إشكالات عملية، كعدم وضوح كيفية تصيب الشباك، إذ تنص المادة 58 فقرة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، أن شباك البلدية ينشأ بقرار من رئيس الدائرة، بينما نصت نفس المادة الفقرة 01 على أن الشباك يفتح على مستوى البلدية، فإذا كان الإنشاء بقرار من رئيس الدائرة فلا بد أن ينشأ الشباك على مستوى الدائرة وليس البلدية، كما أن الأعضاء يتم تعيينهم من رئيس الدائرة، ففي هذه الحالة كيف يُعسّر تدخل هذا الأخير رغم أن مختلف الإجراءات تتم على مستوى البلدية، إضافة إلى أن رئيس الدائرة يمارس رقابة الوصاية فقط نيابة عن الوالي، كما يجد رئيس المجلس الشعبي البلدي نفسه أمام إشكال حقيقي، فهل يختار قائمة بالأعضاء ويرسلها إلى رئيس الدائرة، أم أنه يقوم بتحرير قرار ويوقعه، ثم يرسله إلى رئيس الدائرة للمصادقة عليه؟<sup>(3)</sup>

كما لم يبين المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، كيفية اتخاذ القرار، هل بالتصويت أم كل مصلحة تبدي رأيها؟ وما هو دور رئيس البلدية أو ممثله باعتبارهما مكلفان برئاسته، مما يؤدي إلى إشكالات عند اتخاذ القرارات التي يطلبها المواطنون، وكذا حصر اختصاصات الشباك في دراسة طلبات بعض الوثائق دون الأخرى كشهادتي التعمير والمطابقة، وبالتالي لا تطبق نفس الإجراءات لتحضير كل وثائق التعمير.<sup>(4)</sup>

كما أن نفس المرسوم في المواد 58 و58 مكرر و59 منه، أشار إلى أن من مهام الشبايك للبلدية والمقاطعة الإدارية والولاية، استحداث وضبط بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران، ومع ذلك قد تبين في كثير من الأحيان أنه لا يتم تموين أو نشر أو إرسال المعطيات محلياً، مما يجد من فعالية الأقسام الفرعية والمديريات المكلفة بالتعمير على مستوى الولايات، لذا يجب إيلاء أهمية خاصة لتموين قاعدة المعلومات

(1) المواد 14 فقرة 02 و15 فقرة 03 و40 فقرة 02 و41 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، يحدد كيفية تحضير

شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الملغى.

(2) المادة 49 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

(3) بلول فهيمة، المرجع السابق، الصفحة 373.

(4) المرجع نفسه، الصفحة (374-375).





لمتابعة ومراقبة ميدانية للمباني، وكذا الجوانب التي لها علاقة بالتعمير، حسبما جاء في التعليم الوزارية المشتركة الصادرة في 2017 التي تحدد كفاءات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها.<sup>(1)</sup>

وما يمكن قوله، أن الشباك الوحيد يعتبر آلية فعالة لتبسيط الإجراءات وتحقيق مرونة في عملية التعمير إلا أنه لا بد من إجراء تعديلات على المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، فيما يخص هذا الشباك وخصوصاً على مستوى البلدية، بمنح رئيسها سلطة الإنشاء وتعيين الأعضاء، لأن المصالح التقنية للبلدية هي من تتولى مختلف مهام تحضير طلبات المواطنين، والتشريع منح اختصاص تسليم مختلف رخص التعمير إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يجب تعميم دراسة جميع رخص وشهادات التعمير، ووضع عقوبات في حالة عدم فصل الشباك في الأجل المحدد، والنص على إجراءات الرقابة على مسؤولي الهيئات المحلية لضمان عدم تعسفهم أثناء اتخاذ مختلف القرارات في هذا المجال.

وأما بالنسبة لشهادة قابلية الاستغلال، فتتمثل دراسة الطلب حسب المادتين 26 و 27 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، في مطابقة أشغال قابلية الاستغلال للأحكام المنصوص عليها في الوثائق التقنية والبيانية التي من أجلها سُلمت رخصة التجزئة، وتتم الدراسة من قبل مصالح التعمير بالبلدية، وتتم الدراسة وفق نفس الأشكال المنصوص عليها في شهادة المطابقة في المواد (66-68).

ويلاحظ أن المرسوم لم يُشر إلى الشباك الوحيد في دراسة شهادة قابلية الاستغلال، بل أحال إلى دراستها حسب الإجراءات المتبعة في شهادة المطابقة التي لا يختص بدرستها هذا الشباك، لذا يتعين النص على اختصاص الشباك الوحيد لدراسة شهادة قابلية الاستغلال وكذا شهادة المطابقة كما سبق الإشارة إليه.

### ثانياً: تسليم رخصة التجزئة

نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، أنه يُبلَّغ قرار رخصة التجزئة إلى المعني في غضون الشهرين (02) المواليين لتاريخ إيداع الطلب عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم الرخصة، وفي غضون (03) أشهر في جميع الحالات الأخرى، وعندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات، أو عندما يكون الطلب محل أمر بإجراء تحقيق عمومي (حسب المادة 12 فقرة 03)، يتوقف الأجل ويسري ابتداءً من تاريخ تسليم هذه الوثائق أو بعد إجراء التحقيق.

وحددت المادة 15 من نفس المرسوم، اختصاص تسليم رخصة التجزئة لسلطات الضبط (رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوالي المنتدب): إذ يكون الوالي مختصاً بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية بالنظر لحجمها وطبيعتها ونطاقها، المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، المشاريع الاستثمارية بما في ذلك ذات الأهمية الوطنية.

(1) تعليمية وزارية مشتركة رقم 01، مؤرخة في 18 أبريل 2017، تحدد كفاءات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، صادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، الصفحة 04، الملحق رقم (04)، الصفحة (273-274).



كما حصر قانون 90-29 المعدل والمتمم في المادة 66 منه، اختصاص الوالي في حالة: -البنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية، -منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والموارد الاستراتيجية -اقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في المناطق الساحلية والفلاحية المشار إليها في المواد (44-49) أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل أراضي مصادق عليه.

أما اختصاص **الوالي المنتدب**، فهو نفس اختصاص الوالي عدا المشاريع الاستثمارية وذات الأهمية الوطنية، حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، أما المادة 67 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، فقد نصت على اختصاص الوزير المكلف بالعمران، وهي: المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، إذ لم يعد الوزير المكلف بالعمران مختصاً في تسليم هذه الرخصة بعد تعديل المرسوم التنفيذي 15-19، مما يستدعي تعديل قانون 90-29، وسيبقى تنفيذ القانون أولى من المرسوم باعتبار الأول أعلى درجة.

ويكون اختصاص **رئيس المجلس الشعبي البلدي** بتسليم رخص التجزئة، حسب المادتين 14 و15 من نفس المرسوم بالنسبة لبقية المشاريع، في حالة وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وأضافت المادة 65 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، أنه مع مراعاة المادتين 66 و67 أدناه، تسلم هذه الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة وجود مخطط شغل أراضي ويوافي الوالي بنسخة من الرخصة، أما في حالة غيابه فيجب الاطلاع على الرأي الموافق للوالي، أما شهادة قابلية **الاستغلال** فيختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، حسب المواد (23-28) من نفس المرسوم المعدل والمتمم.

ويلاحظ أن التشريع والتنظيم حصراً اختصاص الوالي والوالي المنتدب في مجال تسليم رخص التجزئة وتبقى باقي المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومنه تعتبر المشاريع التي يتم النص عليها من اختصاص هذا الأخير.

#### أ- قبول طلب رخصة التجزئة

عندما يستوفي ملف رخصة التجزئة الشروط والوثائق المطلوبة، وكانت الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي، تسلم في شكل قرار إداري، يتضمن توجيهات يتكفل بها صاحب الطلب، ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة (إنجاز الشبكات، مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء...إلخ)، كما تحدد آجال إنجاز التهيئة، ويُبلَّغ قرار الرخصة من طرف رئيس المجلس البلدي إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية والمقاطعة الإدارية، مرفقاً بنسخة من الملف المتضمن تأشيرة الشباك على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية وطبيعتها من طرف: (1)

(1) المواد (19-22) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.



-مصالح التعمير بالبلدية إذا كان رئيس البلدية هو المختص بتسليم الرخصة، -المديرية المنتدبة للتعمير بالمقاطعة الإدارية في حالة تسليم الرخصة من الوالي المنتدب -مديرية التعمير بالولاية إذا كان الوالي هو المختص، كما توضع نسخة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، وتحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشفيف الولاية أو المقاطعة الإدارية، وتحفظ نسخة أخيرة لدى السلطة المختصة التي سلمت الرخصة، حسب المادة 22 الفقرات 04 وما بعدها من نفس المرسوم.

وتضيف الفقرة الأخيرة من نفس المادة، أن السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض تقوم بنشر قرار رخصة التجزئة على نفقة المعني بمكتب الحفظ العقاري، خلال الشهر الذي يلي تبليغه طبقاً للتشريع المتعلق بالإشهار العقاري، علماً أنه لا يوجد ما يمنع من قيام الموثق بإيداع قرار الرخصة بالمحافظة العقارية بدلاً من السلطة التي أعدت الرخصة باعتباره يقدم خدمة عمومية،<sup>(1)</sup> ومنه يتضح أنه يجب إشهار رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية، لأن لها أثر قانوني يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية الأصلية، وإنشاء وحدات جديدة.<sup>(2)</sup> فرخصة التجزئة من الوثائق الخاضعة للشهر العقاري،<sup>(3)</sup> ولكن قبل إيداعها بالمحافظة العقارية التي تقع محل التجزئة في دائرة اختصاصها من أجل شهرها، يتوجه المستفيد منها إلى مكتب الموثق، الذي يقوم بإفراغ هذه الرخصة في عقد يسمى عقد إيداع رخصة التجزئة، يتضمن جميع المعلومات المبينة لهوية صاحب التجزئة والبيانات المتعلقة بهوية الأرض محل التجزئة، ثم يقوم الموثق بتسجيل<sup>(4)</sup> هذا العقد، بمفثشية التسجيل والطابع مقابل دفع رسوم التسجيل المرفق بالرخصة إلا ما أعفي بنص خاص من هذه الرسوم، ثم يقوم الموثق بشهر العقد بالمحافظة العقارية في أجل شهر (01) من تاريخ تسليمها.<sup>(5)</sup>

لكن يلاحظ أن المشرع قيد صاحب الطلب بضرورة شهر قرار التجزئة في المحافظة العقارية، لكنه لم ينص على الأثر المترتب على عدم الشهر في الأجل المحدد، فهل يترتب على ذلك إلغاء الرخصة؟ ويعتبر

(1) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 125.

(2) أحمد خالدي، حق الملكية القيود الواردة عليه في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2018، الصفحة 257.

(3) الشهر العقاري هو إعلان الحقوق العقارية من خلال إثبات التصرفات التي تقع على هذه الحقوق في سجلات علنية يسهل على كل شخص الاطلاع على محتوياتها، ويتكون الشهر من مجموعة الإجراءات القانونية التي تبين الوصف المادي والقانوني للعقارات، وبالتالي تنظيم هوية لكل عقار، مشار إليه في: فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007/2008، الصفحة (02-03).

(4) يقع التسجيل على عاتق الموثق الذي يقوم بتحرير العقد الرسمي الوارد على العقار، لدى مصلحة التسجيل والطابع، مشار إليه في: زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02 محمد بن أحمد، وهران، الجزائر، 2015/2016، الصفحة 111.

- وإتمام عملية الشهر لا بد من الإيداع لدى المحافظة العقارية، فهو إجراء قانوني لازم لكل محرر خاضع لعملية الشهر، يتم من قبل الأشخاص المؤهلون قانوناً، وهم الموثقون، السلطات الإدارية، كتاب الضبط، مشار إليه في: جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2014، الصفحة 171 و176.

(5) استعمل المشرع الفرعي في المادة 22 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، كلمة "نشر" والأصح هو "الشهر"، مشار إليه في: حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 125.



شهر قرار التجزئة بمثابة شهر لحقوق الارتفاق المفروضة من خلالها قصد إعلام الغير بها، ومع ذلك يبقى وجود هذه الارتفاقات معلقاً على شرط إنجازها، وتسليم شهادة من الإدارة المختصة تثبت ذلك، لذا فليس من الضروري تقييد المعني بأجل شهر، طالما أن آجال تنفيذ الأشغال يمكن أن يصل إلى (03) سنوات. (1)

ويبقى الوجود المادي لهذه الوحدات العقارية الجديدة الناجمة عن التجزئة مرتبط بإنجاز أشغال التهيئة في الأجل المحدد، وإلا سقطت رخصة التجزئة، وهذا للتأكد من قيام طالب الرخصة بالتجزئة الفعلية لعقاره وبسط الرقابة على استغلال وانتقال ملكية العقار المجزأ المنفصل عن العقار الأصلي، الأمر الذي يساعد على تقليص المخالفات المرتكبة في ميدان البناء، وحتى لا تُتخذ رخصة التجزئة كذريعة للتهرب من الأحكام القانونية في مجال التعمير، ممن يريد البناء، ولذلك اشترط المشرع شهر هذه الرخصة بالمحافظة العقارية. (2)

وبالنسبة لشهادة قابلية الاستغلال، فإنه يبلّغ القرار المتضمن هذه الشهادة، لصاحب الطلب خلال الشهر (01) الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتوقف الأجل عندما يكون ملف الطلب موضع استكمال بالوثائق أو المعلومات، ويسري ابتداءً من تاريخ تسليمها، يمكن تسليم هذه الشهادة على مراحل حسب الأجل المحددة في رخصة التجزئة، في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي انتهت فيه الأشغال، حسب المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

وتضيف المادة 29 من نفس المرسوم، أنه يضع المستفيد من الأشغال خلال كل فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سنتيمتراً، والتي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم التنفيذي، توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة، وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لنهاية الأشغال وإن اقتضى الأمر، اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة.

ويلاحظ في هذا الشأن، أن النص على إجراءات عمل الورشة في المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم في المواد 29 و60 و84، وتعميمها على رخص البناء والتجزئة والهدم، يبين حرص المشرع على ضبط نشاط التعمير، نظراً لأهمية ذلك في عملية الرقابة، مما يعزز حماية ووقاية النظام العام العمراني.

### ب- تأجيل الفصل في طلب رخصة التجزئة

نصت المادة 64 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، أنه يمكن تأجيل طلب رخصة التجزئة، يُفصل فيه خلال سنة على الأكثر من السلطة المكلفة بتسليمها، عندما تكون أداة التعمير في حالة الإعداد، وهو ما جاء في المادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، أي أن تأجيل البت في الرخصة مرهون بغياب المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي، على ألا يتجاوز سنة واحدة، (3) وعليه يستخلص من هذين النصين

(1) دهلوك زوبيدة، المرجع السابق، الصفحة 230.

(2) آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2003/2004، الصفحة 112.

(3) شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 87.



أن سلطات الضبط لها حق التأجيل بشرط تسبب قرارها لكون قطعة الأرض المراد تجزئتها داخلة في مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية على ألا تتجاوز سنة، وإلا اعتبر قرارها غير مشروع.<sup>(1)</sup>

### ج- رفض طلب رخصة التجزئة

نصت المادة 62 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، على عدم جواز رفض الطلب إلا لأسباب مستخلصة من هذا القانون، وفي حالة الرفض أو التحفظ يُبلَّغ المعني بالقرار مع التعليل، ويكون الرفض وفق المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، وجوباً إذا كانت التجزئة مخالفة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله، وجوازيماً إذا كانت مخالفة للمخطط التوجيهي و/أو القواعد العامة للتعمير.

وبهذا فإن المشرع في مجال التعمير منح سلطة تقديرية لسلطة الضبط في منح أو رفض رخصة التجزئة في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي، أي إمكانية مخالفة الأرض المجزأة لأداة التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتعمير، وفق المادة 62 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، والمادة 17 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، مما قد يؤدي إلى المساس بالنظام العمراني في حالة إصدار قرار بمنح الرخصة.<sup>(2)</sup>

ومن خلال نص المادة 62 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، يُطرح تساؤل حول ماذا لو كان القرار مستخلصاً من قوانين أخرى لها علاقة بالتهيئة والتعمير؟ إذ يجب مراعاة جميع القوانين ذات الصلة كقانون حماية البيئة، الساحل، تهيئة الإقليم، المدينة، التراث... إلخ، لضمان إحداث توسع تعمير منظم ومرعٍ لجميع الخصوصيات المنصوص عليها في مختلف القوانين.<sup>(3)</sup>

### د- صلاحية رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة ملغاة حسب المادة 30 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، في الحالات التالية: -لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل ثلاث (03) سنوات ابتداءً من تاريخ التبليغ، -إذا لم يتم الانتهاء من الأشغال المقررة في الأجل المحدد في القرار، على أساس تقرير معد من مكتب دراسات يحدد مدة إنجاز الأشغال، وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها، -في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل، تطبيق الآجال المحددة للإنجاز المشار إليها أعلاه على أشغال المراحل المختلفة. وعندما تصبح الرخصة ملغاة، لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها، ويتم إعداد رخصة على أساس هذا الطلب دون دراسة جديدة للملف، بشرط ألا يتم تقييم أحكام التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد، وتكون الأشغال المنجزة مطابقة للرخصة الأولى.

(1) حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، الصفحة 126.

(2) شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 87.

(3) دهلوك زوييدة، المرجع السابق، الصفحة 227.



ويُفهم من هذا أن مدة صلاحية الرخصة 03 سنوات إذا لم يتم الشروع في الأشغال أبداً، أو لم يتم الانتهاء من الأشغال بعد بدئها خلال الأجل المحدد في القرار، وإذا كانت الأشغال مقسمة على مراحل، فتكون كل مرحلة محددة بآجال، وبعد أن تنتهي صلاحية الرخصة، فإنه لا يمكن مواصلة الأشغال إلا في حالة انتهاء من أشغال مرحلة معينة.

ويتم طلب رخصة جديدة دون دراسة، بشرط ألا يكون قد تم تعديل قواعد ومخططات التهيئة والتعمير بشكل يخالف الأحكام السابقة في الرخصة القديمة، وفي هذا حماية للنظام العمراني وعدم المساس بقواعد التهيئة والتعمير إذا أدرجت أحكام ضرورية، فيجب مراعاتها والشروع في دراسة جديدة، وأما بالنسبة لشهادة قابلية الاستغلال، فهي مرتبطة برخصة التجزئة، وقد يرفض تسليم هذه الشهادة، في حالة عدم مطابقة الأشغال لرخصة التجزئة، فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي تسبب قراره.

وما يمكن ملاحظته، هو الارتباط الوثيق بين رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال، لأن هذه الأخيرة تثبت مدى مطابقة الأشغال وإتمامها، فهي وسيلة رقابية على رخصة التجزئة التي لا تحقق هدفها المرجو إلا بموجب هذه الشهادة، فهي ملزمة لصاحب الرخصة، من خلال إلزامية وجودها في ملف رخصة البناء، ومع ذلك يجب النص على إلزاميتها صراحة. (1)

وبالتالي لرخصة التجزئة أهمية بالغة، كونها ترتب حقوقاً عينية لصاحبها مرتبطة بحقوق البناء على الأرض محل التجزئة، كما هي وسيلة لتهيئة الوعاء العقاري، ويترتب على عدم وجودها بطلان المعاملات التي تنصب على القطع الناتجة عن التجزئة، ورفض طلب رخصة البناء، وذلك لتعلق هذه الرخصة بالنظام العمراني والمصلحة العمرانية، وتساهم في حماية البناء، خاصة المتعلقة بمختلف الشبكات لذا يجب تبسيط الإجراءات وتخفيف الملفات، للتقليل من التجزئات غير الشرعية وتقادي عبء الإجراءات التصحيحية. (2)

### الفرع الثالث: دور الضبط الإداري في الرقابة من خلال رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من أكثر وسائل الضبط الإداري أهمية في مجال التعمير، كما أن كل رخص التعمير الأخرى تقوم على رخصة البناء، وتعتمد سلطات الضبط الإداري على هذه الرخصة باعتبارها ترخيص إداري ووسيلة ضبط لتنظيم وتأطير عملية البناء، وللتحكم في نمو التعمير ومنع البناء الفوضوي ولتوضيح ذلك سيتم التطرق لنطاق رخصة البناء (أولاً)، ثم إجراءات الحصول على رخصة البناء (ثانياً).

#### أولاً: نطاق تطبيق رخصة البناء

يعتبر تدخل الدولة في تقييد حق الملكية بترخيص أعمال البناء، أول الحقوق والحريات الفردية التي تم تقييدها لتحقيق أهداف النظام العام، لأن الضمان الأساسي لاحترام قواعد التهيئة والتعمير هي أن تستند أعمال

(1) حجوج كلثوم، المرجع السابق، الصفحة (311-312).

(2) دهلوك زوييدة، المرجع السابق، الصفحة 232.



البناء على تراخيص إدارية تمكّن الأفراد من تلبية حاجياتهم من البناء، محافظةً في الوقت نفسه على حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار، ولما كانت تراخيص البناء عنصراً فعالاً في مجال التعمير، فقد تدخلت التشريعات لفرض احترام قواعد التهيئة والتعمير، وفرضت رخصة بناء قبل إنشاء أي مبنى أو تعديل فيه.<sup>(1)</sup> فحق الملكية لم يعد حقاً مطلقاً، بل غدا يتصف بالنسبية كأى حرية أو حق آخر، حيث ترد عليه قيود من بينها ما تفرضه مقتضيات النظام العام بأبعاده التقليدية والحديثة،<sup>(2)</sup> من بينها النظام العام العمراني، لذا تعتبر رخصة البناء أهم رخص التعمير، باعتبارها تجسيداً لممارسة حق الملكية، تسمح لصاحبها بالقيام بمختلف عمليات البناء، وبذلك تشكل الآلية المحورية في توسع التعمير، مما جعل المشرع يولي عناية خاصة لها ويُفصّل في أحكامها،<sup>(3)</sup> ومنه يشمل نطاق هذه الرخصة، كل من النطاق الموضوعي أي الأشغال المعنية بها والنطاق المكاني، بمعرفة المباني المعنية أو المعفاة من الترخيص، وحكم البناء في المناطق الخاصة.

#### أ- النطاق الموضوعي لرخصة البناء

يتبين من خلال المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، أن ضرورة الحصول على ترخيص للبناء (أو حظر البناء بدون رخصة) يشمل مجموعتين من الأعمال وتتمثل في: إنشاء وتشديد المباني الجديدة، ومجموعة تخص المباني القائمة.<sup>(4)</sup> فبالنسبة لأعمال تشييد المباني الجديدة، فيقصد بها إحداث البناء لأول مرة،<sup>(5)</sup> وتتكون المنشآت والمباني من مجموعة من مواد البناء اندمجت في الأرض وأصبحت ثابتة ومستقرة، سواء أقيمت فوق سطح الأرض كالعمارات والمنازل والمرافق، أو في باطنها كالأنفاق والسدود، وفي كل الأحوال متى ما تم تشييد هذه المنشآت والمباني تصبح عقاراً بطبيعته،<sup>(6)</sup> وبالتالي لا اعتبار الأشغال أعمال بناء، يجب أن يكون البناء مستقراً متصلاً بالأرض لا يمكن فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به، وأن يكون متماسك مادة البناء أيّاً كانت طبيعتها ومصدرها من طوب أو حجارة أو إسمنت، وأن يكون من صنع الإنسان وليس الطبيعة.<sup>(7)</sup>

(1) عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 08، جوان 2005، الصفحة 02.

(2) خير الدين بن مشرّن، المرجع السابق، الصفحة (22-23).

(3) عيسى مهزول، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي - رئيس المجلس الجماعي - في نطاق رخصة البناء في التشريع الجزائري والمغربي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، المجلد 04، العدد 02، جوان 2017، الصفحة 489.

(4) رمزي حوجو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 04، أبريل 2009، الصفحة 221.

(5) كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، المرجع السابق، الصفحة 78.

(6) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، بدون سنة النشر، الصفحة (24-25).

(7) خير الدين بن مشرّن، المرجع السابق، الصفحة 33.



أما الأعمال التي تتعلق بالمباني القديمة، فتشمل تمديد البنايات الموجودة، وذلك بالزيادة في حجم البناية القائمة أو مساحتها عن طريق التوسيع عرضاً وطولاً وهي زيادة أفقية،<sup>(1)</sup> وقد تكون الزيادة عمودياً من خلال البناء تحت الأرض (الحفر لبناء دهاليز أو مرائب)، أو بالتعلية (زيادة عدد الطوابق)،<sup>(2)</sup> وليس شرطاً أن تتخذ التعلية الصورة النهائية للبناء، وإنما يكفي أن تشكل عملاً من أعمال البناء على البناء القائم، ما دام أنه غير موجود في الترخيص الأول، والعلة من استلزام الحصول على رخصة بالتعلية، هو أن الأساسات الخاصة بكل مبنى، هي ذات قوة محددة من الناحية الهندسية، فإن لجأ الباني إلى استصدار هذه الرخصة، أمكن للجهة الإدارية المختصة بإصدارها، معرفة وتحديد مدى تحمل الأساسات أو عدم تحملها لتلك التعلية.<sup>(3)</sup>

ويبرز التطبيق العملي حقيقة هامة مفادها أن الكثير من الملاك أو من لهم السيطرة القانونية على العقار يقومون بالتعلية دون ترخيص نظراً لأزمة السكن، مما ينتج عنه عدم تحمل المباني لما يقام عليها من أعمال التعلية وبالتالي انهيارها، وعليه فإن أعمال التعلية تخضع لترخيص مسبق رغم عدم النص عليها صراحة، فكان من الواجب النص عليها وإلزام سلطات الضبط الإداري بمراعاة الدقة في تطبيق نصوص التعمير، لأن التساهل في ذلك يؤدي إلى انتشار ظاهرة انهيار المباني والمساس بالنظام العام العمراني.<sup>(4)</sup>

**تغيير البناء** هو تعديل معالم المبنى القائم، ولقد حصره قانون 90-29 المعدل والمتمم في المادة 52 في صورتين هما: التغيير الذي يمس الحيطان الضخمة، والتغيير في الواجهات المطلّة على الساحة العمومية ويلاحظ أن المشرع بحصره تغيير المباني في هاتين الصورتين يؤدي إلى استبعاد صور التغيير الأخرى والتي قد تتجسد في أبسط صور أشغال البناء وما أكثرها، كتغيير مدخل فناء أو عمارة، أو موقع السلالم أو تغيير وجه استعمال البناية من مرأب إلى سكن،<sup>(5)</sup> وقد حددت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، مضموناً أوسع لأفعال البناء التي قد تُعدّ تغييراً للبناية والتي تتمثل في تحويل البناية، الذي يتضمن أشغال تغيير مشتملات الأرضية والمقاس، الواجهة والاستعمال، والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة.

(1) قرار رقم 545971 مؤرخ في 2000/01/17، مجلس الدولة، غير منشور: (حيث أنه -وفي قضية الحال- فإن المستأنف قام بأشغال توسيع للبناء دون الحصول على رخصة وهو ما يعد خرقاً صارخاً للأحكام القانونية، وأنه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم)، مشار إليه في: حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 74.

(2) ستي قزاتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة بين آخر تعديلات القانون وتطبيقه عملياً ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، الطبعة 02، 2016، الصفحة (43-44).

(3) خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، الصفحة 34، نقلاً عن: محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2002/2001، الصفحة 15، ومنصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلديّة، الجزائر، جوان 2008، الصفحة 29.

(4) كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، المرجع السابق، الصفحة (81-82).

(5) ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، الصفحة (44-45).





**إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج**، يقصد بالتدعيم تقوية المباني القائمة، كهدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله،<sup>(1)</sup> الأمر الذي يحتاج إلى رقابة ومواصفات قبل الإذن بها،<sup>(2)</sup> وقد عرّف قانون الترقية العقارية رقم 04-11 التدعيم بأنه كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبنانية من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة،<sup>(3)</sup> أما التسييج فهو إقامة جدار صلب يحيط بالمبنى أو الفضاء المقرر تسييجه كتسييج فناء خارجي للبنانية،<sup>(4)</sup> والهدف من إلزام ترخيص قبل التسييج، تقادي ما ينجم عن هذه الأعمال من أثر على جمال وتنسيق الواجهات،<sup>(5)</sup> وبالتالي حصر المشرع في المادة 52، ضرورة الحصول على رخصة بناء في عملية إقامة جدار صلب إما بهدف التدعيم أو التسييج.

وهناك فرق بين التدعيم والترميم والصيانة، فالترميم هو إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته سواء كان العيب نتيجة خطأ في الإنشاء أو الاستعمال أو تلف بسبب كثرة الاستعمال، كترميم الشروخ بالحوائط وترميم الأرضيات، استبدال درج السلم المتداعية وأعمال الدهانات، وأما الصيانة فهي ما يتطلبه ضمان الانتفاع بالمبنى للحفاظ عليه، كأعمال إصلاح باب المبنى أو استبدال التالف من درج السلم، وعلى الرغم من تقارب هذه المعاني، إلا أن القانون لم يستلزم ضرورة الحصول على ترخيص إلا لأعمال التدعيم،<sup>(6)</sup> ومع ذلك قد تتطلب أعمال الصيانة والترميم ترخيص إذا كان من شأنها أن تلحق الأذى بالمارة أو الجيران أو تعرقل حركة المرور، خاصة إذا لم تراعى فيه الأصول العلمية كإحاطة المكان بسياج عازل.<sup>(7)</sup>

ويلاحظ أن المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، أخذ بالمفهوم الواسع لأعمال البناء التي تستوجب ترخيص على خلاف القانون 90-29 المعدل والمتمم، الذي حصر أعمال البناء في (04) حالات كما تم بيانه، إضافة إلى عدم تحديد أدنى حجم ومساحة من الأعمال التي تخضع للترخيص بالبناء،<sup>(8)</sup> وتبقى العديد من أعمال البناء بدون رقابة، وهو ما قد يعرّض النظام العام العمراني للخطر، لذا يستوجب تعديل المادة 52 من هذا القانون والأخذ بالمعنى الواسع لأعمال البناء الخاضعة للترخيص، حسب المادة 41 من نفس المرسوم.

(1) منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 218.

(2) حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، الصفحة 75.

(3) المادة 03 من القانون رقم 04-11، مؤرخ في 17 فبراير 2004، يحدد القواعد الخاصة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 06 مارس 2004.

(4) براهيمي موفق، المرجع السابق، الصفحة 211.

(5) ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، الصفحة 48.

(6) كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، المرجع السابق، الصفحة (81-82)، نقلاً عن: أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء من الوجهة الجنائية والمدنية والإدارية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1996، الصفحة (22-23).

(7) خير الدين بن مشرّن، المرجع السابق، الصفحة (37-38)، نقلاً عن: السيد عبد الوهاب عرفة، التعليق على قوانين البناء والهدم والقوانين الأخرى المرتبطة بها في ضوء أحكام النقض والأمن العسكري، مكتبة الإشعاع القانونية، 1996، الصفحة (11-12).

(8) ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، الصفحة 50.



## ب-النطاق المكاني لرخصة البناء

يقصد بالنطاق المكاني الأماكن والبنائات التي تشترط فيها رخصة البناء، حيث وسّع المشرع من دائرة المناطق الخاضعة لهذه الرخصة واستثنى أماكن، وأشار إلى أحكام خاصة في مناطق أخرى،<sup>(1)</sup> حيث يعفى من الحصول على رخصة البناء، حسب المادة 53 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، البنائات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقتها مع أحكام التشريع والتنظيم في مجال التعمير، وهو ما أكدته المادة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، كما نصت المادة 13 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، على أنه لا تخضع لأحكام هذا القانون شروط إنجاز وتهيئة واستغلال البنائات التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها. وأضافت المادة 01 من نفس المرسوم استثناء آخر، هو البنائات التابعة لبعض الدوائر الوزارية والهيئات العمومية التي تكتسي طابع استراتيجي، بحيث تعفي أي هيئة ذات طابع استراتيجي دون تحديد طبيعة الهيئات التابعة لها، وجعلت هذه المادة تحديد طبيعة هذه الهياكل بموجب قرارات وزارية مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران والوزير أو الوزراء المعنيين وهذا بفتح الباب لتقدير هؤلاء وإخراج عدة هياكل من التقيد بالرخصة. كما أشار المشرع الجزائري من خلال قانون 90-29 المعدل والمتمم ومراسيمه التطبيقية، والقوانين الأخرى، إلى بعض المناطق التي تخضع إلى أحكام خاصة في منح رخصة البناء، نظراً للميزات الطبيعية أو الثقافية أو الاقتصادية التي تتمتع بها كالمناطق الغابية والسياحية والفلاحية وغيرها، ومن بين هذه المناطق: البناء في الأراضي الغابية، حيث جاء القانون المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم، ليرجم الاهتمام بهذه الأراضي، حيث لا يمكن القيام بتعرية الأراضي الغابية دون رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالغابات، بعد أخذ رأي الجماعات المحلية المعنية ومعاينة وضعية الأماكن،<sup>(2)</sup> وعلى العموم لا يمكن البناء داخل هذه الأراضي إلا بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات، أما من قام بالبناء قبل نشر هذا القانون فإنه يتعين عليه الإعلان عن نفسه خلال سنة لدى الوزارة التي تحيطه علماً بالإجراءات المتعلقة بحماية الثروة الغابية، كما اشترط المشرع مسافة معينة حول محيطها يمنع البناء داخلها، لتقادي أي خطر قد ينجم عن ذلك، كأخطار الحريق وإتلاف الأشجار والنباتات، وفق المواد (27-32) من نفس القانون. ومن المناطق أيضاً، البناء في الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية، حيث أشار القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الموجودة خارج الأجزاء

(1) براهمي موفق، المرجع السابق، الصفحة 212.

(2) المادة 18 من القانون رقم 84-12، مؤرخ في 23 جوان 1984، يتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة في 26 جازان 1984، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 91-20، مؤرخ في 02 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة في 04 ديسمبر 1991.



الحضرية للبلديات، المعدل والمتمم، حيث أوجب القرار على من يريد البناء خارج المحيط العمراني مراعاة مقاييس الإنجاز المطلوبة في نفس القرار التنظيمي.<sup>(1)</sup>

ومن الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية: الأراضي الفلاحية، حيث أن المشرع ورغم تبنيه لمبدأ عدم إمكانية البناء عليها، إلا أنه أورد بعض الاستثناءات، إذ نص قانون التوجه العقاري المعدل والمتمم، على أن البناءات السكنية في الأراضي الخصبة والخصبة جداً، تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الشروط المحددة في تشريع التهيئة والتعمير، والقانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير،<sup>(2)</sup> ونصت المادة 48 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، على أنه تنحصر حقوق البناء بالأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد في البناءات الضرورية الحيوية الاستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها أن تتدرج في مخطط شغل الأراضي.

ويتضح أن إقامة أي منشأة أو بناء بهدف الاستغلال الزراعي أو السكني، مرتبط بضرورة الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية وزيادة نشاطها، وأن تكون هذه المنشآت المقامة ضرورية للاستغلال الفلاحي،<sup>(3)</sup> ففي وجود مخطط شغل الأراضي، فإن الترخيص بالبناء يخضع لقانون 90-29 المعدل والمتمم وأما في غيابه، فإنه يمكن الترخيص بعد استشارة وزارة الفلاحة، حسب المادة 49 من نفس القانون المعدل والمتمم.

### ثانياً: إجراءات الحصول على رخصة البناء

تعد رخصة البناء كما سبق ذكره، أداة قبلية بيد سلطة الضبط الإداري المختصة من أجل مراقبة أشغال البناء، استناداً للتشريعات والتنظيمات المعمول بها، والشروط القانونية المحددة، وإلا يرفض طلب رخصة البناء،<sup>(4)</sup> وتتم إجراءات الحصول على هذه الرخصة بداية من طلب الرخصة ثم التحقيق في هذا الطلب، ثم تسليم الرخصة أو رفض أو تأجيل تسليمها، وأخيراً صلاحية الرخصة، وهذا ما سيتم شرحه على النحو الآتي:

#### أ- طلب رخصة البناء

رغم أن حق البناء مرتبط بالملكية العقارية وفق المادة 50 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، إلا أن طلب الرخصة لا يستوجب أن يكون من المالك للعقار فقط، وإنما على طالبها أن يبين علاقته القانونية بالعقار محل البناء،<sup>(5)</sup> سواء كان المالك أو موكله أو المستأجر لديه أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة

(1) المادة 01 وما بعدها من القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 13 سبتمبر 1992، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية عدد 86، الصادرة في 06 ديسمبر 1992، المعدل والمتمم، بالقرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 18 نوفمبر 2015، الجريدة الرسمية عدد 03، الصادرة في 17 يناير 2016.

(2) المادتين 35 و36 من القانون رقم 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

(3) كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، المرجع السابق، الصفحة 98.

(4) عتاب يونس وعلي محمد، رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 09، مارس 2019، الصفحة 58.

(5) عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 147.



الأرض أو البناية، حيث يقدم طالب الرخصة طلب وفق النموذج المرفق المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، والتوقيع عليه، مع تقديم الوثائق التي تثبت صفتهم القانونية كنسخة من عقد الملكية بالنسبة للمالك أو شهادة الحيازة للحائز... إلخ، حسب المادة 42 من نفس المرسوم.

كما يمكن للمرقي العقاري طلب رخصة بناء استناداً للقانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية، فالمرقي هو من يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تدعيم بنايات قائمة كما يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التعمير إلى القواعد العامة للتعمير وفق تشريع التعمير، كما لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع أدوات التعمير، حسب المادتين 03 و05 من هذا القانون.

ومن ثم يمكن الاستنتاج أن إثبات حق الملكية ليس شرطاً مانعاً للتقدم بطلب الحصول على رخصة البناء، بل هو شرط من بين أخرى تحل محله ما دام طالب الرخصة في وضعية قانونية تمنحه الصفة في طلبه وعليه يجب تعديل المادة 50 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بما يتماشى مع الوضع القانوني الصحيح لعلاقة طالب الرخصة بالعقار المزمع البناء عليه، وهو الوضع الذي أوضحتها نصوص قانونية أخرى، وإلا ظلت نصاً غريباً يشكل نشازاً قانونياً إن صح القول،<sup>(1)</sup> ويلاحظ أن المشرع العمراني وسّع من الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء، عكس رخصة التجزئة الذي يقتصر طلبها على المالك أو موكله، ولا شك أن في ذلك حماية للنظام العمراني، وتوسيع للرقابة على عملية البناء.

ويرفق الطلب بملف إداري وملف متعلق بالهندسة المعمارية وملف تقني، حيث يتكون **الملف الإداري** من: مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائيات المبرمجة على قطعة أرض تقع ضمن تجزئة، قرار السلطة المختصة الذي يرخص بإنشاء المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة، شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنائيات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة، حسب المادة 43 من ذات المرسوم التنفيذي.

وتضيف نفس المادة، أن **الملف الخاص بالهندسة المعمارية**، يتكون عموماً من: مجموعة مخططات تبين حدود القطعة الأرضية وتوجهها ومساحتها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء، نوع طوابق البنائيات وارتفاعها شبكات التهيئة الموصولة ومواصفاتها، إضافة إلى مذكرة تتضمن وصف وتقدير للأشغال وآجال الإنجاز، وأما **الملف التقني** فيحتوي على: باستثناء البنائيات المعدة للسكن الفردي، يجب إرفاق بيانات تتعلق بعدد العمال وطاقة استقبال كل محل، طريقة بناء الأسقف ونوع المواد، تصاميم شبكات صرف المياه، نوع المواد وكمياتها المضرة بالصحة والزراعة الموجودة في المياه المصروفة وانبعاث الغازات، مستوى الضجيج... إلخ.

كما يجب حسب نفس المادة، إعداد دراسة الهندسة المدنية التي تتضمن تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح: تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية، توضيح أبعاد المنشآت، تصاميم الهيكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية، وتشير المادة 44 من نفس المرسوم، أنه يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسات الهندسة المدنية، بالاشتراك بين مهندس معماري ومدني وتؤشر من طرفهما، كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع

(1) عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 604.



البناء قبل إعداد الدراسات المتعلقة بالهندسة المدنية، ويجب إيداع باقي الملفات بعد موافقة المصالح المختصة في أجل لا يتعدى سنة واحدة وإلا سوف يعتبر الرأي المسبق ملغى.

إضافة إلى إرفاق الطلب بشهادة ربط الشبكات والتهيئة، التي تسلم من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال، حسبما أشارت إليه الفقرة الأخيرة من المادة 04 من القانون 08-15 المعدل والمتمم لكن لم يصدر التنظيم الذي يحدد كفاءات تطبيق هذه المادة، ولم ينظمها المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

ويتبين مما احتواه الملف المذكور، تأكيد المشرع العمراني على الرقابة القبلية لعملية البناء، بالنظر لتعقيد الوثائق بدلاً من تبسيطها، حيث يلاحظ بعض الصرامة في منح الرخصة،<sup>(1)</sup> ولكن من ناحية أخرى قد يؤدي إلى عزوف الأفراد عن اتباع هذه الإجراءات لكثرتها وطول مدتها وتكلفتها، ناهيك عن عراقيل استصدار الوثائق، مما يضطرهم بالبناء دون رخصة،<sup>(2)</sup> فلو ترك المشرع ملف الدراسة الهندسية والتقنية للسلطة المختصة بتسليم الرخصة، ما دام الهدف منها هو التوازن بين المصلحة العامة والخاصة،<sup>(3)</sup> كما لم يشر المرسوم التنفيذي 15-19 لدراسة التأثير على البيئة رغم أهميتها في معرفة تأثير البناء على البيئة.<sup>(4)</sup>

#### ب- التحقيق في طلب رخصة البناء

يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به، في (03) نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي (05) نسخ بالنسبة لباقي المشاريع التي تحتاج رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض مقابل وصل إيداع،<sup>(5)</sup> وفق نموذج مرفق بنفس المرسوم يحدد فيه تاريخ إيداع الطلب، يُسَلَّم في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق المطابقة لتشكيل الملفات وجوباً.<sup>(6)</sup> وتضيف المادة 46 من ذات المرسوم، أنه يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي و/أو القواعد العامة للتعمير، ولهذا الغرض ينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية ونوعها وحجمها ومظهرها وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاعات، والتجهيزات الموجودة أو المبرمجة، ومدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وحماية البيئة والاقتصاد الفلاحي.

(1) إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 155.

(2) أمال يعيش تمام، المرجع السابق، الصفحة 189.

(3) طيب عائشة، المرجع السابق، الصفحة (216-217).

(4) صبرينة مراحي وموسى نورة، القيود البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري، مجلة لتعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 06، جوان 2018، الصفحة 10.

(5) يكتسي وصل الإيداع أهمية خاصة، لأنه إجراء يبين مدى مطابقة الوثائق المقدمة لما تقتضيه القوانين والتنظيمات، كما أنه يثبت تاريخ وميعاد انطلاق الأجل للبت في الطلب، مشار إليه في: سعد بلحاج، تسليم رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 03، العدد 03، أكتوبر 2019، الصفحة 50.

(6) المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات إعداد عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.



ثم تقوم المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب الرخصة، حسب المادة 47 من نفس المرسوم، بجمع الآراء والموافقات من المصالح والأشخاص العموميين والجمعيات عند الاقتضاء، ويمنح لهؤلاء لإرجاع الملف وإبداء الرأي، أجل (15) يوماً من يوم استلام طلب الرأي، ويعتبر عدم الرد خلال الأجل بمثابة قبول بعد تكبير مدته (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن من الدرجة الأولى نظراً لأهميتها وخطورتها على المصلحة العمرانية.

ويستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين حسب نفس المادة، مصالح الحماية المدنية بالنسبة لتشييد البنايات الصناعية أو التجارية وكل بناية تستقبل الجمهور، وكذا المصالح المختصة بالآثار التاريخية والسياحة عندما تكون مشاريع البنايات داخل المناطق المصنفة، مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة بالولاية في حالة تعلق الأمر بحقوق البناء بالأراضي الفلاحية في غياب مخطط شغل الأراضي حسب المادة 29 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة بالولاية.

ويلاحظ حول هذه الاستشارة نفس الملاحظة التي سبق التطرق إليها في رخصة التجزئة من خلال عدم النص صراحة على إلزامية الاستشارة والجزاء المترتب على عدم القيام بها، وكذا عدم إلزامية الهيئات المستشارة بتقديم ردها خلال الأجل وجزاء عدم الرد، كما لم ينص على إجراء تحقيق عمومي كما هو الحال في رخصة التجزئة، وفق المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.<sup>(1)</sup>

كما أنه في حالة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، فإنه حسب القانون 03-03، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم، أخضع رخصة البناء داخلها إلى رأي مسبق من وزارة السياحة، وكذا الثقافة إذا اشتملت هذه المناطق على معالم أثرية، حسب المادة 10 فقرة 01 والمادة 24 من هذا القانون، وتطبيقاً لهذه الأخيرة صدر مرسوم تنفيذي يحدد كليات استشارة الإدارة المكلفة بالسياحة والثقافة وأوجب عليهما الرد خلال شهرين (02) من تاريخ استلام طلب الرأي، وليس (15) يوماً، وتهدف هذه الاستشارة للحفاظ على الطابع السياحي لهذه المناطق، وكذا احترام سلامة المواقع الثقافية ووقايتها.<sup>(2)</sup>

كما نصت المادة 23 من القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، على ضرورة الحصول على الموافقة المسبقة من مصالح وزارة الثقافة، قبل تسليم رخصة بناء أو تجزئة للأرض، على معلم تاريخي مصنف أو مقترح تصنيفه، أو على عقار يستند على معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقتة المحمية وتطلبت الأشغال المراد القيام بها ذلك، على أنه تعد الموافقة ممنوحة في حالة عدم رد هذه المصالح خلال مدة أقصاها شهران (02)، عقب إرسال طلب رخصة البناء أو التجزئة من جانب السلطة المكلفة بدراسته لكن يعاب على هذه

(1) انظر رخصة التجزئة لمزيد من التفاصيل، الصفحة 98.

(2) المادتين 03 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 04-421، يحدد كليات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.



الإجراءات، اعتبار سكوت وزارة الثقافة عن الرد موافقة، فالأولى اعتباره رفضاً يمكن الطعن فيه، وذلك لحماية هذه المناطق التي تعتبر من بين هوية الجزائر العمرانية لا يجوز المساس بها.<sup>(1)</sup>

### ج- دراسة الطلب في رخصة البناء

تتم دراسة الطلب حسب المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي هذه الحالة يرسل هذا الأخير نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة، من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية (08) أيام التي تلي إيداع الطلب.

ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوماً التي تلي تاريخ إيداع طلب رخصة البناء، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران بالدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

وعندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو والوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقاً برأي مصالح التعمير البلدية، في (07) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران للولاية أو المقاطعة الإدارية قصد إبداء رأي مطابق في أجل الثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب رخصة البناء.

ويتم تحضير الطلب من طرف الشباك الوحيد للولاية أو المقاطعة الإدارية، ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك، ويجب أن يفصل هذا الأخير خلال (15) يوماً الموالية لإيداع الطلب، حسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

### د- تسليم رخصة البناء

يجب أن يُبلَّغ قرار رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وعندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات، يتوقف الأجل ويسري ابتداءً من تاريخ تسليم هذه الوثائق.<sup>(2)</sup>

وحددت الفقرة الأخيرة من المادة 49 من نفس المرسوم، اختصاص تسليم رخصة البناء لسلطات الضبط (رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوالي المنتدب والوزير المكلف بالعمران)، إذ يختص الوالي بتسليم هذه الرخصة بالنسبة لمشاريع: الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية بالنظر لطبيعتها ونطاقها وحجمها، السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية، والمنشآت المتعلقة بالطاقة في إقليم الولاية

(1) عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2015/2014، الصفحة 270.

(2) المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.



ومشاريع البناء التي تشكل خطراً على المحيط المباشر، أما صلاحيات الوالي المنتدب فهي نفس صلاحيات الوالي، باستثناء مشاريع السكن التي يفوق عدد سكانها 200 وأقل من 600 وحدة سكنية.

كما حصر قانون 90-29 المعدل والمتمم في المادة 66 منه اختصاص الوالي في حالة: -البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية، -منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك الموارد الاستراتيجية، -اقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق (الساحلية والفلاحية، الأقاليم الطبيعية والثقافية) حسب المواد (44-49) أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي، ولم ينص على صلاحيات الوالي المنتدب، لأن تعديل المرسوم وإحداث المقاطعات الإدارية جاء بعد صدور قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

أما اختصاص الوزير المكلف بالعمران فهو: مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية، المنشآت المتعلقة بالطاقة المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر، حسب الفقرة الأخيرة من المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، وأضافت المادة 67 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، -المشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

وما يعاب على التنظيم، أنه أدرج اختصاص المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية، التي كانت من اختصاص وزير التعمير قبل تعديل المرسوم التنفيذي 15-19، إلى الوالي في التعديل الجديد، وما يتنافى مع سلطة الوالي، إذ يعتبر هذا من اختصاص الوزير بحكم درجة وسلطة هذا الأخير على الوالي الذي يختص بالمسائل المحلية لا الوطنية، وهو ما ينبغي تداركه.

ويكون اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخص البناء، حسب الفقرة الأخيرة من المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، بالنسبة لبقية المشاريع، وأضافت المادة 65 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، أنه مع مراعاة أحكام المادتين 66 و67 أدناه، تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة وجود مخطط شغل أراضي، ويوافي الوالي بنسخة من الرخصة، أما في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، فيجب الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.

وبالتالي فإن الأصل العام في اختصاص تسليم رخصة البناء يعود لرئيس البلدية، واستثناءً يمكن أن يكون الاختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالعمران، في حالات محددة على سبيل الحصر، حسبما جاء في قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

ولأنه من منطلق تقريب الإدارة من المواطن (مبادئ اللامركزية الإدارية)<sup>(1)</sup>، أن يُمنح الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتدرج الاختصاص بعد ذلك للوالي ثم الوزير المكلف

(1) اللامركزية الإدارية هو أسلوب من أساليب التنظيم الإداري، قائم على تقسيم الوظيفة الإدارية في الدولة بين الإدارة المركزية وبين هيئات محلية منتخبة، تباشر اختصاصات لتأمين الحاجات المحلية تحت رقابة وإشراف الإدارة المركزية، مشار إليه في: إسماعيل فريجات، مكانة الجماعات المحلية في النظام الإداري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الوادي، الجزائر، 2013/2014، الصفحة (12-13).





بالعمران،<sup>(1)</sup> لكن حتى عندما يكون الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، لا بد من موافقة الوالي في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، وإلا لن تقبل رخصة البناء والتجزئة، عدا رخصة الهدم التي يكون الاختصاص فيها لرئيس المجلس الشعبي البلدي وحده، حسب المادة 68 من قانون 90-20 المعدل والمتمم لذا يجب تخفيف شدة الوصاية الإدارية وبالتحديد في مجال التعمير.

وما يلاحظ بالنسبة للمواعيد، سواء في دراسة رخصة البناء أو تسليمها، هو توحيد هذه المواعيد دون تمييز بين أنواع المنشآت، إذ من غير المنطقي أن تخضع المنشآت التي تتطلب دراسات معمقة وخاصة نظراً لخطورتها أو موقعها، لنفس المواعيد التي تخضع لها بنايات سكنية بسيطة، وهذا ينطبق على رخصة التجزئة وباقي وثائق التعمير، لذا ينبغي تحديد المواعيد على حسب نوع البنايات، فإذا كانت بنايات صناعية فيجب التأكد من احترام قواعد التعمير والبيئة، تقادياً لاحتمالية حدوث أضرار لا تحمد عقابها.<sup>(2)</sup>

### 1) قبول طلب رخصة البناء

عندما يستوفي ملف رخصة البناء الشروط والوثائق المطلوبة، تسلم الرخصة في شكل قرار إداري والذي قد يتضمن الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني احترامها، عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة، ويُبلِّغ صاحب الطلب بالقرار الإيجابي مرفقاً بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف:<sup>(3)</sup>

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي -مصالح التعمير بالولاية (مديرية التهيئة والتعمير) في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي -المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من الوزير المكلف بالعمران.

وتضيف المادتين 55 و56 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، أنه توضع نسخة مؤشراً عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ نسخة مؤشراً عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران بالولاية، والمديرية المنتدبة المكلفة بالعمران بالولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت الرخصة بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار وترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب، إلى غاية انقضاء سنة (01) وشهر (01).<sup>(4)</sup>

(1) عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 03، 2008، الصفحة 17.

(2) أمال يعيش تمام، المرجع السابق، الصفحة (194-195).

(3) المادتين 54 و55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

(4) كما أن الواقع مخالف لما تضمنته المادتين 55 و56 من المرسوم التنفيذي بالمتعلق بتحضير عقود التعمير، لأن البلديات قلما تقوم بتعليق نسخ من قرارات تراخيص البناء، وإذا فعلت فنادرًا ما تترك التعليق يستوفي مدة السنة والشهر المحددة في التنظيم المعمول به، مشار إليه في: حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 85.



ويُطرح التساؤل حول لماذا اقتصر المشرع على حصر الغاية من النشر في مجرد إطلاع الجمهور أليس من المهم الإشارة إلى إمكانية إثارة طعون ضد القرار، وتحديد مواعيد لممارسة هذه الطعون؟ ثم لماذا تدوم مدة النشر سنة وشهر؟<sup>(1)</sup> فلو تم التسليم بأن عدم النص صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد قرار الرخصة وإنما يفهم من النص ضمناً، فهل يُعقل أن تظل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة سنة وشهر؟ فعلى المشرع تقليص هذا الميعاد إلى أجل شهرين أو (03) كالمشرع الفرنسي الذي ألزم الإدارة بنشر قرار رخصة البناء بعد (08) أيام من اتخاذ القرار على أن تدوم مدة النشر بمقر البلدية شهرين،<sup>(2)</sup> وإلزام البلدية بتعليق نسخ من تراخيص التعمير، وترتيب مسؤوليتها في حالة عدم التعليق خلال الأجل.

وأضافت المادتين 60 و61 من نفس المرسوم، أنه يلتزم الباني خلال فترة عمل الورشة، بوضع لوحة مرئية من الخارج وفق نموذج مرفق بالمرسوم، توضح مراجع رخصة البناء ونوع البناء وتاريخ افتتاح الورشة... إلخ، كما لا توصل فروع البناء من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ومحضر إثبات مطابقة البناية، المعد من طرف أعوان مصالح التعمير بالبلدية، وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى، نص في المادة 52 على استظهار وصل افتتاح الورشة زيادة على الوثائق المذكورة أعلاه، وهو ما لم ينص عليه المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم في المادة 61.

لذا يجب النص عليه في رخصة البناء وكذا رخصة التجزئة والهدم، والنص على ضرورة التصريح قبل فتح الورشة في رخصتي البناء والتجزئة، وليس فقط رخصة الهدم في المادة 83، لتجنب النقص والغموض وليكون هناك توازن وانسجام بين مختلف الرخص.

## (2) تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء

نصت المادة 64 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، أنه يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل لا يتجاوز سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليمها، عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، ونفس الأمر جاء في المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، حيث يصدر قرار التأجيل من السلطة مانحة رخصة البناء خلال الآجال المحددة للتحضير، ولا يمكن أن يتجاوز سنة واحدة، أي أن تأجيل البت في الرخصة مرهون بغياب بمخططات التعمير، على ألا يتجاوز ذلك سنة واحدة. وتفيد عبارة "يمكن" أن عملية تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء هي مسألة جوازية، وبالتالي لسلطة الضبط سلطة تقديرية في تقرير ذلك، لكن بشرط أن تكون مخططات التهيئة والتعمير قيد الإنجاز وعدم تجاوز السنة من تاريخ تقديم الطلب، لكن المشرع العمراني لم يحدد نوع أداة التعمير مما يعني أنه يمكن تأجيل الفصل في الطلب عندما يكون سواء مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي في حالة الإعداد.

(1) عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 19.

(2) الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 06، أبريل 2010، الصفحة 34.



وبذلك يعتبر تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء إجراءً وقائياً وتطبيقياً،<sup>(1)</sup> ولم ينص المشرع العمراني على حالة تجاوز إعداد أدوات التعمير سنة واحدة، ولكن بما أنه نص على عدم تجاوز سنة على الأكثر فيفهم أنه حتى ولو تجاوزت مرحلة الإعداد أكثر من سنة، فإن للمعني حق الطعن في هذه الحالة، لذلك قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا أنه: من المقرر قانوناً أن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوباً بعيب الخطأ في تطبيق القانون.<sup>(2)</sup> وعليه يستخلص من هذين النصين، أن الإدارة لها حق تأجيل البت في طلب الرخصة، شريطة تسببه لكون القطعة الأرضية المراد البناء عليها داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، على ألا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة، وإلا اعتبر قرارها مشوب بعدم المشروعية، وإجراء تعسفي يحمل في طياته رفض مقنع وجب على القاضي إلغاؤه، وترتيب مسؤولية الإدارة بالتعويض عما يكون قد لحق الطالب من ضرر بسبب التأخير غير المبرر في تسليم الرخصة في الوقت المناسب.<sup>(3)</sup>

### 3) رفض طلب رخصة البناء

جاء في نص المادة 62 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، أنه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون، وفي حالة الرفض أو التحفظ يُبَلِّغُ إلى المعني بالقرار على أن يكون معللاً قانوناً، وحددت المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم حالات الرفض.<sup>(4)</sup> حيث يكون وجوباً إذا كانت مشروع البناء مخالفاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في دور المصادقة وتجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو لوثيقة تعمير تحل محله، كما يمنع الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة وغير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، أما في وجوده، فأحكام هذا الأخير هي التي تؤخذ بعين الاعتبار. ويكون الرفض جوازياً (سلطة تقديرية لسلطة الضبط في القبول أو الرفض)، إذا كان مشروع البناء غير مطابق للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك، مع ملاحظة أن منع الترخيص بالبناء أو الموافقة بتحفظات، يجب أن يكون القرار الصادر بهذا الشأن مبرراً، حسب الفقرة 02 والأخيرة من المادة 52 من ذات المرسوم التنفيذي.

(1) إبراهيم ملاوي ونور الدين براوي، المرجع السابق، الصفحة 269.

(2) قرار رقم 62040، مؤرخ في 10/02/1990، الغرفة الإدارية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الجزائر، العدد 03، 1991، الصفحة 181.

(3) حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، الصفحة (91-92).

(4) نصت المادة 50 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم على أنه: "في حالة الرفض المسبب، يبلغ القرار مرفقاً بنسخة من ملف الطلب إلى صاحب الطلب".



كما نصت المادة 69 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، أنه لا يرخّص بالبناء إذا كان من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي، أو يشكل خطراً إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفق القانون والتنظيم الساري المفعول، إذ يتوقف قرار الرخصة على هذه السلطات. وبهذا، فإن المشرع الفرعي منح سلطة تقديرية لسلطة الضبط في منح أو رفض رخصة البناء في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي، ويعد قرارها بالرفض صائباً متى قدرت مخالفة مشروع البناء لأحكام المخطط التوجيهي أو القواعد العامة للتعمير لحماية المصلحة العامة العمرانية،<sup>(1)</sup> وقد يحدث أن تخطئ في تقدير احتمالية مساس المشروع بقواعد التهيئة والتعمير، مما يعني إمكانية المساس بالنظام العمراني في حالة موافقتها، بما أن الرفض جوازي، **ولا يوجد أي مسؤولية للإدارة في هذه الحالة**، ويدخل في مجال السلطة التقديرية أيضاً، قرار منح الرخصة بتحفظ وفق المادتين 62 و69 من القانون 90-29 المعدل والمتمم والمادة 52 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

وإن إمكانية الرفض أو الموافقة بتحفظ، يمنح لسلطة الضبط الإداري سلطة تقديرية في مجال التهيئة والتعمير، حيث يمكّنها ذلك للتأكد من مراعاة أحكام التهيئة والتعمير والقوانين ذات العلاقة المباشرة أو غير المباشرة بقوانين التهيئة والتعمير، وإلزام الباني بتوفير ضمانات إضافية في عملية البناء وأدائه الوظيفة التي شُيّد من أجلها، حماية للمصلحة العامة وحقوق الجوار، وبالتالي لها سلطة تقديرية في مراقبة مدى انسجام البناءات مع نمط البناء عن طريق الرقابة السابقة بواسطة رخصة البناء،<sup>(2)</sup> وينطبق هذا أيضاً على رخصة التجزئة، ويظهر ذلك جلياً في المرسوم التنفيذي المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير رقم 91-175.<sup>(3)</sup> وذهب هذا المرسوم إلى أبعد من ذلك، حيث نصت المادة 25 على أنه يمكن لسلطة الضبط مخالفة القواعد العامة للتعمير، بقرار من الوزير المكلف بالعمران بعد أخذ رأي الوالي المختص إقليمياً أو بناءً على اقتراحه بصفة دائمة في بعض النواحي لا سيما جنوب البلاد، وفي البناءات الواقعة في نسيج حضري مصنف أو ذات طابع خاص، وبصفة استثنائية بالنسبة للبناءات التي **تمثل طابع إبداع، كما يمكن مخالفة أحكام هذا المرسوم بصفة عامة، بقرار من الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للبناءات ذات الطابع المؤقت والمعدة لاحتياجات موسمية أو مستعجلة ويمكن لأي سلطة مخالفته أيضاً بعد أخذ رأي الوزير، ولم يتم تحديد الهيئة التي بإمكانها**

(1) عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و18 فبراير 2013، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، عدد 01، سبتمبر 2013، الصفحة 266.

(2) خير الدين بن مشرنين، المرجع السابق، الصفحة (108-109).

(3) نصت المواد (02-09) من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء: "يمكن للسلطة التي تسلم رخصة البناء، رفض الرخصة أو تقييد منحها إذا كانت البناءات بفعل موقعها أو حجمها أو استعمالها يمكن أن تمس =بالسلامة أو الأمن العمومي، أو لها عواقب ضارة بالبيئة، أو أن تتعرض لأضرار يتسبب فيها الضحيج، أو كان البناء أو التهيئة مقررة على أرض معرضة للأخطار الطبيعية، أو تتعارض مع مخططات التهيئة، أو تخل بالمحافظة على المكان أو الآثار... إلخ.



**مخالفة التنظيم**، وهذا قد يسمح بالتعدي على قواعد التهيئة والتعمير في حالة منح الرخصة دون التأكد من احترام هذه القواعد دون تحديد لمسؤولية سلطات الضبط، ومنه قد يؤدي إلى تعديها أو تعسفها حسب المادة 46 من نفس المرسوم.

ومن خلال نص المادة 62 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، يطرح تساؤل حول ماذا لو كان القرار مستخلصاً من قوانين أخرى لها علاقة بالتهيئة والتعمير؟ إذ يجب مراعاة جميع القوانين ذات الصلة (كقانون حماية البيئة، حماية الساحل، قانون تسيير المساحات الخضراء، قانون تهيئة الإقليم، قانون المدينة... إلخ) لضمان إحداث توسع تعمير منظم مراعي لجميع الخصوصيات المنصوص عليها في هذه القوانين.<sup>(1)</sup> وبالتالي يجب تعديل هذه المادة لأنها تضيق مجال الرقابة على عملية البناء، لأن مختلف النصوص القانونية التي لها علاقة بقانون التهيئة والتعمير، تنص على أحكام يجب احترامها وإلا ترفض الرخصة، رغم أن هذا القانون والنصوص التطبيقية له، تشير إلى احترام مختلف هذه النصوص، والتي تشير بدورها أيضاً إلى احترام قواعد التهيئة والتعمير، لكن فقط يجب الإشارة في هذه المادة إلى كل النصوص المتعلقة بالتعمير عموماً حتى لا يُفهم بأن المشرع حصر نطاق الرقابة على مدى احترام أحكام قانون التهيئة والتعمير فقط.

#### 4) قرار سحب رخصة البناء

يعني السحب إنهاء وإعدام آثار قرار الرخصة القانونية، ويشترط الاجتهاد القضائي ليكون السحب قانونياً أن يكون منح الرخصة غير مشروع، وأن تجرى عملية السحب خلال آجال الطعن القضائي،<sup>(2)</sup> ومن قبل السلطات الإدارية المختصة،<sup>(3)</sup> وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره غير المنشور رقم 26556 الصادر بتاريخ 2006/10/31: (سحب رخصة البناء بعد مضي سنة من تسليمها حتى ولو توفرت أسبابه الموضوعية لا يجوز، يجب أن يتم خلال أجل الطعن القضائي، أربعة أشهر من تاريخ التبليغ).<sup>(4)</sup> والأصل العام في النظرية العامة للقرارات الإدارية، أن يكون السحب بأثر رجعي، إلا أنه في رخصة البناء لا يسري هذا الأثر إلا بالنسبة للمستقبل، إذ يعتبر البناء الذي تم في ظل الرخصة المسحوبة قانونياً، إلا في حالة سوء نية (غش أو احتيال)، كأن يقوم المعني بتقديم تصريحات كاذبة،<sup>(5)</sup> وهناك من يقول بأن الإدارة في هذه الحالة يمكنها السحب دون التقيد بالآجال القانونية،<sup>(6)</sup> رغم أن الراجح قضاءً هو ضرورة التقيد بالمدة القانونية.

(1) دهلوك زوبيدة، المرجع السابق، الصفحة 227.

(2) مدة آجال الطعن (04) أشهر، حسب المواد (829-832) والمادة 907 من القانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، الصفحة 62.

(4) حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، الصفحة 93.

(5) ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، الصفحة 62.

(6) كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، المرجع السابق، الصفحة (143-144).



وما يمكن قوله، هو أن سلطة الضبط الإداري تملك صلاحية منح رخصة البناء، ولا يجوز لها رفض منحها إلا إذا توافرت أسباب قانونية، كما يمكن أن توافق على منحها، بإلزام الباني بالقيام ببعض الالتزامات أو منحها مع التحفظ بخصوص مراعاة بعض المقتضيات حتى لا يتم المساس بالنظام العام العمراني، كما يمكنها رفض رخصة البناء أو سحبها أو إلغائها متى تأكدت من مخالفة الباني لأحكام قواعد التهيئة والتعمير وهي في ذلك تتمتع بسلطة تقديرية ومقيدة معاً حسبما تقتضيه المصلحة العمرانية.

#### هـ- صلاحية رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء حسب المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19 ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في قرار الرخصة، ويصبح تقديم طلب جديد للرخصة إجبارياً لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة دون دراسة جديدة للملف، بشرط ألا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها، غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل، فإن رخصة البناء تعتبر ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في قرار الرخصة.

ويُفهم من هذا أن مدة الصلاحية تحدد في قرار الرخصة حسب حجم المشروع، وقد تكون على مراحل وبعد أن تنتهي الصلاحية، فإنه لا يمكن مواصلة الأشغال إلا بعد طلب رخصة جديدة دون دراسة جديدة، شرط ألا تتطور إجراءات التعمير وتوجيهاتها بشكل مخالف لهذا التجديد،<sup>(1)</sup> وفي هذا حماية للنظام العمراني إذا أدرجت أحكام جديدة ضرورية، إذ يجب مراعاتها وعدم مخالفتها، حتى لا يتم المساس بقواعد التهيئة والتعمير كما أضاف قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات المعدل والمتمم، أن رخصة البناء تصبح غير صالحة إذا لم يتم الشروع في البناء في أجل سنة (01) واحدة من تاريخ تسليمها، حسبما أشارت إلى الفقرة 02 من المادة 06 من هذا القانون، وهو ما ينبغي إدراجه في المادة 57 من المرسوم.

ومنه يستخلص أن رخصة البناء تهدف للرقابة القبلية على أشغال البناء، حيث تسمح لسلطات الضبط بفرض احترام قواعد البناء، ومن ثم منع البناءات العشوائية التي تشوه المدن، وقد شدد المشرع في إجراءات منحها بوجوب توفر شروط معينة، إضافة إلى منح سلطات الضبط، سلطة تقديرية لمنح أو رفض الرخصة في حالة عدم توفر بعض الشروط التقنية والقانونية، وتقييد سلطتها في حالات أخرى، وهذه القيود تدل على أن لهذه الرخصة دور كبير في حماية النظام العام العمراني.<sup>(2)</sup>

كما يستخلص أن المشرع الجزائري أحاط رخصة البناء بعدة إجراءات ووثائق إدارية وتقنية لبسط الرقابة القبلية للبناء، من خلال متابعة المشروع والتحقق من مطابقته لأحكام وقواعد التهيئة والتعمير، بإشراك مهندس

(1) يلاحظ من خلال الممارسة التطبيقية أن بعض البلديات لا تعير اهتماماً لهذه النصوص والتعديلات، وتحدد مدة صلاحية رخصة البناء بثلاثة سنوات قابلة للتجديد، مشار إليه في: زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، الصفحة 343.

(2) مزود فلة، رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، مركز جيل البحث العلمي، طرابلس، لبنان، العدد 06، سبتمبر 2016، الصفحة 116.



معماري ومهندس مدني معتمدين، إلا أن ما يعاب هو كثرة الوثائق وطول الإجراءات، مما قد يؤدي إلى لجوء المواطنين إلى البنائيات الفوضوية، كما يقتصر دور المهندس المعماري على التأشير على الملف التقني، ولا يوجد ما يبيّن متابعتة لأشغال البناء لمراقبة تطابقها مع التصاميم، مما أدى للتجاوزات وأثر على المظهر الجمالي للمدينة.<sup>(1)</sup>

### المطلب الثاني: دور الضبط الإداري في الرقابة اللاحقة لعملية البناء للحفاظ على النظام العام العمراني

يلعب الضبط الإداري دوراً في الرقابة اللاحقة لعملية البناء، من خلال فرض احترام قواعد التعمير عن طريق رخص وشهادات التعمير، حيث منح المشرع لسلطات الضبط سلطة المراقبة والتدخل متى رأت أي تجاوزات، وإصدار إجراءات لتدارك الأمر أو رفض الترخيص، أو تلجأ للهدم في حالة احتمال سقوط البناية وتعرضها للخطر على السكان والبنائيات أو لتشيؤها للمنظر، ومنه سيتم دراسة دور الضبط الإداري في الرقابة من خلال شهادة المطابقة (الفرع الأول) وشهادة التقسيم (الفرع الثاني) ورخصة الهدم (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: دور الضبط الإداري في الرقابة من خلال شهادة المطابقة

عند انتهاء أشغال البناء يلزم المستفيد من رخصة البناء الحصول على شهادة المطابقة، حسب المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، ونظراً لارتباطهما، فقد تضمنهما فصل واحد من هذا المرسوم، وهو الفصل الثالث بعنوان رخصة البناء، ويتكون من قسمين، الأول: التحضير والتسليم، والثاني: دراسة شهادة المطابقة، وذلك لأن رخصة البناء لا تحقق الهدف النهائي إلا بموجب شهادة المطابقة،<sup>(2)</sup> ولتوضيح هذا يجدر التطرق إلى إجراءات الحصول على شهادة المطابقة (أولاً) تسليم شهادة المطابقة (ثانياً).

### أولاً: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

يلزم المشرع العمراني، صاحب البناء أن يعلم سلطات الضبط بانتهاء البناء، ثم تقوم هذه الأخيرة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، إضافة إلى قيامها بالرقابة أثناء الأشغال، وإذا ثبت ذلك تمنح له شهادة المطابقة،<sup>(3)</sup> وبالتالي هي وسيلة تتوج بها عملية الرقابة الدورية واللاحقة التي تباشرها سلطات الضبط قبل وبعد انتهاء أعمال البناء المرخص بها، والتحقق من مدى احترام قواعد التهيئة والتعمير،<sup>(4)</sup> حيث لها أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني والجمالي والبيئي.

(1) عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 175.

(2) طيب عائشة، المرجع السابق، الصفحة (226-227).

(3) إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 183.

(4) عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 659.



وللحصول على شهادة المطابقة يجب الانتهاء من الأشغال وإخطار المجلس الشعبي البلدي بذلك، بعد تقديم تصريح بانتهاء الأشغال، ويتم دراسة الطلب من طرف لجنة يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي، للتأكد من مدى المطابقة، ولتوضيح ذلك أكثر فإنه سيتم على النحو التالي:

#### أ- طلب شهادة المطابقة

نصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، على أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يُتَكَلَّفُ بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال مع أحكام الرخصة، كما نصت المادة 56 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، على أنه يجب على صاحب المشروع أن يُشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة، وقد نصت المادة على إشعار المجلس وليس رئيسه، ولم ينص المرسوم التنفيذي على الملف المطلوب الذي يقدمه المعني بشهادة المطابقة مع التصريح، فهل يكفي بالتصريح؟ أم يرفق معه ملف معين؟

#### ب- التحقيق في طلب شهادة المطابقة

حسب المادة 66 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، يودع المستفيد من رخصة البناء في إطار المادة 54 التي نصت على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي احترامها من الباني، عندما تقتضي البنائات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة، خلال (30) يوماً من تاريخ انتهاء الأشغال تصريحاً يعد في نسختين (02) يشهد على الانتهاء من الأشغال بالنسبة للبنائات السكنية. وأما بالنسبة للتجهيزات والبنائات ذات الاستعمال الجماعي أو المستقبلية للجمهور حسب نفس المادة فيودع في نسختين التصريح بانتهاء الأشغال، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (le **contrôle technique de la construction**) (CTC)، بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع، وترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير بالدائرة. أما في حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال، فقد نصت الفقرة 03 من المادة 66 من نفس المرسوم أنه عندما لا يودع هذا التصريح وفق الشروط والأجال -التي بغياها يمكن معرفة تاريخ انتهاء الأشغال حسب الأجال المتوقعة في رخصة البناء- تجرى عملية المطابقة وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي. ويرجع سبب حلول هذا الأخير محل الباني من أجل المطابقة، إلى الالتزامات القانونية الواقعة عليه باعتباره سلطة ضبط يناط به عمل رقابي وتقويمي يسبق ويتخلل ويلي أعمال البناء، للتأكد من مطابقتها مع أحكام التهيئة والتعمير، ويزداد التأكيد على ذلك في حالة تشييد واستغلال مبنى لممارسة الأنشطة الصناعية والتجارية المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة (المنشآت المصنفة)، فمثل هذه البنائات يشترط لتشييدها ترخيص خاص كتنظيم دراسة للتأثير على البيئة وترخيص لاستغلالها، الأمر الذي يصبح معه علم سلطة الضبط بتاريخ انتهاء الأشغال تحصيل حاصل، إذ من صلاحياتها الرقابة على المنشآت للتأكد من المطابقة.<sup>(1)</sup>

(1) عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 662.





فإذا لم يتم التصريح من المعني، تؤول المبادرة للسلطة المختصة، لتتحكم بموجب سلطتها التقديرية في ميعاد منح هذه الشهادة، عندما يثبت الانتهاء من إنجاز الأشغال المرخص بها إعمالاً لدورها الرقابي خصوصاً إذا تعلق الأمر بمنشأة مصنفة أو مدى احترام الباني لمقاس وحدود عرض الأرضية المخصصة للرصيف أين ترتكب أغلب المخالفات، الأمر الذي تتغافله السلطات في الجزائر، وبعد التأكد من مطابقة الأشغال سواء في حالة تصريح الباني أو تدخل سلطة الضبط للمطابقة، فإنه يصبح لزاماً منح شهادة المطابقة بعد استيفاء الشروط منعاً لتعسفها وتعطيل مصالح المعني، ومن ثم تتحول سلطتها شيئاً فشيئاً من السلطة التقديرية إلى المقيدة.<sup>(1)</sup> ومن الناحية العملية، فإن سلطة الضبط لا تبادر للقيام بعملية المطابقة، والإجراء الوحيد الذي تقوم به هو زيارة مكان البناء في مرحلة الانطلاق في المشروع للتأكد من وجود رخصة البناء، ويبقى ما هو مذكور أعلاه مجرد نصوص غير مطبقة لعدة أسباب، أبرزها غياب الإرادة الحقيقية لدى المسؤولين في تطبيق القانون وكذا التساهل في متابعة المخالفين بسبب ظروفهم الاجتماعية، مما يشجع على التماهي في ارتكاب المخالفات لذا لا بد من نشر الوعي لدى الأفراد بخطورة هذه التساهلات وحرصهم على حماية المصلحة العامة قبل المصلحة الشخصية، والعمل بمبدأ الكل سواسية أمام القانون.<sup>(2)</sup>

### ج-دراسة الطلب في شهادة المطابقة

نصت الفقرة 04 من المادة 66 من نفس المرسوم، تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام الرخصة إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها، يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لا سيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

وتجتمع لجنة المراقبة بناءً على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل (15) يوماً بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء، ويرسل رئيس البلدية إشعاراً بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة قبل (08) أيام على الأقل، ثم يعد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة، وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، ويبين فيه رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ثم يوقع أعضاء اللجنة عليه في نفس اليوم، وفي حالة غياب المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل قسم التعمير فقط، حسب المادة 67 من ذات المرسوم.

### ثانياً: تسليم شهادة المطابقة

نصت المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، أن تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بالنسبة لرخصة البناء المسلمة من طرفه، أو تلك المسلمة من الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، وأكدت المادة 68 من نفس المرسوم على أن

(1) عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة (662-663).

(2) مزوزي كاهنة، المرجع السابق، الصفحة 79.



رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم هذه الشهادة على أساس محضر لجنة المراقبة، وهذا من شأنه أن يمنح استقلالية أكبر وعدم التدخل في هذا الاختصاص من جهة أخرى، ومن ميزات تقريب الإدارة من المواطن أيضاً في منح الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

لكن المادة 75 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، نصت على إمكانية تسليم الوالي لهذه الشهادة وهو ما يتناقض مع المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، لكن بالنسبة لقاعدة توازي الأشكال فإن القانون له الأولوية بما أنه أعلى درجة، لذا يجب جعل منح شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط، تحقيقاً للاستقلالية ولمبدأ تقريب الإدارة من المواطن وتعديل المادة 75 من القانون المعدل والمتمم.

#### أ- قبول طلب شهادة المطابقة

لا يملك رئيس المجلس الشعبي البلدي، سلطة تقديرية في عدم منح شهادة المطابقة إذا تقيّد الباني بأحكام رخصة البناء، وتم التأكد من مطابقة الأشغال لأحكام هذه الرخصة، حيث يسلم هذه الشهادة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل (08) أيام من تاريخ الخروج، إذا بين محضر الجرد<sup>(1)</sup> مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها، ويمكن أن يتم التسليم على مراحل حسب الأجل المذكورة في قرار رخصة البناء، وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله، حسب المادة 68 فقرة 01 و05 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

ولم ينص هذا المرسوم صراحة على مدة تسليم الشهادة، فحسب المادتين 67 و68 منه، فإن المدة تقدر بـ: (31) يوماً، (15) يوماً لاجتماع اللجنة و08 أيام قبل إجراء المراقبة الميدانية، و08 أيام لإرسال محضر الجرد إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي)، وألا يتعدى أجل (03) أشهر في حالة عدم المطابقة وفق المحضر.

#### ب- تأجيل الفصل في شهادة المطابقة

لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تقديرية في تأجيل منح شهادة المطابقة، حسب المادة 68 الفقرة 02 و03 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، في حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال، حيث تبقى له سلطة تحديد موعد انتهاء الأشغال طبقاً للأعمال المنجزة ومدى مطابقتها لرخصة البناء، وكذا في حالة التأكد من عدم المطابقة وفق محضر اللجنة، في تحديد أجل لإجراء المطابقة على ألا يتجاوز (03) أشهر وبالتالي يؤجل منح الشهادة إلى غاية تصحيح الأوضاع، وإعلام المعني بالسبب وبضرورة تدارك عدم المطابقة.

#### ج- رفض طلب شهادة المطابقة

نصت الفقرات (02-04) من المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، على أنه إذا تبين عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها في رخصة البناء ووفق أحكامها، تعلم السلطة

(1) محضر الجرد: هو عبارة عن وثيقة تحرره لجنة المطابقة، تبين فيها أهم الملاحظات التي تمت معابنتها في البناء، وتسلم وفقه الشهادة، مشار إليه في: إبراهيم ملاوي ونور الدين براي، المرجع السابق، الصفحة 236.



المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم الشهادة له، وأنه يجب العمل على جعل البناء مطابقاً، وتذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، ويحدد أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر قصد المطابقة، وبعد انقضاء الأجل، وفي حالة عدم المطابقة يرفض رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة المطابقة، ويشرع في المتابعات القضائية طبقاً للمادة 78 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.<sup>(1)</sup>

#### د- صلاحية شهادة المطابقة

إن شهادة المطابقة تتعلق برخصة البناء، فهي غير مرتبطة بمدة محددة، وإنما يستلزم استصدارها بعد الانتهاء من أعمال البناء للتأكد من مدى مطابقتها لأحكام الرخصة، وبالتالي فشهادة المطابقة مكتملة لرخصة البناء، وتؤكد على احترام الباني ومطابقته لأحكام البناء حسب رخصة البناء وقواعد التهيئة والتعمير، ويتبين مما سبق، مدى حرص المشرع الجزائري ومن ورائه السلطة التنظيمية، حول ترابط مراحل استصدار شهادة المطابقة واستمراريتها، ومدى علاقتها برخصة البناء، وضرورة تطابق أعمال البناء المنجزة مع أحكامها تطابقاً يعد شرطاً وافقاً لمنحها وتسليمها.<sup>(2)</sup>

وبالرغم من أن المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، تلزم المستفيد من رخصة البناء بالتصريح بالانتهاء من أشغال البناء في أجل (30) يوماً، إلا أنه في الواقع لا يوجد من يقوم بذلك بسبب المخالفات المرتكبة أثناء إنجاز الأشغال، كما أن رؤساء البلديات لا يستخدمون صلاحياتهم المخولة لهم قانوناً، للعمل على مطابقة الأشغال بصفة وجوبية وتلقائية، مما أثر سلباً على قواعد التهيئة والتعمير وشجع المستفيدين من رخصة البناء على عدم احترام مقتضياتها ومقتضيات المخططات والتصاميم المرفقة بها.<sup>(3)</sup>

وبالتالي فإذا تم التسليم بأن الرقابة اللاحقة على المباني تتجسد في شهادة المطابقة، للتأكد من مدى مطابقة الأشغال للتنظيم المعمول به، فالحقيقة أن هذه الشهادة لا وجود لها في الواقع، فلا الأفراد يطالبون بها ولا الجهات المختصة تلزمهم بها، وهنا يطرح السؤال كيف يتم التأكد دون هذه الشهادة، بأن استعمال واستغلال المبنى لا يشكل أي خطر على من يشغلونه؟ وكيف يتم التأكد بأن صاحب البناء لم يمس بحقوق الغير أثناء البناء، كحق الارتفاق وحق المطل واحترام المسالك العمومية...؟<sup>(4)</sup>

(1) وما تجب الإشارة إليه أن المادة 78 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، تم إلغاؤها بموجب المادة 59 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري المعدل والمتمم، كما أن القانون رقم 04-05 المتضمن تعديل قانون التهيئة والتعمير، نص في المادة 14 على أنه يعاد ترقيم المواد 79 و80 و81، لتصبح 78 و79 و80، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، في مادته 68 فقرة 04 أشار إلى الملاحظات القضائية طبقاً للمادة 78 قبل الإلغاء، والتي أصبح فحواها في المادة 76 مكرر 05، وبالتالي يجب تعديل هذه الفقرة من المرسوم، لتوافق التعديل الجديد لقانون التهيئة والتعمير.

(2) كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، المرجع السابق، الصفحة 198.

(3) صليح سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، الجزائر، العدد 06، نوفمبر 2010، الصفحة 313.

(4) منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 222.



كما أن شهادة المطابقة المنصوص عليها في قانون 90-29 المعدل والمتمم، كشفت عن عدم فعالية سلطات الضبط، حيث تعتبر الوثيقة الأساسية بعد نهاية البناء والتي تسمح بالسكن، غير أنه لوحظ عدم مطابقة المواطن بها قبل السكن وعدم معاقبته، وهو ما شجع على انتشار البناءات الفوضوية، الأمر الذي حاول تداركه المشرع من خلال المادة 94 من قانون مطابقة البناءات رقم 08-15 المعدل والمتمم، محاولاً حل مشكل توسع التعمير العشوائي، وذلك بغرض إتمام البناءات في مدة 05 سنوات من صدوره.<sup>(1)</sup>

ونص على عقوبات جزائية تتمثل في الغرامات كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد وكل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة مطابقة، وفي هذه الحالة يمكن أن يأمر القضاء بإخلاء الأماكن فوراً، وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن الحكم بالحبس لمدة 06 إلى 12 شهراً وتضاعف الغرامة، حسب المادتين 81 و82 من نفس القانون المذكور أعلاه، وتعتبر هذه الجزاءات كرادع للمخالفين وعدم قيامهم بمطابقة أشغال البناء للرخصة المسلمة، لكن المشكلة تكمن في تطبيق العقوبات وقيام الأعوان ورئيس المجلس الشعبي البلدي بدورهم الرقابي كما يجب، إذ غالباً ما يتم التسامح أو التقاعس عن المراقبة مما يسمح بإفلات المخالفين من الرقابة وزيادة انتشار البناءات الفوضوية.

### الفرع الثاني: دور الضبط الإداري في الرقابة من خلال شهادة التقسيم

للضبط الإداري دور في مجال تقسيم البناءات، حيث لا يمكن للأفراد تقسيم بناياتهم دون مراقبة مسبقة وعلى سلطات الضبط أن تؤدي دورها في الرقابة، حتى لا يتم التعدي على قواعد التهيئة والتعمير، لذا حرص المشرع العمراني على تنظيم وضبط هذه العملية حتى يتم التأكد من عدم إمكانية المساس بالنظام العام العمراني ولتوضيح ذلك سيتم التعرض إلى إجراءات الحصول على شهادة التقسيم (أولاً) تسليم شهادة التقسيم (ثانياً).

### أولاً: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم

تخضع شهادة التقسيم باعتبارها قرار ضبط إداري ووسيلة لتنظيم وضبط في مجال التعمير، إلى مجموعة من الإجراءات، بداية من طلب الشهادة وتقديم الوثائق الضرورية، ثم التحقيق في الطلب ودراسته ثم منح الشهادة أو رفضها، وهذا ما سيتم تناوله على النحو التالي:

### أ- طلب شهادة التقسيم

نصت المادتين 34 و35 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، أنه ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب وفق النموذج المرفق بهذا المرسوم، وإرفاقه بنسخة من عقد الملكية أو توكيل أو نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للمالك أو وكيله أو إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي، ويرفق الطلب بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، مؤشراً عليها من مهندس معماري ومهندس مسح الأراضي، يشمل

(1) عباس راضية، تهيئة الإقليم والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة (59-60).



تصميم للموقع والبناءات الموجودة على المساحة الأرضية وحدودها، وشبكات قابلية الاستغلال والمواصفات التقنية، اقتراح تقسيم المساحة الأرضية، تخصيص القطع المقررة في إطار نسبة التقسيم.

#### ب- التحقيق في طلب شهادة التقسيم

نصت المادة 36 من ذات المرسوم التنفيذي، أنه يرسل الطلب والوثائق المرفقة به في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم بعد التحقق من مطابقة الوثائق للملف المطلوب.

#### ج- دراسة الطلب في شهادة التقسيم

نصت المادة 37 من نفس المرسوم، على أنه يتم تحضير طلب هذه الشهادة على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء، من حيث مراعاة مطابقة عملية التقسيم لمخططات التعمير، وجمع الآراء والموافقات من الجهات المستشارة، حسب المادتين 46 و47 من نفس المرسوم.

#### ثانيا: تسليم شهادة التقسيم

يجب أن تبلغ شهادة التقسيم في أجل شهر (01) واحد من تاريخ إيداع الطلب، وتنتشر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ويختص بتسليمها رئيس البلدية، حسب المادتين 37 و38 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

#### أ- قبول طلب شهادة التقسيم

إذا استوفى ملف الطلب المودع على مستوى البلدية الشروط المحددة، يُسَلِّمها رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى المعني، ويحدد قرار هذه الشهادة المسلمة، التوجيهات والالتزامات التي يتكفل بها صاحب الطلب عند تقسيم عقاره، ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على العقار المراد تقسيمه.<sup>(1)</sup>

#### ب- تأجيل الفصل في طلب شهادة التقسيم

يمكن أن يكون طلب شهادة التقسيم محل تأجيل إذا كان هناك وثائق أو معلومات ناقصة ينبغي استكمالها، فهنا يتوقف الأجل ابتداءً من تاريخ تبليغ هذا النقص، ويسري الأجل بعد استلام هذه الوثائق أو المعلومات، حسب المادة 51 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

#### ج- رفض طلب شهادة التقسيم

يمكن رفض طلب شهادة التقسيم بقرار مسبب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، إذا تبين من ملف الطلب مخالفة المعني لقواعد التهيئة والتعمير، أو في إطار المراقبة الميدانية، ويمكن لصاحب الطلب الطعن

(1) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 191.



في هذه الحالة، أمام الجهات الإدارية المعنية، كما يمكنه الطعن أمام الجهة القضائية المختصة، حسب المادة 40 من ذات المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

#### د- صلاحية شهادة التقسيم

تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث (03) سنوات ابتداءً من تاريخ تبليغها، حسب المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير المعدل والمتمم، إذ يجب على المعني بالانتها من إجراءات التقسيم قبل انتهاء هذا الأجل، وإلا عليه طلب شهادة جديدة.

#### الفرع الثالث: دور الضبط الإداري في الرقابة من خلال رخصة الهدم

يلعب الضبط الإداري دوراً مهماً بالنسبة لحماية المواقع والمناظر، وكذا أمن الأشخاص والبنائيات وذلك من خلال رخصة الهدم، ولما تحتويه هذه الرخصة من إجراءات وتدابير وقائية، حيث مكّن المشرع سلطة الضبط من التدخل في مجال هدم البنائيات وفرضها في بعض الحالات قبل القيام بعملية الهدم، مع مراعاة النصوص القانونية المتعلقة بحماية المناطق الخاصة أو المحمية، والأمر بتدابير أمنية وقائية، حفاظاً على النظام العام العمراني، ومنه سيتم التطرق إلى إجراءات الحصول على رخصة الهدم (أولاً)، ثم تسليم رخصة الهدم (ثانياً).

#### أولاً: إجراءات الحصول على رخصة الهدم

إن تطور التعمير يفرض في أحد جوانبه إزالة البنائيات التي أصبحت لا تتماشى مع الوظائف المخصصة لها، بغرض إعادة بنائها وفقاً لما يفرضه الواقع، وباعتبار أن بعض البنائيات ذات طبيعة خاصة فإن المشرع العمراني عمد إلى تنظيم أشغال الهدم بفرض رخصة لذلك، بهدف المحافظة على هذه البنائيات أو لدواعي أمنية في حالة انهيارها الوشيك،<sup>(1)</sup> تمر مراحل إجراءات طلب رخصة الهدم، بطلب الرخصة أولاً، ثم التحقيق فيها وتحضيرها من طرف الشباك الوحيد للبلدية.

#### أ- طلب رخصة الهدم

ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم وفق النموذج المحدد ويوقع عليه، مالك البناية الآلية للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء الوثائق التالية: نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة، توكيل، نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية، نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي، حسب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

(1) بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 05، مارس 2018، الصفحة 103.



وتضيف نفس المادة، يرفق بالطلب ملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية يتكون من وثائق مؤشراً عليها من مهندس معماري ومدني، تحتوي على تصاميم ومخططات، إضافة إلى تقرير وتعهد على القيام بالهدم في مراحل، والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة، وإرفاق محضر خبرة مؤشر عليه من مهندس مدني، عندما تتواجد البناية على بُعد يقل عن (03) أمتار من البنايات المجاورة.

حيث يشير الملف إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم، والوسائل المستعملة لضمان استقرار المباني المجاورة، ومخطط مراحل الهدم ومخطط يبين الجزء الذي يتعين هدمه، والجزء الذي يحتفظ به في حالة الهدم الجزئي، والتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره، حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات، وتجسيدا لمبدأ عدم التعسف في استعمال الحق وتجنب مضار الجوار. (1)

وفي نفس السياق، أصدرت وزارة السكن والعمران والمدينة، تعليمية تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم، للمشاريع التي تشمل أشغال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم خطراً على محيطها المباشر، وبالتالي تأثيرها على البيئة والتعمير لا سيما في الحالات التالية: (وجود بنايات مجاورة هدم البناء المتواجد ضمن أنسجة تعمير قديمة، تواجد شبكات محاذية للمشروع، قرب البناية للطرق والشبكات، حفر بعمق أكبر أو يساوي مترين)، وقصد ضبط إعداد رخصة الهدم ورخصة البناء من الناحية التقنية، تخضع المشاريع المحددة في هذه التعليمية إلى تدابير خاصة، أهمها: (2)

التصريح بهشاشة الموقع نتيجة لأشغال التسطيح والحفر، وفق نموذج مرفق بهذه التعليمية، والذي يملأه لزوماً، المهندس المعماري والمدني اللذان قاما بإعداد رخصة البناء و/أو الهدم، ويلزم إرفاقه مع ملف طلب الرخصة (البناء أو الهدم)، ثم الدراسة التكميلية التي يجب أن تتضمن دراسة لاستقرار موقع إقامة البنايات يقوم بها مكتب دراسات وتصادق عليها الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء... إلخ.

وتضيف التعليمية، أنه يوكل دراسة ملف رخصتي البناء أو الهدم إلى الشباك الوحيد للولاية أو للمقاطعة الإدارية بالنسبة لهذه المشاريع، (لكن تحضير رخصة الهدم يختص به الشباك الوحيد للبلدية فقط حسب المادة 74 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، ولم ينص على اختصاص الوالي أو الوالي المنتدب في حالة مشاريع الهدم التي تشكل خطراً على المحيط المباشر، وإنما نص فقط على مشاريع البناء).

وبالتالي يجب على المرسوم أن يشير إلى هذا الاستثناء، أو تفصل التعليمية بين رخصتي البناء والهدم كما يعد المهندسان محضر معاينة وفق النموذج المرفق بهذه التعليمية، خلال (08) أيام بعد زيارة الموقع يؤكدان التصريح بوجود الخطر، ويوجه المحضر إلى رؤساء الشباك الوحيد للولاية والبلدية، وأخيراً اتخاذ إجراءات خاصة عند معاينة توقف أو إنجاز أشغال تشكل خطراً، بعد تبليغ رئيس البلدية من طرف مفتشي التعمير.

ورغم محاسن هذه التعليمية، إلا أن تطبيقها مرهون بمدى لجوء الأفراد المعنيين إلى طلب رخصة الهدم وهو ما لا يحقق مصلحتهم في سرعة الهدم دون هذه الإجراءات المعقدة، لذا لا بد من تفعيل الدور الوقائي

(1) شهرزاد عوايد، الضبط الإداري العمراني بين الواقع والقانون، المرجع السابق، الصفحة 308.

(2) الملحق رقم (05)، الصفحة (275-277).



على حساب الدور الردعي، تجنباً لوقوع أضرار قد يستحيل علاجها لاحقاً، وذلك لا يكون إلا بفرض طلب هذه الرخصة في كل عمليات الهدم، حرصاً على حماية النظام العمراني، على اعتبار أن الهدم كالبناء.<sup>(1)</sup>

### ب- التحقيق في طلب رخصة الهدم

يرسل الطلب والملف المرفق في (03) نسخ إلى رئيس المجلس البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل إيداع، وتجمع مصلحة التعمير بالبلدية الآراء والموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القانون والتنظيم المعمول بهما، لدى المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج، ويجب على هذه الأخيرة إبداء رأيها وإعادة الملف خلال (15) يوماً من استلام طلب الرأي.<sup>(2)</sup>

ويجب على هذه المصالح والهيئات المستشارة تعليق رأيها قانوناً في حالة الرفض أو متجانساً مع التوجيهات الخاصة، حسب المادتين 73 و77 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، لكن ما يلاحظ على المادة 77 أنها لم تنص على حالة سكوت المصالح المستشارة خلال الأجل، وهل يعتبر سكوتها موافقةً أو رفضاً.

ويجب حسب المادة 81 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً إصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم، ويمكن للمواطنين الاعتراض كتابياً على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، ولا يقبل إلا إذا كان هذا الاعتراض مبرراً أو مدعماً بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض.

### ج- دراسة الطلب في رخصة الهدم

تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية الذي يحضر ملف الطلب حسب نفس الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء من استشارات وغيرها من الإجراءات، ويحدد أجل التحضير بشهر (01) ابتداءً من تاريخ الطلب، حسب المادتين 74 و75 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

### ثانياً: تسليم رخصة الهدم

نصت المادة 68 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، على أنه تسلم رخصة الهدم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتطبيقاً لذلك نصت المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على أنه يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه الرخصة بعد رأي الشباك الوحيد بالبلدية.

(1) بربيع محي الدين، المرجع السابق، الصفحة 114، نقلاً عن: الشريف البقالي، رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير، دار القلم، المغرب، الطبعة 02، 2012، الصفحة 286.

(2) لم تحدد المادة 77 من المرسوم التنفيذي 15-19 الهيئات الواجب استشارتها بعكس المادة 47 بالنسبة لرخصة البناء، مشار إليه في: حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 156.





### أ- قبول طلب رخصة الهدم

إذا استوفى الطلب الشروط المطلوبة، يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى المعني، ولا يمكن رفضها عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية حسب المادتين 79 فقرة 01 و76 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، وهذا ما يبين دور رئيس المجلس البلدي في الحفاظ على النظام العمراني، حيث يمكنه التدخل بصفة مستعجلة، إذا كانت البناية على وشك الانهيار،<sup>(1)</sup> أو كانت سنداً لبنايات مجاورة، ولاحتمال حدوث خطر ناجم عن الهدم غير المرخص به.

ويتبين أن سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي مقيدة في هاتين الحالتين، حيث نصت المادة 62 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، على عدم إمكانية رفض هذه الرخصة إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون، مع ضرورة توسيع هذا المفهوم ليشمل النصوص المتعلقة بالتعمير والأخرى ذات العلاقة.

وبعد منح رخصة الهدم، يتعين إعداد تصريح بفتح الورشة، ويضع خلال فترة الأشغال، لوحة وفق نموذج محدد وفق الشروط المحددة في المادة 84 من نفس المرسوم، وهذا الالتزام بالتصريح بفتح الورشة حسب المادة 83 من نفس المرسوم لم يتم النص عليه في حالة رخصتي البناء والتجزئة وهو ما ينبغي الإشارة إليه.

ونظراً لأهمية عملية الهدم وتغيير البناء أو المنشأة من مبنى إلى أرض شاغرة إذا كان الهدم كلياً، أو تغيير في معالم البناء في حالة الهدم الجزئي،<sup>(2)</sup> فقد ألزم المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، على تبليغ المحافظ العقاري التعديلات الناتجة عن عمليات البناء والتهديم.<sup>(3)</sup>

### ب- تأجيل الفصل في طلب رخصة الهدم

رغم عدم نص المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم على ذلك، إلا أنه يمكن أن يتوقف منح رخصة الهدم في حالة طلب استكمال الوثائق أو معلومات ضرورية تراها السلطة المختصة ضرورية، ومع ذلك فهذا لا يعد تأجيلاً للرخصة، وقد نص قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم في المادة 64 منه، على أنه يمكن تأجيل طلب رخصة البناء وكذا رخصة التجزئة خلال سنة على الأكثر عندما تكون أداة التعمير في حالة الإعداد، لكن لم يرخص لسلطة الضبط الإداري بذلك في حالة رخصة الهدم، حيث أن المشرع لم يمنح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تأجيل البت في الطلب، لأن الأمر لا يتعلق بإعداد أدوات التهيئة والتعمير.<sup>(4)</sup>

(1) العربي وردية، المرجع السابق، الصفحة 104.

(2) بودية راضية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليلة 02 لونيبي علي، البليلة، الجزائر، العدد 10، جوان 2016، الصفحة 121.

(3) المادة 83 من المرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم، بالمرسوم رقم 80-210، مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، الجريدة الرسمية عدد 38، الصادرة في 16 سبتمبر 1980، المعدل والمتمم، بالمرسوم رقم 93-123، مؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 23 ماي 1993.

(4) عوماري فاطمة الزهراء وغيتاوي عبد القادر، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 08، ديسمبر 2018، الصفحة 35.



ولا يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي إلا إصدار قرار بمنح الرخصة أو رفضها، بل إنه في حالة ما إذا كان البناء آيل للانتهيار، ولم يتم المعنى بطلب الرخصة التي تمنح وجوباً في هذه الحالة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم باتخاذ التدابير اللازمة لهدم البناء طبقاً لسلطات الضبط الإداري المخولة له في مجال التعمير،<sup>(1)</sup> وفق المادة 86 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، وكذا لما يؤدي التأجيل من أخطار على الأشخاص والممتلكات في حالة انهيار المبنى قبل البت في طلب رخصة الهدم. غير أن هناك استثناء بخصوص الممتلكات الثقافية العقارية المحمية، حيث نصت المادتين 19 و20 من المرسوم التنفيذي 03-323 المتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية على أنه يمكن تأجيل طلب الرخصة في حالة تقديم الطلب قبل نشر مخطط حماية المواقع الأثرية في الجريدة الرسمية، ثم تقوم مديرية الثقافة باتخاذ قرار بشأن الطلبات محل التأجيل وتبليغ المعنيين، وينطبق هذا على رخص التجزئة والبناء مما يمنح لسلطات الضبط سلطة تقديرية في تأجيل منح الرخص في هذا المجال.

### ج- رفض طلب رخصة الهدم

يمكن أن يكون قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بالرفض، على أن يكون الرفض معللاً، حسب الفقرة 02 من المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، بعد التأكد من مخالفة أحكام قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له، وكذا النصوص ذات الصلة بالتهيئة والتعمير، خاصة قانون حماية التراث. كما يمكنه إبداء رأي بالموافقة مع تحفظات خاصة مع التعليل، وتبقى هذه التحفظات حول مدى احترام بعض القواعد والأحكام، وتقدير رئيس المجلس الشعبي البلدي في أن صاحب الطلب قد احترام جزئية معينة أم لا، وهذا يعني أنه إذا لم يكن قرار الرفض أو الموافقة بتحفظ معللاً، فإن هذا القرار يكون مشوباً بعيب القصور في التسبب ويفتح المجال للطعن فيه،<sup>(2)</sup> حسب المادة 63 من قانون 90-29 المعدل والمتمم. وقد نصت المادة 69 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، على أنه لا يرخص بأي هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطراً، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال.

### د- صلاحية رخصة الهدم

نصت المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، على أنه تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات التالية: إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل (05) سنوات، إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة، إذا ألغيت الرخصة صراحة بقرار من العدالة، وبخصوص أجل صلاحية رخصة الهدم فإنه هناك من يرى أن أجل (05) سنوات فترة طويلة في مجال رخصة الهدم لأننا بصدد هدم بناية وليس تشييدها.<sup>(3)</sup>

(1) بربيع محي الدين، المرجع السابق، الصفحة 110.

(2) عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 26.

(3) لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، الصفحة 301.



## خلاصة الفصل الثاني:

إن المخططات المنصوص عليها في قانون 01-20 وقانون 90-29 المعدل والمتمم، ومختلف النصوص الأخرى، تعتبر الأداة الأولى لتكريس نظام عام عمراني واضح المعالم ومتكامل، حيث تبين هذه المخططات كل القواعد التي يجب احترامها قبل وأثناء وبعد عملية البناء، وتقوم سلطات الضبط بمهمة إعدادها والإشراف على تنفيذها ومتابعتها، وعلى أساس هذه المخططات إضافة إلى القواعد العامة للتعمير يمكن لسلطات الضبط تنظيم ومراقبة التعمير بواسطة إصدار رخص التعمير حتى يمكن الترخيص بالبناء.

وبالتالي تعتبر وظيفة الضبط الإداري للحفاظ على النظام العام العمراني من خلال أدوات التعمير والقواعد العامة كوسائل ضرورية أوجدها المشرع لتفعيل قانون التهيئة والتعمير، لكن هذه الوسائل تظل قاصرة في بلوغ هدفها لسببين: الأول يتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، إذ جاءت وطنية تطبق على كافة أنحاء التراب الجزائري، في حين لكل منطقة خصوصياتها، أما السبب الثاني فيتعلق بأدوات التعمير، والتي كما سبق ذكره تهدف إلى تحقيق التسيير الاقتصادي للأراضي، لا سيما من حيث الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وكذا وقاية المحيط والمناظر والتراث، لكن الواقع يظهر العكس تماماً.<sup>(1)</sup>

فبالنسبة لوقاية المحيط، فالملاحظ هو التضحية بمساحات خضراء شاسعة بحجة الكثافة السكانية مما زاد من التلوث، أما ما يتعلق بالأراضي الفلاحية، فقد توسعت المدن على حساب هذه الأراضي، وتم التخلي عن مساحات خصبة لصالح التعمير، وأما فيما يتعلق بالتراث الثقافي، فقد أصبح من المستحيل القيام بأعمال ترميم وتجديد في بعض الأحياء المزدهمة، وتم إهمال عدة بنايات تاريخية وثقافية، وهكذا فإن أدوات التعمير لم تحقق أهدافها رغم إشراك أطراف عديدة في إعدادها، ورغم أن البلديات هي من تبادر، إلا أن التوجيه يكون على مستوى الولاية أو المستوى الوطني، وبذلك تتقهقر هذه المبادرة وتذوب بين الإجراءات الفوقية.<sup>(2)</sup>

أما رخص التعمير، فإنها نجحت إلى حد كبير في تنظيم وتأطير عملية البناء، من خلال فرض استصدار هذه الوثائق قبل كل نشاط للتهيئة والتعمير، لتحقيق الرقابة من طرف سلطات مختصة، لكن هناك بعض الإشكالات الملاحظة، ككثرة الملفات وتعقدها وتكلفتها بالنسبة للفرد، مما يؤدي إلى لجوئهم إلى البناء الفوضوي في غياب هذه الرخص، إضافة وعدم توحيد دراسة كل وثائق التعمير أمام الشباك الوحيد، إضافة إلى ضرورة تعديل بعض الأحكام، كإنشاء الشباك الوحيد للبلدية من طرف رئيس البلدية وليس رئيس الدائرة وإعطاء سلطات أكبر لهذا الأخير في هذا المجال، وتعديل قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له لتتوافق في بعض الأحكام ولتصحيح بعض الأخطاء والإشكالات.

(1) مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العملية، جامعة يحيى فارس، المدية، الجزائر، العدد 01، نوفمبر 2007، الصفحة (28-29).

(2) المرجع نفسه، الصفحة 28.



## خلاصة الباب الأول:

مما سبق تقريره، يتأكد الدور الرئيسي الذي يجب أن تتبوأه فكرة النظام العام العمراني في الفكر القانوني العقاري، نتيجة للأدوار الهامة التي تضطلع بها هذه الفكرة، خصوصاً في مجال الضبط العمراني ومثلت فكرة النظام العام العمراني مصدراً حيوياً للقيود الواردة على التصرف في استعمال واستغلال الملكية العقارية الخاصة، حيث تم توظيف هذه الفكرة في تحديد أدوات التعمير، ومنح القواعد التي جاءت بها، حكم القواعد الآمرة المتصلة بالنظام العام والتي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، وبموجبها تم تقنين أدوات التعمير وجعلها الإطار العام والمرجع الملزم لأية عملية تعمير، وربطها برخص التعمير كتعبير عما جاءت به، وكذا وضع القواعد العامة للتعمير كحد أدنى لا بد من احترامه.<sup>(1)</sup>

وقد أولى المشرع في السنوات الأخيرة اهتماماً بمجال التعمير ومشاكله، من خلال إصداره لمجموعة مهمة ومتنوعة من النصوص القانونية، حيث تم تحديد قواعد تنظيم التعمير التي تمكن سلطات الضبط الإداري من التحكم في التعمير، وعلى بالرغم من ذلك، فمازالت ظاهرة البناء الفوضوي منتشرة، فهناك نقائص يجب تداركها، ويجب أن تتوفر إرادة صادقة في تغيير الأمور والتنظيم للحد من هذه التجاوزات.<sup>(2)</sup>

كما أن استراتيجية المشرع العمراني لتنظيم عملية البناء يكون بمتابعة البناء في جميع مراحلها، غير أن تعقيد إجراءات الحصول على رخص التعمير وطولها تعتبر من أسباب عزوف المواطنين عن طلبها، وبالتالي يتم اللجوء إلى البناء في غيابها، خاصة أمام عجز توفير سندات الملكية التي تسمح باستصدار هذه الرخص، كما أن تساهل السلطات الإدارية مع المخالفين من خلال إدراج وسائل تسوية الوضعيات التشريعية يقلل من فعالية هذه الرخص والشهادات،<sup>(3)</sup> كما يلاحظ ميدانياً أن هذه الرخص والشهادات تبقى لا تؤدي دورها اللازم، ما لم يتم تفعيلها وتطبيقها بصرامة على أرض الواقع.<sup>(4)</sup>

(1) عليان بوزيان، المرجع السابق، الصفحة (24-25).

(2) إقلولي صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 50، العدد 05، ماي 2013، الصفحة (264-265).

(3) سي مرابط شهرزاد، شهادة المطابقة طبقاً لقانون 08-15: من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 02، جوان 2017، الصفحة 203.

(4) موهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة والهدم)، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، الجزائر، العدد 02، سبتمبر 2017، الصفحة

**الباب الثاني: مدى انسجام  
قواعد التهيئة والتعمير  
مع أهداف المحافظة  
على النظام العام  
العمراني**

## الباب الثاني: مدى انسجام قواعد التهيئة والتعمير مع أهداف المحافظة على

### النظام العام العمراني

يتضمن هذا الباب التطرق إلى دور أجهزة الرقابة المكلفة قانوناً بحماية والحفاظ على النظام العام العمراني في الجزائر حسب النصوص القانونية المؤطرة لهذا النظام، وتكلف هذه الأجهزة بمراقبة نشاط التعمير والإشراف على كل تدخل عمراني حتى لا يتم المساس بهذا النظام، وتتعدد هذه الأجهزة من سلطات ضبط إداري وأعاون مؤهلون قانوناً لمعاينة مخالفات التعمير، وأجهزة أخرى لها علاقة بالتعمير تابعة لسلطات الضبط، سواءً على المستوى المركزي أو المحلي، وهو ما سيتم التطرق إليه وتوضيحه في هذا الفصل.

أما الفصل الثاني، فخصص لتسوية نزاعات التعمير، حيث نص المشرع على التسوية الإدارية قبل اللجوء للقضاء، وتتطلب هذه المرحلة إجراءات خاصة ودراسة الملفات عن طريق لجان خاصة، كما للقضاء دور في هذا المجال، حيث يلعب دوراً مهماً في تسوية منازعات التعمير، وهو ما سيتم معالجته في هذا الفصل، وبهذا تم تقسيم الباب الثاني إلى فصلين:

- الفصل الأول: أجهزة الرقابة المكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني.
- الفصل الثاني: تسوية منازعات التعمير الناجمة عن مخالفة قواعد النظام العام العمراني.

**الفصل الأول: أجهزهُ  
الرقابة المكلفة  
بالحفاظ على النظام  
العام العمراني**



## الفصل الأول: أجهزة الرقابة المكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني

أسند المشرع وظيفة الضبط الإداري كآلية لحماية النظام العام العمراني، إلى جهات وهيئات قانونية منحها المشرع في مجال التعمير مسؤولية الحفاظ على هذا النظام، وهي تتوزع على المستويين المركزي والمحلي، وتتعدد من سلطات ضبط إدارية وهيئات تقنية وذات طابع علمي وتكنولوجي، إضافة إلى دور الجمعيات والأفراد، وبالتالي يشارك كل الأطراف في عملية الرقابة، لكن الدور الأساسي هو لسلطات الضبط الإداري على المستوى المحلي ويشمل رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والاعوان المؤهلون قانوناً، وأما على المستوى المركزي، فيشمل الوزير المكلف بالعمران والوكالة الوطنية للتعمير، والوزير المكلف بالتهيئة العمرانية.

لهذا منح المشرع لهذه الأجهزة، عدة صلاحيات في مجال حماية النظام العام العمراني، يُعهد إليها مراقبة مجال التهيئة والتعمير نظراً لتعدد وكثرة الأنشطة التي قد تضر بمقتضيات حماية التعمير، وسيتم التطرق في هذا المبحث إلى دور سلطات الضبط على المستوى المركزي في الحفاظ على النظام العام العمراني (المبحث الأول)، دور سلطات الضبط على المستوى المحلي في الحفاظ على النظام العام العمراني (المبحث الثاني).





## المبحث الأول: دور سلطات الضبط على المستوى المركزي في الحفاظ على النظام العام العمراني

منح المشرع الجزائري صلاحية حماية النظام العام العمراني للوزير المكلف بالعمران على مستوى الدولة ككل، إذ يشرف على التدابير والإجراءات وتنفيذ سياسة التعمير في الجزائر، وبما أن التعمير يمس جوانب عديدة كالبينة، وبعض المناطق ذات القيمة الطبيعية والسياحية والثقافية، فإنه يجب وضع أحكام خاصة للتهيئة والتعمير في هذه المناطق، مما يستدعي تدخل سلطات ضبط أخرى لمساعدة الوزير، حيث سيتم التعرض إلى اختصاص الوزير المكلف بالعمران في الحفاظ على النظام العام العمراني في (المطلب الأول)، ثم اختصاص سلطات الضبط الإداري الأخرى في الحفاظ على النظام العام العمراني في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: اختصاص الوزير المكلف بالعمران في الحفاظ على النظام العام العمراني

حُدِّدت صلاحيات الوزير المكلف بالعمران بموجب المرسوم التنفيذي 08-189 المعدل والمتمم، المحدد لصلاحيات وزير السكن والعمران والمدينة، كما حُدِّدت بموجب القانون 90-29 المعدل والمتمم ونصوصه التطبيقية، باعتباره سلطة ضبط إداري لحماية النظام العمراني، كما توضع تحت وصايته ورقابته هيئات تقنية، تساهم في الرقابة وتطوير مجال التعمير وسيتم التطرق إلى اختصاص الوزير المكلف بالعمران في المرسوم التنفيذي رقم 08-189 المعدل والمتمم (الفرع الأول)، ثم اختصاص الوزير المكلف بالعمران في قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم (الفرع الثاني) ثم اختصاص الهيئات التابعة للوزير المكلف بالعمران في الحفاظ على النظام العام العمراني (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: اختصاص الوزير المكلف بالعمران في المرسوم التنفيذي رقم 08-189 المعدل والمتمم

نص المرسوم التنفيذي 08-189 المعدل والمتمم، على صلاحيات الوزير المكلف بالعمران، تحت اسم وزير السكن والعمران والمدينة، مع ملاحظة أن مصطلح "العمران" أو "التعمير" يشمل السكن والمدينة، كما أن قانون 90-29 المعدل والمتمم، عبّر عن ذلك بـ "الوزير المكلف بالتعمير" أما المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، والنصوص الجديدة في هذا المجال، استعملت "الوزير المكلف بالعمران"، لذا ينبغي الاكتفاء بالوزير المكلف بالعمران أو التعمير، وتوحيد المصطلحات لتجنب اللبس.

### أولاً: اختصاص الوزير المكلف بالعمران في مجال السكن

يتولى الوزير في هذا المجال، إعداد السياسة الوطنية في مجال تصميم وإنجاز هياكل السكن والتجهيزات العمومية وينفذها، ويسهر على مراقبة النوعية التقنية لبرامج السكن، ويسهر على النوعية التقنية والجمالية



للإطار المبني ويحدد الوسائل اللازمة لصيانته، ويقترح إنشاء مناطق حضرية جديدة وريفية، وكذا مناطق صناعية، ويعد وينفذ التشريع والتنظيم المتعلقة بالقضاء على السكن الهش وامتصاصه... إلخ.<sup>(1)</sup> ويتضح أن الوزير يتمتع بسلطة الضبط في مجال السكن، من خلال مراقبة كل التصاميم المنجزة قبل البناء، ومدى تطابقها مع المعايير التقنية والجمالية حتى لا تشكل أي خطر محتمل ولا تفسد الطابع الجمالي للبنىات، كما يقوم بكل الإجراءات لمنع الإخلال بالنظام العمراني من خلال تحديد الإطار القانوني والوسائل المادية لحماية الإطار المبني، والقضاء على السكن الهش حماية لأرواح الساكنين داخل المجمعات السكنية.

### ثانيا: اختصاص الوزير المكلف بالعمران في مجال التعمير

يحدد الوزير السياسة الوطنية في مجال التعمير، ويقترح النصوص التنظيمية والتشريعية التي تدير التعمير ويسهر على إعداد أدوات التهيئة والتعمير وتطبيقها، وحماية الإطار المبني، ويقترح القواعد القانونية المسيرة للطرق والشبكات ومراقبة المجمعات السكنية، ويشارك في تحديد المعايير في مجال مواد وتقنيات البناء وتقييمها حسب تطور التكنولوجيات، ويراقب مطابقة المنشآت العمومية مع مخططات ومشاريع التهيئة مع القانون والتنظيم، كما يعمل على تكييف التصميمات المعمارية مع التقاليد الوطنية ويشجع من جهة أخرى تكييفها مع الأشكال الحديثة للهندسة المعمارية، حسب المواد (06-09) من ذات المرسوم، ومنه يتجلى دور الوزير في مجال التعمير والتي تبرز من خلال مراقبة كل ما يتعلق بالبناء من مواد وتصاميم ومطابقتها لمخططات التعمير، لمنع المساس بقواعد التهيئة والتعمير والإخلال به بأي شكل من الأشكال.

### ثالثا: اختصاص الوزير المكلف بالعمران في مجال المدينة

تم إضافة هذه الصلاحيات بعد تعديل المرسوم التنفيذي المحدد لصلاحيات وزير السكن والعمران والمدينة في 2013، بعدما أضيفت كلمة "المدينة" لوزير السكن والعمران، ومن بين هذه الصلاحيات: أنه يكلف بالمبادرة بالأدوات المؤسسية والنوعية وهياكل تنفيذ سياسة المدينة ويتولى تنشيط إعداد سياسة المدينة، واتخاذ الإجراءات المتعلقة بترقية الأوساط الحضرية والتنظيم المتوازن للمدن.

وهذا يعكس التوجهات السياسية والقانونية للجزائر واهتمامها بموضوع المدينة الذي أصبح يكتسي أهمية كبرى، خصوصا وأن المدن هي التي تعكس تطور ورقي البلاد، ومن أجل النهوض بالدولة الجزائرية في كافة المجالات لا بد من تنمية هذه المدن وترقيتها، وتوَج ذلك فعلا بإصدار المشرع الجزائري نصوص قانونية خاصة بالمدينة بدءاً من عام 2002 كما سبق ذكره.

ويوضع تحت سلطة الوزير مديريات تساعده في أداء مهامه، وعددها 07 مديريات هي: المديرية العامة للسكن والتي تكلف بتقييم وتنفيذ ومتابعة السياسة الوطنية للسكن لا سيما تصور وإنجاز ومراقبة المشاريع المنجزة، المديرية العامة للتجهيزات العمومية، المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية المكلفة بتنفيذ السياسة

(1) المواد (02-05) من المرسوم التنفيذي رقم 08-189، يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران، المعدل والمتمم.



الوطنية للتعمير والهندسة المعمارية، المديرية العامة للبناء ووسائل الإنجاز، المديرية العامة للموارد، المديرية العامة للمدينة، مديرية التنظيم والمنازعات. (1)

ويستنتج أن وزير التعمير له سلطات في مجال الضبط الإداري، بحيث يعمل على حماية النظام العام العمراني بموجب صلاحيات الضبط الخاص وهي محددة في ثلاثة مجالات السكن والعمران والمدينة، وهي مجالات متداخلة مع بعضها، وتشكل في مجملها النظام العمراني، إضافة إلى عناصر أخرى.

### الفرع الثاني: اختصاص الوزير المكلف بالعمران في قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم

نص قانون 90-29 المعدل والمتمم والنصوص التطبيقية له، وكذا النصوص ذات العلاقة بصلاحيات الوزير المكلف بالعمران في مجال التهيئة والتعمير، ودوره الضبطي في وقاية النظام العمراني، حيث يصادق الوزير على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقرار وزاري مشترك بينه وبين وزير أو عدة وزراء حسب الحالة بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ويقل عن 500.000 ساكن أما إذا تجاوزت هذا العدد، فيتم الموافقة على المخطط بمرسوم تنفيذي بناءً على تقرير وزير التعمير حسب المادة 27 من قانون 90-29، والمادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدلين والمتممين.

كما يختص الوزير المكلف بالعمران باستصدار رخص البناء في حالة: مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية، والمنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر، حسب الفقرة الأخيرة من المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، بينما نصت المادة 67 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، على اختصاص الوزير في منح كل من رخصة التجزئة والبناء في حالة: المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية. وقد كان المرسوم التنفيذي 15-19 قبل التعديل يعطي الاختصاص لوزير التعمير في منح رخص التجزئة، مثله مثل القانون 90-29 المعدل والمتمم، ومنه هناك تناقض بينهما، وبما أن القانون أعلى درجة سيطبق القانون إلى غاية تعديله، كما يطرح سؤال حول المشاريع الأخرى المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر بما أن المرسوم نص فقط على مشاريع المنشآت المتعلقة بالطاقة والماء، كما حذف المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز، والتي يجب إدراجها.

كما يمكن للوزير اتخاذ قرار في مجال التهيئة والتعمير، مخالف للمرسوم التنفيذي 91-175، حسب المادتين 25 و46 منه، بعد أخذ رأي الوالي المختص إقليمياً أو بناءً على اقتراحه بصفة دائمة في بعض النواحي لا سيما جنوب البلاد، وكذا في البناءات الواقعة في نسيج حضري مصنف أو ذات طابع خاص وبصفة استثنائية بالنسبة للبناءات التي **تمثل طابع إبداع، أو مخالفة أحكام المرسوم بصفة عامة بقرار من الوزير بالنسبة**

(1) المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 13-151، مؤرخ في 15 أبريل 2013، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران، الجريدة الرسمية عدد 22، الصادرة في 25 أبريل 2013، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 13-394، مؤرخ في 25 نوفمبر 2013، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة في 11 ديسمبر 2013.



للبنائيات ذات الطابع المؤقت والمعدة لاحتياجات موسمية أو مستعجلة، ويمكن مخالفته أيضاً من سلطة أخرى بعد أخذ رأي الوزير، ولم يحدد التنظيم مدى إلزامية الرأي ولا الهيئة التي بإمكانها مخالفة التنظيم، ولا شك أن هذا يسمح بالتعدي على قواعد التهيئة والتعمير في حالة منح الرخصة دون التأكد من احترام هذه القواعد ودون تحديد لمسؤولية سلطات الضبط، الأمر الذي يدعو للقلق في حالة تعديها وتعسفها.

كما أن شهادات ورخص التعمير غير ملزمة بالنسبة للهيئات ذات الطابع الاستراتيجي، وكذا الهياكل التابعة لوزارة الدفاع، حسب المادة 01 فقرة 02 و03 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، التي جعلت تحديد طبيعة هذه الهياكل بموجب قرارات وزارية مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران والوزراء المعنيين، وهذا بفتح الباب لتقدير هؤلاء وإخراج عدة هياكل من التقيد برخصة البناء.

ومن خلال ما سبق، يتبين أن الوزير المكلف بالعمران، له اختصاص محدد في مجال التهيئة والتعمير، وله دور في حماية النظام العمراني من خلال سلطته في الرقابة من خلال المخطط التوجيهي ورخص البناء، لكن منحه المشرع في كل من المرسوم التنفيذي 91-175 و15-19 المعدل والمتمم، سلطة مخالفة هذين الأخيرين دون تحديد لمدى هذا التجاوز ولا لمسؤوليته، وهو ما يجعل إمكانية المساس بالنظام العمراني قائمة دون وجود رادع، فعلى المشرع العمراني، توضيح هذه المسألة نظراً لخطورتها وتهديدها للنظام العمراني.

### الفرع الثالث: اختصاص الهيئات التابعة للوزير المكلف بالعمران في الحفاظ على النظام العام العمراني

توضع تحت وصاية ورقابة الوزير المكلف بالعمران، هيئات وإدارات تساعده في أداء مهامه ومتابعة نشاط التعمير ومراقبته، وتشمل أهم هذه الهيئات كل من المفتشية العامة للتعمير، والوكالة الوطنية للتعمير الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية، المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل.

### أولاً: اختصاص المفتشية العامة للتعمير في الحفاظ على النظام العام العمراني

تكلف المفتشية العامة للتعمير، إضافة إلى مهامها كهيئة تابعة لسلطة الوزير المكلف بالعمران، حسب المرسوم التنفيذي 13-152 الذي يحدد مهامها،<sup>(1)</sup> بمسك البطاقة الوطنية لرخص التعمير المسلمة، وكذا المخالفات المتعلقة بها، وبالتالي يتعين على البلديات والولايات، وإن اقتضى الأمر الجهات القضائية، إفادة الوزير بكل معلومة في هذا المجال حسب المادة 93 من قانون 08-15 المعدل والمتمم.

وتطبيقاً لذلك صدر المرسوم التنفيذي المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها والتي تعتبر آلية لتوثيق رخص التعمير المسلمة من السلطات المختصة، والقرارات الإدارية والقضائية المتعلقة بالعقوبات في مجال التعمير، وتقوم المفتشية تحت مسؤولية الوزير المكلف بالعمران بمسك هذه البطاقة، لذا يتعين على رؤساء المجالس البلدية والولاية والمحاكم المختصة، إرسال الرخص والشهادات التي سلموها أو

(1) المواد (01-03) من المرسوم التنفيذي رقم 13-152، مؤرخ في 15 أبريل 2013، يحدد مهام المفتشية العامة في وزارة السكن والعمران وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 22، الصادرة في 25 أبريل 2013.



القرارات التي أصبحت نهائية إلى الوزير المكلف بالعمران، خلال شهر من تسليمها أو النطق بها وإرفاق كل معلومة ضرورية لتدوينها في البطاقية، كما تسجل الرخص والشهادات المسلمة من الوزير المكلف بالعمران.<sup>(1)</sup> وأضافت المواد (11-13) من نفس المرسوم، أنه يجب على المفتشية دراسة المعلومات التي تحتويها الرخص والقرارات وإحصائها، من أجل متابعتها ميدانياً لتطبيق التشريع والتنظيم في ميدان التعمير مستقبلاً وإعداد حصيلة سنوية لوضعية هذا التشريع والتنظيم، وإرسالها إلى جميع السلطات، ويمكن من خلال هذه المواد استخلاص الفائدة من مسك هذه البطاقيات، والتي تتمثل في تمكين مفتشية التعمير من إنجاز دراسة إحصائية لتطبيق أحكام التهيئة والتعمير، وإعداد حصيلة سنوية لوضعية تطبيق نصوص التعمير، والقيام بالمتابعة استناداً إلى الإحصائيات المنجزة، وكذا إمكانية اطلاع السلطات المختصة على البطاقيات.<sup>(2)</sup>

وإن تجسيد البطاقية الوطنية هو أحد مظاهر تجسيد الإدارة الإلكترونية، فهي تساعد سلطات الضبط في مجال التهيئة والتعمير على مراقبة شغل الأراضي قبلياً، عن طريق الرخص التي تمنحها للمواطنين الذين توفرت فيهم الشروط، وبعدياً عن طريق مراقبة مرتكبي المخالفات، كما تُمكن من توحيد البيانات واختصار الوقت وسرعة تنفيذ الإجراءات، بدل الطريقة التقليدية (نظام الملفات)، حيث يمكن تخزين بيانات المواطنين بشكل موحد على كامل الوطن، وبما أن البطاقية الوطنية تساهم بشكل كبير في الكشف عن كل تصرف مطابق أو مخالف لقواعد التهيئة والتعمير، فإنها تحتاج لتوفير بيئة تسمح بتطبيقها بشكل أمثل، من خلال تنظيم عملية الولوج إلى قاعدة جمع البيانات وتحسينها، وتأهيل العاملين على مستوى البطاقة لتسهيل العمل بهذا النظام.<sup>(3)</sup> وفي الحقيقة فإن قيد مخالفات التعمير ضمن البطاقية الوطنية لا يترتب عنه أي جزء يساهم في الردع كالهدم أو الغرامة أو الحبس، لكن قد يترتب عنه ضرر معنوي نتيجة قيد ارتكاب المخالفة على فاعلها، حيث أن اطلاع سلطات الضبط المختصة بتسليم الرخص على هذه البطاقيات يساعدها في ممارسة سلطتها التقديرية في قبول أو رفض الترخيص، لكن ينبغي أن يكون لهذا أثر قانوني يعبر عنه المشرع صراحة، مثلما هو الحال بالنسبة للقاضي الذي يطلع على صحيفة السوابق العدلية ليعرف هل المتهم مسبوق أم لا.<sup>(4)</sup>

### ثانياً: مساهمة الوكالة الوطنية للتعمير في الحفاظ على النظام العام العمراني

في الوقت الذي كان ينتظر فيه تكريس اللامركزية، تم إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-344، كمؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية، ذات طابع تجاري وصناعي توضع لدى

(1) المواد (01-09) من المرسوم التنفيذي رقم 09-276، مؤرخ في 30 أوت 2009، يتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة في 02 سبتمبر 2009.

(2) ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، الصفحة 192.

(3) سهيلة بوخميس، عصرنة الإدارة العمرانية في الجزائر البطاقية الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها نموذجاً، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، العدد 07، يناير 2018، الصفحة 318 و323 و324 و325.

(4) ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، الصفحة (192-193).



الوزير المكلف بالسكن، مقرها الجزائر العاصمة، ويمكن إنشاء فروع لها في أي مكان من التراب الوطني، وتعد هذه الوكالة الأداة الأساسية للدولة في مجال إعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير كما أقرها التشريع والتنظيم، وتعد قطباً للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية.<sup>(1)</sup>

وهذا يعتبر تأكيداً على تغليب السلطة المركزية، إذ يتضح بأن الدولة لا تتخذ إجراءات لإيجاد موارد بشرية ذات كفاءة على المستوى المحلي لتجسيد اللامركزية، بل أنشأت وكالة تتكون إدارتها من ممثلي الإدارية المركزية للمساهمة في إعداد المخططات، وما يزيد من تبعية البلديات للإدارة المركزية، ضعف الموارد المالية المتاحة في تمويل الدراسات لانعدام الضرائب المحلية، فعملياً تجرد من معظم صلاحياتها بسبب تدخل السلطات المركزية وغير الممركزة (مديرية التعمير البناء)، إضافة إلى المشاريع الوطنية المحددة مركزياً ويتم تنفيذها من الوالي، دون مشاوره مع المجالس الشعبية البلدية، وبالتالي يبقى قرار الدولة هو المهيمن خاصة فيما يتعلق بتقديم الإعانات للبلديات في إطار تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم والتعمير.<sup>(2)</sup>

وتم إنشاء هذه الوكالة في ظل إشكالات التعمير التي تواجهها الجزائر، ويعتبر دور الوكالة الأساسي هو المساهمة بالتخطيط العمراني لحساب الدولة والجماعات المحلية، الذي يتجسد في أدوات التعمير، فإذا كان إعداد مخططات التعمير، يكون بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-344، نصت على أن الوكالة تقوم بمهام مساعدة الدولة والجماعات الإقليمية والهيئات المعنية في المبادرة وتنفيذ أو متابعة المشاريع الوطنية والجهوية والمحلية في ميدان التعمير والتدخل في الأنسجة العمرانية، وكذا المساعدة التقنية في ميدان امتصاص السكن الهش ودراسة وإعداد مخططات التهيئة والتعمير واقتراح كل الدراسات أو التحليلات التي من شأنها تدعيم عمل الدولة والجماعات المحلية في ميدان التعمير.

ورغم إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، ودورها كأداة أساسية في مجال إعداد ومتابعة مخططات التعمير وهو دور مهم، إلا أنه لم يتم إشراكها في مجال منح رخص البناء، أو مراقبة عملية البناء بعد الحصول على الرخصة، ذلك أن الهيئة تعمل في إطار تنفيذ استراتيجية الدولة في مجال التهيئة والتعمير، إلا أن التنفيذ في عملية البناء عنصر مهم لتفعيل الرقابة عليه من خلال هذه الوكالة الوطنية.<sup>(3)</sup>

وعلى الرغم من أن الوكالة تعرقل عمل الجماعات المحلية، إلا أن إنشاءها كان بغية تفعيل الرقابة المركزية، لمحاولة معرفة النقائص وإيجاد الحلول المناسبة في ظل فوضى التعمير في الجزائر، ومع ذلك لا تزال هذه الفوضى تحت سياسة الأمر الواقع،<sup>(4)</sup> مما يستوجب منح سلطات أوسع للجماعات الإقليمية في تنفيذ المخططات بدل إنشاء هيئة مركزية تُضيق الخناق عليها وتستهلك الموارد البشرية والمالية.

(1) المواد (01-05) من المرسوم التنفيذي رقم 09-344، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية عدد 61، الصادرة في 25 أكتوبر 2009.

(2) عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر، المرجع السابق، الصفحة 184.

(3) عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، المرجع السابق، الصفحة (175-176).

(4) العربي باي يزيد، دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 01، مارس 2017، الصفحة 08 و17.



ويلاحظ على مهام المفتشية العامة والوكالة الوطنية للتعمير، أنها ترفع المستوى التنظيمي لنشاط التعمير بالجزائر، وتساعد على القضاء على الكثير من الحالات غير الشرعية،<sup>(1)</sup> فهي تساهم في وقاية النظام العمراني مستقبلاً، ومساعدة سلطات الضبط في ضبط هذا النظام ومعالجة اختلالات التعمير.

### ثالثاً: مساهمة الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في الحفاظ على النظام العام العمراني

تعتبر الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبلاد، هيئة رقابة قبل وأثناء وبعد تنفيذ أشغال البناء<sup>(2)</sup> حيث نص عليها الأمر 71-85 مكرر، ثم عدل بالمرسوم 86-205، أين تم إحداث (05) هيئات وطنية ذات طابع اقتصادي، وهي: الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد،<sup>(3)</sup> الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد مقرها غرداية،<sup>(4)</sup> وكذا في غرب البلاد مقرها وهران،<sup>(5)</sup> وفي شرق البلاد مقرها قسنطينة،<sup>(6)</sup> وفي الشلف.<sup>(7)</sup>

ويتجلى دور هذه الهيئة في الرقابة تقنياً في بناء مختلف أنواع العمارات للتأكد من ثبات بنائها وأسسها وكل ما له تأثير في ذلك، بغية تقليل الأخطار والمساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي قد تطرأ أثناء الإنجاز، من خلال رقابة التصاميم وتنفيذ الأشغال، كما يمكنها مراقبة جودة مواد البناء وأساليب تقنيات الإنجاز والقيام بكل ما من شأنه المساهمة في أداء مهامها، حسب المادة 03 من المرسوم 86-205 المتعلق بهيئة الرقابة في وسط البلاد، والمادة 02 من كل مرسوم ينظم الهيئات الأخرى المذكورة سابقاً.

وتتولى هذه الهيئة المراقبة التقنية على المباني العمومية بصفة إلزامية، وعلى المباني المدنية عندما يطلب منها ذلك،<sup>(8)</sup> وباستقراء هذه المراسيم، ونص المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم يتبين أن دور الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، يشمل التجهيزات والبنائات السكنية الجماعية (العمارات) والبنائات المستقبلية للجمهور، كما تتدخل في المشاريع التي تشكل أشغال التسطیح أو الحفر أو الهدم خطراً

(1) مزوزي كاهنة، المرجع السابق، الصفحة 104.

(2) حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2008/2007، الصفحة 97.

(3) المادتين 02 و06 من المرسوم رقم 86-205، مؤرخ في 19 أوت 1986، يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 20 أوت 1986.

(4) المادة 01 من المرسوم رقم 86-206، مؤرخ في 19 أوت 1986، يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 20 أوت 1986.

(5) المادة 01 من المرسوم رقم 86-207، مؤرخ في 19 أوت 1986، يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 20 أوت 1986.

(6) المادة 01 من المرسوم رقم 86-208، مؤرخ في 19 أوت 1986، يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 20 أوت 1986.

(7) المادة 01 من المرسوم رقم 86-209، مؤرخ في 19 أوت 1986، يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في الشلف، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 20 أوت 1986.

(8) مزوزي كاهنة، المرجع السابق، الصفحة 143.



على محيطها المباشر حسب التعليمات الوزارية رقم 04 التي تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم لهذه المشاريع، ولو تعلق بمشاريع سكنات فردية.<sup>(1)</sup>

كما تم إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية، بموجب المرسوم رقم 86-213، تتولى الرقابة التقنية من خلال إعداد القواعد والمقاييس التقنية لتنشيد المباني والمنشآت الكبرى أو أي تجهيز يتطلبه هذا المجال،<sup>(2)</sup> من أجل ضمان التجانس في ممارسة الرقابة التقنية.

ونصت المادة 14 من المرسوم الخاص بالهيئة التقنية لرقابة البناء في وسط البلاد، والمادة 13 من كل المراسيم المنظمة لباقي الهيئات، والمادة 08 من المرسوم الخاص باللجنة التقنية لرقابة البناء، على أنه توضع هذه الهيئات تحت وصاية وزير التهيئة العمرانية والتعمير والبناء ورقابته في ذلك الوقت، ثم أصبحت حالياً مهام التهيئة العمرانية موكلة لوزارة الداخلية، وبقيت مهام التعمير في وزارة العمران، والأحسن لو تم إعادة دمج هذين المهمتين في وزارة العمران تقادياً لتداخل الصلاحيات.

#### رابعاً: مساهمة المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل في الحفاظ على النظام العام العمراني

بعد وقوع زلزال الأصنام (الشلف) عام 1980، وما خلفه من خسائر على جميع المستويات، مما جعل المشرع يعيد النظر في القوانين المنظمة للعمران،<sup>(3)</sup> كما صدر أول نص خاص بالوقاية من أخطار الكوارث (القانون 04-20)، وقد أنشئ هذا المركز بالمرسوم 85-71 المعدل والمتمم، للتخفيف من مخاطر الزلازل في مجال البناء، ويعتبر مؤسسة ذات طابع علمي وتكنولوجي، يوضع تحت وصاية وزير السكن والعمران ويكلف بإعداد وإنجاز البرامج لا سيما المتعلقة بهندسة مقاومة الزلازل والتهيئة والسكن والعمران.<sup>(4)</sup>

والواضح من النص المنظم للمركز آنذاك، أن المركز نظم في خمسة مواد فقط، وجاءت عامة وغير واضحة لمباشرة مهامه، فجاء المرسوم 86-212 المعدل له، والذي أحدث آلية تساعد المركز في التخفيف من مخاطر الزلازل في مجال البناء، وهي اللجنة التقنية الدائمة لرقابة البناء التقنية، التي نظمها المرسوم 86-

(1) الملحق رقم (05) المشار إليه سابقاً، الصفحة (275-277).

(2) المادة 02 من المرسوم رقم 86-213، مؤرخ في 19 أوت 1986، يتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 20 أوت 1986.

(3) مزوزي كاهنة، المرجع السابق، الصفحة 149.

(4) المادة 01 من المرسوم رقم 85-71، مؤرخ في 13 أبريل 1985، يتضمن إنشاء المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، الجريدة الرسمية عدد 16، الصادرة في 14 أبريل 1985، المعدل والمتمم، بالمرسوم رقم 86-212، مؤرخ في 19 أوت 1986، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 20 أوت 1986 المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 03-504، مؤرخ في 30 ديسمبر 2003، الجريدة الرسمية عدد 84، الصادرة في 31 ديسمبر 2003.





213، مما يضفي نوعاً من الفعالية على مهام المركز، كما أن تعديل المادة 05 من المرسوم 85-71 في كل مرة، يبين عدم الاستقرار في تحديد مقر المركز، الأمر الذي يحول دون تحقيق أهدافه من جهة. (1)

ومن جهة أخرى، فإن التأخر في صدور نظامه الداخلي إلى غاية 2010 والذي ألغي في 2020 ليعاد تنظيمه، (2) يثير التساؤل حول كيف أنه مارس مهامه طيلة (25) سنة الماضية؟ وما الذي أخر صدوره؟ غير أن هذا لا يعني غياب المركز التام في مجال الوقاية من أخطار الزلازل، فقد حقق تقدماً في ممارسة مهامه خاصة بعد انتهاج الدولة لسياسة الوقاية من الكوارث، وتوفير كل الإمكانيات لتطوير مهام المركز. (3)

كما تم إحداث المعهد الوطني للدراسات والأبحاث المتعلقة بالبناء بالمرسوم رقم 78-202 الملغى، وتم تغيير اسم هذا المعهد، إلى المركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة في البناء، بموجب المرسوم رقم 82-319 المعدل والمتمم، ويعتبر هذا المركز مؤسسة ذات طابع علمي وتكنولوجي تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران ويكلف بإعداد البرامج الوطنية لا سيما ضبط وتطوير المواد والأدوات والطرق في ميدان السكن والعمران. (4)

وفي الأخير يمكن القول، أن الأجهزة الرقابية والتقنية تلعب دوراً رقابياً في تطبيق قواعد التهيئة والتعمير وتنظيم نشاط التعمير والبناء، من خلال مساعدة الجماعات الإقليمية في مجال اختصاصها، وكذا إعداد الدراسات التقنية القبلية التي تساهم تطوير المنظومة القانونية للتعمير، وتطوير وسائل الوقاية التقنية والقانونية كالوقاية من مخاطر الزلازل، والوقاية بدراسة مواد وطرق البناء، مما يساعد سلطات الضبط في اختصاصها الرقابي. (5)

### المطلب الثاني: تأثير سلطات الضبط الإداري الأخرى في الحفاظ على النظام العام العمراني

نظراً لتأثير التعمير على مختلف المجالات الأخرى وارتباطه بها، خصوصاً البيئة والتراث باعتبارهما عنصران مهمان للنظام العام العمراني، وبالتالي يخضع نشاط التعمير أيضاً إلى مقتضيات حماية البيئة والتراث

(1) مزوزي كاهنة، المرجع السابق، الصفحة 155.

(2) قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 17 جوان 2010، يتضمن التنظيم الداخلي للمركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، الجريدة الرسمية عدد 57، الصادرة في 03 أكتوبر 2010، الملغى، بالقرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 15 أبريل 2020، يحدد التنظيم الداخلي للمركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، الجريدة الرسمية عدد 29، الصادرة في 14 ماي 2020.

(3) مزوزي كاهنة، المرجع السابق، الصفحة 155.

(4) المواد (01-03) من المرسوم رقم 82-319، مؤرخ في 23 أكتوبر 1982، يتضمن جعل المعهد الوطني للدراسات والأبحاث المتعلقة بالبناء مركزاً وطنياً للدراسات والأبحاث المتكاملة للبناء، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة في 26 أكتوبر 1982، المعدل والمتمم، بالمرسوم رقم 87-234، مؤرخ في 03 نوفمبر 1987، الجريدة الرسمية عدد 45، الصادرة في 04 نوفمبر 1987، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 03-443، مؤرخ في 29 نوفمبر 2003، الجريدة الرسمية عدد 73، الصادرة في 30 نوفمبر 2003.

(5) مزوزي كاهنة، المرجع السابق، الصفحة 158.



وكذا المجال السياحي وغيره، ومنه سيتم التعرض في هذا الفرع إلى تأثير الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية في الحفاظ على النظام العام العمراني (الفرع الأول)، ثم تأثير الوزير المكلف بالبيئة في الحفاظ على النظام العام العمراني (الفرع الثاني)، ثم تأثير الوزير المكلف بالسياحة في الحفاظ على النظام العام العمراني (الفرع الثالث)، ثم تأثير الوزير المكلف بالثقافة في حماية النظام العام العمراني (الفرع الرابع).

### الفرع الأول: تأثير الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية في الحفاظ على النظام العام العمراني

حدد المرسوم التنفيذي رقم 18-331، صلاحيات وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية باعتباره سلطة إداري، له دور في حماية جوانب النظام العمراني، فهو مكلف بحماية النظام العام من أمن وصحة وسكينة، كما يكلف بصلاحيات في مجال التهيئة العمرانية التي تعتبر جانب مهم من النظام العام العمراني، والتي تتعلق بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، حسب القانون رقم 01-20. حيث يكلف الوزير بحماية الأشخاص والأماكن، وضمان السكينة والصحة وإعداد مخططات النجدة وتدابير الوقاية لمواجهة الكوارث، وإعداد الاستراتيجية الوطنية لتهيئة الإقليم، وتنمية الفضاءات الحساسة ومتابعة وتنفيذ أدوات التهيئة الإقليمية، وتحديد مواقع المدن الجديدة، وإعادة تنظيم الهيكل العمراني الوطني.<sup>(1)</sup> ونظراً لارتباط التهيئة العمرانية بالتعمير ارتباطاً وثيقاً، ينبغي إلحاق هذه المهام إلى مهام الوزير المكلف بالعمارة بدل تقسيم المهام بين وزيرين تجنباً للتداخل، ولتسهيل مهمة المراقبة والمتابعة، فالتعمير يتطلب التهيئة العمرانية، وبالتالي يكفي سلطة ضبط مختصة تحت اسم الوزير المكلف بالعمارة أو التعمير، كما سبق بيانه.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: تأثير الوزير المكلف بالبيئة في الحفاظ على النظام العام العمراني

تمثل البيئة عنصراً مهماً من عناصر النظام العام العمراني، وحمايتها من حماية هذا الأخير، لذا ينبغي الاهتمام بحماية البيئة، كون التعمير يشكل تهديداً لها من جراء أشغال التهيئة والبناء، وكذا نشاطات المؤسسات المصنفة، وبالتالي يلعب وزير البيئة دوراً في تعزيز حماية النظام العمراني من خلال حماية البيئة. وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 20-357 على صلاحيات الوزير المكلف بالبيئة، حيث يعد ويطبق أدوات التخطيط للأنشطة المتعلقة بالبيئة، ويحمي الأنظمة البيئية ويقترح تدابير الوقاية من التلوث وتدهور البيئة بالتنسيق مع القطاعات المعنية، كما يعد دراسات إزالة التلوث البيئي لا سيما في الوسط الحضري والصناعي، ويمنح التراخيص طبقاً للتشريع والتنظيم، ويساهم في حماية الصحة العامة وتحسين الإطار المعيشي... إلخ.<sup>(3)</sup>

(1) المواد 04 و 10 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 18-331، يحدد صلاحيات وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية.

(2) حيث استقرت وزارة التهيئة العمرانية بإدماجها مع وزارة الداخلية، إضافة إلى وزارة خاصة بالسكن والعمارة والمدينة، حسب المرسوم الرئاسي رقم 21-78، مؤرخ في 21 فبراير 2021، يتضمن تعيين أعضاء الحكومة، الجريدة الرسمية عدد 13، الصادرة في 22 فبراير 2021.

(3) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 20-357، يحدد صلاحيات وزير البيئة.



وحسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-175، قد يرفض منح رخص البناء أو التجزئة إذا كانت البناءات أو التهيئات من طبيعتها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة أو تقييد منحها بشروط تطبيق التدابير المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 07-145 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة المعدل والمتمم. إذ جاء في المواد (16-21) من هذا المرسوم، أنه بعد دراسة ملف دراسة التأثير وإجراء تحقيق عمومي يرسل الملف مع آراء المصالح التقنية إلى الوزير المكلف بالبيئة بالنسبة لدراسة التأثير، حيث يمكن لهذا الأخير الاتصال بالقطاعات الوزارية والاستعانة بكل خبرة لتقييم ومعرفة مدى تأثير المشروع على البيئة، وفي الأخير يقوم الوزير بالموافقة على دراسة التأثير، أو رفض المشروع على أن يكون قرار الرفض مبرراً، ويمكن لصاحب المشروع أن يطعن قضائياً كما يمكنه الطعن إدارياً أمام الوزير المكلف بالبيئة.

### الفرع الثالث: تأثير الوزير المكلف بالسياحة في الحفاظ على النظام العام العمراني

نص المرسوم التنفيذي 07-86 المعدل والمتمم، على أن وزير السياحة هو من يقرر إعداد مخطط التهيئة السياحية لكل منطقة توسع سياحية محددة ومصرح بها، ويوافق على المخطط بعد إرسال الملف من طرف الوالي والقيام بكافة الإجراءات المنصوص عليها في هذا المرسوم، كما يتولى بالتنسيق مع الوالي المعني بتنفيذ وتسيير هذا المخطط،<sup>(1)</sup> وأكد القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم حسب المادة 13 منه، على أن مخطط التهيئة السياحية يندرج في إطار تهيئة الإقليم والعمران.<sup>(2)</sup> وأضاف نفس القانون في المادة 24 منه، أنه يخضع منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة، بالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة، وتهدف هذه الاستشارة للحفاظ على الطابع السياحي لهذه المناطق، وكذا احترام سلامة المواقع الثقافية ووقايتها، حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 04-421 المحدد لكيفيات استشارة الإدارة المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل هذه المناطق والمواقع.

### الفرع الرابع: تأثير الوزير المكلف بالثقافة في حماية النظام العام العمراني

يلعب وزير الثقافة دوراً مهماً في حماية النظام العمراني، من تدخله في حماية الآثار، حيث يعد صاحب الاختصاص في مجال التصنيف وتقدير قيمة الآثار وحمايتها باعتبارها تمثل التراث الثقافي والتاريخي والمعماري

(1) المواد 05 و18 و19 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، مؤرخ في 11 مارس 2007، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 17، الصادرة في 14 مارس 2007، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 15-78، مؤرخ في 02 مارس 2015، الجريدة الرسمية عدد 12، الصادرة في 08 مارس 2015.

(2) كما يشمل مخطط التهيئة السياحية حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية، ويهدف إلى تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء والمناطق الواجب حمايتها، كما يتضمن نظام لحقوق البناء والارتفاعات ومخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية، حسب المادة 14 من القانون رقم 03-03، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدل والمتمم.



للدولة، كما يمثل هذا التراث أهم عناصر النظام العام العمراني،<sup>(1)</sup> ويظهر دور وزير الثقافة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 05-79 المحدد لصلاحياته، حيث يساهم في إدماج البعد الثقافي وصياغته في المشاريع الكبرى للتهيئة والتعمير ويسهر على ذلك، وينفذ سياسة إنجاز المشاريع الثقافية لحماية التراث الثقافي، ويدرس قواعد وتدابير حفظ التراث المعماري والحضري والريفي وتثمينه، وكذا قواعد حماية الفضاءات الجغرافية ذات المعاني الثقافية، ويحمي أي اعتداء عليها.<sup>(2)</sup>

فوزير الثقافة هو المسؤول عن حماية التراث الثقافي من آثار وبنائات قديمة، وهو الذي يعمل على ترميمها وصيانتها، للحفاظ على النمط الذي تتميز به المناطق التي تحتوي عليه هذه الآثار والبنائات، وهو بذلك يمارس إجراءات الضبط الإداري في ميدان قطاعه الموكل له، ويمنع المساس بالمناطق والفضاءات الثقافية للحفاظ على الموروث الثقافي الوطني.

كما أعطى القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث، عدة صلاحيات من بينها: تسجيل الممتلكات الثقافية العقارية في قائمة الجرد، بغرض حمايتها عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية بالنسبة للممتلكات ذات الأهمية الوطنية، بمبادرة منه أو أي شخص، وقرار تصنيف المعالم التاريخية، والترخيص بأشغال الحفظ والترميم والتهيئة على المعالم التاريخية، وحظر وضع اللافتات الإشهارية وإصاقها على هذه المعالم إلا بترخيص من الوزير، وإمكانية اقتراح إنشاء القطاعات المحفوظة، بعد تقرير مشترك بين كل من وزير الثقافة والداخلية والعمران، حسب المواد 11 و 17 و 21 و 22 و 42 من هذا القانون.

كما تخضع كل أشغال تتطلب رخصة بناء أو تجزئة على معلم تاريخي مصنف أو مقترح للتصنيف أو واقع في منطقتة المحمية، إلى موافقة مسبقة من مصالح وزارة الثقافة خلال شهرين عقب إرسال طلب رخصة البناء أو التجزئة من السلطة المختصة وإلا اعتبرت موافقة، كما تخضع للمراقبة التقنية لمصالح هذه الوزارة جميع الأشغال التي تنجز على هذه المعالم، ويحظر تقطيع المعالم أو تجزئتها، وكذا شغل هذه المعالم واستعمالها إلى التقيد بالترخيص الصادر من هذا الوزير، حسب المواد (23-26) من قانون حماية التراث الثقافي، إلى غير ذلك من الأحكام التي تبين دور وزير الثقافة في حماية الجانب الثقافي والتاريخي للبلاد.

إذ يملك وزير الثقافة جملة من الصلاحيات في إطار حفظ التراث الثقافي الذي يشمل حماية المباني والمعالم في المناطق الأثرية، من خلال إصدار قرارات إدارية ضبئية لتوفير الحماية اللازمة لها، وهنا تظهر علاقة صلاحيات وزير الثقافة بالنظام العام العمراني من خلال حفاظه على التراث والآثار -والتي تعتبر عنصراً من عناصر هذا النظام- من أي تهديد قد يلحق بها.

(1) جلطي أعر، المرجع السابق، الصفحة 177.

(2) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-79، مؤرخ في 26 فبراير 2005، يحدد صلاحيات وزير الثقافة، الجريدة الرسمية عدد 16، الصادرة في 02 مارس 2005.



## المبحث الثاني: دور سلطات الضبط على المستوى المحلي في الحفاظ على النظام العام العمراني

نظراً لكثرة وتعدد صور مخالفات التهيئة والتعمير، فإن المشرع وضع العديد من الجهات الإدارية على المستوى المحلي لمواجهة هذه المخالفات، مما يبين حرص المشرع على فرض الرقابة على أشغال التعمير ومنع المساس بالنظام العام العمراني، عن طريق وظيفة الضبط الإداري، وذلك باتخاذ إجراءات وتدابير لكل مرحلة من مراحل البناء، واستصدار رخص تعمير ومراقبة احترام المخططات والمعايينة الميدانية، وتحرير المحاضر وإبلاغ المخالفين وحثهم على تصحيح التجاوزات، وبالتالي سيتم التطرق في هذا المطلب إلى دور سلطات الضبط الإداري اللامركزية في الحفاظ على النظام العام العمراني في (المطلب الأول)، ثم صلاحيات الأعوان المكلفون قانوناً في الحفاظ على النظام العام العمراني في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: دور سلطات الضبط الإداري المحلية في الحفاظ على النظام العام العمراني

أوكل المشرع وظيفة الضبط الإداري في المجال التعمير لجهات إدارية على المستوى المحلي، حيث سيتم التطرق إلى صلاحيات المصالح الخارجية للوزارة المكلفة بالعمران في الحفاظ على النظام العام العمراني (الفرع الأول)، ثم دور سلطات الضبط الإداري اللامركزية في الحفاظ على النظام العام العمراني (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: صلاحيات المصالح الخارجية للوزارة المكلفة بالعمران في الحفاظ على النظام العام العمراني

تعتبر المصالح الخارجية أو المصالح غير الممركزة أو المديرية الولائية أجهزة تابعة للوزارة، بحيث لكل وزارة عدد معين من المديرية التي تمثلها على المستوى المحلي، وهي تدخل في إطار عدم التركيز الإداري<sup>(1)</sup> وقد نص قانون الولاية رقم 07-12 في المادتين 110 و111 منه، على أن الوالي هو المنشط والمنسق لهذه المديرية بصفته مندوب الحكومة ومفوضها وممثل الدولة على المستوى المحلي، بما أن هذه المصالح تنشط على المستوى المحلي، وبالتالي تعمل هذه المديرية تحت سلطته، باستثناء بعض المصالح التي يختص الوزير المعني أو المدير حسب الحالة، بالمتابعة والإشراف عليها.

(1) عدم التركيز معناه تخفيف العبء عن الحكومة المركزية، من خلال تفويض بعض الاختصاصات لممثلي الوزارات في العاصمة والأقاليم، ويكون لمديري الإدارات حق البت في بعض الأمور ذات الطابع المحلي دون الرجوع للوزير، لكن سلطة البت لا تعني استقلالهم، فهم يخضعون للسلطة الرئاسية للوزير فيمكنه إصدار الأوامر أو إلغاء قراراتهم وإلغائها أو تأديبهم وغير ذلك، مشار إليه في: محمد رفعت عبد الوهاب، النظرية العامة للقانون الإداري، المرجع السابق، الصفحة (136-137).



وتتمثل المصالح الخارجية التابعة لوزارة السكن والعمران والمدينة، في (03) مديريات (مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، مديرية السكن، مديرية التجهيزات العمومية)، تتولى مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتهيئة والتعمير والسكن إنجاز التجهيزات على المستوى المحلي، حسب المرسوم التنفيذي رقم 13-13. (1) ونصت المادتين 03 و 04 من نفس المرسوم، أن مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء تتكون من (04) مصالح أهمها: مصلحة التعمير والتهيئة الحضرية، ومصلحة الهندسة المعمارية والبناء تكلف المديرية بتنفيذ أدوات التهيئة والتعمير ومراقبتها ومتابعتها بالتنسيق مع الهيئات المعنية، المحافظة على المواقع والسهر على احترام قواعد التعمير، ودراسة طلبات رخص التعمير وإبداء الآراء التقنية بالنسبة للمستندات المتعلقة بها وضمان التناسق في تطور السكن والتجهيزات والخدمات، والتأكد من تطبيق مقاييس البناء...إلخ.

وفي هذا الصدد، نصت المواد 22 فقرة 03 و 47 فقرة 03 و 49 و 59 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، على تبليغ قرار رخصة التجزئة إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير (مديرية التعمير)، كما تستشار إلزاماً من طرف المصلحة المختصة بتحضير طلب رخص البناء من أجل الفصل فيه، ويختص الشباك الوحيد بالولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله بدراسة رخصة البناء إذا كان تسليمها من اختصاص الوالي، بعد أن يرسل المجلس الشعبي البلدي إلى المديرية ملف طلب هذه الرخصة مرفقاً برأي مصالح التعمير بالبلدية. كما يعين مدير التعمير والبناء المستخدمون العاملون بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران كأعوان مؤهلون للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير، ويقوم بإعداد جدول زمني لقيام هؤلاء الأعوان بالمراقبة، ويبلغه إلى الوالي والوزير المكلف بالتعمير، ويمسك سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات وكذا نسخة من محضر وتقرير المخالفة المرسلان من العون الذي عين المخالفة، حسب المواد 03 و 09 و 10 و 19 من المرسوم التنفيذي 06-55 الخاص بتعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير المعدل والمتمم إضافة إلى صلاحيات أخرى منصوص عليها في القانون 08-15 المعدل والمتمم، والنصوص التطبيقية له.

ولهذه المديرية قسم فرعي إقليمي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء على مستوى كل دائرة، يوضع تحت سلطة المدير الولائي للمديرية، ينظم القسم الفرعي في (03) فروع، فرع التعمير، والهندسة المعمارية والبناء، وتتمثل مهامه خصوصاً في: إبداء الرأي التقني على أعمال التعمير، مساعدة الجماعات المحلية في إعداد أدوات التعمير وتطبيقها، مكافحة البناءات غير الشرعية، التأكد من مطابقة المشاريع حسب رخص البناء والتجزئة، ومطابقة وضعية الأشغال للورشات التي تحت رقابته ومعالجة العرائض والطعون...إلخ. (2)

حيث نص المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، في المادة 58 فقرة 01 على أن رئيس القسم الفرعي أو ممثله عضو دائم بالشباك الوحيد للبلدية، وعضو في لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة

(1) المواد 02 و 03 و 05 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 13-13، مؤرخ في 15 يناير 2013، يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران، الجريدة الرسمية عدد 03، الصادرة في 16 يناير 2013.

(2) المادتين 02 و 03 من القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 23 أكتوبر 2016، يحدد تنظيم الأقسام الفرعية الإقليمية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران والمدينة ومهامها، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة في 15 فبراير 2017.



البنائيات وفق المرسوم التنفيذي 09-155، المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطنع المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنائيات،<sup>(1)</sup> تطبيقاً لأحكام القانون 08-15 المعدل والمتمم.

ويتم تبليغ هذا القسم عن طريق ممثله بالنسبة لطاب دراسة ملف رخصة التجزئة، عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصاً بتسليمها، كما ترسل لرئيس القسم الفرعي نسخة من تصريح الانتهاء من أشغال البناء قصد الحصول على شهادة المطابقة، ويقوم ممثل هذا القسم بالتحقق من مطابقة هذه الأشغال مع رخصة البناء إضافة إلى لجنة المراقبة، كما يمكن لمصالح التعمير بالبلدية الاستعانة بالمساعدة التقنية لهذا القسم حسب المواد 03 فقرة 05 و 48 فقرة 04 و 66 فقرة 02 و 04 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم. وبالتالي يتضح أن المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران والمدينة، وبالتحديد مديرية التعمير والقسم الفرعي للتعمير، لها أدوار مهمة في مجال تنظيم ومراقبة نشاط التعمير من خلال دراسة طلبات الرخص وإبداء رأبها وغيرها من الصلاحيات التي سبق الإشارة إليها، فهي تغدو شريك ضروري ولا يستغنى عنه للجماعات الإقليمية في حماية النظام العام العمراني لكونها تحوز مختصين وخبرات وإمكانيات مادية وبشرية.

#### الفرع الثاني: دور سلطات الضبط الإداري اللامركزية في الحفاظ على النظام العام العمراني

تتمثل سلطات الضبط الإداري اللامركزية في الجزائر، في الولاية والبلدية، ومنه سيتم التطرق إلى دور كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في الحفاظ على النظام العام العمراني، من خلال سلطات الضبط الإداري الممنوحة لهما في مجال التهيئة والتعمير.

#### أولاً: صلاحيات الوالي في الحفاظ على النظام العام العمراني

الوالي هو المشرف على إقليم الولاية، وتعتمد عليه السلطة المركزية في تنفيذ سياساتها محلياً، كما يشكل السلطة الأساسية بالولاية، ويتمتع بصلاحيات هامة لأنه من جهة ممثل للدولة، ومن جهة أخرى ممثل للولاية فهو حلقة الاتصال بين هذه الأخيرة وبين السلطة المركزية.<sup>(2)</sup>

ويدخل نطاق اختصاص الوالي في مجال الضبط الإداري عندما يكون ممثلاً للدولة حسب المادة 110 وما يليها من قانون الولاية، حيث يعتبر مفوض للحكومة، وبذلك فهو يعتبر سلطة ضبط إداري عام، كما يتمتع بسلطات الضبط الإداري الخاص أيضاً، لأن من يملك الكل يملك الجزء، وبالتالي فهو يملك مجموعة من الصلاحيات التي أوكلها له المشرع في مجال حماية النظام العمراني.

(1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطنع المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنائيات وكيفية سيرهما، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

(2) ملياني صليحة، الجماعات المحلية بين الاستقلالية والرقابة، دراسة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2015، الصفحة (126-127).



وفي مجال مخططات التعمير المحلية، فإن الوالي يتمتع بصلاحيات مهمة، إذ نصت المواد 11 و14 و15 من المرسوم التنفيذي 91-177 و91-178 المعدلين والمتممين، أنه يُبلَّغ بنسخة من القرار الذي يعرض كل مخطط، وكذا نسخة من الملف بعد إجراء الاستقصاء لكلا المخططين ويصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن (200) ألف ساكن، حسب المادة 27 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، أما بالنسبة لمخطط شغل الأراضي فإنه يبدي رأيه وملاحظاته خلال أجل (30) يوماً، وإذا انقضت المدة عدَّ رأيه موافقة، وبالتالي يمكن رفض المخطط إذا رفض الوالي، لأن التنظيم أكد على أن رأي الوالي يؤخذ في الحسبان، وفي الأخير يبلغ هذا المخطط إلى الوالي أو الولاية المختصين إقليمياً بعد المصادقة عليه، حسب المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

كما يملك الوالي والوالي المنتدب سلطة تسليم رخص التجزئة والبناء، حسب المادة 66 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، والمادتين 15 و49 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، للرقابة على أشغال التعمير والبناء، والتي تم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، بعد دراسة الطلب والتأكد من عدم مخالفة قواعد ومخططات التهيئة والتعمير، وانعكاساته على جميع المجالات (النظافة أو البيئة أو حركة المرور أو طابع الأماكن المجاورة أو حماية المواقع وغيرها... إلخ)، كما يتمتع عن تسليم هذه الرخص والشهادات بعد التحقق من إمكانية تأثير المشروع بشكل سلبي على النظام العمراني.

كما يتم إعلام الوالي بمحضر إثبات مخالفة البناء دون رخصة من طرف الأعوان المؤهلون للبحث عن مخالفة قواعد التعمير خلال 72 ساعة، وفي حالة عدم تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي لهدم البناء بعد منح أجل للمخالف، يصدر الوالي قرار الهدم خلال 30 يوماً، ويُستخَر الوسائل لتنفيذ أشغال الهدم في حالة عدم وجود هذه الوسائل لدى مصالح البلدية،<sup>(1)</sup> وهذا ما يعرف بسلطة الطول،<sup>(2)</sup> التي يتمتع بها في حالة عدم قيام السلطات البلدية باتخاذ الإجراءات المتعلقة بالحفاظ على النظام العام وديمومة المرفق العام، حسبما نصت عليه المادتين 100 و101 من قانون البلدية.

ويتخذ الوالي هذه الإجراءات بدلاً عن رئيس البلدية، لأن الوالي هو المسؤول الأول عن حماية النظام العام داخل الولاية حسب المادة 114 من قانون الولاية 12-07، أما في حالة البناءات الآيلة للانهيان، يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي قبل الأمر بتنفيذ تدابير الأمن وهدم الجدران والبناءات حسب المادة 89 من قانون 11-10، كما يجب بعد التأكد من خطورة المبنى، أن يوافق الوالي أو الوالي المنتدب -بالنسبة للولايات التي استحدثت فيها مقاطعات إدارية- على قرار رئيس البلدية المتضمن منع الإقامة بالمبنى، حسب المادة 87 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

(1) المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

(2) يقصد بالالطول أن تحل سلطة الرقابة (الوالي) محل رئيس المجلس الشعبي البلدي لتنفيذ الالتزامات القانونية التي لم يرقم بها لتجنب الإهمال والحفاظ على المصلحة العامة، مشار إليه في: مزياني فريدة، المجالس الشعبية المحلية في ظل نظام التعددية السياسية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2005، الصفحة 275.





ويعتبر الحلول من أشد أنواع الرقابة الوصائية، لأنه يسمح للسلطة الوصية (الوالي)، بإدارة الشؤون المحلية بطريقة مباشرة، لذلك أخضع المشرع الحلول لجملة من الشروط حتى لا يبقى محل استغلال، ومن جملة الشروط حسب المادتين 100 و101 من قانون البلدية، ما يلي: وجود النص القانوني الذي يبيح سلطة الحلول، ثبوت تقاعس وإهمال رئيس المجلس الشعبي البلدي عن القيام بالعمل المنوط به، وإعذار الوالي لرئيس المجلس الشعبي البلدي مع منحه أجلاً للاستجابة وتجاهل هذا الأخير ذلك.<sup>(1)</sup>

كما يملك الوالي صلاحية إنشاء الشباك الوحيد للولاية، والبلدية عندما يجمع عدة بلديات تنتمي لنفس الدائرة،<sup>(2)</sup> كما يمكن لرئيس الدائرة أن ينشئ شبكاً للبلدية، حيث يقوم الشباك في دراسة ملفات طلبات رخص التعمير قبل تسليمها، كما ينشئ الوالي المنتدب الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية في الولاية التي أُحدثت فيها مقاطعة إدارية، حسب المواد 58 و58 مكرر و59 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

وتعتبر الدائرة هيئة إدارية تجسد عدم التركيز، وذلك من خلال ممارسة الرقابة الوصائية على البلديات وكذا خضوعها للسلطة الرئاسية<sup>(3)</sup> للوالي، ومع غياب النصوص المنظمة للدائرة يعكس تردداً لدى السلطة حول مصير هذه الهيئة، وهو ما يعكس تأرجح الدائرة بين المركزية الإدارية من خلال قيامها بمهام الرقابة الوصائية على البلديات، وبين اللامركزية الإدارية من خلال قيامها ببعض المواضيع التي تتدرج ضمن مجال الشؤون المحلية والتي يفترض إسنادها إلى الجماعات المحلية، وهو ما يطرح إشكال تعدي الدائرة على اختصاص اللامركزية الإقليمية ومدى استقلالها وفقاً لقواعد التنظيم الإداري، خصوصاً البلدية التي تخضع لرقابة الدائرة في بعض الجوانب،<sup>(4)</sup> من بينها ما يتعلق بالتعمير، وبالتحديد الشباك الوحيد للبلدية.

(1) فاروق خلف، مستقبل الجماعات المحلية في ظل الآليات المستحدثة للرقابة، مداخلة في الملتقى الدولي الثالث، الجماعات المحلية في الدول المغاربية في ظل التشريعات الجديدة والمنتظرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قاعة المحاضرات الكبرى أبو القاسم سعد الله، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، 01 و02 ديسمبر 2015، الصفحة (80-81).

(2) - والملاحظ أن الدائرة تتوسط الولاية والبلدية في التقسيم الإداري، بالرغم من أن الدستور الجزائري لم يُشر إليها ولم يرد ذكرها لا في قوانين البلدية ولا الولاية، باستثناء الأمر 69-38 المتعلق بالولاية الملغى، أين خصها بفصل كامل مكون من (05) مواد، حسب المواد من 166 إلى 170 من الأمر رقم 69-38، مؤرخ في 23 ماي 1969، يتضمن قانون الولاية، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 23 ماي 1969، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 81-02، مؤرخ في 14 فبراير 1981، الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة في 17 فبراير 1981، الملغى، بالقانون رقم 90-09، مؤرخ في 07 أبريل 1990، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة في 11 أبريل 1990، الملغى، بالقانون رقم 12-07.

(3) يقصد بالسلطة الرئاسية: تلك التي تقرر للرئيس على مرؤوسيه بشكل طبيعي، أي تجد أساسها إضافة إلى القوانين والأنظمة، في الطبيعة القانونية لنظام المركزية الإدارية القائم أساساً على قاعدة التسلسل الإداري الذي تمنح للرئيس الإداري مجموعة من الصلاحيات سواء على أشخاص مرؤوسيه أو على أعمالهم، مشار إليه في: سعيد نحيلي، القانون الإداري، المبادئ العامة، الجزء 01، كلية الحقوق، منشورات جامعة البعث، سوريا، 2013/2012، الصفحة (123-124).

(4) علي بن ترجا الله، مركز الدائرة في التنظيم الإداري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2015/06/27، الصفحة 168.



كما يأمر الوالي بوقف الأشغال التي تهدف إلى إنجاز تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو ملكية خاصة لم تُخصَّص للبناء وفقاً لمخططات التعمير السارية المفعول، ويأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البناءات المشيدة خلال أجل يحدده، ويأمر بأشغال الهدم على نفقة المخالف في حالة عدم امتثاله، حسب المادة 73 من القانون 08-15 المعدل والمتمم.

وبالعودة إلى قانون 90-29 المعدل والمتمم، فإن التعديل الوارد على المادة 73 قد أبعد الوالي من مهمة المراقبة الميدانية، لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الشخص الأقرب لمجال التهيئة والتعمير، لكن للوالي أدوار أخرى لا تقل أهمية، إذ يتشارك نفس الصلاحيات مع رئيس المجلس الشعبي البلدي في بعض الحالات، وينفرد بصلاحيات في أحيان أخرى.

إذ يتضح أن دور الوالي في مجال التعمير كان دائماً في مركز ثانٍ، ترقباً وتقديراً لتقاعس رئيس المجلس الشعبي البلدي من أداء مهامه، وعملاً بأحكام القانون الإداري، فإنه يسمح بحلول الوالي محل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة عدم أداء مهامه المتعلقة بفرض النظام العام، وبما أن مجال التهيئة والتعمير يدخل في هذا الباب، فإنه يمكن للوالي أن يحل محله، حسب المادة 76 مكرر 04 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، وبعد صدور القانون 08-15 المعدل والمتمم، فقد أصبح الوالي يحتل المركز الأول في التصدي لمخالفات التعمير بموجب المادة 73 منه، وإن تدعيم دوره سيسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي بالتملص من مسؤولياته، مما قد يزيد من الخروقات القانونية، ويدعم دور الهيئات المركزية محلياً من جهة أخرى.<sup>(1)</sup> إضافة إلى التداخل في سلطة منح رخصتي البناء والتجزئة، وصعوبة التمييز بين مجال سلطة الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال استعمال المشرع لمصطلحات عامة وعدم وجود معيار واضح، الأمر الذي يعيق سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويزيد من الرقابة الممارسة عليه كجهة لامركزية وتوسيع سلطة النظام المركزي، ويشير تساؤل حول التبني الحقيقي للجزائر لنظام اللامركزية الإدارية.

### ثانياً: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في الحفاظ على النظام العام العمراني

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي من أبرز تطبيقات نظرية اللامركزية الإدارية، التي أجمعت النظم القانونية على أنها الوسيلة الوحيدة لتكريس الديمقراطية، بإقرار حق الانتخاب لسكان الإقليم باختيار ممثلهم على مستوى المجلس المحلي، ويعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي هيئة ضبط إداري عام مثله مثل، الوالي حسب المادة 88 من قانون البلدية، مما يعني أنه يملك حق التدخل لحماية النظام العام في مجال التهيئة والتعمير.

ويعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب الاختصاص الأول في مجال التهيئة والتعمير، والمسؤول عن وقاية النظام العام العمراني، بحكم السلطات الواسعة التي منحها لها المشرع، وهذا باستخدام سلطات الضبط

(1) عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، المرجع السابق، الصفحة (310-311).



الإداري بنوعيه العام والخاص،<sup>(1)</sup> ولقد تم منحه بموجب النصوص القانونية صلاحيات عديدة في هذا المجال للمحافظة على المدينة والريف معاً،<sup>(2)</sup> سواء في قانون البلدية أو قانون 90-29 المعدل والمتمم أو في نصوص أخرى، حيث نص قانون البلدية على أنه يسهر على حماية التراث الثقافي المعماري واحترام المقاييس في مجال العقار والسكن والتعمير، ونظافة العمارات، وتسليم رخص البناء والتجزئة والهدم حسب الكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، حسب المادتين 94 و95 من قانون البلدية.

إذ له دور مهم في مجال نظافة المدن بصفته المسؤول الأول في البلدية، من خلال النصوص القانونية التي تعطيها سلطة الضبط في مجال نظافة المدن، كحظر انتشار الأوساخ وزيادة المساحات الخضراء لإضفاء المزيد من الجمال على المدينة.<sup>(3)</sup>

ولقد نص المرسوم 81-267 على عدة مهام في مجال التعمير من بينها: تجميل الطرق وإنشاء مناطق حضرية، وصيانة شبكات التطهير وتنظيم جمع القمامة ونظافة المساكن، ويتخذ كل الإجراءات لدعم أو هدم البناءات والعمارات المهتدة بالسقوط... إلخ،<sup>(4)</sup> وبهذا سيتم التطرق إلى أهم سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال حماية النظام العام العمراني.

#### أ- سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد مخططات التعمير

يلعب رئيس المجلس الشعبي البلدي دوراً مهماً في إعداد أدوات التعمير، من خلال المبادرة بإعدادها لتأطير عملية التعمير، وكذا متابعة الدراسات وجمع الآراء والاستشارات، كما يقرر خضوع مشاريع هذه المخططات إلى استقصاء عمومي، ويصادق على مخططات شغل الأراضي.

أما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيصادق عليه أولاً من المجلس الشعبي البلدي ثم يرسل للوالي للمصادقة النهائية بقرار من الوالي أو بقرار مشترك من وزير التعمير والجماعات المحلية، أو بمرسوم تنفيذي من الوزير الأول، ويبلغ قرار المصادقة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي من بين الهيئات والجهات الأخرى، حسب المواد (16-38) من قانون 90-29، والمواد (02-16) من المرسومين التنفيذيين 91-177 و91-178 المعدلين والمتممين.

(1) صليح سعد، المرجع السابق، الصفحة 298.

(2) علي محمد، مدى فاعلية دور الجماعات المحلية في ظل التنظيم الإداري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012/2011، الصفحة 208.

(3) عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة 01، 2011، الصفحة 99.

(4) المواد (02-08) من المرسوم رقم 81-267، يتعلق بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الطرق والنقاوة والطمأنينة العمومية.



ويلاحظ أنه رغم اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في المبادرة بإعداد أدوات التعمير إلا أنه لا يصادق على المخطط التوجيهي، كما يجب عليه تبليغ نسخة من قرار طرح مشروع المخططات للاستفتاء العمومي.

وكذا إرسال مخططات التعمير المحلية بعد تعديلها عند الاقتضاء وقبل المصادقة عليها، إلى الوالي بعد أخذ رأي هذا الأخير في الحساب بالنسبة لمخطط شغل الأراضي، مما يعني أنه حتى بالنسبة لمخطط شغل الأراضي، فإن تدخل سلطة الوالي واضحة، وتعيق سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي، حسب المواد 11 و14 و15 من كل من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، والرسوم التنفيذية رقم 91-178 المعدل والمتمم.

### ب- سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال رخص التعمير

يلعب رئيس المجلس الشعبي البلدي دوراً مهماً في مجال رخص التعمير، فهو يختص باستقبال جميع ملفات رخص التعمير وتسليمها وتبليغها إلى أصحابها، كما يقوم بنشر بعض قرارات التعمير وتوضع تحت تصرف الجمهور، كرخصة التجزئة والبناء والهدم.<sup>(1)</sup>

ويلاحظ أن المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم تضمن بعض التناقضات والنقائص فيما يخص تبليغ وتسليم رخص التعمير، إذ لم ينص صراحة على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو من يسلم شهادات التعمير والتقسيم، أما بالنسبة لرخصة البناء فهناك تناقض بين المادة 55 من المرسوم، والتي ميزت بين من يبلغ برخصة البناء حسب اختصاص كل سلطة، بينما نصت المادة 51 على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو من يقوم بالتبليغ في كل الحالات، لهذا وتجنباً للتناقض واللبس، ينبغي النص صراحة على من يسلم ويبلغ كل رخصة وشهادة، كما هو الحال في رخصة التجزئة في المادة 22 من نفس المرسوم.

وأما فيما يخص حالات اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم رخص التعمير، فهو مختص بتسليم جميع رخص التجزئة والبناء، ماعدا الحالات المحددة على سبيل الحصر في المادتين 66 و67 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمادتين 15 و49 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، لكن الحالات المحددة في هذا الأخير بالنسبة لاختصاص الوالي، قد تشمل اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، إذ استعمل التنظيم عبارتي "المشاريع ذات الأهمية المحلية و"التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية بالنظر إلى حجمها وطبيعتها ونطاقها" وهما عبارتان واسعتان تضيق من مجال تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما لم يحدد مدى حجم وطبيعة ونطاق هذه المشاريع.

والأفضل لو وضع المشرع معيار واضح للتمييز بين اختصاص كل سلطة لتسليم رخص البناء والتجزئة، حتى لا يكون هناك أي إشكال أو تداخل في الصلاحيات، وكذا منح رئيس المجلس الشعبي البلدي استقلالية

(1) المواد 03 و04 و10 و22 و25 و28 و45 و51 و55 و66 و68 و73 و79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.



في مجال إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه دون تدخل الوالي، مع ترك سلطة حلول الوالي في حالة تقاعس رئيس البلدية وإهماله عن قيامه بدوره الضبطي لوقاية النظام العام العمراني.

وأما فيما يخص شهادات التعمير والمطابقة والتقسيم وقابلية الاستغلال ورخصة الهدم، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يملك اختصاص حصري في تسليمها، حسب المادتين 68 و75 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، والمواد 03 و23 و37 و68 و78 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، بعد اتخاذ جميع الإجراءات والتأكد من مطابقة قواعد التهيئة والتعمير، بحكم وظيفته الرقابية في هذا المجال، وهذا الاختصاص الحصري يعزز دور رئيس البلدية في حماية النظام العمراني ويبين أهمية رئيس البلدية كسلطة ضبط لامركزية مختصة في مجال التعمير.

مع ملاحظة التناقض بين المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، التي أعطت الاختصاص الحصري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم شهادة المطابقة، والمادة 75 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، التي منحت هذه الصلاحية مناصفة مع الوالي، مما يضيف إشكال التداخل في الاختصاص، مما يستلزم ضرورة حذف اختصاص الوالي، لتفادي هذا الإشكال كما سبق ذكره، ومنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة ضبط التعمير بصفة مستقلة، لتحقيق فاعلية أكبر في حماية النظام العمراني.

كما يمكنه رفض تسليم رخص التعمير، بحيث أجاز له المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم في المادتين 17 فقرة 02 و52 فقرة 02 منه، على إمكانية رفض كل من رخصتي التجزئة والبناء، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، وكان المشروع غير مطابق للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، حيث أنه يلاحظ أنه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة بناء أو تجزئة مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير كما سبق ذكره، مما قد ينتج عن ذلك مساس بالنظام العمراني.<sup>(1)</sup>

أو يمكنه الموافقة بتحفظات، حسب نفس المرسوم في المواد 27 فقرة 02 و52 الفقرة 04 و79 فقرة 02، أو تأجيل الفصل في طلب كل من رخصتي التجزئة والبناء عندما تكون أداة التعمير في حالة الإعداد حسب المادتين 18 و53 من نفس المرسوم والمادة 64 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، وهذا يوضح السلطة التقديرية الواسعة التي يتمتع بها رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذا المجال، بشرط تبرير وتبليغ قرار الرفض أو الموافقة بتحفظات، أما قرار التأجيل فيجب ألا يتجاوز سنة واحدة في كل الأحوال.

وما يلاحظ أيضاً حسب المواد 17 و18 و52 و53 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم عدم النص على حالة تجاوز مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي السنة، وعدم النص على مسؤولية سلطات الضبط الإداري في حالة تجاوز قرار التأجيل سنة واحدة، أو في حالة منح قرار رخصة التجزئة أو البناء رغم مخالفة أحكام المخطط التوجيهي أو القواعد العامة للتعمير، وهو الأمر الذي يجب إعادة النظر فيه.

ومن جهة أخرى تكون سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي مقيدة، إذ أوجب نفس المرسوم عدم منح رخص الهدم والبناء والتجزئة وشهادة المطابقة، إذا كان المشروع مخالفاً لمخطط شغل الأراضي المصادق

(1) صليح سعد، المرجع السابق، الصفحة 303.



عليه، أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو كانت الأشغال المخالفة لرخصة البناء، كما أوجب عدم رفض منح رخصة الهدم إذا كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية، وتقييد سلطته في مجال شهادة المطابقة وغير ذلك، حسب المواد 17 و 52 و 66 و 67 و 68 و 76 و 80 من نفس المرسوم.

ولعل تقييد سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي هنا، هو لوضع توازن بين سلطته التقديرية والمقيدة حتى لا يتعسف في استعمال سلطته، ولا يتم انتهاك النظام العام العمراني في حالة الإهمال واللامبالاة، لكن ذلك غير كافي لتحقيق الحماية الكاملة لهذا النظام، إلا بوضع جزاء يترتب عن مخالفة سلطته التقديرية.

ومن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، أنه يترأس الشباك الوحيد للبلدية لدراسة طلبات رخص التعمير، لمراقبة مدى مطابقة الملف مع أحكام المخططات وقواعد التعمير والتأكد من المعلومات وطلب وثائق أو معلومات ينبغي تقديمها، وتبليغ المعنيين بالأمر بقرارات الشباك، وفرض التزامات وتوجيهات تتضمنها رخص التعمير، ولكن ما يثير الإشكال هو أن تنصيب هذا الشباك، حسب المادة 58 فقرة 06 من نفس المرسوم يكون بقرار من رئيس الدائرة، بينما نصت نفس المادة في الفقرة 01 على أن الشباك يفتح على مستوى البلدية فكيف يتم تعيين واختيار الأعضاء؟ إذ ينبغي منح سلطة إنشاء الشباك لرئيس المجلس الشعبي البلدي بما أنه يترأسه وينشأ على مستوى البلدية.

### ج- سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال أشغال التهيئة والتعمير

تطبيقاً لأحكام القانون وضوابط التهيئة والتعمير، فإن المشرع خول لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات واسعة في إطار السهر على الرقابة الدائمة لمطابقة عمليات البناء التهيئة وغير ذلك،<sup>(1)</sup> فهو يتمتع بمجموعة من السلطات وتقع عليه التزامات باعتباره سلطة ضبط مسؤول عن حماية النظام العام العمراني، وقد حدد المشرع والتنظيم دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في رقابة البنايات المشيدة، لتشمل الرقابة متابعة الأشغال أثناء وبعد الانتهاء منها، كما يراقب البنايات المشيدة دون رخصة، وبالتالي له الحق في هدم هذه البنايات وكذا البنايات الآيلة للسقوط، وهذا ما سيتم التطرق له فيما يلي:

يترأس رئيس المجلس الشعبي البلدي اللجنة البلدية لمراقبة رخص التعمير، التي تتكون أيضاً من (03) منتخبين من المجلس الشعبي البلدي، ورئيس قسم التعمير والبناء، و(07) أعضاء آخرين من بينهم ممثلين عن بعض المصالح،<sup>(2)</sup> تقوم اللجنة بمراقبة الأشغال طبقاً للرخص المسلمة، كما تقوم هذه اللجنة بإجراء المطابقة وإعداد محضر من أجل تسليم شهادة المطابقة، حسب المواد 66 و 67 و 91 من المرسوم التنفيذي 15-19

(1) شهرزاد عوابة، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 108.

(2) المادة 07 من القرار الوزاري، مؤرخ في 28 أكتوبر 2006، يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد

11، الصادرة في 15 فبراير 2007.



المعدل والمتمم، لكن المادة 91 من نفس المرسوم، أعطت للجنة البلدية مهمة متابعة العرائض والطعون، وهي مهمة لا تقوم بها حسب القرار الوزاري المشترك المحدد لكيفيات معالجة الطعون.<sup>(1)</sup>

ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالزيارات الميدانية للبنىات في طور الإنجاز بمعية الأعوان المؤهلين، والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق القانونية والتقنية المرخصة للأشغال (التصريح بفتح الورشة، رخصة البناء ورخصة الهدم عند الاقتضاء) حسب المادة 73 من القانون 90-29 والمواد (05-07) من المرسوم التنفيذي 06-55، المتعلق بالأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير وإجراءات المراقبة، المعدلين والمتممين.

وقد كانت المراقبة الميدانية غير إلزامية قبل تعديل قانون 29-90 من خلال عبارة "يمكن" التي استبدلت بـ "يجب" وأصبحت إلزامية حسب المادة 73 منه، بسبب أن المعنيين لا يسعون إلى إجراء المطابقة واللجنة لا تقوم بالمهام المخولة لها لعدم إلزامها بذلك،<sup>(2)</sup> ويدخل هذا في مجال الرقابة الدورية لعملية الإنجاز حيث على سلطات الضبط مراقبة احترام قواعد التهيئة والتعمير تجنباً للمساس بالنظام العمراني.

كما ما يلاحظ حول المادة 73 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، أنه اكتفى بوجود الرقابة خلال أشغال البناء، ولم ينص على أشغال التهيئة أو الهدم، مما يثير الغموض حول وجود الرقابة في هذه الحالة، مما يبين أن المشرع اهتم برخصة البناء على حساب باقي الرخص التي لا تقل أشغالها خطورة على النظام العام العمراني، لذا يجب تعديل هذه المادة بما يلزم المراقبة في كل الأشغال المتعلقة برخص التعمير.

ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي متابعة كل أشغال التهيئة والبناء في كل مراحل البناء والأمر بالقيام بالتصحيات والتوجيهات والقيام وجوباً بمطابقة أشغال البناء بنفسه في حالة عدم مطابقتها من صاحب رخصة البناء، بعد اجتماع لجنة مراقبة يشرف على ترأسها، وإعداد محضر جرد وإجراء معاينة ميدانية لتسليم شهادة المطابقة أو رفضها في حالة عدم الامتثال للالتزامات الموجهة إلى المعني خلال الأجل المحدد، كما يراقب البنىات المشيدة بدون رخصة، حسبما أشارت إليه المواد 27 و 61 و 66 و 67 و 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، والمادة 73 وما بعدها من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

وفي هذا الصدد، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتصحيح العيوب التي اعترت البناء أثناء الأشغال ومطابقته مع أحكام التهيئة والتعمير ومواصفات رخصة البناء أو التجزئة، لتدارك المخالفات المرتكبة من الباني، وذلك لتسليم شهادة المطابقة وربط البناية بمختلف الخدمات، وهو ما لا يتأتى إلا بالمراقبة الميدانية

(1) القرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 25 جويلية 2015، يحدد كيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة في 27 جويلية 2015.

(2) حماني ساجية، المرجع السابق، الصفحة 70.



المستمرة،<sup>(1)</sup> فالأمر بالتصحيح والمطابقة تدبير وقائي يهدف إلى تجنب مخالفات التهيئة والتعمير قبل استفعال آثارها السلبية، لتجنب المساس بالمظهر الجمالي للمدينة.<sup>(2)</sup>

أما الأمر بتوقيف الأشغال المخالفة للبناء، فهو أيضاً تدبير وقائي موجه للمخالف للتوقف عن الأشغال وعدم الاستمرار في المخالفة،<sup>(3)</sup> وقد نصت عليه المادة 50 فقرة 02 من المرسوم التشريعي 94-07، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الملغاة بالمادة 02 من القانون رقم 04-06، مما يعني أنه أصبح اختيارياً استبدله المشرع بالتصحيح والمطابقة، رغم أن محضر معاينة المخالفة يتضمن بالضرورة توقيف الأشغال المخالفة، أما القانون 08-15 المعدل والمتمم، فإن المادتين 24 و73 نصتا على وقف الأشغال، وبالتالي لم يستغني المشرع عن إجراء وقف الأشغال، ولو أن قانون مطابقة البناء جاء من أجل تسوية وضعيات غير مستقرة من البناءات المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير.<sup>(4)</sup>

إذ توقف -بطلب من رئيس المجلس لشعبي البلدي- الأشغال التي تهدف إلى إنجاز تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة، لم تُخصَّص للبناء وفقاً لمخططات التعمير السارية المفعول، ويلاحظ أن باقي الإجراءات كإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البناءات المشيدة والإجراءات الأخرى في حالة عدم امتثال المخالف يقوم بها الوالي، حسب المادة 73 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، كما يلاحظ في نفس المادة، النص على عبارة "يجب أن توقف الأشغال بأمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث أنه لا يُفهم الفرق بين الطلب والأمر، كما لم يتم الفصل فيمن يوقف الأشغال، رغم أن باقي الإجراءات يقوم بها الوالي.

<sup>(1)</sup> باستقراء المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، والمادة 76 مكرر 05 من قانون 90-29 المعدلين والمتممين، يلاحظ أن هناك تناقض، إذ يجيز المرسوم لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب من المعني بشهادة المطابقة، المخالف لأحكام رخصة البناء، أن يطابق بنائه، ويذكره بالعقوبات ويمنحه أجل لا يتعدى (03) أشهر، وفي حالة عدم المطابقة، عندها يشرع في المتابعة القضائية، أما في القانون فقد نص مباشرة على أن العون يرسل محضر عدم المطابقة إلى القضاء المختص، وفي هذا الصدد يُطبَّق نص القانون لأنه أعلى درجة، لكن الأفضل لو تم تعديل القانون ليوافق المرسوم، لمنح فرصة للمخالف لتصحيح العيوب والمخالفات قبل الذهاب للقضاء، والنص صراحة على الأمر بتصحيح العيوب كما هو الحال في رخصة التجزئة قبل منح شهادة قابلية الاستغلال في المادة 27 من نفس المرسوم، لكن قد يُفهم من عبارة "في حالة عدم التأكد من عدم مطابقة البناء"، أنه يتم طلب المطابقة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالة عدم الامتثال خلال الأجل يرسل المحضر للقضاء إضافة إلى عدم النص على الإجراءات والعقوبات في حالة مخالفة أحكام رخصتي التجزئة والهدم، أو القيام بأشغال تهيئة أو هدم في غيابهما مما يبين تركيز المشرع على رخصة البناء على حساب باقي الرخص كما سبق ذكره.

<sup>(2)</sup> محمد الأمين كمال، التدابير الوقائية والرديعية لأعمال المخالفة لقواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 13، فبراير 2016، الصفحة 525.

<sup>(3)</sup> مباركي ميلود، التدابير الوقائية والرديعية لأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء، مجلة: القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، عدد خاص، جوان 2013، الصفحة 144.

<sup>(4)</sup> محمد الأمين كمال، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، المرجع السابق، الصفحة 515.





ويتبين مما سبق، أن عمليات المراقبة شاملة لكل أنواع البناء سواء كانت بنايات فردية أو جماعية أو صناعية أو تجارية أو كانت تابعة للقطاع العام أو الخاص، أو واقعة داخل محيط التعمير أو خارجه،<sup>(1)</sup> حيث تتم المراقبة وفق جدول زمني يحدده إما رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان التابعين للبلدية أو مدير التعمير فيما يخص المفتشين والأعوان التابعين لمصالح إدارة التعمير، وتبلغ نسخة من الجدول إلى مدير التعمير والوالي المختصين إقليمياً في الحالة الأولى، أو والي والوزير المكلف بالعمران في الحالة الثانية، كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير بمسك سجلات لمتابعة الأشغال المخالفات.<sup>(2)</sup>

ويزود أعوان التعمير بالبلدية ومفتشو التعمير وموظفو إدارة التعمير، بالتكليف المهني حيث يلزم عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، حسب الحالة من والي أو الوزير المكلف بالعمران، وينبغي أن يمنح هذا الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي وليس للوالي بالنسبة لأعوان التعمير بالبلدية، حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم.

وتجدر الإشارة إلى أنه يجب التنسيق بين مديرية التعمير والبلدية، في تنظيم الخرجات الميدانية، حتى لا يكون هناك تصادم وتداخل بين الأعوان، مما يؤدي إلى زيارات متكررة لبعض الورشات وورشات بناء أخرى لا يتم زيارتها على الإطلاق، مما يؤثر على الأداء الحسن للمراقبة من تسيب وإهمال ولا مبالاة.<sup>(3)</sup> كما يملك سلطة تقديرية في مجال التعمير ومسؤوليته في الحفاظ عليه، أن يقوم بأي إجراء من شأنه أن يضمن السلامة ويمنع المساس بقواعد التهيئة والتعمير، كما يفرض التزامات وتوجيهات تستلزمها رخص التعمير على طالبي الرخص والشهادات، من تهيئة وإقامة شبكات وإنجاز مختلف الأشغال الضرورية ومطابقة أحكام مخططات التعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ويتوقف تسليمها القيام بهذه الالتزامات حسب المواد (19-22) والمواد 32 و52 و54 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

وقد أكد القانون 08-15 المعدل والمتمم، على سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما نص على صلاحيات أخرى لم ينص عليها القانون 90-29 المعدل والمتمم، أو لم ينص عليها صراحة، منها تسليم شهادة الربط بالشبكات والتهيئة تثبت إتمام الأشغال وفق رخصة التجزئة، تسليم شهادة توقيف الأشغال، إعداد الرخص المستحدثة في إطار تسوية وضعية البناء في القانون 08-15 المعدل والمتمم، تبليغ الباني بقرارات لجنة الدائرة المكلفة بالبت بالتسوية، البت في طلب فتح الورشة ومعاينة أشغال إتمام الإنجاز... إلخ حسب المواد 04 و24 و35 و43 و60 و44 و45 و56 و58 من القانون 08-15 المعدل والمتمم.

وبالتالي يجب إدراج هذه الصلاحيات وبعض أحكام قانون 08-15 المعدل والمتمم، في قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، لسد النقص الحاصل في هذا الأخير، وكذا النص على وجوب توقيف الأشغال بأمر من رئيس المجلس الشعبي والي، حسب المادة 73 من القانون 08-15 المعدل والمتمم.

(1) شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 110.

(2) المادتين 09 و10 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، المعدل والمتمم.

(3) تكواشت كمال، المرجع السابق، الصفحة 124.



#### د - سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال هدم بنايات

بعد القيام بالمراقبة والتأكد من تشييد البناء بدون رخصة، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بهدم المبنى، في أجل (08) أيام من تحرير محضر إثبات المخالفة، وتنفيذ أشغال الهدم من طرف مصالح البلدية ويتحمل تكاليف الهدم المخالف ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي، ولا يتم تعليق قرار الهدم في حالة الطعن ضد القرار أمام القضاء الإداري، وفي حالة عدم تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتدخل الوالي ويصدر قرار الهدم، كما تنفذ أشغال الهدم بالوسائل المسخرة من هذا الأخير في حالة عدم وجودها لدى مصالح البلدية، حسبما أشارت إليه المادة 76 مكرر 04 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

وتجدر الإشارة إلى أن سلطة التنفيذ الإداري المباشر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمتمثل في هدم البناء غير المرخص دون اللجوء للقضاء الإداري، جاءت بعد تعديل قانون 90-29، إذ كان سابقاً القضاء وحده من يملك سلطة تقرير هدم البناء بدون ترخيص، بغرض تحقيق الفعالية والسرعة في قمع هذه المخالفة، نظراً لطول إجراءات القضاء، بيد أن هذه الغاية قد لا تتحقق إذا ما تقاعس رئيس البلدية عن ممارسة سلطاته، وهذه هي الحالة الغالبة عملياً، ورغم النص على وجوبية القيام بالهدم خلال أجل، إلا أنه لم يحدد الجزاء المترتب عن عدم احترام المدة الزمنية، وتصبح وضعية البناء غير الشرعي عالقة بعد فوات الأجل، لأن تواطؤ أو تسامح رئيس البلدية أو الوالي لا يضيفان الشرعية على البناء، كما لا يمكن لهما رفع دعوى لطلب الهدم القضائي لعدم اختصاص القضاء في ذلك، ويبقى هذا الإشكال مطروحاً إلى حين تدخل المشرع وإتيانه بجل وإصدار القضاء اجتهاداً بهذا الشأن.<sup>(1)</sup>

كما لم تحدد المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، جزاء عدم قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان، بالقيام بالمراقبة والمعائنة الميدانية المفروضة عليهما، وهو ما ينعكس سلباً على فعالية الرقابة الواجبة،<sup>(2)</sup> وأما فيما يتعلق بحالة الهدم دون رخصة هدم، فلم يحدد المشرع في هذه المخالفة الإجراءات والتدابير المتخذة بشأنها،<sup>(3)</sup> وبذلك لا يكون لهذا التجريم مفعول طالما لا توجد عقوبة تردع الفعل المخالف.<sup>(4)</sup>

كما أنه ميدانياً، توجد صعوبة كبيرة في أعمال سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي المتعلقة بهدم بنايات المشيدة دون رخصة بناء، إذ لم يميز المشرع بين البنايات القديمة والجديدة، فهناك قرى بأكملها مقامة دون رخصة في العديد من مناطق الوطن، فلا يمكن اجتماعياً واقتصادياً وسياسياً هدم هذه القرى، ومن ثمة كان لزاماً التمييز بين مختلف البنايات وتاريخ إنجازها، فإن لم تتمكن سلطات الضبط الإداري من هدم البنايات القديمة، فإنه لا يمكنها أيضاً هدم باقي البنايات الأخرى، وبالتالي صعوبة تطبيق الهدم وفق المادة 76 مكرر

(1) ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، الصفحة (186-187).

(2) الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، الصفحة 38.

(3) ديرم عابدة، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، الجزائر، المجلد 50، العدد 05، ماي 2013، الصفحة 181.

(4) عابدة ديرم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة: التواصل، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، العدد 39، سبتمبر

2014، الصفحة 154.



04 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، استناداً إلى مبدأ المساواة، وهو ما يشكل صعوبة ميدانية أخرى تدفع المواطنين إلى الاعتراض نتيجة عدم المساواة بينهم في تطبيق القانون.<sup>(1)</sup>

أما في حالة البناء غير المطابق للرخصة، وبعد التأكد من عدم المطابقة، وبعد تحرير العون المؤهل قانوناً محضر المطابقة وإرساله إلى القضاء المختص، فإنه ترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال (72) ساعة، وبعد أن يقرر القضاء إما المطابقة أو الهدم، يقوم الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين إقليمياً، تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة من العدالة على نفقة المخالف، بعد عدم امتثاله للحكم الصادر عن القضاء الذي تم اللجوء إليه من طرف العون الذي حرر محضر معاينة المخالفة كما جاء في المادة 76 مكرر 05 من ذات القانون.

كما يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي مجموعة من التدابير لحماية النظام العام العمراني فيما يخص البناءات الآيلة للسقوط، حيث يوصي -طبقاً للمادة 89 من قانون البلدية- بهدم الجدران أو المباني الآيلة للسقوط، أو الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف، ويمكنه القيام بزيارة ومراقبة كل الجدران أو المبنى للتحقق من مدى صلابتها، ويتعين على كل شخص على علم بخطورة مبنى معين أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك، وعندما يكون المبنى خاضع للتشريع والتنظيم الخاص بحماية الآثار والمواقع التاريخية، لا يمكن أن يأمر هذا الأخير بترميمه أو هدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في النصوص المطبقة على ذلك، حسب المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

حيث يجب عليه استشارة مديرية الثقافة للولاية المعنية، فيما يخص العقارات الآيلة للسقوط أو التي تشكل خطراً وشيكاً، ويأمر باتخاذ التدابير الوقائية لضمان سلامة الأشخاص الشاغلين لعقارات موجودة داخل المنطقة المحمية أو القطاع المحفوظ، باستثناء تلك التابعة لوزارة الدفاع التي تخضع لأحكام خاصة، حسب المرسوم التنفيذي 03-323<sup>(2)</sup>، والمادتين 20 و24 من المرسوم التنفيذي 03-324 يتضمن كفاءات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة المعدل والمتمم.

ويُبلغ القرار المتضمن الأمر بترميم أو هدم الجدار أو البناية الآيلة للانهيار، إلى المالك مع وجوب القيام بالأشغال في أجل محدد، وفي حال منازعته في درجة الخطورة، يتم تعيين خبير بمعاينة حالة الأماكن وفي حالة عدم قيامه بوضع حد للخطر في الأجل ولم يعين خبير تتولى المصالح التقنية للبلدية معاينة الأماكن، ثم يرسل القرار وتقرير الخبير إلى القضاء المختص، الذي يتخذ قراره خلال الأيام (08) الموالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط، يبلغ القرار إلى المالك عن طريق الإدارة، كما يمكن أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد موافقة الوالي، قرار بمنع الإقامة بالمبنى عندما يلاحظ القاضي حالة خطورة المبنى.

(1) الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، الصفحة (37-38).

(2) المادتين 21 و25 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323، يتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها.



ويلاحظ أنه رغم النص على الاختصاص الحصري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال رخصة الهدم، إلا أنه دائماً هناك تدخل من الوالي، الذي لا بد من صدور موافقته حتى يصدر قرار بلدي بمنع الإقامة في المبنى في حالة البناءات المهددة بالانهيار.

وفي حالة الخطر الوشيك، يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي، مصالحه التقنية أو مصالح التعمير بالولاية، خلال (24) ساعة الموالية بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية، إذا بين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحدق، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة لضمان الأمن لا سيما إخلاء المبنى، كما يتخذ قرار بمنع الإقامة فيه، وإذا لم تنفذ هذه الإجراءات الضبطية في الأجل المحدد في الإنذارات، يتخذ هذا الأخير وجوباً على نفقة صاحب الملكية التدابير الأمنية الضرورية.<sup>(1)</sup>

ونصت المادة 89 من نفس المرسوم، أنه في حالة عدم تنفيذ المالك للتدابير الواردة في المادة 87 و88 تدفع البلدية مصاريف تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحصلها في مجال الضرائب المباشرة، دون الإخلال بتطبيق العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات المعدل والمتمم،<sup>(2)</sup> غير أنه يمكن إعفاء صاحب الملكية من تنفيذ هذه الأشغال إذا تنازل عن ملكية المبنى الأيل للسقوط.

وفي الأخير، يلاحظ أن رئيس المجلس الشعبي البلدي قد أسند له المشرع والتنظيم صلاحيات واسعة في مجال التعمير من أجل الحفاظ على النظام العام العمراني، على غرار الوالي الذي يعتبر أيضاً من سلطات الضبط اللامركزية، كما أنه غالباً ما يكون هناك تعاون وتداخل بينهما من أجل تنظيم مسألة معينة كما هو الحال في منح الرخص الإدارية، ويعتبر كل منهما المسؤولان عن الحفاظ على النظام العمراني على المستوى المحلي، بصفتها الأكثر احتكاكاً بالمواطنين وأكثر دراية بالمصالح المحلية، لذا يسند إليها صلاحية واسعة فيما يخص تنظيم ومراقبة أنشطة التعمير، لضبطه ومنع المساس بالنظام العمراني.

كما يلاحظ تداخل كبير في اختصاصاتهما في ميدان التعمير، فأحياناً يصعب معرفة من المختص في بعض الحالات وهذا يترك غموضاً في تحديد الصلاحيات، إذ لا بد من إعادة النظر في هذا الأمر من طرف المشرع الجزائري، وضرورة منح كل الاختصاصات في مجال ضبط نشاط التعمير لرئيس المجلس الشعبي البلدي كما سبق ذكره، وعدم تدخل الوالي إلا في حالة عدم تدخل أو قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي.

لذا يجب التخفيف من سلطة الوصاية الإدارية لتقليص تدخل سلطة الوالي على رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يتقيد بتوجيهات الوالي ويرسل له كافة قراراته، ويشرف الوالي عليها أيضاً قبل اتخاذها خصوصاً ما يتعلق بالنظام العام، حسب المادتين 88 و98 من القانون 10-11، وبالتالي يجب زيادة على منح الاختصاص الكامل لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التعمير، منح الاختصاص الكامل في مجال الصحة والسكنية، وإبقاء الأمن من صلاحيات الوالي، حتى لا يكون هناك تداخل واعتداء على الصلاحيات.

(1) المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

(2) لأن هذه العمليات تكنسي طابعاً خطيراً، ولا بد من أخذ الاحتياطات اللازمة حتى لا تقع الحوادث سواء على القائمين بأشغال البناء أو الترميم أو الهدم أو على المارة، مشار إليه في: الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة 05، 2006، الصفحة 105.



ولم لا إلغاء الوصاية الإدارية كما فعلت فرنسا التي استبدلتها بالرقابة القضائية، وفي ذلك تجسيد أكبر لاستقلالية المجالس البلدية، خصوصاً أن المشرع الجزائري قام بتطبيق مثل هذه الرقابة على مداولات المجالس الشعبية الولائية، حسبما ما أشارت إليه المادة 53 من القانون 07-12 المتعلق بالولاية، زيادة على استقلالية السلطة المالية للبلدية الذي يعتبر أساس استقلالها.<sup>(1)</sup>

وما يمكن قوله، هو أن أعمال الضبط الإداري للحفاظ على النظام العام العمراني تكون بارزة بشكل كبير على المستوى المحلي، حيث يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالاختصاص الأكبر في هذا المجال وبالتالي تتعدد صلاحياته الضبطية، بصفته أهم سلطة لحماية النظام العام العمراني نظراً للصلاحيات الموكلة إليه من المشرع، إضافة إلى الوزير المكلف بالعمران والوالي، كما أن المشرع قد قام بتكليف بعض الأعوان لمساعدته في مجال الرقابة، وهذا ما سيتم التطرق إليه في **المطلب الثاني**.

### المطلب الثاني: صلاحيات الأعوان المكلفون قانوناً في الحفاظ على النظام العام العمراني

نصت مختلف نصوص التعمير على الأعوان المؤهلين قانوناً لمتابعة ومراقبة نشاط التعمير وأعطتهم الصلاحيات وسخرت مختلف الوسائل لتمكينهم من المراقبة، ومساعدة سلطات الضبط الإداري في وقاية النظام العمراني، نظراً لعدم قدرة هذه الأخيرة لوحدها على مراقبة مخالفات التهيئة والتعمير لكثرتها وتعددتها، إضافة إلى مساهمة الجمعيات في هذا المجال، بحكم أن المشرع منحها مجالاً للتدخل لما لها أهمية في حماية النظام العام العمراني وتوعية الأفراد، ومنه سيتم التطرق إلى أنواع الأعوان المؤهلين قانوناً لمراقبة مخالفات التهيئة والتعمير (الفرع الأول)، ثم طبيعة المراقبة المنوطة بالأعوان المؤهلون قانوناً في مجال التعمير (الفرع الثاني)، ثم مساهمة الجمعيات والمواطنون في الحفاظ على النظام العام العمراني (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: أنواع الأعوان المؤهلون لمراقبة مخالفات التهيئة والتعمير

نظراً لتعدد التجاوزات في مجال التعمير، فإن المشرع قام بتوسيع دائرة الأعوان المكلفين بتقصي مخالفات التهيئة والتعمير، وقد نصت المادة 76 مكرر من قانون 29-90 المعدل والمتمم، على أنه يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون، علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، كل من مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير، وتطبيقاً لذلك صدر المرسوم التنفيذي 06-55 المتعلق بكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التعمير وإجراءات المراقبة المعدل والمتمم، إضافة إلى أعوان و فرق نصت عليهم نصوص قانونية مختلفة.

(1) ملياني صليحة وعزري الزين، الإطار القانوني المقيد لعمل المجالس الشعبية البلدية في ضوء الوصاية الإدارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، المجلد 04، العدد 02، يناير 2020، الصفحة 166.



## أولاً: شرطة العمران

نظراً لخصوصية وتعقيد ميدان التسيير، وكذا ضرورة التدخل الصارم لمعاقبة المخالفين، كان لزاماً إنشاء جهاز خاص ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة، للبحث والتحري على مخالفات التهيئة والتعمير،<sup>(1)</sup> وبهذا يكون المشرع في قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، قد أعطى صفة ضابط شرطة قضائية كل في اختصاصه، لكل من: رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين ومحافظي وضباط الشرطة للأمن الوطني... إلخ، كما يعد من أعوان الضبط القضائي موظفو مصالح الشرطة وضباط الصف في الدرك الوطني ومستخدمو المصالح العسكرية للأمن الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.<sup>(2)</sup>

وبالتالي تسهر شرطة العمران على تطبيق القوانين والتنظيمات في ميادين التعمير والبيئة بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية لكل بلدية ودائرة، حيث يقف أعوانها على مجمل التجاوزات التي قد يقع فيها المواطنون أثناء قيامهم بأشغال البناء وتكثيف الدوريات للسيطرة على التعدي على التعمير، دون نسيان عملها في ترقية العمل التحسيبي والتوعوي ترسيخ ثقافة لدى المواطن من خلال الفاعلين في هذا المجال، من مجتمع مدني ومصالح تقنية محلية.<sup>(3)</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن وزارة الداخلية قامت بإعادة تنشيط وحدات شرطة العمران وحماية البيئة، وذلك بتعمير فرق هذه الشرطة على مستوى كل ولايات الجزائر، لضبط مخالفات التهيئة والتعمير وتحرير محاضر وإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، بعد القيام بجولات ميدانية للمراقبة والتأكد من احترام الرخص وضبط الورشات، غير أن الواقع يدل على أن هذا الجهاز لا يمارس دوره الرقابي المرجو منه، فغالباً ما يكون هناك تساهل في متابعة مخالفات البناء.<sup>(4)</sup>

الأمر الذي يتطلب تفعيل هذه الوحدات من خلال التنسيق مع مختلف المصالح التقنية في ميدان التهيئة والتعمير لتطبيق النصوص القانونية، واحترام جمال المدن ومنع البناء الفوضوي والعشوائي، ووقف الاعتداءات على البيئة كرمي بقايا البناء والهدم في مجاري الوديان، وردع المخالفات المنتهكة لنمط التعمير ولحرمة حق الطريق.<sup>(5)</sup>

(1) غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2012/2011، الصفحة 126.

(2) المادتين 15 و19 من الأمر رقم 66-155، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة في 10 جوان 1966.

(3) محمد لعمرى، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 07، سبتمبر 2018، الصفحة 30.

(4) غواس حسينة، المرجع السابق، الصفحة (126-127).

(5) مزبود بصيفي، دور شرطة العمران في حماية البيئة، مجلة: القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، عدد خاص، جوان 2013، الصفحة 211.



إضافة إلى العراقيل التي تنتقص من فعالية شرطة العمران، كعدم استقلالية وظيفتها، فهي مرتبطة بمصلحة الطرقات لمديرية الأمن الوطني، وتأدية وظيفة رقابة التعمير هي جزء من عدة وظائف تقوم بها فعملها مشتت، مما يؤثر على حسن الأداء، زيادة على غياب التكوين نظراً لأن حركة التعمير تتضمن جوانب تقنية وقانونية وثقافية واجتماعية. (1)

### ثانياً: مفتشو التعمير

نص المرسوم التنفيذي 09-241، على أنه يمارس الموظفون التابعون لسلك مفتشي التعمير نشاطهم نهاراً وليلاً، وكذا خارج المدة القانونية للعمل، ويزودون ببطاقة مهنية تسلمها الإدارة المكلفة بالعمران، حيث تؤهلهم لممارسة المهام الموكلة إليهم، ويكلفون تحت السلطة السلمية، بالبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في ميدان التهيئة والتعمير، إضافة إلى تطبيق الأحكام المقررة في مستندات التعمير ويحرصون على ذلك. (2)

### ثالثاً: المستخدمون التابعون لمصالح الولاية التابعة لوزارة العمران

هم المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والمدينة حيث يعينون بناءً على قائمة اسمية بموجب قرار من طرف الوالي، وباقتراح من مدير التعمير والبناء بالولاية، حسب المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم. (3)

### رابعاً: الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير للبلدية

هم الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون بناءً على قائمة اسمية بقرار من الوالي، وباقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان التابعون لمصالح التعمير بالبلدية، حسب المادتين 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم.

### خامساً: فرق المتابعة والتحقيق

في إطار تسوية وضعية البناءات التي جاء بها القانون 08-15 المعدل والمتمم، فقد نص في المواد (68-70) منه، على أنه تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنجاز التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات، وتسخر الدولة

(1) تكواشت كمال، المرجع السابق، الصفحة 116.

(2) المواد 04 و06 و45 من المرسوم التنفيذي رقم 09-241، مؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة في 22 جويلية 2009.

(3) المادتين 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، المعدل والمتمم.



والجماعات الإقليمية جميع الوسائل لتسهيل عملهم، كما يُمنَح لهؤلاء الأعوان تكليف مهني يسلمه الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء، والوالي بالنسبة للموظفين التابعين لمصالح البلدية حسب المرسوم التنفيذي 09-156 المحدد لشروط تعيين فرق المتابعة والتحقيق.<sup>(1)</sup>

وأضافت المواد 02 و03 و08 من نفس المرسوم، على أن هذه الفرق تعتبر مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية، ويمكن أن تتشكل الفرق (03-04) أعوان حسب إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات، ويعينون بناءً على قائمة اسمية بقرار الوزير المكلف بالعمران باقتراح مدير التعمير والبناء، أو قرار الوالي باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وما تجب الإشارة إليه هو أن أعوان الفرق التابعة للبلدية يجب أن يعينوا بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي وليس الوالي، بما أنهم تابعون للبلدية، فتعيينهم من الوالي من شأنه تقييد سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي على هؤلاء الأعوان، وكذا على مراقبة مخالفات التهيئة والتعمير وضبط نشاط التعمير في هذه الحالة.

ومن خلال التطرق لمختلف الأعوان المنصوص عليهم في نصوص التهيئة والتعمير وغيرها، يلاحظ أن المشرع وسَّع من دائرة المكلفين بالرقابة ومعاينة المخالفات، وهذا ما يفسر رغبته في التحكم والسيطرة على ظاهرة التعدي وعدم احترام أحكام التهيئة والتعمير، لكن معظم هؤلاء الأشخاص ليسوا مختصين في مجال التعمير وليس لهم دراية لا من الناحية التقنية ولا القانونية، فكيف يُمنَح لهم سلطة ضبط مخالفات البناء؟<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: طبيعة المراقبة المنوطة بالأعوان المؤهلون قانوناً في مجال التعمير

يقصد بالمراقبة التحقق من وجود الوثائق القانونية والبيانية المرخصة للأشغال أو مطابقتها مع أحكام الوثائق المسلمة، حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم، ويقوم الأعوان مع رئيس المجلس الشعبي البلدي، بالمعاينة كإجراء مبدئي مهم للكشف عن وجود مخالفات، مما يستلزم التدخل فوراً لإيقاف الأشغال أو هدم البناء المخالف أو غيره حسب الحالة،<sup>(3)</sup> بعد القيام بعدة الإجراءات سيتم شرحها.

### أولاً: طبيعة المراقبة المنوطة بالأعوان المؤهلون في المراسيم التطبيقية لقانون 90-29

حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، والمادة 73 من القانون رقم 90-29، المعدلين والمتممين، فإنه يتعين على الأعوان زيارة الورشات والمنشآت والبنائات الجاري إنجازها، والمراقبة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء، والاطلاع عليها لمعرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما.

(1) المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق البحث والتحقيق

في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

(2) موهوبي نور الهدى، معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البنائات والجزاء المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 01، مارس 2017، الصفحة (78-79).

(3) كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2015/2016، الصفحة 96.





ويمكن أن تتم المراقبة نهائياً وليلاً وأثناء أيام الراحة والعطل، بشكل فجائي أو بعد الإعلان عنها، كما يتعين عليهم مرافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي، وأن يطلبوا من المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع التصريح بفتح الورشة، رخصة البناء، رخصة الهدم عند الاقتضاء، كما يزود الأعوان المؤهلون للبحث عن مخالفات التعمير بتكليف مهني، يسلم حسب الحالة من الوزير الكلف بالعمران أو الوالي، ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، حسبما أشارت إليه المواد 06 و 07 و 08 و 11 من نفس المرسوم.

ويمكن للأعوان حسب المادة 12 من نفس المرسوم، والمادة 76 مكرر 01 من القانون رقم 90-29 المعدلين والمتممين، تسخير القوة العمومية وهي في حالة عرقلة مهامهم في مراقبة المخالفات وتضييف المادتين 13 و 14 من نفس المرسوم، أن الدولة تحمي هؤلاء الأعوان من كل أشكال الضغوط أو التدخل التي يمكن أن تُخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضرراً لنزاهتهم، كما يعتبرون غير مؤهلين لدراسة ملفات البناء أو التهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم صلة بهم من الدرجة الأولى.

ويتعين على الأعوان خلال الزيارات المنظمة أو الفجائية التحقق من مواصفات الأشغال ونسبة تقدم الإنجاز، وذلك بمراقبة المواد التي تستخدم في البناء، ومواصفات البناء من مداخل ومنافذ، والمعايير التي تمت به من حيث مراعاة الجانب الصحي في البناء، وبعد استنفاد إجراءات المراقبة وبعد وقوفهم على المخالفات المكتشفة يلتزم الأعوان المؤهلون بتثبيت المخالفة في محضر. (1)

حيث يقوم الأعوان حسب المادتين 15 و 16 من نفس المرسوم، بتحرير محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير، وفق استمارات تحمل أختام وأرقام تسلسلية وتسجل في سجل يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً، وهي ثلاثة محاضر: محضر معاينة أشغال بدون رخصة بناء، محضر معاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء، محضر معاينة أشغال بدون رخصة هدم، حسب النماذج المرفقة بالمرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم.

ويعد العون المؤهل قانوناً محضر معاينة الأشغال التي شرع فيها بدون رخصة بناء، ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل لا يتعدى (72) ساعة، أما في حالة أشغال غير مطابقة لرخصة البناء، فيرسل المحضر إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً خلال نفس الأجل، مع إرسال نسخة منه إلى رئيس البلدية والوالي في نفس الآجال، حسب المادتين 17 و 18 من نفس المرسوم، والمادتين 76 مكرر 04 و 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29 المعدلين والمتممين.

ولم ينص المرسوم التنفيذي 06-55 ولا قانون 90-29 المعدلين والمتممين، على حالة أشغال بدون رخصة هدم، لكن **بتفحص نموذج المحضر المرفق بالمرسوم، يتضح أنه يطبق عليه نفس حالة محضر أشغال**

(1) زغلول صليحة وغربي براهيم، إجراءات الحد من مخالفات رخصة البناء في ظل القانون رقم 04-05، مجلة: دراسات وأبحاث، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 11، العدد 02، جوان 2019، الصفحة (623-624)، ويقصد بالزيارات المنظمة تلك المبرمجة وفق جدول زمني على طول الأسبوع لزيارة أشغال البناء للكشف عن مخالفات التعمير لوضع حد لها أما الزيارات المفاجئة: فتتم في أوقات غير معلن عنها، ولا يستطيع الأفراد معرفة الوقت الذي تتم فيه عملية الرقابة على أشغالهم لكنها قليلة التطبيق عملياً، والذي يظهر أنه يتم الاكتفاء بالزيارات المبرمجة، مشار إليه في نفس المرجع، الصفحة (622-623).



**بدون رخصة بناء، زيادة على** عدم النص على محضر أشغال غير مطابقة لرخصة الهدم، كون رخصة الهدم لا تقل أهمية عن رخصة البناء، وهذا ما ينبغي تداركه.

ونصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم، أنه يرفق المحضر بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وهوية المخالف وعنوانه، وترسل نسخة من كل من المحضر والتقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهما، وأضافت المادة 76 مكرر 02 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، أنه يتم تحرير تصريحات المخالف من طرف العون المؤهل ويوقع عليه، كما يوقع المخالف أيضا عليه، وإذا رفض التوقيع يسجل ذلك في المحضر، وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحاً إلى أن يثبت العكس.

إضافة إلى إعداد محضر إثبات المطابقة من أعوان البلدية بعد استظهار رخصة البناء، إذ يتوقف على ذلك، إيصال فروع البناءات من مختلف الخدمات، حسب المادة 61 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، ويتبين من هذه المادة، أنها جاءت لإرغام المستفيد على الاستجابة للالتزامات المنصوص عليها، وهو ما يفسر الدور الرقابي التي ترغب سلطة الضبط بتجسيده واقعيًا.<sup>(1)</sup>

ومن خلال ما سبق، يتبين أن الأعوان المؤهلون يخول لهم معاينة مخالفات التهيئة والتعمير، والتي تتكون أساساً من مخالفة الأشغال لأحكام رخصة البناء، أو القيام بأشغال بناء أو هدم بدون رخصة بناء أو رخصة هدم، ويحررون محضر ذو حجية قانونية، ثم يرسل للسلطة الإدارية أو القضائية المختصة حسب الحالة، من أجل النظر فيه، مع الإشارة إلى ضرورة النص على العقوبة والإجراءات المتبعة في حالة القيام بأشغال هدم دون رخصة، إضافة إلى حالة عدم مطابقة الأشغال لرخصة الهدم.

حيث أنه من خلال المادة 60 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، والمادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، يتضح وجوب الترخيص المسبق قبل أي هدم لبنانية محمية بأحكام القانون 98-04، والإخلال بهذا الالتزام حتى ولو كانت البناية آيلة للسقوط، يعد مخالفة يعاقب عليها بالمادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم ما لم يوجد نص أشد، لكن المرسوم في المادة 72 منه، لم يتناول البنائيات التي تكون سندا لبنائيات مجاورة وإنما ذكر فقط وجوب إرفاق ملف طلب رخصة الهدم بمحضر خبرة من مهندس مدني يحدد الطريقة والوسائل المتبعة في الهدم في حالة وجود البناية على بعد (03) أمتار من البنائيات المجاورة.<sup>(2)</sup> كما أغفل النص صراحة على مخالفة عدم التصريح بأشغال الهدم وعدم اتخاذ الاحتياطات اللازمة رغم خطورتها، وكذا مخالفة عدم تجديد الترخيص بعد انتهاء صلاحيته، وعدم تنفيذ قرار إزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة خلال المدة المقررة، إضافة إلى البناء على أرض غير مجزأة واستئناف الأشغال رقم صدور قرار

(1) لخضاري محمد، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة أشغال البناء على ضوء القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 18، فبراير 2019، الصفحة 508.

(2) شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة (148-149).



بإيقافها، وكذا التجزئة دون رخصة،<sup>(1)</sup> وعدم مطابقتها لهذه الرخصة، والتي لم يتم ذكرها في مختلف نصوص التهيئة والتعمير، لأن هذه المخالفات خطيرة ولها آثار كبيرة على النظام العام العمراني.

كما تعتبر مخالفات تعميم، عدم التقيد بالالتزامات الخاصة التي تطبق على المناطق ذات الميزة الثقافية والطبيعية والتاريخية، في مجال البناء وطريقة التسييج، حسب المادتين 46 و 47 من هذا القانون كالقيام بأشغال التسييج دون رخصة أو عدم إنجاز حواجز مادية مرئية حول أشغال البناء أو الهدم، وفق المواد (70-72) من القانون 90-29 المعدل والمتمم، وكذا تجاهل التزامات رخص التعمير، وعدم وضع اللافتة أثناء عمل الورشة وعدم التصريح بفتحها،<sup>(2)</sup> حسب المواد 29 و 60 و 83 و 84 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، والمادة 06 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم.

ومن المخالفات أيضاً، الاستيلاء على المساحات الخضراء وأماكن توقف السيارات وغيرها من المساحات التي تدخل ضمن الإطار غير المبني، ونظراً لعدم اهتمام المصالح التقنية بتهيئتها، فإن ذلك يشجع بعض السكان للاستحواذ عليها وتسييجها وغرسها أو بنائها في صورة محل أو مرآب أو حديقة، مما يترتب عنه الإخلال بالمظهر العام للتسييج العمراني، وجعل من الطرقات ساحة للعب الأطفال، إضافة إلى الربط السيء للشبكات ومخالفة ما جاء في مخطط شغل الأراضي، وغير ذلك من المخالفات.<sup>(3)</sup>

وكذا عدم الاستعانة بمهندس معماري، إذ ألزمت المادة 55 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، الباني أن يلجأ إلى المهندس المعماري في وضع التصاميم لأنه الأدرى بالخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع وكذا بما يتعلق بالحفاظ على النسق المعماري والجمالي، زيادة على المهندس المدني للتأكد من مواد البناء وتقادي أخطار البناية، وبالتالي فإن عدم الاستعانة بالمهندس المعماري والمدني من طرف الباني، فإن ذلك يعتبر جرمًا تعاقب عليه المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

إضافة إلى مخالفة القواعد العامة للتعمير، كعدم احترام المسافة بين البناية ومحور الطريق، ومخالفة قاعدة الملاءمة وعلو البنايات وقواعد الأمن والصحة وحماية البيئة والمظهر العام للإطار المبني والآثار وغيرها حسب المواد (03-09) من قانون 90-29 المعدل والمتمم، والرسوم التنفيذية 91-175.

ونصت المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، يعاقب بغرامة مالية (30 ألف-مليون دينار جزائري) عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون أو التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها ويمكن الحكم بالحبس (شهر-06 أشهر) في حالة العودة إلى

(1) ديرم عايدة، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة (272-273).

(2) وقد ألزم المشرع الفرعي أن يقوم الباني بإجراءات التصريح والإشهار، بوضع لافتة ظاهرة فيها كل المعلومات الضرورية، فإن قام المستفيد بأشغال التهيئة أو البناء أو الهدم دون هذه الإجراءات، كأن لا يضع اللافتة أصلاً، أو يضعها غير مستوفية البيانات...إلخ، تتحقق المخالفة، مشار إليه في: الفاضل خمار، المرجع السابق، الصفحة (124-125).

(3) تكواشت كمال، المرجع السابق، الصفحة (31-32).



المخالفة، ويمكن الحكم أيضاً بهاتين العقوبتين ضد مستعملي الأراضي والمستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة.

ويلاحظ من هذه المادة، أنها عامة وغير محددة بدقة لمختلف جرائم التعمير، وبالتالي يدخل في نطاقها كل مخالفات التهيئة والتعمير، والتي يصعب تحديدها من ضمن أحكام مواد قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، كما حددت نفس المادة صفة الجاني بتعدادها للأشخاص المسؤولين،<sup>(1)</sup> حيث وسعت من دائرة المسؤولين عن مخالفات التهيئة والتعمير، ليجعل كل من المالك صاحب المشروع أو من في حكمه، والمقاول والمهندس المعماري مسؤولين جزائياً عن الأشغال المخالفة لأحكام التهيئة والتعمير، وبذلك فصل المشرع بين ملكية الأرض والمسؤولية الجزائية، خلافاً للحق في البناء الذي يُشترط فيه ملكية الأرض.<sup>(2)</sup>

وبعد تعديل قانون التهيئة والتعمير، تم النص على عقوبتين إداريتين تتمثل في هدم البناء في حالة البناء بدون رخصة، أو **مطابقة البناء في حالة عدم مطابقة الأشغال لأحكام الرخصة، وفي حالة عدم الامتثال خلال أجل محدد، فإن سلطات الضبط الإداري تشرع في الملاحظات القضائية، إذ يتم إرسال محضر المخالفة من العون إلى الجهة القضائية المختصة، والتي تقرر إما القيام بالمطابقة أو هدم البناء كلياً أو جزئياً، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم يباشر رئيس البلدية أو **الوالي** تنفيذ الأشغال على نفقة المخالف حسب المواد (76 مكرر 3-76 مكرر 05) من القانون 90-29 المعدل والمتمم، والمادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، والمادتين 17 و18 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم.**

ومنه يتبين أن المشرع أهتم بالمخالفات المتعلقة برخصة البناء دون غيرها من الرخص، فإن كانت رخصة البناء من أهم الرخص، غير أن الرخص والشهادات الأخرى لها دور كبير في تنظيم التعمير، والتي يتوجب احترامها من خلال النص عليها.<sup>(3)</sup>

وقد نص القانون 08-15 المعدل والمتمم في المواد (74-92) على عقوبات جزائية بشكل أكثر تفصيلاً إذ نص على عقوبات وفقاً لمخالفات معينة (غرامات والحبس وإعادة الوضع إلى ما كان عليه والأمر بالهدم) كما نص على عقوبات لمخالفات رخصة التجزئة وشهادة المطابقة وغيرها، لم يذكرها القانون 90-29 المعدل والمتمم، الذي نص في المادة 77 منه على عقوبة الغرامة والحبس، كعقوبة عامة وشاملة على كل مخالفة للقانون أو الرخصة المسلمة، مما يتطلب وضع عقوبات حسب طبيعة ودرجة المخالفة من أجل الموازنة بين المخالفة والعقوبة، لأن كل مخالفة تختلف من حيث خطورتها وآثارها على التعمير والبناء.

لذا ينبغي التمييز بين المخالفات وبيان العقوبات المقررة لها، مع إدراج العقوبات المنصوص عليها في قانون 08-15 المعدل والمتمم، في قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، لأن أحكام القانون الأول انتقالية

(1) ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، الصفحة (21-22).

(2) قارة تركي إلهام، جرائم البناء بين قانون العقوبات والقوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، مجلة: القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد 03، العدد 04، يناير 2015، الصفحة 121.

(3) عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، المرجع السابق، الصفحة 335.



إذ ستلغى جل أحكامه وخصوصاً ما يتعلق بالعقوبات إلى غاية سنة 2022 حسب المادة 94 المعدلة بالمادة 102 من القانون 19-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2020.

كما يجب توضيح سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في عقوبة الأمر بالتصحيح ومطابقة الأشغال من المخالف لأحكام رخصة البناء، قبل إرسال العون المؤهل محضر عدم المطابقة إلى الجهة القضائية المختصة، إضافة إلى النص على ما يتعلق بأشغال التهيئة والهدم، والإجراءات المتبعة في حالة مخالفة رخصة التجزئة ورخصة الهدم أو في انعدامهما، كما سبق ذكره.

### ثانياً: طبيعة المراقبة المنوطة بالأعوان المؤهلون في قانون 08-15 المعدل والمتمم

استحدثت المشرع فرق خاصة للحد من ظاهرة البناءات غير الشرعية، ولتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ولتوسيع مجال الرقابة نظراً لحركية التعمير، من خلال استحداث عدة جهات تقوم بضبط مخالفات التعمير،<sup>(1)</sup> زيادة على أعوان التعمير المنصوص عليهم في قانون 90-29 المعدل والمتمم ونصوص قانونية أخرى، حيث نصت المادة 68 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، على إنشاء فرق المتابعة والتحقيق.

حيث تكلف هذه الفرق بالمتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية وورشات إنجاز البناءات، والبحث عن مخالفات أحكام قانون 08-15 المعدل والمتمم، ومتابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة ومعاينة حالة عدم المطابقة، ومتابعة تنفيذ عقود تحقيق المطابقة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البناءات، حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-156 المحدد لكيفيات تعيين هذه الفرق، وأضافت المادة 05 من نفس المرسوم، أنه يؤهل أعوان الفرق للتدخل تطبيقاً لأحكام المادة 62 من القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات المعدل والمتمم، لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات القيام بالفحوص والتحقيقات، استصدار الوثائق التقنية، تنفيذ قرارات غلق الورشات غير القانونية.

وتتم المراقبة نهاراً فقط وأثناء أيام الراحة والعطل، بشكل فجائي أو بالإعلان عنها، حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-156 - على عكس المادة 08 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم، أين أن تكون المراقبة ليلاً أيضاً- وعند معاينة مخالفة يتم تحرير محضر يدون فيه العون الوقائع وتصريحات المخالف ويوقع على المحضر مع العون، وفي حالة رفضه التوقيع، يبقى المحضر صحيحاً إلى أن يثبت العكس، ويرسل خلال (72) ساعة إلى القضاء المختص، وترسل نسخة منه حسب الحالة، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير التعمير خلال (72) ساعة من معاينة المخالفة، حسب المادتين 65 و66 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، كما نص نفس القانون في المادتين 27 و58، على أنه يجب على أعوان الدولة والبلدية المكلفون بالتعمير، زيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم المطابقة في مفهوم هذا القانون، على أساس المعلومات الواردة في التصريح، وكذا المراقبة لمعاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتجسيدها.

(1) موهوبي نور الهدى، معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات والجزاء المترتبة عنها، المرجع السابق، الصفحة



ويمكن حسب المواد (67-72) من نفس القانون، للأعوان في حالة عرقلة مهامهم، الاستعانة بالقوة العمومية لإيقاف الأعمال و/أو إغلاق الورشات، وتسخر الدولة والجماعات الإقليمية جميع الوسائل لتسهيل عملهم، والحفاظ على كرامتهم، كما يسلم لهم تكليف مهني يجب استظهاره أثناء أداء مهمة المراقبة، وتحمي الدولة الأعوان من كل ضغط أو تدخل من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس سلامتهم، كما لا يؤهلون بدراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون ملكاً لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة.

وباستثناء هذه الحالة، فأعوان فرق المتابعة مؤهلون للبحث عن مخالفات قانون مطابقة البنايات المعدل والمتمم، وهي كثيرة ومن بينها: إنشاء تجزئة أو تشييد بناية دون رخصة تجزئة، أو دون الانتهاء من أشغال الشبكات والتهيئة أو دون رخصة بناء، كما تعتبر مخالفة شغل أو استغلال بناية دون الحصول على شهادة المطابقة، وعدم تقديم تصريح بالنسبة للبنايات التي تتطلب الخضوع للتسوية، وكذا استئناف الأشغال فيها قبل تحقيق المطابقة، عدم الانطلاق في أشغال إتمام الإنجاز خلال (03) أشهر من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز، حسب المواد 03 و04 و06 و10 و24 و57 وغيرها طبقاً للقانون 08-15 المعدل والمتمم.

ومن منطلق حرص المشرع على التصدي لتجاوزات التعمير، والاعتناء بجمالية المدن شدد المشرع في العقوبات المطبقة على مخالفات البناء،<sup>(1)</sup> حيث تتمثل أهم العقوبات في المادتين 06 و24 منه، والمادة 08 من المرسوم التنفيذي 09-154،<sup>(2)</sup> في إلغاء رخصة البناء إذا لم يشرع في البناء خلال سنة من تسليمها ووقف أشغال البناء في حال عدم إتمامها أو غير مطابقتها للرخصة، وفي حالة عدم الامتثال يقوم الأعوان بغلق الورشة وتحرير محضر عدم المطابقة وفق نموذج مرفق بالمرسوم التنفيذي 09-154.

وكذا عقوبة هدم البناء تطبيقاً للمادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، لبناية مشيدة دون رخصة بناء على أرض تابعة للأمالك الوطنية العمومية باستثناء التي يمكن إعادة تصنيفها، وكذا توجيه إعدار من طرف لجنة الدائرة لصاحب البناء غير الشرعي لبناية مشيدة مخالفة للأحكام السارية المفعول على أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة، وإعادة الأماكن كما كانت عليه في الأجل التي تحدده، وفي حالة عدم الامتثال تطبق عليه عقوبة الهدم، حسب المواد (37-39) من قانون 08-15 المعدل والمتمم.

وكذا الأمر بوقف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئات دون رخصة تجزئة على الأملاك الوطنية العمومية أو ملكية خاصة لم تُخصَّص للبناء، ويأمر الوالي بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة خلال أجل يحدده، وفي حالة عدم الامتثال يأمر بالهدم على نفقة المخالف، حسب المادة 73 من نفس القانون، وزيادة على العقوبات الإدارية، يمكن للقضاء إصدار عقوبات تتمثل في الغرامات المالية وأحكام الحبس والتي تتضاعف في حالة العود، والأمر بإخلاء الأماكن وغلق الورشات، وهدم البنايات وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية على نفقة المخالف، حسب المواد (74-92) من نفس القانون.

(1) زغلول صليحة وغربي براهيم، المرجع، السابق، الصفحة 625.

(2) المادة 04 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.



ومما سبق، يتضح أن مجال مراقبة فرق المتابعة والتحقيق التي نص عليها القانون 08-15 المعدل والمتمم، هو مراقبة أشغال الورشات والتحقق من مطابقتها لرخص البناء والتجزئة، وهذا بسبب عدم قدرة سلطات الضبط الإداري على مراقبة كل أعمال التهيئة والتعمير، مما دفع بالمشروع الجزائري بإصدار هذا القانون لتسوية الوضعيات غير المطابقة وزيادة الرقابة، لكن الحقيقة أنه زاد من مخالفات التهيئة والتعمير، بسبب عدم نجاح قانون 90-29 المعدل والمتمم، في بسط الرقابة وردع المخالفين، لتساهل الإدارة أو عدم القيام بالمراقبة اللازمة.

### ثالثا: طبيعة المراقبة المنوطة بالأعوان المؤهلون في قانون 03-03 المعدل والمتمم

نص القانون 03-03 المعدل والمتمم، على أنه يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون كل من ضباط وأعوان الشرطة القضائية، مفتشو كل من السياحة والتعمير والبيئة، ويترتب على معاقبة المخالفة إعداد محضر يدون فيه الوقائع والتصريحات، ويوقعه العون والمخالف، وفي حالة الرفض يبقى المحضر ذا حجية إلى أن يثبت العكس، ويرسل حسب الحالة إلى الوالي أو القضاء المختص خلال (15) يوماً من المعاقبة.<sup>(1)</sup> وأضافت المادتين 36 و38 من نفس القانون، أنه يؤهل الأعوان كذلك، للتحقق من مدى مطابقة الأشغال لمخطط التهيئة السياحية، وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة واحترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من السلطة المختصة، وبالتالي تعتبر مخالفات مرتبطة بالتعمير، القيام بأشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية مخالفة لمخطط التهيئة السياحية أو تشويه طابع هذه المناطق، حسب المادتين 06 و07، وكذا عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير والتصريحات الكاذبة، ورفض تزويد الأعوان بالمعلومات أو عرقلة قيامهم بالرقابة.

وتتمثل العقوبات الإدارية في توجيه إنذار للمخالف لمواصفات مخطط التهيئة السياحية من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة، وفي حالة عدم احترام الإنذار المقرر، تقوم الإدارة باللجوء للقضاء المختص لتوقيف الأشغال وفق الطرق الاستعجالية المقررة في قانون 08-09، ومن ثم يفصل القضاء إما بمطابقة الأشغال المنجزة أو هدم ما تم إنجازه وإعادة الأمر إلى ما كان عليه، وفق المواد 37 و39 و40 زيادة على العقوبات الجزائية المتمثلة في الغرامات والحبس المنصوص عليها في المواد (42-50) من نفس القانون.

زيادة على الأعوان المنصوص عليهم في المادة 92 من قانون 98-04 المتعلق بحماية التراث، حيث يكفون بالبحث عن مخالفات هذا القانون، كالتعديل على ممتلك ثقافي مسجل دون ترخيص وكل الأشغال على المعلم التاريخي، والتي قد تلحق ضرراً بالجانب المعماري للمعلم، حسب المواد 15 و21 و105، وتطبق عقوبة الغرامات المالية دون المساس بالتعويضات عن الأضرار، كما يمكن للوزير المكلف بالثقافة أن يطالب بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية على نفقة المخالف، حسب المواد (94-104) من نفس القانون.

ونص قانون الوقاية من الأخطار الكبرى 04-20، على أنه علاوة على ضباط الشرطة القضائية وأعوانها، يؤهل للقيام بالبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون، الأشخاص وأجهزة الرقابة المؤهلة ضمن

(1) المادتين 33 و35 من القانون رقم 03-03، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدل والمتمم.



الإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاعات والنشاطات المعنية،<sup>(1)</sup> وتتمثل أهم مخالفات هذا القانون في البناء في المناطق ذات الخطورة المعرضة للأخطار الطبيعية أو الصناعية، وإعادة بناء بناية أو منشأة تهدمت كلياً أو جزئياً بسبب وقوع خطر زلزالي أو جيولوجي، دون إجراء فحص للمراقبة، تنفيذ إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كإجراء وقائي عندما يشكل خطر جسيم ودائم تهديداً على الأشخاص والممتلكات الواقعة في منطقة معرضة لأخطار كبرى، حسب المواد 19 و 23 و 49 من نفس القانون.

ويعاقب بالغرامة والحبس أو إحدى العقوبتين وتضاعف العقوبة في حالة العود، كل من يبني أي بناية أو منشأة في المناطق ذات الخطورة، كما يعاقب طبقاً لأحكام القانون 90-29 المعدل والمتمم، على إعادة بناء أي بناية أو منشأة تهدمت كلياً أو جزئياً بسبب وقوع خطر زلزالي و/أو جيولوجي، دون إجراء فحص للمراقبة، حسب المادتين 70 و 71 من ذات القانون.

ومن خلال ما سبق، يتضح أنه يتعدد الأعوان المؤهلون للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير، من خلال النص عليهم في مختلف نصوص التعمير والنصوص ذات العلاقة، وذلك للتحكم في نشاط التعمير في مختلف المناطق وفي كل وقت، مما يبين حرص المشرع على حماية النظام العمراني، لكن لا بد من التنسيق بين مختلف الجهات حتى لا يقع تداخل وفوضى في عملية المراقبة، كما يجب سن نص تنظيمي أكثر تفصيلاً يوضح كل ما يتعلق بالأعوان وطريقة عملهم وتوقيع الجزاءات في حالة التقاعس عن أداء واجباتهم.

### الفرع الثالث: مساهمة الجمعيات والمواطنون في الحفاظ على النظام العمراني

وبما أن المدينة ملك لسكانها، فهذا يتطلب معه إعادة النظر في السلطات الإدارية والسياسية المكلفة بتنظيم التعمير، من خلال السماح للمجتمع المدني بالمشاركة الفعلية في تنمية التعمير بتفعيل دورها سواء في مجال التنظيم أو الرقابة، للوصول إلى تحقيق نسيج عمراني مستدام، ولا يمكن لسياسة التعمير أن يكتب لها النجاح دون الاستناد على التشاور والتواصل مع المعنيين وخاصة المجتمع،<sup>(2)</sup> لأنه أضحي من الضروري التخلي عن الفكر الاحتكاري والانتقال إلى مفهوم جديد، هو مفهوم الديمقراطية التشاركية أو الجوارية.<sup>(3)</sup>

فالجمعيات تعتبر عنصراً حيوياً في المجتمع المتحضر، وهمزة وصل بين الدولة والمواطن، وفضاءً للمساهمة في التنمية وبناء الحس المدني،<sup>(4)</sup> وتفعيل دور السكان، فهي شريك لا ينبغي على السلطات تجاهله<sup>(5)</sup> كما يعتبر التعمير من المجالات الحساسة التي تفرض ضرورة مشاركة الجمعيات والمواطنين في اتخاذ القرارات

(1) المادة 69 من القانون رقم 04-20، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

(2) عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، المرجع السابق، الصفحة 347.

(3) بومدين طاشمة، الحكم الراشد ومشكلة بناء قدرات الإدارة المحلية، مجلة: التواصل، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، العدد 26، جوان 2010، الصفحة (33-34).

(4) زغو محمد، حرية إنشاء الجمعيات في القانون الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، جامعة حسينية بن بوعلي، الشلف، الجزائر، العدد 16، جويلية 2016، الصفحة 140.

(5) غواس حسينة، المرجع السابق، الصفحة 128.





المنظمة للتعمير وهو ما يسمى بالتعمير التشاركي،<sup>(1)</sup> ومن بين الوسائل المكرسة لتفعيل ذلك الاستشارة والاستقصاء العمومي عند إعداد أدوات التعمير التي تكتسي أهمية بالغة في التخطيط المحلي، إذ لا تسلم أية شهادة أو رخصة تعميم إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في هذه المخططات.<sup>(2)</sup>

حيث تتم استشارة الجمعيات أثناء إعداد أدوات التعمير، حسب المادة 15 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، ويمكن كل جمعية تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بمخالفات التعمير، وما يلاحظ هو عدم النص على حالة مخالفة التنظيم واكتفى بالتشريع فقط، حسب المادة 74 من نفس القانون، وفي نفس السياق نجد المادة 41 من قانون 03-03 المعدل والمتمم، تنص على أنه يمكن كل جمعية والتي تبادر بحماية البيئة والتعمير والمعالم الثقافية والتاريخية والسياحية أن تتأسس كطرف مدني فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون ونفس الأمر بالنسبة للجمعيات الخاصة بحماية الممتلكات الثقافية فيما يخص مخالفة أحكام قانون التراث الثقافي، حسب المادة 91 من هذا القانون.

ويمكن للجمعيات المشاركة في إعداد أدوات التعمير، بدعوة رئيس المجلس البلدي لرؤساء الجمعيات ويتم نشر قرارات المداولات المتعلقة بإعداد المخططات وقرارات المصادقة عليها بمقرات المجالس البلدية وفي الأمكنة المخصصة، لتمكين المواطنين من الاطلاع أو الاعتراض عليها، كما تخضع هذه المخططات، للتحقيق العمومي، ليتمكن المواطنون من الإدلاء بأرائهم وملاحظاتهم، حسب المواد 14 و 15 و 26 و 36 من قانون 90-29، والمادة 03 وما بعدها من كلا المرسومين التنفيذييين 91-177 و 91-178 المعدلين والمتممين.

كما تستشار الجمعيات، قبل تسليم رخص التعمير للتأكد من عدم مخالفتها لقواعد التعمير، كما يمكن أن تستعين بها الشبابيك الوحيدة أثناء دراسته للرخص، حسب المواد 47 و 58 و 59 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، لمعرفة مدى تأثيرها على التعمير والمحيط وتعزيز حماية النظام العمراني.

وبالتالي فإن الهدف من مشاركة الجمعيات والمواطنين هو إشراك مختلف الفئات في اتخاذ القرارات الإدارية في مجال التعمير وعدم انفراد سلطات الضبط في اتخاذها، وهو ما يسمى بالتعمير التشاركي، كما يهدف إلى اتخاذ قرارات مدروسة لتحسين القرارات، لذا يتعين على سلطات الضبط الاستعانة بكفاءات خارجية من المواطنين أو مؤسسات أخرى للأخذ بطموحات المواطنين والخروج بأحسن القرارات.<sup>(3)</sup>

(1) يدخل التعمير التشاركي في إطار الديمقراطية التشاركية التي تعني إشراك المواطنين في اتخاذ القرار وتسيير الشؤون المحلية، ويعني التعمير التشاركي، المشاركة في إعداد مخططات التعمير التي تعتبر أدوات لتأطير التعمير واستغلال الأرض وتعتمد عليها رخص التعمير قبل أي تدخل عمراني.

(2) بزغيش بوبكر، مشاركة الجمعيات والمواطنين في إعداد أدوات التهيئة والتعمير الإجراء القانوني المهجور، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، الجزائر، المجلد 10، العدد 02 (عدد خاص)، ديسمبر 2019، الصفحة 05.

(3) المرجع نفسه، الصفحة 18.



ولقد أكد القانون 06-06، أن الهدف الأساسي من التشاور والتنسيق مع الفاعلين في المجتمع هو تحقيق سياسة مدينة منظمة ومنسجمة وناجعة،<sup>(1)</sup> فباعتبار أن المواطن هو الأدرى بسبل حل مشاكله، وارتكاز عملية إعداد أدوات التعمير على الاستشارة، دليل على تبني انشغالات المواطن وتجسيدها ضمن هذه المخططات وهذا التشاور يضفي الشرعية على تلك القرارات، مما تجد طريقها للتنفيذ بكل سهولة لتقبل المواطنين بها وتتجنب الإدارة كل ردود الفعل السلبية، عكس لو تم اتخاذها دون إشراكهم.<sup>(2)</sup>

ويتضح مما سبق، أن المشرع يشجع المشاركة الإيجابية للمواطنين والجمعيات في مجال التعمير لحماية هذا النظام عن طريق التعمير التشاركي، إلا أنها لم تكن لها أي قيمة تكفل هذه المشاركة باتخاذ القرار بصفة جماعية،<sup>(3)</sup> فهي مجرد استطلاع رأي المواطنين، ولا يمكن تفعيل الديمقراطية التشاركية إلا عند اعتبار المواطن شريك فعلي ورسم السياسات واتخاذ القرار والمساهمة في إيجاد الحلول لمشاكلهم.<sup>(4)</sup>

فرغم الدور الكبير والمهم للجمعيات في الجزائر في مجال حماية التعمير، إلا أن رأيها ومشاركتها ليست إلزامية لسلطات الضبط ويمكن تجاهلها في ظل عدم وجود جزاء أو إجراءات قانونية، مما يقيد الدور الوقائي للجمعيات لينحصر في إبداء الرأي، ونفس الأمر بالنسبة للمواطنين الذين غالباً ما يجهلون دورهم بسبب عدم إعلامهم أو عدم معرفتهم بدورهم، وبالتالي يجب إعطاء الجمعيات والمواطنون مجال تدخل أكبر ووضع ضمانات لمنع تعسف الإدارة، وإلزامية الأخذ برأيهم وتفعيل مشاركتهم في مجال التعمير.<sup>(5)</sup>

وكذا إعلام المواطنين بكل ما يخص قرارات التعمير، زيادة على ترقية العمل التحسيبي والتوعوي مع كل الفاعلين لترسيخ ثقافة تعمير مستدامة، من خلال تنظيم حملات وتفعيل النصوص القانونية المكرسة لمبدأ إشراك المجتمع في هذا المجال، إذ يتضح أن هذه النصوص بقيت حبراً على ورق، بسبب عدم إقبال المواطنون لإبداء ملاحظاتهم بسبب ضعف الوعي وعدم تكرار سلطات الضبط لتجسيد هذا المبدأ،<sup>(6)</sup> والعمل اللامسؤول والعشوائي من جهة أخرى، مما أدى في كثير من الأحيان إلى السطو على هذه الإجراءات وخاصة في المناطق النائية التي لا تعطي أي أهمية لتنمية التعمير.<sup>(7)</sup>

(1) المادة 02 من القانون رقم 06-06، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

(2) بزغيش بوبكر، المرجع السابق، الصفحة 19.

(3) جلاب عبد القادر، تدخل المجتمع المدني في المجال العمراني وتحقيق مبدأ الديمقراطية التشاركية، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 02، جوان 2017، الصفحة 258.

(4) عبد الرحيم لحرش وخديجة البرج، الديمقراطية التشاركية في مجال العمران: دراسة حالي الجزائر وتونس، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، المجلد 05، العدد 02، أكتوبر 2019، الصفحة 60.

(5) جلاب عبد القادر، المرجع السابق، الصفحة 260.

(6) بزغيش بوبكر، المرجع السابق، الصفحة 22.

(7) جلاب عبد القادر، المرجع السابق، الصفحة 260.



## خلاصة الفصل الأول:

يتبين من خلال هذا الفصل، أن المشرع في إطار حمايته للنظام العام العمراني عن طريق الضبط الإداري، قد منح جهات إدارية مكلفة بتحقيق هذه الحماية، وهي سلطات الضبط الإداري المتمثلة أساساً في الوزير المكلف بالعمران والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، إضافة إلى سلطات وهيئات أخرى، كلفها المشرع بمساعدة سلطات الضبط المختصة في حماية النظام العام العمراني، نظراً لعلاقة هذا الأخير واتصاله بعدة مجالات، مما يستدعي تدخل هيئات إدارية وتقنية وغيرها، لضمان حماية شاملة لهذا النظام.

حيث قد يساعد الوزير المكلف بالعمران، عدة وزراء لنظراً لوجود علاقة بين مجالاتهم ومجال التعمير كالوزير المكلف بالثقافة والبيئة والسياحة والتهيئة العمرانية، كالبناء في المناطق السياحية والأثرية، وكذا لتأثير التعمير على البيئة، واعتبار صلاحيات التهيئة العمرانية جزء من صلاحيات الوزير المكلف بالعمران، زيادة على عدة هيئات تساهم في وقاية النظام العام العمراني، كالمفتشية العامة للعمران والوكالة الوطنية للتعمير وغيرها من الجهات التي توضع تحت رقابة الوزير المكلف بالعمران.

أما على المستوى المحلي، فيختص كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في مهمة المحافظة على النظام العام العمراني، بما لهما من صلاحيات واسعة في هذا المجال، خصوصاً رئيس المجلس الشعبي البلدي، زيادة على النص على الأعوان المؤهلين قانوناً للبحث عن مخالفات التعمير وتحرير المحاضر التابعين للولاية والبلدية، وأعوان نصت عليهم مختلف النصوص القانونية التي لها علاقة بالتعمير.

لكن الكثير من الصلاحيات الممنوحة لرئيس البلدية في مجال حماية النظام العام العمراني، تبقى غير مفعلة، بسبب انعدام الجانب الردعي في حالة تقاعس هذا الأخير عن أداء مهامه، بسبب المحاباة وتغليب المصلحة الذاتية، الأمر الذي نتج عنه انتشار بشكل كبير للبناءات الفوضوية، وتلك غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة،<sup>(1)</sup> ومن جانب آخر، تداخل صلاحياته مع صلاحيات الوالي وأحياناً يكون لهذا الأخير دور أكبر مما يعيق ويحد من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي.

(1) صليح سعد، المرجع السابق، الصفحة 313.

**الفصل الثاني: تسوية  
منازعات التعمير الناجمة  
عن مخالفة قواعد  
النظام العام العمراني**

## الفصل الثاني: تسوية منازعات التعمير الناجمة عن مخالفة قواعد النظام العام العمراني

ينجم عن نشاط التعمير العديد من النزاعات والخلافات، حيث ينجم عن منح تراخيص التعمير أو عدم منحها، عدة منازعات بين الأفراد وسلطات الضبط الإداري، كما تنشأ منازعات أخرى في إطار المراقبة والمتابعة من توقيف للأشغال أو هدم أو غيره، وهنا يبرز دور القضاء في الحفاظ على النظام العام العمراني كما يتجلى دور المشرع العمراني في وضع طرق لتسوية هذه المنازعات قبل اللجوء للقضاء أو بعد ذلك.

وقد نص القانون 90-29 المعدل والمتمم، على تسوية هذه النزاعات من خلال لجان تقوم بمراقبة رخص التعمير ومتابعة العرائض، وإمكانية طالبي الرخص بالطعن الإداري أمام هذه اللجان، كما قام المشرع بسن القانون 08-15 المعدل والمتمم، من أجل تسوية وضعية بعض البنايات والمحافظة على الإطار المبنى وجماليته، نظراً لكثرة مخالفات التهيئة والتعمير، وظهور البنايات غير المتممة أو المشيدة دون رخصة بناء.

كما يمكن الطعن أمام القضاء المختص لتسوية هذه المنازعات، سواءً من طرف الإدارة لردع مخالفات التهيئة والتعمير، أو من طرف الأفراد نظراً لمخالفة سلطات الضبط لقواعد التهيئة والتعمير، حتى تتحمل مسؤوليتها في مجال التعمير ولا تتعسف في استعمال سلطتها، وفي هذا الفصل سيتم التطرق إلى التسوية الإدارية لمنازعات رخص التعمير في (المبحث الأول) ثم التسوية القضائية لمنازعات رخص التعمير في (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: التسوية الإدارية لمنازعات رخص التعمير

باعتبار منازعات التعمير تتعلق بقرار إداري، فإن هذا الأخير قد يكون مشوباً بعيب أو محل رفض أو عدم رد من سلطة الضبط، مما يجعل غير المقتنع أو الذي لم يتلقى رداً على طلبه برفع طعن إداري إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار، أو الممتنعة عن الرد خلال الآجال المحددة، وتتمثل التسوية الإدارية في وضع حل للمنازعات في مجال التعمير قبل اللجوء للقضاء، وذلك بتدخل هيئات محددة بموجب القانون وكذا سلطات الضبط، حسب القانون 90-29 المعدل والمتمم، كما نص القانون 08-15 المعدل والمتمم، على إجراءات التسوية لبعض وضعيات البناءات غير الشرعية، لذا سيتم تناول تسوية منازعات التعمير وفق قانون 90-29 (المطلب الأول)، ثم تسوية منازعات التعمير وفق قانون 08-15 (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: تسوية منازعات التعمير وفق قانون 90-29

تتمثل تسوية هذه المنازعات من خلال اللجان التي نص عليها قانون 90-29 المعدل والمتمم ونصوصه التطبيقية، وسيتم التعرض إلى الآثار المترتبة عن سكوت سلطات الضبط الإداري عن طلبات رخص التعمير (الفرع الأول)، ثم الهيئات المختصة بنظر الطعون في طلبات رخص التعمير (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الآثار المترتبة عن سكوت سلطات الضبط الإداري عن طلبات رخص التعمير

أحياناً وبعد تقديم كل الوثائق المطلوبة وتوفر الشروط القانونية، تمتنع سلطات الضبط الإداري عن الرد خلال المدة القانونية على طالبي رخص التعمير، ولا تصدر أي قرار، هذا السكوت كان يفسر بأنه قبول ضمني في ظل القوانين السابقة للتهيئة والتعمير، بموجب الأمر 75-67 والقانون 82-02 الملغيان بالقانون 90-29 المعدل والمتمم، حيث أشارا إلى أن رخصة البناء تعتبر ممنوحة أو مكتسبة في حالة عدم وجود قرار في الآجال المحددة، بشرط مراعاة التنظيم المعمول به في مجال التعمير والبناء، كما نص الأمر رقم 85-01 الملغى بالقانون 90-29 المعدل والمتمم، على أنه يمكن إثبات سكوت الإدارة بالطرق القضائية، ويمكن للجهة القضائية أن تأمر بتسليم رخصة البناء.<sup>(1)</sup>

(1) المادة 07 من الأمر رقم 75-67، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة في 17 أكتوبر 1975، الملغى، بالقانون رقم 82-02، مؤرخ في 06 فبراير 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 05، الصادرة في 09 فبراير 1982، الملغى، بالقانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، والمادة 14 من القانون رقم 82-02، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية، الملغى، بالقانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، والمادة 06 من الأمر رقم 85-01، مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 14 أوت 1985، الملغى بالقانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

وأكد القضاء الإداري ذلك في قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا الصادر عام في 1983/01/08 (إن) السكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية اتجاه البت في طلب تسليم رخصة البناء يُعد قراراً ضمناً بالقبول - إن الرخصة الضمنية من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة<sup>(1)</sup>.  
وقد شجعت هذه النصوص البلديات التي أصبحت تتعمد عدم الرد على الطلبات، وطبعاً في حالة عدم الرد خلال الآجال المقررة، يخول القانون للمواطن الحق في الشروع في البناء ويصبح محمياً بقوة القانون، لذا جاء القانون 90-29 المعدل والمتمم، لوضع حد لفوضى التعمير التي أفرزها التشريع السابق والأخطار التي نجمت عن سكوت الإدارة كقبول ضمني في غياب ملف تقني يراعي قواعد التعمير، وعدم تحكم القاضي في مراقبة مدى مطابقة البناء المراد إنجازه مع قواعد التهيئة والتعمير، فأصبح السكوت يفسر بأنه رفض<sup>(2)</sup>، حسب المادة 63 من نفس القانون، التي نصت على جواز الطعن الإداري أو الطعن أمام القضاء المختص في حالة سكوت السلطة الإدارية، حسب المواد 06 و 31 و 40 و 62 و 69 و 82 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، حيث أنه في حالة سكوت السلطة المختصة بتسليم الرخصة أو الشهادة خلال الأجل المحدد، فإنه يمكن للمعني الطعن إدارياً، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

وقد أكد القضاء على أن سكوت سلطات الضبط الإداري عن الرد عن طلبات رخص التعمير خلال الأجل المحدد، بأنه رفض للرخصة، حيث صدر قرار غير منشور عن الغرفة الثالثة لمجلس الدولة تحت رقم 001688 بتاريخ 19 فبراير 2001، جاء فيه: "تقديم ملف رخصة البناء - عدم رد الإدارة خلال الآجال القانونية - سكوت الإدارة - رفض ضمني - المادة 63 من القانون رقم 90-29".<sup>(3)</sup>  
إلا أن هناك من يرى أن سكوت الإدارة لا بد أن يعتبر بمثابة قبول ضمني، لإرغام الإدارة للنظر ودراسة مختلف طلبات رخص التعمير، وإجابة أصحابها في المواعيد القانونية وتجنب تعسفها وإهمالها فعلى المقنن العمراني الجزائري أن يستدرك وينص على هذه الحالة في تعديلات لاحقة لقانون التهيئة والتعمير.<sup>(4)</sup>

### الفرع الثاني: الهيئات المختصة بنظر الطعون في طلبات رخص التعمير

نصت المادة 90 و 91 و 92 تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران، ولدى كل والٍ وكل والٍ منتدب وكل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة لمراقبة رخص التعمير تكلف بمراقبة الأشغال طبقاً للرخصة المسلمة، متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم رخص التعمير، يرأس اللجنة حسب الحالة: الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو الوالي المنتدب أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم.

(1) منصور نور، المرجع السابق، الصفحة (46-47)، نقلاً عن: قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 52573، مؤرخ في 1983/01/08، المجلة القضائية، قسم المستندات والنشر، المحكمة العليا، الجزائر، العدد 04، 1989، الصفحة 206.

(2) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 112.

(3) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، الصفحة 193.

(4) الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، الصفحة 36.

وكان قد صدر قرار وزاري يحدد تشكيلة لجان مراقبة رخص التعمير، حيث تتشكل لجنة وطنية من ممثلي وزراء عدة قطاعات، يرأسها ممثل وزير السكن والعمران، أما اللجنة الولائية فيرأسها والي وتتكون من مدراء بعض القطاعات التي لها علاقة بالتعمير، إضافة إلى مدير التعمير والبناء، وأخيراً اللجنة البلدية التي يرأسها رئيس المجلس البلدي، وتتكون من بعض ممثلي المصالح ورئيس قسم التعمير والبناء، ويمكن كل لجنة الاستعانة بأي شخص يمكنه المساعدة في أشغالها،<sup>(1)</sup> ولم ينص على اللجنة التي يرأسها والي المنتدب. وقد صدر هذا القرار تطبيقاً للمرسوم التنفيذي 91-176 الملغى، لذا لا بد من إلغاء هذا القرار وإصدار قرار جديد، طبقاً للمادة 92 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم والذي حل محل المرسوم السابق الذكر.

كما صدر تطبيقاً للمادة 93 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، قرار وزاري مشترك يحدد كيفية معالجة الطعون المتعلقة برخص التعمير، وأحال تحديد تشكيلة اللجنة الوزارية بموجب مقرر من الوزير المكلف بالعمران، وبمقرر من والي بالنسبة للجنة الولائية.<sup>(2)</sup>

ونصت المادة 02 من نفس القرار، على وجوب إيداع الطعون في طلب مكتوب من ملتمس الطعن مقابل وصل استلام لدى: والي بالنسبة للرخص التي يمكن أن يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، -الوزير المكلف بالعمران بالنسبة: -للرخص التي يكون تسليمها من اختصاص والي والرخص التي يكون تسليمها من اختصاص الوزير المكلف بالعمران -للطعون في قرارات اللجنة الولائية.<sup>(3)</sup>

وتقوم اللجنتان الوزارية والولائية المنشأتان لدى الوزير المكلف بالعمران والوالي على الترتيب، بدراسة الطعون المودعة من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي لم يرضه الرد أو لم ترد عليه السلطة المكلفة بتحضير رخص التعمير، حسب المادة 03 من نفس القرار الوزاري المشترك.

وقد نص المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، في المواد 06 و 31 و 40 و 62 و 69 و 82 على أنه في حالة رفض أو سكوت السلطة المختصة بتسليم الرخصة خلال الأجل المطلوب، فإنه يمكن للمعني الطعن أمام الولاية أو المقاطعة الإدارية المستحدثة داخل الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر (15) يوماً، وفي حالة رخصة البناء التي يسلمها الوزير المكلف بالعمران، فإن صاحب طلب يمكنه أن يودع الطعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران، كما أنه في جميع الأحوال، يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

وبالرجوع للقرار الوزاري المشترك المتعلق بكيفية معالجة الطعون، فقد نصت المادتين 05 و 06 من نفس القرار الوزاري المشترك أنه: تكلف اللجنة الولائية بمعالجة الطعون في أجل خمسة عشر (15) يوماً من

(1) المواد (02-07) من القرار الوزاري، يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير.

(2) المادتين 01 و 04 من القرار الوزاري المشترك، يحدد كيفية معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير.

(3) يلاحظ أن هذا القرار استعمل عبارة "عقود" أيضاً، إشارة إلى رخص وشهادات التعمير، وهو مصطلح خاطئ، لأنه كما سبق توضيحه، أن هذه الوثائق عبارة عن قرارات إدارية انفرادية وليست عقود مبرمة بين الإدارة والأشخاص.



تاريخ إيداعه، ثم إصدار قرار نهائي يتم تبليغه في نفس الوقت لملتزم الطعن ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل خمسة (05) أيام، وإرسال نسخة من قرار التبليغ إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران.

وتكلف اللجنة الوزارية بمعالجة الطعون خلال (15) يوماً من إيداعها، ثم إصدار قرار نهائي وتنفيذي وتبلغه إلى ملتزم الطعن وإلى السلطة المكلفة بتسليم رخص التعمير (لأنها تفصل في الطعن في حالة سكوت اللجنة الولائية عن الرد وهو الطعن الثاني ضد سكوت أو رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم الرخصة وكذا في حالة رفض أو سكوت الوالي أو الوزير المكلف بالعمران عن الرد)، عن طريق المديرية الولائية المكلفة بالعمران خلال خمسة (05) أيام، وفي حالة لم يتحصل ملتزم الطعن على رد اللجنة المختصة في الأجلين المحددين في المادة 05 أعلاه، يمكن إيداع طعن ثانٍ لدى الوزير المكلف بالعمران مقابل وصل استلام.

ومن خلال مقارنة المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم والقرار الوزاري المشترك المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، يلاحظ غموضاً وتناقضاً بين النصين، وكذا في نص القرار بحد ذاته، إذ أن هذا الأخير نص على أن إنشاء اللجنتين يكون بمقرر من الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة، في حين أن المرسوم أحال إلى قرار وزاري لتحديد كلا اللجنتين، والطعن أمام اللجنة الوزارية يكون ضد قرار هذا الأخير (الوزير).

كما أنه في حالة عدم رد اللجنة الوزارية، يتم تقديم طعن أمام الوزير أيضاً الذي يتأسس نفس اللجنة، وهو ما ينبغي إعادة النظر فيه، فمن غير المعقول أن يُطعن في قرار الوزير المكلف بالعمران أمام لجنة هو من يرأسها، فيكون هو الخصم والحكم في نفس الوقت، كما لم ينص القرار المشترك والمرسوم التنفيذي على إمكانية الطعن الثاني أمام الوزير في حالة رفض اللجنة الولائية أو الوزارية للطعن المقدم إليهما.

وفي انتظار إيجاد حلول لهذه النقائص، تبقى لجان مراقبة رخص التعمير تقوم بمهام أساسية وهي مراقبة الأشغال حسب الرخص المسلمة ومتابعة ملفات العرائض المقدمة في حالة سكوت أو رفض منح رخص التعمير من سلطات الضبط الإداري. (1)

### المطلب الثاني: تسوية منازعات التعمير وفق قانون 08-15

نظراً لقوضى التعمير التي أصبحت السمة المميزة للمدن الجزائرية، والتي جعلت النسيج العمراني عبارة عن اختلالات وتداخل عشوائي، وأمام ضخامة مشاكل التعمير المتزايدة، استحدثت المشرع قواعد للحد من منازعات التعمير التي طالت المحاكم بكثرة، وهي "قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها" وفق القانون 08-15 المعدل والمتمم، (2) الذي جاء باستثناء على قانون 90-29 المعدل والمتمم، فبدل الهدم مباشرة، فإنه يمكن

(1) قسوري فهيمة وريمان حسينة، فعالية نظام الحوكمة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 01، مارس 2017، الصفحة 28.

(2) وفاء عز الدين، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2014/2015، الصفحة 134.

تسوية بعض الوضعيات زيادة على نصه لعقوبات على المخالفين، وسيتم التطرق إلى شروط تحقيق المطابقة وفق قانون 15-08 (الفرع الأول)، وإجراءات تحقيق المطابقة وفق قانون 15-08 (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: شروط تحقيق المطابقة وفق قانون 15-08

تخضع تسوية منازعات التعمير وفق قانون 15-08 المعدل والمتمم، وهو ما يطلق عليه بتحقيق المطابقة، إلى عدة إجراءات قانونية لكن قبل ذلك، لا بد من تحديد مفهوم تحقيق المطابقة (أولاً) النطاق الموضوعي لتحقيق المطابقة (ثانياً).

#### أولاً: مفهوم تحقيق المطابقة:

تحقيق المطابقة هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بالتهيئة والتعمير، حسب المادة 02 من القانون 15-08 المعدل والمتمم، ونصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 154-09 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء على: "تراعى دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وتعتبر أحكام القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، إلزامية، حسب المادة 07 التي تنص على: يعد إلزامياً إتمام إنجاز أي بناية وتحقيق مطابقتها، ويفرض على مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض، كما تعتبر ذات طابع استثنائي، لأن هدفها استدراك العجز المسجل والعمل على تكريس أحكام ومبادئ غير موجودة في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم،<sup>(1)</sup> وتظهر الاستثنائية أيضاً من خلال المادة 94 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، لارتباطه بفترة زمنية محددة وهي (05) سنوات باستثناء المواد (08-02) و(10-12) و54 و61 و68 و93 من نفس القانون، والتي تبقى سارية المفعول.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 94 تم تعديلها، وبذلك تم تمديد هذا القانون بموجب قوانين المالية (03) مرات، في كل مرة يتم تمديده لمدة (03) سنوات، بموجب المادة 79 من القانون 08-13، والمادة 113 من القانون 11-17 والمادة 102 من القانون 14-19، لينتهي مفعوله في 03 أوت 2022.<sup>(2)</sup>

(1) وتجدر الإشارة إلى أن الجهاز التشريعي المكرس بالقانون 90-29 المعدل والمتمم، أظهر محدوديته وعدم قدرته على التكفل بمختلف مقتضيات عملية البناء، كما يفقد للأليات والتدابير التي تجعل من إنهاء البناء شرطاً ضرورياً قبل الشغل أو الاستغلال مشار إليه في: الجريدة الرسمية للمناقشات، المجلس الشعبي الوطني، العدد 66، الصادرة في 19 ماي 2008، الصفحة 04.

(2) نصت المادة 94 من القانون 15-08 المعدل والمتمم على أنه ينتهي مفعوله بعد خمس (05) سنوات من صدوره، ونظراً لعدم قدرته على حل وتسوية جميع مخالفات التعمير في هذا الأجل لكثرة حالات عدم المطابقة، تم تمديده إلى غاية 03 أوت 2022 بموجب قوانين المالية، آخر تمديد كان بموجب المادة 102 من القانون رقم 14-19، يتضمن قانون المالية لسنة 2020.

## ثانياً: النطاق الموضوعي لتحقيق المطابقة

جاء هذا القانون بفكرة معالجة أهم صور البناء الفوضوي المشوهة للتعمير، وهي عدم إتمام أشغال البناء للبنىات وبقائها كورشات مفتوحة وبآجال غير محددة بسبب سقوط آجال رخصة البناء، ويتم تصحيح الانحرافات بالمطابقة من خلال إعطاء الرخص آجال جديدة،<sup>(1)</sup> وعلى الرغم من أن المشرع منع إقامة البنىات غير الشرعية، إلا أنه وضع استثناءات، حيث أوجب حالات تتم فيها التسوية وفقاً لشروط ومقاييس التعمير وعلى وجه الخصوص الأحكام التي وردت في القانون 08-15 المعدل والمتمم،<sup>(2)</sup> وهذا ما سيتم توضيحه.

### أ- البنىات غير المشمولة بتحقيق المطابقة

بالرجوع للمواد 16 و 37 و 39 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، يمكن استنتاج مجموع أنواع البنىات غير المؤهلة للمصالحة أو التسوية، والمصنفة للإزالة نظراً لعدم توافر الشروط التقنية اللازمة التي تؤهلها للحصول على قرار التسوية من لجنة الدائرة المعدة لهذا الغرض: وهي كالتالي:

- البنىات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها: كارتفاعات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث والساحل وغيرها، ومثال ذلك ما نص عليه قانون حماية الساحل، "يمكن أن تمتد الارتفاعات المانعة إلى مسافة (300) متر لأسباب ترتبط بطابع الوسط الشاطئي الحساس"،<sup>(3)</sup> وكذا البنىات المنجزة في مساحات شاغرة مخصصة لتجهيزات عمومية، أو فوق الرصيف أو المساحات العمومية، لأن هذا يعد اعتداء على ملكية عمومية مشوهة للمنظر العام ومعرقلة للسير الحسن.<sup>(4)</sup>

- البنىات المتواجدة في المواقع المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي، والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات ومناطق الارتفاعات المرتبطة بها.

- البنىات المشيدة فوق أراضي فلاحية أو غابية باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني: في إطار مراجعة المخططات التوجيهية للتعمير، لأنها تمس بثروة وطنية محدودة جداً، بفعل أسمنتها ومواد بنائها التي تعد كمواضع سامة للأراضي الفلاحية والغابية، فيجب هدمها وتخليص الأرضية من بقايا مواد البناء التي تعد كنفائيات ضارة للتربة الزراعية الخصبة.<sup>(5)</sup>

- البنىات المشيدة خرقاً لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع: وبالأخص المنشآت الصناعية الماسّة بقواعد البيئة والمياه والصحة، كما هو الحال للمنشآت المفرزة للسوائل

(1) تكواشت كمال، المرجع السابق، الصفحة 172.

(2) الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنىات الفوضوية، مجلة: دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، العدد 11، جوان 2014، الصفحة 167.

(3) المادة 18 من القانون رقم 02-02، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

(4) الصادق بن عزة، المرجع السابق، الصفحة 211.

(5) تكواشت كمال، المرجع السابق، الصفحة 176.

الكيميائية الخطيرة، والمتواجدة بالقرب من ينابيع المياه المعدنية، وكذا البناءات التي تتشكل جدرانها من مواد يحظر استعمالها في أي مركب لمواد البناء، لأنها تشكل خطراً على المحيط بصفة عامة وعلى مستعملها بصفة خاصة، فلا بد من إزالتها لأنها بمثابة سرطان عمراني لعدم توافرها على الحد الأدنى من معايير البناء واستبدالها ببناءات جديدة وفق الأساليب الجديدة للتعمير،<sup>(1)</sup> وأما البناءات التي تشوه المنظر العام، فهي المخلّة بالطابع الجمالي وتشوه المدن، لأنها أقيمت بطريقة مخالفة لقانون التهيئة والتعمير، لذا يجب إزالتها.<sup>(2)</sup>

- البناءات التي تكون عائناً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها: كما هو الحال بالنسبة للبنىات التي تتواجد قرب مواقع التنقيب عن المحروقات، وكذا قرب مواقع توسع الموانئ والمطارات،<sup>(3)</sup> أو التي تتواجد فوق خط أو مسار الطريق الوطني السريع (الطريق السيار شرق-غرب).<sup>(4)</sup>

- البناءات المشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمر فلاحية عمومية أو خاصة، حيث تقدم لجنة الدائرة إعدار للمخالف لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في الأجل الذي تحدده، وفي حالة عدم الامتثال، يتم هدم البناية وفق أحكام المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، حسب المادة 39 من القانون 08-15 المعدل والمتمم.

وحسب المادة 17 من نفس القانون المعدل والمتمم، فإنه يجب هدم البنايات غير الشرعية على عاتق المخالف، بعد معاينتها من الأعوان طبقاً للمادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، كما نصت المادة 30 من القانون 03-03 المعدل والمتمم، على حماية مناطق التوسع والمواقع السياحية لا سيما محاربة الشغل اللامشروع للأراضي، والقيام بتوقيف الأشغال، تهديم البنايات وإعادة المواقع إلى حالتها الأصلية.

#### ب- البنايات المشمولة بتحقيق المطابقة

البنايات المشمولة بتحقيق المطابقة هي البنايات القابلة للتسوية، حيث حدد القانون شروط وإجراءات تسوية كل بناية حسب الحالة، حيث يتعين على الملاك أو أصحاب المشاريع التقيد بهذه الأحكام قصد تسوية وضعيات بناياتهم المخالفة.

#### 1) البنايات المشيدة قبل تاريخ 2008/08/03

نصت المادة 14 من القانون 08-15 المعدل والمتمم على: يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توافرت الشروط المحددة في هذا القانون وتتمثل الحالات التي تخضع لتحقيق المطابقة، فقد نصت عليها المادة 15 من هذا القانون وهي:

(1) تكواشت كمال، المرجع السابق، الصفحة 176.

(2) الصادق بن عزة، المرجع السابق، الصفحة 212.

(3) كيجل سلسبيل، المرجع السابق، الصفحة 92.

(4) تكواشت كمال، المرجع السابق، الصفحة 176.

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء (انتهت آجال الرخصة)، قد تكون بنايات مطابقة لرخصة البناء أو غير مطابقة لرخصة البناء، حسب المادة 04 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، ويمكن أن يستفيد صاحبها من رخصة إتمام الإنجاز حسب المادة 19 من القانون 08-15 المعدل والمتمم.

- البنايات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام رخصة البناء حيث يكون صاحب البناية قد أتم إنجازها، لكنه خالف أحكام رخصة البناء المسلمة له، ويمكن أن يستفيد صاحبها من شهادة المطابقة، حسب المادة 20 من القانون 08-15 المعدل والمتمم.

- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، وهي البنايات التي تم إنجازها دون الحصول على رخصة بناء، ويمكن أن يستفيد صاحبها من رخصة بناء على سبيل التسوية، حسب المادة 21 من القانون 08-15 المعدل والمتمم.

- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، وهي الحالة التي يكون فيها الباني قد بدأ في إنجاز البناية ولم يكملها دون أن يحصل على رخصة بناء، ويمكن أن يستفيد صاحبها من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، حسب المادة 22 من القانون 08-15 المعدل والمتمم.

## (2) البنايات المشيدة على الأملاك الوطنية

نص القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، على متابعة ومحاربة كل من يشغلون الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية من طرف الأعوان المؤهلون،<sup>(1)</sup> إلا أن القانون 08-15 المعدل والمتمم في المادتين 37 و40 منه، أدرجها ضمن البنايات القابلة للتسوية كاستثناء.

### - تحقيق المطابقة للبنايات المشيدة على الأملاك الوطنية العمومية

تنص المادة 60 من القانون 90-30 المعدل والمتمم، على أنه لا يمكن لمن لم تأذن له السلطة المختصة وفق ما ينص عليه التنظيم، أن يستغل قطعة من الأملاك الوطنية العمومية أو يستعملها خارج الحدود التي تتعدى حق الاستعمال المسموح به للجميع، وتطالب بنفس الإذن كل مصلحة أو شخص معنوي مهما تكن صفته العمومية أو الخاصة، ويعتبر غير قانوني كل شغل لهذه الأملاك مخالف لأحكام الفقرة 01 من هذه المادة مع الاحتفاظ بالعقوبات التأديبية التي قد يتعرض لها الموظف الذي يسمح بذلك من غير حق.

فالأصل أنه لا يمكن شغل الأملاك الوطنية العمومية، واستثناءً يمكن ذلك بعد إذن السلطة المختصة حيث نص المرسوم التنفيذي 12-427، على أنه تتمثل رخصة الطريق في الترخيص بشغل قطعة من الأملاك العمومية المخصصة لاستعمال الجميع شغلاً خاصاً مع إقامة مشتملات في أرضيتها، وتسلم لفائدة مستعمل

(1) المادة 123 من القانون رقم 90-30، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.

معين، كما تتجرّ عنها أشغال تغيير أساس الأملاك المشغولة،<sup>(1)</sup> كما نصت المادة 64 مكرر من القانون 90-30 المعدل والمتمم، على أنه يمكن استغلال الأملاك الوطنية العمومية عن طريق الامتياز، كاستثناء على المادة 60 من نفس القانون.

أما بالنسبة للتسوية وفق قانون 08-15 المعدل والمتمم، بالنسبة للبنىات المشيدة خارج الاستثناءات الواردة أعلاه، فإن تحقيق المطابقة لهذا النوع، يكون في حالة إعادة تصنيف الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية فقط،<sup>(2)</sup> حسب المادة 37 من نفس القانون، حيث لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية، باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقاً للتشريع المعمول به موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون، مع مراعاة المادتين 16 و37 من نفس القانون.

#### - تحقيق المطابقة للبنىات المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة

أجازت المادة 40 من نفس القانون، تسوية البنىات المتممة أو غير المتممة المشيدة مخالفةً للتشريع والتنظيم على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، وذلك عن طريق التنازل بالتراضي في إطار تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق لجنة الدائرة بالاتفاق مع السلطات المعنية. وما تجب الإشارة إليه أن المشرع لم يتطرق إلى تسوية المباني المقامة على ملك الغير، والتي لا تخلو من المنازعات بشأنها، فهل اكتفى بما هو منصوص عليه في القانون المدني المعدل والمتمم، من خلال واقعة التقادم المكسب، أم أنه يعتبر تقصير من المشرع؟<sup>(3)</sup>

#### الفرع الثاني: إجراءات تحقيق المطابقة وفق قانون 08-15

تتمثل إجراءات تحقيق المطابقة لتسوية وضعية البنىات غير الشرعية، في الإجراءات الأولية من خلال إعداد ملف التسوية وإيداع الملف ثم التحقيق فيه، ثم يأتي بعد ذلك البت في التسوية التي تكلف بها لجنة الدائرة وتصدر قرارات بالموافقة أو الموافقة بشروط أو الرفض، ثم كفيات استئناف الأشغال بالنسبة للبنىات غير المنتهية.

#### أولاً: الإجراءات الأولية قبل البت في ملفات طلب التسوية

تمر الإجراءات الأولية لتسوية ملفات طلبات التسوية أو تحقيق المطابقة بثلاث مراحل: مرحلة إعداد ملف التسوية، ثم مرحلة إيداع الملف إلى مكتب التعمير بالبلدية، ثم مرحلة التحقيق في ملف طلب التسوية وهو ما سيتم توضيحه على النحو التالي:

(1) المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69، الصادرة 19 ديسمبر 2012.

(2) وفاء عز الدين، المرجع السابق، الصفحة 142.

(3) المرجع نفسه، الصفحة 143.

### أ - مرحلة إعداد ملف التسوية

يتم في هذه المرحلة، إعداد وثائق ملف طلب التسوية للبنىات المعنية بتحقيق المطابقة، فحسب المادتين 23 و 24 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، والمادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 09-154، فإنه يلزم مالكو أو أصحاب المشاريع أو كل متدخل من أجل تحقيق مطابقة البنىات أو التي في طور الإنجاز بتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في (05) نسخ طبقاً لاستمارة مرفقة بالمرسوم التنفيذي 09-154 بالنسبة للبنىات المذكورة في المواد (19-22) من القانون 08-15 المعدل والمتمم.

وتضيف المادة 25 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، أنه يجب أن يتضمن التصريح كل المعلومات المتعلقة بصاحب البناية وطبيعة الطلب، والمتمثلة في: تحقيق مطابقة بناية أو رخصة إتمام الإنجاز عنوان البناية وحالة تقدم لأشغال بها، مراجع رخصة البناء وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت (حالة للبنىات المتحصلة على رخصة البناء)، الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة دون رخصة بناء وتاريخ بداية الأشغال والتاريخ المحتمل لانتهائها عند الاقتضاء (حالة البنىات غير المتممة) ويجب إرفاق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية التي يمكن أن تدعم ما جاء في التصريح من معلومات.<sup>(1)</sup>

وأما بالنسبة للبنىات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم يجب تقديم شهادة من مهندس معماري معتمد يقيم فيها الآجال المتبقية لإتمام الأشغال نهائياً، غير أنه لا يمكن أن يتجاوز الأجل المدة الآتية: - (12) شهراً بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي - (24) شهراً بالنسبة لكل من: البناية ذات الاستعمال السكني، وكذا البناية ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي، وكذا للبنىات الخاصة بتجهيز عمومي، ويسري حساب الآجال المذكورة أعلاه ابتداءً من تاريخ تبليغ المعني بها من رئيس المجلس الشعبي البلدي، حسب المادة 29 من نفس القانون المعدل والمتمم.

وقد صدرت التعليلة الوزارية المشتركة رقم 04 المتضمنة تبسيط تحقيق مطابقة البنىات، ونصت على تبسيط الملف التقني المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 09-154، من خلال الاستغناء على دراسات الهندسة المدنية المتعلقة بالبنىات الخاضعة لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البنىات (CTC)، والبنىات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون 04-05 المعدل للقانون 90-29، باستثناء البنىات المستقبلية للجمهور وأخيراً البنىات الفردية الحاصلة على رخصة بناء، المبادر بها قبل صدور القانون رقم 04-05.<sup>(2)</sup>

(1) الوثائق المطلوبة في ملف طلب تحقيق المطابقة، مذكورة في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنىات.

(2) البند 1-1 من التعليلة الوزارية المشتركة رقم 04، مؤرخة في 06 سبتمبر 2012، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنىات وإتمام إنجازها، الصادرة عن وزارة السكن والعمران ووزارة المالية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، الملحق رقم (06)، الصفحة (278-280).

### ب- مرحلة إيداع الملف إلى مكتب التعمير بالبلدية

يتم فيها التدقيق في ملف طلب التسوية والتأكد من توافر الوثائق المطلوبة وتطابقها مع ما يتطلبه القانون،<sup>(1)</sup> وحسب المواد (05-07) من المرسوم التنفيذي 09-154، والمادتين 24 و26 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، يودع الملف لدى مصالح التعمير بالبلدية، ويتم تسجيله بدفتر خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للبلدية، يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً مقابل وصل استلام، وبعد إيداع التصريح يجب إيقاف الأشغال بالنسبة للبنائيات غير المتممة، ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلم للمعني شهادة توقيف الأشغال وفق نموذج مرفق بالمرسوم التنفيذي 09-154.

### ج- مرحلة التحقيق في ملف طلب التسوية

يتم التحقيق في الطلب في ملف التسوية على مرحلتين، المرحلة الأولى على مستوى مصالح التعمير بالبلدية، ثم على مستوى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بالولاية (مديرية التعمير والبناء) في المرحلة الثانية.

#### 1) التحقيق على مستوى البلدية

يلزم أعوان التعمير التابعين للبلدية بزيارة البناية خلال (08) أيام التي تلي إيداع التصريح، ويحررون محضر عدم المطابقة وفق نموذج مرفق بهذا المرسوم أيضاً، يحتوي جميع المعلومات حول حالة هذه البناية وإذا لم توقف الأشغال يقومون بغلق الورشة دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا القانون.<sup>(2)</sup> وعلى مصالح التعمير بالبلدية إبداء رأيها وتعليقه، ثم يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف التصريح في (04) نسخ إضافة إلى الرأي المعلل ومحضر المعاينة، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير خلال (15) يوماً الموالية لإيداع التصريح من أجل دراسته، حسب المادة 28 فقرة 01 من القانون 08-15 المعدل والمتمم والمادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-154.

وقد استحدثت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 في البند 1-2، إجراء جديد وهو دراسة ملفات البنائيات التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، ثم إرسالها مباشرة إلى الأمانة التقنية للجنة الدائرة (أي أن مديرية التعمير لا تقوم بالدراسة بل مصالح التعمير بالبلدية) وترسل نسخة من الملف للإعلام فقط إلى المديرية، أما فيما يتعلق بالبنائيات ذات الخصوصية، كالبنائيات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري والبنائيات المستقبلية للجمهور، والبنائيات الخاضعة للأحكام المتعلقة بالسياحة والتراث الثقافي، فيجب دراستها من طرف مديرية التعمير للولاية وفق الإجراءات العادية، كما هو الحال عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوزير أو الوالي.

(1) وفاء عز الدين، المرجع السابق، الصفحة 149.

(2) المادتين 24 و27 من القانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم، والمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات.



كما نصت التعليمية في البند 1-2-3، على رخصة تجزئة على سبيل التسوية لم ينص عليها قانون 08-15 المعدل والمتمم، وتمنح في البناءات المنجزة على وحدة عقارية غير مجزأة في إطار التعاونيات العقارية الحاصلة على رخصة بناء جماعي، حسب التعليمية الوزارية المشتركة المتضمنة تبسيط تحقيق مطابقة البناءات.

## (2) التحقيق على مستوى الولاية

ترعى في دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده، مع أحكام المخطط التوجيهي للتعمير و/أو القواعد العامة للتعمير، كما يؤخذ بعين الاعتبار موقع المشروع والحجم ومظهر البناء أو البناءات المبرمجة وانسجامها مع الأماكن، نظراً لقواعد التعمير والارتقاقات المطبقة في المكان المعني وغيره، كما يراعى احترام أحكام التشريع والتنظيم في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية وحماية المحيط... إلخ، حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154.

ثم تقوم مصلحة الدولة للتعمير بتجميع الآراء التقنية والآراء من مختلف المصالح والإدارات خلال (15) يوماً من تاريخ إخطارها، وتعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب، وتكون مصالح الدولة ملف لكل تصريح يحتوي على: تصريح طالب التسوية، الرأي التقني المعمل لمصالح التعمير للبلدية الرأي التقني المعمل للإدارات والمصالح التي تمت استشارتها، الرأي التقني لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير مع إعطاء هذا الملف رقم تسلسلي من سجل خاص مُعدّ على مستوى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، حسب المادة 30 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، والمواد (11-13) من المرسوم التنفيذي 09-154.

لكن مدة (15) يوماً لا تعتبر كافية لمصالح الدولة المستشارة في كثير من الأحيان للرد نظراً لتعقيد الملفات وكثرتها، كما يطرح إشكال حول إذا تبين أن ردها الصريح بعد الأجل كان بالرفض، نظراً لاعتبار عدم ردها خلال الأجل موافقة ضمنية،<sup>(1)</sup> حسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-154.

وبعد الانتهاء من تكوين هذه الملفات، يتم إيداعها على مستوى الأمانة التقنية للجنة الدائرة خلال شهر واحد ابتداءً من تاريخ إخطار مديرية التعمير والبناء، لغرض البت في تحقيق مطابقة البناءات بمفهوم أحكام هذا القانون، حسب المادة 31 من نفس القانون المعدل والمتمم، والمادة 13 فقرة 02 من نفس المرسوم.

ونظراً للتأخر الكبير الذي شهدته دراسة الملفات، ومن أجل الإسراع تم تغيير الإجراء، من خلال إنشاء لجنة خاصة على مستوى مديرية التعمير والبناء بالولاية، نصت عليها التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 المتعلقة بتبسيط كفاءات تحقيق المطابقة، لكن أحكام هذه التعليمية الوزارية المشتركة جاءت مقتضبة حول دور اللجنة المنشأة، ولم تبين المهام المنوطة بها، وكيفية عملها مما ينتج عنه نوع من الغموض حول كيفية سير اللجنة.<sup>(2)</sup>

(1) منصر نصر الدين ونعيمة ذيابية، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 03، سبتمبر 2017، الصفحة 188.

(2) المرجع نفسه، الصفحة 182 و187.

وتتشكل هذه اللجنة من ممثلي المصالح التالية: التعمير، الأملاك الوطنية، الفلاحة، الحماية المدنية الثقافية، السياحة، الطاقة والمناجم، الري، كما يمكن الاستعانة بأي ممثل للهيئات المعنية الذي من شأنه مساعدتها في أشغالها، وتقوم هذه اللجنة بدراسة الملفات وجمع الآراء ثم إيداعها على مستوى الأمانة التقنية للدائرة مرفقة بمحضر اللجنة، حسبما جاء في البند 2-2 من نفس التعليمات الوزارية المشتركة.

### ثانياً: البت في ملفات التسوية

نصت المادة 32 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، على إنشاء لجنة بالدائرة تُكَلَّف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات يحدد التنظيم تشكيلتها وسيرها، وقد صدر المرسوم التنفيذي 09-155، وحدد تشكيلة هذه اللجنة،<sup>(1)</sup> وتضيف المادتين 33 و34 من نفس القانون، والمواد 06 و08 و11 من نفس المرسوم، أنه يجب أن تبت لجنة الدائرة في أجل (03) أشهر ابتداءً من تاريخ إخطارها من رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة، بعد دراسة الملفات المتعلقة بطلبات التسوية على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة لمختلف المصالح التقنية والإدارات المعنية.

كما يمكن للجنة الدائرة أن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير، بالقيام بالخبرة التي تقررها إذا تطلب الأمر تحقيقات إضافية أو على أرض الميدان أو أن تستعين بخدمات خبير أو هيئة مختصة توضح بعض المسائل التقنية الغامضة، وتتخذ قرارها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، كما يجب على هذه اللجنة من خلال دراستها وتحليلها لهذه الملفات أن تأخذ بعين الاعتبار المسائل المذكورة في المادة 18 من نفس القانون، والمتمثلة في الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء تخصيص البناء أو استعمالها، ومواقع تواجد البناء وربطه بالشبكات، وكذا المادة 16 المتعلقة بالبناءات غير القابلة لتحقيق المطابقة.

مع ضرورة الفصل بين طلبات تسوية القاعدة العقارية من جهة أولى، وطلب تسوية البناء من جهة ثانية، وطلب تسوية ممارسة النشاط من جهة ثالثة، حيث أن هذا الأخير يتم قبوله ورفضه بالنسبة لملاءمته للمكان المتواجد به بناءً على معيار الخدمة أو الإزعاج والضرر المصاحب للنشاط، وتبعاً لنتائج الدراسة.<sup>(2)</sup>

(1) تتشكل لجنة الدائرة من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيساً، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، رؤساء الأقسام الفرعية للفلاحة والأشغال والري، ممثلي مديريات البيئة والسياحة والثقافة والحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية ممثل مؤسسة سونغاز، ويمكن للجنة الاستعانة بأي شخص أو هيئة أو سلطة لمساعدتها في أشغالها، تحدد القائمة الإسمية لأعضائها بقرار من الوالي، ولجنة أمانة تقنية تكلف باستلام ملفات طلب تحقيق المطابقة وتسجيلها، وتحضير اجتماعات اللجنة وإرسال الاستدعاءات وتبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها عند الاقتضاء، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، مشار إليه في: المواد (02-04) من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما.

(2) كمال تكواشت، المرجع السابق، الصفحة 174.

كل هذه القواعد المنصوص عليها في التشريع والتنظيم، غير محترمة في الواقع، والإدارة لا تتخذ أي موقف في هذا الشأن، بل تتواطأ في انتهاك قواعد التهيئة والتعمير من خلال تساهلها وإهمالها، حيث يلاحظ ممارسة الأنشطة المزعجة أو المضرة بصحة وأمن المواطنين والبنائيات، ولا يحرك أحد ساكناً لا أفراداً ولا إدارة وكذا الأعوان المؤهلون، مما زاد من استمرارية انتهاك النظام العام العمراني، ويجعل القوانين حبراً على ورق. كما أن المرسوم التنفيذي 155-09 نص ومن خلال عنوانه على لجنتين مكلفتين بالبت في طلبات التسوية، وهما لجنة الدائرة ولجنة الطعن، هذه الأخيرة لم تشر إليها المادة 32 من القانون 15-08 المعدل والمتمم، وهو ما يعد خرقاً صارخاً لهذا الأخير،<sup>(1)</sup> وفي الأخير تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها، بإصدار قرار الموافقة على طلب التسوية أو الموافقة بشروط أو تحفظات، أو تصدر قراراً بالرفض، حسب المادة 41 من القانون 15-08 المعدل والمتمم، والمادتين 08 و09 من المرسوم التنفيذي 155-09.

#### أ- حالة الموافقة

وتشمل حالة الموافقة أو الموافقة بدون تحفظات أو بدون شروط، عدة حالات أشار إليها القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، حسب طبيعة الوعاء العقاري ومكان إنجاز البناية وملكية الأرض، حيث نص إجراءات محددة لكل حالة.

#### 1) حالة وجود عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر

وهي الحالة المتعلقة بالبناية التي تم الانتهاء من الأشغال فيها أو تلك التي هي قيد الإنجاز، نصت عليها المادة 35 من القانون 15-08 المعدل والمتمم، حيث يكون فيها لصاحب المشروع أو مالك الوعاء العقاري الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر، وبعد مصادقة لجنة الدائرة، تعيد الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، قصد إعداد إما رخصة إتمام الإنجاز في مفهوم المادة 19، أو شهادة المطابقة في مفهوم المادة 20، أو رخصة بناء على سبيل التسوية في مفهوم المادة 21، أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية في مفهوم المادة 22، ويطلب من المعني استيفاء الملف طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، **لكن المادة 35 لم تنص على رخصة إتمام الإنجاز في مفهوم المادة 19.**

#### 2) حالة وجود حيازة وثيقة إدارية رسمية ورخصة بناء

نصت على هذه الحالة المادة 36 من نفس القانون، حيث إذا كان المصريح حائز لوثيقة إدارية مسلمة من جماعة إقليمية ورخصة بناء في إطار التجزئة، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار، بعد تحقيق المصالح المكلف بأملك الدولة، وما لم تكن هذه البنائيات ضمن الحالات غير المعنية بالمطابقة حسب المادة 16، تقوم اللجنة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري. حيث تخطر الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد، وبعد التسوية وإذا كانت البناية متممة، **يجب على المعني إيداع ملف للحصول على شهادة المطابقة، أو رخصة إتمام الإنجاز إذا كانت**

(1) وفاء عز الدين، المرجع السابق، الصفحة 153.

**البنائية غير متممة**، وأما في حالة عدم موافقة مصالح أملاك الدولة، تخطر لجنة الدائرة رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل هدم البنائية، حسبما أشارت إليه المادتين 36 و38 من القانون 08-15 المعدل والمتمم.

### 3) حالة تشييد بنائية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية

نصت المادتين 37 و38 من نفس القانون، على أنه لا يكون هذا النوع من البنائيات باستثناء التي يمكن إعادة تصنيفها موضوع تحقيق مطابقة، وفي هذه الحالة تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الأرض في مفهوم المادة 18، وعلى إثر التحقيق الذي تجريه مصالح أملاك الدولة، تقوم اللجنة بإخطار إما الوالي لتسوية وضعية شغل الأرض وتسليم عقد، ثم يتعين على المصريح إيداع لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي طلب رخصة بناء على سبيل التسوية (المادة 21)، أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية (المادة 22)، ((لكن المشرع ذكر رخصة إتمام الإنجاز في مفهوم المادة 19، المتعلقة ببنائية غير متممة ولها رخصة بناء))، أو تخطر رئيس البلدي من أجل الهدم في حالة عدم موافقة أملاك الدولة.

### 4) حالة البنائية المنتهية أو قيد الإنجاز والمشيدة فوق أرض ذات ملكية وطنية خاصة

سواء كانت هذه الأرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، مع تسليم صاحب البنائية أو أشغال البنائية أسانيد إدارية، غير أنها لا ترقى إلى رتبة عقد إداري ناقل للملكية مسجل ومشهر، كما في حالة تسليم وثائق إدارية للمستفيدين من قطع أراضي بتجزئة تابعة للبلدية دون الانتهاء من تسويتها إدارياً فأول خطوة للتسوية تتمثل في التعجيل بعملية التحقيق العقاري بإعداد عقود إدارية خاصة مسجلة ومشهرة بالمحافظة العقارية،<sup>(1)</sup> فحسب المادة 40 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، فإنه يمكن للجنة الدائرة التقرير بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة المادتين 16 و37، تسوية الأرض عن طريق التنازل.

حيث تتم كما يلي: طبيعة التنازل: تكون بالتراضي بين الهيئة الإدارية صاحبة ملكية الأرض والمالك أو صاحب المشروع، ثم سعر التنازل: يكون بالقيمة التجارية لأرضية القاعدة العقارية للبنائية، كما هو محدد من الإدارة المكلفة بأملاك الدولة، ويجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية بمفهوم المادة 03 من هذا القانون (أي الحصول المسبق على ترخيص بالتجزئة).

وتضيف المادة 40 فقرة 04 و05 من نفس القانون، أنه توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد التنازل، وبعد أن يتضمن ملف التسوية وثيقة من العقد الرسمي لقاعدة البناء المعني يتم تحويله من قبل لجنة الدائرة إلى إدارة البلدية، ويجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته خلال (06) أشهر من تحرير العقد الرسمي، إيداع حسب الحالة طلب إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز، وإذا لم يمثل في الأجل المحدد يعاقب بالغرامة حسب المادة 87 من نفس القانون.

ويلاحظ أن المادة 40 من نفس القانون، نصت على رخصة إتمام الإنجاز في مفهوم المادة 19 التي تخص بنائية غير متممة ولها رخصة بناء، لأن هذه المادة تتكلم على البنائيات المشيدة على أملاك وطنية

(1) تكواشت كمال، المرجع، السابق، الصفحة (174-175).

خاصة، والتي لا يجوز فيها الباني على رخصة، وبالتالي يجب النص على رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية في مفهوم المادة 22، كما نصت عليه التعليمات الوزارية رقم 1000 المتعلقة بتطبيق أحكام القانون 08-15،<sup>(1)</sup> كما نصت على حالات أخرى لبنايات مشيدة أو في طور الإنجاز، لم ينص عليها القانون 08-15 المعدل والمتمم، وهو ما ينبغي استدراكه في القانون وكذا في مرسوم تنفيذي لتوضيح هذه الحالات أكثر. ويلاحظ أيضاً الدور الذي تلعبه مديرية أملاك الدولة إضافة إلى المحافظة العقارية، من خلال المشاركة في أشغال لجنة الدائرة، ومد هذه الأخيرة بالمعلومات الخاصة بالوضعية القانونية لقطعة الأرض محل طلب التسوية، والتحقق العقاري وتحديد القيمة التجارية للأراضي المحتمل تسويتها، تسليم (تسوية) سند ملكية للوعاء العقاري التابع للأموال الوطنية الخاصة وفق نموذج محدد،<sup>(2)</sup> وهذا ما يمثل أهم دور لهاتين المديريتين ((إعداد سندات ملكية وإشهار الأوعية العقارية بالنسبة للملفات الموافق عليها من اللجنة)).<sup>(3)</sup>

### 5) حالة البناية المنتهية أو قيد الإنجاز والمشيدة فوق أرض ذات ملكية خاصة

في هذه الحالة لم يتطرق المشرع لكيفية معالجة وضعيتها، وهي حالة تشييد بناية أو قيد الإنجاز على أرض ملك خاص مع عدم وجود سند ملكية للأرض، رغم أن هذه البنايات تشكل النسبة الكبرى من أوعية البناء غير الشرعي،<sup>(4)</sup> غير أنه يمكن تسوية هذه الوضعية بالرجوع إلى أحكام القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والمرسوم التنفيذي التطبيقي له،<sup>(5)</sup> لغرض التعجيل بتحقيق عقاري والحصول على السند اللازم لإثبات ملكية الأرض. وفي جميع الحالات وحسب المادة 43 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، فإنه يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي لصاحب التصريح إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة

(1) التعليمات الوزارية رقم 1000، مؤرخة في 10 سبتمبر 2009، تتعلق بتطبيق أحكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات إتمام إنجازها، الصادرة عن وزير السكن والعمران، الملحق رقم (07)، الصفحة (281-287).

(2) التعليمات الوزارية رقم 3476، مؤرخة في 08 أبريل 2013، المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، الملحق رقم (08)، الصفحة (287-293).

(3) لعبيدي خيرة وعمور محمد، إجراءات التسوية الإدارية والقانونية لملكية القطعة الأرضية محل بناء غير شرعي، مجلة الحقيقة، جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر، العدد 38، سبتمبر 2016، الصفحة 127.

(4) بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وفقا للقانون 08-15، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و18 فبراير 2013، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، سبتمبر 2013، الصفحة 483.

(5) قانون رقم 07-02، مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة في 28 فبراير 2007، والمرسوم التنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة في 25 ماي 2008.

المطابقة، ولم تنص على رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية في مفهوم المادة 22، ويخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي **بالغرض المطلوب السلطات الأخرى**، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملفات التي تحمل خصوصيات، وكذا الملفات التي يعد تسليم الرخص الخاصة بها إلى اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران إلى مديرية التعمير والبناء حسب البند 4-2 من التعليم الوزاري المشتركة رقم 04 المتعلقة بتبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

### ب- حالة الموافقة بشروط

ويتم ذلك من في حالة تسجيل لجنة الدائرة تحفظات تقنية انطلاقاً من ملف التسوية ذاته، وما يشتمله من وثائق ومحاضر من مختلف الإدارات والمصالح، وكذا من نتائج التحقيقات الميدانية الموازية التي تجريها لجنة الدائرة أو تأمر بها الهيئات التقنية المختصة، سواءً تلك التابعة للقطاع العام، كما هو الحال بالنسبة للهيئة التقنية لمراقبة البناء CTC، أو تلك التابعة للقطاع الخاص كما هو الحال بالنسبة لمكاتب الدراسات المختصة في الهندسة المدنية.<sup>(1)</sup>

وبناءً على المادة 44 من قانون 08-15 المعدل والمتمم، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم في الأسبوع الذي يلي إخطاره من اللجنة الدائرة، بتبليغ المعني كتابياً بالتحفظات المسجلة من أعضاء لجنة الدائرة، ويطلب منه رفعها في أجل يحدده.

وبعد الزيارة الميدانية لأحد موظفي مديرية التعمير والبناء لورشة مكان تواجد البناية، بعد نفاذ الآجال المحددة والتأكد من مطابقة الأشغال طبقاً لما جاء في تحفظات لجنة الدائرة وتحرير محضر لهذا الغرض وإفادة به لجنة الدائرة، تقوم هذه الأخيرة بإعادة استصدار قرار الموافقة وترسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً لغرض تسليم المعني بالتسوية، وذلك لمنحه إحدى الرخص أو شهادة المطابقة حسب المادة 43 من القانون 08-15 المعدل والمتمم.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري في المادة 44 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، لم ينص على الأثر المترتب عن عدم رفع صاحب التصريح للتحفظات والشروط المطلوبة منه من طرف لجنة الدائرة.

### ج- حالة الرفض

نصت عليها المادة 45 من نفس القانون، حيث بعد استلام لجنة الدائرة لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية المعنية، تقوم بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال شهر (01)، ويجب على هذا الأخير تبليغ المعني بالرفض المعلل خلال (15) يوماً بعد استلامه، وتضيف المواد (46-48) أنه يمكن

(1) تكواشت كمال، المرجع السابق، الصفحة 175.

للمعني بقرار الرفض الصادر من اللجنة أن يودع طعناً مكتوباً لدى لجنة الطعن المتواجد مقرها بإدارة الولاية،<sup>(1)</sup> خلال (30) يوماً من تبليغه، على أن يرفق الطعن بتبريرات قرار لجنة الدائرة مقابل وصل استلام.

تلتزم لجنة الطعن بالبت في الطعن خلال (30) يوماً من تاريخ الإيداع، ويمكنها القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي، وعند نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، وتتخذ قرارات لجنة الطعن بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصريح، وتبلغ قراراتها إلى لجنة الدائرة وتبلغ نسخة منه إلى المعني مقابل وصل استلام، حسب المادتين 49 و50 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، والمواد 16 و18 و19 المرسوم التنفيذي 09-155.

وبعد ذلك تقوم لجنة الدائرة وعلى أساس قرار لجنة الطعن للولاية، بالفصل بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغه للمعني، الذي يمكنه الطعن أمام المحكمة الإدارية، المختصة بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن، حسب المادتين 51 و52 من نفس القانون. وعليه كون القرارات قابلة للطعن، يعني أن القانون يعطي للمخالف الفرصة لتصحيح المخالفة، وتكريساً منه لمبدأ حق اللجوء للقضاء، الأمر الذي يعكس الإرادة الجادة في حماية مصلحة المواطن وتحسين المظهر العمراني، بدمج المباني غير الشرعية في إطارها القانوني.<sup>(2)</sup>

لكن التعلية الوزارية المشتركة رقم 04 المتعلقة بكيفية تبسيط مطابقة البناءات، أشارت إلى أن لجنة الطعن تقوم بإرسال قراراتها إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية وترسل نسخة من المحضر للإعلام إلى لجنة الدائرة، وهو ما يخالف المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-155، والمادة 50 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، اللتان نصتا على إرسال لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة، مما يطرح إشكال حول أي النصوص الواجب اتباعها، وبما أن التعلية الوزارية المشتركة أقل درجة من القانون والرسوم، فإنه لا يجب اتباع التعلية وإنما ما جاء في القانون والرسوم التنفيذي باعتبارها أعلى درجة قوة في المركز القانوني.

### ثالثاً: كفاءات إجراءات استئناف إتمام الأشغال الإنجاز

حسب المواد (56-58) من القانون 08-15 المعدل والمتمم، يلزم إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي من المعني، لاستئناف الأشغال لإتمام البناءة، وفي حالة قبول الطلب، تسلم رخصة فتح الورشة في أجل مدته (08) أيام، يجب وضع سياج ولافتة، وأن يتم الانطلاق في الأشغال خلال (03) أشهر من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز، أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، لكن المشرع لم يذكر

(1) تتشكل لجنة الطعن من الوالي رئيساً ورئيس المجلس الشعبي الولائي وعضوين من المجلس منتخبين من زملائهما، مدراء التعمير والبيئة والأملاك والمحافظات العقارية والمصالح الفلاحية...إلخ، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ويمكن الاستعانة بأحد شخص أو هيئة تساعدها في أعمالها، تجتمع اللجنة في مقر الولاية، لها أمانة تقنية تكلف باستلام ملفات الطعون وتسجيل طلبات الطعن، حسب المواد (13-17) من المرسوم التنفيذي 09-155، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن.

(2) عزري الزين وكاهنة مزوزي، تسوية وضعيات البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، المجلد 14، العدد 02، مارس 2014، الصفحة 298.

هذه الأخيرة، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال هذه المدة القيام بالمراقبة شخصياً أو عن طريق الأعيان سواء بعد إعلام المعني أو بشكل فجائي من أجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز. وتضيف المادتين 59 و60 من نفس القانون، أنه يجب على المالك أو صاحب المشروع المحافظة على نظافة الورشة وتصريف الفضلات والردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند انتهاء إتمام إنجاز البناية، وحفظ الجوار من التلوث والأذى، كما يلزم بطلب شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال، وتمكنه هذه الشهادة من حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.

ومنه يتبين أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يلعب دوراً مهماً في مراقبة عمليات إتمام أشغال البنايات التي تم قبول تسويتها وتحقيق مطابقتها، لمتابعة المالك أو أصحاب المشاريع ومنعهم من ارتكاب المزيد من المخالفات، مما يدعم تحقيق هدف هذا القانون، وهو وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات وترقية الإطار المبني والحفاظ على جماليته وانسجامه حسب المادة 01 منه، مما يحمي النظام العام العمراني، ويستنتج أن هناك علاقة وطيدة بين البناء غير الشرعي وملكية الوعاء العقاري، فلا يمكن حل إشكالية البناء غير الشرعي دون تسوية للملكية، ولا زالت تطهير هذه الوضعية سائدة لحد الآن، نظراً لغياب الرقابة والتدخل في الوقت المناسب لمنع البناء دون رخصة وعدم نجاعة حل الهدم، كما يتبين أن إجراءات تسوية البناء غير الشرعي جاءت مبعثرة في عدة نصوص، بعضها فُتِن بصفة دائمة والبعض الآخر بصفة مؤقتة.<sup>(1)</sup>

كما يؤثر هذا القانون عدة إشكالات كعدم قدرة فرق المتابعة والتحقق من معرفة أن البنايات شيدت قبل 2008، مما يشكل عائق كبير في التسوية، بالرغم من بعض الحلول، كإشهاد رئيس المجلس الشعبي البلدي بأنها شيدت قبل 2008، عن طريق شهادة إحصاء البناية ووثائق أخرى كفاتورة الكهرباء والذي يمكن الأخذ به بالنسبة للبلديات التي تحتوي عدد قليل من البنايات، إضافة إلى إشكال تسوية البناية المشيدة قبل 2008 وتم هدمها جزئياً أو كلياً ليعاد بناؤها بعد 2008، هل تدخل ضمن إطار هذا القانون أم لا؟ وكذا عدم استيعاب المواطن للمغزى الحقيقي من وراء هذا القانون، إذ يُنظر إليه كونه ملف يودع للحصول على سند ملكية للبنايات التي لا تحوز عليه لا غير، دون إدراك مبتغاه الأساسي وهو تحقيق المطابقة والحصول على رخصة البناء لاستكمال الأشغال، زيادة على الجانب الجمالي للبناية، كما يطرح إشكال حول عدم تسوية أملاك الدولة، كيف تكون وضعية المواطن المتحصل على موافقة لجنة الدائرة ولم تسوى وضعية بنايته، وفي حالة الموافقة بشروط، ما مصير التسوية في حالة عدم رفع المعني التحفظات المطلوب رفعها؟<sup>(2)</sup>

لذا ينبغي العمل على إدراج التعديلات والإجراءات التي وردت في التعليمات الوزارية المشتركة المتضمنة تبسيط إجراءات مطابقة البنايات، في القانون 08-15 المعدل والمتمم، وتوضيح المسائل المبهمة وإزالة الغموض، وكذا كيفية تسوية بعض الوضعيات والأمور التي لم ينص عليها، وإبقاء بعض المواد دائمة خصوصاً التي تنص على العقوبات المطبقة على المخالفين أو إدراجها في قانون 90-29 المعدل والمتمم.

(1) لعبيدي خيرة وعمور محمد، المرجع السابق، الصفحة 127.

(2) منصر نصر الدين ونعيمة ذيايبي، المرجع السابق، الصفحة (186-189).



## المبحث الثاني: التسوية القضائية لمنازعات رخص التعمير

يثير التعمير عدة منازعات بين الراغبين في البناء وسلطات الضبط، وينبغي على هذه الأخيرة الخضوع لأحكام التهيئة والتعمير عند إصدار الرخص، وهنا يبرز دور القضاء الإداري في الرقابة على قرارات هذه السلطات، ويكون القاضي مختصاً في نظر مدى مشروعية قرارات العمير من خلال الدعاوى الإدارية المرفوعة أمامه،<sup>(1)</sup> وسيتم التطرق إلى منازعات رخص التعمير في إطار الرقابة السابقة للبناء (المطلب الأول)، ومنازعات رخص التعمير في إطار الرقابة اللاحقة للبناء (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: منازعات رخص التعمير في إطار الرقابة السابقة للبناء

يتدخل القضاء خلال العملية التي تسبق الانتهاء من عملية البناء، ويمارس رقابته خلال هذه المرحلة وبالتالي سيتم التطرق إلى منازعات رخصة البناء (الفرع الأول)، ثم منازعات رخصة التجزئة (الفرع الثاني) ثم منازعات شهادة التعمير (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: منازعات رخصة البناء

تتمثل معظم الدعاوى الإدارية في مجال التعمير، في المنازعات المتعلقة برخصة البناء، باعتبارها أهم رخصة للرقابة، وتعتبر أداة قانونية تسمح بمباشرة عملية البناء، وتؤثر بشكل كبير على النظام العمراني، لهذا أولى المشرع العمراني أهمية كبيرة في تكليف سلطات الضبط بالمراقبة المستمرة على أشغال هذه الرخصة.

(1) يشترط في الدعوى الإدارية الصفة ترفع من طالب الرخصة الذي قبل طلبه بالرفض صراحةً أو ضمناً أو الذي لحقه ضرر من سلطات الضبط، كما يمكن للغير رفع الدعاوى وهم الغير صاحب المصلحة، الشريك في الشيوخ، الجمعيات، مشار إليه في: **عماروش سميرة**، منازعات رخصة البناء في القانون الجزائري بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي (دراسة في ضوء أحدث التعديلات القانونية والأحكام القضائية)، مجلة البحوث السياسية والإدارية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، جوان 2015، الصفحة 203، أما **المصلحة**: فتقوم عندما يتم الاعتداء على حق الملكية أو حرية البناء، من سلطات الضبط، مما يستوجب اللجوء للقضاء لفرض الحماية، وتكون المصلحة محتملة عندما يكون هناك تهديد بالاعتداء ظاهر ووشيك الوقوع، مشار إليه في: **طويرات عبد الرحمن وبرحماني محفوظ**، سلطات قاضي الاستعجال الإداري في وقف تنفيذ القرارات الإدارية المتعدية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلديدة 02 لونييسي علي، البلديدة، الجزائر، العدد 14، جوان 2018، الصفحة 115، وأخيراً **الإذن أو التظلم**: هو اختياري بالنسبة لمنازعات رخص البناء، حسب المادة 63 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، إضافة **الطعن خلال الأجل القانونية**: حيث تحدد أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة ب (04) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بالقرار الإداري الفردي أو نشر القرار التنظيمي حسب المادتين 829 و 907 من القانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

إذا تعلق الأمر بإلغاء رخصة بناء أو تأجيلها أو تعديلها أو الامتناع عن منحها... إلخ، فإن ولاية النظر في الخصومة يؤول إلى القاضي الإداري دون سواه، والذي له وحده صلاحية النظر في مدى شرعية تصرفات سلطات الضبط الإداري،<sup>(1)</sup> وتنقسم المنازعات الإدارية إلى نوعين دعوى الإلغاء ودعوى التعويض.<sup>(2)</sup> والذي ينازع في رخصة البناء يمكنه أن يرفع دعوى إلغاء حسب الحالة أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة حسب الجهة مصدرة الرخصة، عندما يكون القرار الإداري مشوباً بعيب من عيوب المشروعية أو تجاوز السلطة التي تمس أركان القرار الإداري، وهي عيب عدم الاختصاص،<sup>(3)</sup> عيب الشكل والإجراءات،<sup>(4)</sup> عيب السبب،<sup>(5)</sup> عيب مخالفة القانون (عيب المحل)،<sup>(6)</sup> عيب الغاية أو الهدف (الانحراف بالسلطة).<sup>(7)</sup>

(1) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 105.

(2) **دعوى الإلغاء**: متى ما حاز طالب رخصة البناء على ملف مستوفٍ لكافة الشروط وكان مشروعه غير مخالف لقانون التعمير وأدواته، يحق له الطعن ورفع دعوى إلغاء ضد القرار غير المشروع من سلطات الضبط، مشار إليه في: عماروش سميرة، المرجع السابق، الصفحة (201-202)، أما **دعوى التعويض**: فهي دعوى شخصية على المدعي أن يثبت فيها الضرر الذي أصابه جراء قرارات وتصرفات سلطات الضبط، سواءً بخطأ أو بدون خطأ.

(3) **عيب الاختصاص**: هو صدور القرار الإداري من غير المختص قانوناً بإصداره، فاختصاص كل سلطة محدد مسبقاً قانوناً موضوعياً وجغرافياً وزمناً، بحيث لا يجب أن يصدر من غير مختص (عدم الاختصاص الشخصي) وألا يتجاوز مواضيع تدخله (عدم الاختصاص الموضوعي) وألا يتجاوز نطاق اختصاصه الإقليمي (عدم الاختصاص المكاني) كأن يصدر قرار رخصة بناء من رئيس البلدية في بلدية غير تابعة لبلديته، وألا يصدر بعد المدة الزمنية إذا حدد القانون مدة معينة لإصداره (عدم الاختصاص الزمني)، مشار إليه في: سعيد بوعلي وآخرون، المرجع السابق، الصفحة (115-117).

(4) **عيب الشكل والإجراءات**: هو مخالفة الإدارة عن إصدار القرار الإداري لشكلية كتابة القرار في وثيقة معينة وعدم تسبب القرار أو عدم توقيعه أو عدم تحديد تاريخ إصداره، عدم نشره أو تبليغه، وعدم اتخاذ إجراءات معينة في إصداره كالاتشارة أو التحقيقات اللازمة... إلخ، مشار إليه في: ناصر لباد، المرجع السابق، الصفحة (202-203).

(5) **عيب السبب**: هو إصدار الإدارة لقرارها دون سبب مشروع، كأن يكون سبب غير مشروع ولم يحدده القانون، أو غير صحيح أو وهمي، فيكون جديراً بالإلغاء لانعدام سبب بيبهره، وهو ما يسمى بالرقابة على الوقائع، أما الرقابة على تكييف الوقائع، فتتمثل في الرقابة على ما إذا كانت الوقائع تؤدي منطقياً إلى اتخاذ هذا القرار، وأخيراً رقابة ملائمة الوقائع مع القرار، أي تناسب الوقائع السبب مع القرار، مشار إليه في: علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، المرجع السابق، الصفحة (278-280).

(6) **عيب المحل**: محل القرار هو موضوعه والأثر القانوني الذي يحدثه هذا القرار، فقرار هدم البناء بدون رخصة بناء إذا كان سببه مخالفة المعني لقواعد التهيئة والتعمير فمحل هو العقوبة المتمثلة في الهدم، ويكون القرار مشوباً بعيب المحل أو مخالفة القانون إذا كان المحل غير قابل للتفويض وغير جائز قانوناً أي محل القرار مخالف للقانون، كإصدار قرار هدم البناء رغم وجود رخصة بناء، مشار إليه في: محمد رفعت عبد الوهاب، النظرية العامة للقانون الإداري، المرجع السابق، الصفحة (540-541).

(7) **عيب الغاية** (إساءة استعمال السلطة أو الانحراف بها) يجب أن تهدف القرار الإداري لتحقيق المصلحة العامة وليس أغراض شخصية أو أي أسباب أخرى، إذ يعتبر في هذه الحالة انحرافاً بالسلطة، كما قد يحدد القانون استهداف غاية مخصصة، فهنا لا بد من تحقيق الأهداف المخصصة، والخروج عن هذه القاعدة يجعل القرار معيباً لانحرافه عن الغاية المقررة له ولو تذرعت الإدارة بالمصلحة العامة، مشار إليه في: علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، المرجع السابق، الصفحة 281.

### أ- حالة رفض سلطات الضبط الإداري تسليم الرخصة

بداية فإن تشييد كل بناية لا بد أن يسبقه طلب رخصة بناء وموافقة صريحة ومكتوبة من سلطات الضبط الإداري على منح الرخصة، حسب المادتين 50 و52 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، وإلا اعتبر البناء غير شرعي، وتوجب هدم البناءات المنجزة خرقاً لأحكام القانون.<sup>(1)</sup>

وقد ألزم المشرع سلطات الضبط الإداري تسبب قرارها بالرفض، حسب المادة 62 فقرة 02 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، فإذا لم تغل قرارها، يجوز للمعني اللجوء للقضاء الإداري لإلغاء هذا القرار كما يجوز الطعن أيضاً إذا تجاوز قرار التأجيل تجاوز السنة (01)، حسب المادة 64 من ذات القانون، حيث جاء في قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا أن تأجيل البت في طلب رخصة البناء من حق الإدارة لكن لمدة لا تزيد عن سنة، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ، يعتبر مشوباً بعبب الخطأ في تطبيق القانون.<sup>(2)</sup>

وفي حالة سكوتها رغم مضي الأجال القانونية المحددة، والذي يعتبر رفضاً ضمناً، حسب المادة 63 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، فإنه يمكن اللجوء للقضاء الإداري والطعن في قرار الرفض الضمني،<sup>(3)</sup> فإذا كان الرفض الضمني غير مبرر، أو رفضت منح الرخصة صراحة بدون تعليل وبعد مرور المدة المحددة لدراسة الطلب حسب المادة 62 من نفس القانون، فإن ذلك يعتبر تجاوزاً للسلطة،<sup>(4)</sup> ما دام القانون حدد حالات رفض تسليم رخصة البناء، فإن تقدير هذه الحالات يدخل ضمن الاختصاص المقيد لسلطات الضبط وبالتالي يخضع لرقابة القضاء الإداري طبقاً لمبدأ المشروعية، فإذا ثبت تعسف سلطات الضبط (تقديم الملف التقني كاملاً من الطالب)، فالقاضي يكيف الرفض بأنه تعدي ما دام الأمر يتعلق بحق الملكية، ويلزم هذه السلطات بتسليم الرخصة، ويجب عليه التحقق من أن المعني استوفى كل الشروط.<sup>(5)</sup>

ونفس الأمر ينطبق في حالة تجميد الفصل في طلب الرخصة أو سحبها أو إلغائها تعسفياً ودون وجه حق، حيث يكون قابلاً للطعن أمام القضاء الإداري، لأن قرار سلطات الضبط في هذه الحالة يكون مشوباً بعبب الخطأ في تطبيق القانون أو التعسف في استعمال سلطاتها.

(1) قرار رقم 191085، مؤرخ في 2000/02/14، الغرفة الأولى، مجلس الدولة، غير منشور، مشار إليه في: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، الصفحة 191.

(2) قرار رقم 62040، مؤرخ في 1990/02/10، الغرفة الإدارية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الجزائر، العدد 03، 1991، الصفحة 181.

(3) قرار رقم 1688، مؤرخ في 2001/02/19، الغرفة الثالثة، مجلس الدولة، غير منشور، جاء فيه: "تقديم ملف رخصة البناء -عدم رد الإدارة خلال الأجال القانونية- سكوت الإدارة -رفض ضمني- المادة 63 من القانون رقم 90-29"، مشار إليه في: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، الصفحة 193.

(4) قرار رقم 68240، مؤرخ في 1990/07/28، الغرفة الإدارية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، الجزائر، العدد 01، 1992، الصفحة 153، "من المقرر قانوناً أن دراسة الملف لطلب رخصة البناء تتم في...ابتداءً من تاريخ تسلم الإدارة الملف، وتمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة، ومن ثم فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي الفترة المحددة قانوناً يعد تجاوزاً للسلطة، ومتى كان الأمر كذلك استوجب إبطال مقرر الرفض".

(5) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 110.

ويمكن للمعني رفع دعوى تعويض بعد إلغاء قرار سلطات الضبط غير المشروع، حيث تقام مسؤوليتها في الحالات التالية: رفض منح رخصة البناء أو تجميدها لأسباب غير مشروعة بالرغم من صدور حكم قضائي بإلغاء قرار رفض منح الرخصة، حيث تخالف بذلك حجية الشيء المقضي فيه، أو تأجيل قرارها وتجاوزه للمدة القانونية المحددة، وكذا إصدار قرار منح رخصة البناء من السلطة المختصة ثم لجوئها لسحب هذا القرار بعد فوات المواعيد القانونية، أو توقيف الأشغال دون مبرر. (1)

أما إذا كان البناء من شأنه أن يمس بالنظام العام العمراني، فمن مسؤولية سلطات الضبط الإداري رفض رخصة البناء أو فرض التزامات معينة لمنع مخالفة قواعد التهيئة والتعمير، وهو ما أكدته الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في قرارها الصادر عام 1981، حيث جاء فيه: "يتعين على الإدارة معاينة وفحص ما إذا كان البناء من شأنه أن يلحق خطورة بالصحة العامة أو الأمن العام، أو يمس بالنظام العام، وذلك لرفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب اتباع شرط خاص". (2)

أما في حالة إلغاء رخصة البناء، من طرف سلطة غير مختصة فإن ذلك يشكل غصباً للسلطة (عيب عدم الاختصاص)، وهو ما قرره مجلس الدولة في قراره الصادر عام 2002، حيث أهم ما جاء فيه: "أن مديرية التعمير وهي مديرية ولائية غير مختصة بإلغاء قرار رخصة بناء، فضلاً عن أنها أعطت موافقتها قبل تسليمها حيث أن إلغاء الرخصة ليس من صلاحياتها، وبالتالي ارتكبت تجاوزاً في ممارستها للسلطة". (3)

#### ب- منح رخصة البناء مخالفة لأحكام التهيئة والتعمير

صدر قرار لمجلس الدولة عام 2008، بإلغاء رخصة البناء الممنوحة من البلدية لمخالفتها قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، حيث جاء فيه: أن منح البلدية لرخصة بناء مقابل تنازل المستفيد عن دين في ذمتها لصالح المستفيد يعد مخالفاً للقانون ويترتب عليه بطلان الرخصة، رغم أن القطعة الأرضية ملك للمستفيد ومستتدة على مخطط مسح الأراضي، ولا يحق للبلدية منح الرخصة مقابل دين في ذمة البلدية أو أي منفعة أخرى، ومنه يتعين إبطال الرخصة لعدم مراعاة القانون والتنظيم. (4)

وكذا منح رخصة بناء على أساس عقد بيع باطل، وفي حالة غياب أي مخطط لشغل الأرض عند تاريخ تسليمها ودون إبداء رأي مصالح التعمير، تعد مشوبة بعيب عدم المشروعية ومعرضة للإبطال، لأن شرعية

(1) عماروش سميرة، المرجع السابق، الصفحة 202.

(2) قرار رقم 22236، مؤرخ في 1981/07/11، الغرفة الإدارية، المحكمة العليا، سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء 02، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، الطبعة 03، 2017، الصفحة 801.

(3) قرار رقم 55، مؤرخ في 2002/02/11، مجلس الدولة، غير منشور، مشار إليه في: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، الصفحة 202.

(4) قرار رقم 38284، مؤرخ في 2008/04/30، مجلس الدولة، سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء 03، المرجع السابق، الصفحة (1278-1279).

قرار منح الرخصة تتوقف على استيفاء شروط صحة عقد بيع الأرض، وعرض الملف على مصلحة التعمير لإبداء رأيها ووجود مخطط لشغل الأرض المراد البناء فوقها، حسب قرار مجلس الدولة. (1)

### ج- وقف تنفيذ رخصة البناء

تتميز القرارات الإدارية بالخاصية التنفيذية أي أنها تنفذ بمجرد صدورها، ولا يكون للطعن فيها أمام القضاء الإداري سواء أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة أي أثر موقوف، غير أن ترك هذه الميزة على إطلاقها من شأنه أن يلحق أضراراً يصعب أو يستحيل تداركها، كما أن دعوى الإلغاء التي ترفع ضد القرارات الإدارية تستغرق وقتاً طويلاً لكي يصدر قرار قضائي نهائي، مما يجعل بعض الوضعيات تغلت من الرقابة القضائية الآنية، كالقيام بأشغال التهيئة أو البناء التي يصدر قرار إداري بالترخيص بها. (2)

ولتفادي هذه الوضعيات المحرجة، وضع قانون الإجراءات المدنية والإدارية آلية تدعى وقف تنفيذ القرار المطعون فيه، أمام القضاء الاستعجالي للمطالبة بوقف تنفيذ قرار رخصة البناء بشرط وجود دعوى في الموضوع (دعوى إلغاء)، أي طلب وقف تنفيذ قرار رخصة البناء مع وجود دعوى إلغاء ضد قرار الرخصة. (3)

ويتعين على المستفيد من الرخصة الموقوف تنفيذها التوقف عن أشغال البناء بمجرد تبليغه وإلا يعد بمثابة من يقوم بأشغال دون رخصة، ويتعرض للهدم وفق المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، كما يمكن تعرضه للردع الجزائي المتمثل في متابعته بجنحة البناء بدون رخصة وفق المادة 77 من نفس القانون، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 462239 بتاريخ 2010/03/25 عندما أيدت إدانة متهمين بالبناء دون رخصة على أساس مواصلتهم الأشغال رغم صدور حكم قضائي بوقفها. (4)

وفي نفس الصدد، نصت المادتين 39 و40 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم، أنه في حالة الإخلال بأحكام هذا القانون عند القيام بأشغال البناء، يمكن للإدارة المكلفة بالسياحة أن تلجأ إلى القضاء المختص قصد توقيف الأشغال وفق الطرق الاستعجالية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتفصل الجهة القضائية إما بالعمل على مطابقة الأشغال وفق مخطط التهيئة السياحية، أو هدم ما تم إنجازه والأمر بإعادة المكان إلى حالته السابقة.

(1) قرار رقم 55959، مؤرخ في 2010/10/28، مجلس الدولة، مشار إليه في: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، الصفحة 203.

(2) كمال محمد الأمين، الرقابة القضائية على تراخيص أعمال البناء والتعمير، دار الأيام، عمان، الأردن، الطبعة 01، 2016، الصفحة 99، نقلاً عن: نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص (المنازعات المتعلقة بالتعمير)، الجزائر، 2008، الصفحة 92.

(3) المواد 833 و834 و919 و926 من القانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(4) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 115.

وهكذا يتوجب لقبول طلب وقف التنفيذ شرطان أساسيان، هما اقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء قرار الترخيص بالبناء، وشرط الاستعجال الجدي،<sup>(1)</sup> الذي يعني إحداث القرار الإداري لعواقب يصعب تداركها لو لم يتم وقف تنفيذه وتم إلغاء القرار المطعون فيه، حسب المادة 912 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. أما إذا قامت سلطات الضبط الإداري بتجميد أو وقف تنفيذ قرار الرخصة، فإنه لا يحق لها ذلك ويعتبر تجاوزاً للسلطة، ولكن لا تُطرح منازعات توقيف أو تجميد رخصة البناء بكثرة أمام القضاء الإداري، لأن المواطن يفضل وقف تنفيذ الرخصة مؤقتاً عوض اللجوء للقضاء الذي تتسم إجراءاته بالبطء، فضلاً عن خوفه من مماثلة سلطات الضبط الإداري حتى في حالة كسبه للقضية.<sup>(2)</sup>

وبالتالي يلعب قاضي الاستعجال الإداري دوراً في المحافظة على العقار، بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، توقيف الأشغال، الأمر بهدم الأشغال، وكل التدابير الضرورية لحماية المواطن من تعسف سلطات الضبط، وفي نفس الوقت وضع حد للمواطن عندما يخالف قواعد القانون، لذا فقاضي الاستعجال هو بمثابة الميزان الذي يأمر بالإجراءات الضرورية لتدارك الخطر أو تجنب وضعيات يصعب تداركها مستقبلاً.<sup>(3)</sup>

#### د - الهدم رغم وجود رخصة بناء

يختص القضاء الإداري بالنظر في طلبات التعويض التي ترفع من المرخص له بالبناء، ورغم ذلك تباشر سلطات الضبط بهدم البناء الذي رخصت بإنجازه دون حصولها على حكم قضائي يرخص لها بذلك،<sup>(4)</sup> وهو ما أكدته قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا عام 1998، حيث جاء فيه: "...أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة بناء الحائط بطريقة فوضوية، رغم أن المستأنف استظهر برخصة بناء ومحضر إثبات حالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الواد كما تدعيه البلدية، وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها، وإلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف".<sup>(5)</sup>

أما عن كيفية تحديد التعويض، فقد استقر القضاء على أن أساس التعويض هو الأسعار الرسمية لمواد البناء والفواتير وليس السوق السوداء،<sup>(6)</sup> حيث جاء في قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا عام 1991: "من المبادئ المستقرة عليها في القضاء الإداري أن الجهات القضائية غير مخولة باعتبار سعر السوق السوداء

(1) كمال محمد الأمين، الرقابة القضائية على تراخيص أعمال البناء والتعمير، المرجع السابق، الصفحة 100.

(2) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 94.

(3) فريجة رمزي بهاء الدين، اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 03، العدد 03، أكتوبر 2019، الصفحة 91.

(4) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 113.

(5) قرار رقم 167252، مؤرخ في 1998/04/27، الغرفة الإدارية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزائر، العدد 01، 1998، الصفحة 198.

(6) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة (113-114).

لتقدير قيمة ما أنفق على عملية البناء، والثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع بتعويضهم الطاعن مبلغاً على هدم مسكنه معتمدين على الفواتير المقدمة والسعر الرسمي لمواد البناء أسسوا قرارهم تأسيساً قانونياً<sup>(1)</sup>.

#### ه- الهدم الإداري في حالة البناء غير المطابق للرخصة

تجدر الإشارة إلى أن قرار الهدم يكون في حالة البناء غير الشرعية والبنائات الآيلة للسقوط، أما رخصة الهدم فتمنح لطالبيها وفق شروط محددة، وقرار الهدم الذي يتخذه رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة مخالفة البناء للرخصة المسلمة، فإن ذلك يعتبر تجاوزاً لصلاحياته، إذ يرجع الاختصاص في هدم البنائات غير المطابقة للقضاء الجزائي، حسب المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

وعلى هذا الأساس كرس مجلس الدولة مقتضيات هذه المادة في قراره رقم 36977 بتاريخ 2008/02/27، غير منشور: "حيث أن النزاع يتعلق بقيام المستأنف بأشغال بناء استناداً لرخصة، غير أن رئيس بلدية "عين سمارة" أقدم على هدم الأشغال بعد إغذار المعني بوقف الأشغال وإصدار قرار الهدم، حيث أن البلدية قد تجاوزت صلاحياتها عندما أقدمت على عملية الهدم دون المرور بالقضاء الجزائي المختص من أجل تحقيق مطابقة البناء وإعادة الوضع إلى ما كان عليه عملاً بالمادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، حيث يمكن للمخالف فقط طلب تعويض عن التعسف في استعمال السلطة<sup>(2)</sup>.

كما لا يمكن للبلدية أن تطالب بالتعويض عن مصاريف الهدم التي تمت خرقاً لقانون التهيئة والتعمير وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره رقم 44186 مؤرخ في 2009/05/27، غير منشور: "حيث أن المعني لئن كان خالف الرخصة الممنوحة له لإتمام بنايته، فإنه كان على البلدية أن تطلب إحالته إلى القضاء المختص طبقاً للمادة 76 مكرر 05 وما يليها من قانون التهيئة والتعمير دون أن تقوم هي بعملية الهدم مباشرة، ولا يحق لها الحصول على تعويض مقابل مصاريف ما أقدمت عليه من هدم"<sup>(3)</sup>.

#### و- الهدم الإداري في حالة البناء بدون رخصة

من المفروض أن تشييد أي بناية بدون رخصة مآله الهدم من طرف سلطات الضبط دون اللجوء للقضاء لكن المشرع أجاز للمعني رفع دعوى أمام القضاء الإداري لإلغاء قرار الهدم، وقد نصت المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، على استثناء يخرج عن القواعد العامة في الإجراءات، وهو عدم تعليق قرار الهدم رغم الطعن فيه، وهو ما يثير تساؤل حول جدوى اللجوء للقضاء ما دام لا يُغيّر في الوضع شيئاً باعتبار معارضة قرار الهدم لا يوقف تنفيذه، ورغم أن ذلك يعتبر وسيلة صارمة للقضاء على البنائات

(1) قرار رقم 89434، مؤرخ في 1991/12/29، الغرفة الإدارية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الحراش، الجزائر، العدد 02، 1993، الصفحة 123.

(2) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة (178-180).

(3) المرجع نفسه، الصفحة 182.

الفوضوية، إلا أنه يصطدم بحقوق الأفراد في الطعن ضد قرارات الهدم التعسفية،<sup>(1)</sup> إذ يمكن بعد الهدم صدور حكم لصالح الطاعن، وهو ما لا يجدي نفعاً إذا كان البناء في مرحلة متطورة من التشييد.<sup>(2)</sup>

كما يلاحظ أن المشرع العمراني، لم يحدد الإجراءات المتخذة في حالة عدم إصدار قرار الهدم من رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأجل المحدد، وعدم استخدام الوالي لسلطة الحلول، فهل يتم اللجوء للقضاء لإصدار قرار قضائي بالهدم، أم أن أشغال البناء غير المرخص بها تتحصن ضد الهدم؟<sup>(3)</sup> ففي قضية من هذا القبيل أصدر رئيس بلدية "تمالوس" قراراً بالهدم بتاريخ 2006/11/29، بعدما توصل بنسخة من محضر معاينة المخالفة المحرر بتاريخ 2006/04/19، أين تم إصدار قرار الهدم بعد مرور (07) أشهر وقد تم تنفيذ قرار الهدم، فرفع صاحب البناء دعوى تعويض أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء سكيكدة وقد رُفِضت دعواه لعدم التأسيس بموجب القرار رقم 173 الصادر في 2007/06/16، وهذا بالرغم من أن قرار الهدم مشوب بعيب عدم الاختصاص الزمني.<sup>(4)</sup>

إذ لا يجب أن يتعدى قرار الهدم 08 أيام أو 30 يوماً في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي عن إصدار قرار الهدم، حسب المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

كما لم يحدد المشرع مسؤولية سلطات الضبط عن عدم احترام المدة الزمنية، فتصبح وضعية البناء غير الشرعي عالقة بعد فوات الأجل، لأن تواطؤ أو تسامح رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي لا يضيفان الشرعية على البناء، كما لا يمكن لهما رفع دعوى لطلب الهدم القضائي لعدم اختصاص القضاء الإداري،<sup>(5)</sup> ويبقى هذا الإشكال مطروحاً إلى حين تدخّل المشرع وإتيانه بحل وإصدار القضاء اجتهاداً بهذا الشأن،<sup>(6)</sup> ولذلك يجب إعادة النظر في مسألة عدم إمكانية تعليق قرار الهدم من طرف القضاء الإداري، والتقيّد بالقواعد العامة في هذا المجال، ومنح الأفراد حق وقف تنفيذ قرارات الهدم أثناء الطعن فيها بالإلغاء، حسب المادة 833 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلى غاية الفصل في شرعيتها، حتى لا يتعرض الأفراد للظلم في حالة إذا ما كانت هذه القرارات غير مشروعة، وكذا النص على الإجراءات الواجب اتباعها في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي، وعدم تدخل الوالي لهدم البناية التي شيدت دون رخصة بناء.

(1) شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 120.

(2) ديرم عايدة، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 280.

(3) صليلع سعد، المرجع السابق، الصفحة 309.

(4) شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة (120)- (121).

(5) وبالنتيجة على القاضي الامتناع عن الاستجابة لطلبات الإدارة التي عليها استعمال صلاحياتها لا تفويضها لهيئات أخرى، مشار إليه في: حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 108.

(6) ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، الصفحة 187.



وهكذا فإن القاعدة العامة في حالة البناء دون رخصة هو إصدار قرار بالهدم، إلا أنه استثناءً، قد يتخذ الشخص المخالف إجراءات مطابقة البناء سواء انتهى من أشغال البناء أو كان في طور الإنجاز، حسب المادة 14 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، وتتم تسوية وضعيته بعد التأكد من توافر الشروط القانونية وأن بناؤه يدخل ضمن البنائات القابلة للمطابقة، وقد أورد هذا القانون استثناءات على البنائات التي تخضع لتحقيق التسوية، وبما أن الاستثناء على الاستثناء يرجع إلى الأصل،<sup>(1)</sup> أكد هذا القانون في المادتين 17 و38 فقرة أخيرة على ضرورة الهدم طبقاً للمادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

### ز - مسؤولية سلطات الضبط الإداري بدون خطأ

تقوم مسؤولية سلطات الضبط عموماً على أساس الخطأ، لكن أحياناً يمكن أن تقوم على أساس المسؤولية بدون خطأ، حيث يكفي في هذا النوع من المسؤولية أن يحصل ضرر نتج عن عمل سلطات الضبط الإداري لكي تلتزم بالتعويض دون الحاجة لإثبات وقوع خطأ،<sup>(2)</sup> وتقوم هذه المسؤولية على أساسين هما: المسؤولية على أساس المخاطر، أو المسؤولية على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.

**فبالنسبة للمسؤولية على أساس المخاطر**، فتتعلق بالمخاطر التي تتعلق بالأشغال العمومية التي تعتبر عملاً ماساً بالتعمير، كسقوط بعض مواد البناء على المارة أو ممتلكاتهم، فإذا كان المضرور من الغير الأجنبي فقد قرر مجلس الدولة الفرنسي حماية الغير بواسطة هذا النظام، ويكفيهم إقامة علاقة سببية بين أعمال البناء والضرر الحاصل، ويشترط أن يكون الضرر غير عادي، كأن تصيب الأملاك أضراراً تجاوزت الضرر العادي للجوار،<sup>(3)</sup> أما الأضرار الواقعة على المرتفقين، وهم مستعملو المنشآت العمومية والمستفيدون منها، فيشترط القضاء الخطأ المفترض لإقامة مسؤولية الإدارة، وهو نظام وسط بين المسؤولية على أساس الخطأ وبدون خطأ، وهنا يُفترض خطأ من جانب سلطات الضبط من حيث النقص أو الإهمال في الصيانة وفي اتخاذ الاحتياطات اللازمة، بمجرد أن يثبت المضرور بأن ما أصابه كان بسبب المرفق العام.<sup>(4)</sup>

ويقع على سلطات الضبط عبء إثبات قيامها بالصيانة الدورية لنفي مسؤوليتها، حيث قضى مجلس الدولة في قراره الصادر في 08/03/1999 بأن: "يتبين بأن مسؤولية البلدية قائمة، بحيث أن أشغال الحفرة تمت تحت إدارتها، وأنها رخصت بها لسكان القرية لجمع القمامة، حيث كان عليها اتخاذ الإجراءات لحماية

(1) ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، الصفحة (183-185).

(2) ميمونة سعاد، أسس المسؤولية الإدارية والتعويض عن الأضرار في مجال التعمير والبناء، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 03، العدد 03، أكتوبر 2019، الصفحة 127.

(3) كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 01، العدد 02، أكتوبر 2015، الصفحة 417.

(4) شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 266.

الحفرة والتأكد من أنها لا تشكل خطراً على المحيط والأشخاص، حيث أن تقصير وإهمال البلدية أدى إلى غرق ابن المستأنف عليه، حيث يستنتج أن مسؤوليتها ثابتة، وبالتالي فهي ملزمة بتعويض ذوي الضحية.<sup>(1)</sup> وقد أقرّ مجلس الدولة مسؤولية البلدية على أساس الخطأ المفترض وهو عدم اتخاذ الإجراءات والتدابير لتسييح الحفرة وإهمالها في الصيانة العادية، ووضع اللافتة لتنبه المارة بالحفرة، حيث التزام الإدارة مفروض عليها ولو لم ينص عليه قانوناً، باعتبارها سلطة هدفها حماية النظام العام ومن باب أولى حماية أمن الأفراد. أما المسؤولية على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، فتعني أنه لا يمكن تحميل أفراد معينين أعباء عامة أكثر من غيرهم، وليس من المساواة تحمل الشخص المتضرر لوحده عبء الأضرار الناتجة عن نشاط سلطات الضبط، ويعوض المتضرر من تصرفات هذه السلطات بدون خطأ، كما هو الحال عند تطبيق قواعد التهيئة والتعمير واستخدام الإدارة لسلطتها التقديرية في منح أو رفض الترخيص بالبناء، والأضرار الناتجة عن امتناعها عن تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية بداعي المحافظة على النظام العام العمراني (امتناع مشروع، أما إذا كان غير مبرر فيعتبر ذلك خطأ يقيم مسؤوليتها الخطئية).<sup>(2)</sup>

وما يميز هذه المسؤولية أن الضرر الحاصل ليس سببه حادث كما هو الحال في نظرية المخاطر، وإنما نتيجة حتمية وطبيعية لبعض الأوضاع والتدابير بسبب آثارها على بعض الأفراد تمت التضحية ببعض حقوقهم -ومنها حق البناء- لتحقيق الصالح العام ويشترط في الضرر أن يكون خاصاً يتحمله بعض أفراد الجماعة وغير عادي ببلوغه حداً من الجسامة.<sup>(3)</sup>

ففي التطبيق القضائي، ساحت الفرصة لقضاة المجلس الأعلى بتاريخ 1979/01/20 بتقرير مسؤولية الشخص المعنوي العام عن الامتناع عن تنفيذ أحكام القضاء، كما رتب مسؤولية الإدارة عن سحب تراخيص إقامة منشأة عمرانية لشركة عقارية بعد قيامها بدراسة وإنجاز بعض الأشغال المتعلقة بالمشروع وصدور قرار مشروع بالتراجع عن متابعة إجراء نزع ملكية عقارية للمنفعة العمومية الأمر الذي أضر بمالكه والقرار القاضي بإغلاق عدة منشآت سكنية مما أدى إلى فقدان الصيدي عدداً من الزبائن بالحي المتواجد فيه.<sup>(4)</sup>

كما قضى مجلس الدولة في قراره الصادر عام 1999، بأنه: "حيث يتضح أن المستأنف استفاد بقرار منح قطعة أرض ثم استفاد برخصة بناء، حيث أن هذه الوثائق سلمت له من طرف رئيس بلدية الشارقة، حيث أنه بعد التنظيم الإداري لسنة 1984، أصبحت بلدية أولاد فايت مستقلة عن بلدية الشارقة، وأن البلدية الجديدة ملزمة بالالتزامات التي كانت على بلدية الشارقة، ولا تستطيع أن تنكر ما التزمت به بلدية الشارقة، أن ما التزمت به هذه الأخيرة أنشأ حقوقاً لا يمكن للبلدية الثانية أن تنكرها وهذا طبقاً للقانون الذي أنشأ التنظيم الإداري

(1) ميمونة سعاد، المرجع السابق، الصفحة 130، نقلاً عن: لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنقّى في قضاء مجلس الدولة، الجزء 01، دار هومة، الجزائر، الطبعة 04، بدون تاريخ النشر، الصفحة 65.

(2) كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، الصفحة (418-419).

(3) المرجع نفسه، الصفحة 419، نقلاً عن: عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2012، الصفحة 362.

(4) كمال محمد الأمين، الرقابة القضائية على تراخيص أعمال البناء والتعمير، المرجع السابق، الصفحة 146، نقلاً عن: عبد القادر عدو، المرجع السابق، الصفحة 364.

الجديد، وزيادة على ذلك، لا يمكن للبلدية المستأنف عليها أن تحرم المستأنف وحده، لأن مواطنين آخرين استفادوا بحصص أرض في نفس المكان، لكن لم تنزع منهم رغم أنهم لم يباشروا في بناء مساكنهم، ولهذا فإن القرار الذي اتخذته رئيس بلدية أولاد فايت غير قانوني ويستلزم البطلان.<sup>(1)</sup>

وقد تسأل سلطات الضبط على تماطلها في اتخاذ الإجراءات اللازمة في مجال التعمير، وامتناعها عن التدخل للحفاظ على النظام العام العمراني بتقاعسها عن دورها الرقابي على أعمال البناء، ويترتب عن ذلك أضرار، ففي هذه الحالة فإن امتناعها أو تدخلها يدخل ضمن سلطتها التقديرية، لكن لا يعني ذلك غياب مسؤوليتها في حالة إلحاق أضرار بالغير، إذ تبقى مسؤوليتها قائمة لعدم احترام قواعد التهيئة والتعمير.<sup>(2)</sup>

ورغم أنه يقع على سلطات الضبط التزام بهدم البناء غير الشرعي في أجل محدد، كما سبق ذكره بالنسبة للهدم الإداري بدون رخصة بناء، إلا أن قانون 90-29 المعدل والمتمم، لم يحدد جزاء مخالفة هذا الالتزام رغم الآثار السلبية،<sup>(3)</sup> وأقر مجلس الدولة الفرنسي مسؤولية الدولة بسبب امتناعها عن فرض احترام قواعد التعمير وباعتبار أن لسلطات الضبط الإداري سلطة تقديرية في القيام بإجراء من عدمه، مما لا يسمح بمسؤوليتها الخطئية، فقد أسسها على أساس عدم المساواة أمام الأعباء العامة من جرّاء الأضرار التي تصيب الغير.<sup>(4)</sup> ويمكن القول، أن سلطات الضبط الإداري مسؤولة عن عدم فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير كعدم مراقبة عمليات البناء التي تتم عن طريق رخصة البناء، حتى ولو لم ترتكب خطأ مباشر، على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.<sup>(5)</sup>

كما يمكن أن تقوم على أساس المخاطر، ويعد هذا من التطورات الحديثة للمسؤولية الإدارية التي توصل إليها القضاء الإداري، الأمر الذي يوفر ضمانات أكثر للأفراد في مواجهة السلطات الواسعة لسلطات الضبط في مجال التعمير،<sup>(6)</sup> لكن ينبغي على المشرع النص على مسؤوليتها وإلزامها باتخاذ الإجراءات اللازمة.

### ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

هي المنازعات التي تثور بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين، ويجب أن يتعلق النزاع بوقف أشغال البناء أو عدم احترام أحكام رخصة البناء عند التشييد والتسبب بمضار الجوار

(1) قرار غير منشور، مؤرخ في 19/04/1999، مجلس الدولة، مشار إليه في: سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء 03، المرجع السابق، الصفحة (1144-1146).

(2) كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، الصفحة 420.

(3) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 163.

(4) ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، الصفحة 187، نقلاً عن: مسعود شيهوب، المسؤولية دون خطأ في القانون الإداري، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، 1991، الصفحة (312-316).

(5) عطوي وداد، أساس قيام مسؤولية الإدارة في مجال رخصة البناء، مجلة: القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد 03، العدد 04، يناير 2015، الصفحة 106.

(6) ميمونة سعاد، المرجع السابق، الصفحة 148.

والتعدي على الأملاك المجاورة، أو البناء بدون ترخيص، كما قد تكون سلطات الضبط الإداري هي من ترفع الدعوى العمومية في حالة البناء غير المطابق لرخصة البناء، حيث يختص القاضي الجزائري في ذلك، وهذا ما سيتم التطرق إليه.

### أ- الدعاوى المرفوعة أمام القضاء العقاري

هي الدعاوى التي يكون فيها القضاء المدني مختصاً، حيث تتعلق هذه المنازعات عموماً بالتعويض عن الأضرار التي تنشأ نتيجة مخالفة أحكام الجوار التي نص عليها القانون المدني المعدل والمتمم، وكذا التعدي على أملاك الغير وغيره.

#### 1) طلب وقف أشغال البناء

يمكن لأي مالك متضرر رفع دعوى وقف تنفيذ الأشغال الجارية دون رخصة بناء أمام القاضي العادي الاستعجالي إلى حين الفصل في الموضوع طبقاً لقواعد القضاء الاستعجالي،<sup>(1)</sup> متى تناول الباني في حقه للبناء على الغير، أثناء أشغال تشييد بناية أو تعلية أو توسعة... إلخ، كما يمكن المطالبة بالغرامة التهديدية.<sup>(2)</sup> وعلى هذا الأساس أقرت المحكمة العليا هذا الحق في قرارها رقم 115/984 مؤرخ في 1994/11/09 الذي جاء فيه: أن القيام بالأشغال دون رخصة يمنح للمتضرر حق رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرت عناصر الاستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي إلى الأمر بوقف الأشغال، وعليه فأول جزاء مدني هو منع استمرار تشييد بناية بدون رخصة لكيلا يفرض الأمر الواقع على الغير، ويحق للمتضرر طلب التعويض الذي لحق به.<sup>(3)</sup>

ويكون ذلك إما عن طريق الدعوى المدنية بالتبعية مع الدعوى العمومية التي يعود الاختصاص فيها للقاضي الجزائري، بشرط أن يكون الضرر ناتج مباشرة عن ارتكاب الجريمة طبقاً لقانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم،<sup>(4)</sup> باعتبار أن البناء بدون رخصة يمثل جريمة يعاقب عليها القانون، حسب المادتين 77 و76 مكرر 04 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، والمادة 79 من القانون 08-15 المعدل والمتمم.

كما يمكن للمتضرر رفع دعوى مدنية مستقلة أمام القاضي المدني، بشرط إرجاء هذا الأخير الحكم إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى العمومية إذا كانت قد حركت، كما أنه لا يسمح لمن رفع دعواه أمام القاضي المدني وصدر حكم فيها الموضوع، أن يعيد رفعها أمام القاضي الجزائري، طبقاً للمادتين 04 و05 من قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، في حين يمكنه اللجوء للقاضي المدني بعد سلوكه الطريق الجزائري في حالة رفع الدعوى المدنية بصفة تبعية للدعوى العمومية (الجزائية)، حسب المادة 247 من نفس القانون.

(1) عماروش سميرة، المرجع السابق، الصفحة 204.

(2) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 95.

(3) ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، الصفحة (195-196).

(4) المادتين 02 و03 من الأمر رقم 66-155، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

## 2) المطالبة بالهدم في حالة التعدي على أملاك الغير

يتم تأسيس الدعوى هنا على أساس مخالفة قواعد التهيئة والتعمير ومضار الجوار، فللمتضرر اللجوء إلى القضاء العادي (المدني) لطلب جبر الضرر، فيحكم هذا الأخير بإعادة الوضع إلى ما كان عليه، كما له الحق بطلب التعويض المناسب إذا طلبه المعني. (1)

حيث يمكن لأي مالك عقاري يرى بأن الغير اعتدى على ملكيته بالبناء دون رخصة أن يرفع دعوى للمطالبة بالهدم والتعويض إن اقتضى الحال، وهو ما ذهبت إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 5111 المؤرخ في 2016/10/13، غير منشور: حيث أن المادتين 690 و691 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، (2) التي تسمحان للقضاء بالحكم بإزالة مضار الجوار غير المألوفة وإذا قام أحد الأشخاص ببناء يضر به جاره وحجب عليه الشمس أو فتح مطلات مخالفاً لقانون التهيئة والتعمير، فإنه من حق الجار المضروب اللجوء للقضاء للمطالبة بإزالة الضرر سواء تعلق الأمر بهدم البناء أو غلق النوافذ أو المطلات، وتختص جهة القضاء العادي بذلك ما دام النزاع حدث بين شخصين عاديين. (3)

وذهبت الغرفة العقارية للمحكمة العليا إلى أن حتى لو كان تشييد جدار برخصة بناء ومطابقاً لها، وتسبب في حجب النور والهواء عن المسكن، فإن ذلك يندرج ضمن مضار الجوار، حسب المادة 691 من القانون المدني المعدل والمتمم، علماً أن رخصة البناء تسلم بشرط مراعاة حقوق الغير. (4)

ويكون التعويض نقداً وقد يكون عينياً أو كلاهما، فالتعويض النقدي يقدره القاضي، أما العيني فهو بإرجاع الحال إلى ما كان عليه بواسطة الهدم، ويختلف الهدم الذي يأمر به القاضي المدني أو الجزائي عن الهدم الإداري، فالأول يكون جزاءً على الاعتداء على مصلحة محمية قانوناً رفعاً لضرر محقق، أما الثاني فيكون جزاءً على مخالفة قواعد التهيئة والتعمير بغض النظر وجود ضرر أو متضرر، ومن أمثلة الهدم كجزاء مدني حالة امتناع الإدارة عن الهدم الإداري، مما يجعل الطرف المتضرر مجبراً على طلبه طبقاً للقواعد العامة للمسؤولية المدنية، (5) وقد أقرت المادة 784 من القانون المدني المعدل والمتمم، حق مالك العقار الذي تم الاعتداء على ملكيته بالبناء عليها، في طلب هدم ذلك البناء زيادة على التعويض عن الضرر.

(1) عماروش سميرة، المرجع السابق، الصفحة (203-204).

(2) أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 05-10، مؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 26 جوان 2005، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 07-05، مؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادرة في 13 ماي 2007.

(3) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة (97-99).

(4) قرار رقم 404069، مؤرخ في 2007/06/13، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 01، 2008، المؤسسة الوطنية للاتصال والنشر والإشهار، روية، الجزائر، 2009، الصفحة 197 و199.

(5) ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، الصفحة 198.

كما يمكن رفع دعاوى تتعلق بمضار الجوار،<sup>(1)</sup> وهي حقوق منصوص عليها في أحكام متفرقة من القانون المدني المعدل والمتمم، كحق المرور،<sup>(2)</sup> حسب المادة 695 من نفس القانون المعدل والمتمم، الخلف حول الحائط المشترك،<sup>(3)</sup> حسب المادة 705 من نفس القانون، حق المطل،<sup>(4)</sup> حسب المادة 709 من نفس القانون.

كما جاء في المادة 140 من نفس القانون في الفقرتين 02 و03، أن مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء كلياً أو جزئياً من ضرر، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه، ويجوز لمن كان مهدداً بضرر يصيبه أن يطالب المالك باتخاذ التدابير للوقاية من الخطر فإن لم يتم بذلك، جاز الحصول على إذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه.

لكن هذا لا يعني أن الشخص الذي لا يحوز رخصة بناء، لا يملك حق الحماية القانونية بالنسبة لمضار الجوار،<sup>(5)</sup> وهو ما كرسته المحكمة العليا في قرار الصادر في 2015 جاء فيه: "حيث أن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه بدعوى أن المطعون عليه فتح مطلات بين المسكنين أقل من مترين (02) مخالفاً بذلك أحكام المادة 709 من القانون المدني، حيث أن عدم حصول الشخص على رخصة بناء لا يسمح للآخرين بالاعتداء على حقوقه، وحيث أن قضاة المجلس عندما انتهوا إلى التصريح بعدم قبول الدعوى استناداً إلى أن الطاعن لم يحصل على رخصة بناء عند تشييد بنايته، فهو لا يحتاج إلى الحماية القانونية، هو إنكار للعادلة ومخالف للمادة 709 المشار إليها أعلاه، يعرض قضاءهم للنقض".<sup>(6)</sup>

(1) قرار رقم 345069، مؤرخ في 2006/04/12، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 02، 2006، المؤسسة الوطنية للاتصال والنشر والإشهار، روية، الجزائر، 2007، الصفحة 383: "تقوم المسؤولية في مضار الجوار إذا تجاوزت الحد المألوف حسب المادة 691 من القانون المدني، على أساس الضرر وليس على أساس إثبات الخطأ بمفهوم المادة 124 من نفس القانون".

(2) قرار رقم 303259، مؤرخ في 2005/03/23، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 01، 2005، الصفحة 261: "لا يجوز لمالك الأرض المحصورة، طلب حق المرور على أرض الغير إذا كان الحصر ناتجاً عن إرادته"، حسب المادة 695 من القانون المدني المعدل والمتمم.

(3) قرار رقم 338735، مؤرخ في 2006/03/15، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 01، 2006، المؤسسة الوطنية للاتصال والنشر والإشهار، روية، الجزائر، 2007، الصفحة 429: "لا يجوز لمالك الحائط المشترك إحداث فتوحات فيه أو الانتقاص من علوه أو سمكه أو القيام بأي عمل يمس بمتانته".

(4) قرار رقم 390416، مؤرخ في 2007/02/14، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء 04، منشورات كليك، المحمدية الجزائر، الطبعة 03، 2017، الصفحة 1954، "قانونية المطل تتوقف على احترام المسافة المقررة قانوناً وليس الضرر"، (لا يجوز للجار أن يكون له على جاره له مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين، ولا تقل عن (60) سنتيمتراً بالنسبة للمطل المنحرف، حسب المادتين 709 و710 من القانون المدني المعدل والمتمم).

(5) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 100.

(6) قرار رقم 933500، مؤرخ في 2015/11/12، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، القسم الخامس، غير منشور، مشار إليه في: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، الصفحة 192.

## ب- الدعاوى المرفوعة أمام القضاء الجزائري

تشكل مخالفة قواعد التهيئة والتعمير انتهاكاً لقاعدة أمر، مما يجعل المخالفين معرضين للمسؤولية، ويظهر جلياً دور القاضي العادي الجزائري في مجال المخالفات المرتكبة في إطار رخص البناء، ضماناً لاحترام قواعد التهيئة والتعمير في الدولة،<sup>(1)</sup> حيث يمكن لكل من أشخاص القانون الخاص في الحالات السابق ذكرها اللجوء للقضاء الجزائري طبقاً للمادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، زيادة على إمكانية سلطات الضبط الإداري للجوء للقضاء الجزائري طبقاً للمادتين 76 مكرر 04 و 76 مكرر 05 من نفس القانون.

حيث مكنّ المشرع الجزائري سلطات الضبط من رفع دعاوى عمومية أمام القاضي الجزائري لتوقيع غرامات مالية وأخرى سالبة للحرية، زيادة على الأمر بتدابير معينة، وبالتالي تعتبر بعض مخالفات التهيئة والتعمير جرائم يعاقب عليها بنص خاص، لاعتبارها قواعد قانونية من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها ولأنها تهدف لتحقيق المصلحة العامة، ويلعب القاضي الجزائري دوراً في ردع وقمع جرائم التعمير.<sup>(2)</sup>

### 1) إجراءات تحريك المتابعات القضائية (المتابعات الجزائية)

بعد التأكد وإثبات أن البناء تم بشكل يخالف أحكام رخصة البناء، حسب المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، يحرر العون المخول قانوناً محضر عدم المطابقة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل نسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى (72) ساعة، ويتولى وكيل الجمهورية تحريك الدعوى العمومية ضد المخالف أمام قسم الجرح بالمحكمة، بتهمة القيام بأشغال مخالفة للرخصة المسلمة،<sup>(3)</sup> وهي العقوبة المقررة في المادة 77 من نفس القانون، كما أشارت المادة 76 مكرر 04 التي تتعلق بحالة البناء بدون رخصة، إلى المتابعات الجزائية التي يتعرض لها المخالف.

حيث استبعد قانون 90-29 المعدل والمتمم، اختصاص القضاء الإداري في حالة عدم مطابقة أشغال البناء للرخصة، وجعل اختصاص البت في هذه النزاعات للقضاء العادي الجزائري، وهذا ما أكده قرار مجلس

(1) عماروش سميرة، المرجع السابق، الصفحة 204.

(2) - تعتبر الجرائم المتعلقة بالتعمير جرائم مادية: إذ تقع بقيام الشخص بمخالفة أشغال التهيئة والتعمير، سواء بالبناء بدون احترام مواصفات رخصة البناء، أو عدم تنفيذ الالتزامات المقررة في القوانين والتنظيمات أو في الرخصة المسلمة حسب المادتين 76 مكرر 05 و 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

- كما أن جرائم التعمير، جرائم مستمرة: ذلك أن أشغال البناء قد تستغرق وقتاً طويلاً في وقوعها، بسبب امتدادها في الزمن، وعليه يبدأ احتساب مدة تقادم الدعوى العمومية لحظة تمام المخالفة.

- وأخيراً جرائم التعمير هي جرائم عمدية: إذ سواء كان نشاط المتهم عمدياً أو لا، فإنه عندما يبدأ في الأشغال مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، فإن الجريمة تتحقق وليس له الاحتجاج بحسن نيته من أجل عدم مسائلته جزائياً، مشار إليه في: مباركي ميلود، المرجع السابق، الصفحة (150-151).

(3) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 103.

الدولة الصادر عام 2011، حيث جاء فيه: "القاضي الإداري غير مختص بالبت في عدم مطابقة البناء لرخصة البناء، يرسل الملف بعد معاينة اللجنة المختصة إلى وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".<sup>(1)</sup>

## 2) الجزاءات المقررة للبناء المخالف لقواعد التهيئة والتعمير

تطبق هذه الجزاءات في حالة البناء بدون رخصة بناء أو مخالفة أحكامها أو مخالفة أحكام التهيئة والتعمير بصفة عامة، حسب المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، وتتمثل في غرامة تتراوح (30.000-1.000.000) دينار جزائري في حال القيام بأشغال البناء أو استعمال أرض مخالفة للأحكام التي يفرضها هذا القانون أو نصوصه التطبيقية أو الرخص المسلمة وفقاً لأحكامها، كما يمكن الحبس من شهر إلى (06) أشهر في حالة العود، ويمكن الحكم بالعقوبتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة. إن اللجنة التي نصت عليها المادة 77 أعلاه، غير محددة وإنما تشمل جميع مخالفات هذا القانون، إذ لا بد من تحديد عقوبة لكل مخالفة كما سبق ذكره، كما هو الحال في القانون 08-15 المعدل والمتمم، حيث نصت المادة 79 منه على عقوبة الغرامة (50.000-100.000) دينار جزائري، لكل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء.

ويعاب على صياغة المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، أنها مكّنت القاضي بالحكم على كل من المستفيدين من أشغال البناء والمسؤولين عنها، بصفة جوازية لأن المشرع استعمل عبارة "يمكن الحكم" وكأنه جعل من المنفذ فاعل أصلي ومن الآخرين فاعلين احتياطيين، مما يعارض مبدأ الشرعية<sup>(2)</sup> ويوحي أن للقاضي سلطة تقديرية في إقرار المسؤول جزائياً رغم وجود النص، فالمفروض توخي الدقة لتكون الصياغة جامعة، كما أن استعمال أداة التخيير "أو" بين كل شخص مسؤول، تمكّن القاضي من تفضيل شخص على آخر مما يمس بمبدأ المساواة أمام القضاء،<sup>(3)</sup> ويشعر المتهم بانعدام العدالة إذا ما كان هو الوحيد المسؤول رغم وجود عدة مسؤولين، خاصة إذا لم يكن المستفيد من البناء، كما يعاب على مضمون المادة أنها خالفت مبدأ المسؤولية الشخصية، الذي يقضي بأنه لا تجوز المسائلة الجزائية إلا عن الفعل الشخصي إذ أنها مكّنت من مسائلة كل من المستفيد من الأشغال والمسؤول عنها دون أن يقوموا بارتكاب أي فعل.<sup>(4)</sup>

(1) قرار رقم 60475، مؤرخ في 2011/03/31، الغرفة الثالثة، مجلس الدولة، مشار إليه في: سايس جمال، رخصة البناء، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، الطبعة 01، 2019، الصفحة 71.

(2) يعني مبدأ الشرعية حصر الجرائم والعقوبات في القانون، من خلال تحديد الأفعال التي تعد جرائم، وتقرير العقوبات المقررة لها ومهمة ذلك يعود للسلطة التشريعية فقط، وما على القاضي سوى تطبيق النص كما هو، ويعبر عن هذا المبدأ في التشريعات بـ لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون، وهو ما نصت عليه المادة 01 من الأمر 66-156، يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

(3) المادة 165 من التعديل الدستوري لسنة 2020.

(4) ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، الصفحة (101-102).



كما لم ينص المشرع على جواز مسائلة الشخص المعنوي، في حين أن أغلب المتدخلون في أعمال البناء منظمون في شكل أشخاص معنوية، لما يتطلبه البناء من مهارات فنية متنوعة وهذا راجع إلى تاريخ صدور قانون 90-29 المعدل والمتمم عام 1990، الذي سبق تاريخ إقرار المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي عام 2004 بموجب إدراج المادة 51 مكرر من قانون العقوبات المعدل والمتمم.<sup>(1)</sup>

أما عن التدابير العينية التي يمكن للقضاء الجزائري المختص اتخاذها، فتتمحور في مطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً خلال أجل يحدده، والقضاء هو من يقرر أياً من العقوبتين تطبق بعد البت في الدعوى العمومية، أما في حالة عدم الامتثال يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف، حسب المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

وقد جاء في القرار الصادر عن غرفة الجنح والمخالفات عن المحكمة العليا عام 2009 المتعلق بعدم مطابقة البناء لرخصة البناء، حيث جاء فيه: "يتم إثبات جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة بمحضر معاينة، يحرره العون المخول ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة تقرر الجهة القضائية الفاصلة في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً في أجل تحدده".<sup>(2)</sup>

ويتبين من المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، أن الهدم القضائي يكون في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة، وبالتالي يلعب الضبط القضائي في مجال التعمير وخصوصاً رخصة البناء، دوراً علاجياً في ردع مخالفتي قواعد التهيئة والتعمير، في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة، فيلجأ القضاء لعلاج المسألة بالتدخل من أجل حماية النظام العام العمراني.

وإن ما يلاحظ في الواقع العملي على مستوى القضاء الجزائري، أنه يطبق عقوبة الغرامة والحبس، ولا يؤمر بأي إجراء يأمر بتصحيح الوضعية اتجاه التزامات رخصة البناء، مما يجعل المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، بدون جدوى، نظراً لعدم وعي قضاة المادة الجزائية بضرورة الحفاظ على قواعد التهيئة والتعمير، وعدم أهليتهم لذلك، بسبب ضعف تكوينهم في مجال قانون التهيئة والتعمير.<sup>(3)</sup>

### الفرع الثاني: منازعات رخصة التجزئة

تنشأ عن رخصة التجزئة منازعات يختص بها القضاء العادي سواء العقاري أو الجزائي، كما تنشأ منازعات يختص بها القضاء الإداري، وسيتم التطرق إلى هذه المنازعات بالاكتماء بالمنازعات المرفوعة أمام القضاء العادي الجزائي والقضاء الإداري.

(1) ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، الصفحة 102.

(2) قرار رقم 427925، مؤرخ في 2009/04/22، غرفة الجنح والمخالفات، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق والدراسات القانونية والقضائية، العدد 02، 2014، الوكالة الوطنية للنشر والإشهار، روية، الجزائر، 2015، الصفحة 331.

(3) صليح سعد، المرجع السابق، الصفحة 311.

### أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي الجزائري

تعتبر مخالفات التزامات رخصة التجزئة جريمة جنحة، حيث يعاقب بالغرامة أو الحبس في حالة العود حسب المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، ونصت المادتين 74 و75 من القانون 08-15 المعدل والمتمم، أنه يعاقب بالحبس من (06) أشهر إلى سنتين وبغرامة (100.000-1.000.000) دينار جزائري كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، ويعاقب بنفس الغرامة، كل من يشيد بناية داخل تجزئة ليس لها رخصة تجزئة وفي حالة العود تضاعف العقوبة، كما يعاقب حسب المادة 77 من نفس القانون بنفس الغرامة، والحبس من (06) أشهر إلى سنة أو بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية وكانت التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم الاستلام المؤقت لأشغال الانقاع.

### ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

تكون في حالة صدور قرار رفض منح رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال، فإن الرفض يتم بموجب قرار صريح أو سكوت سلطات الضبط الإداري عن الرد خلال الأجل المحدد، حسب المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، وعندها يمكن لصاحب الطلب رفع دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة، وبعد أن يتم إلغاء القرار من القاضي الإداري يتم تسليم المعني رخصة تجزئة وتطبق نفس الأحكام وما قيل سابقاً عن رخصة البناء على رخصة تجزئة، لكن منازعات هذه الأخيرة أقل إثارة أمام القضاء، إذ تسيطر نزاعات رخصة البناء على باقي رخص وشهادات التعمير، كما سبق الإشارة إليه أعلاه.

### الفرع الثالث: منازعات شهادة التعمير

في حالة عدم رد سلطات الضبط أو رفضها طلب شهادة التعمير، يحق للمعني رفع دعوى قضائية لإلغاء قرار الرفض الصريح أو الضمني حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، وإذا تبين للقاضي الإداري عدم مشروعية القرار، يأمر بتسليم شهادة التعمير، كما يمكن للمعني رفع دعوى تعويض نتيجة التأخر غير المبرر في المنح أو رفض التسليم، بعد إثبات الضرر الذي تعرض له المعني. ويلاحظ أن منازعات شهادة التعمير، يختص بها القاضي الإداري فقط، ولا تطرح إشكال أمام القضاء العادي لأنها لا تمس بحقوق الغير، كما لا يتصور قيام منازعات بشأنها أمام القاضي الإداري لأنها لا تثير إشكالاً، وليس هناك من سبب يمنع منح هذه الشهادة غالباً، كما أنه لم يتم إيجاد أي قضية تتعلق بها.

### المطلب الثاني: منازعات رخص التعمير في إطار الرقابة اللاحقة للبناء

وهي المنازعات القضائية التي تنشأ بعد القيام بعملية بناء وإنجاز البناءات، والتي تشمل كل من منازعات شهادة المطابقة (الفرع الأول) ومنازعات شهادة التقسيم (الفرع الثاني) ومنازعات رخصة الهدم (الفرع الثالث)، وهو ما سيتم توضيحه على النحو التالي:

### الفرع الأول: منازعات شهادة المطابقة

تثير شهادة المطابقة عدة منازعات، يتقاسمها كل من القضاء العادي والقضاء الإداري حسب طبيعة النزاع، وسيتم التطرق إلى المنازعات التي يختص بها القضاء العادي الجزائي القضائي الإداري.

#### أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي

اشترط المشرع بعد الانتهاء من أشغال البناء، إشعار الإدارة لتسلم له شهادة مطابقة، ونصت المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، على أنه في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لأحكام رخصة البناء، يحرر العون محضر مخالفة ويرسله إلى القضاء الجزائي (قسم الجرح) الذي يبت في الدعوى العمومية إما بالقيام بالهدم أو مطابقة البناء، وفي حالة عدم امتثال المخالف خلال الأجل المحدد له، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

وهو ما وضحه مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، في قراره رقم 50169 المؤرخ في 25/02/2014، غير منشور: "حيث أن وضعية المدعي تتعلق بأشغال بناء خلافاً للرخصة المسلمة من المدعى عليه (البلدية) وبالتالي فإن الجهة المكلفة بتحقيق مطابقة البناء أو هدم الأجزاء الزائدة عن رخصة البناء، هي جهة القضاء الجزائي التي يحيل إلى وكيل الجمهورية محضر معاينة المخالفة طبقاً لنص المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، حيث أن رئيس بلدية سيدي أحمد بإقدامه على إصدار قرار الهدم، فإنه تجاوز الصلاحيات المخولة له، مما يجعل قراره عرضة للإبطال".<sup>(1)</sup>

إضافة إلى تطبيق العقوبة المنصوص عليها في المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، وهي الغرامة، أو الحبس في حالة العود، بما أن هذه المادة جاءت عامة، تطبق على كل من يخالف أحكام نصوص التهيئة والتعمير وكذا الرخص المسلمة ومنها شهادة المطابقة.

#### ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

في حالة سكوت سلطات الضبط عن الرد على طلب شهادة المطابقة أو رفضها غير المبرر فإن المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، أعطت لطالب الشهادة حق اللجوء للقضاء الإداري لإلزام السلطات المختصة بإصدار قرار شهادة المطابقة، بعد التأكد من مطابقة التشريع والتنظيم المعمول به.

#### الفرع الثاني: منازعات رخصة الهدم

يترتب عن رخصة الهدم منازعات يختص بها القضاء العادي العقاري والجزائي، ومنازعات يختص بها القضاء الإداري، كغيرها من رخص التعمير، حيث سيتم التعرض لأهم منازعات هذه الرخصة على النحو الآتي:

(1) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة (141-143).

### أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

تتمثل المنازعات التي تثار أمام القضاء العادي على وجه الخصوص، في الحالات الاستعجالية التي تتمثل في أشغال الهدم بدون رخصة هدم، والتي قد تسبب أضراراً بالبنائيات المجاورة وتشكل خطراً على الأشخاص والممتلكات.

حيث يختص القضاء العادي الاستعجالي بعد رفع دعوى وقف أشغال الهدم، بوقف أشغال الهدم التي لا تستند إلى رخصة نظامية، أما إذا كان المدعى عليه يباشر أعمال هدم بناءً على رخصة، فالقضاء الإداري هو المختص بنظر الدعوى، وهو ما ذهب إليه القسم الاستعجالي لمحكمة "قائمة" في القضية رقم 3514 بتاريخ 2017/11/20: "ومن ثمة لا يختص القضاء العادي بوقف تنفيذ القرارات الإدارية أو تعطيل الآثار والحقوق المستمدة مباشرة منها، مما يتعين القضاء بعدم الاختصاص الوظيفي لنظر الدعوى." (1)

### ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي

تجدر الإشارة إلى أن المشرع نص على جريمة الأشغال التي شرع فيها دون رخصة هدم، دون تحديد عقوبة لها أو الإجراءات الواجب اتخاذها صراحة، حسب المادة 16 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم، وأغل جريمة عدم التصريح بأشغال الهدم وعدم اتخاذ الاحتياطات رغم خطورة هذه الأشغال، حسب المادتين 72 و83 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، (2) وبالتالي تطبق أحكام المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، التي قضت بالغرامة أو الحبس في حالة العود لكل مخالف لأحكام الرخصة المسلمة، كما لم ينص القانون 08-15 المعدل والمتمم أيضاً على عقوبات جزائية لمخالفة أحكام الرخصة. وقد نص قانون العقوبات رقم 66-156 المعدل والمتمم على عدة عقوبات في مجال التعمير، كمخالفة إقامة أو إصلاح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات لمنع الحوادث، إذ يعاقب بغرامة (8.000-16.000) دينار جزائري، كما يجوز أن يعاقب بالحبس 10 أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر حسب المادة 441 مكرر فقرة 05، وكذا المخالفة التي نصت عليها المادة 444 مكرر، حيث يعاقب بغرامة (8.000-16.000) دينار جزائري، كما يجوز أن يعاقب بالحبس من 10 أيام إلى شهرين، كل من يعيق الطريق العام بوضع أشياء تنقص من حرية المرور أو تجعله غير مأمون، ويعاقب العائد في المخالفات المنصوص عليها لتصبح جنحة بالحبس لمدة قد تصل 04 أشهر وبغرامة قد تصل 40.000 دينار جزائري، حسب المادة 445.

وكذا المخالفة التي نصت عليها المادة 462 من قانون العقوبات المعدل والمتمم، حيث يعاقب بغرامة (3.000-6.000) دينار جزائري ويجوز أن يعاقب بالحبس لـ 03 أيام على الأكثر، كل من أهمل تنفيذ اللوائح المتعلقة بالطرق أو طاعة الإنذار المتعلق بإصلاح أو هدم المباني الآيلة للسقوط أو رفض ذلك، وكل من ألقى في الطريق العمومي قاذورات أو مياه قذرة تؤدي إلى روائح ضارة بالصحة أو كريهة...، ويعاقب العائد لتصبح

(1) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 166.

(2) ديرم عابدة، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، الصفحة 284.



جحلة، بالحبس الذي قد تصل مدته 05 أيام وبغرامة قد تصل 30.000 دينار جزائري، حسب المادة 465 من نفس القانون.

### ثالثا: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يختص القضاء الإداري بدعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة الهدم دون مبرر من طرف سلطات الضبط الإداري، ودعوى التعويض إذا تسبب في أضرار للمعني بالرخصة، إضافة إلى المنازعات المتعلقة بالبنائيات الآيلة للسقوط.

#### أ- دعوى إلغاء قرار رفض رخصة الهدم

في حالة رفض رخصة الهدم صراحةً أو ضمناً، يمكن لصاحب المصلحة رفع دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية، حسب المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، ويدفع بعدم مشروعية القرار أو إلغاء القرار الضمني، وإذا تبين للقاضي عدم مشروعية تصرف سلطات الضبط، يأمرها بتسليم رخصة الهدم،<sup>(1)</sup> أما في حالة منح الرخصة وكان الغير متضرراً، فيمكن للغير الطعن ضد الهدم لدى رئيس المجلس البلدي أو الطعن بإلغاء قرار الرخصة أمام المحكمة الإدارية حسب المادة 81 من نفس المرسوم.

#### ب- منازعات البنائيات الآيلة للسقوط

يتعين على سلطات الضبط إصدار قرار الهدم لتفادي أي خطر يهدد الأشخاص والبنائيات المجاورة قبل الهدم، فإذا قامت بالهدم دون قرار سابق، عُدَّ ذلك تصرفاً متجاوزاً للسلطة، وقامت مسؤوليتها، وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، في القرار رقم 48608 بتاريخ 2010/02/25 غير منشور: "حيث لئن كان قانون التهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى بالمرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم) يخولان للبلدية سلطة هدم البنائيات الآيلة للسقوط، فإن هذه الأخيرة تبقى ملزمة باحترام مقتضيات النصين التشريعي والتنظيمي المذكورين أعلاه والتي تتمثل في إصدار قرار الهدم قبل إقدامها على عملية الهدم.

حيث أن البلدية بتصرفها المتمثل في إقدامها مباشرة على هدم بنايات غير تابعة لها دون احترام الإجراءات المذكورة أعلاه، تكون قد تجاوزت سلطاتها حتى ولو كانت البنائيات في وضعية إهمال وأنها في حالة أيلولتها إلى السقوط، مما يترتب مسؤوليتها عن هذا التجاوز للسلطة".<sup>(2)</sup>

ولا يكفي إصدار قرار الهدم من رئيس المجلس الشعبي البلدي، بل يجب اتخاذ جميع الاحتياطات الضرورية لضمان سلامة الأشخاص والممتلكات،<sup>(3)</sup> وهو ما كرسه مجلس الدولة في قراره رقم 9984 المؤرخ

(1) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 167.

(2) المرجع نفسه، الصفحة 168.

(3) المادة 89 من القانون رقم 11-10، بتعلق بالبلدية، والمواد (86-88) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

في 2002/02/05: "حيث أنه من الثابت أن المستأنف لم ينازع قرار هدم البناية إنما يلتزم القضاء على البلدية أن تأمر بالإجراءات المنصوص عليها في المادة 77 من المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى) الخاصة بضمان الأمن، منع الإقامة بالمبنى وإخلاء الأمكنة، حيث أن رئيس المجلس الشعبي البلدي لم يأخذ الإجراءات المنصوص عليها، مكتفياً بإصدار قرار الهدم مما يتعين معه الاستجابة إلى طلبات المستأنف والمتعلقة بشرط إخلاء البناية المتنازع من أجلها، والقضاء على البلدية بالقيام بالإجراءات المتعلقة بذلك".<sup>(1)</sup>

وتعتبر هذه التدابير الوقائية، تصرفات مخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي لحماية النظام العام العمراني ولا تعتبر تعدياً وتجاوزاً للسلطة، حيث جاء في قرار لمجلس الدولة: "إن قيام البلدية بطرد شاغلي مسكن مهدد بالانهيار وسد مدخله يعتبر من التصرفات المخولة لها قانوناً للمحافظة على سلامة الأشخاص حيث يحق لها اتخاذ كل التدابير الوقائية اللازمة لوقاية الأشخاص والممتلكات في حالة الخطر الجسيم والداهم، وقد طالب الشاغل باسترداد المسكن وإلغاء الأمر القاضي بعدم الاختصاص الصادر عن قاضي الاستعجال في أول درجة، وقد حكم مجلس الدولة بتأييد قاضي أول درجة القاضي بعدم اختصاصه لتقاضي المساس بأصل الحق وعدم اعتراض تنفيذ قرار البلدية بمنع المستأنف من شغل مسكنه لأسباب وقائية".<sup>(2)</sup>

أما إذا لم يتم إثبات خطر البناية على الأمن من رئيس المجلس البلدي، وأصدر قراراً بالهدم فإنه يعد قراراً غير مشروع ويعرضه للطعن، وقد قضى مجلس الدولة في قرار رقم 64475 بتاريخ 2011/07/27: "إن قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم محل تجاري مخصص لشخص بموجب قرار ولائي لا زال قائماً ومنشأً لحقوق دون تدعيمه بمحضر معاينة المخالفة الناجمة عن إنجاز صاحبه بناء فوضوي أو قيامه بنشاط يشكل خطراً على الأمن العام لتبرير عملية الهدم، يعد غير مشروع ومشوب بعيب تجاوز السلطة".<sup>(3)</sup>

### ج- الأمر بهدم المنشآت التي تقيمها سلطات الضبط الإداري

يمكن للقاضي الاستعجالي أن يأمر بهدم المنشآت التي تشيدها سلطات الضبط على أرض غصبتها بغير سند شرعي، ووقف أشغالها، وإن تمت فالقضاء يفرق بين حالتين: إذا كان الغرض من التعدي تحقيق مصلحة عامة، فلا يمكن الأمر بالهدم إذا تم البناء، أما إذا لم يتم، فيمكن الحكم بوقفه وإزالته، وأما إذا كان الغرض منه تحقيق مصلحة خاصة، فإنه يمكن الحكم بهدم البناء الذي لا يمت بصلة للمصلحة العامة.<sup>(4)</sup>

كما يخول القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية في المادتين 920 و921 لقاضي الاستعجال الإداري اتخاذ كل التدابير اللازمة لحماية الحريات المنتهكة من سلطات الضبط، وقد جاء في قرار

(1) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 170.

(2) قرار رقم 40037، مؤرخ في 2007/06/26، مجلس الدولة، سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء 03، المرجع السابق، الصفحة (1297-1299).

(3) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، الصفحة 181.

(4) أحسن غربي، نظرية الاعتداء المادي في القانون الإداري، مجلة: التواصل، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، العدد 39، سبتمبر 2014، الصفحة 222.

الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى الصادر عام 1985 "الأصل قانوناً هو تحريم اعتداء الإدارة على الملكية الخاصة، إلا أنه يجوز بموجب القانون ولإجراءات محددة الاستيلاء على الملكية ونزعها جبراً للمنفعة العامة، ويجوز لصاحب الملكية الذي يرى عدم الشرعية المنطوية على الاعتداء، الاتجاه للقضاء المستعجل لاتخاذ كافة الإجراءات متى ثبت له حالة تعدي أو استيلاء".<sup>(1)</sup>

### الفرع الثالث: منازعات شهادة التقسيم

في حالة رفض سلطات الضبط الإداري تسليم شهادة التقسيم لطالبيها بعد استيفائه الشروط المطلوبة قانوناً، أو عدم ردها خلال الأجل المحدد، فإنه يمكن للمعني رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة لإلغاء قرار الرفض الصريح أو الضمني والمطالبة بتسليم هذه الشهادة، حسبما نصت عليه المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

ويلاحظ أن المنازعات بشأن رخصة التقسيم قليلة جداً أمام القضاء وحتى أمام الإدارة، لذا فهي لا تثير إشكالات لأنها تتعلق بتقسيم عقار مبني فقط، ولا تشكل خطورة كبيرة على الغير ولا تحظى بأهمية كبيرة مثل رخص التجزئة والبناء والهدم وشهادة المطابقة.

(1) أحسن غربي المرجع السابق، الصفحة 223، نقلاً عن: قرار رقم 41543، مؤرخ في 18/05/1985، الغرفة الإدارية، المجلس الأعلى، المجلة القضائية، العدد 01، 1989، الصفحة 262.



## خلاصة الفصل الثاني

يستخلص من هذا الفصل أن المشرع نص على لجان خاصة في مجال التعمير من أجل تسوية منازعات التعمير المتعددة والمتنوعة على المستوى الإداري دون اللجوء للقضاء، من أجل إيجاد حلول سريعة لتعديات التعمير، وتكون التسوية إما وفق القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، فيما يتعلق برفض تسليم رخص التعمير أو التسوية وفق القانون 08-15 المعدل والمتمم، بالنسبة للبنىات غير المتممة أو غير المطابقة لرخص التعمير.

حيث يلاحظ تعدد وكثرة مخالفات التهيئة والتعمير، مما دفع بالمشرع إلى سن قانون لتسوية وضعية بعض البنىات لوضع حد لعدم إنهاء إتمامها ولعدم مطابقتها، فنص على رخص مستحدثة وفرق متابعة وعقوبات وغير ذلك، لكن ذلك لم يضع حداً للمخالفات المرتكبة.

كما أكد المشرع على دور القضاء في حماية النظام العمراني وحمايته من المخالفين سواء من الأفراد أو سلطات الضبط الإداري في حالة التعدي على أحكام التهيئة والتعمير، وبالتالي تقوم مسؤوليتها، وهنا يبرز دور القضاء في حماية حقوق الأفراد أيضاً، ويلاحظ أن المشرع نص على اختصاص حسب الحالة، كل من القضاء الإداري والعقاري والجزائي، وما يطرحه ذلك من تساؤلات حول إقحام هذا الأخير في الفصل في حالة مخالفة البناء لرخصة البناء.





## خلاصة الباب الثاني

تم التطرق في هذا الباب، أجهزة الرقابة المكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني في الفصل الأول والتي تتوزع على المستوى المركزي والمستوى المحلي، حيث تتمثل أساساً في سلطات الضبط الإداري المتمثلة في الوزير المكلف بالعمران، والهيئات المكلفة بمساعدته في هذا المجال، والتابعة له على المستويين المركزي والمحلي، وسلطات ضبط إداري على المستوى المحلي وهي الوالي وبصفة رئيسية رئيس المجلس الشعبي البلدي، زيادة على الأعوان المؤهلون قانوناً للمراقبة والبحث في مجال التعمير،

حيث يلاحظ كثرة المتدخلين في هذا المجال، وذلك من أجل مراقبة أشغال البناء والتصدي لمخالفات التهيئة والتعمير المتعددة، ورغم ذلك لم يستطع المشرع السيطرة على نشاط التعمير بشكل كامل، لكثرة مخالفات التهيئة والتعمير، وكذا تداخل هيئات الرقابة وتشابكها مما يؤدي إلى الخلط وعدم الانسجام في عملية الرقابة، زيادة إلى وجود أعوان غير مختصين، وإعطاء صلاحيات أكثر استقلالاً لرئيس المجلس الشعبي البلدي زيادة على عدم تطبيق العقوبات بشكل صارم وتهاون السلطات الإدارية وتساهلها، إلى غير ذلك من الأمور التي ينبغي تداركها وأخذها بعين الاعتبار من طرف المشرع الجزائري.

وفي الفصل الثاني فتم التطرق إلى تسوية منازعات التعمير بالطريق الإداري من خلال منح حق الطعن إدارياً في حالة رفض تسليم رخص التعمير، كما تم منح المتأخرين عن إنجاز بنائاتهم أو غير المطابقين لأحكام وقواعد التهيئة والتعمير فرصة لتسوية وضعيات بنائاتهم، حيث وضع المشرع حلاً استثنائياً وهو إمكانية تسوية بعض وضعيات البنائات بموجب القانون 08-15 المعدل والمتمم، والمنجزة قبل صدوره للحفاظ على الإطار المبني، ونص على رخص مستحدثة لإتمام البنائات ومطابقة البنائات التامة.

كما يلعب القضاء دوره في المحافظة على النظام العام العمراني، من خلال اختصاصه في مجال التعمير، ومعاقبة المخالفين وتحميل سلطات الضبط مسؤولية تعسفها ومخالفتها لقانون التهيئة والتعمير، حيث يتدخل كل من القضاء العادي والجزائي والإداري، لمحاربة البناء غير الشرعي، لكن مشاكل التعمير بقيت كما هي، ولم يتم القضاء على البنائات غير الشرعية لكثرتها ولنقص الرقابة وعدم الصرامة في تطبيق العقوبات، وإهمال سلطات الضبط الإداري بالقيام بالمراقبة والتساهل مع المخالفين، وبالتالي غياب الردع.

ومن جهة أخرى غياب الوعي لدى الأفراد بخطورة الأمر، وكذا تركيز المشرع على أشغال ومخالفات رخصة البناء فقط، وعدم النص صراحة على مخالفات الرخص الأخرى والإجراءات المتبعة، وكذا جزاء عدم تدخل السلطات الإدارية للقيام بالرقابة، زيادة على أن هذه القانون مؤقت وتعديله عدة مرات دليل على عدم تحقيق الهدف منه، ويبقى السؤال حول مصير البنائات التي لم تتم تسويتها بعد انتهاء مدة هذا القانون عام 2022، وكذا مصير العقوبات الجزائية المفصلة التي جاء بها، لأن قانون 90-29 لم ينص سوى على عقوبتين هما عقوبة البناء بدون رخصة والبناء غير المطابق والغرامة والحبس على مخالفات التعمير عموماً.



خاتمة



تناول البحث، موضوع دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني في التشريع الجزائري ومنه يتبين أن هناك سلطات ضبط إداري مكلفة بحماية النظام العام العمراني، لوقاية هذا النظام ومنع المساس به، من جراء عمليات التهيئة والبناء عن طريق إعداد أدوات التعمير ومخططات تهيئة الإقليم، وكذا القواعد العامة للتهيئة والتعمير في حالة غياب أدوات التعمير، وتطبيق هذه القواعد والأحكام واحترامها من خلال رخص التعمير، ومن خلال الدراسة يتبين أن المشرع قد أحاط بمجال التعمير ونظمه، كما غفل عن بعض النقاط، ويمكن إجمال أهم النتائج المتوصل إليها فيما يلي:

نظم المشرع مجال التعمير في نص خاص هو القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، وأحال للتنظيم في تحديد وتطبيق مواد هذا القانون، حيث تم تنظيم القواعد العامة للتهيئة والتعمير في المرسوم التنفيذي 91-175، كما نظم رخص التعمير في المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، زيادة على المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم، الخاص بالأعوان المؤهلين قانوناً للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير... إلخ، وهذا ما يبين أن المشرع حاول تنظيم والإحاطة بكل ما يتعلق بالتعمير.

حدد المشرع إجراءات إعداد مخططات تهيئة الإقليم على المستوى المركزي كمخططات توجيهية وشاملة لكل ما يتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا إجراءات إعداد مخططات التعمير المحلية من طرف الجماعات الإقليمية كمخططات تنفيذية تنظم استعمالات الأرض والبناء، وقد تم تسجيل عدم احترام هيئات البلدية والولاية والمصالح التقنية للتعمير لمخططات التهيئة والتعمير، لا سيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وغيره، زيادة على عدم الانسجام بين المخططات الأعلى درجة مع الأدنى درجة على المستوى المركزي والمحلي.

كما تم تنظيم رخص التعمير من حيث شروطها وإجراءاتها والالتزامات التي تفرضها وصلاحياتها، ودور سلطات الضبط في ذلك، خصوصاً رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوالي المنتدب ودورهم في الرقابة على عمليات التهيئة والبناء، وكذا تكليف الأعوان المؤهلون للمساعدة والبحث عن المخالفات ومعاينتها، لكن يلاحظ أن أغلب قواعد التهيئة والتعمير أتت بها التنظيم وليس المشرع، لذا فهي غير مستقرة ودائماً هناك تعديلات، لأن مجال هذه القواعد التنظيم وليس التشريع.

ورغم تعدد نصوص التهيئة والتعمير، يلاحظ عدم وجود تنظيم واضح، حيث يمكن ذكر أهم ما يؤخذ على تنظيم المشرع للتعمير: أنه يلاحظ تكرار بعض الأحكام ونقص بعضها الآخر، مما يبين تخبط المشرع وعدم استقرار نصوص التهيئة والتعمير، كعدم إخضاع كل رخص التعمير للدراسة التي يقوم بها الشباك الوحيد على مستوى الولاية والبلدية، إذ أنشئ هذا الأخير من أجل تسهيل دراسة رخص التعمير واختصاراً للوقت وتسهيل تسليم الرخص والشهادات، حيث تجتمع فيه كل الهيئات المعنية بالتعمير بدل إرسال الملفات إلى كل هيئة على حدة.



حيث يلاحظ عدم فعالية دور سلطات الضبط الإدارية المحلية والمركزية وتماطل في تسليم رخص التعمير، رغم وجود الشباك الوحيد للبلدية والولاية إلا أن ذلك لم يحل المشكل في اختصار الوقت وتبسيط الإجراءات على المواطنين، فالشباك لا يتخذ القرارات وإنما يدرس الملفات فقط، كما تبين عدم إرسال السلطات المختصة بمجال التعمير على المستوى المحلي المعطيات المتعلقة بوثائق التعمير إلى قاعدة المعلومات بالوزارة المكلفة بالعمران لمتابعة ومراقبة ميدانية للمباني.

كما لا يشمل الشباك كل الرخص والشهادات بالدراسة، إضافة إلى أن إنشاء شباك البلدية يكون من رئيس الدائرة، وهو يثير إشكالات استقلاليته وكيفية تعيين الأعضاء، زيادة على عدم نص المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، على بعض الأحكام، كإجبارية الحصول على تصريح بفتح الورشة قبل القيام بأي أشغال، إذ نص على ذلك فقط في رخصة الهدم.

وتم ملاحظة أن المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، نص على أعضاء مدعويين يمكن استدعاؤهم من رئيس الشباك الوحيد للبلدية، حيث يمثل هؤلاء الأعضاء قطاعات مهمة وحساسة في مجال التعمير، كالبيئة والسياحة والثقافة والفلاحة، إذ لا يوجد ما يمنع من عدم استدعائهم ولا جزاء يترتب عن ذلك.

وتم تسجيل بعض النقائص فيما يخص رخص وشهادات التعمير، فبالنسبة لشهادة التعمير، فقد جعلها المشرع والتنظيم غير إلزامية رغم أهميتها في توضيح قواعد التهيئة والتعمير للمواطنين، وكذا أهميتها في الرقابة السابقة على عملية البناء وقبل القيام بأي نشاط في مجال التعمير بالنسبة لسلطات الضبط الإداري كما لا يتم النص على دراستها من طرف الشباك الوحيد للبلدية.

أما بالنسبة لرخصة التجزئة والبناء، فيؤخذ على المشرع والتنظيم، طول الإجراءات وتعدد الوثائق التي يغلب عليها الطابع التقني، وزيادة التكاليف والوقت على المواطنين، زيادة على عدم النص على إلزامية استشارة المصالح التي لها علاقة بمجال التعمير، واعتبار رأيها موافقة في حالة عدم الرد خلال الأجل المحدد، الأمر الذي يؤدي إلى الاعتداء قواعد التهيئة والتعمير في حالة عدم الاستعانة برأي أهل الاختصاص أو عدم ردهم خلال الأجل، زيادة على عدم ترتيب أي مسؤولية في هذه الحالة.

مع ملاحظة عدم اختصاص وزير التعمير في مجال تسليم رخصة التجزئة بعد تعديل المرسوم التنفيذي 15-19، في حين لم يتم تعديل القانون 90-29 الذي مازال ينص على اختصاص الوزير في تسليم رخصة التجزئة، مما يبين التناقض بين النصين، كما لم ينص المرسوم السابق الذكر، بالنسبة لكل من رخصة التجزئة والبناء، على ضرورة إعداد تصريح بفتح الورشة قبل مباشرة أشغال التهيئة والبناء، كما هو الحال بالنسبة لرخصة الهدم.

وفي نفس الصدد، لاحظنا منح الوالي اختصاص تسليم رخصة البناء في حالة مشاريع المنشآت والبنائيات المنجزة لحساب ممثلات الدول الأجنبية والمنظمات الدولية، والتي كانت تدخل في اختصاص الوزير، قبل تعديل المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، فاخصاص الوالي اختصاص محلي وليس وطني كالوزير وبالتالي يعتبر هذا خطأ في الاختصاص.



كما سجلنا أن المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، نص على جواز تسليم رخصة التجزئة والبناء في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي أو وثيقة تحل محله، حيث نص على عبارة "يمكن" والتي تدل على سلطة تقديرية لسلطة الضبط في قبول أو رفض طلب الرخصة وكان المشروع مخالفاً للمخطط التوجيهي أو القواعد العامة للتعمير.

كما أن القانون 90-29 المعدل والمتمم، نص على عدم رفض رخصة التجزئة والبناء والهدم إلا لأسباب مستخلصة من هذا القانون، حيث أن التعمير مرتبط بمختلف المجالات والقطاعات، لذا قد لا يكون مخالفاً لقانون التهيئة والتعمير ولكن قد يكون مخالفاً لقانون البيئة أو المساحات الخضراء أو المناطق المحمية أو الفلاحية أو التاريخية وغير ذلك، وبالتالي قد يمس المشروع بقواعد التعمير بطريقة غير مباشرة.

وسجلنا ملاحظة فيما يخص تجزئة أو بناء بناية على أرض متواجدة على معلم تاريخي أو عقار يستند على معلم تاريخي أو واقع في منطقته المحمية، حيث نص قانون حماية التراث على استشارة وزارة الثقافة ومنحها أجلاً للرد واعتبر عدم ردها موافقة، وهذا من شأنه المساس بالمعالم الأثرية والتاريخية في حالة السكوت، حيث لم ينص المشرع على إلزامية الرد أو اعتبار عدم ردها رفضاً ولم يرتب أي مسؤولية عن ذلك.

ويلاحظ أيضاً حصر المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، الغاية من نشر نسخة من قرار رخصة البناء على مجرد اطلاع المواطنين عليه وعد الإشارة إلى حق الطعن فيه، وحتى ولو تم التسليم بأن حق الطعن يفهم ضمناً، فإن مدة السنة والشهر (مدة النشر) تعتبر طويلة وتبقى مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة هذه المدة، رغم أنه في الواقع قلما يتم نشر هذه القرارات من طرف البلديات، ودون النص على مسؤوليتها في هذه الحالة، إضافة إلى عدم الانسجام بين المرسوم التنفيذي 15-19 والقانون 90-29 المعدلين والمتممين، فيما يخص نطاق رخصة البناء، حيث أخذ المرسوم بالمفهوم الواسع عكس القانون، مما يسمح بعدم خضوع بعض أعمال البناء للرخصة وإفلاتها من الرقابة.

أما بالنسبة لشهادة المطابقة فقد لاحظنا عدم النص صراحة على مدة تسليمها، وكذا التناقض بين المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، الذي ينص على سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط في تسليم هذه الشهادة، فيما ينص القانون 90-29 المعدل والمتمم، على اختصاصه إلى جانب الوالي.

كما يلاحظ في الواقع عدم قيام المواطنين بالتصريح بالانتهاء من أشغال البناء، بسبب المخالفات المرتكبة أثناء الأشغال، كما أن رؤساء البلديات لا يبادرون بمطابقة الأشغال، مما شجع على عدم احترام قواعد التهيئة والتعمير وكذا مخططات التعمير، ومنه فلا الأفراد يطالبون بها ولا الجهات المختصة تلزمهم بها وبالتالي لا يمكن التأكد بأن استعمال واستغلال المبنى لا يشكل أي خطر على من يشغلونه، وأن صاحب البناء لم يمس بحقوق الغير أثناء البناء.

فشهادة المطابقة كشفت عن عدم فعالية سلطات الضبط، حيث تعتبر الوثيقة الأساسية بعد نهاية البناء والتي تسمح بالسكن، غير أنه لوحظ عدم مطالبة المواطن بها قبل السكن وتساؤل السلطات في متابعة المخالفين، وهو ما شجع على انتشار البناءات الفوضوية.

وفيما يخص رخصة الهدم وزيادة على ما سبق قوله، فإن المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم لم ينص على حالة سكوت المصالح المستشارة خلال الأجل المحدد من أجل دراسة طلب الرخصة، وهل يعتبر سكوتها موافقةً أو رفضاً، كما حدد حالات لوجوب طلب رخصة الهدم، مما يعني إمكانية عدم خضوع كل عمليات الهدم للرقابة.

كما تم النص على صلاحيات ومهام الأعوان المؤهلين قانوناً للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير في قانون 90-29 المعدل والمتمم والنصوص التطبيقية له، وكذا في قانون 08-15 المعدل والمتمم والنصوص التطبيقية له، كما نص المشرع على عدة أعوان من البلدية ومديرية التعمير، وكذا أعوان الشرطة القضائية وغيرهم، لكن لاحظنا أن هذا يعقد عملية المراقبة ويؤدي إلى التداخل وعدم التنظيم في المهام، زيادة على عدم تخصص أعوان الشرطة القضائية في مجال التعمير ونقص الخبرة وعدم تكوينهم في هذا المجال.

ولاحظنا أن المشرع والتنظيم لم ينصا على عقوبة الهدم دون رخصة أو الهدم دون احترام التدابير المقررة، وكذا الإجراءات والتدابير المتبعة في هذا الشأن، زيادة على عدم النص على عقوبات لعدة مخالفات أخرى كالتجزئة بدون رخصة أو عدم مطابقتها، ما عدا عقوبة الغرامة أو الحبس المنصوص عليها في المادة 77 من القانون 90-29 التي جاءت عامة بدون تفصيل، زيادة على عدم النص على مسؤولية سلطات الضبط في حالة عدم القيام بالهدم خلال الأجل المحدد، وكذا مصير البناية المنجزة دون رخصة.

هذه النقائص الكثيرة انعكست سلباً على حماية النظام العام العمراني، لكون رخص التعمير تكمل بعضها البعض، والأشغال التي تتعلق بها مهمة وخطيرة قد تمس بهذا النظام، فكل رخصة وشهادة لا تقل أهمية الأخرى، رغم أن أهم أداة للرقابة القبلية هي رخصة البناء، وشهادة المطابقة بالنسبة للرقابة البعدية.

ويؤخذ على قانون 08-15 المعدل والمتمم، الذي صدر لتحقيق مطابقة البناءات، نظراً للكلم الهائل لعدم مطابقة وإتمام البناءات، حيث عرف عدة إشكالات على الواقع من بينها: إشكالات بشرية تتمثل في عدم تلقي الموظفين والأعوان المكلفين بملفات التسوية، التكوين اللازم الذي يمكنهم من فهم وتطبيق الإجراءات تطبيقاً صحيحاً، وإشكالات مادية تتمثل في كثرة الملفات المودعة، مما حال دون التكفل بها جميعاً في ظل تحديد مدة زمنية لدراستها، كما عرفت فترة بعد عام 2008 انفجاراً عمرانياً نظراً للارتفاع الكبير في عدد البناءات غير المطابقة، مما يستوجب تبني أحكام هذا القانون لتشمل البناءات المشيدة بعد 2008،<sup>(1)</sup> إضافة إلى تأخر صدور نصوصه التطبيقية وعدم صدور البعض الآخر، عقّد من مهمة تحقيق المطابقة، ناهيك عن تعقيد بعض إجراءات التسوية، وصعب معه التكفل بكل الحالات، مما أدى إلى تمديده عدة مرات.

ويلعب القضاء سواء الجزائي أو الإداري، دوراً في المحافظة على مصالح الأفراد وحقوقهم في البناء وعدم الاعتداء عليه من سلطات الضبط ومن الغير، كما له دور رقابي أيضاً في التعرض لنزاعات التعمير من طرف المخالفين، ويفرض عليهم عقوبات وكذا تحميل سلطات الضبط الإدارية مسؤوليتها في عدم احترام هذه القواعد

(1) خديجة موساوي وحسن حميدة، تمديد العمل بقانون مطابقة البناءات رقم 08-15 (الأسباب والأهداف)، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، الجزائر، المجلد 07، العدد 02، جوان 2020، الصفحة 56 و58.

والاعتداء عليها، لكن يعاب ضعف القضاء الإداري والجزائي في تغيير وتحسين قواعد التهيئة والتعمير، كما أن العقوبات الجزائية تتميز بأنها بسيطة وغير رادعة.

وبالرغم من وجود مختلف صور الرقابة السابقة واللاحقة لعملية البناء، لضمان الاستغلال العقلاني للأرض وتنظيم استعمالها، وفرض احترام قواعد التهيئة والتعمير، وكذا العقوبات الإدارية والجزائية على المخالفين لحماية النظام العام العمراني، إلا أن ظاهرة البناء غير الشرعي ما زالت منتشرة، لأن أغلب المواطنين يقومون بإنجاز البناء دون رخصة وهو ما يجعل سلطات الضبط في مشكلة تسوية وضعياتهم ومن جهة أخرى يصعب على المواطنين اتباع إجراءات طلب الرخصة لصعوبة وتعدد الملفات والتكاليف والوقت الذي يتطلبه قبل إعداد رخص البناء مما يضطرهم للبناء دون ترخيص.

وبالتالي يكمن الخلل في تطبيق النصوص، إذ غالباً لا تمارس سلطات الضبط صلاحياتها أو لا تملك الخبرة الكافية أو تتهاون أو يفتقر المسؤولون للوعي والتكوين اللازمين بأهمية الحماية والرقابة في هذا المجال، زيادة على مشكلة الوعي المجتمعي، وهذا هو الخطر الأكبر في رأينا.

ومنه يجب أن تتوفر إرادة حقيقية في إصلاح الأوضاع لوضع حد لهذا الإشكال، وبالتالي يمكن تقديم عدة توصيات أهمها:

- يجب توحيد المصطلحات وتصحيحها، باستعمال رخص التعمير وليس عقود التعمير، ومنح اختصاص التهيئة العمرانية الممنوح لوزارة الداخلية، إلى وزارة العمران تجنباً للتداخل في الاختصاصات، وعدم استعمال مصطلح "وزير السكن والعمران والمدينة"، واستبدالها بالعمران أو التعمير لشمولها على كل ما يتعلق بالتعمير، وكذا إصدار القرار الوزاري الذي يحدد تشكيلة اللجنة التي تنشأ لدى سلطات الضبط، وكذا لجان الطعن تطبيقاً للمادة 93 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، وتوضيح كل ما يتعلق بالمهام المنوطة بها وكيفية سيرها، وتقليل عدد الملفات، وتكليف السلطات المختصة بإعداد الدراسات التقنية لتخفيف العبء عن المواطنين وتجنب لجوئهم للبناء في غياب الرخص.

- يجب تعديل قانون 90-29 المعدل والمتمم ونصوصه التطبيقية، بما يواكب التطورات الحاصلة، وكذا منح استقلالية أكبر في إعداد مخططات التعمير المحلية للجماعات الإقليمية وخصوصاً البلدية، وحثها على تحيين المخططات.

- ويجب إعادة تنظيم رخص التعمير في المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، من خلال جعل الشباك الوحيد مختصاً في دراسة كل الرخص، وجعل سلطة إنشاء الشباك الوحيد للبلدية من اختصاص رئيس البلدية، وأن يكون كل أعضاءه دائمين وليس مدعويين، كشباك الولاية والمقاطعة الإدارية، أو النص على إلزامية استدعائهم، ومنع تدخل رئيس الدائرة في كل ما يتعلق بالتهيئة والتعمير عموماً.

- يجب إدراج الأحكام التي لم ينص عليها صراحة في كل الرخص، كتحديد الجهات المستشارة والإلزامية استشارتها، وجزاء عدم القيام بذلك، والإلزامية الحصول على تصريح بفتح الورشة، وإدراج نماذج للتصاريح

وطلبات بعض الشهادات، كالتصريح بانتهاء أشغال البناء وطلب شهادة التعمير، وتوضيح المعيار الذي يحدد توزيع الاختصاص بين سلطات الضبط الإداري في تسليم رخص التعمير بشكل دقيق.

- يجب تبسيط الإجراءات والملفات المتعلقة برخص التعمير، ومنح البلدية الإمكانات القانونية والمادية والبشرية لقيام بدورها في مجال الحفاظ على النظام العام العمراني، وينبغي تقليص مدة نشر قرار رخصة البناء إلى شهرين أو (03) بدل سنة وشهر لتجنب تعليق مصلحة المستفيد طيلة هذه المدة.

- كما يجب منح رئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاص تسليم شهادة المطابقة بتعديل المادة 75 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، التي تشرك الوالي في هذا الاختصاص، والمتناقضة مع المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، وكذا تصحيح اختصاص الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة البناء في حالة المشاريع المنجزة للدول الأجنبية والمنظمات الدولية المنصوص عليها في المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

- يجب على المشرع والتنظيم إعادة النظر في إغفاله لتحديد الإجراءات والتدابير والعقوبات في حالة مخالفة أحكام كل رخص وشهادات التعمير، لتجنب ارتكاب اعتداءات عديدة لا يعاقب عليها، كما هو الحال في رخص الهدم والتجزئة وشهادة التقسيم والمطابقة، كما يجب فرض رخصة الهدم في كل الحالات دون استثناء، وكذا الجهة المختصة بتبليغ وتسليم الرخص.

- إصدار نص خاص بكل الأعوان المؤهلين لمراقبة مخالفات التعمير، بشكل أكثر تنظيم وتفاذي التكرار في نصوص متفرقة، وتوزيع المهام والتنسيق فيما بينهم لتفادي التداخل في المهام ومراقبة أماكن أكثر من مرة أو عدم مراقبة أماكن أخرى بسبب عدم التنظيم، وكذا تنظيم دورات تكوينية لهؤلاء الأعوان ولرؤساء المجالس الشعبية البلدية في مجال التعمير لما يتطلبه هذا الأخير من أمور تقنية وفنية وغيره.

- النص في قانون 90-29 المعدل والمتمم على عقوبات مفصلة لكل مخالفة متعلقة بكل رخصة مسلمة أو مخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير، وجعل اختصاص الهدم بسبب عدم مطابقة البناء للرخصة من اختصاص القضاء الإداري وليس الجزائي، باعتبار الأول هو المختص والأدري بهذا المجال، واقتصار الأخير على توقيع الغرامات والحبس ووضع تكوين خاص بمجال التعمير بالنسبة لقضاة المادة الجزائية.

- كما أن عقوبة الهدم بسبب البناء بدون رخصة، يصعب تطبيقها ميدانياً لأنه توجد قرى وأحياء بأكملها بدون رخصة بناء تقريباً، لذا لا بد من التمييز بين البنايات القديمة والجديدة، ووضع تصحيحات وإجراءات للبنايات القديمة وجعلها تتماشى مع الأحكام السارية المفعول.

- يتعين النص في إطار الرقابة على أشغال البناء، على سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في توقيف الأشغال والأمر بالتصحيحات عند القيام بالمطابقة، قبل اللجوء مباشرة للقضاء في حالة البناء غير





المطابقة لمنح الفرصة للمخالف بتصحيح وضعيته وعدم معاقبته مباشرة، وتوسيع صلاحياته في مجال الحفاظ على النظام العام عموماً مع تحميله مسؤولية تقاعسه وعدم القيام بالرقابة.

- وفيما يخص قانون 08-15 المعدل والمتمم، فينبغي توضيح كفاءات تسوية كل الحالات التي يمكن أن تتعرض لها سلطات الضبط، من وضعية وطبيعة الأرض وغيره، وجعل الاختصاص الأول لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وعدم تدخل الوالي إلا في حالة قصوره وعدم تدخله في أجل محدد، والنص على النقائص وتوضيح الغموض لبعض حالات التسوية، والإسراع في وضع حد لحالات البناءات غير المطابقة وتسوية وضعياتها، ووضع حلول جذرية في أقرب وقت.

- التحلي بالصرامة في تطبيق مواده من أجل تسوية وضعيات البناءات غير الشرعية ومطابقتها وتطبيق الجزاءات في حالة عدم احترام أحكام هذا القانون، تجنباً لتمديد هذا القانون كل مرة، وجعل أحكامه دائمة وعدم تقييد مطابقة البناءات بمدة زمنية، بحيث تشمل المطابقة حتى البناءات المشيدة بعد 2008، وكذا إدماجه مع قانون 90-29 المعدل والمتمم في نص واحد جديد، لوضع حد للبناءات الفوضوية التي أصبحت جزءاً من التعمير الجزائري.

- وينبغي تبسيط إجراءات الرقابة، وذلك بجمعها في إطار تشريعي وتنظيمي واضح، والقضاء على تشتت النصوص المتعلقة بالرقابة في مجال العمران الأمر الذي يضمن التحكم فيها، ومن جهة أخرى تشديد العقوبات المتعلقة بمخالفة قواعد التهيئة والتعمير للمحافظة على النظام العام العمراني، والقضاء على البناء الفوضوي الذي يشوه صور المدن الجزائرية ويعيق التنمية المستدامة، وعدم التساهل في تطبيق العقوبات، والنص على مسؤولية سلطات الضبط في حالة عدم قيامها بدورها الرقابي.

- يجب النص في قانون التهيئة والتعمير على منح الجمعيات المهتمة بمجال التعمير أن تتأسس كطرف مدني في الدعوى القضائية للمحافظة على النظام العمراني، كما هو الحال في قانون البيئة في المادة 35 وما بعدها، والمادة 41 من القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم.

- يجب النص على استعمال الوسائل التكنولوجية فيما يتعلق بدور المواطن في الرقابة كالتحقيق العمومي بأن تعلن مخططات التعمير في الوسائل التكنولوجية، وضرورة استخدام الإدارة الإلكترونية في تسليم رخص التعمير، وكذا إرسال السلطات المختصة بمجال التعمير على المستوى المحلي المعطيات المتعلقة بوثائق التعمير إلى قاعدة المعلومات بالوزارة المكلفة بالعمران لمتابعة ومراقبة ميدانية للمباني.

- والسعي إلى زيادة وعي المجتمع بمخاطر البناء الفوضوي ومخالفات التعمير، وما ينجم عنها من مخاطر تضر المواطن، وبرمجة دورات تكوينية للقائمين على هذا المجال حتى يمكنهم مواكبة آخر التطورات



التقنية والقانونية،<sup>(1)</sup> ووضع مسؤولين على قدر من الوعي والمسؤولية والمعرفة، كما لا بد من تدخل الإعلام في نشر الوعي لدى المواطنين نظراً لدوره الكبير في مجال التوعية والتحسيس، ويجب عموماً تعميم سياسة التوعية في مجال التعمير، قبل العمل على القضاء على المخالفات، فلا قيمة للردع دون الوعي.

وقد باتت الحاجة ماسة إلى قوانين رادعة تضع الأسس الملزمة عند أية عملية بناء، لذا يجب تعديل وتوحيد نصوص قانون التهيئة والتعمير وتوحيد إجراءات الرقابة وتبسيطها، وكذا تبسيط عمليات إعداد رخص التعمير، وتدارك النقائص والثغرات المسجلة ونشر الوعي والتوعية لدى المواطنين وكذا القائمين بالرقابة بأهمية وخطورة أنشطة التعمير، وعدم التساهل مع المخالفين، لوضع حد للانتهاكات التي تهدد النظام العمراني، فقلة وعي السكان هي أكبر خطر يواجه النظام العام العمراني، ووضع حل لقانون 08-15 المعدل والمتمم، بإدماج بعض أحكامه مع قانون التهيئة والتعمير في نص واحد.

(1) عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، المرجع السابق، الصفحة

# قائمة الملاحق

الملحق رقم (01)

المجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية	ولاية بشار
بشار في: .....	ولاية بشار
	دائرة بشار
	بلدية بشار
	مديرية الإدارة العامة
	مصلحة التعليم
	مكتب التنظيم
<b>* قرار بلدي رقم: ...../*</b>	
<b>يتضمن هدم بنايات لا مشروعية</b>	
<b>* إن رئيس المجلس الشعبي البلدي بشار</b>	
رفأ على القانون رقم 29/90 المورخ في: 01 ديسمبر 1990 المنقح بالقانون رقم 05-04 المورخ في 2004/08/14	
رفأ على القانون رقم 10/11 المورخ في: 22/06/2011 المنقح بالقانون رقم 05-04 المورخ في 2004/08/14	
* يتخضع المرسوم التنفيذي رقم 267/81 المورخ في: 10/10/1981 المتضمن مصادقات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الطرق و التقاوة والطماخية العمومية	
* بناء على المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المورخ في 30 يناير 2006 الذي يحدد شروط و كيفية تعيين الأجران الوطن للبحث عن مصادقات التبريع و التعليم في مجال التربية و معاقبتها وكذا إجراءات المرافعة، المعلن بالمرسوم التنفيذي رقم 343-09 المورخ في 22 أكتوبر 2009.	
* بناء على محضر معيئة محكمة الأحكام التبريعية المورخ في: 22 أكتوبر 2009.	
المجوزة للتبريع والهدية المعملة والبناء بشار توضع بين رخصة من طرف المدعو(ة) الكائن(ة)	
<b>*** ريبقة ***</b>	
<b>الصلاة الأولى: شاعر السيد (ة):</b>	
بأنهم الثوري لينا توضع بين رخصة بالمرور المذكور أعلاه	
<b>الصلاة الثانية: في حالة عدم قيام المسمى (ة):</b> يعيئة اليهم المذكورة بالهدية الأولى تقوم مصالح البلدية و كافة مصالح الأمن الولاية بالمشورة مع كل مصالح المحافظة كالتاليها	
<b>الصلاة الثالثة: يكلف كل من السادة الأمن العام وإدارة البلدية، رئيس الأمن الولاية بشار، كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سيصدر ضمن العقود الإدارية البلدية.</b>	
<b>المدير</b>	

الملحق رقم (02)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية	ولاية غرداية
غرداية في: .....	ولاية غرداية
	دائرة غرداية
	بلدية غرداية
	مديرية التعليم و الشؤون العامة
	مصلحة التعليم
	مكتب حفظ الصحة
<b>* قرار بلدي رقم: ...../</b>	
<b>يتعلق بإجلاء</b>	
<b>و منفع اجازات اسطبل التربية العمومي</b>	
<b>* إن رئيس المجلس الشعبي البلدي بلدية غرداية</b>	
بمقتضى القانون رقم: 10/11 المورخ في: 2011/06/22، المنقح بالقانون رقم: 05-04 المورخ في: 2004/08/14	
بمقتضى الأمر رقم: 267/81 المورخ في: 10/10/1981، المنقح بقوانين رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الطرق و التقاوة والطماخية العمومية	
بمقتضى المرسوم رقم: 440 المورخ في: 10/07/1984، المنقح بالقانون رقم: 05-04 المورخ في 2004/08/14	
بمقتضى المرسوم رقم: 2010/01/04، الذي يتضمن فتح قرايط أو استحداث منقحات تربية الحيوانات داخل النسيج العمراني على مستوى جميع بلديات الولاية.	
بناء على القرار البلدي رقم: 88/23 المورخ في: 1988/05/23، المتضمن فتح وجود استظلات في الأحياء السكنية.	
بناء على محضر معيئة لجنة حفظ الصحة رقم: ..... المورخ في: .....	
<b>القرار</b>	
<b>الصلاة الأولى: ينطق ويضع تربية المواشي بالمسجل التابع للسيد: .....</b>	
الكائن بـ: ..... بلدية غرداية تقار الأجزاء داخل النسيج العمراني المسجل: .....	
من تاريخ: ..... سنة: .....	
<b>الصلاة الثانية: - إن مدة القوية المسجلة في المادة أعلاه تكون سارية المفعول ابتداء من تاريخ: .....</b>	
<b>الصلاة الثالثة: - يكلف السادة محافظ الأمن الولاية، رئيس فريق شرطة المصان و حملية البلدية و رئيس مكتب حفظ الصحة و كل من أمن من الأمن العامة العمومية كل فيما يخصه و رئيس مكتب حفظ الصحة و كل من أمن من الأمن العامة العمومية البلدية.</b>	
<b>يتنفذ هذا القرار الذي يتنفس في نشرة العقود الإدارية البلدية.</b>	
<b>غرداية يوم: .....</b>	
<b>رئيس المجلس الشعبي البلدي</b>	

الملحق رقم (03)

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**  
**وزارة السكن والعمران والمدينة**

**وزارة الداخلية والجماعات المحلية**

**تعليمية وزارية مشتركة رقم 08/2016 مؤرخ في 21 فبراير 2016. تُحدد كقياسات معالجة أعمال إتمام العقاقير الخارجة للبيانات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام.**

تعريف هذه التعليمية الوزارية المشتركة الذي تحدد تدابير معالجة أعمال إتمام العقاقير الخارجة للبيانات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام وفقا لما جاء في مرسوم تنفيذي الوزارى رقم 219 و/أ. المورخ في 04 سبتمبر 2014، والمتعلقة بتأجيل البيانات:

كما تعهد بالتصميم إلى:

- وضع حد لحالة عدم إتمام البيانات الواقعة على المحاور الرئيسية، محاذل المدن والتجمعات والمساحات المسمومة السمان على كمواقع ذات الأولوية؛
- تحديد شروط معالجة إتمام أعمال العقاقير الخارجة للبيانات قصد ترقية المظهر الجمالي للإطار منى وتبنيته بالتصميم.

أ. المقادير

ب. تعريف هذه التعليمية، يقتصر على:

- العواقب ذات الأولوية: يعلن عنه موقعا ذو أولوية من طرف الجماعات المحلية الخاضعة لإحدى الأقاليم موقعا، إنصاعة وأهميته على مستوى البلدية التابع لها، أو التجمعات أو الأقاليم. يُتدرج بقائمة منتظمة في إحصائية البيانات غير المتممة حسب الأولويات المحددة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك على مستوى محاذل المدينة أو التجمعات الضمنية أو الأقاليم المحاور الرئيسية، المساحات والمساحات المسمومة لا سيما الطرق السريعة والطريق السيار.
- إتمام العقاقير الخارجة للبيانات: الإيجار الكلي للوحدات الرئيسية والجانبيهة، وتبوية المرافق التابعة لها، والواجهة الخلفية، الواجهات الجانبية.
- الواجهة: يُعتبر لوجه الشارع أو مجموع الأوجه التي تراها عادة من الخارج (الواجهة الرئيسية، الواجهة الخلفية، الواجهات الجانبية).
- يعلن على وجه للبيانات واجهة بقا لأهمية امتدادها، وتطبيقه، وطبيعته الأخرى الخاص.
- الواجهة الرئيسية: هي الواجهة التي يخفي على بقية وتبني (الواجهة تملك على الشارع، على بقائه، على عكس واجهة تملك على حديقة).
- الواجهة الخلفية: الواجهة المسماة للواجهة الرئيسية، المطلة عدة على الحديقة أو الشارع.
- الواجهة الجانبية أو الجانبيهة هي الواجهة التي وتبوية إتمام إتمام العقاقير الخارجة للبيانات والجانبيهة للواجهة وذلك لتأكيد امتلاكها حتى إتمامها وتبنيها.

أ. الزاوية إتمام الأشغال وجعل تطبيقها

ب. يجب أن يتأكد ماضي البيانات، إتمامها حتى بالمواقع ذات الأولوية، بإتمام إتمام العقاقير الخارجة في الأجل المحددة حسب الحالة وفقا للمواصفات المعنية، المرفقة لهذه التعليمية.

إن إتمام أعمال العقاقير الخارجة، سواء تمكّن الأمر بالوحدات الرئيسية أو الجانبية، يُعد واجبا ويجبر جميع الملاك أو موكليها، أصحاب المشرق وكذا كل منتمك من مرفق إرضاء الإرضاءات اللازمة لبقاء المرفق.

يُستلزم على إتمام إتمام واجهة البيانات عن طريق التحويل على شهادة إتمام الأشغال الواجبات.

على الرغ من الإجراءات التشريعية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، لا تمكّن شهادة إتمام الواجبات أو العقاقير الخارجة شهادة مطابقة ولا يمكن أن تُسلم على من أجل متوفرة.

في هذه الحالة، تُحدد كقياسات معالجة إتمام الواجبات وفقا للفترة V من هذه التعليمية.

لا تُتضمن البيانات المسمومة المنجزة من طرف أو تصانيف وزارة الدفاع الوطني، فيما يخص شروط التجار ما أو تبييتها واستغلالها، لإحكام هذه التعليمية.

III. تصنيف البيانات المعنية

تصنف البيانات المعنية حسب نوع العقاقير الخارجة للبيانات والجانبيهة غير المتممة أو في طور الإتمام والواقعة على مستوى محاذل المدينة، التجمعات، على مستوى المحاور الرئيسية أو على مستوى المقامات العمومية من طرف فرقة متعددة الكفاءات حسب طبيعة الأفعال المتعلقه قصد إتمام العقاقير الخارجة.

تُصنف البيانات إلى ثلاث أصناف، حيث يتم تحديد كل صنف حسب الأفعال الترسمة وبسبب كقياسات وتدابير التصول على شهادة إتمام الواجبات:

- الأعمال تتطلب بطلان أو إتمام: أعمال البناء وتشييد أو إتمامها.
- الأعمال الإبقاء أو إتمام: إتمام إتمام الأعمال البنيوية، البلاط، ...

IV. كقياسات المعالجة لإتمام إتمام العقاقير الخارجة للبيانات المعنية

ويخص إتمام أعمال الواجبات، في مفهوم هذه التعليمية كل من:

- البيانات غير المتممة والحاصلة على رخصة بناء ومقبولة المصاحبة؛
- البيانات المبرورة برخصة بناء والتي هي غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المبرورة؛
- البيانات المتممة أو غير المتممة المعنية بإحكام القانون 15-08 المورخ في 20 جويلية 2008 الذي لم يحصل المالك من رخصة البناء على سبيل الترسمة أو رخصة إتمام الأعمال.

كل بناية متوجهة على إطار أحكام المادة 16 من القانون 15-08 المورخ في 20 جويلية 2008 المشتمل إليه اعلاه، لا تُعفى بإحكام هذه التعليمية، كما أنه لا تكون قابلة للتحويل للمعالجة.

ب. إتمام الشروط والأجل المحددة من طرف الفرقة المتعددة الكفاءات التي قامت بالمعالجة الجانبيهة.

يجب أن تتضمن معطيات أحوال الفرقة متعددة الكفاءات طبقا للمواصفات المرفقة لهذه التعليمية التي ما يلي:

- اللقب واسم المالك أو الشخص الموكلا؛
- مرجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ التهام صلاحيتها، إن وجدت أو طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الأجزاء؛
- طبيعة الأعمال بإتمام إتمام الواجبات؛
- الطبيعة القانونية أو عام البيانات المعنية من رخصة بناء؛
- تاريخ الترسمة أو إتمامها وإتمامها، إن وجدت أو طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الواجبات؛
- طبيعة الحالة المحددة في المرفق؛
- طلب خطي مورخ من طرف المالك أو الوكيل، بالتأكد من الصنف الثالث؛
- محط أو إتمام البيانات المعنية على الترابي إتمام الواجبات و/أو إتمام ذات الصلة ببيوتك البلاطة؛
- وذلك بتأشيرة البيانات المعنية في الصنف الثالث، في أجل 15 يوم على الأكثر؛
- وثيقة ذات توثيق المصلحة إذا وجدت.

الملحق رقم (03) تابع

لا يكتفي إشغال الصنف الثالث، ويستلزم إبراج ملف الوثيقة المدنية وإتمام البديلة في ضابطها، لا سيما الجزء الخامس من التعليمات، الأقاليم المستعم بها من طرف الوزارة المتعددة الكيانات، فبالرغم من هذا الأخير في معاينة تلبية للمحقق ومن أجل إشغال الجهات المختصة إما للتعبئة أو تحرير محضر ضبط محدد صاحب البديلة غير المتممة.

• يمكن صاحب البديلة الذي انتهى الإشغال، الاستفادة من مهلة إتمام الإشغال التمهيدية الخارجية. ويمكن أن يُسلم هذا الأخير صاحب البديلة الذي يحمل بطاقة على وجهه أثناء قيامه بشطب الإشغال في رخصة الإشغال، على سبيل الترميم، طبقا للترموه والقيود المتضمنة بتقنين 15-08 المتعلق بالاعلام.

يجب أن يوافق صاحب البديلة التي لم يتم الإشغال بعد التمهيدية التمهيدية، الإشغال في ظرف أسبوع، وخلال ذلك، يلتزم عليه تغييرات المضمون في التقنين 15-08 المورخ في 20 جويلية 2008 والمتعلق.

بعد التعميم، إشغال المحقق والرقابة وإتمام الإشغال الواجبات، تُسلم الشهادة المتكتم إليها اإعلام مساحب التلكة أو الوكلاء، في أجل 24 ساعة بعد ساعة، وذلك لسرورية حقوقيه من أجل إعداد أو تجديد كل عند إيجال البديلة والتواصل أو تجديد كل سجل تجاري.

٧. الرقابة وكيفية تكملة الوثيقة المتعددة الكيانات

تتمثل وثيقة المتعددة الكيانات لمصر و مدينة البليديات المشرح عنها ورقة يورفع نو أو بديلة هذا التعليمه تتكون من مجموعتين من وثائق تابعة للمصالح التعمير أو الرقابة، مساحب التعمير التلمية، من طه التعمير وحماية البيئة.

يجب أن تتكون الوثيقة، حسب ترتيب الوثائق لكل بديلة وحظيرة البليديات المتضمنة، على الأقل من:

- مرفق تكملة لمجموعة التعمير الواسعة حول تقريبا ثلثها لأحكام المرسوم التتقيني رقم 55-06 المورخ في 30 جاني 2006، المتعلق بالاعلام؛
- مرفق يطل المصالح التكملة بالعمير التلمية ومولا تقريبا ثلثها لأحكام المرسوم التتقيني رقم 55-06 المورخ في 30 جاني 2006، المتعلق بالاعلام؛
- مرفق يطل على طه التعمير وحماية البيئة.

يؤخذ على ذوقه أيضا اختلاف بديلة وتسيق المرحلات البديلة، وبين رئيس الوثيقة من طرف الوالي ويخضع إلى رعايته، مع نظام المراقبة كل سنة أشهر بين البليديات الثلاث المتضمنة.

تختلف الوثيقة عند تشكيلها بإحصاء وإعداد محضر معاينة إتمام الإشغال واجبة المشغلة للتحقق الخارجي البديلة، تحديق طبيعة الإشغال وكذا أجل إتمام الاجزاء، وذلك حسب التصنيف الممثل أعلاه.

علاوة على ذلك، يعتبر أعوان الرقابة مسؤولين في:

- المتابعة في إعداد محاضر معاينة إتمام الإشغال؛
- المتابعة في إعداد الوثائق الفنية المتكتمة والشبهية المتعلقة بالاطلاع؛
- المتابعة في معاينة المشغلات في حالة ما إذا لم يتم إتمام الأجل المحددة وتسلم إشغال المضمون عليها في محضر المعاينة المحدد وثقافة المشغلات المضمون إليها اإعلام؛
- المتابعة في معاينة إتمام الإشغال وإعداد شهادة إتمام الإشغال الواجبات كما هي محددة في المادة 02 لهذه التعليمات.

يكتفي ممثل مصالح التعمير على مستوى الرقابة بإعداد محضر معاينة إتمام الإشغال عند الإقتضاء، وذلك عند المعاينة الأخرى وإتمام الإشغال.

يجب أن تقوم المصالح المتكتم التعمير والتعمير البديلة والتقنين بإعداد ذلك ويشمل المرسوم والتفويض الواسعة إلى مسؤوليات الرقابة المتضمنة المعاينة لإتمام الإشغال لضمان تلبية أخرى المعاينة المتعلقة.

يجب أن تقوم ممثل شركة التعمير وحماية البيئة بمرضى محضر يتم المصالح المتضمنة التطبيق التقنيات التي يتضمن عليها تقنين 15-08 المورخ في 20 جويلية 2008 المتعلق.

- 3 -

تتم التعميرات والرقابة وفقا للبروتوكولات المحددة من طرف رئيس المجلس البلدي، فيما للإحصاء المسبق والتواصل طبقا من طرف الوالي المختص بإقليمها.

لهذا الغرض، تُعد سجلات، وسجل واحد لكل وثيقة إذا التعمير الأخرى، من طرف رئيس المجلس التعمير والتعمير والتعمير المختص بالقيام، المتابعة ومعاينة عدم إتمام الإشغال الواجبات والتفويض لإتمامها.

تكون معاينة عدم إتمام الإشغال الواجبات إلى إعداد محضر يقوم فيه أعوان الرقابة المرسوم الأولى بسرد الملاحظات المتعلقة وتقييم طبيعة الإشغال وكذا الأجل المحددة لإتمام الإشغال.

على الوثيقة والجماعات المحلية، تقوم كل الوسائل لتسهيل مهمة الأعوان المورطين وحماية كل المصالح.

في إطار ممارسة مهامهم، يزود أعوان الرقابة المتعددة الكيانات، بتكليف مهني، يتسلمه حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص ويتضمن عليهم إظهار، أثناء التقييم مهامهم، بسحب التكاليف الموهبة في حالة التوقف المؤقت أو الدائم للمهام و ترجع مساعدته عند استئناف الخدمة.

تضمن الوثيقة أعوان الرقابة المتعددة الكيانات أثناء ممارسة مهامهم، من كل أشكال المضبوط أو التحاليل مهما كانت طبيعتها التي يمكن أن تكل بتدخلاتهم أو تسبب مسرا من الرقابة الواسعة.

الأعوان المضمون أعداء ليموا مودلين لدراسة ملفات البناء والتعمير أو المهيم الخاصة بإعدادهم و والتعمير ودراساتهم و أفراد عائلاتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الواسعة.

٧١. التعميرات المعزومة على المعلقين المتضمنة

في حالة تجموعه مطهر، عدم الإتمام، تبقى التعميرات المذكورة في التقنين 15-08، المتعلق إليها اإعلام، لا سيما المواد 78 و 80 و 85 و 88 إلى 92، ملابرة المرسوم.

علاوة على ذلك، يعتبر استظمار شهادة إتمام الإشغال، للتحالف الخارجي عند إعداد أو تجديد عند إيجال وأز سجل تجاري، تسلمها مُسَلَّم من طرف المصالح المختصة للوزارة والكيفية بالتعمير.

يتبع أجل ستة وأحد، في حالة تجديد عند الإيجال، وأز السجل التجاري، على أن يتم بعد اقتضاه هذه الأجل، تطبيق التدابير الجبرية للضرورة على مناحيل الإيجال.

٧١١. متبينة العملية

يتم مساحبات لدى الوالي المختص التعمير، بطايقه إحصاء البليديات غير التعمير الواسعة على مستوى الموراج ذات الأولوية، أين تُسجل المحاضر القائمة، حسب صنف البنايات الأجل المتوجه، والتدابير المتخذة سواء ملغ شهادة أو فرض عقوبات على غاية انتهاء العملية.

لهذا المصد، تلتزم البليديات، الو ذليات وعند الإقتضاء السلطات المحلية، بموافقة كل من الوالي المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالتعمير بالمشاورات المذكورة أعلاه.

وزارة السكن والبيئة والتنمية  
الوزير  
وزارة التعمير والتهيئة العمرانية والديمقراطية  
مديرية التعمير والتعمير  
وزارة التجارة  
وزير التجارة  
وزارة السكن والبيئة والتنمية  
الوزير  
وزارة التعمير والتهيئة العمرانية والديمقراطية  
مديرية التعمير والتعمير  
وزارة السكن والبيئة والتنمية  
الوزير  
وزارة التعمير والتهيئة العمرانية والديمقراطية  
مديرية التعمير والتعمير

- 04 -

الملحق رقم (03) تابع

ملحق 1

نموذج محضر عدم إتمام الواجبات  
الجمهوريّة الجزائريّة الديمقراطيّة الشعبيّة

ولاية: .....  
البلدية: .....  
مجلس رقم: .....  
تاريخ: .....  
المورد الثاني: .....  
المورد الأول: .....  
تاريخ: .....

محضر عدم إتمام أشغال الواجبات

الجهة التقية: أشغال تنميط وملاء الواجبات: (البيس، ملاء، وإشغال التثمين،...)

في سنة: ..... من شهر: ..... على الساعة: .....  
مؤلف: بتاريخ: .....  
مؤلف: بتاريخ: .....  
في 20 يوليو سنة 2008. معناه: لجنة  
توجيه المراقبة والتقييم الجارية، قد فتا بمعالجة بلدية حيث لا تزال الأشغال غير المكتملة لها على التمتد.

صاحب البلدية:  أو مسئله (الموكل)

الاسم: .....  
تاريخ ومكان الإصدار: .....  
الولاية: .....  
الرقعة: .....  
الجهة: ..... (المورد: القسم: المدينة)

طبيعة التقييم: .....  
بلدية تحتوي على: .....  
بلدية دون نشاط تجاري: .....  
تجاريات أو محلات: .....

رقصة بناء: رقم: .....  
المرجع في 20 جوانية 2008. معناه: المجلس البلدي رقم: .....  
المرجع في 80 و 85 و 86 إلى 92 من أقرن 15-08

جدد الطرائق المبررة بالتمويل: .....  
وضع لمر الترخيص:  ملاء  وضع لمر الترخيص:

توقيع صاحب البلدية: .....  
مطل من مصطلح الترخيص: .....  
المحكمة بالمصير: .....

توقيع من المحضر لجهة الجهة: .....  
الولاية: .....  
بلدية: .....  
مجلس رقم: .....  
تاريخ: .....  
المورد الثاني: .....  
المورد الأول: .....  
تاريخ: .....

ملحق: .....  
الجهة: .....  
المرجع في 80 و 85 و 86 إلى 92 من أقرن 15-08

ملحق 2

نموذج محضر عدم إتمام الواجبات  
الجمهوريّة الجزائريّة الديمقراطيّة الشعبيّة

ولاية: .....  
البلدية: .....  
مجلس رقم: .....  
تاريخ: .....  
المورد الثاني: .....  
المورد الأول: .....  
تاريخ: .....

محضر عدم إتمام أشغال الواجبات

الجهة التقية: أشغال تنميط وملاء الواجبات: (البيس، ملاء، وإشغال التثمين،...)

في سنة: ..... من شهر: ..... على الساعة: .....  
مؤلف: بتاريخ: .....  
مؤلف: بتاريخ: .....  
في 20 يوليو سنة 2008. معناه: لجنة  
توجيه المراقبة والتقييم الجارية، قد فتا بمعالجة بلدية حيث لا تزال الأشغال غير المكتملة لها على التمتد.

صاحب البلدية:  أو مسئله (الموكل)

الاسم: .....  
تاريخ ومكان الإصدار: .....  
الولاية: .....  
الرقعة: .....  
الجهة: ..... (المورد: القسم: المدينة)

طبيعة التقييم: .....  
بلدية تحتوي على: .....  
بلدية دون نشاط تجاري: .....  
تجاريات أو محلات: .....

رقصة بناء: رقم: .....  
المرجع في 20 جوانية 2008. معناه: المجلس البلدي رقم: .....  
المرجع في 80 و 85 و 86 إلى 92 من أقرن 15-08

جدد الطرائق المبررة بالتمويل: .....  
وضع لمر الترخيص:  ملاء  وضع لمر الترخيص:

توقيع صاحب البلدية: .....  
مطل من مصطلح الترخيص: .....  
المحكمة بالمصير: .....

توقيع من المحضر لجهة الجهة: .....  
الولاية: .....  
بلدية: .....  
مجلس رقم: .....  
تاريخ: .....  
المورد الثاني: .....  
المورد الأول: .....  
تاريخ: .....

ملحق: .....  
الجهة: .....  
المرجع في 80 و 85 و 86 إلى 92 من أقرن 15-08





الملحق رقم (04)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة السكن والعمران والمدينة وزارة الداخلية والجماعات المحلية

الموافق: 18 أفريل 2017  
تاريخية وزارية مقتضية رقم: 04... موروخة في: .....  
صم ..... الموافقة  
تطبيقية: 18 أفريل 2017  
تعدد كوتيفات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها.

المادة 303 والمادة 304  
وتشليح إلى السيدات والسادة :

مراء التعمير، الهندسة المعمارية و البناء،  
رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

المرجع: - المرسم التفتيزي رقم 18-15 المورخ في 4 ربيع الثاني عام 1436  
المررق 25 يناير سنة 2015، المحدث الكوتيفات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

إن تنفيذ المرسم التفتيزي المنوه إليه في المرجع والذي يتدرج في إطار الإصلاحات والتغييرات الرامية لتحسين المحيط الإداري لصالح طائفة عود التعمير، تبيقت عنه بعض المسؤوليات والاختلالات في تطبيق أحكام هذا المرسم.

1- إجراء مصالغ العولة المكافئة بالتعمير بخصوص الممتلكات،  
2- احترام الأجل القلبي لتضمينها وتسليمها،  
3- دراسة الممتلكات بتفاهع النظام التضميني لإدراج الطابعا،  
4- انتظام انعقد خصمات عمل الشبهيك الروجة والصفة التضمينية للإعضاء،  
5- إرسال وحفظ الممتلكات لدى مصالغ الشبهيك الروجة المكافئة بالتعمير،  
6- استحداث وصيغ بطاقية إنكروية لتزويد البطاقية الوطنية لعقود التعمير.

بالعلم، لقد تضمن المرسم التفتيزي رقم 18-15 المورخ في 25 يناير 2015 في تصوره الأولي، شموليات في كليات دراسة وتسليم عقود التعمير من خلال تكافؤ الإجراءات الإدارية الرامية إلى تحميل معالجة ودراسة الممتلكات وتأمين عدد الوثائق المكونة للممتلكات طلبات عقود التعمير.

كما كان يتقضى أن هذه التسهيلات والمرونة المبرجة في الإجراء السابق المذكورة المتعلقة بتسليم عقود التعمير والمعتمدة في المرسم التفتيزي السابق الذكر المذكورة المتعلقة بتسليم عقود التعمير والمعالجة والسياسة بالمشاور يتم بالمعالية والسعة، دون التخلي عن المبادئ الأساسية المتعلقة بالأسس الخاصة بالمشاور والبناء، أي تحقيق التوازن وحقوق المستعاطها وكذا القيام

الرائض الخلفين أجل تسليم عقود التعمير عقد التعمير اصقذ على تسليم الشبكات كما أن تضمن مقتضى اللوائح والولايات لدراسة ومعالجة طلبات طلبات عقود الرجح: مما يسمح للمتمس طلب عقد التعمير من جهة والمصالح والإدارات للتعمير، من جهة أخرى، القيام بالإجراءات الإدارية في إطار مبرج ومراقب العمومية، من جهة دراسة ومعالجة الممتلكات.

نورن المسائل بفرحة الدراسة ومعالجة الممتلكات.

في حين أطورت العملية التي أجريت خلال السنتين الأخيرتين بوج وإسكان وتطبيق هذا المرسم التفتيزي وجود اختلافات مهمة فيما يخص:

1- رأي مصالغ العولة المكافئة بالتعمير هي مقتوى الولاية :  
وقد المصالحات المخزاة لها والتدابير التضمين عليها بموجب الملتزمين 11 و46 من المرسم التفتيزي المذكور أعلاه، يجب أن تضمن مصالغ العولة المكافئة بالتعمير رأيا فيما يخص مطابقة المشروع مع أحكام مخطط شمال الأراضية المتعلقة عليه أو الذي تجاوز مقتضى التحقق العمومي، أو في حالة عدم وجوده لتدابير المخطط التوجيهي للتبوية والتعمير وراو بذلك التضمين عليها جالينا للأحكام المتعلقة بالترادج العامة للتبوية والتعمير، مما يسمح رأيا مرجحا عند منح عقد التعمير.

2- احترام الأجل القلبي لدراسة وتسليم عقود التعمير:  
تمثل التأخرات والسرع في دراسة الممتلكات وكذا تظلم أجل تسليم عقود التعمير الأهداف الأساسية المقررة في المرسم التفتيزي رقم 18-15 المورخ في 25 يناير 2015 للمذكور أعلاه.

يجب أن تكون هذه الأخطاء لا مخلص منها أو بالأحرى الرامية، حيث يجب ضمان وجود جميع المتدخلين في سلسلة معالجة وتسليم عقود التعمير لتحقيق الغرض المقصود.

ويجب أن يتصل التحقق الروجة للتلوية والولاية في طلبات الرخص في أهل الخدمة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيذاع الطلب وذلك بعد استشارة وضع آراء المصالح المعنية.

في حين، يجب التذكير أنه يمكن للبناء الروجة الاعتقاد واعتبار، في حالة ما لم تبدي المصالح المتظيرة رأيا في أجل التلمهي (8) أيام التي تلي تاريخ تسليم طلب الرأى، أن رأيها في الاجتماع وبعد عن موقفا كمتصالح مستقبلة وراو كإجابة صموية بالمرفقة.

الملحق رقم (04) تابع

3. برمجية ودراسة المخططات الموزعة لدى الشهيبيك الوحيدة :

يجب ان تعرف برمجية ودراسة المخططات التي يتم ايدانها على مستوى الشهيبيك الوحيد ان الوحيدة حسب الترتيب الزمني، ايدانها، ويجب على اصحاب الشهيبيك الوحيد ان يراد يقع بها في تجارة كل جلسة عمل بالتحقق من ذلك استنادا الى سجلات البريد الالكتروني المقدمة حسب الحالة، من طرف مصالح الوزارة او اللبية المكلفة بالتموير.

كما يجب توريد كل تغيير لهذا الترتيب وتكون كل مخالفة في هذا المجال في تقرير يرسل الى السيد الوالي، قصد اتخاذ الاجراءات اللازمة ضد الإدارات والموظفين المقصرين.

4. النظام انعقاد جلسات عمل الشهيبيك الوحيدة والصفة التمثيلية للاعضاء :

ان النظام انعقاد جلسات عمل الشهيبيك الوحيدة ومستوى تنفيذ الاعضاء والتزامهم وكذا احترام الاجال القانونية لدراسة الملفات وتسلم عقود التموير، تعتبر ضمانا لنجاح هذه التدابير التمثيلية التي يتبناها الحكومة من اجل تحسين المحيط الاداري ومستوى محيية المواطنين.

وفي هذا المنظر، السيد والسيدة الولاية مدعوون لاجراء تقييم شهري يخص سير الشهيبيك الوحيدة واتخاذ التدابير التوقعية كلما تطلب الامر ذلك، مع ابلخ كل من السادة وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير السكن والعمارة والتعمير.

5. ارسال وحفظ الملفات لدى مصالح الوزارة المكلفة بالتموير :

تبين من خلال تنفيذ المرسوم التنفيذي رقم 15-18 المؤرخ في 25 يناير 2015 المتكرو اعلانه، من الجانب المحلي والتموير الاداري اليومي، وجود اختلالات تتعلق بعدم احترام بعض البلديات، للاحكام المنصوصة في المقتدين 22 و55 التي تتعلق بتفليح التراب، وفقا بنسخة من الملف المرفق عليه من طرف المماثلة المختصة المكلفة بتسلم العقد الى مصالح الوزارة المكلفة بالتموير على مستوى الولاية.

كما سُجنت على مستوى بعض البلديات تقاضى بتملة بهذا الجانب، بحيث لا يتم ارسال او ارجاع اي ملف مصداق عليه الى مصالح الوزارة المكلفة بالتموير سواء على المستوى الفرعي او على مستوى العميرية المكلفة بالتموير، اليهلمسة العميرية والبناء.

في هذا الاطار، يجب ان ترسل بصيغة ازامية ومنظمة نسخة من التراب المرفق والملف المصداق عليه من طرف السلطة المختصة حسب الحالة، الى مصالح الوزارة المكلفة بالتموير على مستوى الولاية، مما سيسمح لهذه الهيئة، بخصم التراب عن صلية حفظ هذه المحليات، التيام بالتمية والمرافقة على المستوى المحلي من الناحية التنظيمية والمرالية.

6. استحداث وضبط بطاقة الكروية لتزويد البلديات المحلية الوطنية بقورد التموير :

بحسب التكون، ان المرسوم التنفيذي رقم 15-18 المؤرخ في 25 يناير 2015 المتكرو اعلانه، لا يحمي المقتدين 58 و59 منه، وبمذا ويحدد انه من مهام المقتدين الراجين اللابحة والولاية، استحداث وضبط بطاقة الكروية، مقابلة للطلبات الموزعة والرورد المخصصة لها، وكذا القرارات المسئلة التي تكون قاعة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعميران.

ومع ذلك، قد تدين انه لا يتم في كثير من الاحول الى يومنا هذا، التلوم بتكوين او نشر او ارسال المعلومات، محليا منا يوجد من فعالية الاكسام الفرعية والمجربيات المكلفة بالتموير على مستوى الولايت.

في هذا المنصد، يجب ايلاه اهمية خاصة لتكوين قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعميران، ان هذه المرحلة من مسر تسليم عقود التموير، تكفيها طابعا خادما واسلميا من اجل عافية ومراقبة مجانية للمباني.

علاوة على ذلك، يجب ارسال هذه المعلومات ليس فقط لتزويد السلطة الوطنية لمقورد التموير لخصب، بل لضمان تسيير ومراقبة الحوالب الاخرى التي لها علاقة مباشرة او غير مباشرة مع تطور التموير والبناء والمؤشرات الاجتماعية والاقتصادية واللقائية.

وفي الاخير، يجب ان يولي السيد والسيدة الولاية الاضلم الاكزم لتنفيذ مقتوى هذه التعليمات وابلخ بصيغة منظمة، السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية والسيد وزير السكن والعميران والمدينة بدمى تطبيقها.

وزير الداخلية والجماعات المحلية  
عبد المجيد بوزك

وزير السكن والعميران والمدينة  
عبد المجيد بوزك

وزير الداخلية والجماعات المحلية  
عبد المجيد بوزك

وزير السكن والعميران والمدينة  
عبد المجيد بوزك

## الملحق رقم (05)

<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة السكن والعمران والمدينة</p> <p>تعليمية وزارية رقم: 67 SP، 2010 المؤرخة في: 07 SEP، 2010 تحدد التدابير الخاصة بإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أعمال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.</p> <p>السجلات والسادة مدراء التصيير والهياكل المعمارية للأوليات؛ بالإتباع إلى السجلات والسادة الولاي.</p> <p>المرجع: المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التصيير.</p> <p>كيزن المرسوم التنفيذي الصادر اليه في المرجع، قواعد معيارية رامية إلى تحسين وتسهيل الاجراءات الإدارية للحصول على عقود التصيير لا سيما رخصة البناء ورخصة الهدم.</p> <p>يتطلب تطبيقه تكاثر العمل من الناحية التقنية والإدارية للمشروع التي تشكل أعمال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على المحيط المباشر (مبنى أو مهبل)، ويجب ألا يُتبرخ في إنجازها إلا بعد ضمان، حسب الحالة، الأمن، تصريف المياه، الإنقاذ، التباطؤ (عضاه دعم مؤقت أو نهائي) ...</p> <p>يهدف هذه التعليمية إلى (I) تحديد مجال التطبيق و (II) التدابير التكميلية في تكوين ودراسة ملف طلب رخصة البناء و/أو رخصة الهدم للمشاريع فوزن المسائل بالمواسمات التقنية الخاصة المعمول بها في منطقة وموقع إقامة هذه المشاريع.</p> <p><b>1. مجال التطبيق:</b></p> <p>يبرمج هذه التعليمية، كل مشروع ويغلف أعمال تسطيح هامة و/أو عمليات حفص صينية و/أو حفصيات حفر، يُعتبر كمشروع يُشكل خطرا بالنسبة للمحيط المباشر، لا سيما في الحالات التالية:</p>	<p>وجود بنايات مجاورة؛</p> <p>هدم و/أو بناء يواحد ضمن المساحة صورية قديمة (البناء القديم)؛</p> <p>تواجد شبكات محاذية للمشروع أو باطنية؛</p> <p>قرب البنية التحتية للمرور والشبكات؛</p> <p>أرضية ذات شكل غير منتظم و/أو منحدر شديد؛</p> <p>بتالية متواجدة بين طرفين على مستويين مختلفين يكون التفرق بينهما أكبر أو يساوي 06 أمتار؛</p> <p>حفص يعمق أكثر أو يساوي مترين.</p> <p><b>II. تدابير خاصة لدراسة عقود التصيير:</b></p> <p>تقتضى تنفيذ إعداد عقود التصيير لا سيما رخصة البناء ورخصة الهدم من الناحية التقنية، تخضع المشاريع المحددة في هذه التعليمية إلى تدابير خاصة تتمثل فيما يلي:</p> <p><b>1.1. التصيير بزيادة الموقع نتيجة لإزالة التسطيح والحفر:</b></p> <p>المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قد قاما بإعداد رخصة البناء و/أو الهدم يقرعان بملء استمارة التصيير بزيادة الموقع الناتج عن أعمال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم، حسب النموذج التفرق لهذه التعليمية والتي يُلزم ارتفاقه بملف طلب رخصة البناء و/أو رخصة الهدم، كما يمكن لهما إخراج المعلومات المتعلقة بمؤدج التصيير ضمن البيان الوصفي لرخصة البناء و/أو الهدم.</p> <p><b>2. الدراسة التكميلية:</b></p> <p>يجب أن تتضمن ملفات طلب رخصة البناء و/أو رخصة الهدم إجراء دراسة تكميلية بالنسبة للمشاريع التي تم التصيير بها بأن أعمالها تشكل خطرا على المحيط المباشر.</p> <p>تتألف الدراسة التكميلية أساسا من:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- دراسة تتضمن استقرار موقع إقامة البنايات والمنشآت المتاخمة موزكرة على دراسة أرضية ملائمة والتجارب المخبرية.</li> <li>يقوم بهدم الدراسة مكتب الدراسات ومصادق عليها الهيئة الوطنية للمر القية التقنية للبناء (CTC)؛</li> <li>- بيان وصفي لمنهجية إنجاز أعمال التسطيح وإنجاز المنشآت التحتية و/أو التوقية التي تُشكل خطرا على المحيط المباشر، مقيدا بجدول زمني لمختلف مراحل الإنشاء المدنية، يُعين، إذا اقتضى الأمر عند تسليم عقد التصيير المطلوب.</li> </ul> <p>فيما يخص هذه المشاريع، يُؤكد دراسة ملف رخصة البناء و/أو الهدم إلى الشباك الوحيد للولاية طبقا للتعليم المعمول به.</p>
--	---

## الملحق رقم (05) تابع

يجب أن يعقد صاحب المشروع اتفاقية لمرافقة الأشغال المدنية مع البيئة الوطنية للمرافقة التقنية للبناء (CTC) وتنفيذ الأشغال من طرف مؤسسة موثقة.

### 11.3. إعداد محقق المعاينة على مستوى الموقع:

عند استلام ملف طلب رخصة البناء وإاو رخصة البناء، تُرسل نسخة من ملف المشروع المزمع بأن تنقلها تتكامل خلالا على المحيط المباشر بملف هذه الترخيص من طرف المهندسين المعماري أو المهندسين المدني، إلى مكتب الأشغال المدنية بالتعمير ومصالح البلدية على مستوى الشباك الوحيد، والثاني بوزارة الأحياء والبيئة في طرف شراكة أيام وبعد زيارة الموقع، محضر معاينة حسب النموذج المرفق بهذه التعليمات، حيث يؤكدان من خلاله التصريح بوجود الخطر.

توجه المحضر إلى رؤساء الشباك الوحيد للولاية والبلدية، المختصين بالإيجاز.

### 11.4. المرافقة المعاينة من طرف الأحياء المختصين بالتعمير إلى مصالح التعمير:

يلتزم مكتب التعمير والأحياء المواطنين لمصالح الدولة المكاتب والتعمير والتعمير للبلدية، بالعمل على المرافقة التورية للورشات المفتوحة، لإسما تلك المعاينة بتطبيق هذه التعليمات. كما هم ملزمين أيضا بالسور على احترام المراسمات التقنية المعمول بها وتطبيق الجداول الزمنية للأشغال، وتبليغ الولاية رؤساء الأحياء التقنية البلدية، مدراء التعمير، والهيئة المعمارية والبناء المختصين بالبيعا وفقا لصلاحيات كل منهم، بكل توقف أو معاينة إيجاز إشغال تشكل احتمال وقوع خطر.

يجدر التنكير بأن عملية المرافقة هذه لا تستثنى المسؤولية المشتركة لمكتب الدراسات المكاتب بالمناخية ومؤسسات الإيجاز في تحديد شروط أسما لإيجاز الأشغال طبقا للتعليمات المعمول بها.

### 11.5. إجراءات خاصة الواجب اتخاذها عند معاينة توقف أو الإيجاز لأشغال تشكل خطرا:

على رؤساء المكاتب التعمير البلدي، التي تم إبلاغه من طرف مكتب التعمير أو العون الموكل بتوقف أو معاينة إيجاز الأشغال التي تشكل خطرا محتملا وفقا لأحكام المواد 89 و94 للمانون رقم 10-11 المورخ في 22 جوان 2011، الخاص بالبلدية، توجيه إيجازها لمصالح المشروع في هذا الشأن، وتقوم باستشارة مصالحه التقنية، وتلك التابعة لمصالح الدولة المكاتب بالتعمير ومصالح البيئة الوطنية لمرافقة البناء CTC، في طرف (24) الأربعة وعشرين ساعة المرافقة.

في حالة ما تبين من تقرير من طرف هذه المصالح استعجالا أو خطرا محتملا وشيكًا، يقوم رؤساء المكاتب التعمير البلدي بموجب قرار بإسما التعليمات اللازمة لإخذة التدابير لفسد تأمين الموقع والتي تنقلها هذه التقرير. يُبلغ هذا القرار إلى صاحب المشروع بإيجازية القيام بهذه الأشغال في أجل محدد، مع توجيه نسخة منه إلى المدير المكاتب بالتعمير للولاية.

وفي حالة ما لم ينفذ صاحب المشروع التعليمات الموجهة له ولم ينفذ التدابير المطلوبة، في الأجل المحدد، يقوم رؤساء المكاتب التعمير البلدي بإخذة رخصة تنفيذية، كإر تعليق رخصة البناء وإاو الهدم وإبناش و على حسب صاحب المشروع، الإجراءات والأشغال التي يراها ملائمة فيما يخص حماية وتأمين الموقع.


يتم إيجاز الأشغال التي يلزم بها رؤساء المكاتب التعمير البلدي على نفقة البلدية ويتم تحميلها في مجال العمران المبناش دون الإخلال بتطبيق القوانين المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بها.

يبقى إجراء تعليق رخصة البناء وإاو الهدم ساري المفعول ولا يتم رفعه قطعا إلا بعد تسديد للبلدية مبلغ مستحقات إيجاز الأشغال المبناش بها.

أو إلى أميرة بإفقة لتطبيق أحكام هذه التعليمات التي تتطلب مشاركة جميع الناظرين والمكاتب.

تتطلب مصالح التعمير التابعة للولاية والبلدية، البيئة الوطنية لمرافقة التقنية للبناء (CTC)، أصحاب المشاريع العمومية والخاصة ومكاتب الدراسات، كل فيما يخصه، بالتطبيق الصالح لمعقود هذه التعليمات.

دور الدين المرنان والبلدية  
عبد المجيد طحمان





الملحق رقم (06)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
 REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
 MINISTERE DES FINANCES  
 DIRECTION GENERALE  
 DU DOMAINE NATIONAL  
 الجزائر في : 2012/11/06

وزير المالية  
 العمومية العامة  
 للأموال الوطنية  
 مديرية تضمين الأملاك التابعة للدولة  
 رقم : 11070/أ م م ع / إ و م ا ت م د م ع ف .

المدير العام للأموال الوطنية  
 السيد  
 بالسادة مدبري أملاك الدولة  
 بالسادة مدبري أملاك الدولة  
 بالسادة مدبري الحفظ العقاري  
 بالسادة المفتشين الجمهوريين لإملاك الدولة و الحفظ العقاري  
 بالسادة مدبري الحفظ العقاري

**الموضوع :** التطعيم الوزاري المشترك رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 ، تتضمن تبسيط كفايات  
 تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها .  
**المرفقات :** (01) .

يشرفني أن أرفقكم عليه ، بنسخة من التعاليمية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 ، تتضمن تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها .  
 في هذا الصدد ، ألت التباكم إلى أنه تطبيقا لتعليمه السيد الوزير الأول رقم 366 المؤرخة في 28/06/2011 ، المستعممة تبسيط الإجراءات و الملفات الإدارية لفائدة المواطنين ، تهدف هذه التعاليمية إلى إدخال تدابير جديدة لفائدة المواطنين على غرار التدابير المأخوذة سابقا التي خصمت تحقيق مطابقة البنائيات المخزلة من طرف الإدارات و الهيئات العمومية .  
 في هذا الإطار ، حرصت السلطات العليا عبر مختلف المتدخلين السهر على ضمان التطبيق المعلوم والتدبير المتقاربة من أجل تحسيد الأهداف المسطرة في الأجل المحددة ، التي تنص على كفايات دراسة الملفات و التدبير التنظيمية المرافقة و كما تسوية الأوعية العقارية المبنية و كفايات معالجة المواقع الحضريّة ذات الأروية .  
 في هذا الشأن ، يقع على إدارة أملاك الدولة بمسئلتها ضمنو في لجنتي الدائرة و الطمن المكلفين بإبنت في تحقيق مطابقة البنائيات و كفايات سيرها المحددين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 155-09 المؤرخ في 02/05/2009 و ذلك من خلال إبنت حضورها بصيغة دائمة و بفعالية في أعمال هاتين اللجنتين عن طريق مداهما بكل المعلومات الضرورية التي من شأنها السماح لهاتين اللجنتين من الفصل في الملفات المعروضة بكل دراية .  
 في نفس الإطار ، يبدو من الضروري لفت انتباهكم إلى أن رأي المصالح المعنية (المصالح القضائية ، مديرية الموارد المائية ، مديرية التعمير ... ) فيما يخص عملية تسوية الأوعية العقارية ، يجب أن يقدم خلال إجتماع لجنة الدائرة المعنية (SEANCE TENANTE) و في غير ذلك يتم تأجيل دراسة الملفات المعنية ، حيث ليس جهة أي داعي لطلب رأي اعضائها للجنة خارج الإجماع .  
 إضافة إلى ما سبق ، فإن مصالح أملاك الدولة أوكلت لها مهمة تسوية الأوعية العقارية التابعة للإملاك العمومية تضمين الأملاك التابعة للدولة ، في حالة الأري بالموافقة التعميرية من طرف لجنة الدائرة ، و بين الحالتين المسطرتين ضمن النقطه 3-1 من التعاليمية الوزارية المشتركة المسالفة الذكر و التي تم توضيحها سابقا بموجب مذكرتي رقم 4132 المؤرخة في 2012/04/18 .

المدير العام للأموال الوطنية  
 امضاء : محمد جويور

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
 وزارة المالية  
 وزارة الداخلية و الجماعات المحلية  
 تطعيمية وزارية مشتركة رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06  
 تتضمن تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها

السيدة و السادة الولاية  
 للتتبع للمباني و السادة :  
 - رؤساء البلديات  
 - رؤساء المجالس الشعبية البلدية ؛  
 - مدراء التعمير و البناء للولايات ؛  
 - مدراء الأملاك للولايات ؛  
 - مدراء مستح الأراضى للولايات ؛  
 - مدراء المحافظة العقارية للولايات ؛  
 - مدراء الوكالات العقارية للولايات .

تطبيقا للتعليمية رقم 366 المؤرخة في 2011/06/28 للسيد الوزير الأول المستعممة تدابير تبسيط الإجراءات و الملفات الإدارية لفائدة المواطنين ، تهدف هذه التعاليمية إلى إدخال تدابير تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها .  
 على غرار التدابير المأخوذة سابقا التي خصمت تحقيق مطابقة البنائيات المنجزة من طرف الإدارات و الهيئات العمومية ، فإن الإجراءات العملية الجديدة المقرحة أدناه ، التي ترمي إلى الإسراع في معالجة الملفات التي هي قيد الدراسة ، تخص الإصناف الأخرى للبنائيات .  
 يجب على السيدة و السادة الولاية ، عبر مختلف المتدخلين المعنيين ، السهر على ضمان تطبيق التدابير المقرحة التي تنص على كفايات دراسة الملفات ، التدابير التنظيمية المرافقة ، تسوية الأوعية العقارية المبنية و كفايات معالجة المواقع الحضريّة ذات الأروية .  
 وكتبسيط كفايات دراسة ملفات طلب تحقيق مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها .

**1 - 1 - محققي الملف الثقلي :**  
 تم تبسيط الملف الثقلي المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 154-09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بتحقيق مطابقة البنائيات .  
 و عليه ، يمكن الإستغناء على دراسات الهندسة المدنية المتعلقة ب :  
 - البنائيات الخاصة بانتظام لمراقبة الهيئة الثقيلة لمراقبة البنائيات (C.T.C) .  
 - البنائيات الفردية المباني بها قبل صدور القانون رقم 05-04 المؤرخ في 14/08/2004 ، المعدل و المتمم للقانون رقم 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، باستثناء البنائيات التي تستعمل للجمهور .

**2 - 1 - دراسة الملفات :**  
 تودع ملفات الطلبات لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية .  
**1 - 1 - البنائيات التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوزير أو الوالي :**  
 ترسل ملفات البنائيات التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوزير أو الوالي و المودعة و المسجلة لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية ، مباشرة للدراسة للبلدية و البناء للتعمير .  
**1 - 2 - البنائيات التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي :**  
 ترسل ملفات البنائيات التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، بصفتها ممثل للولاية أو للبلدية من طرف المصالح التقنية للتعمير التابعة للبلدية و ترسل مباشرة إلى لجنة الدائرة .

## الملحق رقم (06) تابع

يجب أن ترسل نسخة من الملف للإعلام إلى مصالح التعمير التابعة للولاية .  
فيما يتعلق بالبيانات التي تحمل خصوصيات ، يجب أن تترس الملفات المتعلقة بها من طرف مديرية التعمير و البناء للولاية .  
تعتبر في إطار هذه التنظيمية بيانات تحمل خصوصيات :  
- البيانات ذات الإستعمال الصناعي أو التجاري و بصفة عامة البيانات المهمة التي من شأنها أن تستقبل الجمهور ؛  
- البيانات الخاصة بالحكمات تنظيمية و تنظيمية متعلقة بالسباحة و الترات القناني .  
1 - 3 - البيانات المعنية بالولاية المتجزئة في إطار التعاونيات القارية .  
من أجل تبسيط اجراء تحقيق البيانات المكتبة الولاية المتجزئة على وحدة عقارية غير مجزئة في إطار التعاونيات القارية الحاصلة على رخصة بناء جماعية ، يتبع الاجراء التالي :  
في المرحلة الاولى :  
- ايداع طلب رخصة تجزية من طرف اصحاب التعاونية لدى مصالح التعمير التابعة للولاية .  
- زيارة الموقع من طرف اعران البلدية المكاتبين بالتعمير لعرض تحريم محضر يظهر مطابقة مساحة التجزئة وكذا عدد القطع البنوية بالنظر بالعدد للمحل لتجملته المحططات .  
- ترسل نسخة من الملف للإعلام لمصالح التعمير التابعة للولاية .  
في المرحلة الثانية :  
- تودع طلبات تحقيق مطابقة البيانات بعد تسليم رخصة التجزئة على سبيل التسوية من طرف مصالح البلدية بصفة فردية من طرف اعضاء التعاونية من أجل دارستها في إطار احكام هذه التعليمات .  
2 - اجراءات تنظيمية مرافقة :  
قصد تبسيط شروط دارسة الملفات يجب أن تنفذ الاجراءات التنظيمية التالية :  
1 - 2 - استقبال الملفات على مستوى البلدية :  
نظرا للعدد الكبير على سجل مخصوص يجب وضع شباك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية لعرض وإستقبالها و تسجيلها على سجل مخصوص لهذا الغرض .  
يجب قوب كل ملف كامل تم ايداعه في خمسة (5) نسخ .  
ترسل أربعة (4) نسخ ، مرققة بمحضر التحقيق الميداني ، في الخمسة عشرة (15) يوما التي تلي ، إلى مصالح التعمير التابعة للولاية او للجنة الدارة ، طبقا للنقطة 1 - 2 - اعلا ، و يحتفظ بنسخة على مستوى البلدية .  
يجب أن تشير المصالح التقنية للبلدية ، عند الإمكان ، في المحضر للتبوية القارية لقطع الاراضي المعنية .  
2 - 2 - دراسة الملفات على مستوى مديرية التعمير و البناء للولاية تكلف بدراسة الملفات تتكون من ممثلي يجب تصيب لجنة خاصة لدى مديرية التعمير و البناء للولاية تكلف بدراسة الملفات تتكون من ممثلي المصالح التالية :  
- التعمير .  
- الاملاك الوطنية .  
- القلاحة .  
- القنافة .  
- السباحة .  
- العاقرة و المعاجم .  
- الري .  
- المحمية المدنية .  
2 - 3 - دراسة الملفات على مستوى لجن المد الولي .  
يجب على لجنة الدارة و ارا ائها حسب الحالة الوالي المنتدب أو رئيس الدارة أو ممثلهم أن تبت في طلبات تحقيق المطابقة و ارا ائها في أجل شامل قدره ثلاثة اشهر بعد إستلام الملفات .  
يجب على لجنة الدارة ان تصدق كل ما استلزم الأمر من جلسات لدراسة الملفات و ارسال في الاجل المحددة للبلدية المعنية القرارات الخاصة بها مع توضيح ، حسب الحالة ، الراي بالموافقة ، التصحفات أو السلب الرافض .  
يجب أن تحرر محارلات لجنة الدارة في محضر يفضيه كافة الاعضاء الحاضرين و هذا طبقا لاحكام المرسوم التنفيذي رقم 155-09 المؤرخ في 2009/05/02 .

ترسل نسخة من المحضر لكافة اعضاء لجنة الدارة .  
لما يكون ملف طلب تحقيق مطابقة و/أو اتمام الإنجاز المعروض على لجنة الدارة يستوجب تسوية مسجلة للعقار ، يجب على لجنة الدارة ان تشير إلى ذلك في المحضر . في هذه الحالة يجب على رئيس لجنة الدارة ان يطلب من مصالح الاملاك او وكالة العقارية للولاية اعادة عقود ملكية طبقا للنقطة 3 اعلا .  
2 - 4 - دراسة المطعون من طرف لجنة الولاية :  
يجب على لجنة المطعون التي يرأسها الوالي او ممثله القيام بدراسة الرافض و البت فيها في أجل لا يتعدى الثلاثون (30) يوما .  
- ترسل قرارات لجنة المطعون إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية و ترسل نسخة من المحضر للإعلام إلى لجنة الدارة .  
3 - تسوية أو عدم القطع الارضية المعنية :  
يمكن أن يتطلب مبيعا تحقيق المطابقة تسوية لارضية القارية المشعولة .  
3 - 1 - قطع الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للولاية :  
تجري تسوية الارض المعنية المشعولة عن طريق تحديد قيمة مالية في فترة عشر سنوات (10) بدون فائدة و يتبع تخفيض للبناءات التي تستفيد من تخفيض في السعر ، طبقا للتعليم المعمول به .  
يأخذ بعين الإعتبار تقييم كتلة التنازل عن القطع الارضية من أجل تسويتها ، موقعها ، حالة الشبكات و طبيعة البناء المتجزئة .  
يسهل هذا الاجراء تسديد كتلة القطعة الارضية عند اقتضاء الاجال و تسليم سند الملكية الخاص بها عقب اعادة مقرر التسوية .  
عندما تكون قطعة الارض قد خصصت لفائدة المرابطين قبل صدور القانون 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري ، يحدد سعر التنازل من خلال تطبيق المعدلات المحددة بموجب المرسوم رقم 86-02 المؤرخ في 1986/01/07 ، المحدد لكيفيات تحديد أسعار الإقتناء و التنازل من طرف البلديات على قطع الارض التابعة لإحتياطيات القارية .  
يجب على مصالح الاملاك التابعة للولاية القيام عند الضرورة و بتحديد حدود القطع الارضية التي بها بنايات متجزئة .  
تتصل تركيبة قطعة الارض المتنازل عنها على ارضية البناءة ، و احتمالا متخل و فضاء محيط ضروري لإستغلالها ، اما تكون قطعة الارض المشعولة بها سياج يستعزز على مساحة عقارية فائقة ، يمكن لهذه الأخيرة ان تكون موزعة على قطاعات .  
يجب ان تحدد المساحة النهائية لقطعة الارض المتنازل عنها بصيغة مشتركة من طرف المديرين المكاتبين بالتعمير و بالاملاك الوطنية .  
عندما تكون البناءة قد أنجزت على قطعة ارض تابعة للاملاك العمومية ، يسبق التسوية ، إعادة تصنيف قطعة الارض المعنية و تحويلها إلى الاملاك الخاصة للولاية ، طبقا للترشح المعمول به .  
يتم اعداد رخصة البناء و/أو رخصة اتمام الإنجاز ، على سبيل التسوية ، الخاصة بها ، إثر تسليم عقد الملكية من طرف مصالح الاملاك الولية .  
3 - 2 - قطع اراضي البلدية المخصصة على أساس وثيقة ادارية :  
يجب على الوكالات المعنية بالولاية ، تحت سلطة الوالي ، القيام بتسليم عقود الملكية الرسمية لفائدة الحاصلين على العقود الإدارية .  
في حالة تحويل العقود التي تم للغير ، تعد التسوية لفائدة المستفيد الأخير ، الذي يطلب بملكية قطعة الارض و البناء ، عند تقديم الولاية التي تبنت هذا التحويل .  
في حالة ما إذا كانت قطعة الارض المخصصة من طرف البلدية يجب ان تكون موزع تحويل لمساحتها من قبل ادارة الاملاك الوطنية ، يجب على هذه الأخيرة القيام بهذه العملية في افضل الاجال .  
3 - 3 - قطع الاراضي البلدية المخصصة :  
يجب على صاحب البنية المشعولة على قطعة ارض دون سند ملكية ، اما طلب تسليم شهادة حيازة او طلب اعداد عقد شهره طبقا للترشح و التنظيم المعمول بهما .



## الملحق رقم (06) تابع

4 - كلفيات معالجة المواقع الحضريّة ذات الأولويّة :	4 - 1 - المرافق ذات الأولويّة :
تكاف مصالحيّ التعمير التابعة للولاية بالقيام بتحديد المواقف التي مبالغيتها تشكل أولوية مع أخذ بعين الاعتبار موقعها في النسيج الحضري ، وأو بالنسبة لمواقف السير الرئيسية كما يلي :	على طول المسالك الكبرى .
على حد محل المن .	على طول الطرق الحضريّة الرئيسية .
حول الأماكن العامة .	بحوار المنحدرات ذات السيادة .
2 - 4 - المستخفيين المعتمدين و ما عليهم فعله .	يستوجب تنفيذ احكام القايرن 15-08 المورخ في 2008/07/20 تجنيد الجماعات المحلية و مصالح النورية و المتعاملين المعتمدين ومكاتب الدراسات و الحرفيين .
و رؤساء المجالس الشعبيّة البلدية :	القيام بتسليم عقود التعمير التي هي من اختصاصهم .
يجب أن يقوم السجيات و السادة رؤساء المجالس الشعبيّة البلدية بتحديد مطبات تحقيق المطبات و/أو إتمام الإنجاز .	إرسال المطبات التي تحمل خصوصيات إلى مديرية التعمير و البناء .
الضرورية من أجل القيام بإنجاز مطبات تحقيق المطبات و/أو إتمام الإنجاز .	إرسال المطبات التي يعد تسليم العقود الخاصة بها من اختصاص الرألي أو الوزير المكلف بالتعمير إلى مديرية التعمير و البناء .
لوحذا العرض ، يجب أن يسهروا خاصة على :	الوكالات العقارية التابعة للولاية :
تسهيل كتيّف دفاتر شروط التخرنات .	يمكن أن تكلف الوكالة العقارية التابعة للولاية من طرف الرألي بالتنسيق ، كل موقع على حدى ، بتخصيص مطبات مطبات عقود التعمير و إعداد مخططات لأجزاء قطع الأرض و كتيّف دفاتر الشروط ، وقيادة أشغال إتمام إنجاز الأجزاء الخارجيّة للإنجازات .
القيام بتسليم عقود التعمير التي هي من اختصاصهم .	المهنيين المعمدين و المهنيين المدنيين و الخبراء المعتمدين المعتمدين :
إرسال المطبات التي تحمل خصوصيات إلى مديرية التعمير و البناء .	يمكن أن تشكل في إطار تنفيذ العمليات المصممة ، فرق من مهنيين معماريين و مهنيين مدنيين وخبراء عقاريين معتمدين من أجل تخصيص المطبات الإدارية و التقنيّة .
إرسال المطبات التي يعد تسليم العقود الخاصة بها من اختصاص الرألي أو الوزير المكلف بالتعمير إلى مديرية التعمير و البناء .	و كذا لضمان متابعة عمليات تحقيق المطبات و الأعمال إتمام الإنجاز .
الوكالات العقارية التابعة للولاية :	يتعلق الأمر على وجه الخصوص بمكاتب الدراسات المكلفة بعمليات التحسين الحضري التي يجب أن تجند من أجل التكامل بإتمام إنجاز الإطار المبني .
يمكن أن تكلف الوكالة العقارية التابعة للولاية من طرف الرألي بالتنسيق ، كل موقع على حدى ، بتخصيص مطبات مطبات عقود التعمير و إعداد مخططات لأجزاء قطع الأرض و كتيّف دفاتر الشروط ، وقيادة أشغال إتمام إنجاز الأجزاء الخارجيّة للإنجازات .	المؤسسات و حرفيي البناء :
المهنيين المعمدين و المهنيين المدنيين و الخبراء المعتمدين المعتمدين :	بما أن الأمر يتعلق أساسا بإشغال إتمام إنجازات معالجة توسعة المسكن .
يمكن أن تشكل في إطار تنفيذ العمليات المصممة ، فرق من مهنيين معماريين و مهنيين مدنيين وخبراء عقاريين معتمدين من أجل تخصيص المطبات الإدارية و التقنيّة .	والحرفيين في إطار منظومة تشغيل الشدب خاصة .
و كذا لضمان متابعة عمليات تحقيق المطبات و الأعمال إتمام الإنجاز .	3 - 4 - كلفيات تمويل أشغال إتمام إنجازات البناء :
يتعلق الأمر على وجه الخصوص بمكاتب الدراسات المكلفة بعمليات التحسين الحضري التي يجب أن تجند من أجل التكامل بإتمام إنجاز الإطار المبني .	القرض المكفوف القائدة للتوسعة للمسكن :
المؤسسات و حرفيي البناء :	يمكن للموظفين القائدين للتوسعة لتعرض إتمام إنجاز المسكن :
بما أن الأمر يتعلق أساسا بإشغال إتمام إنجازات معالجة توسعة المسكن .	بنايتهم لتعرض إتمام الإنجاز ، و هذا تطبيقا لأحكام :
والحرفيين في إطار منظومة تشغيل الشدب خاصة .	- المرسوم رقم 106-10 المورخ في 30/06/2010 المحدث لكيفيات و شروط منح قروض من طرف الجزيرة للموظفين للحصول أو بناء أو توسعة مسكن ؟
3 - 4 - كلفيات تمويل أشغال إتمام إنجازات البناء :	- القرار رقم 27 المورخ في 31/03/2011 المحدث لكيفيات و شروط منح قروض للموظفين للحصول أو بناء أو توسعة مسكن .
القيام بتسليم عقود التعمير التي هي من اختصاصهم .	- الضريبة على السكن القائدة لأشغال تخطيط الواجبات :
إرسال المطبات التي تحمل خصوصيات إلى مديرية التعمير و البناء .	يمكن أن تساهم المبرية على السكن ، طبقا لأحكام المرسوم رقم 05-305 المورخ في 20/08/2005 المحدث لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 114-302 الذي يدعى "مستورق إعادة تأهيل الضريبة

المعاريّة للبلديات التابعة للولاية" في أشغال تغطية و اجهات (التأسيس ، الدهن) البنات التي تملكها اصناف الأوس ذات الأشكال المحدود .	المعاريّة للبلديات التابعة للولاية" في أشغال تغطية و اجهات (التأسيس ، الدهن) البنات التي تملكها اصناف الأوس ذات الأشكال المحدود .
تحقيق مطابقة و إتمام إنجازات البنات في إطار عمليات التحسين الحضري :	تحقيق مطابقة و إتمام إنجازات البنات في إطار عمليات التحسين الحضري فرصة سانحة لتحقيق مطابقة و إتمام إنجاز البنات المعنية .
يجب أن يشكل التكامل بمرق في إطار عملية التحسين الحضري فرصة سانحة لتحقيق مطابقة و إتمام إنجاز البنات المعنية .	السيدة و السادة الولاية مدعوون لأخذ كل مبادرة بروئها مفيدة ترمي إلى معالجة المطبات الخاصة بالبنات التي تستوجب تحقيق مطابقة و إتمام إنجاز .
السيدة و السادة الولاية مدعوون لأخذ كل مبادرة بروئها مفيدة ترمي إلى معالجة المطبات الخاصة بالبنات التي تستوجب تحقيق مطابقة و إتمام إنجاز .	يمكنهم في هذا الصدد المبادرة محليا ، بكل الإجراءات المناسبة من أجل تجسيد الأهداف المسطرة بموجب القايرن رقم 15-08 المورخ في 2008/07/20 الذي حددت مدة صلاحية تنفيذة بخمسة (5) سنوات .
السيدة و السادة الولاية مدعوون لأخذ كل مبادرة بروئها مفيدة ترمي إلى معالجة المطبات الخاصة بالبنات التي تستوجب تحقيق مطابقة و إتمام إنجاز .	وزير السكن و العمران
السيدة و السادة الولاية مدعوون لأخذ كل مبادرة بروئها مفيدة ترمي إلى معالجة المطبات الخاصة بالبنات التي تستوجب تحقيق مطابقة و إتمام إنجاز .	عبد المجيد تبون
السيدة و السادة الولاية مدعوون لأخذ كل مبادرة بروئها مفيدة ترمي إلى معالجة المطبات الخاصة بالبنات التي تستوجب تحقيق مطابقة و إتمام إنجاز .	وزير المالية
السيدة و السادة الولاية مدعوون لأخذ كل مبادرة بروئها مفيدة ترمي إلى معالجة المطبات الخاصة بالبنات التي تستوجب تحقيق مطابقة و إتمام إنجاز .	كريم جودي
السيدة و السادة الولاية مدعوون لأخذ كل مبادرة بروئها مفيدة ترمي إلى معالجة المطبات الخاصة بالبنات التي تستوجب تحقيق مطابقة و إتمام إنجاز .	دعمو ولسد قابلية



## الملحق رقم (07)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة السكن والعمران  
Le Ministre

MINISTÈRE DE L'HABITAT  
ET DE L'URBANISME

رقم: 1000 / أ.ج.د.م.ع. 2009/ع 10 SEP 2009

السيدات والسادة  
مديري التعمير والبناء

الموضوع: ب/اخ تطبيق أحكام القانون رقم 08-18 المورخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

لقد تم إصدار النصوص التطبيقية لتوضيح قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ويتعلق الأمر أساسا بالنصوص التالية:

- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المورخ في 2 ملية 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء.
- مشروع مرسوم تنفيذي يتضمن تشكيلة فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية أو ورشات البناء وتحديد شروط و كفايات تعيين الأعران المكورين لها و كذا نشاطها.
- مشروع مرسوم تنفيذي يحدد تشكيلة لجنة الدائرة و الطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكفايات سيرهما.

في إطار دراسة ملفات طلب تحقيق مطابقة البناء وأو إتمام إنجازها، حالات مختلفة يمكنها أن تطرح ميدانيا.

وقد كانت هذه الحالات موضوع دراسة من طرف مديري التعمير والبناء، والبعض منها يتطلب توجيهات من أجل تسهيل معاملتها، أما البعض الآخر فيحدد الجواب من خلال قراءة دقيقة للقانون ونصوصه التطبيقية.

يهدف هذا المشروع إلى تقديم الأجابة المناسبة للسؤال الخاصة التي يمكن أن تواجه المصالح المكلفة بدراسة الطلبات الواردة إليها.

لذا يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار في ضبط هذه الأجابة شروط العمران والبناء السائدة ميدانيا كما يجب تقييمها بالنظر لآراء المصالح والهيئات التي تمت استشارتها.

مع ذلك، يجب التوضيح، أن الحالات المتعار إليها، التي غالبا ما تطرق للتفاصيل، لا تقع الدراسة الفورية للحالات النصوص عليها بوضوح في القانون. وفي هذا الصدد، فإنه يجب دراسة الحالات الخاصة التي يمكن مصادفتها في إطار دراسة طلبات مطابقة البناء وأو إتمام إنجازها، حسب روح النص والمبادئ المنصوص عليها في القانون ونصوصه التطبيقية.

بالنسبة للحالات الخاصة، يمكن اللجوء للإدارة المركزية للحصول على أجابة دقيقة، كلما اقتضى الأمر ذلك.

وعليه، ونظرا للظروف التاريخي والقانوني الذي تم فيه تشييد هذه البناءات، فإنه يجب الأخذ في الحسبان عند مطابقتها وأو إتمام إنجازها ما يلي:

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري؛
- احترام قواعد التعمير ومعايير البناء؛
- وجهتها أو استعمالها؛
- موقع إقامتها ووضعية شبكات التهيئة.

2

## الملحق رقم (07) تابع

1. تذكير بالبيانات القابلة للمطابقة و/أو إتمام الإنجاز.

تطبيقاً للمادة 14 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يمكن تحقيق مطابقة البيانات التي انتهت بها أعمال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر القانون المذكور في الجريدة الرسمية إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون.

وعليه، يتعين على أصحاب البيانات إثبات قبول طلبهم (تواريخ محضر المحافظة، طلبات رخصة البناء المفوضة للمدرجة في إطار التصالح أو التسوية، الشهادة المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي...).

البيانات المعنية بألية التسوية هي البيانات العمومية والخاصة.

وبالتالي، فإن البيانات التي شرع في إنجازها أو تلك التي انتهت بها الأشغال بعد هذا التاريخ، بدون رخصة بناء أو ليست مطابقة لها، فتخضع لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المعدل والتكمّل، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

2. البيانات غير القابلة للمطابقة

تطبيقاً للمادة 16 من القانون المذكور أعلاه، لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون البيانات القائمة في المواقع التالية :

- مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة، بما في ذلك الموانئ، والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة؛
- المنطقة غير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضانات أو لانزلاق التربة؛
- التوسع السياحي، المعالم التاريخية، الثقافية، الأثرية والسواحل؛
- الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي، الأراضي الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك المدمجة أو المترددتها في الخطط العمرانية في إطار مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير.

3

كما تعتبر غير قابلة للمطابقة، البيانات المشيدة خرقاً لتواعد الأمن أو التي تضر بالبيئة والقطر العام للمواقع، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبيانات العشوائية والنموضوية وتلك التي لا تتضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت.

أخيراً تعد غير قابلة للمطابقة، البيانات التي تعوق أو تضر بتنفيذ المنشآت العمومية والذي يعتبر تحويل موقعها مستحلاً (حطط الطريق السيار، أحواض سفوح السمود، مواقع التقييب على المخروقات، مواقع توسع الموانئ والمطارات).

بالنسبة لحمل هذه الحالات، يجب الحصول على آراء المصالح والمؤسسات المعنية.

3. توفير استمارات التصريح للمطالين

يجب توفير الاستمارات الخاصة بالتصريح بمطابقة البيانات و/أو إتمام إنجازها على مستوى مقرات المجالس الشعبية البلدية، ومديريات التعمير والبناء، ومديريات السكن والتجهيزات العمومية ودواوين الترقية والتسيير العقاري وكذا المصالح غير المذكورة.

على أن ترفق هذه الاستمارات حتماً بالوثائق المذكورة والبيانية الخاصة بملفات طلب عقود التعمير المؤسّسة حديثاً، والتي تذكرها فيما يلي :

- رخصة إتمام الإنجاز : بالنسبة للبيانات المُطابِقة أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وغير المُتمّمة في الأجال المحددة؛
- شهادة المطابقة : بالنسبة للبيانات المتممة لكنها غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة؛
- رخصة البناء على سبيل التسوية : بالنسبة للبيانات المتممة لكنها غير حائزة على رخصة بناء؛
- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية : بالنسبة للبيانات غير المتممة وغير حائزة على رخصة بناء؛

4

## الملحق رقم (07) تابع

يوضح المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو 2009 الذي حدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة النباتات، محتوى ملفات طلب عقود التعمير المذكورة أعلاه، وإجراءات دراستها.

**4. وضع فرق الأعران المؤهلين**

يجب أن يتم تحضير قوائم الأعران المؤهلين من طرف مدير التعمير والبناء وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل إعداد قرارات التعيين، على التوالي، من طرف الوزير المكلف بالبناء والريالي المختص إقليميا.

يمكن تعيين هؤلاء الأعران تدريجيا حسب أهمية حظيرة النباتات الواجب معالجتها وحسب توظيف المستخدمين الضروريين.

في هذا الإطار، تعطى الأولوية لمناطق التوسع بأهم التجمعات الحضرية حيث توحد النباتات التي شيدت خلال العشرين الأجيالتين.

يقود كل فرقة رئيسا، تكون لديه خبرة ستة على الأقل، على أن تستفيد هذه الفرق من تخصص أولي على مستوى مديرية البناء والتعمير.

يجدر الإشارة أن تدخلات الفرق التابعة لمصالح الدولة والبلديات تتم كآتي :

- أثناء التحقيق المتعلق بدراسة ملفات طلب تحقيق المطابقة، تدخل كل فرقة على حدة في المرحلة المناسبة لدراسة الملفات؛
- أثناء تحديد النباتات غير الشرعية أو غير المطابقة، يمكن تشكيل فرق مزودة والتدخل حسب رزامة يعدها معا مدير التعمير والبناء ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

يجب أن تزود فرق المتابعة بسيارات، آلات تصوير وأدوات القياس المناسبة.

5

**5. ستر جفتي الدائرة والطمين**

يجب على مدير التعمير والبناء السهر على تعيين عمال عن القطاع على مستوى جان الدائرة والولاية المكلفة بدراسة طلبات تحقيق مطابقة و/أو إتمام إنجاز النباتات.

في هذا الإطار عليه ضمان تحضير الملفات الخاصة بها، من خلال جمع آراء المصالح والبيانات المعنية في الأجال المحددة.

**6. اعتبارات عقارية في مجال تحقيق المطابقة و/أو إتمام إنجاز النباتات**

يمكن أن تكون النباتات الواجب مطابقتها و/أو إتمام إنجازها، قد شيدت على أراضي ذات الطبيعة القانونية المختلفة.

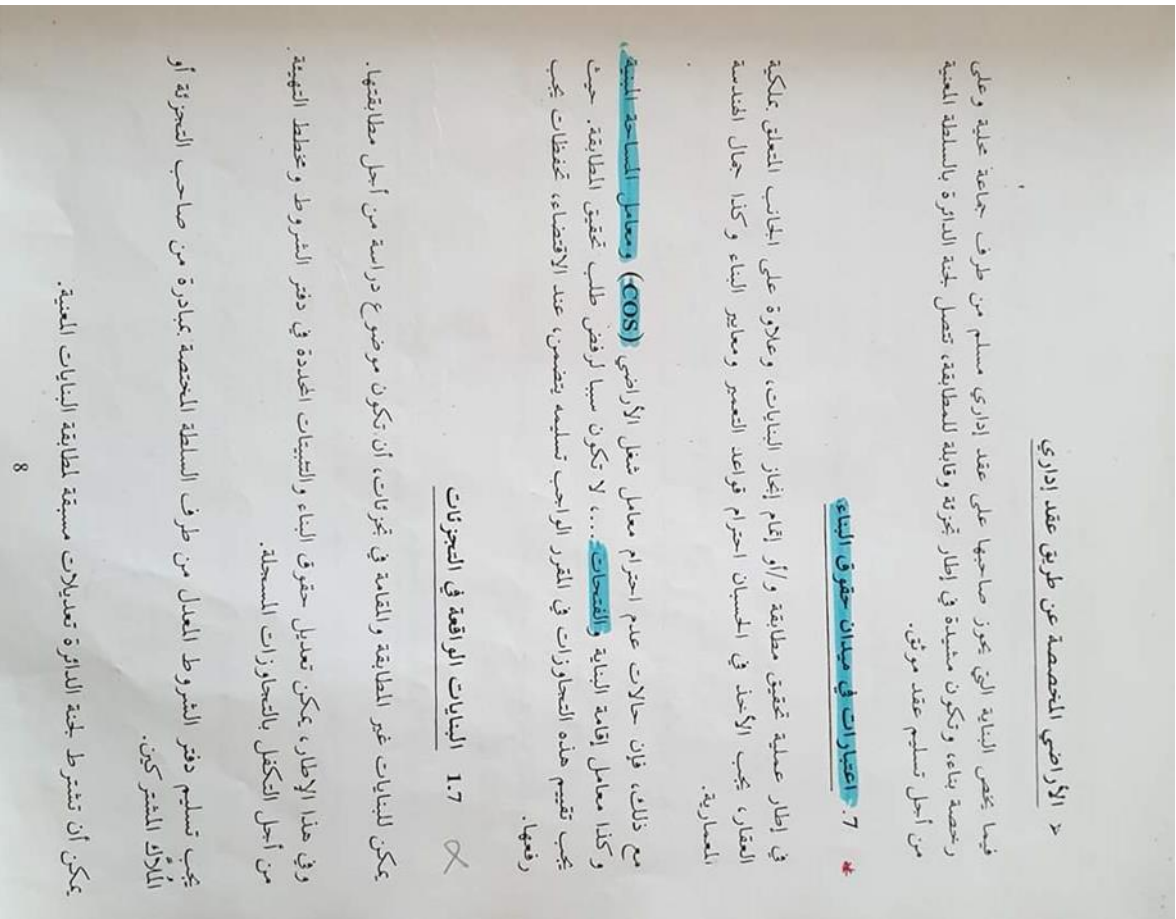
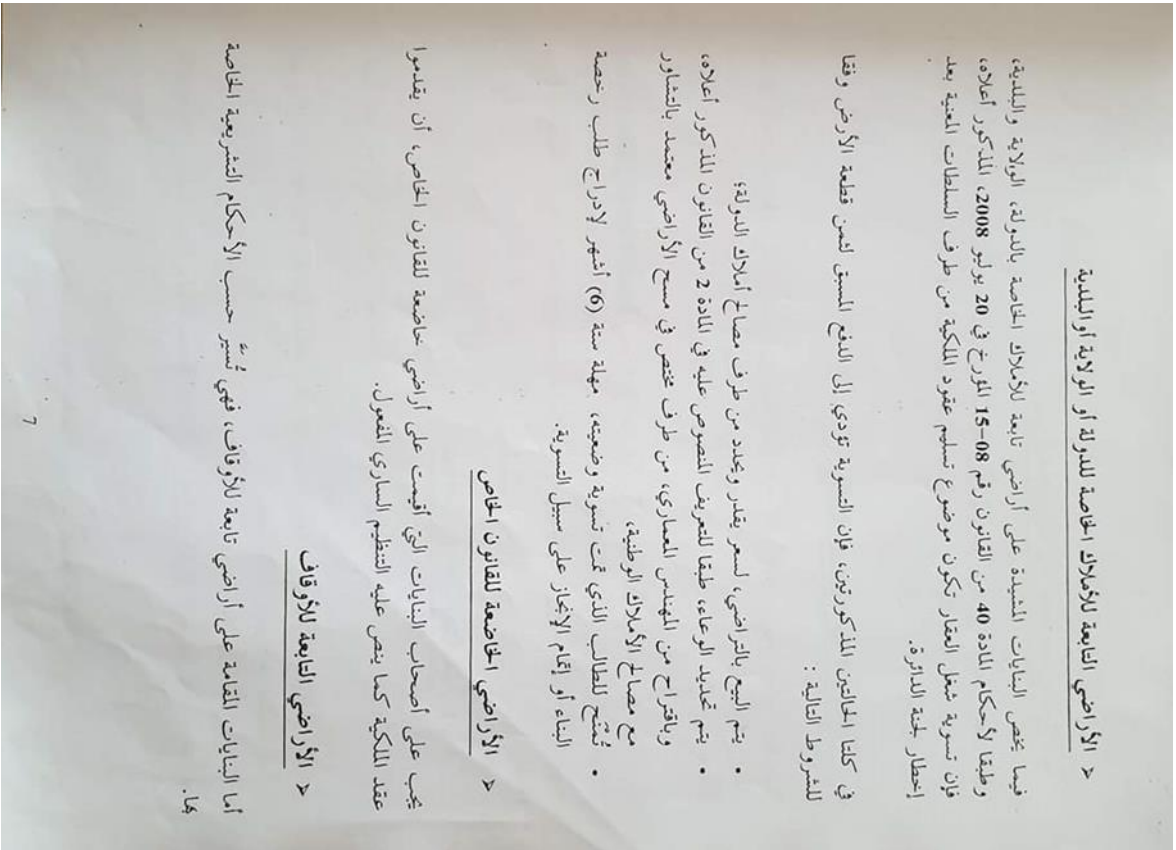
**أ- الأراضي التابعة للأحكام العمومية للدولة**

طبقا لأحكام المادة 37 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المذكور أعلاه فإن مطابقة البناء المشيدة على قطعة أرض تابعة للأحكام الوطنية العمومية، تستلزم إعادة تصنيفها مسبقا وذلك طبقا للتشريع المعمول به.

في هذا الإطار، وفي حالة موافقة لجنة الدائرة بخصوص تسوية شغل العقار، تكلف هذه الأخيرة بالاتصال بإدارة أملاك الدولة للشروع في عملية إعادة تصنيف قطعة الأرض.

6

## الملحق رقم (07) تابع



## الملحق رقم (07) تابع

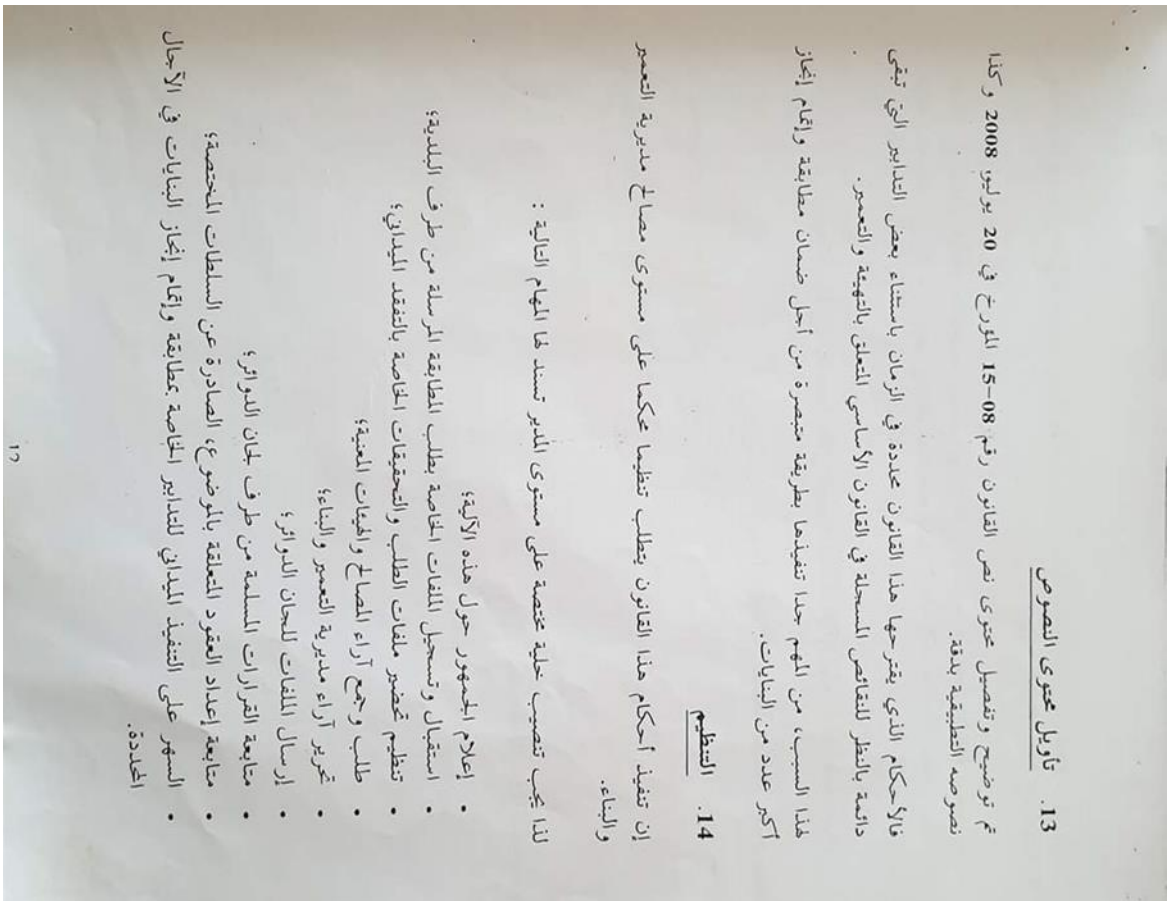
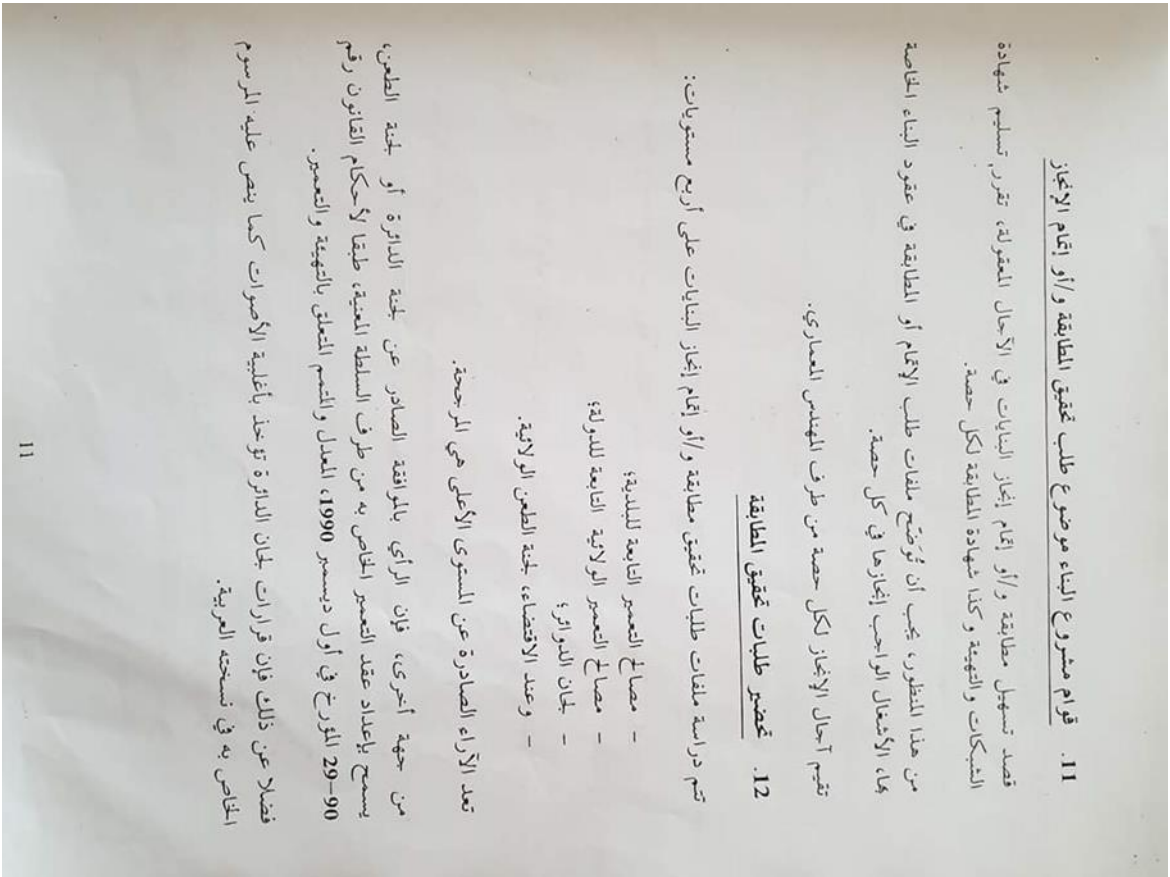
2.7 مجموعات سكنية وأز بنايات	<p>في حالة البنائيات المخصصة ذات الاستعمال السكني المنجزة بطريقة عشوائية، يجب إصدار عخطط للتهيئة مرفقا بدفتر الشروط ومضممة رخصة التجزئة. وتوكل هذه المهمة إلى الوكالة العقارية الولائية التي تقوم باقتناء وأز تجزئة القطع التابعة لكل سكن.</p> <p>وبالتالي، فإن عخطط التهيئة يجب أن يوضح المنجز، الطرق العمومية والمساحات المعتبرة الأخرى، وعند الضرورة تبرمج أعمال التهيئة في إطار التحسين الحضري.</p>
3.7 البنائيات المعرولة	<p>يجب أن تكون البنائيات المعرولة مطابقة لاستعمال الأراضي الذي تنص عليه أدوات التعمير، بالإضافة إلى التقيد بتقسيم مدى إدماج هذه البنائيات في الموقع.</p>
4.7 البنائيات القائمة خارج القطاعات العمرية	<p>في المناطق الواقعة خارج القطاعات العمرية، تعد مَرَصْمَة البنائيات ذات الصلة بوجوه واقتصاد الأراضي المعنية.</p>
1.4.7 حالات البنائيات المنجزة داخل المستثمرات الفلاحية العمومية أو الخاصة	<p>حددت حقوق البناء داخل المستثمرات الفلاحية بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992.</p>
لا يمكن مطابقة البنائيات التي أنجزت بدون احترام الحقوق المحددة في هذا القرار.	

9

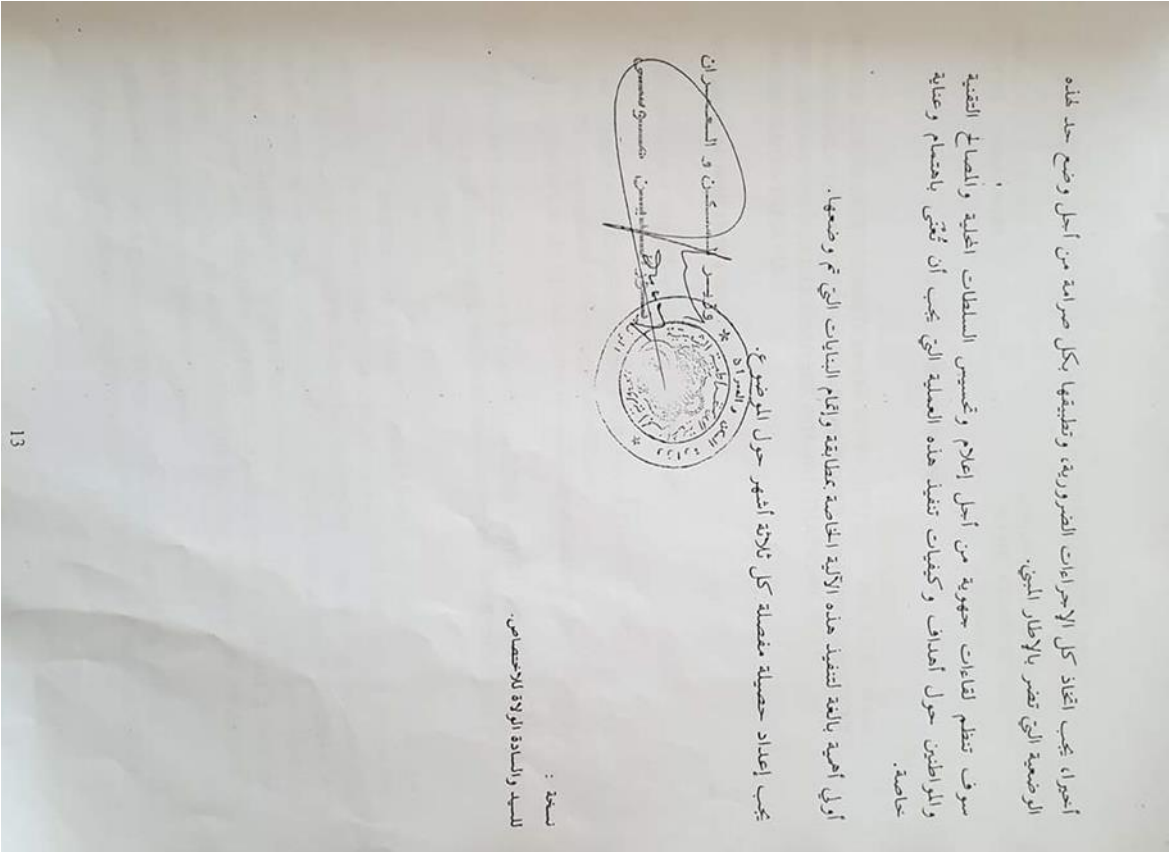
2.4.7 حالات البنائيات المخصصة ذات الاستعمال غير الفلاحي	<p>تقدر حقوق البناء في المناطق غير القابلة للتعمير ذات الطابع غير الفلاحي، (سحبي أو آخري)، في الحدود المتعلقة بوجوه واقتصاد هذه الأراضي، كما تنص عليه الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة بها.</p>
8. احترام معايير البناء	<p>البنائيات موضوع طلب تحقيق المطابقة وأز إنجازه، يجب أن تكون قد أنجزت في ظل احترام معايير البناء.</p>
9. البنائيات المخصصة لقرار المعدلة	<p>لا بد أن تتضمن اللقائات التقنية المبررات الخاصة بالأجزاء المنجزة وكلما دراسات الهندسة المدنية بالنسبة للأجزاء التي سيتم إنجازها.</p>
10. تخصيص واستعمال البناية	<p>طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المعدل والنتم، التعلق بالتهيئة والتعمير، يمكن للبنائيات المشيدة دون احترام أحكام رخصة البناء المسلم، أن تكون موضوع متابعة قضائية.</p> <p>عند إصدار القرار يصبح إزاميا ويجب تنفيذه.</p> <p>في هذا السياق أيضا، يجب تطبيق قرار المجلس الشعبي البلدي، المتخذ في إطار أحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المعدل والنتم.</p>

10

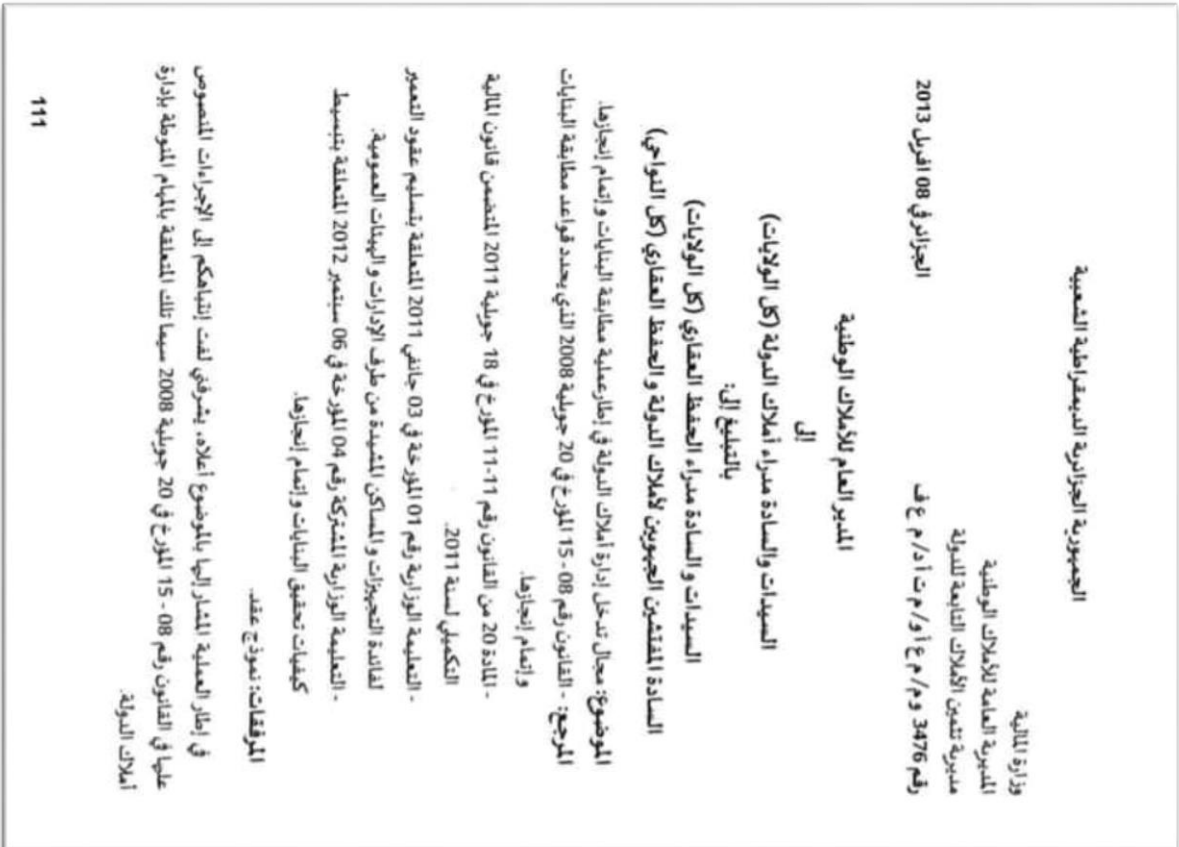
## الملحق رقم (07) تابع



الملحق رقم (07) تابع



الملحق رقم (08)



## الملحق رقم (08) تابع

لقد نمت المادة 410 من القانون 111 / 10 المؤرخ في 20 جويلية 2008 السالف الذكر، على ان البناء المعجزة او في طريق الإنجاز المشهده على قطع الأملات الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية مخالفة للإجراءات التشريعية و التنظيمية، يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالإتفاق مع السلطات المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

تتم عملية التنازل على أساس القيمة التجارية للمعار التنازل عنه المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة.

توجه موافقة التسوية إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد التنازل.

في هذا الإطار، يحذر التوضيح أنه في إطار هذه العملية هناك أربعة (04) مهام أساسية منوطة إلى إدارة أملاك الدولة تتمثل في :

المشاركة في أشغال لجنة الدائرة؛

إجراء تحقيق قانوني على قطع الأراضي التي لا تحوز على سندات ملكية؛

تحديد القيمة التجارية لقطع الأراضي المحتمل تسويتها؛

إعداد (تسوية) سندات الملكية على الأوعية العقارية بالنسبة للمعاملات التي تحصلت على رأي بالموافقة من طرف لجنة الدائرة.

#### 1 - المشاركة في أشغال لجنة الدائرة:

تطبق أحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 155 المؤرخ في 02 ماي 2009، الذي يحدد تشكيلة لجنة الدائرة و المضمن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكفيايات سيرتها، فإن تعمل مديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري يجب أن يكون من طرف رؤساء المفتشيات والمحافظين العقاريين المختصين إقليميا.

في هذا الصدد، يجب على ممثلي أملاك الدولة والحفظ العقاري المساهمة في أشغال هذه اللجنة بعدما بكل المعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للقطعة الأرضية محل طلب التسوية للسماح للجنة بدراسة الملف عن كل دراية.

بالعمل لقد لوحظ أنه في عدة حالات تقوم اللجنة بالموافقة على تسوية البناءات ولكن يحتفظ على تسوية الوعاء العقاري غير أن تسوية هذا الوعاء لا تتم وهذا ما يؤدي إلى مصمبات يكون فيها

112

المواطن حائز على مفردة تتضمن الموافقة على تسوية البناءات لا يمكنه فيما بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري المقيد عليه هذه البناءات.

في هذا المجال، يطرح السؤال لمعرفة ما الفائدة من تمكن المواطن من مثل هذه المفردة التي تبقى غير قابلة للتطبيق ابتداء من أن مصالح البلدية لا يمكن لها تسليم رخصة البناء، أو شهادة المطابقة في غياب سند ملكية الأرضية.

ولهذا السبب، في حالة غياب المعلومات (التحقيق القانوني غير منجز أو يتطلب تحقيق قانوني معقول) فإنه يتعين على ممثل أملاك الدولة و/أو ممثل الحفظ العقاري طلب تأجيل دراسة الملف المعني إلى غاية الحصول على كافة المعلومات المتعلقة بهذه القطعة الأرضية.

في هذا الإطار، يجب أن لا تعتمد عملية جمع المعلومات الإضافية من طرف الممثل المعني مدة 15 يوما ابتداء من تاريخ تأجيل دراسة الملف المعني.

وبمجرد جمع هذه المعلومات، يتعين على الممثل المعني إخطار أمانة اللجنة غير يربط الرسي بهذه الحالة قصد إعادة بوجوه دراسة الملفات المعنية.

يتعين على ممثلي أملاك الدولة والحفظ العقاري في حالة عدم تمكنهم من إنجاز قرار، بإعلام مديري أملاك الدولة والحفظ العقاري بالمصوبات التي واجهتهم بخصوص هذه الملفات بحيث يتعين على هاتين الأخيرتين اللصم بطريقة رسمية حول الطبيعة القانونية للأراضي المعنية وإعلام رئيس لجنة الدائرة.

ستمكن هذه المنهجية من تنظيم أجال التكميل بهذه العملية و كما تجنب وضعبات تمت ملاحظتها سابقا تتمثل في التأخير في القيام بالتحقيقات القانونية بعد دراسة و/أو إنجاز القرار من طرف لجنة الدائرة.

بهذا تقوم اللجنة بالمناطق في أن واحد على تسوية وضعية البناءات والأرضية سيما لا يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة، الشيء الذي سيسمح للمواطن من الحصول على جميع العقود ووثائق التسوية في أحسن الأحوال.

من أجل تصفية الملفات السابقة أي حالات الطلبات التي حضت بالموافقة من أجل تسوية البناءات بمحافظة حول التحقيق القانوني لتسوية الوعاء العقاري فإنه يتعين على مصالح الحكم إنجاز الإجراءات اللازمة فوراً و في أجل لا يمكن أن يتجاوز 30 ماي 2013، قصد إنعام التحقيق القانوني ومن ثمة:

113



## الملحق رقم (08) تابع

رسومية (الاسئلة) الأوسمة العقارية المعهية لعائد المداير والى أخصن الإجمال إذا لم يكن هناك أي مانع وهذا من أجل تمكينهم من التسوية الربانية (رخصة بناء، شهادة مطابقة) للبيانات التي قاموا بتقديمها:

أو إعلام لجنة الدائرة وكذا المداير باستحالة تسوية الوعاء العقاري مع ذكر الأسباب التي حاله دون ذلك.

## 2 - التصديق العقاري:

لقد سمت المادة 36 و 38 من القانون رقم 08 - 15 المورخ في 20 جويلية 2008 على تكليف إدارة أملاك الدولة في إطار هذا الإجراء القيام بالتحقيقات القانونية على القطع الأراضي محل طلب رسومية.

في هذا الإطار، يجدر التوضيح أنه يتعين على المعلن المكلف بالتحقيق جمع المعلومات المرتبطة بالوضعية المادية للقطعة الأرضية (المساحة، الجزء المني و اللواحق، الضوابط...) و المعلومات البرمجة بالوضعية القانونية للقطعة الأرضية (أصل ملكيتها، وجبها، طابعها «ملك خاص أو عام تابع للدولة أو الولاية أو البلدية»، موقعها بالنسبة للمحيط العمراني).

عندما تكون مساحة القطعة الأرضية معتبرة بالنسبة لمساحة البناية فإنه يتعين القيام بتحديد مساحة القطعة بالتنسيق مع مصالح التعمير أختلين بين الإختيار قواعد التعمير المطبقة محلها وبشكل القطعة وشبكة الطرق... إلخ وهذا توجها لتطبيق مساحات أو جنوب لا يمكن لها أن تشكل قطع أراضي قابلة للبناء وفي كل الحالات يتعين على اللجنة ذات السيادة ذات السيادة البت على هذا الجانب وفق المعايير التي تحوزها في ما يخص هذه الوضعية.

## 3 - القيمة التجارية للأراضي المحتتمل تسويتها:

لقد سمت المادة 40 من القانون رقم 08 - 15 المورخ في 20 جويلية 2008، على أن التنازل عن الوضعية الأرضية محل عملية التسوية في هذا الإطار تتم بسعر القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح الحكم

بذلك لا تكون القطعة الأرضية موضوع التسوية تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية بلون سعر التنازل بحيث تحديه من طرف مصالح الحكم طبقا لإحكام المادة 40 من القانون 08 - 15 المورخ في 20 جويلية 2008، السالف الذكر

114

في هذا الصدد، يجدر التوضيح على أنه ثمة عدد مهم من المدايرين استعادوا من قطع أراضي في إطار الاجتهادات العقارية البلدية يمكن لهم الاستفادة من تسوية بنائهم في هذا الإطار.

و هو نفس الوضع بالنسبة للمداير الذين يشغلون عقارات تابعة للدولة (أملاك شاذرة) الذين لم تتم تسوية وضعية تشغيل في الوقت المناسب من طرف مصالح الحكم والذين قاموا بتقديم البيانات القديمة التي تعود إلى الضعية الاستعمارية وشيخوا بنات جديدة بدون ترخيص على هذه المواقع أو قاموا بتشييد بنات جديدة مع محافظتهم على البنات القديمة.

في هذا الشأن، يتعين أثناء التحقيقات المنجزة من طرف مصالح الحكم تطبيقا لتدابير المواد 36 و 38 لهذا القانون التأكيد من ما إذا كان المني قد استفاد بالقطعة الأرضية في إطار الاجتهادات العقارية البلدية أو يحوز على هذا العنصر المني (ملك شاذر سابقا) قبل تاريخ 18 نوفمبر 1990.

في هذا الإطار، يتعين عليكم تحديد القيمة التجارية لهذه القطعة الأرضية حسب الكيفية الآتية:

- حسب القيمة التجارية، بدون تخفيض من أجل الإزدحام، لا يتعلق الأمر بشغل بعد تاريخ 18 نوفمبر 1990 :

- حسب جدول الأسعار المعمول به في إطار الاجتهادات العقارية البلدية المنصوص عليه بالرسوم رقم 86 - 02 المورخ في 07 جانفي 1986 مع زيادة 50% عندما يكون المني حائز على وثيقة تثبت منح هذه القطعة الأرضية لتأنيته في إطار الاجتهادات العقارية البلدية أو وثيقة تثبت عملية المنح لتأنيته قبل تاريخ صدور الأمر 74 - 26 المورخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاجتهادات العقارية البلدية:

- على أساس جدول الأسعار المنصوص عليه بالرسوم 86 - 02 المورخ في 07 جانفي 1986 السالف الذكر مع زيادة 50 % لا تثبت أن المني يشغل قبل 18 نوفمبر 1990 عتار كان موني في الأصل و الذي كان على مصالح الحكم تسويته آنذاك في الوقت المناسب.

في هذا السياق، قد بلغ إلى علم الإدارة المركزية أن بعض حالات التسوية لا تخص مجمل القطعة الأرضية وإنما على جزء فقط يكون محل تعدي أو منح إضافي باعتبار أن المني بالقر يحوز على عقد ملكية على القطعة الأرضية الأساسية.

في هذه الحالة و بما أن الأمر يتعلق بتسوية جزئية يمكن أن تشمل على مساحات صغيرة و/أو ذات طبيعة قانونية خاصة (محمورة، تصفيف، ذات شكل جد معتد...) و عندما تكون القطعة

115



## الملحق رقم (08) تابع

الأرضية الإضافية قابلة للتسوية في إطار الإحتياجات العقارية البلدية أو كانت في الأصل عقار سبني عبارة عن ملك شاغر، فإنه يتعين تطبيق الأسعار المحددة بالرسوم 86 - 02 المورج في 07 جانفي 1986 الذي يحدد كميات تحديد أسعار الشراء و التنازل و طرف البلديات على الأراضي التابعة لإحتياجاتها العقارية مع زيادة 50 %.

في الحالة العكسية أي عندما تكون القطعة الأرضية غير قابلة للتسوية في إطار الإحتياجات العقارية البلدية أو على أي ملك شاغر في السابق، فإنه يتعين التكفل بتسويتها على أساس القيمة التجارية أخذين بعين الإعتبار هذه الوضعية الخاصة بتطبيق تقنيات التقييم المحددة بالقيمة رقم 100 المورج في 03 فيفري 2011، المتعلقة بتحديد القيمة التجارية للأراضي محل التسوية في إطار المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 باللمة بالمذكورة رقم 2948 المورج في 25 مارس 2013. في الكثير من باب الإرتصاف، فإن القيمة التجارية الواجب تحديدها من طرف مصالح الحكم هي تلك المعايير عند تاربع إيداع الملف من طرف طالب التسوية مثبت بوصول الإيداع على مستوى مصالح البلدية المختصة إقليميا.

بالإضافة إلى ذلك و من أجل تخفيف الأعباء المالية إزاء المواطنين و بما أن السوق العقاري في بلدنا يشهد تقلبات متكررة و إضافة إلى كونه يتميز في الكثير من الأحيان بوضعية غير منسجمة، فإنه يتعين الأخذ بالأسعر الوحدوي الأقل للأحظ على مستوى البلدية في شركة الأسعر المعمول بها آنذاك و هذا على غرار ما تم الأخذ به بالنسبة للأراضي المنسوجة عن طريق الإمتياز في إطار الإستثمار.

في كل الحالات و لا يكون سعر التنازل قد تم تسديده بكامله فإنه لا يمكن إعادة النظر في السعر وبالتالي يتعين إستبعاد كل إجراء إسترجاع المبلغ.

#### 4- الحالة الخاصة المتعلقة بتسوية الأراضي المستعملة لإيجاز بواقعة عقارية:

ألفت إتيهاكم إلى ضرورة وضع جزر التنفيذ للمعاملات التي تضمنتها المذكورة رقم 682 المورج في 29 ديسمبر 2011 المصادرة عن السيد رئيس الحكومة المتعلقة بالأراضي التي تم إيجاز على سطحها عمليات ترقية عقارية غير مساواة.

في كل الأحوال و إلا في حالة عدم موافقة اللجنة على التسوية سيما على أساس رأي ممثل أملاك الدولة و خاصة إذا كان الجزء موضوع طلب التسوية غير سبني و يمكن إتفاضة لبشكل قطعه أرض

116

قابلة للبناء، فإنه يتعين إتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل إسترجاع هذه القطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

يجدر التذكير كذلك بأنه يجب أن يتضمن سعر التنازل عن الأوعية العقارية المنسوجة لإيجاز عمليات ترقية عقارية ذات طابع إقتصادي، التعديلات المنصوص عليها في التشريع و التتظيم المعمول بهما.

#### 5- تسليم (تسوية) سند الملكية للعقار التابع للأملاك الخاصة للدولة:

##### 1-1- رأي لجنة المراقبة:

يجدر التوضيح أن الجهاز القانوني المتعلق بمطابقة البيئات و إبنائها يخص كل الحالات التي يمكن مواجهتها، سواء كان المعني بالقرحانز أو غير حانز على ترخيص يشمل الأرضية المعنية. إن المواقف المتباينة المتبعة من دائرة إلى أخرى و المتمثلة في عدم تسوية إلا الذين بحوزتهم وثائق منح أو العكس ليست صائبة، باعتبار أن التسوية يجب أن تشمل جميع البيئات شريطة فقط إجتياز الشروط المطلوبة في هذا المجال.

من جهة أخرى، طرح السؤال لمرة ما إذا كانت عملية تسوية الوعاء العقاري سيما عندما يكون تابع للأملاك الخاصة للدولة مرتبط بإصدار مقرر خاصة تتعلق بالقطعة الأرضية أو الإكتفاء بمقبرة تسوية للبيئات فقط.

في هذا الصدد، يجدر التوضيح على أن هذا الجهاز القانوني جاء لتحديد قواعد مطابقة البيئات و إتسام إيجازها و بالنتيجة فإن كل تسوية للبيئات تجسد عن طريق مقرر بعد و بعضى من طرف رئيس اللجنة لأجل تسليمه على الأول للمواطن المعني.

من أجل تسوية القطعة الأرضية عندما تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة، فإن نفس المقرة المتعلقة بتسوية البيئات يجب، عملا بصراحة المهادي، أن تحدد كذلك تسوية الوعاء العقاري.

غير أنه و من أجل تخفيف الإجراءات و عدم تأخير عملية التسوية، فإن مصالح أملاك الدولة يمكن لها الإكتفاء، بمعطى الاجتماع الممضي من طرف رئيس لجنة الدائرة الذي يقر تسوية البيئات و يبقى معلوما أنه لأجل إعداد عقد التنازل، فإن مقرة لجنة الدائرة للمطقة بتسوية البيئات ضرورية، كما تجدر الإشارة على أن نسخة من المقرة المسلمة للمواطن تكفي شريطة التأكد من

117

## الملحق رقم (08) تابع

مطابقها (والنسبة لمخضّر اجتماع لجنة الدائرة..... إلخ) وأنه ليس من الضروري في كل مرة المطالبة بهجرة خاصة بالقطعة الأراضية.

و بعد التوضيح أنه طبقاً لأحكام المادة 40 من القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 السالف الذكر، فإن إعداد عقود التنازل على سبيل التسوية تتم من طرف مصالحكم بسببها موثق (محضر العقد) كذلك بالنسبة للأوعية العقارية التابعة للولاية و البلدية.

و من أجل توحيد العقود الإدارية المدة في هذا الإطار، تجديون عليه عقد نموذجي تم إعداده من طرف الإدارة المركزية لهذا الغرض.

#### 5 - 2- المساحات الواجب التنازل عنها (المشأ الجاف في عقد التنازل):

يجب أن تتناسب مساحة القطعة الأراضية المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية تضاف إليها مسالك الدخول و مساحات التجمعة الخارجية (المادة 02 من القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008).

عندما تكون مساحة القطعة الأراضية محل طلب التسوية معتبرة و يمكن أن تكون قابلة للتخفيض مما يسمح بحاق قطعة أرضية قابلة للبناء تتماشى مع قواعد التصوير المطبقة في المنطقة فإن التجهيد والقوام الهيكلي للقطعة الأراضية محل طلب التسوية يتم بالتنسيق مع مصالح التصوير.

#### 6 - كفايات التسييم:

إن المادة 20 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 نصت على أن تسديد القيمة التجارية للقطع الأراضي القابلة للتسوية في إطار المادة 40 من القانون رقم 15 - 08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 للمشار إليه أعلاه، يمكن أن يكون بناء على طلب المهي بالأحر، محل تسديد بالتقسيم بدون فائدة لمدة أقصاها عشر (10) سنوات.

عندما يكون التسديد بالتقسيم فإنه يتعين العمل طبقا للتعليمات الواردة ضمن التعليمات رقم 1703 المؤرخة في 22 فيفري 2012 المتعلقة بالتسديد بالتقسيم للأسمار المتعلقة بتطرق المساحة للاحتلة أثناء عمليات مسح الأراضي العام وذلك بإدراج بند ضمن العقد الإداري يقضي بعدم قابلية التنازل عن العقار المعني إلى غاية التسديد الكلي للمبلغ المستحق للجزية العمومية.

أما فيما يتعلق بالمتقنين من التسوية عن طريق التنازل على أساس أسعار الاحتياطات العقارية البلدية المصاف إليها 50 % فإن هؤلاء ليسوا معينين بهذا التخفيض المالي كون أن الأمر يتعلق بأسعار إدارية.

118

#### 7 - حالة تسوية أوعية عقارية استعملت في إنجاز مشاريع استثمارية:

طبقا للتشريع المعمول به سيما الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في العاشر سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكفايات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لإيجاز مشاريع استثمارية، فإن تسوية الأوعية العقارية التي استعملت لإيجاز مشاريع استثمارية تكون على أساس منح إمتياز غير قابل للتحويل إل تنازل.

و يبقى معلوما أنه في حالة ما إذا كان للمستثمر المعني حائز مسبقا على حق إمتياز يمنح له الحق في تحويل الإمتياز إل تنازل طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما عند تاريخ منح الإمتياز، فإن هذا الأخير يمكن له الإستفادة مباشرة من تنازل عن مجمل الوعاء العقاري (القطعة الممنوح له عليها حق إمتياز + المساحة الزائدة) و ذلك على أساس ذاتي مسبق بالواقعة من طرف لجنة المساعدة على تجهيد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط المعيار (CALPIRE) مع الإشارة إلى أن التنازل عن المساحة الزائدة يكون على أساس القيمة التجارية للاحتلة عند تاريخ إيداع الملف في إطار القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 وبالمسور الأقل المدون في شركة الأسهم وليس على أساس السعر للاحتل عند تاريخ منح الإمتياز حتى وإن تم إنجاز المشروع في الأجال المحددة.

في الأخير يجدر التذكير على ضرورة تخصيص الإموارات و الأموال التي تحت إشرافكم المكلفين بهذه العملية للمساهمة بكل فعالية للتكامل بالملفات المعنية.

أرجوا العمل بها سبق و إعلام الإدارة المركزية بالصعوبات التي يمكن أن تعترضكم.

المدير العام للأمولاك الوطنية

أعضاء: محمد جيمور

119

الملحق رقم (08) تابع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مدير أملاك الدولة بولاية .....

مساحة: 6 هكتار 1000 متر مربع رقم 6

**الجواز الإسطحائي**  
**FORMALITE DE PURSUCITE**

رسم	في: ..... مجال: .....	الإسراع محم: ..... رقم: .....
اسم: ..... حصة رقم: .....	بلدية: ..... مجموعة ملكية رقم: .....	إبتر مخصص للحفاظ العقاري
<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية مديرية أملاك الدولة بولاية .....</p> <p><b>مطلب بيع</b></p> <p>قانون رقم 15-08 المؤرخ في 17 رجب علم 1429 الموافق 20 يونيو 2008 يحدد قواعد مطابقة البيئات و إتمام إنجازها .</p> <p>رقم: ..... من سجل المورث الإدارية لسنة: .....</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 29-90 المؤرخ في 1990/12/01 ، المعدل و المتمم المعلق بالقانون رقم 30-90 المؤرخ في 1990/12/01 ، المعدل و المتمم المتمم قانون الأضلاك الوطنية ؛ - بمقتضى القانون رقم 04-98 المؤرخ في 1998/01/15 ، المتعلق بحماية الإضلاك التقيية ؛ - بمقتضى القانون رقم 15-08 المؤرخ في 2008/07/20 ، يحدد قواعد مطابقة البيئات و إتمام إنجازها ؛ - بمقتضى القانون رقم 11-11 المؤرخ في 2011/07/18 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 لا سيما المادة 20 منه ؛ - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 454-91 المؤرخ في 1991/11/23 ، الذي يحدد شروط إدارة الأضلاك الخاصة و العامة التابعة للولاية و تنفيذها و كيفية ذلك ؛ - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154-09 المؤرخ في 2009/05/02 ، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البيئات ؛ - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 155-09 المؤرخ في 2009/05/02 ، يحدد</p>		

- 411 -

تتخذ لجنة الترس و الترس المكلفين بالت في تحقيق مطابقة البيئات  
وكيفيات سيرها ؛  
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 156-09 المؤرخ في 2009/05/02 ، يحدد  
شروط و كيفية تعيين فرق التقييم و التفتيش في إنشاء التوريات  
و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها ؛  
- بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 1992/01/20 ، المتضمن منح  
تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد المورث التي تم المسالكات  
العقارية التابعة لإملاك الدولة الخاصة ؛  
- بناء على التوجيه الوزاري المشترك رقم 04 المؤرخ في 2012/09/06  
الخاصة بتسيير كيفية تحقيق مطابقة البيئات و إتمام إنجازها ؛  
- بناء على مقرر لجنة تدرؤ رقم: ..... ، المؤرخ في: .....  
تحت رقم: .....  
- و بناء على تقرير التقييم رقم: ..... المؤرخ في: .....  
المعز من طرف مديرية أملاك الدولة بـ .....  
عليه بتاريخ: .....

**تعيين الأضلاف**

مدير أملاك الدولة لولاية ..... السيد: .....

المعترف باسم و لمسك الولاية وها الترتيبات القرار الوزاري المؤرخ في  
20 يناير 1992 المنعقد اعلان .

(البيع من جهة) .

و السيد: ..... أين: ..... المورد بـ: ..... في: .....  
: ..... و ذلك حسب شهادة المورث رقم: ..... المسجلة في: .....  
: ..... عن البلدية: ..... القانون بـ: ..... مدينة: .....  
و السيد: ..... (أ ب ت و / ر س) رقم: ..... المسترود عن  
تدرؤ: ..... بتاريخ: .....  
(المعترف من جهة أخرى) .

**تعيين العقار**

قطعة أرض مسطحة للبناء ، مساحتها : 2م ، تقع بحي : .....  
بلدية: .....  
(مجموعة ملكية رقم : ..... قسم : ..... من مخطط مسج  
الأراضي البلدية: ..... في حدة أرض مسوخم) .  
الخصوؤة :  
- من الشمال : .....  
- من الجنوب : .....  
- من الشرق : .....  
- من الغرب : .....

**أصل الملكية**

إن المورث المسج بمقتضى هذا العقد والمعن أسطه ملك خاص للولاية بموجب:  
رقم: ..... بتاريخ: .....  
سجل الإحراء رقم: ..... محم: ..... بلد: .....

- 412 -

الملحق رقم (08) تابع

<p><b>الإيعاء والشروط</b></p> <p>- يصرح المشتري بأنه بائع على الإيعاء والشروط المذكورة أدناه و على أنه يلتزم بها . - يتحمل المشتري إبقاء من تاريخ البيع النهائي الضراب الموثقة عن بيع هذا العنصر . - يتفق المتنازل له بتاريخ تفهات الإيجابية و يتحمل الأرتفاقات السلبية المتأخرة منها و الحدية الدائمة و المتوقعة التي يمكن أن تتبل الأصل العائري محل التنازل ، إلا إذا اعتذر عنها تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة و دون أن يلتزم ضمن النولة بأي حال من الأحوال و دون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن التنازل أو السندات التبرعية غير المتأخرة ، سواء للمشتري أو لغيره . - تحتفظ الدولة بملكية الأبنية الفقية و الأثرية ، السيفية ، القورش و التماثيل ، المحاللات ، الخزفيات ، الكوز ، القود القديمة ، الأطلحة ، المعدن ، ... الخ التي قد اكتتفت على أرض العنصر المباع أو بناهله ، عند اكتتاف شيء من هذا النوع يجب على المتنازل تحت طائلة التفرغض أن يقوم بإخبار المسير الولائي لأطلاق النولة . - يعتبر المتنازل له عزف تمام المعرفة العنصر التي يناهذه على الحالة التي هو عليها دون أن يعطى ضمناً أو أي تعويض في الزمن بسبب العيوب الحقيقية أو الخلف أو التصاحبات أو الخفاء التعيين أو أي أسلف أخرى . - لا يمكن المشتري إعادة بيع العنصر موضوع هذا العقد إلا بعد التسديد الكلي لمبلغ التنازل (في حالة التسديد بالتقسيط) . - يتم قيد رهن العنصر موضوع البيع (في حالة التسديد بالتقسيط) .</p> <p><b>المعطر</b></p> <p>- تم التنازل عن العنصر موضوع هذا البيع مقابل مبلغ ب : ..... (وبالأحرف وبالرقم) - في حالة التسديد بالتقسيط : إقترا المشتري الدفع بالتقسيط على فترة قدر ب : ..... أقسامها 10 سنوات ) و قام بتسديد مبلغ : ..... (وبالأحرف و بالرقم) من ثمن التنازل كدفعة أولية و يجب على المشتري أن يسدد المبلغ المتبقى على شكل دفعات (شهرية / شهرية) وفق جدول التقسيط المرفق بهذا العقد .</p> <p><b>التسجيل</b></p> <p>سجل بقتبية التسجيل و الطبع و المرابت و المطبقة لولاية : ..... بتاريخ : ..... الحق المقروضة : ..... سجل رقم : ..... رقم : ..... سجل رقم : .....</p>	
--	--

<p><b>الإيضاح العائري</b></p> <p>يشير هذا العقد بالمحافظة العائرية ب : .....</p> <p><b>تصريح</b></p> <p>حذر هذا العقد من أصل واحد و في نسختين سلمت إحداها للمحافظة العائرية و الأخرى للمشري بعد الإطلاع و التوقيع عليها بحضور مدير أملاك النولة . مطابته على أنها مطوية : ..... المطور الكاملة : ..... البياض : ..... كلمات : ..... الأرقام : .....</p> <p><b>أشياء لألاك</b></p> <p>حذر بصيرورة أملاك النولة لولاية : ..... يوم : ..... و بعد التلاوة وقع .</p> <p><b>الإيضاح</b></p> <p>يشيد السيد : ..... مدير أملاك النولة لولاية : ..... الموقع أسطه على صحة الأطلاق إسم و لقباً و مهنة و جنسية و على صحة الشياقات المتعلقة بالشروط الشخصى المضمون عليه في المادة 65 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العائري المعدل و المقدم ، كما يشيد أيضا على صحة هذه الصفحة و مطابقتها لأصل العقد .</p> <p>حذر ب : ..... يوم : ..... مدير أملاك النولة لولاية : .....</p>	
---	--



**قائمة المصادر  
والمراجع**



- قائمة المصادر:

أ- النصوص القانونية:

• النصوص القانونية الوطنية:

أولاً: الدساتير:

1) دستور 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة في 08 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 02-03، مؤرخ في 10 أبريل 2002، الجريدة الرسمية عدد 25، الصادرة في 14 أبريل 2002، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 08-19، مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، الجريدة الرسمية عدد 63، الصادرة في 16 نوفمبر 2008، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 16-01، مؤرخ في 06 مارس 2016، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 07 مارس 2016، المعدل والمتمم، بالمرسوم الرئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية عدد 82، الصادرة في 30 ديسمبر 2020.

ثانياً: القوانين:

- 1) أمر رقم 66-155، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة في 10 جوان 1966.
- 2) أمر 66-156، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في 11 جوان 1966.
- 3) أمر رقم 75-67، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة في 17 أكتوبر 1975، الملغى.
- 4) أمر رقم 69-38، مؤرخ في 23 ماي 1969، يتضمن قانون الولاية، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 23 ماي 1969، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 81-02، مؤرخ في 14 فبراير 1981، الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة في 17 فبراير 1981، الملغى.
- 5) أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 05-10، مؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 26 جوان 2005، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 07-05، مؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادرة في 13 ماي 2007.
- 6) أمر رقم 75-65، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتعلق بحماية أخلاق الشباب، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة في 10 أكتوبر 1975.

- (7) قانون رقم 82-02، مؤرخ في 06 فبراير 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 05، الصادرة في 09 فبراير 1982، الملغى.
- (8) قانون رقم 84-09، مؤرخ في 04 فبراير 1984، يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية عدد 06، الصادرة في 07 فبراير 1984، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 19-12، مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 18 ديسمبر 2019.
- (9) قانون رقم 84-12، مؤرخ في 23 جوان 1984، يتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة في 26 جازان 1984، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 91-20، مؤرخ في 02 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة في 04 ديسمبر 1991.
- (10) أمر 85-01، مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 14 أوت 1985، الملغى.
- (11) قانون رقم 87-03، مؤرخ في 27 يناير 1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 05، الصادرة في 28 يناير 1987، الملغى.
- (12) قانون رقم 89-28، مؤرخ في 31 ديسمبر 1989، يتعلق بالاجتماعات والمظاهرات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 04، الصادرة في 24 يناير 1990، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 91-19، مؤرخ في 02 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة في 04 ديسمبر 1991.
- (13) قانون رقم 90-08، مؤرخ في 07 أبريل 1990، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة في 11 أبريل 1990، الملغى.
- (14) قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 95-26، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية عدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995.
- (15) قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 17-11، مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة في 28 ديسمبر 2017.
- (16) قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.
- (17) قانون رقم 98-04، مؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 17 جوان 1998.



- 18) قانون رقم 01-19، مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة في 15 ديسمبر 2001.
- 19) قانون رقم 01-20، مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة في 15 ديسمبر 2001.
- 20) قانون رقم 02-02، مؤرخ في 05 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة في 12 فبراير 2002.
- 21) قانون رقم 02-08، مؤرخ في 08 ماي 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 14 ماي 2002.
- 22) قانون رقم 03-01، مؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 19 فبراير 2003.
- 23) قانون رقم 03-03، مؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 19 فبراير 2003، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 17-11، مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة في 28 ديسمبر 2017.
- 24) قانون رقم 03-10، مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة في 20 جويلية 2003، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 07-06، مؤرخ في 13 ماي 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادرة في 13 ماي 2007، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 11-02، مؤرخ في 17 فبراير 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 13، الصادرة في 28 فبراير 2011.
- 25) قانون رقم 04-20، مؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84، الصادرة في 29 ديسمبر 2004.
- 26) قانون رقم 06-06، مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة في 12 مارس 2006.
- 27) قانون رقم 07-02، مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة في 28 فبراير 2007.
- 28) قانون رقم 07-06، مؤرخ في 13 ماي 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادرة في 13 ماي 2007.
- 29) قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.

- (30) قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 13-08، مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية عدد 68، الصادرة في 31 ديسمبر 2013، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 16-14، مؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة في 29 ديسمبر 2016، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 17-11، مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة في 28 ديسمبر 2017، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 19-14، مؤرخ في 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 81، الصادرة في 30 ديسمبر 2019.
- (31) قانون 08-16، مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 10 أوت 2008.
- (32) قانون رقم 09-03، مؤرخ في 25 فبراير 2009، يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة في 08 مارس 2009، المعدل والمتمم، بالقانون 18-09، مؤرخ في 10 جوان 2018، الجريدة الرسمية عدد 35، الصادرة في 13 جوان 2018.
- (33) قانون رقم 10-02، مؤرخ في 29 جوان 2010، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الجريدة الرسمية عدد 61، الصادرة في 21 أكتوبر 2010.
- (34) قانون رقم 11-02، مؤرخ في 17 فبراير 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 13، الصادرة في 28 فبراير 2011.
- (35) قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فبراير 2004، يحدد القواعد الخاصة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 06 مارس 2004.
- (36) قانون رقم 11-10، مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37، الصادرة في 03 جويلية 2011.
- (37) قانون رقم 12-06، مؤرخ في 12 يناير 2012، يتعلق بالجمعيات، الجريدة الرسمية عدد 02، الصادرة في 15 يناير 2012.
- (38) قانون رقم 12-07، مؤرخ في 21 فبراير 2012، يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 12، الصادرة في 29 فبراير 2012.
- (39) قانون رقم 18-11، مؤرخ في 02 جويلية 2018، يتعلق بالصحة، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 29 جويلية 2018، المعدل والمتمم، بالأمر رقم 20-02، مؤرخ في 30 أوت 2020، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة في 30 أوت 2020.
- (40) قانون رقم 19-02، مؤرخ في 17 جويلية 2019، يتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 21 جويلية 2019.



## ثالثا: النصوص التنظيمية:

- (1) المرسوم الرئاسي رقم 15-140، مؤرخ في 27 ماي 2015، يتضمن إحداث مقاطعات إدارية داخل بعض الولايات وتحديد القواعد الخاصة المرتبطة بها، الجريدة الرسمية عدد 29، الصادرة في 31 ماي 2015، المعدل والمتمم، بالمرسوم الرئاسي رقم 18-303، مؤرخ في 05 ديسمبر 2018، الجريدة الرسمية عدد 72، الصادرة في 05 ديسمبر 2018، المعدل والمتمم، بالمرسوم الرئاسي رقم 19-328، مؤرخ في 08 ديسمبر 2019، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة في 08 ديسمبر 2019.
- (2) مرسوم رئاسي رقم 21-78، مؤرخ في 21 فبراير 2021، يتضمن تعيين أعضاء الحكومة، الجريدة الرسمية عدد 13، الصادرة في 22 فبراير 2021.
- (3) مرسوم تشريعي رقم 94-07، مؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32، الصادرة في 25 ماي 1994، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-06، مؤرخ في 14 أوت 2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004.
- (4) مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم، بالمرسوم رقم 80-210، مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، الجريدة الرسمية عدد 38، الصادرة في 16 سبتمبر 1980، المعدل والمتمم، بالمرسوم رقم 93-123، مؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 23 ماي 1993.
- (5) مرسوم رقم 81-267، مؤرخ في 10 أكتوبر 1981، يتعلق بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الطرق والنقاوة والطمأنينة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 41، الصادرة في 13 أكتوبر 1981.
- (6) مرسوم رقم 82-319، مؤرخ في 23 أكتوبر 1982، يتضمن جعل المعهد الوطني للدراسات والأبحاث المتعلقة بالبناء مركزا وطنيا للدراسات والأبحاث المتكاملة للبناء، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة في 26 أكتوبر 1982، المعدل والمتمم، بالمرسوم رقم 87-234، مؤرخ في 03 نوفمبر 1987، الجريدة الرسمية عدد 45، الصادرة في 04 نوفمبر 1987، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 03-443، مؤرخ في 29 نوفمبر 2003، الجريدة الرسمية عدد 73، الصادرة في 30 نوفمبر 2003.
- (7) مرسوم رقم 85-14، مؤرخ في 26 يناير 1985، يحدد شروط تخصيص أماكن التخميم واستغلالها، الجريدة الرسمية عدد 05، الصادرة في 27 يناير 1985، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138، مؤرخ في 26 ماي 2001، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة في 27 ماي 2001.
- (8) مرسوم رقم 85-71، مؤرخ في 13 أبريل 1985، يتضمن إنشاء المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، الجريدة الرسمية عدد 16، الصادرة في 14 أبريل 1985، المعدل والمتمم، بالمرسوم رقم 86-212، مؤرخ في 19 أوت 1986، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 20 أوت

- 1986 المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 03-504، مؤرخ في 30 ديسمبر 2003، الجريدة الرسمية عدد 84، الصادرة في 31 ديسمبر 2003.
- (9) مرسوم رقم 86-205، مؤرخ في 19 أوت 1986، يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 20 أوت 1986.
- (10) مرسوم رقم 86-206، مؤرخ في 19 أوت 1986، يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 20 أوت 1986.
- (11) مرسوم رقم 86-207، مؤرخ في 19 أوت 1986، يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 20 أوت 1986.
- (12) مرسوم رقم 86-208، مؤرخ في 19 أوت 1986، يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 20 أوت 1986.
- (13) مرسوم رقم 86-209، مؤرخ في 19 أوت 1986، يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في الشلف، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 20 أوت 1986.
- (14) مرسوم رقم 86-213، مؤرخ في 19 أوت 1986، يتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 20 أوت 1986.
- (15) مرسوم رقم 87-146، المؤرخ في 30 جوان 1987، يتضمن انشاء مكاتب لحفظ الصحة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 01 جويلية 1987.
- (16) مرسوم تنفيذي رقم 90-405، مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة في 26 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408، مؤرخ في 05 نوفمبر 2003، الجريدة الرسمية عدد 68، الصادرة في 09 نوفمبر 2003.
- (17) مرسوم تنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991.
- (18) مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991، الملغى.
- (19) مرسوم تنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317، مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة في 11 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148، مؤرخ في 28 مارس 2012، الجريدة الرسمية عدد 19، الصادرة في 01 أبريل 2012.

- (20) مرسوم تنفيذي رقم 91-178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318، مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة في 11 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166، مؤرخ في 05 أبريل 2012، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة في 11 أبريل 2012، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 18-189، مؤرخ في 15 جويلية 2018، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة في 18 جويلية 2018.
- (21) مرسوم تنفيذي رقم 93-184، مؤرخ في 27 جويلية 1993، ينظم إثارة الضجيج، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة في 28 جويلية 1993.
- (22) مرسوم تنفيذي رقم 94-247، مؤرخ في 10 أوت 1994، يحدد صلاحيات وزير الداخلية والجماعات المحلية والبيئة والإصلاح الإداري، الجريدة الرسمية عدد 53، الصادرة في 21 أوت 1994، الملغى.
- (23) مرسوم تنفيذي رقم 96-265، المؤرخ في 03 أوت 1996، يتضمن إنشاء سلك الحرس البلدي ويحدد مهامه وتنظيمه، الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة في 07 أوت 1996.
- (24) مرسوم تنفيذي رقم 98-381، مؤرخ في 01 ديسمبر 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 90، الصادرة في 02 ديسمبر 1998.
- (25) مرسوم تنفيذي رقم 03-323، مؤرخ في 05 أكتوبر 2003، يتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة في 08 أكتوبر 2003.
- (26) مرسوم تنفيذي رقم 03-324، مؤرخ في 05 أكتوبر 2006، يتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة في 08 أكتوبر 2003، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 11-01، مؤرخ في 05 يناير 2011، الجريدة الرسمية عدد 01، الصادرة في 09 يناير 2011.
- (27) مرسوم تنفيذي رقم 03-478، مؤرخ في 09 ديسمبر 2003، يحدد كيفيات تسيير نفايات النشاطات العلاجية، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة في 14 ديسمبر 2003.
- (28) مرسوم تنفيذي رقم 04-97، مؤرخ في 01 أبريل 2004، يتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوغزول، الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة في 04 أبريل 2004.
- (29) مرسوم تنفيذي رقم 04-381، مؤرخ في 28 نوفمبر 2004، يحدد قواعد حركة المرور عبر الطرق، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة في 28 نوفمبر 2004، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 11-376، مؤرخ في 12 نوفمبر 2011، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة في 20 نوفمبر 2004، والمرسوم التنفيذي رقم 15-239، مؤرخ في 06 سبتمبر 2015، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في 16 سبتمبر 2015.

- (30) مرسوم تنفيذي رقم 04-421، مؤرخ في 20 ديسمبر 2004، يحدد كفايات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة في 26 ديسمبر 2004.
- (31) مرسوم تنفيذي رقم 05-79، مؤرخ في 26 فبراير 2005، يحدد صلاحيات وزير الثقافة، الجريدة الرسمية عدد 16، الصادرة في 02 مارس 2005.
- (32) مرسوم تنفيذي رقم 05-127، مؤرخ في 24 أبريل 2005، يعلن حاسي مسعود منطقة ذات أخطار كبرى، الجريدة الرسمية عدد 29، الصادرة في 24 أبريل 2005، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 11-441، مؤرخ في 14 ديسمبر 2011، الجريدة الرسمية عدد 68، الصادرة في 14 ديسمبر 2011.
- (33) مرسوم تنفيذي رقم 05-173، مؤرخ في 09 ماي 2005، يتضمن إنشاء القطاع المحفوظ لقضية الجزائر وتعيين حدوده، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 11 ماي 2005.
- (34) مرسوم تنفيذي رقم 05-207، مؤرخ في 04 جوان 2005، يحدد شروط وكفايات فتح واستغلال مؤسسات التسلية والترفيه، الجريدة الرسمية عدد 39، الصادرة في 05 جوان 2005، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 05-268، مؤرخ في 25 جويلية 2005، الجريدة الرسمية عدد 53، الصادرة في 31 جويلية 2005.
- (35) مرسوم تنفيذي رقم 05-208، مؤرخ في 04 جوان 2005، يتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للمدينة العتيقة لقسطنطينة وتعيين حدوده، الجريدة الرسمية عدد 39، الصادرة في 07 جوان 2005.
- (36) مرسوم تنفيذي رقم 05-209، مؤرخ في 04 جوان 2005، يتضمن إنشاء القطاع المحفوظ لسهل وادي ميزاب وتعيين حدوده، الجريدة الرسمية عدد 39، الصادرة في 07 جوان 2005.
- (37) مرسوم تنفيذي رقم 05-416، مؤرخ في 25 أكتوبر 2005، يحدد تشكيلة المجلس الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ومهامه وكفايات سيره، الجريدة الرسمية عدد 72، الصادرة في 02 نوفمبر 2005.
- (38) مرسوم التنفيذي رقم 05-443، مؤرخ في 16 نوفمبر 2005، يحدد كفايات تنسيق المخططات التوجيهية القطاعية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية ومجال تطبيقها ومحتواها وكذا القواعد الإجرائية المطبقة عليها، الجريدة الرسمية عدد 75، الصادرة في 20 نوفمبر 2005، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 07-314، مؤرخ في 10 أكتوبر 2007، الجريدة الرسمية عدد 66، الصادرة في 21 أكتوبر 2007.
- (39) مرسوم تنفيذي رقم 06-02، مؤرخ في 07 يناير 2006، يضبط القيم القصوى ومستويات الإنذار وأهداف نوعية في حالة تلوث جوي، الجريدة الرسمية عدد 01، الصادرة في 08 يناير 2006.
- (40) مرسوم تنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 06، الصادرة في 05 فبراير 2006، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية عدد 61، الصادرة في 25 أكتوبر 2009.

- 41) مرسوم تنفيذي رقم 06-138، مؤرخ في 15 أبريل 2006، ينظم انبعاث الغاز والدخان والبخار والجزيئات السائلة أو الصلبة في الجو وكذا الشروط التي تتم فيها مراقبتها، الجريدة الرسمية عدد 24، الصادرة في 16 أبريل 2006.
- 42) مرسوم تنفيذي رقم 06-198، مؤرخ في 31 ماي 2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية عدد 37، الصادرة في 04 جوان 2006.
- 43) مرسوم تنفيذي رقم 06-304، مؤرخ في 10 سبتمبر 2006، يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة لبوغزول وتنظيمها وكيفيات سيرها، الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة في 11 سبتمبر 2006. المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 14-65، مؤرخ في 09 فبراير 2014، الجريدة الرسمية عدد 08، الصادرة في 18 فبراير 2014
- 44) مرسوم تنفيذي رقم 07-05، مؤرخ في 08 يناير 2007، يتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد 03، الصادرة في 10 يناير 2007، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 17-94، مؤرخ في 26 فبراير 2017، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 01 مارس 2017.
- 45) مرسوم تنفيذي رقم 07-86، مؤرخ في 11 مارس 2007، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 17، الصادرة في 14 مارس 2007، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 15-78، مؤرخ في 02 مارس 2015، الجريدة الرسمية عدد 12، الصادرة في 08 مارس 2015.
- 46) مرسوم تنفيذي رقم 07-145، مؤرخ في 19 ماي 2007، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة في 22 ماي 2007، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 18-255، مؤرخ في 09 أكتوبر 2018، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة في 17 أكتوبر 2018، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 19-241، مؤرخ في 08 سبتمبر 2019، الجريدة الرسمية عدد 54، الصادرة في 08 سبتمبر 2019.
- 47) مرسوم تنفيذي رقم 08-147، مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة في 25 ماي 2008.
- 48) مرسوم تنفيذي رقم 08-189، مؤرخ في 01 جويلية 2008، يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران، الجريدة الرسمية عدد 37، الصادرة في 06 جويلية 2008، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 13-393، مؤرخ في 25 نوفمبر 2013، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة في 11 ديسمبر 2013.
- 49) مرسوم تنفيذي رقم 09-154، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

- (50) مرسوم تنفيذي رقم 09-155، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009
- (51) مرسوم تنفيذي رقم 09-156، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق البحث والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.
- (52) مرسوم تنفيذي رقم 09-241، مؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة في 22 جويلية 2009.
- (53) مرسوم تنفيذي رقم 09-276، مؤرخ في 30 أوت 2009، يتعلق بالبطاقيّة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة في 02 سبتمبر 2009.
- (54) مرسوم تنفيذي رقم 09-344، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية عدد 61، الصادرة في 25 أكتوبر 2009.
- (55) مرسوم تنفيذي رقم 11-76، مؤرخ في 16 فبراير 2011، يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 20 فبراير 2011، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 14-68، مؤرخ في 09 فبراير 2014، الجريدة الرسمية عدد 08، الصادرة في 18 فبراير 2014.
- (56) مرسوم تنفيذي رقم 11-379، مؤرخ في 21 نوفمبر 2011، يحدد صلاحيات وزير الصحة والسكان وإصلاح المستشفيات، الجريدة الرسمية عدد 63، الصادرة في 23 نوفمبر 2011.
- (57) مرسوم تنفيذي رقم 12-85، مؤرخ في 20 فبراير 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 26 فبراير 2012.
- (58) مرسوم تنفيذي رقم 12-94، مؤرخ في 01 مارس 2012، يحدد شروط وكيفيات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة والموافقة عليه، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 07 مارس 2012.
- (59) مرسوم تنفيذي رقم 12-427، مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69، الصادرة 19 ديسمبر 2012.
- (60) مرسوم تنفيذي رقم 13-13، مؤرخ في 15 يناير 2013، يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران، الجريدة الرسمية عدد 03، الصادرة في 16 يناير 2013.
- (61) مرسوم تنفيذي رقم 13-151، مؤرخ في 15 أبريل 2013، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران، الجريدة الرسمية عدد 22، الصادرة في 25 أبريل 2013، المعدل والمتمم، بالمرسوم



- التنفيذي رقم 13-394، مؤرخ في 25 نوفمبر 2013، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة في 11 ديسمبر 2013.
- (62) مرسوم تنفيذي رقم 13-152، مؤرخ في 15 أبريل 2013، يحدد مهام المفتشية العامة في وزارة السكن وال عمران وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 22، الصادرة في 25 أبريل 2013.
- (63) مرسوم تنفيذي رقم 14-27، مؤرخ في 01 فبراير 2014، يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، الجريدة الرسمية عدد 06، الصادرة في 12 فبراير 2014.
- (64) مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة في 12 فبراير 2015، المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342، مؤرخ في 22 نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية عدد 71، الصادرة في 02 ديسمبر 2020.
- (65) مرسوم تنفيذي رقم 16-83، مؤرخ في 01 مارس 2018، يحدد كفاءات إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية، الجريدة الرسمية عدد 13، الصادرة في 02 مارس 2018.
- (66) مرسوم تنفيذي رقم 16-148، مؤرخ في 23 ماي 2016، يتضمن المصادقة على مخطط تهيئة المدينة الجديدة لبوعينان، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادرة في 25 ماي 2016.
- (67) مرسوم تنفيذي رقم 16-149، مؤرخ في 23 ماي 2016، يتضمن المصادقة على مخطط تهيئة المدينة الجديدة لبوغزول، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادرة في 25 ماي 2016.
- (68) مرسوم تنفيذي رقم 16-150، مؤرخ في 23 ماي 2016، يتضمن المصادقة على مخطط تهيئة المدينة الجديدة لحاسي مسعود، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادرة في 25 ماي 2016.
- (69) مرسوم تنفيذي رقم 16-216، مؤرخ في 11 أوت 2016، يتضمن المصادقة على مخطط تهيئة المدينة الجديدة لسيدى عبد الله، الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة في 14 أوت 2016.
- (70) مرسوم تنفيذي رقم 16-319، مؤرخ في 05 ديسمبر 2016، يتضمن الموافقة على المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير لمدينة الجزائر، الجريدة الرسمية عدد 71، الصادرة في 11 ديسمبر 2016.
- (71) مرسوم تنفيذي رقم 20-357، مؤرخ في 30 نوفمبر 2020، يحدد صلاحيات وزير البيئة، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 06 ديسمبر 2020.
- (72) مرسوم تنفيذي رقم 18-331، مؤرخ في 22 ديسمبر 2018، يحدد صلاحيات وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة في 23 ديسمبر 2018.

#### رابعاً: القرارات الوزارية:

- (1) قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 13 سبتمبر 1992، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية عدد 86، الصادرة في 06 ديسمبر 1992، المعدل والمتمم، بالقرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 18 نوفمبر 2015، الجريدة الرسمية عدد 03، الصادرة في 17 يناير 2016.

- (2) قرار وزاري، مؤرخ في 28 أكتوبر 2006، يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 15 فبراير 2007.
- (3) قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 17 جوان 2010، يتضمن التنظيم الداخلي للمركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، الجريدة الرسمية عدد 57، الصادرة في 03 أكتوبر 2010، الملغى.
- (4) قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 25 جويلية 2015، يحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة في 27 جويلية 2015.
- (5) قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 23 أكتوبر 2016، يحدد تنظيم الأقسام الفرعية الإقليمية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران والمدينة ومهامها، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة في 15 فبراير 2017.
- (6) قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 15 أبريل 2020، يحدد التنظيم الداخلي للمركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، الجريدة الرسمية عدد 29، الصادرة في 14 ماي 2020.

#### خامسا: التعليمات الوزارية:

- (1) تعليمة وزارية رقم 1000، مؤرخة في 10 سبتمبر 2009، تتعلق بتطبيق أحكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الصادرة عن وزير السكن والعمران.
- (2) تعليمة وزارية مشتركة رقم 04، مؤرخة في 06 سبتمبر 2012، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الصادرة عن وزارة السكن والعمران ووزارة المالية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية.
- (3) تعليمة وزارية رقم 3476، مؤرخة في 08 أبريل 2013، المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.
- (4) تعليمة وزارية مشتركة رقم 02، مؤرخة في 21 فبراير 2016، تحدد كفاءات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، صادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية.
- (5) تعليمة وزارية مشتركة رقم 01، مؤرخة في 18 أبريل 2017، تحدد كفاءات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، صادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية.
- (6) تعليمة وزارية رقم 04، مؤرخة في 07 سبتمبر 2017، تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطراً على محيطها المباشر، صادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة.
- (7) تعليمة رقم 003، مؤرخة في 27 ماي 2018، تعدل وتتم التعليمتان رقم 01 و02 المتعلقةتان باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية، الوزير الأول.



سادسا: مداولات المجلس الشعبي الوطني:

1) الجريدة الرسمية للمناقشات، المجلس الشعبي الوطني، العدد 66، الصادرة في 19 ماي 2008.

• النصوص القانونية الأجنبية:

1) قانون رقم (02) لسنة 2012، مؤرخ في 15 أوت 2012، بشأن الحفاظ على المظهر العام والصحة والسكنية العامة في إمارة أبو ظبي، الجريدة الرسمية عدد 06 لسنة 2012.

ب-القرارات القضائية:

1) قرار رقم 62040، مؤرخ في 10/02/1990، الغرفة الإدارية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الجزائر، العدد 03، 1991.

2) قرار رقم 68240، مؤرخ في 28/07/1990، الغرفة الإدارية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، الجزائر، العدد 01، 1992.

3) قرار رقم 89434، مؤرخ في 29/12/1991، الغرفة الإدارية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الحراش، الجزائر، العدد 02، 1993.

4) قرار رقم 167252، مؤرخ في 27/04/1998، الغرفة الإدارية، المحكمة العليا، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزائر، العدد 01، 1998.

5) قرار رقم 303259، مؤرخ في 23/03/2005، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 01، 2005.

6) قرار رقم 338735، مؤرخ في 15/03/2006، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 01، 2006، المؤسسة الوطنية للاتصال والنشر والإشهار، روية، الجزائر، 2007.

7) قرار رقم 345069، مؤرخ في 12/04/2006، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 02، 2006، المؤسسة الوطنية للاتصال والنشر والإشهار، روية، الجزائر، 2007.

8) قرار رقم 404069، مؤرخ في 13/06/2007، الغرفة العقارية، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 01، 2008، المؤسسة الوطنية للاتصال والنشر والإشهار، روية، الجزائر، 2009.

9) قرار رقم 427925، مؤرخ في 22/04/2009، غرفة الجرح والمخالفات، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق والدراسات القانونية والقضائية، العدد 02، 2014، الوكالة الوطنية للنشر والإشهار، روية، الجزائر، 2015.

ج- المعاجم والقواميس:

1) دليل المصطلحات الفنية للتخطيط العمراني ودليل المصطلحات لنظم المعلومات الجغرافية في جمهورية مصر العربية، الجزء 01، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، مصر، الطبعة 01، أكتوبر 2015.

2) شوقي ضيف، المعجم الوجيز، مجمع اللغة العربية، مصر، 1980.



- 3) طاهري حسين، قاموس المصطلحات القانونية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2014.
- 4) علي بن محمد السيد الشريف الجرجاني، معجم التعريفات، دار الفضيلة، القاهرة، مصر، 2004.
- 5) عمتوت عمر، قاموس المصطلحات القانونية في تسيير شؤون الجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، الطبعة 02، 2010.
- 6) مجمع اللغة العربية، المعجم الوجيز، دار التحرير، مصر، 1989.
- 7) مجمع اللغة العربية، معجم القانون، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، القاهرة، مصر، 1999.
- 8) معجم مصطلحات التخطيط العمراني، مشروع الخطة العمرانية الشاملة لدولة قطر، الدوحة، قطر، الطبعة 01، أبريل 2013.

- قائمة المراجع:

أولاً: الكتب العامة:

- 1) إبراهيم ملاوي ونور الدين براي، تهيئة الإقليم وحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، دار الإعمار العلمي، عمان، الأردن، الطبعة 01، 2018.
- 2) أحمد خالدي، حق الملكية القيود الواردة عليه في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2018.
- 3) أحمد لكحل، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 4) أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة محمد عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة 04، 1986.
- 5) إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة، الجزائر، الطبعة 03، 2016-2017.
- 6) الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة 05، 2006.
- 7) جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2014.
- 8) حسام مرسي، التنظيم القانوني للضبط الإداري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2011.
- 9) حسام مرسي، سلطة الإدارة في مجال الضبط الإداري (دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي)، الطبعة 01، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر، 2011.
- 10) حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2010.
- 11) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، الطبعة 15، 2017.
- 12) زاهية حورية سي يوسف، دراسة قانون رقم 09-03 المؤرخ في 25 فيفري 2009 المتعلق بحماية المستهلك الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017.
- 13) زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2018.



- 14) سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء 02، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، الطبعة 03، 2017.
- 15) سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء 03، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، الطبعة 03، 2017.
- 16) سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء 04، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، الطبعة 03، 2017.
- 17) سعيد بوعلي وآخرون، القانون الإداري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، الطبعة 02، 2016.
- 18) سعيد نحيلي، القانون الإداري، المبادئ العامة، الجزء 01، كلية الحقوق، منشورات جامعة البعث، سوريا، 2013/2012.
- 19) سليمان الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، الطبعة 07، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2012.
- 20) سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر، 2014.
- 21) السيد محمد السيد عمران، الأسس العامة في القانون المدخل إلى القانون-نظرية القانون، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2002.
- 22) طاهري حسين، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- 23) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد 01، الطبعة 03، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.
- 24) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، بدون سنة النشر.
- 25) عبد الرؤوف هاشم بسيوني، نظرية الضبط الإداري في النظم الوضعية المعاصرة والشريعة الإسلامية، الطبعة 01، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر، 2007.
- 26) عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1990.
- 27) عصام الدبس، القضاء الإداري ورقابته لأعمال الإدارة (دراسة مقارنة)، الطبعة 01، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2010.
- 28) علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012.
- 29) علاء الدين عشي، والي الولاية في التنظيم الإداري الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006.
- 30) عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسور، المحمدية، الجزائر، الطبعة 04، 2018، الصفحة 102.
- 31) عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء 02 (النشاط الإداري)، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة 04، 2007.

- (32) فوزي حبيش، القانون الإداري العام، الطبعة 01، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، لبنان، 2011.
- (33) ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2004.
- (34) مازن ليلو راضي، الوسيط في القانون الإداري، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، الطبعة 01، 2013.
- (35) مايا محمد نزار أبودان، الرقابة القضائية على التناسب في القرار الإداري (دراسة مقارنة بين فرنسا ومصر ولبنان)، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، الطبعة 01، 2011.
- (36) مایسة عبد المطلب، المحافظة على البيئة وإنقاذ الأرض، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2017.
- (37) محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس، الجزائر، 2017.
- (38) محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2013.
- (39) محمد جمال مطلق الذنبيات، الوجيز في القانون الإداري، الدار العلمية الدولية، عمّان، الأردن، الطبعة 01، الإصدار 01، 2003.
- (40) محمد رفعت عبد الوهاب، النظرية العامة للقانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2012.
- (41) محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005.
- (42) محمد عبد الله حمود، مبادئ القانون الإداري، الكتاب 01، جامعة العلوم التطبيقية، البحرين، الطبعة 02، 2009.
- (43) مفتي فاطمة، رؤية تحليلية لقوانين الحريات العامة في الجزائر، (الأحزاب السياسية، الجمعيات والإعلام)، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، 2014.
- (44) منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- (45) ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، لباد، سطيف، الجزائر، الطبعة 03، 2017.
- (46) نواف كنعان، القانون الإداري، الكتاب الأول، الإصدار 02، دار الثقافة، عمّان، الأردن، الطبعة 01، 2006.
- (47) هاني علي الطهراوي، القانون الإداري، الطبعة 01، الإصدار 04، دار الثقافة، عمّان، الأردن، 2009.

## ثانياً: الكتب الخاصة:

- (1) أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، باب الزوار، الجزائر، 2014.
- (2) حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة، الجزائر، جوان 2018.
- (3) خلف الله بوجمعة، تخطيط المدن ونظريات العمران، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2016.



- 4) خلف الله بوجمعة، مدخل إلى تسيير التقنيات الحضرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2017، الصفحة (58-59).
- 5) خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تشييد وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 6) داود الباز، حماية السكنية العامة، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر، 2004.
- 7) سايس جمال، رخصة البناء، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، الطبعة 01، 2019.
- 8) ستي قزاتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة بين آخر تعديلات القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، الطبعة 02، 2016.
- 9) سه نكه رداود محمد، الضبط الإداري لحماية البيئة، دراسة تحليلية مقارنة، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، مصر، 2012.
- 10) عارف صالح مخلف، الإدارة البيئية (الحماية الإدارية للبيئة)، دار اليازوري، عمان، الأردن، 2009.
- 11) عبد الرزاق أويدر، نافذة على التربية البيئية، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 12) عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، الطبعة 01، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.
- 13) عمر إسماعيل آل حكيم، دور الجمعيات والتنظيمات المدنية في خدمة الأمن العام والسلم الاجتماعي على نظام الحسبة في الإسلام، الطبعة الأولى، دار نزهة الألباب، غرداية، الجزائر، 2008.
- 14) فؤاد بن غضبان وفاطمة الزهراء بركاني، مدخل إلى التخطيط الإقليمي والحضري، الدار المنهجية، عمان، الأردن، الطبعة 01، 2016.
- 15) فؤاد بن غضبان، المدن المستدامة والمشروع الحضري نحو تخطيط استراتيجي مستدام، دار صفاء، عمان، الأردن، الطبعة 01، 2014.
- 16) كمال محمد الأمين، الرقابة القضائية على تراخيص أعمال البناء والتعمير، دار الأيام، عمان، الأردن، الطبعة 01، 2016.
- 17) كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، دار الأيام، عمان، الأردن، الطبعة 01، 2019.

#### ثالثا: الرسائل العلمية:

#### أ- أطروحات الدكتوراه:

- 1) بن أحمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009/2008.
- 2) جلطي أعمر، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016/2015.

- (3) حبشي لزرق، أثر سلطة التشريع على الحريات العامة وضماداتها، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2013/2012.
- (4) حسام الدين محمد مرسي مرعي، السلطة التقديرية في مجال الضبط الإداري في الظروف العادية (دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقہ الإسلامي) أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم الدراسات العليا، جامعة الإسكندرية، مصر، 2009.
- (5) دايم بلقاسم، النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2004/2003.
- (6) راجي لخضر، التدخل الدولي بين الشرعية الدولية ومفهوم سيادة الدولة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015/2014.
- (7) ریحاني أمينة، الحماية الإدارية للبيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص النشاط الإداري والمسؤولية الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، باتنة، بسكرة، الجزائر، 2016/2015.
- (8) زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02 محمد بن أحمد، وهران، الجزائر، 2016/2015.
- (9) سليمان هندن، سلطات الضبط الإداري في الإدارة الجزائرية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2013/2012.
- (10) شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2016/2015.
- (11) عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2015/2014.
- (12) عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2015/2014.
- (13) عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الإداري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2007.
- (14) عليان عدة، فكرة النظام العام وحرية التعاقد في ضوء القانون الجزائري والفقہ الإسلامي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016/2015.
- (15) عمارة نعيمة، مبدأ الحيطة ومسؤولية المهنيين، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2014/2013.





- 16) لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016/2017.
- 17) مزياني فريدة، المجالس الشعبية المحلية في ظل نظام التعددية السياسية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2005.
- 18) منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، جوان 2008.
- 19) ميدني شايب نراع، واقع السياسة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة- مدينة بسكرة نموذجاً-، أطروحة دكتوراه، تخصص بيئة، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم العلوم الاجتماعية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2013/2014.
- 20) وناس يحيى، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، جويلية 2007.
- 21) يامة إبراهيم، لوائح الضبط الإداري بين الحفاظ على النظام العام وضمان الحريات العامة، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2014/2015.

#### ب- رسائل الماجستير:

- 1) إسماعيل فريجات، مكانة الجماعات المحلية في النظام الإداري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الوادي، الجزائر، 2013/2014.
- 2) آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2003/2004.
- 3) الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011/2012.
- 4) العاصمي صورية، تأثير نظام الضبط الإداري على الحقوق والحريات العامة، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011/2012.
- 5) براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، رسالة ماجستير، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016/2017.
- 6) بشر صلاح العاوور، سلطات الضبط الإداري في الظروف الاستثنائية في التشريع الفلسطيني، رسالة ماجستير، جامعة الأزهر، غزة، فلسطين، 2013.

- (7) بوشويط فيروز، استراتيجية مكافحة التصحر لتحقيق التنمية المستدامة في الوطن العربي، دراسة برنامج الجزائر الوطني لمكافحة التصحر، رسالة ماجستير، تخصص علوم الاقتصادية وعلوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف، الجزائر، 2012/2011.
- (8) تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009/2008.
- (9) حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2008/2007.
- (10) رمضان شيكوش شوقي، العمران وأخطار الفيضانات دراسة حالة (التجمعات الكبرى المتواجدة على مستوى شط الحضنة)، رسالة ماجستير، تخصص تسيير التقنيات الحضرية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، 2008/2007.
- (11) عبد الله حاج أحمد، مظاهر الضبط الإداري في نظام الحسبة والقانون الإداري الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص العلوم الإسلامية، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، قسم الشريعة، الجامعة الإفريقية العقيد أحمد دراية، أدرار، الجزائر، 2006/2005.
- (12) علي بن ترجا الله، مركز الدائرة في التنظيم الإداري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2015/06/27.
- (13) علي محمد، مدى فاعلية دور الجماعات المحلية في ظل التنظيم الإداري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012/2011.
- (14) عمور سيلامي، الضبط الإداري البلدي في الجزائر، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، الجزائر، يناير 1980.
- (15) غريبي محمد، الضبط البيئي في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2014/2013.
- (16) غلاي حياة، حدود سلطات الضبط الإداري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015/2014.
- (17) غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2012/2011.
- (18) فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2008/2007.
- (19) فريحة حوة، توزيع الاختصاص في مجال الضبط الإداري على المستوى المحلي في الجزائر، رسالة ماجستير، فرع جامعة زيان عاشور، الجلفة، مدرسة الدكتوراه، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، الجزائر 01، الجزائر، 2015/2014.



- (20) قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2013/2012.
- (21) كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2016/2015.
- (22) لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2012/2011.
- (23) مخاشف مصطفى، السلطة التقديرية في إصدار القرارات الإدارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2008/2007.
- (24) مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، رسالة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2012/2011.
- (25) معيفي كمال، آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011/2010.
- (26) ملياني صليحة، الجماعات المحلية بين الاستقلالية والرقابة، دراسة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2015.
- (27) هواري سعاد، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية، حالة "الدقي عبد السلام، سركينة وتافرننت" مدينة قسنطينة، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2015.
- (28) وحيد سعيد عبد زعرب، المخططات التفصيلية ومدى ملاءمتها لتطبيق مبادئ الاستدامة في قطاع غزة (حالة دراسية بلدية خان يونس)، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا، كلية الهندسة، قسم الهندسة المعمارية، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين، 2014/2013.
- (29) وفاء عز الدين، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2015/2014.

#### رابعا: المقالات العلمية:

- (1) أحسن غربي، نظرية الاعتداء المادي في القانون الإداري، مجلة: التواصل، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، العدد 39، سبتمبر 2014.

- (2) أحمد لكحل، مفهوم البيئة ومكانتها في التشريعات الجزائرية، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محم خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 07، نوفمبر 2011.
- (3) احميداتو محمد، دور الجماعات المحلية في مجالي تهيئة الإقليم والتنمية المحلية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، الجزائر، العدد 12، مارس 2016.
- (4) إسماعيل جابوري، اختصاصات الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في المحافظة على السكنية العمومية كأحد أهداف الضبط الإداري في الجزائر، مجلة: دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، العدد 17، جوان 2017.
- (5) إقلولي صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 50، العدد 05، ماي 2013.
- (6) أمال يعيش تمام، التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، مجلة الاجتهاد القضائي، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 12، سبتمبر 2016.
- (7) أمل جاسم عبد الله، الضوضاء... موجات متضخمة من الإزعاج، مجلة بيئتنا، الهيئة العامة للبيئة، الكويت، العدد 104، أوت 2008.
- (8) بدرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 12، سبتمبر 2016.
- (9) بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 05، مارس 2018.
- (10) بزغيش بوبكر، مشاركة الجمعيات والمواطنين في إعداد أدوات التهيئة والتعمير الإجراء القانوني المهجور، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، الجزائر، المجلد 10، العدد 02 (عدد خاص)، ديسمبر 2019.
- (11) بلفضل محمد، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة: القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد 08 العدد 01، يناير 2020.
- (12) بلول فهيمة، الشباك الوحيد: آلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، الجزائر، العدد 18، جويلية 2018.
- (13) بودية راضية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02 لونييسي علي، البليدة، الجزائر، العدد 10، جوان 2016.

- 14) بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفقا للقانون 08-15، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و18 فبراير 2013، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، سبتمبر 2013.
- 15) بوعافية عبد الرزاق وعلقمة جمال، التشريع العمراني ودوره في إعادة التوازن الحضري الإقليمي، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 06، جوان 2018.
- 16) بومدين طاشمة، الحكم الراشد ومشكلة بناء قدرات الإدارة المحلية، مجلة: التواصل في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، العدد 26، جوان 2010.
- 17) تونسي صبرينة، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، المجلد 04، العدد 02، يناير 2020.
- 18) جلاب عبد القادر، تدخل المجتمع المدني في المجال العمراني وتحقيق مبدأ الديمقراطية التشاركية، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 02، جوان 2017.
- 19) جلود رشيد، دور اللامركزية الإدارية في التنمية الحضرية، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 07، العدد 03، أكتوبر 2014.
- 20) حجاري محمد، دور أدوات التهيئة والتعمير ومدى كفاءتها في حل إشكاليات العمران بالجزائر، مجلة القانون الدولي والتنمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الجزائر، العدد 04، جوان 2015.
- 21) حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 02 لونيبي علي، البلدة، الجزائر، العدد 08، جوان 2015.
- 22) خديجة موساوي وحسن حميدة، تمديد العمل بقانون مطابقة البناء رقم 08-15 (الأسباب والأهداف)، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، الجزائر، المجلد 07، العدد 02، جوان 2020.
- 23) خوادجية سميحة حنان، دور مخططات التهيئة والتعمير في حماية المعالم الأثرية، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، الجزائر، العدد 43، 13 ديسمبر 2018.
- 24) دهلوك زبيدة، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 03، سبتمبر 2017.
- 25) دوار جميلة، الحماية الإدارية للتراث الثقافي في التشريع الجزائري، مجلة معارف، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، العدد 17، ديسمبر 2014.

- (26) دوار جميلة، المساحات الخضراء في الجزائر: نقائص وتحديات، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، العدد 14، جوان 2019.
- (27) ديرم عايدة، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، المجلد 50، العدد 05، ماي 2013.
- (28) رمزي حوجو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 04، أبريل 2009.
- (29) ريدة ديب وسليمان مهنا، التخطيط من أجل التنمية المستدامة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، جامعة دمشق، دمشق، سوريا، العدد 01، 2009.
- (30) زغو محمد، حرية إنشاء الجمعيات في القانون الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، العدد 16، جويلية 2016.
- (31) زغلول صليحة وغربي براهيم، إجراءات الحد من مخالفات رخصة البناء في ظل القانون رقم 04-05، مجلة: دراسات وأبحاث، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 11، العدد 02، جوان 2019.
- (32) زنقيلة سلطان، دراسة وصفية تحليلية للمرسوم التنفيذي 14-27 المتعلق بتحديد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 08، ديسمبر 2018.
- (33) زهرة أبرباش، مراحل تطور ميدان العمران وإطاره القانوني في الجزائر من خلال قانون 11-10، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، الجزائر، العدد 18، جوان 2017.
- (34) الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 06، أبريل 2010.
- (35) ساسي محمد، أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر بين الواقع وتحديات التنمية المستدامة، مجلة العلوم الاجتماعية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، العدد 03، ماي 2007.
- (36) سعد بلحاج، تسليم رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 03، العدد 03، أكتوبر 2019.
- (37) السعيد سليمان، ظاهرة اللجوء إلى الجزائر وانعكاساتها على النظام العام، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، الجزائر، العدد 06، جوان 2018.
- (38) سهيلة بوخميس، عصرنة الإدارة العمرانية في الجزائر البطاقية الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها نموذجا، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، العدد 07، يناير 2018.
- (39) سي مرابط شهرزاد، شهادة المطابقة طبقاً لقانون 08-15: من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 02، جوان 2017.

- (40) الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة: دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، العدد 11، جوان 2014.
- (41) شهرزاد سي مرابط، إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، العدد 04، جوان 2016.
- (42) شهرزاد عوايد، البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 05، مارس 2018.
- (43) شهرزاد عوايد، الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 01، الجزائر، العدد 08، يناير 2016.
- (44) صبرينة مراحي وموسى نورة، القيود البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري، مجلة لتعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 06، جوان 2018.
- (45) صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، الجزائر، العدد 06، نوفمبر 2010.
- (46) طويرات عبد الرحمن وبرحماني محفوظ، سلطات قاضي الاستعجال الإداري في وقف تنفيذ القرارات الإدارية المتعدية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليلة 02 لونييسي علي، البليلة، الجزائر، العدد 14، جوان 2018.
- (47) طيب عائشة، أحكام رخص البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضي عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليلة 02 لونييسي علي، البليلة، الجزائر، العدد 07، جوان 2015.
- (48) عايدة ديرم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة: التواصل في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، العدد 39، سبتمبر 2014.
- (49) عايلي رضوان، مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، العدد 16، جوان 2016.
- (50) عباس راضية، تهيئة الإقليم والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليلة 02 لونييسي علي، الجزائر، العدد 04، جوان 2012.
- (51) عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، العدد 20، المجلد 07 عدد 03، أكتوبر 2014.
- (52) عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري "بين التجريم والمتابعة الجزائية"، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 07، سبتمبر 2018.

- 53) عبد الرحيم لحرش وخديجة البرج، الديمقراطية التشاركية في مجال العمران: دراسة حالتي الجزائر وتونس، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، المجلد 05، العدد 02، أكتوبر 2019،
- 54) عبد الله خلف الرقاد، وسائل الضبط الإداري في حماية البيئة من التلوث العمراني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي بتمنراست، الجزائر، المجلد 09، العدد 01، يناير 2020.
- 55) عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و18 فبراير 2013، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، عدد 01، سبتمبر 2013.
- 56) العربي باي يزيد، دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 01، مارس 2017.
- 57) العربي وردية، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 01، مارس 2017.
- 58) عزري الزين وكاهنة مزوزي، تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، المجلد 14، العدد 02، مارس 2014.
- 59) عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 03، فبراير 2008.
- 60) عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 08، جوان 2005.
- 61) عتاب يونس وعلي محمد، رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 09، مارس 2019.
- 62) عطوي وداد، أساس قيام مسؤولية الإدارة في مجال رخصة البناء، مجلة: القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد 03، العدد 04، يناير 2015.
- 63) عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 06، ديسمبر 2010.
- 64) عليان بوزيان وفتاك علي، فكرة النظام العام الجمالي وتطبيقاتها في التشريع الجزائري، مجلة البحوث العلمية في الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 01، مارس 2015.



- (65) عماروش سميرة، منازعات رخصة البناء في القانون الجزائري بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي (دراسة في ضوء أحدث التعديلات القانونية والأحكام القضائية)، مجلة البحوث السياسية والإدارية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، جوان 2015.
- (66) عميري أحمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام الجمالي، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 01، مارس 2017.
- (67) عواطف زرارة، الأمن البيئي في سياسة إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 05، جوان 2015.
- (68) عوماري فاطمة الزهراء وغيتاوي عبد القادر، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 08، ديسمبر 2018.
- (69) عيسى مهزول، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي -رئيس المجلس الجماعي- في نطاق رخصة البناء في التشريعين الجزائري والمغربي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، المجلد 04، العدد 02، جوان 2017.
- (70) فريجات إسماعيل، النظام القانوني للجماعات الإقليمية في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، العدد 12، يناير 2016.
- (71) فريجة رمزي بهاء الدين، اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء والنصوص القانونية الخاصة، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 03، العدد 03، أكتوبر 2019.
- (72) فهمي حسن أمين العلي، التلوث بالضوضاء (الضجيج)، مجلة العلوم والتقنية، مدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية، الرياض، السعودية، العدد 04، جوان 1988.
- (73) فيصل نسيغة ورياض دنش، النظام العام، مجلة المنتدى القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 05، 2008.
- (74) قارة تركي إلهام، جرائم البناء بين قانون العقوبات والقوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، مجلة: القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد 03، العدد 04، يناير 2015.
- (75) قاسي نجاة، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، مخبر القانون، المجتمع والسلطة، جامعة وهران 02، محمد بن أحمد، وهران، الجزائر، العدد 06، فبراير 2017.
- (76) قاشي علال، التخطيط العمراني في الجزائر - الواقع والآفاق -، مجلة العلوم الاجتماعية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، العدد 03، ماي 2007.

- (77) قسوري فهيمة وريمان حسينة، فعالية نظام الحوكمة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 01، مارس 2017.
- (78) كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 01، العدد 02، أكتوبر 2015.
- (79) لخضاري محمد، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة أشغال البناء على ضوء القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 18، فبراير 2019.
- (80) لعديدي خيرة وعمور محمد، إجراءات التسوية الإدارية والقانونية لملكية القطعة الأرضية محل بناء غير شرعي، مجلة الحقيقة، جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر، العدد 38، سبتمبر 2016.
- (81) مبارك ميلود، التدابير الوقائية والردعية للأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء، مجلة: القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، عدد خاص، جوان 2013.
- (82) مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العملية، جامعة يحيى فارس المدينة، الجزائر، العدد 01، نوفمبر 2007.
- (83) محمد الأمين كمال، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 13، فبراير 2016.
- (84) محمد الأمين كمال، الترخيص الإداري ودوره في المحافظة على النظام العام البيئي، مجلة الفقه والقانون، المملكة المغربية، العدد 02، ديسمبر 2012.
- (85) محمد بن عيجة وعبد العزيز بوودن، تحديات المدن الجديدة ومعوقاتهما في الدول النامية، الباحث الاجتماعي، قسم علم الاجتماع، جامعة قسنطينة 02، عبد الحميد مهري، العدد 12، أبريل 2016.
- (86) محمد لعمرى، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 07، سبتمبر 2018.
- (87) مريم عثمانية، الرنق الجمالي للمدينة، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة تبسة، الجزائر، العدد 06، ديسمبر 2016.
- (88) مزود فلة، رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، مركز جيل البحث العلمي، طرابلس، لبنان، العدد 06، سبتمبر 2016.
- (89) مزبود بصيفي، دور شرطة العمران في حماية البيئة، مجلة: القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، عدد خاص، جوان 2013.

- 90) مسعود عمارنة، آليات حماية البيئة في الجزائر، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، ورقلة، الجزائر، العدد 09، ماي 2013.
- 91) ملياني صليحة وعزري الزين، الإطار القانوني المقيد لعمل المجالس الشعبية البلدية في ضوء الوصاية الإدارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، المجلد 04، العدد 02، يناير 2020.
- 92) منصر نصر الدين ونعيمة ذيايبية، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 03، سبتمبر 2017.
- 93) منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، المعيار، كلية أصول الدين، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، الجزائر، العدد 11، نوفمبر 2005.
- 94) موهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة والهدم)، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، العدد 02، سبتمبر 2017.
- 95) موهوبي نور الهدى، معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات والجزاء المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 01، مارس 2017.
- 96) ميمونة سعاد، أسس المسؤولية الإدارية والتعويض عن الأضرار في مجال التعمير والبناء، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 03، العدد 03، أكتوبر 2019.
- 97) نواف كنعان، دور الضبط الإداري في حماية البيئة (دراسة تطبيقية في دولة الإمارات العربية المتحدة)، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والإنسانية، جامعة الشارقة، الإمارات المتحدة، المجلد 03، العدد 01، فبراير 2006.
- 98) نورة موسى، الضبط البيئي في التشريع الجزائري، مجلة الفقه والقانون، المملكة المغربية، العدد 07، ماي 2003.
- 99) هاجر فخار وعائدة مصطفىاوي، سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر بين الواقع والمأمول، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02 لونييسي علي، الجزائر، العدد 12، جوان 2017.
- 100) وديع البقالي، إشكالية التوفيق بين النظام العام والحريات، مجلة الفقه والقانون، المملكة المغربية، العدد 51، يناير 2017.

#### خامسا: الندوات والمؤتمرات والمحاضرات:

- 1) عليان بوزيان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 11-04، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2012.



(2) فاروق خلف، مستقبل الجماعات المحلية في ظل الآليات المستحدثة للرقابة، مداخلة في الملتقى الدولي الثالث، الجماعات المحلية في الدول المغاربية في ظل التشريعات الجديدة والمنتظرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قاعة المحاضرات الكبرى أبو القاسم سعد الله، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، 01 و02 ديسمبر 2015.

(3) فوزي بودقة، التراث العمراني بالمدن القديمة العربية (تقنيات وتخطيط وهوية)، المؤتمر الجغرافي الفلسطيني الثالث، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، أيام (12-16) جويلية 2010.

#### سادسا: المواقع الإلكترونية:

(1) أم كلثوم جبلون، المدينة الجديدة سيدي عبد الله. من الذكاء إلى الغباء، موقع الصوت الآخر: <http://www.assawt.net/?p=62476>، 11 سبتمبر 2017 الساعة 16:08.

(2) أحمد الرخاء، تجميد مشاريع المدينة الجديدة بوغزول، موقع الخبر: <https://www.elkhabar.com/press/article/146735/>، 23 نوفمبر 2018.

(3) إيمان عويمر، بعد نصف قرن من الدراسة والتخطيط والتردد: الحكومة تحيي مشروع المدينة الجديدة بوغزول، موقع الشروق أونلاين: <https://www.echoroukonline.com/> الحكومة تحيي مشروع المدينة الجديدة-ب، 16 جوان 2018.

(4) زلزال بومرداس 2003: تغيرات تقنية كبيرة في قواعد ومعايير البناء والعمران، موقع وكالة الأنباء الجزائرية: <http://www.aps.dz/ar/economie/56918-2003K>، أدرج يوم السبت 19 ماي 2018 على الساعة 11:51، آخر تعديل يوم الإثنين 21 ماي 2008.

# فهرس المحتويات



5	مقدمة
10	الباب الأول: القواعد العامة للمحافظة على النظام العام العمراني
12	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للضبط الإداري والنظام العام العمراني
13	المبحث الأول: ماهية الضبط الإداري كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني
13	المطلب الأول: مفهوم الضبط الإداري كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني
13	الفرع الأول: المقصود بالضبط الإداري كآلية للحفاظ على النظام العام العمراني
14	أولاً: تعريف الضبط الإداري في مجال التعمير
18	ثانياً: تطور مفهوم الضبط الإداري والنظام العام
20	الفرع الثاني: أهداف الضبط الإداري في مجال التعمير
20	المطلب الثاني: وسائل الضبط الإداري للمحافظة على النظام العام العمراني
21	الفرع الأول: الوسائل القانونية للمحافظة على النظام العام العمراني
21	أولاً: تنظيمات الضبط الإداري للمحافظة على النظام العام العمراني
22	ثانياً: القرارات الفردية للمحافظة على النظام العام العمراني
23	ثالثاً: صور التنظيم الضبطي للمحافظة على النظام العام العمراني
34	الفرع الثاني: الوسائل المادية
39	المبحث الثاني: ماهية النظام العام العمراني كهدف خاص للضبط الإداري
39	المطلب الأول: مفهوم النظام العام العمراني
39	الفرع الأول: المقصود بالنظام العام العمراني
39	أولاً: تعريف النظام العام العمراني
43	ثانياً: خصائص النظام العام العمراني
46	الفرع الثاني: مفهوم أدوات التهيئة والتعمير لحماية النظام العام العمراني
46	أولاً: مفهوم مخططات التهيئة والتعمير لحماية النظام العام العمراني
50	ثانياً: مفهوم رخص التعمير



62	المطلب الثاني: علاقة النظام العام العمراني بأوجه النظام العام الأخرى
62	الفرع الأول: علاقة العناصر التقليدية للنظام العام بالنظام العام العمراني
62	أولاً: علاقة الأمن العام بالنظام العام العمراني
64	ثانياً: علاقة الصحة العامة بالنظام العام العمراني
68	ثالثاً: علاقة السكنية العامة بالنظام العام العمراني
72	رابعاً: علاقة الآداب العامة بالنظام العام العمراني
74	الفرع الثاني: علاقة العناصر الحديثة للنظام العام بالنظام العام العمراني
74	أولاً: علاقة النظام العام الجمالي بالنظام العام العمراني
80	ثانياً: علاقة النظام العام البيئي بالنظام العام العمراني
84	ثالثاً: علاقة النظام العام لحماية التراث الثقافي بالنظام العام العمراني
89	خلاصة الفصل الأول:
91	الفصل الثاني: دور أدوات التهيئة والتعمير في الحفاظ على النظام العام العمراني
92	المبحث الأول: دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني من خلال مخططات التعمير
92	المطلب الأول: دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني من خلال مخططات تهيئة الإقليم
93	الفرع الأول: تبني سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر
93	أولاً: سياسة تهيئة الإقليم في القانون رقم 01-20
94	ثانياً: سياسة تهيئة الإقليم في القانون رقم 02-08
96	ثالثاً: سياسة تهيئة الإقليم في القانون رقم 06-06
98	الفرع الثاني: أدوات تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم
98	أولاً: مخططات تهيئة الإقليم بحسب النطاق الإقليمي
102	ثانياً: مخططات تهيئة الإقليم بحسب موضوعها
105	المطلب الثاني: دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني من خلال مخططات التعمير المحلية
105	الفرع الأول: مساهمة القواعد العامة للتهيئة والتعمير في الحفاظ على النظام العام العمراني
106	أولاً: أهمية القواعد المتعلقة بالأمن العمومي في الحفاظ على النظام العام العمراني



108	.....	ثانيا: أهمية القواعد المتعلقة بالصحة والبيئة في الحفاظ على النظام العام العمراني
109	.....	ثالثا: أهمية القواعد المتعلقة بمظهر البنايات في الحفاظ على النظام العام العمراني
110	.....	الفرع الثاني: مساهمة مخططات التعمير المحلية في الحفاظ على النظام العام العمراني
111	.....	أولا: محتوى وأهداف مخططات التعمير المحلية
113	.....	ثانيا: إجراءات إعداد مخططات التعمير المحلية
119	.....	المبحث الثاني: دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني من خلال رخص التعمير
120	.....	المطلب الأول: دور الضبط الإداري في الرقابة السابقة لعملية البناء للحفاظ على النظام العام العمراني
120	.....	الفرع الأول: دور الضبط الإداري في الرقابة من خلال شهادة التعمير
121	.....	أولا: إجراءات الحصول على شهادة التعمير
121	.....	ثانيا: تسليم شهادة التعمير
122	.....	الفرع الثاني: دور الضبط الإداري في الرقابة من خلال رخصة التجزئة
122	.....	أولا: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
129	.....	ثانيا: تسليم رخصة التجزئة
134	.....	الفرع الثالث: دور الضبط الإداري في الرقابة من خلال رخصة البناء
134	.....	أولا: نطاق تطبيق رخصة البناء
139	.....	ثانيا: إجراءات الحصول على رخصة البناء
151	.....	المطلب الثاني: دور الضبط الإداري في الرقابة اللاحقة لعملية البناء للحفاظ على النظام العام العمراني
151	.....	الفرع الأول: دور الضبط الإداري في الرقابة من خلال شهادة المطابقة
151	.....	أولا: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة
153	.....	ثانيا: تسليم شهادة المطابقة
156	.....	الفرع الثاني: دور الضبط الإداري في الرقابة من خلال شهادة التقسيم
156	.....	أولا: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم
157	.....	ثانيا: تسليم شهادة التقسيم
158	.....	الفرع الثالث: دور الضبط الإداري في الرقابة من خلال رخصة الهدم





158	أولاً: إجراءات الحصول على رخصة الهدم .....
160	ثانياً: تسليم رخصة الهدم .....
163	خلاصة الفصل الثاني:.....
164	خلاصة الباب الأول: .....
166	الباب الثاني: مدى انسجام قواعد التهيئة والتعمير مع أهداف المحافظة على النظام العام العمراني ...
168	الفصل الأول: أجهزة الرقابة المكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني.....
169	المبحث الأول: دور سلطات الضبط على المستوى المركزي في الحفاظ على النظام العام العمراني .....
169	المطلب الأول: اختصاص الوزير المكلف بالعمران في الحفاظ على النظام العام العمراني .....
169	الفرع الأول: اختصاص الوزير المكلف بالعمران في المرسوم التنفيذي رقم 08-189 المعدل والمتمم.....
169	أولاً: اختصاص الوزير المكلف بالعمران في مجال السكن .....
170	ثانياً: اختصاص الوزير المكلف بالعمران في مجال التعمير .....
170	ثالثاً: اختصاص الوزير المكلف بالعمران في مجال المدينة .....
171	الفرع الثاني: اختصاص الوزير المكلف بالعمران في قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم .....
172	الفرع الثالث: اختصاص الهيئات التابعة للوزير المكلف بالعمران في الحفاظ على النظام العام العمراني .....
172	أولاً: اختصاص المفتشية العامة للتعمير في الحفاظ على النظام العام العمراني .....
173	ثانياً: مساهمة الوكالة الوطنية للتعمير في الحفاظ على النظام العام العمراني.....
175	ثالثاً: مساهمة الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في الحفاظ على النظام العام العمراني .....
176	رابعاً: مساهمة المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل في الحفاظ على النظام العام العمراني.
177	المطلب الثاني: تأثير سلطات الضبط الإداري الأخرى في الحفاظ على النظام العام العمراني .....
178	الفرع الأول: تأثير الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية في الحفاظ على النظام العام العمراني .....
178	الفرع الثاني: تأثير الوزير المكلف بالبيئة في الحفاظ على النظام العام العمراني .....
179	الفرع الثالث: تأثير الوزير المكلف بالسياحة في الحفاظ على النظام العام العمراني.....
179	الفرع الرابع: تأثير الوزير المكلف بالثقافة في حماية النظام العام العمراني .....
181	المبحث الثاني: دور سلطات الضبط على المستوى المحلي في الحفاظ على النظام العام العمراني .....



المطلب الأول: دور سلطات الضبط الإداري المحلية في الحفاظ على النظام العام العمراني .....	181
الفرع الأول: صلاحيات المصالح الخارجية للوزارة المكلفة بالعمران في الحفاظ على النظام العام العمراني .....	181
الفرع الثاني: دور سلطات الضبط الإداري اللامركزية في الحفاظ على النظام العام العمراني .....	183
أولاً: صلاحيات الوالي في الحفاظ على النظام العام العمراني .....	183
ثانياً: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في الحفاظ على النظام العام العمراني .....	186
المطلب الثاني: صلاحيات الأعوان المكلفون قانوناً في الحفاظ على النظام العام العمراني .....	197
الفرع الأول: أنواع الأعوان المؤهلون لمراقبة مخالفات التهيئة والتعمير .....	197
أولاً: شرطة العمران .....	198
ثانياً: مفتشو التعمير .....	199
ثالثاً: المستخدمون التابعون لمصالح الولاية التابعة لوزارة العمران .....	199
رابعاً: الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير للبلدية .....	199
خامساً: فرق المتابعة والتحقق .....	199
الفرع الثاني: طبيعة المراقبة المنوطة بالأعوان المؤهلون قانوناً في مجال التعمير .....	200
أولاً: طبيعة المراقبة المنوطة بالأعوان المؤهلون في المراسيم التطبيقية لقانون 90-29 .....	200
ثانياً: طبيعة المراقبة المنوطة بالأعوان المؤهلون في قانون 08-15 المعدل والمتمم .....	205
ثالثاً: طبيعة المراقبة المنوطة بالأعوان المؤهلون في قانون 03-03 المعدل والمتمم .....	207
الفرع الثالث: مساهمة الجمعيات والمواطنون في الحفاظ على النظام العام العمراني .....	208
خلاصة الفصل الأول: .....	211
الفصل الثاني: تسوية منازعات التعمير الناجمة عن مخالفة قواعد النظام العام العمراني .....	213
المبحث الأول: التسوية الإدارية لمنازعات رخص التعمير .....	214
المطلب الأول: تسوية منازعات التعمير وفق قانون 90-29 .....	214
الفرع الأول: الآثار المترتبة عن سكوت سلطات الضبط الإداري عن طلبات رخص التعمير .....	214
الفرع الثاني: الهيئات المختصة بنظر الطعون في طلبات رخص التعمير .....	215
المطلب الثاني: تسوية منازعات التعمير وفق قانون 08-15 .....	217



218	الفرع الأول: شروط تحقيق المطابقة وفق قانون 08-15
218	أولاً: مفهوم تحقيق المطابقة:
219	ثانياً: النطاق الموضوعي لتحقيق المطابقة
222	الفرع الثاني: إجراءات تحقيق المطابقة وفق قانون 08-15
222	أولاً: الإجراءات الأولية قبل البت في ملفات طلب التسوية
226	ثانياً: البت في ملفات التسوية
231	ثالثاً: كفاءات إجراءات استئناف إتمام الأشغال الإنجاز
233	<b>المبحث الثاني: التسوية القضائية لمنازعات رخص التعمير</b>
233	المطلب الأول: منازعات رخص التعمير في إطار الرقابة السابقة للبناء
233	الفرع الأول: منازعات رخصة البناء
234	أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
243	ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
249	الفرع الثاني: منازعات رخصة التجزئة
250	أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي الجزائي
250	ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
250	الفرع الثالث: منازعات شهادة التعمير
250	المطلب الثاني: منازعات رخص التعمير في إطار الرقابة اللاحقة للبناء
251	الفرع الأول: منازعات شهادة المطابقة
251	أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي
251	ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
251	الفرع الثاني: منازعات رخصة الهدم
252	أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
252	ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي
253	ثالثاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري



255 ..... الفرع الثالث: منازعات شهادة التقسيم

256 ..... خلاصة الفصل الثاني

257 ..... خلاصة الباب الثاني

259 ..... خاتمة

268 ..... قائمة الملاحق

295 ..... قائمة المصادر والمراجع

326 ..... فهرس المحتويات