



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس



كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962

قسم الحقوق

محاضرات في مقياس قانون البناء والتعمير

موجهة إلى طلبة السنة أولى ماستر

تخصص قانون عام معمق

من إعداد الأستاذة:

- د. فسيح جميلة

السنة الجامعية: 2021-2022

مقدمة:

يعتبر القانون 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير¹ الإطار القانوني لعملية البناء والتعمير، حيث يهدف إلى تحديد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى وهذا بطبيعة الحال عن طريق أدوات جاء بها وهو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعتبر مخطط خطوط عريضة وتنبؤات مستقبلية لتحديد الأراضي التي يمكن تعميمها سواء على المدى القريب أو المتوسط أو البعيد من أجل تحقيق التنمية المحلية وتجسيد مختلف المشاريع المستقبلية، وكذا عن طريق مخطط تفصيلي وهو مخطط شغل الأراضي والذي يعتبر مخطط تدخل لتتفيذ ما جاء في المخطط الأول.

إن تنفيذ هذه الأدوات لأهدافها يكون دائما في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

إن هذا القانون وإن كان يجسد السياسة العامة للدولة في مجال التعمير يكون دائما في إطار الاحترام الصارم للأدوات السالفة الذكر، ونفس الأمر بالنسبة للمتدخلين في مجال العمران من مقال ومركي وباني ومجزئ وغيرهم فلا بد من التقيد بالضوابط التي جاء بها هذا القانون ومراسيمه التنفيذية وخصوصا المرسوم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها²، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 20-342 المؤرخ في 22-11-2020³، وهذا المرسوم قد جاء بمجموعة من الرخص والشهادات التي لا بد من الحصول عليها قبل القيام بأي عملية تشييد أو بناء أو غيرها دائما في إطار حماية النظام العام العمراني والسكينة العامة وسلامة المواطنين.

وهذه الأدوات تعتبر كآليات رقابية في هذا المجال، وفي إطار تنفيذ هذه المهمة جاء المشرع بهيئات وأشخاص أعطاهم صفة التحري والبحث عن مختلف المخالفات العمرانية بشتى أنواعها سواء في

¹ المؤرخ في 01-12-1990، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 02-12-1990، المعدل والمتمم بالقانون 04-

05 المؤرخ في 01-12-2004، الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 15 غشت 2004.

² الجريدة الرسمية، العدد 07، المؤرخة في 12-02-2015.

³ الجريدة الرسمية، العدد 71، المؤرخة في 02-12-2020.

هذا القانون أو في قوانين خاصة، حيث يحال الأمر إلى الجهات الإدارية والقضائية لتقرير العقوبات والتدابير الواجب اتخاذها.

فسياسة المشرع بموجب هذا القانون هو الرقابة سواء القبلية أو البعدية للحد من البناء والتعمير غير القانوني دائما مع ردع المخالفين، لكن يمكن القول أن هذه السياسة لم تتجح لعدة أسباب ترجع للإدارة نفسها أو للمتدخلين في مجال البناء والتعمير أو حتى لأسباب مردها بعض القوانين، لهذا تدخل المشرع بموجب قوانين ظرفية لتحقيق المصالحة مع الباني غير القانوني من أجل إصلاح بعض الأوضاع التي نشأت في ظل قوانين سابقة وذلك بموجب القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁴ والذي سينتهي في أوت 2022، كما جاء المشرع بموجب المادة 113 من القانون 16-14 المؤرخ في 28-12-2016 يتضمن قانون المالية لسنة 2017⁵ بإجراءات أخرى صارمة وهو فرض غرامات مع إمكانية تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء⁶، وهذه الغرامة تحدد حسب طبيعة المخالفة والأجزاء المضافة للبناءية⁷.

لكن يمكن القول رغم هذه الإجراءات التي جاء بها المشرع إلا أن مشكل البناء والتعمير غير القانوني لا ينته، وما على المشرع إلا إعادة النظر من جديد في قوانين البناء والتعمير لحل جميع هذه المشاكل أو التخفيف من حدتها.

وانطلاقا مما سبق سوف نتناول بالدراسة في هذه المحاضرات عدة محاور، ارتأينا تقسيمها إلى الفصول التالية :

⁴ الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03 غشت، 2008.

⁵ الجريدة الرسمية، العدد 77، المؤرخة في 29-12-2016.

⁶ لكن شريطة احترام :

-حقوق الجوار فيما يخص تحديد موقع البناء والانفتاح.

-معايير البناء والأمن.

-آجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة بعد موافقة اللجنة المشكلتة من أجل الفصل في طلبات التسوية.

⁷ فبموجب المادة 151 من القانون 21-16 المؤرخ في 30-12-2021 يتضمن قانون المالية لسنة 2022، الجريدة الرسمية، العدد 100، المؤرخة في 30-12-2021، فقد تم تعديل نص المادة 113 المذكورة أعلاه حيث يتم تسوية وضعية البناءات المذكورة أعلاه، التي تتوفر مسبقاً على رخصة البناء، مقابل دفع غرامة تتراوح ما بين 10% و 25% من قيمة الأجزاء المبنية المضافة للبناءية وحسب طبيعة المخالفة، بعدما كانت الغرامة تحسب من قيمة العقار ككل وحسب طبيعة المخالفة، على أن يسري مفعول هذا الحكم ابتداء من الفاتح جانفي من سنة 2022.

- الفصل الأول: ماهية قانون البناء والتعمير.
- الفصل الثاني: قواعد وأدوات التهيئة والتعمير.
- الفصل الثالث: الرخص والشهادات العمرانية.
- الفصل الرابع: المسؤولية في مجال البناء والتعمير.

الفصل الأول: ماهية قانون البناء والتعمير

يعتبر القانون 90-29 المعدل والمتمم ومراسيمه التنفيذية المرجع القانوني لعملية البناء والتعمير، ولكل عملية من هذه العمليات مجالها وأهدافها ووسائلها، لهذا كان علينا لزاما تعريف كل من البناء والتعمير، وكذا تحديد العلاقة بين قانون البناء والتعمير وغيرها من القوانين التي تتقاطع مع هذا القانون في الكثير من الأهداف، وقبل تحديد هذه العلاقة فلا بد من دراسة تطور قانون البناء والتعمير في الجزائر.

المبحث الأول: تعريف قانون البناء والتعمير وتطوره القانوني:

كما أشرنا سابقا فإن عملية البناء والتعمير عمليتين مختلفتين ولكل منهما وسائلها القانونية والتقنية وأهدافها ومجالها، لهذا نتناول في هذا المبحث تعريف عملية البناء ومن ثم عملية التعمير في المطلب الأول، ومن ثم نتطرق إلى دراسة التطور القانوني للبناء والتعمير في الجزائر.

المطلب الأول: تعريف عملية البناء والتعمير:

نتناول بالدراسة تعريف عملية البناء في الفرع الأول ومن ثم تعريف عملية التعمير في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف عملية البناء

إن المشرع الجزائري لم يضع قانونا خاصا بالبناء، كما هو الحال عليه لبعض التشريعات كالقانون الفرنسي والذي خصص تقنيينا لقانون البناء والسكن وتقنيينا آخر لقانون التعمير، لكن هذا لا يعني أنه لم يهتم ولم ينظم عملية البناء وما تخضع له من ضوابط وقيود، وذلك بموجب نصوص متفرقة.

إن المشرع قد تناول مصطلح البناء في القانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹، وقد عرفه على أنه كل عملية تشييدية لبنانية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو المهني، أما فيما يخص المصطلح كما تناوله القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة وإتمام إنجازها وذلك في المادة الثانية فإن البناء هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو

¹ المؤرخ في 17-02-2011 الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 06-03-2011.

النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات وتدخل في البناء المنشآت والتجهيزات العمومية.

وما يلاحظ و في إطار تعريف هذه المادة نلاحظ أن مصطلح البناء في مادة التهيئة والتعمير أوسع منه في مادة الترقية العقارية.

ومصطلح البناء له مفهوم الواسع مرتبط بأشغال متعددة والمتمثلة في :²

-إنشاء المباني: ويعني إقامة المبنى لأول مرة، بوضع الأساسات.

-إقامة الأعمال (الأشغال): يختلف معنى إقامة أعمال البناء عن إنشاء البناء، ذلك أن الإنشاء هو إقامة المبنى لأول مرة، أما إقامة الأعمال فتشتمل الأشغال التي تعقب الإنشاء والمتمثلة في إقامة الأسوار والسيارات والسلالم... والمقصود بالشغل هو كل استعمال أو استغلال للبناء طبقا للوجهة المخصصة لها.

-التعديل والتمديد: يقصد به تغيير معالم البناء سواء من الداخل أو الخارج، كإضافة غرف أو إنقاص منها أو تمديد الفناء وتحويله إلى غرف وتوسيع غرفتين إلى غرفة واحدة أوسع..

-تعلية المباني: والمقصود به زيادة مباني جديدة فوق المباني القائمة أو زيادة طابق آخر على الطابق الأرضي...

- التدعيم: كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبنانية ما من أجل تكيفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة، أي تقوية المباني القائمة أو إزالة ما عليها من خلل، مثلاً كهدم جزء من الجدران المتصدعة بغرض تدعيمها وتقويتها والتي تستوجب رقابة وتقنية دقيقة لتفادي الحوادث.

ومما سبق يمكن تعريف قانون البناء على أنه هو مجموع القواعد والأنظمة القانونية المتعلقة بتحقيق المنشآت العقارية لاسيما بناء وتشبيد البناءات³، مهما كان نوعها واستعمالها.

² زهرة أبرياش، الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون عام، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2018-2019، ص 147.

³ تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018-2019، ص 17.

الفرع الثاني: تعريف عملية التعمير:

عرف التعمير على أنه أداة لتحسين الشكل العمراني وتستند على التخطيط و التنظيم، حيث يرتكز على التنبؤات والتقديرات المبنية على الأساس الديمغرافي و السوسولوجي⁴، وهذا الأساس مرتبط بتلبية الحاجات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديمغرافي هذا من جهة، و من جهة أخرى يبني على الأساس الاقتصادي لارتباط النشاطات الاقتصادية بالأساس الأول، ولارتفاع معدل العمالة و مجاله خطوط التوسع الجغرافية للمدينة و إشكال شغل الأراضي ودائما في إطار تنفيذ سياسة الدولة الوطنية في تهيئة الإقليم وتنميته.⁵

كما عرف أيضا التعمير هو مجموعة الأفكار و الدراسات التخطيطية الهادفة لاستعمال الأرض للبناء بصورة عقلانية دون المساس بالمجال الأثري أو الثقافي⁶، وغيرها من المجالات البيئية والفلاحية وغيرها.

وبهذا يقوم قانون التعمير على مسألة التخطيط العمراني للمجال الحضري، وكيفية تسيير الإقليم وتلبية مختلف متطلبات التنمية عن طريق الأدوات التي جاء بها هذا القانون، وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، ويعتبر قانون البناء ذا علاقة وطيدة مع هذا الأخير باعتبار أي تدخل في المجال الإقليمي بعملية التشييد أو البناء يكون مع الاحترام الصارم لما جاء في المخططات خاصة المخطط الأدق وهو مخطط شغل الأراضي، وبالتالي كلا القانونين يكمل الآخر وكل عملية تكمل الأخرى.

وتجدر الإشارة إلى أنه كثيرا ما يستعمل إلى جانب مصطلح التعمير مصطلح التهيئة (Aménagement)، وشتان بين التعمير وبين التهيئة.

⁴ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه حقوق، تخصص قانون عقار، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق، 2014-2015، ص 26.

⁵ وبالفعل هذا ما أكدته المادة الأولى من هذا القانون على أنه: (يهدف إلى تحديد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس إحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية).

⁶ عربي باي يزيد، نفس المرجع، ص 28.

فالمشرع في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لم يعرف ما المقصود بالتهيئة، وقد ورد هذا المصطلح في شكل معرف كأول مرة في نفس المادة الثانية من القانون 08-15 وهو باعتبارها أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار، ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج.

وبالرجوع إلى القانون 11-04 سالف الذكر فقد عرفت المادة 03 منه التهيئة هي كل عملية إنجاز أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية، وبالتالي فالملاحظ أن مصطلح التهيئة في القانون 11-04 قاصر على تهيئة الأرضية التي سيقام عليها المشروع، في حين أن التهيئة في مجال التعمير والبناء، يقصد بها توسيع مجالها إلى تهيئة كل الإقليم وإعطاء تصور عام لتوجهات الدولة في استغلال الفضاءات.⁷

وبهذا يلاحظ الاختلاف بين مصطلح التعمير والذي يقصد به إنتاج الأراضي القابلة للتعمير على المدى البعيد والمتوسط والقريب، وبين مصطلح التهيئة والذي يقصد به القيام بأشغال لمعالجة سطح الأرض كتمهيد للقيام بالعملية التعميرية، لكن كلا العمليتين تكملان بعضهما.

المطلب الثاني: تطور قانون البناء والتعمير في الجزائر:

حيث لا يمكن استيعاب أبعاد وخصوصيات قانون البناء والتعمير بمعزل عن دراسة التطور التاريخي والقانوني للقواعد المنظمة لهذا الميدان.

لهذا سنقسم هذا التطور الذي مرت به قوانين البناء والتعمير إلى مرحلتين، المرحلة الأولى تمتد من الاستقلال سنة 1962 إلى سنة 1990 وتسمى هذه المرحلة بمرحلة التوازن الجهوي، أي صدور قانون التهيئة والتعمير، والمرحلة الثانية من 1990 إلى يومنا هذا وهي مرحلة الاهتمام بالمجال العمراني.

⁷ أمر الشريف أسية، علاقة قواعد التهيئة والتعمير بالترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة

البلدية 02، ص 18.

الفرع الأول: تطور قانون البناء والتعمير من سنة 1962 إلى 1990:

كان الاهتمام كدولة في أول مراحلها بعد الاستقلال بمسائل أخرى وهي تسيير الأملاك الشاغرة التي تركها المعمر الفرنسي وتكوين رصيد عقاري لفائدتها، ومنع جميع العمليات الواردة على الأملاك الشاغرة من بيع وإيجار وغيرها من العمليات وكان ذلك بموجب المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23-10-1962 المتضمن منع التصرف في الأملاك الشاغرة المنقولة وغير المنقولة⁸، لاسيما البيوع والإيجارات وقد استثنى فقط البيوع التي تتم لصالح المجموعات العمومية أو لجان التسيير، وأي تصرف مبرم ابتداء من الفاتح جويلية 1962 لغاية 24-01-1964 تاريخ تحرير المعاملات العقارية⁹، سواء وقع في الجزائر أو خارجها يعتبر تصرف باطل، والأملاك التي يبطل بيعها تدخل ضمن الأملاك الشاغرة، وهو ما أكدت عليه المادة 05 من المرسوم رقم 62-03 سالف الذكر.

وبهذا لم يكن للإدارة الجزائرية والمشرع الجزائري بعد الاستقلال أي اهتمام بمسائل العمران والبناء، فقط تم تمديد العمل بقانون التعمير الفرنسي بموجب القانون 62-157 أي المرسوم 31-12-1958¹⁰ بما يسمى بمشروع قسنطينة وهذا المشروع كان من ضمن الإصلاحات السياسية والاقتصادية الجديدة للمستعمر، والذي صاحبه في 1959 مخطط كالسات (**Plan Calsat**) الذي يعتبر أول دراسة عمرانية تقوم على وضع خطة لتنمية المدينة وتحديد أفق توسعها على المدى المتوسط والطويل. إن هذا المخطط جاء لجلب انتباه المجتمع بأن فرنسا تسعى لحل كافة المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي يعاني منها خاصة في مجال السكن.¹¹

وقد قسم التراب الوطني آنذاك إلى مقاطعات ثلاث كامتداد للإقليم الفرنسي، وأسس في كل مقاطعة لجنة استشارية تسمى لجنة المقاطعة للتعمير، والتي تعمل على إبداء رأيها حول الأعمال المقدمة

⁸ الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 26-10-1962.

⁹ بموجب المرسوم رقم 64-15 والمتعلق بحرية المعاملات المؤرخ في 20-11-1964، الجريدة الرسمية، العدد، 77، المؤرخة في 1964.

¹⁰ لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في احد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2017، ص 85.

¹¹ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2012، 2011، ص 08.

إليها من طرف المحافظ، وتستشار اللجنة بصفة إلزامية حول مشاريع التهيئة المتعلقة بالبلديات التابعة للمقاطعة.¹²

وقد لازم تطبيق هذا المشروع استحداث أدوات للتهيئة والتعمير، بموجب المرسوم 58-1463 المؤرخ في 31-12-1958 المتعلق بمخططات التعمير التوجيهية ومخططات التعمير الجزئية، تتمثل في¹³:

-المخطط التوجيهي للتعمير pud: لضمان التحكم في توسع المدينة وتوجيه نموها الحضري على مدى 20 سنة وقد ركز على مبدأ تحقيق مجال عمراني منظم من خلال:

- بناء المجموعات السكنية الكبرى لذوي الدخل المحدود من الجزائريين والمعمرين، وتشجيع التخصيصات (البناء الفردي الراقي) في شكل أحياء منظمة.
- تخصيص مساحات لاستقبال التجهيزات.
- تهيئة شبكة النقل والطرق.

لكن هذا المخطط لم يحقق أهدافه ولم يتمكن من التحكم في النمو العمراني وفي مراقبة التعمير الفوضوي بسبب الحرب.

-المخططات التفصيلية: plan de détail وهو وسيلة تطبيقية للإجراءات التي يشملها المخطط التوجيهي للتعمير، قد تم تأسيسها على مستوى البلديات ويتمثل دورها في تنظيم القطاعات المعمورة والقابلة للتعمير مع تعيين مواقع التجهيزات، ولم تحقق هذه الأداة الغاية المرجوة منها لعدم مراعاة خصوصية المجتمع الجزائري.

-مخططات التعمير وإعادة الهيكلة: تهدف إلى استعادة مراكز المدن وتجديد الأحياء المتدهورة .
-برنامج التجهيزات الحضرية : وهو عبارة عن غلاف مالي مخصص لتمويل برنامج التجهيزات وتنمية القطاع الاقتصادي.

-برنامج مناطق التعمير والمناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية ZUP : وهو برنامج خاص بتعمير ضواحي المدن ومناطق توسعها، استنادا على شبكة التجهيزات التي تعتمد على برمجة التجهيزات حسب الأولوية انطلاقا من وحدة الجوار ثم الحي وصولا إلى المجمعات السكنية الكبيرة، إلا أنه وبعد أربع

¹² بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017، ص 9.

¹³ هواري سعاد، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية، مدينة قسنطينة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، كلية علوم الأرض والجغرافيا، 2015، ص 11.

سنوات من تطبيقها استقلت الجزائر وبقيت هذه الأدوات فعالة وكانت المرجع الأساسي في سن المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر بعد الاستقلال.

واستمر العمل بالقانون الفرنسي إلى غاية صدور الأمر 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة باعتباره أول نص قانوني ينظم مجال البناء والتعمير¹⁴، وقد صدر قبله الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 المتعلق بالاحتياجات العقارية للبلدية¹⁵، وبموجب هذا الأمر أعطى المشرع لرؤساء البلديات تحديد المحيط العمراني للبلديات وهو عبارة عن حزام يحيط بالأراضي لمتواجدة بضواحي المدينة والتجمعات السكنية ذات الأهمية العمرانية، كفاصل تقني بين الأراضي العمرانية والفلاحية، ويتم تحديد هذا المحيط العمراني بمخطط عمراني من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لأحكام المادة 156 من قانون البلدية 67-24.¹⁶

والهدف من هذا التحديد هو دمج جميع الأراضي الواقعة في هذا المحيط العمراني في المحفظة العقارية للبلدية، من أجل تخصيص مساحات للتوسع العمراني على المدى القريب والمتوسط وحتى في أفق 25 سنة، وهدف سياسة الاحتياجات العقارية هو تشجيع الاستثمار وتوفير الوعاء العقاري لمختلف المشاريع التنموية.

على الرغم من أهداف هذا القانون إلا أنه أفرز مشاكل على مستوى العملي، فقد كان سبباً للتعمير غير القانوني بسبب تصرفات البلديات وذلك بإنشاء تجزئات غير نظامية وغير مخططة وبيعها للمستثمرين، وحتى قبل نقل الملكية إليها، وحتى قبل تعويض الخواص عن سياسة الدمج.

وقد تلا هذا القانون صدور عدة نصوص قانونية حاول من خلالها المشرع التدخل لعلاج بعض المشاكل:

- القانون 82-02 المؤرخ في 06-02-1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة.¹⁷

¹⁴ المؤرخ في 27-09-1975، الجريدة الرسمية، العدد 83، المؤرخة في 1975.

¹⁵ الجريدة الرسمية العدد 19، المؤرخة في 05-03-1974.

¹⁶ حيث تنص المادة 06 من الأمر رقم 74-26 على أنه: «الأراضي الخاصة الموجودة في حدود التصميم العمراني للبلدية تخصص بالولاية لسد الاحتياجات العائلية لمالكها وكل ما زاد على هذه الحاجة يدمج في احتياط البلدية العقاري، ولا يجوز التصرف في هذه الأراضي بأية صفة كانت إلا لصالح البلدية ويستثنى من هذا الحظر نقل الملكية بموجب الإرث».

¹⁷ جريدة رسمية عدد 06 مؤرخة في 09 فيفري 1982 .

-القانون 84-09 المؤرخ في 04-02-1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.¹⁸

- الأمر 85-01 المؤرخ في 13-08-1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد وقايتها وحمايتها.¹⁹

-القانون 87-03 المؤرخ في 07-01-1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية.²⁰

ومن مميزات هذه المرحلة أن الدولة أهملت الجانب العمراني بسبب الاهتمام بمعالجة القضايا السياسية، الاجتماعية والاقتصادية، وركزت الدولة اهتمامها على إعادة التوازن الجهوي لمحو الفوارق الجهوية وترقية البلديات الأكثر حرمانا ومن أجل تنمية وطنية منسجمة²¹، واستعملت وسيلة التخطيط المركزي لتجسيد ذلك، وأهم هذه المخططات:

-المخطط الاقتصادي الثلاثي الانتقالي 1967-1969.

-المخطط الرباعي الأول 1970-1973.

المخطط الرباعي الثاني 1974-1977.

لكن للأسف جل الإصلاحات تركزت في المناطق الساحلية التلية، مما زاد في الفوارق بين المناطق الشمالية والجنوبية، ومعظم الأقطاب الصناعية عوض أن تكون مركزا للتنمية إلا أنها كانت مراكز للتعمير غير العشوائي وانتشار البيوت القصدية.

وقد خصّصت عمليات أخرى على المستوى المحلي منها المخطط العمراني الموجه والذي هو أداة للتخطيط والتنظيم الحضري، وقد خصص للمدن الكبرى والمتوسطة، حيث يرسم الحدود العمرانية للمدينة، ويحدد مجالات التوسع العمراني مستقبلا، وهو أداة قانونية بمجرد المصادقة عليه من طرف الوزارة الوصية لتنظيم المجال ومدته الزمنية من 10 سنوات إلى 15 سنة.

إن هذا المخطط رغم أهميته إلا أن له عدة سلبيات، وأهمها إعداده من قبل مكتب الدراسات دون تحليل ميداني للوضع العمراني، وكذا اهتم هذا المخطط بالتوسع العمراني دون الأخذ بعين الاعتبار لداخل

¹⁸ الجريدة الرسمية العدد 18، المؤرخة في 1984.

¹⁹ الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 13 نوفمبر 1985.

²⁰ الجريدة الرسمية عدد 05، المؤرخة في 28-02-1987.

²¹ هذا ما أكدت عليه المادة 22 من دستور 1976.

المدينة وما تحتاجه من تهيئة وتجديد إلى غير ذلك، كما أن هذا المخطط لم يكن منسجما مع المخطط العمراني في إطار قانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات مما أدى إلى استنزاف الغير العقلاني للمجال العمراني.

ولهذه الأسباب وغيرها ونظرا لغياب إستراتيجية واضحة المعالم للتهيئة والتعمير في الجزائر، وباعتبار الإجراءات المتخذة كانت ظرفية وتميزت بغياب خطة متكاملة في هذا المجال، وأدى هذا إلى تدهور خطير للتراب الوطني فتم وضع مناهج جديدة وتصور آخر لتنظيم المكان والمجال.

وكأول خطوة تم تأسيس وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1979، وتم إنشاء الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم لإنجاز الدراسات، ومديريات التهيئة بكل ولاية . ففي سنة 1986 أنشئ المخطط الوطني للتهيئة على المستوى الوطني " SNAT " ، والمخطط الجهوي لتهيئة الإقليم " على المستوى الجهوي " " SRAT "، وعلى المستوى الولائي مخطط تهيئة الولاية "PAW" يخص كل ولاية ، ومخطط تهيئة البلدية Pac²²، ويعتبر القانون 03-87 المتعلق بالتهيئة العمرانية مرجعا لهذه المخططات.

الفرع الثاني: تطور قانون البناء والتعمير من سنة 1990 إلى يومنا هذا:

إن المساعي التي قامت بها الإدارة الجزائرية والمشرع الجزائري لم يكن كافيا لتطوير وتحديث قطاع التهيئة والتعمير بكل ما يحمله من مشاريع، وهذا لعدة أسباب منها أن المخططات المذكورة أعلاه قد نشأت بدون آلية للتشاور، مما جعلها صعبة التنفيذ وإن لم نقل مخططات ولدت ميتة بسبب تخلي الدولة عن المرجعية التخطيطية التي جاء بها القانون 03-87 لدخول الجزائر في أزمة اقتصادية وسياسية آنذاك، واستمر الأمر إلى أن تم إصدار القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي جاء بمخططات محلية لتنظيم المجال العمراني ككل، فكان الإهتمام بقلب المدينة و خارجها في إطار عملية متكاملة لتصحيح المجال العمراني، وصدر بعده عدة نصوص قانونية وتنظيمية تنظم مجال البناء والتعمير وهي:

- المرسوم 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، المؤرخ في 28-05-1991.²³

²² عبد العزيز عقاقبة، دور السياسة العمرانية في التنمية المحلية حالة الجزائر 1990-2009، أطروحة لنيل شهادة

الدكتوراه في العلوم السياسية، جامعة باتنة 2016، 1-2017، ص 34.

²³ الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991 .

- المرسوم 91-176 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك المؤرخ في 28-05-1991.²⁴
- المرسوم 71-177 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 10-09-2005.²⁵
- المرسوم 91-178 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل و المتمم بموجب المرسوم 05-318 المؤرخ في 10-09-2005.²⁶

كل هذه النصوص القانونية تؤكد على نية المشرع في تنظيم المجال العمراني عن طريق التخطيط العمراني من أجل إنتاج الأراضي القابلة للتعمير مع مراعاة مختلف الأوساط الطبيعية والفلاحية والبيئية والمناطق الحساسة، ومع فرض قيود في عملية البناء والتعمير وذلك بفرض الرخص والشهادات العمرانية والتي نظمها المرسوم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 20-342 سالف الذكر، مع ردع المخالفين لأحكام هذه النصوص القانونية والتنظيمية.

على الرغم من ذلك فقد شهدت مدننا تعميرا عشوائيا و انتشار للبيوت الفوضوية وانهايار للمباني وتشويه المنظر الجمالي وغير ذلك مما أدى بالمشرع إلى إصدار القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها والمرسوم 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 المتضمن إجراءات التصريح بمطابقة البناءات²⁷، لمعالجة هذه المشاكل .

²⁴ الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991 .

²⁵ الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991 .

²⁶ الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991 .

²⁷ الجريدة الرسمية، العدد 27 المؤرخة في 06 مايو 2009.

المبحث الثاني: العلاقة بين قانون البناء والتعمير وغيره من القوانين

نتناول في هذا المبحث العلاقة بين القوانين التي تتقاسم الأهداف مع القانون 90-29 المعدل والمتمم من بينها القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري²⁸ والذي أثر على النظام العقاري والعمراني في الجزائر وخلق مرحلة جديدة وذلك في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني ندرس العلاقة بينه وبين القانون 01-20 المتعلق بالتهيئة والتنمية المستدامة²⁹ والقانون 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة³⁰، أما المطلب الثالث نخصه لدراسة العلاقة بينه وبين القانون 03-10 المتعلق بالبيئة في إطار المستدامة³¹، وأخيرا المطلب الرابع لدراسة العلاقة بينه وبين القانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

المطلب الأول: العلاقة بين قانون البناء والتعمير والقانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري:

يعتبر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، كمرحلة جديدة في مجال النظام العقاري الجزائري، حيث أعاد الاعتبار للملكية العقارية وحرية المعاملات العقارية لكن دائما في إطار تنظيم السوق العقارية بمكانزمات وآليات.

كما يعد هذا القانون المرجعية للقانون 90-29 المعدل والمتمم، باعتباره نص على آليات تنظيم العقار الحضري والتسيير العقلاني للمجال الحضري³² وذلك من خلال تناوله للمسائل التالية:

- تحدد أدوات التهيئة والتعمير قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير³³.

- يجب أن تعبر هذه الأدوات عن شغل الأرض شغلا رشيدا وكثيفا للمحافظة على الأراضي الفلاحية وترقية واستصلاح المساحات.

²⁸ المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18-11-1990.

²⁹ المؤرخ في 8 ماي سنة 2002 ، الجريدة الرسمية، العدد 34، بتاريخ 14 ماي سنة 2002.

³⁰ المؤرخ في 12-12-2001، الجريدة الرسمية، العدد 77، المؤرخة في 15-12-2001.

³¹ 43 الجريدة الرسمية، العدد، 43، المؤرخة في 19-07-2003.

³² كما قام هذا القانون بتطهير الوضعية التي أفرزت عن تطبيق الأمر 74/26 ، الذي أعطى لرؤساء البلديات سلطات في

مجال التهيئة والتعمير من أجل توفير العقار واحتواء مختلف البرامج التنموية وذلك بموجب المخطط العمراني الموجه، غير

أن هذا الأمر حاد عن تحقيق الأهداف المبتغاة منه، فتدخل المشرع بموجب 86 منه.

³³ هذا ما تنص عليه المادة 66 من قانون التوجيه العقاري.

-تخضع هذه الأدوات لإشهار واسع وتوضع تحت متناول الجميع،ويجب على كل مالك أن يستعمل ويهيئ ملكه طبقاً لنوعية الاستعمال الذي تسطره هذه الأدوات.³⁴

-تسهر هذه الأدوات على إعداد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة.³⁵

-يجب أن تضمن إجراءات الإعداد لهذه الأدوات التشاور الفعلي لجميع المتدخلين.³⁶

وبالفعل كل هذه النقاط تضمنها قانون التوجيه التهيئة والتعمير الذي صدر بعد قانون التوجيه العقاري،وجاء بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي كأدوات للتهيئة والتعمير.

وقد جاء هذا القانون كذلك بآليات لتوفير الوعاء العقاري من أجل التنمية المحلية وتجسيد مختلف البرامج،وذلك بتقرير حق الدولة والجماعات المحلية لحق الشفعة في الأراضي العامرة والقابلة للتعمير التي تحدد عن طريق أدوات التهيئة والتعمير في المادة 71 منه³⁷،فضلا عن إجراء نزع الملكية.

الدولة تمارس هذا الحق عن طريق الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين وذلك بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم،وكذا بموجب المادة 73 من قانون التوجيه العقاري باعتباره هيئات

³⁴ هذا ما تنص عليه المادة 68 من قانون التوجيه العقاري.

³⁵ هذا ما تنص عليه المادة 69 من قانون التوجيه العقاري.

³⁶ هذا ما تنص عليه المادة 70 من قانون التوجيه العقاري.

³⁷ تنص المادة 71 من قانون التوجيه العقاري على أنه:«ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية،وتطبق حق الشفعة المذكور مصالح وهيئات عمومية معنية تحدد عن طريق التنظيم ويمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المذكور أعلاه.»

مكلفة بتسيير المحفظة العقارية المحلية³⁸، وذلك في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 ق م.

39

المطلب الثاني: العلاقة بين قانون البناء والتعمير و القانون 01-20 وكذا القانون 02-08:

نقسم هذا المطلب إلى فرعين نخصص الفرع الأول لدراسة العلاقة بين قانون البناء والتعمير والقانون 01-20 أما الفرع الثاني لدراسة العلاقة بينه وبين القانون 02-08.

الفرع الأول: العلاقة بين قانون البناء والتعمير و القانون 01-20:

حاول المشرع من خلال القانون 90-29 المعدل والمتمم تنظيم المجال العمراني لإقليم البلدية الواحدة أو عدة بلديات، وذلك من خلال الأدوات التي جاء بها وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وذلك من أجل تنفيذ سياسة التنمية المحلية ومن أجل عمران مستدام ودائما وفق لتوجهات ومبادئ وأهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته، هذا الأخير الذي جاء به المشرع بموجب القانون 01-20 المتعلق بالتهيئة والتنمية المستدامة.

وهنا تظهر العلاقة بين كلا القانونين باعتبار القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير جاء في إطار تنظيم العمران وتحقيق التنمية المحلية وأما القانون المتعلق بالتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم جاء من أجل تحقيق تنظيم الإقليم الوطني ككل لتحقيق الأهداف التالية:⁴⁰

-الحماية والتمثين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها لأجيال القادمة.

-حماية التراث الايكولوجي الوطني وتنميته.

-حماية التراث التاريخي والثقافي وترميمه وتنميته.

³⁸ تنص المادة 73 من قانون التوجيه العقاري على أنه: «تسير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار أحكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها وكل تصرف تبشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر».

³⁹ تجدر الإشارة إلى أن حق الشفعة في الأراضي العامرة والقابلة للتعمير غير معمول بها حاليا لعدم صدور النصوص التنظيمية المتعلقة بها.

⁴⁰ هذا ما تنص عليه المادة 09 من القانون 01-20.

- الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني من حيث توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية على كافة الإقليم الوطني.

إن قانون تهيئة الإقليم يبحث ويختص في تنظيم أكثر ما يمكن، وفي الإطار الجغرافي للدولة في توزيع السكان على الإقليم بالتناسق والتناسب مع الموارد الطبيعية والإمكانات المتوفرة والتي يمكن توفيرها والنشاطات التي ستخلق الثروة، ويضع القواعد والتدابير التأشيرية والتوجيهية، ومن ثمة فهو إذن قانون التوقعات والتخطيط والبرمجة على المدى المتوسط والبعيد⁴¹، وبتجسيد هذه السياسة جاء هذا القانون بمخطط وطني لتهيئة الإقليم ومخططات إقليمية وقطاعية.

يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بمثابة أداة تخطيطية تجسد السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، وتترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني التوجهات والترتيبات الإستراتيجية الأساسية الخاصة بهذه السياسة، وكذا الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية، حيث يعبر عن إرادة الدولة في تحقيق سياسة محددة لتسيير إقليمها خلال فترة زمنية طويلة المدى، تتجسد فيها تنمية موزعة على كل إقليم الدولة بدون استثناء، وذلك باستغلال إمكانيات كل إقليم لتحقيق تنمية شاملة، انطلاقاً من مشاورات واسعة تضم إشراك كل الفاعلين بما فيها الدولة والجماعات المحلية والخبراء والمواطنين، تقادياً للأسلوب القديم المتمثل في التخطيط المركزي الذي يقضي مبدأ التشاور في إعدادة.⁴²

جاء المشرع بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم بموجب القانون 01-20 المتعلق بالتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم، والذي شرع في تطبيقه بعد المصادقة عليه بموجب القانون 10-02⁴³ من أجل إعادة الاعتبار للإقليم ووضع الخطوط العريضة من خلال سياسة إقليمية تتضمن تصحيحات من أجل نموذج جديد لتنمية وتهيئة الجزائر في أفق سنة 2030، وذلك بهدف تحقيق مايلي :

- **أقاليم مستدامة:** ويرمي مبدأ الاستدامة لضرورة الموازنة بين التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، أي ضرورة إدماج البعد البيئي في التنمية، الذي يعتبر عملية البناء والتعمير جزء منها، لهذا وجب استحضار المبادئ البيئية فيه لتحقيق التنمية العمرانية المستدامة وهو ما نصت عليه تنص المادة 01 من القانون 01-20 .

⁴¹ كمال محمد الأمين، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، لطلبة السنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة ابن خلدون تيارت، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2017، ص 12.

⁴² تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص 139.

⁴³ المؤرخ في 29-06-2010، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ج ر، ع 61، المؤرخة في 21-

2010-10.

وبالتالي يرمي هذا القانون إلى بناء إقليم مستدام، يقيم علاقة تهيئة الإقليم والديمومة، حيث تشمل تهيئة الإقليم كل الانجازات المادية وغير المادية، أما الديمومة فتشير إلى اتخاذ الإجراءات المناسبة في الوقت والمكان المناسبين لحماية الموارد.⁴⁴

-**أقاليم متوازنة:** إن السياسة المتبعة في ظل الاقتصاد الموجه والقائمة على فكرة الصناعة المصنعة وحصرها في الشريط الساحلي للوطن، أدت إلى نشوء إختلالات عديدة تمثلت أساسا في تسريع ظاهرة الهجرة المكثفة لسكان المدن الداخلية نحو مدن السواحل، وكذا النزوح الريفي وتفرغ الأراضي الزراعية من سكانها، وما ترتب على ذلك من تضخم مدن الشمال وبالأخص المدن الساحلية، بظهور أحزمة من البناءات الفوضوية على حدود المحيط العمراني للمدن تحاصر هذه الأخيرة وتعيقها عن النمو وعن استقبال وتوطين مختلف مشاريع البناء والتنمية⁴⁵، فجاءت السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم بهدف إعادة التشكيل الإقليمي للتراب الوطني بفضاءات متميزة، لكن أكثر تكاملا بين المكونات الكبرى لإقليم الساحل⁴⁶، وكذا إقليم الهضاب العليا وإقليم الجنوب.⁴⁷

-**أقاليم جذابة ومتجانسة:** أي تكون قادرة على الإنتاج والتبادل وفقا لما تتطلبه آليات السوق الحر، وقادرة أيضا على جذب رأس المال البشري والمادي ذات المهارات العالية والاستثمارات الأجنبية، وتجسيد ذلك يكون عن طريق تجسيد الهياكل الإستراتيجية المؤطرة للأقاليم بالأخص شبكات الإمداد وتجهيزات وهياكل تضمن التموين بالماء والطاقة، وكذا المعلومات في إطار رقمته الأقاليم بهدف

⁴⁴ هاجر شنيخر، إستراتيجية التهيئة الإقليمية، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، المجلد 07، ع 03، ديسمبر 2020، ص 207.

⁴⁵ تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، 2008، ص 65.

⁴⁶ حيث جاء في نص المادة 13 من القانون سالف الذكر على أنه: (يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كليات ضمان المحافظة على المناطق الساحلية والجرف القاري وحمايتها وتثمينها والمرتبطة بما يأتي: احترام شروط تمدن المناطق الساحلية وشغلها).

⁴⁷ فنصت المادة 16 على ضرورة تطوير البنى التحتية والأنشطة الاقتصادية وإنشاء مراكز الحياة تتطابق مع خصوصيات هذه المناطق وطبيعتها أنشطتها، الأمر ذاته ينطبق على المناطق الحدودية والريفية التي تقتضي فك العزلة عنها، والعمل على تنمية شبكة المواصلات وترقيتها لمواجهة الصعوبات الخاصة وتثبيت السكان في هذه المناطق. ومن بين الحلول التي لجأت إليها الدولة إنشاء مدن جديدة في كل من الجنوب والهضاب الداخلية، وجعلها مناطق استقطاب وجاذبية.

تفعيل المدن الذكية والإدارة والتجارة الإلكترونية. إضافة إلى عصرنة المدن الكبرى المتروبوليتية بجعلها قاطرة للأقاليم نحو الاقتصاد العالمي

-أقاليم عادلة ومنصفة: وذلك بالالتفات للأقاليم التي تعاني من معوقات الجاذبية والتنافسية، وتحقيق هذا الإنصاف الإقليمي يكون بإدماج المناطق الحضرية والأحياء ذات العوائق، سواء إدماج اجتماعي اقتصادي، تعميمي، ثقافي، وتجسيد الإنصاف الإقليمي الريفي، وذلك بتهيئة الوسط الريفي من مشاريع واستصلاح من شأن ذلك أن يحفز الهجرة من المدينة إلى الريف.

وقد اعتمدت الدولة على مجموعة من المخططات من أجل العمل على تنفيذ سياسة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وهي المخططات الإقليمية و تتمثل هذه المخططات في المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم و مخططات تهيئة الإقليم الولائي⁴⁸ والمخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى⁴⁹، والمخططات القطاعية.⁵⁰

⁴⁸ يوضح و يثمن بالتوافق مع المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم المعني ،يحدد ترتيبات خاصة بكل إقليم ولاية في مجال ما ،و تبادر بإعداده إدارة الولاية بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للولاية و مجالس المداولة الولائية و البلدية ،و ممثلي مختلف الجمعيات ،حيث يهدف من وراء ذلك إلى توضيح التوجيهات المعدة لتهيئة الإقليم مع إدخال توجهات خاصة بالتخطيط بين البلديات ، إذ يوضح و يضبط ما يلي:

-التوجهات البلدية الرئيسية.

-توجهات التنمية و الأعمال الواجب القيام بها من أجل إعادة التوازن الضروري على مستوى توزيع الأنشطة و توطین السكان بين مختلف المساحات المخططة ،ومختلف بلديات كل منها.

-تنظيم الهياكل الأساسية و مناطق الأنشطة الاقتصادية و الخاصة بالاستصلاح.

-بنية التجمعات الحضرية و الريفية مع تحديد السلم التصاعدي العام ،ووتيرة العمران

وذلك بالانسجام مع خيارات المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية.

-قواعد التماسك القطاعي والزمني لتطوير الولاية من خلال علاقاتها مع المخطط الجهوي.

و يعد هذا المخطط الإطار المرجعي للتنمية المحلية ،إذ يهدف أساسا إلى التنظيم الإقليمي للولاية القائم على التضامن و التكامل بين البلديات التي هي أساس التنمية المحلية الفعلية.

⁴⁹ وتعتبر الحاضرة الكبرى التجمع الحضري الذي يشمل على الأقل على 300000 نسمة،ولها قابلية لتطوير وظائف دولية زيادة على وظيفتها الجهوية والوطنية.

الفرع الثاني: العلاقة بين قانون البناء والتعمير والقانون 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة:

كما أشرنا سابقا جاء القانون 01-20 المتعلق بالتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم من أجل القضاء على الفوارق في بعض المناطق من الوطن وتحقيق عدالة اجتماعية واقتصادية وتحقيق التنمية المستدامة في كامل الوطن، وتدعيما لهذه الأهداف ذلك صدر القانون 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة والقانون 06-06 القانون التوجيهي للمدينة⁵¹.

فقد بدأ الاهتمام بسياسة المدينة وتخصيصها بقانون خاص والتخطيط لإنشاء مدن جديدة مع بداية سنة 2000 بصدر القانون رقم 02-08 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، تتمثل فلسفة هذا القانون في جوهرها في تجسيد سياسة الأعمار الإقليمي والتنمية المستدامة التي تنتهجها السلطات السياسية في الدولة، الرامية إلى تعميم جهود التنمية أفقيا لتغطي كامل إقليم الدولة الجزائرية بتعمير المساحات الشاسعة وغير العامرة من التراب الوطني بخلق تجمعات سكانية وفك الاكتظاظ عن المدن القديمة الكبرى⁵².

⁵⁰ بما أن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مخططاً مرجعياً فيتولد منه عدة مخططات قطاعية على المستوى الوطني، وقد تم تصنيف هذه القطاعات إلى واحد وعشرون، حيث تعد المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية الأدوات المفضلة لتطوير الإقليم والتنمية المنسجمة لمناطقه. وتتضمن هذه المخططات مجمل القطاعات التي تمس الإطار المعيشي للمواطن والتي تم الشروع فيها منذ تبني برنامج رئيس الجمهورية في مجال الإنعاش الاقتصادي، ونذكر منها:

- المخطط التوجيهي للفضاءات الطبيعية والمساحات المحمية
- المخطط التوجيهي للمياه.
- المخطط التوجيهي للزراعة، الطاقة، التكوين، الصحة، المؤسسات الجامعية،... إلخ.

كما تشمل هذه المخططات كافة قطاعات الدولة، ويكمل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مجموعة من المخططات التوجيهية المساعدة وهي:

- المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل.
- المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر.

⁵¹ المؤرخ في 20-02-2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، 15 الجريدة الرسمية، العدد 34 المؤرخة في 12-03-2006.

⁵² كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 15.

وقد تميزت هذه المرحلة كذلك بظهور المدن الجديدة كسياسة جديدة لاستهلاك العقار الحضري لإنتاج المجال السكني وتوسيع المدن، وقد صادقت الحكومة الجزائرية على عدة مشاريع مدن جديدة تنشأ بالقرب من المدن المتروبولية، الجزائر، وهران، قسنطينة، ويكون نمط البناء بهذه المدن بالاعتماد على النظم الحديثة سواء من حيث طريقة أو تصميم البناء، وقد عرف هذا النظام تطورا ملحوظا خاصة بعد صدور القانونين 08/02 و 06/06 المتعلقين على التوالي بشروط إنشاء المدن الجديدة وتجهيزها والقانون التوجيهي للمدينة، إلا أن التأخر في إنجاز هذه المشاريع وعدم إنجازها على الشكل المطلوب قلل من الأهمية التي يمكن أن يضفيها هذا الأسلوب العمراني الجديد على المجال الحضري.⁵³

ولفك الخناق عن المناطق والمدن الكبرى، فقد تم تحديد المناطق التي يستوجب إنشاء مدن فيها⁵⁴، والتي تنقسم إلى مدن كاجبة للتوسع الحضري (الطوق الأول)، ومدن الطوق الثاني، ومدن إعادة التوازن الإقليمي (الطوق الثالث)، ومدن التنمية المستدامة (الطوق الرابع)، وهذه المدن مؤطرة قانونا.⁵⁵

وتجسيدا لذلك صدر كذلك للقانون التوجيهي للمدينة 06-06 فقد حدد أهداف سياسة المدينة والتي ترمي في مجملها إلى توجيه كل التدخلات وتنسيقها، خاصة تلك المتعلقة بالجانب المعيشي للمواطن، داخل التجمعات السكانية الحضرية، بهدف تحقيق التنمية المستدامة، والمتمثلة في:⁵⁶

⁵³ قندوز سناء، محاضرات قانون البناء والتعمير، طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد ميرة، بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017، 2016، ص 12.

⁵⁴ بن صوط صورية، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2018، 2017، ص 147.

⁵⁵ مدن الطوق الأول من المدن الجديدة وقد جاءت مشاريع المدن الجديدة التي تقام في الحزام الأول من أجل التحكم في إعادة التوازن للمناطق الحضرية حول المدن الكبرى بشمال البلاد وبالخصوص مدينة الجزائر العاصمة، بهدف التحكم في نمو مدينة الجزائر العاصمة ومواجهة التعمير العشوائي.

- الطوق الثاني من المدن الجديدة يضم هذا الطوق كل من الولايات التالية: شلف، المدية، البويرة، تيزي وزو وبجاية التي لم تنمو وتتطور بالشكل المطلوب في العشريتين الماضيتين سيعاد هيكلتها في إطار هذه السياسة الجديدة بخلق التوازن عبر المجال الوطني عامة والقسم الشمالي خاصة، وذلك بتثبيت واستقرار السكان في مجالاتهم من جهة، وإعادة توجيه جزء من سكان النطاق المدني العاصمي من الحزام الأول نحوها من جهة أخرى.

- هي الطوق الثالث من المدن يطلق عليها تسمية خيار الهضاب العليا أو خيار المرتفعات، قصد تجسيد إستراتيجية إدارية وطموحة لتهيئة الإقليم، وبهدف إعادة توزيع عقلائي للموارد، والسكان والنشاطات.

- تعمل مدن الطوق الرابع إلى خلق مراكز حضرية جديدة في الجنوب لاستقرار السكان والحد من الهجرة إلى الشمال، وتدعيم دور بعض المراكز الحضرية كعين صالح وتمنراست لتلعب دورا في الترابط المغربي

الإفريقي. تونسي، صابرينة، المرجع السابق، ص 188-192.

الفصل الأول: ماهية قانون البناء والتعمير

-تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي.

- القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية، التحكم في مخططات النقل والتنقل، حركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.

-تدعيم الطرق والشبكات المختلفة، ضمان توفير الخدمة العمومية وتعميمها خاصة تلك المتعلقة بالصحة، التربية، التكوين، السياحة، الثقافة، الرياضة، الترفيه وحماية البيئة والوقاية من الأخطار الكبرى، حماية السكان.

- مكافحة الآفات الاجتماعية والإقصاء والانحراف والفقر والبطالة...إلخ

-اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية والدولية.

-تحقيق التنمية المستدامة.

-حماية البيئة.

وعلى العموم فالهدف من إصدار هذا القانون التوجيهي هو محاولة لامتناسص مجمل الاختلالات التي تعاني منها المدينة الجديدة.

وتدعيما لتحقيق أهداف هذين القانونية تم إنشاء أدوات من أجل تسيير المدن الجديدة هذه وهو مخطط تهيئة المدينة الجديدة. إن هذا المخطط تضعه الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة، و تعده مكاتب الدراسات المعتمدة لهذا الغرض وذلك بموجب قرار من الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية في إطار التوجيهات و التعليمات العامة للتهيئة و التنمية المستدامة للإقليم، و يحدد المرسوم رقم 11-76 المحدد لشروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده⁵⁷، كما تساهم الجماعات الإقليمية المعنية لإبداء رأيها عن طريق المداولة لخلق سبل تسيير ناجح للمدينة الجديدة.

⁵⁶ المادة 6 و 7 من القانون 06-06.

⁵⁷ المؤرخ في 16-02-2011، ج ر، ع 11، الصادرة بتاريخ 20-02-2011، المعدل والمتمم بموجب المرسوم 14-68 المؤرخ في 09-02-2011، ج ر، ع 88، الصادرة بتاريخ 09-02-2014.

يحدد مخطط تهيئة المدينة الجديدة:

-تحليل موقع تمركز مشروع المدينة الجديدة.

-يحدد المخطط العام للمدينة و شروط البناء و الكثافة العامة.

-يبين التخصيص العام للأراضي، وذلك بالعلاقة مع برنامج المدينة الجديدة المعنية و تموقع

التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و برامج السكن و الخدمات و النشاطات.

-يوضح مخطط الشبكات الحضرية و برامج التجهيز

وتجدر الإشارة إلى أن مخطط تهيئة المدينة الجديدة مجبر على أن يأخذ بعين الاعتبار توجيهات وتعليمات المخططات التي تلوه بما فيها مخططات التهيئة الإقليمية ، غير أن محتواه قد يتصادم مع مضمون أدوات التعمير خاصة مخطط شغل الأراضي الذي تعد من بين مهامه الرئيسية تحديد قواعد البناء والارتفاقات والكثافة العامة، كما يحدد مناطق الحماية والأحكام المطبقة عليه والأحكام الخاصة بالمنشآت والتجهيزات العمومية، والتي تشبه إلى حد كبير مضمون مخطط تهيئة المدينة الجديدة، ومنه يمكن اعتبار مخطط تهيئة المدينة الجديدة جزء من مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وجزء من مضمون مخطط شغل الأراضي⁵⁸، لهذا وجب احترام كذلك هذه المخططات المحلية من طرف مخطط تهيئة المدينة الجديدة.

المطلب الثالث: العلاقة بين قانون البناء والتعمير مع القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة

في إطار التنمية المستدامة:

أصبح كذلك الاهتمام بالبيئة والمحيط من بين أولويات السلطات الإدارية المختصة بسياسة التنظيم العمراني والمشرع العمراني، نتيجة لما يهدف إليه قانون البيئة من حماية للطبيعة وأفراد المجتمع من كل مظاهر التلوث والأضرار والإزعاج والمضايقات، التي يمكن أن تسببها لهم الفوضى العمرانية نتيجة عدم احترام المقاييس الفنية والتقنية التي تم وضعها من طرف المشرع.⁵⁹

وقد كرس المشرع الجزائري مبدأ الإدماج البيئي في القانون 03-10 في نص المادة 3 / 4 منه على أنه: (يتأسس هذا القانون على مبادئ العامة الآتية : مبدأ الإدماج، الذي يجب بمقتضاه، دمج الترتيبات المتعلقة بحماية البيئة والتنمية المستدامة عند إعداد المخططات البرامج القطاعية و تطبيقها).

⁵⁸ تونس، صابرينة، المرجع السابق، ص 187.

⁵⁹ مؤذن مامون، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير، السنة أولى ماستر تخصص قانون الدولة والمؤسسات، جامعة

محمد الطاهري سعيدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018-2019، ص 17.

وقد حاول القانون 90-29 تكريس هذا المبدأ من خلال المخططات التعميرية التي جاء بها والرخص والشهادات العمرانية.

فبالرجوع إلى نص المادة 11 فقد نصت على أنه: (تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر...).

كما نصت المادة 3/04 منه على أنه: (لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي :- تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية).

وبالرجوع إلى المرسوم 15-19 المعدل والمتمم حيث تنص المادة 3/46 على أنه: (حيث تنص المادة كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي).

المطلب الرابع: العلاقة بين قانون البناء والتعمير والقانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية:

خصصت الدراسة هنا بالبحث عن العلاقة بين قانون البناء والتعمير وقانون الترقية العقارية 11-04، باعتبار هذا الأخير المرجع القانوني للتدخل في مجال البناء والتشييد وتنفيذ مختلف المشاريع الترموية والسكنية وغيرها، والمتدخل هنا هو المرقى العقاري والأشخاص الذين يستعين بهم لتنفيذ مشروعه العقاري من مقاول ومهندس وغيرهم من المتدخلين.

فتنفيذ المرقى العقاري للمشاريع العقارية مرهون باحترامه للأدوات التي جاء بها قانون التهيئة والتعمير، من ترتيبات وتوجهات وارتقاقات حتى لا يتم الوقوع في التعمير غير القانوني، وهذا ما أكدته المواد 5 من القانون 11-04 على أنه: (يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون).

لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانوناً).

كما تنص المادة تنص المادة 11 من نفس القانون على أنه: (لا يمكن إلا إنجاز المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة و المطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ولاسيما:

- التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة.

- التي تحترم الاقتصاد العمراني حين تكون متواجدة داخل الأجزاء العمرانية في المدن).

وبهذا يعد التخطيط العمراني وسيلة لتوجيه النشاط العمراني والتحكم فيه بوضع خطة تتسم بالقابلية والواقعية للتطبيق، وما على المرقى العقاري إلا الإطلاع على هذه المخططات التي تحدد مجال تدخله، حتى لا يجد المرقى نفسه أمام مشاكل في التنفيذ.⁶⁰

⁶⁰ ففي المجال العملي فقد تم إقامة سكنات في مناطق غير صالحة للبناء من طرف المرقى العقاري بسبب إهماله لهذه المخططات، أو لوجود نقص في مضامينها، وهذا ما أشارت إليه التعلية رقم 3411 المؤرخة في 16-04-2008 المتضمنة تحديد القيم التجارية المتعلقة بالقطع الموجهة لبرامج الترقية العقارية والتي جاء فيها: (إن المرقين العقاريين من بينهم من راسلوا المصلحة المركزية يستندون على ذلك أساسا على أن المساحات المزعم التنازل عنها لفائدتهم تحتوي على نسبة كبيرة من فضاءات غير قابلة للبناء ويرجع ذلك إلى أدوات التعمير): حرز الله كريم، دور قواعد التهيئة والتعمير في إنعاش الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني عشر، ص 364.

الفصل الثاني:قواعد وأدوات التهيئة والتعمير:

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير حقا قفزة جديدة في ميدان التعمير ،حيث تهتم بالمجال الحضري،بتنظيمه وتوضيح توجهاته الكبرى سواء عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو عن طريق مخطط شغل الأراضي،فهاتين الأداتين تعتبران قرارين تنظيميين قابلين للمعارضة بهما أمام الغير وذلك بعد المصادقة عليهما،ولكن في غيابهما فإنه تطبق القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

ولهذا نتطرق في المبحث الأول إلى أدوات التهيئة والتعمير،أما المبحث الثاني نخصه لدراسة القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

المبحث الأول:أدوات التهيئة والتعمير:

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي من الأدوات التي جاء بها القانون 90-29 المعدل والمتمم كأدوات للتخطيط العمراني المحلي،والهدف منها إنتاج الأراضي القابلة للتعمير سواء على المدى القريب أو المتوسط أو البعيد ،والتدخل في مختلف المناطق بالبناء والتهيئة والتجديد وغيرها من العمليات،مع مراعاة مختلف الأوساط الجديرة بالحماية،ولهذا لا بد من التطرق لهذه الأدوات وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المطلب الأول ومخطط شغل الأراضي في المطلب الثاني ونخصص المطلب الثالث لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي والمصادقة عليهما أما المطلب الرابع يتعلق بالقوة الملزمة لكل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديلهما.

المطلب الأول:المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

نتناول في هذا المطلب تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الفرع الأول ومشمولاته في الفرع الثاني.

الفرع الأول:تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

وفقا لنص المادة 16 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير يعتبر: (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط والتسيير المجالي الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي).

فالمخطط حسب هذه المادة هو:

-أداة توجيه السلطات المحلية بالنسبة لكيفية التسيير وتحديد الاحتياجات المستقبلية.

-تحديد برنامج التجهيزات والهياكل القاعدية للمدينة وتوزيعها على مستوى مجال البلدية من جهة

فحسب المادة 18 من القانون 90-29 فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد:

-يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب

القطاع.

-يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى

والهياكل الأساسية.

-يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

وبهذا ومن خلال هذه المادة فإن المخطط التوجيهي يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة

المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، وهو من

ناحية أخرى يترجم هموم وانشغالات التخطيط المجالي في محاولة إيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف

المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية والثقافية والدينية¹، فهو أداة توجيه وتنمية.

الفرع الثاني: مشتملات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير طبقا للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني

على المكونات التالية:

أولا-وثائق مكتوبة تتمثل في:

1-تقرير توجيهي:

تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية و ذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي و آفاق التنمية

العمرانية و الوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، حيث يضبط فيه ما يلي:

-تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديموغرافي

¹ لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ،ص 179.

والاجتماعي والثقافي للتراب المعني

-قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات في مجال التهيئة العمرانية و حماية الساحل و الحد من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية.

2-تنظيم تضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي و ذلك إلى مناطق يتم تعميمها حسب الأولوية على النحو التالي:

-القطاع المعمر: **Secteurs Urbanisés** وقد نص عليها المشرع في المادة 20 من قانون التهيئة والتعمير ،و يشمل هذا القطاع على كل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة و كذا المساحات الفاصلة بين هذه البنائات، كالمساحات الخضراء و الحدائق و الغابات الحضرية.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقترح في هذا النوع من القطاعات التعمير القائم على التوسع وإنجاز بنايات جديدة فهي قطاعات مشبعة، ولكن وبحسب الظروف الخاصة والمعطيات التي يفرضها الواقع الميداني وتبعاً للبرنامج البلدي المسطر ،فإنه قد يفرض المخطط إجراء تحويلات في خصائص النسيج العمراني في صورة تكثيف للمحيط أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تأهيل أو صيانة ترميم لبعض البنائات القائمة².

-القطاع المبرمج للتعمير **Secteurs a Urbanisés** :وقد نص عليها في المادة 21 من قانون التهيئة والتعمير من قانون التهيئة والتعمير ،و يشمل على الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق عشر سنوات مع مراعاة جدول الأولويات.

-قطاعات التعمير المستقبلية: **Secteurs d'Urbanisation Future** وقد نص عليها المشرع في المادة 22 من قانون التهيئة والتعمير ، ويشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة.

حيث يهدف من وراء تخصيص هذه الأراضي هو الحفاظ على القدرات الكامنة لتوسع عمراني صحيح لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية، وبالتالي فمن الضروري تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات والتي يجب أن تخضع من حيث المبدأ إلى ارتفاقات لمؤقتة بعدم البناء.³

² تكواشت كمال، المرجع السابق،ص 86.

³ نفس المرجع،ص 87.

إلا أنه يمكن الترخيص بالبناء وذلك في الحالات التالية:⁴
- تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.

- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية

- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونيا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد رأي الوالي.

- **القطاع غير القابل للتعمير: secteurs non urbanisables** والتي ينص عليها في المادة 23 من نفس القانون، تشمل كل الأراضي التي تكون حقوق البناء فيها محددة بدقة، بمعنى أنها مقيدة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات كالبناء على الأراضي الفلاحية، أو أراضي ممنوع البناء عليها وهي تلك المعرضة لأخطار الكوارث الطبيعية كالفيضانات والزلازل...

فكل الأراضي التي تكون حقوق البناء فيها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، فهي قطاعات من الأقاليم العمرانية للبلدية غير مخصصة للتعمير بسبب معوقات خاصة، والتي قد تكون مناطق محمية في صورة أراضي ذات خصوبة فلاحية عالية، أو محاجر ذات استعمال منجمي، أو غابات عمومية، أو أماكن ساحلية حساسة، أو قد تكون هذه القطاعات في صورة مناطق ذات خطورة بسبب تعرضها للفيضانات، أو عدم استقرارها نتيجة لظاهرة انزلاق التربة أو انخفاضها.⁵

3- تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة

و التعمير و في هذا الصدد لابد أن يحدد هذا التنظيم ما يأتي:

- التخصيص الغالب للأراضي و طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل.

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.

- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

- المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها.

⁴ طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 22 المذكورة أعلاه.

⁵ شهرزاد عوابد ، البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد الخامس، جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر، مارس 2018 ، ص 4.

-المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو الانهيارات و الفيضانات.

-مساحة حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية و قنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة.

-المناطق الزلزالية و تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال

-الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل.

-تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها.

ثانيا- الوثائق البيانية:

المستندات البيانية أو المخططات هي تجسيد تقني لما جاء في التنظيم، حيث تشمل بالخصوص على المخططات الآتية:

-مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا و أهم الطرق و الشبكات المختلفة.

-مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي:

* القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و المخصصة للتعمير في المستقبل و غير قابلة للتعمير

* بعض أجزاء الأرض، الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة

و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية الثقافية البارزة.

* مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي

-مخطط الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

-مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير وكذلك تحديد

مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية.

-مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات

الخاصة للتدخل و تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة

بالزلزال و الدراسات الجيوتقنية أو الخاصة.

تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت القانونية و التنظيمية المعمول بها بتسجيل

المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب نفس الأشكال لبتي أملت الموافقة

على المخطط بالإضافة إلى هذه المكونات التي لا بد أن يراعيها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية من أدوات التهيئة والتعمير، لكن أكثر أهمية من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما سنرى ولهذا نتناول في الفرع الأول تعريف هذا المخطط وفي الفرع الثاني محتوى مخطط شغل الأراضي POS.

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي:

عرفت المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير مخطط شغل الأراضي على أنه يحدد بالتفصيل وفي إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأرض والبناء.

فمن خلال ذلك فمخطط شغل الأراضي يحدد مايلي:

أولاً- جانب حقوق استخدامات الأراضي:

يعتبر هذا المخطط تفصيلي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويحدد بصفة دقيقة ما جاء فيه، من حيث تنظيم الأراضي بحيث لا يترك أي مجال شاغر في المساحة التي يغطيها وإلا وقد قام بدراسته وتفصيله جزءاً، جزءاً.

واستخدامات الأراضي يكون:

- يتقسيم المجال إلى مناطق متجانسة بما يسمى بالتنطبق، فكل منطقة متجانسة تتميز بنفس الخصائص من حيث حقوق البناء ويضع لها المعادلة المناسبة من حيث العلو المسموح به من حيث موقعها بالنسبة للطرق، كما سنرى. فهذا التنطبق حيث يحدد في هذه المناطق بالتفصيل المناطق السكنية، الفردية (التجزئات والتعاونيات)، أو الجماعية أو النصف جماعية والمناطق الصناعية ومناطق الخدمات والتجارة والتخزين وكذا فضاءات الترفيه وأماكن الراحة⁶، فهذا التنطبق يكون في إطار ما يسمى بالتنطبق الآني أي ما هو موجود في مجال الدراسة، أو ما سيكون مستقبلاً أي التنطبق المستقبلي.

- كما أن هذا المخطط استخدامات الأراضي إما في عملية البناء، أي المناطق التي يتم التدخل فيها بعملية البناء، وإما بعمليات التهيئة، التجديد وإعادة الهيكلة، التكتيف الحضري.

⁶ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 215.

ثانيا- جانب حقوق البناء :

المشرع العمراني أصبح يتحرى الدقة في شكل البناء ومكان تثبيته والشكل الهندسي والألوان وحتى الحرص على قاعدة الجمال، ومنه فهذه الشروط لا يمكن مراقبتها والتحقق فيها إلا عن طريق مخطط يؤخذ ببعد التوجيه والخطوط العريضة، فهنا يستدعي الأمر مخطط تفصيلي يؤخذ ببعد الدقة وعلى أساسه تتم عملية تنظيم البناء ومنح الرخص ورفضها، فمراقبة عملية البناء في حي أو من قطع في شكل تجزئات والتغيير في البناء القائم لا يتأتى إلا بمخطط غير تفصيلي.

فمخطط شغل الأراضي يحدد حقوق البناء مخاطبا لملك الأراضي الواقعة في حيز الدراسة.

فحقوق البناء تتمثل في:

- يحدد القواعد المتعلقة بالشكل الخارجي للبنىات من حيث نمط البناية والشكل الهندسي والسقوف وشكل السياج الذي لا بد من أن يكون موحدًا لكل تجزئة، كثافة البناء بمعنى معامل ما يؤخذ من الأرض وذلك بإلزام أصحاب الرخص من إنشاء مساحات خضراء في واجهة المبنى المراد إنجازها ومن جهة أخرى في فناء المبنى، أي جزء مخصص للحديقة، جزء للبناء، جزء للفناء: مثلا حدد معامل شغل الأرض في المنطقة المتجانسة للسكن الفردي ب 0,7 وأراد المعني بناء مساحة قدرها 200 م فحسب هذا المعامل فإنه يبني فقط 140م فقط و60 مترا تترك للمساحة الخضراء والفناء. (أي 70%).

- يحدد الارتفاعات المختلفة: المسافات الأمنية مثلا بين موقع البنايات ومختلف الطرق العمومية، موقع البنايات بالنسبة للبنىات الأخرى، بالنسبة كذلك لموقع التجهيزات العمومية.

- يحدد النشاطات المسموح بها لبعض المناطق والنشاطات الممنوعة، مثلا في المنطقة المتجانسة للسكن الجماعي: يحدد العلو المسموح به ط+4 مثلا، النشاط المسموح به التجاري، النشاط الممنوع جميع السكنات والمؤسسات التي تسبب الإزعاج والمضرة للسكان كعدم إقامة قاعة الأفراح في منطقة السكن الجماعي.

- عرض واستقامة الشوارع.

- المساحات الخضراء والعمومية والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية، الأحياء، النصب التذكارية وكذا المناطق الواجب حمايتها.

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها .

إن مجال تدخل مخطط شغل الأراضي و انطلاقا من نص المادة 34 من القانون 90-29 فمجال تطبيقه هو على مستوى بلدية واحدة وهي الحالة التي تخص المدة التي لا تعرف التمدد ظاهرة الحضري،البلديات الصغيرة،لكن يمكن القول على أنه وفقا للواقع العملي لا يمكن ل مخطط شغل الأراضي إلا أن يغطي جزءا محددًا من تراب البلدية طبقا لمخرجات المخطط التوجيهي لكونه يتفرع عن هذا الأخير عدة مخططات شغل أراضي لتفصيل توجهاته.

يمكن أن يخصص مخطط pos للنسيج القديم فقط للمدينة وذلك في القطاع المعمر، ويمكن أن يخصص لها أكثر pos،يمكن أن يخصص أكثر من pos لتستوعب النسيج الجديد والأحياء القائمة لقطاع التعمير القابل للتعمير ولقطاع التعمير المستقبلي.

$$\text{pdau}=\text{pos1}+\text{pos2}+\text{pos3}+\text{pos4} \text{ , , , , , , , ,}$$

الفرع الثاني:محتوى مخطط شغل الأراضي pos:

بالرجوع إلى نص المادة 18 من المرسوم 91-187 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به فقد حدد لنا محتواه،وهو أنه يتكون من وثائق مكتوبة وأخرى بيانية تترجم ما جاء في تلك الأخيرة.

أولا-الوثائق المكتوبة:

إن الوثائق المكتوبة تتضمن لائحة تنظيم تتضمن مايلي:

1-مذكرة تقديم يثبت فيها مدى تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية.

2-جانبا القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كمنطقة الساحل من حيث نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها،وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض والمعبر عنها بمعامل شغل الأرض وما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.

يبين هذا التقنين فضلا عن ذلك شروط شغل الأرض المرتبطة بالمنافذ والطرق،وصول الشبكات إليها،موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية،ارتفاع المباني،المظهر الخارجي،موقف السيارات،المساحات

الفارغة والمغارس، ونوع المنشآت والتجهيزات الجماعية ومواقعها وتحديد الطرق والشبكات التي تتحملها الدولة بناء على المخطط التوجيهي.

ثانيا- الوثائق البيانية:

تترجم الوثائق المكتوبة إلى رسومات أي تترجم في خرائط بالدقة المتناهية:

-مخطط بيان الموقع.

-مخطط طبوغرافي.

-مخطط الواقع القائم يبرز الإطار المشيد وكذلك الطرق والشبكات والارتفاعات الموجودة.

-مخطط تهيئة عامة: يحدد المناطق القانونية المتجانسة، موقع المنشآت والتجهيزات العمومية، خط مرور الطرق والمساحات الواجب الحفاظ عليها.....

المطلب الثالث: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي والمصادقة عليهما:

جعل المشرع إعداد هذه المخططات يتم على المستوى اللامركزي بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي وبمشاركة الوالي كذلك ،على عكس المخطط الموجه قبل صدور القانون 90-29 والذي كان يتم إعداده على المستوى المركزي والذي يتم دون دراسة ميدانية من طرف مكاتب الدراسات.

حيث أن كلا المخططين يتشاركا بنفس مراحل الإعداد فقط يختلف الأمر بالنسبة لمدة التحقيق العمومي ومرحلة المصادقة النهائية كما سنرى.

فبالرجوع إلى المرسوم 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا المرسوم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي فتتمثل هذه الإجراءات في:

الفرع الأول: إعداد وثائق مشروع مخطط pdau و pos :

ويتجسد ذلك في مداولة الإنشاء وقرار ضبط محيط دراسة المخطط:

أولاً-مداولة الإنشاء :

بالرجوع إلى المادة 02 من المرسوم 91-177 وكذا المرسوم 91-178 يقرر إعداد المخطط بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية، فالمداولة تعد أول وثيقة في الملف تعبر اتفاق أعضاء المجلس الشعبي في مباشرة دراسة المخطط، فهو أول خطوة نحو تفعيل نظام اللامركزية على العكس في المخططات السابقة للنظام المركزي مع إشراك مديرية التعمير حتى يبقى حضور الدولة قائماً في إعداده.

فطبقاً للمادة 03 من كلا المرسومين فإنه تبلغ هذه المداولة للوالي المختص وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي.

وبالتالي فإنه يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني، حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية:

- التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

أما بالنسبة لمخطط شغل الأراضي فمداولة إنشائه تتضمن مايلي:

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- بياناً لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات في إعداد هذا المخطط.

ثانياً-قرار يضبط ويرسم المحيط(حدود محيط دراسة كل من pdau و pos):

فإنها يتم تحديد المناطق التي تقتضي إعداد كلا من المخططين أي ما إذا كان يشمل بلدية واحدة أو بلديتين أو أكثر. ووفقاً للمادة 04 من كلا المرسومين فالقرار يصدر من:

-الوالي: إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو المعني بإنجاز مخطط شغل الأراضي يمس ولاية واحدة.

-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير بالجماعات المحلية ووزير الداخلية:،بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو المعني بإنجاز مخطط شغل الأراضي يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة.

الفرع الثاني:ضبط قائمة المساهمين في إعداد مخطط pdau و pos :

كي يتسنى للمؤسسات و الهيئات العمومية الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو المعني بإنجاز مخطط شغل الأراضي من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الغرفة الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية،رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي وهذا وفقا لنص 07 من كلا المرسومين.

كما أكدت المادة 08 من كلا المرسومين على ضرورة الاستشارة التوجيهية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة و المكلفة على مستوى الولاية بالتعمير،الفلاحة،التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات و كل الهيئات و المصالح العمومية المكلفة على مستوى الولاية بتوزيع الطاقة، النقل، المياه . و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما إبتداء من تاريخ استلامهم الرسالة تعيين ممثلهم، و بعد انقضاء هذه المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يبين فيه قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط و ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي وتمنح لها مهلة 60 يوما لإبداء ملاحظاتها وأرائها حول مشروع هذا المخطط و ذلك بطريقة صحيحة و مكتوبة و إذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها بالموافقة.

الفرع الثالث:مرحلة التحقيق أو الاستقصاء العمومي:

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي إلى التحقيق العمومي ،و يكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة.
- تعيين المفوض المحقق.
- تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائه علما أن التحقيق فيما يخص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يخضع لمدة 45 يوما، أما مخطط شغل الأراضي فمدة التحقيق المتعلقة به هي 60 يوما.⁷
- تحديد كفايات إجراء التحقيق العمومي.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة هذا التحقيق العمومي و تبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا.

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه و موقعا من قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات و الاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط، و بانقضاء مهلة التحقيق يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق و النتائج المتوصل إليها ويحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

تجدر الإشارة إلى أن فترة التحقيق العمومي هي فرصة لإشراك المواطن في إعداد كلا المخططين وإبداء ملاحظاته سواء بالإيجاب أو السلب واقتراحاتهم في رسم مختلف التطورات لمدينتهم، وعلى ضوءها يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يعدل في المخطط سواء pdau أو pos.

الفرع الرابع: مرحلة المصادقة على كلا من مخطط pdau و pos :

فهنا كذلك مرحلة المصادقة تختلف باختلاف المخطط.

فبالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وبعد تعديله عند الاقتضاء يرسل مصحوبا بملف كامل، سجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق، وذلك بعد المصادقة عليه بمدولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي بدوره يجمع آراء المجلس الشعبي الولائي خلال مهلة 15 يوما الموالية

⁷ وفقا للمادة 10 من كلا المرسومين.

لاستلامه الملف، و بعد هذه الآجال يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمصادقة النهائية و ذلك حسب الحالات التالية:⁸

- بقرار من قبل الوالي بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن.
- بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها عن 200000 ساكن ويقل عن 500000 ساكن.
- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها 500000 ساكن فأكثر.

أما المصادقة على مخطط شغل الأراضي، فبعد تعديل مشروع مخطط شغل الأراضي بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق، ثم يوجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال الثلاثين (30) يوماً الموالية لتاريخ استلام الملف، وتتم المصادقة بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.

المطلب الرابع: القوة الملزمة لكل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وتعديلهما:

نتناول بالدراسة هنا القوة القانونية لكل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وكذا الحالات التي تستدعي تعديلها.

الفرع الأول: القوة الملزمة لكل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

كما رأينا سابقاً فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد التوجهات العامة في مجال التهيئة والتعمير لإقليم البلدية، والخطوط العريضة والتنبؤات المستقبلية، في حين مخطط شغل الأراضي هو مخطط تفصيلي يتميز بالدقة لتنظيم مجال دراسته، فهو دفتر شروط للمتدخلين في مجال البناء لا بد من الالتزام بما جاء في مخطط شغل الأراضي من قواعد وارتفاقات.⁹

⁸ هذا ما تنص عليه المادة 27 من القانون 90-29.

⁹ وهذا وفقاً لنص المادة 10 من القانون 90-29.

ووفقا للمادة 68 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، على أنه يجب على كل مالك أن يستعمل ويهيئ ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير.

حيث أن طالبي الرخص من رخص البناء والتجزئة لا بد من أن تكون متطابقة مع مخطط شغل الأراضي، حيث لا اجتهاد مع الإدارة فهنا سلطتها التقديرية تنقلص على عكس مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ففي هذا الأخير سلطتها التقديرية تتوسع باعتباره يقوم على الاحتمالات والتقديرية في بعدها المستقبلي وليس على وقائع ثابتة.

هذا بالنسبة للقوة الملزمة لأدوات التهيئة والتعمير بعد المصادقة عليها، فقبل المصادقة عليها حيث مكن المشرع للإدارة سلطة توقيف البت في طلبات الحصول على الرخص لتشييد المباني أو تجزئتها وأي حركة قد تعرقل مضامين المخططين قبل المصادقة عليهم حيث مثلا وفقا لنص المادة 53 من المرسوم 15-19 يمكن للسلطة المختصة تأجيل البت في طلبات رخص البناء لمدة لا تتجاوز سنة إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير قيد الإعداد أي خلال مرحلة الدراسة أو خلال مرحلة التحقيق العمومي مثلا، المهم قبل المصادقة عليها.

كما على أنه يجب على الإدارة احترام هذه الأدوات والالتزام بأحكامها من حيث توطين مختلف المشاريع المستقبلية والتوسع الحضري، وبهذا السياق تنص المادة 42 من القانون 90-29 على أنه، تعد البلدية من أجل انجاز برامجها الاستثمارية المنصوص عليها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي برنامجا لاقتناء الأراضي منسجما مع مخططات التنمية البلدية الولائية أو الوطنية، وفي إطار المادة 40 من نفس القانون على أنه يمكن وفي إطار تطبيق أدوات التهيئة والتعمير أن تكون محفظة عقارية قصد إشباع حاجاتها للأراضي من أجل البناء، والمحفظة العقارية تكونها البلدية عن طرق ممارسة حق الشفعة ونزع الملكية والاقتناء من السوق العقارية.

ولكن العلاقة بين المخططين وهي أن المخطط التوجيهي هو المرجع لتدخل مخطط شغل الأراضي، بحيث هو الذي يحدد محيطات تدخله سواء عن طريق التدخل في الأنسجة الحضرية القديمة بالتجديد أو التدخل في الأنسجة غير المبنية بالتوسع، ويكون بطبيعة الحال هذا التدخل وفقا لما حدده مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سواء التدخل في القطاع العمر أو القابل للتعمير والقطاع المستقبلي، فالقطاع غير القابل للتعمير لا يمكن التدخل فيه.

كما أن مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد مدى هذا التدخل أي تدخل مخطط شغل الأراضي سواء على المدى القريب أو المتوسط أو البعيد، ويحدد طبيعة التدخل كذلك باستعمال الأرض، مرافق عمومية، بنايات سكنية، مساحة خضراء وميادين للترفيه....

تجدر الإشارة إلى أنه وإن كانت لهذه الأدوات دور مهم في الرقابة العمرانية والحد من التعمير غير القانوني، لكن رغم كل ذلك والملاحظ في الواقع العملي هو عجز وفشل هذه الوسائل الذي بدوره يعبر عن فشل السياسة العمرانية المنتهجة، فالنقائص والعيوب التي عرفت وتعرفها هذه الوسائل تتعلق بالظروف والصعوبات الآتي ذكرها:¹⁰

- إن ثقل الإجراءات الإدارية المرتبطة بالإعداد والمصادقة - التي تأخذ في المتوسط 03 سنوات تضاف إلى مدة إنجاز الدراسات المقدرتين بسنتين ونصف في المتوسط - بسبب الفارق الزمني الموجود بين فترة التحضير والمصادقة على هذه الوسائل - يؤدي إلى فقدان هذه المخططات الاستجابة للأهداف والخيارات المقررة.
- عدم توفر إمكانيات بشرية بشكل كاف لدى البلديات، خاصة المختصة في مجال التعمير التي لم تتمكن من إنجاز الدراسات المتعلقة بمخططات التهيئة والتعمير، حيث تلجأ إلى الوصاية التي تكلف مكاتب الدراسات العمومية أو المديرية الولائية للتعمير والبناء للتكفل بهذه الدراسات والإشراف على مراحلها، وبذلك تتحول سلطة صناعة أدوات التهيئة والتعمير إلى هذه الأطراف بسبب تحكمها في المهارات المهنية وسيطرتها على المعلومات، ولما يتوفر لها من موارد بشرية متخصصة، تجهيزات مصالح وموارد مالية هامة، وبذلك يصبح دور البلدية شكليا مما يؤثر سلبيا على واقعية ونجاعة المخططات وقدرتها على التعبير عن تطلعات، مصالح وأولويات البلدية.
- محدودية إشراك المجتمع المدني في إعداد مخططات التعمير، حيث أن الأفراد لا يسجلون اعتراضاتهم في سجل التحقيق العمومي إلا إذا كان مشروع المخطط يشكل خطرا على مصالحهم العمرانية الشخصية، وليس من باب ثقافة المشاركة في إعداد هذه الأدوات ورغبتهم في ذلك، فمشاركة المواطن والمجتمع المدني دليل على الانفتاح على اللامركزية والديمقراطية الحقيقية، غير أن هذا الدور يبقى محدودا جدًا نظرا لغياب ثقافة المشاركة في النشاط العمراني.
- عدم المشاركة الفعالة والإيجابية لمختلف المصالح التقنية في إعداد هذه الأدوات كمصالح الفلاحة

¹⁰ شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه حقوق، تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق، 2015-2016، ص 41.

والغابات لكون معظم التجمعات العمرانية قد تقع على مناطق غابية أو فلاحية، إذا لم تقدم هذه المصالح البديل المناسب للتوسعات المستقبلية بل تكتفي بالرفض القاطع فقط.

الفرع الثاني: مراجعة و تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و لتعمير ومخطط شغل الأراضي

أولاً-مراجعة و تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و لتعمير:

حيث أنه تتم مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، إذ لا يمكن إجراء هذه المراجعة أو التعديل إلا للأسباب التي نصت عليها المادة 28 من القانون 90-29 وهي:

- إذا كانت القطاعات المراد تعميمها في طريق الإشباع، أي لا توجد جيوب شاغرة لتوطين مختلف المشاريع المبرمجة.
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لإقليم بلدية.

ثانياً-مراجعة مخطط شغل الأراضي:

كما تتم مراجعة مخطط شغل الأراضي أو تعديله بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، إذ لا يمكن إجراء هذه المراجعة أو التعديل إلا للأسباب التي نصت عليها المادة 37 من القانون 90-29 وهي:

- إذا لم ينجز سوي ثلث المشاريع المبرمجة في الأجل المحدد بالدراسة.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى التجديد.
- إذا كان الإطار المبني الموجود قد تشوه بفعل عوامل طبيعية.
- إذا كان ذلك بطلب من أغلبية ملاك البنائيات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحدد مخطط شغل الأراضي وذلك بعد مرور خمس سنوات.
- لإنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية.

المبحث الثاني: القواعد العامة للتهيئة والتعمير:

إن عملية البناء والتهيئة والتعمير في المناطق التي لا تتوفر على أدوات التهيئة والتعمير سابق الذكر، فإنها تطبق عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير والتي جاء بها المرسوم 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وتتمثل في:

المطلب الأول: ألا يكون البناء المراد القيام به يمس بالبيئة والمواقع الأثرية والأماكن السياحية:

وبهذا نخصص الفرع الأول لمعرفة القواعد العامة لحماية البيئة والفرع الثاني لدراسة القواعد العامة لحماية المواقع الأثرية والأماكن السياحية.

الفرع الأول: ألا يكون البناء المراد القيام به يمس بالبيئة

جاء في المادة 05 من المرسوم 91-175 على أنه يمكن أن ترفض رخص البناء والتجزئة إذا كانت البناءات أو التهيئات بفعل موقعها أو مآلها أو حجمها أن تكون لها عواقب وخيمة على البيئة، أو تمنح مع احترام بعض التدابير. وهذه التدابير المقررة لحماية البيئة جاء بها القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، وهو دراسة التأثير على البيئة أو موجز التأثير على البيئة لهذه مشاريع البناء والتهيئات والتي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على البيئة.

وقد صدر المرسوم 07-145 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة¹¹ ليحدد قائمة المشاريع التي تخضع لهذه الدراسة، حيث منعت المادة 21 من هذا المرسوم على صاحب المشروع القيام بأعمال البناء إلا بعد الموافقة على دراسة التأثير على البيئة أو موجز التأثير.

ودائماً في إطار حماية البيئة من التعمير العشوائي، فقد عزز هذا المرسوم حماية المساحات الخضراء في نص المادة 30 منه على أنه يمكن رفض رخص البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية أكيدة ولو يتم ضمانها، أو إذا كان المشروع ينجر عنه هدم كبير للأشجار.

كما أرسى القانون 07 - 06 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء¹² حماية خاصة لهذه المساحات حيث أنه:¹³

¹¹ المؤرخ في 19-05-2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى و كفاءات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 2007.

-يمنع كل تغيير في تخصيص المساحات الخضراء المصنفة أو كل نمط شغل لجزء من هذه المساحات.

-تخضع المساحة المصنفة لارتفاع المنع من البناء وتحدد مسافة لا تقل عن 100 متر من حدود المساحة الخضراء يمنع البناء داخلها.

-رفض منح رخصة البناء للطلبات التي لا تتضمن في محتواها عرض عن كيفية المحافظة على المساحة الخضراء بشكل مضمون.

أو إن كان من الممكن أن يكون لإنجاز البناء محل طلب رخصه البناء أن يصيب الفضاء النباتي بالدمار أو الضرر.

الفرع الثاني: ألا يكون البناء المراد القيام به يمس بالمواقع الأثرية والأماكن السياحية

أما بالنسبة للمواقع الأثرية والتاريخية فإنه إذا كانت البناءات أو التهيئات من طبيعتها من جراء موقعها أن تخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو كذا المواقع التاريخية، يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منها باحترام أحكام خاصة.¹⁴

وتجدر الإشارة إلى أن هذه المناطق تخضع لمخططات خاصة تحدد القواعد العامة للتنظيم والبناء والهندسة المعمارية والتعمير عند الحاجة وكذلك تبعات استخدام الأرض والانتفاع، ولاسيما المتعلقة منها بتحديد الأنشطة التي يمكن أن تمارس عليها ضمن حدود الموقع المصنف أو منطقتة المحمية، وهو ما يسمى بإعداد مخطط حماية واستصلاح المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها والتي جاء به القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي¹⁵، وقد صدر التنظيم بموجب المرسوم التنفيذي 03-323 المؤرخ في 05-10-2003 يحدد كفايات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها.

¹² المؤرخ في في 13 مايو 2007 ، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، جريدة رسمية عدد 31 لسنة 2007.

¹³ هذا ما تنص عليه المواد 14، 15، 16، 17 من القانون المذكور أعلاه.

¹⁴ هذا ما تنص عليه المادتين 07 و 27 من المرسوم 91-175.

¹⁵ المؤرخ في 15-06-1998، الجريدة الرسمية العدد 35، المؤرخة في 17-06-1998.

وتزود القطاعات المحفوظة بمخطط دائم للحماية والاستصلاح، يحدد القواعد العامة وارتقاقات استخدام الأرض التي يجب أن تتضمن الإشارة إلى العقارات التي لا تكون محل هدم أو تعديل أو التي فرض عليها الهدم أو التعديل، كما يحدد الشروط المعمارية التي يتم علي أساسها المحافظة علي العقارات والإطار الحضري.

كما ينص المخطط الدائم واستصلاح القطاعات المحفوظة علي إجراءات خاصة للحماية، لاسيما المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي، أو في انتظار التصنيف أو المصنفة والموجودة داخل القطاع المحفوظ.

حتى أن المناطق السياحية والتي نظمها القانون 03-03 يتعلق بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية¹⁶ تخضع لمخطط خاص وهو مخطط التهيئة السياحية التي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة¹⁷، وقد صدر المرسوم 86-07 المؤرخ في 11-03-2007 يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية والمواقع السياحية.¹⁸

حيث أنه وفقا للمادة 06 من هذا القانون تمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية المخالفة لهذا المخطط. إن هذا المخطط يندرج ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران، وبموجبه يتم تعيين المناطق القابلة للتعمير والبناء، والمناطق الواجب حمايتها، وكذا تحديد التهيئات المزعم إنجازها.¹⁹

المطلب الثاني: ألا يكون البناء المراد انجازه معرض للأخطار واحترام قواعد السلامة والأمن

العمومي:

نتناول في هذا المطلب القواعد العامة للتهيئة والتعمير لتفادي التعرض إلى الأخطار والكوارث في الفرع الأول وكذا القواعد العامة التي تضمن سلامة المواطنين وأمنهم في الفرع الثاني.

¹⁶ الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 19-02-2003.

¹⁷ حيث تنص المادة 7 من القانون 03-03 على أنه: (يمنع كل استعمال أو استغلال لمناطق التوسع والمواقع السياحية يؤدي إلى تشويه طبيعتها السياحي).

¹⁸ الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 14-03-2007.

¹⁹ المادتين 13 و14 من القانون 03-03.

الفرع الأول: ألا يكون البناء المراد انجازه معرض للأخطار:

اعتمد المشرع الجزائري على مبدأ الوقاية كأساس جديد لمواجهة الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، والذي برز من خلال إدراج صريح لوظيفة الوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية في قانون التهيئة والتعمير وذلك في نص المادة 04 من القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29²⁰، على أن يتم تحديد هذه المناطق بدقة في مخططات التعمير سالفه الذكر والتي تخضع لارتفاق عدم البناء .

وإذا انعدمت هذه الوثائق والمخططات التي يمكن الاعتماد عليها فإن السلطة المختصة بمنح الرخص العمرانية تستأنس بطبيعة الحال، وبعد المشاورة مع مختلف الهيئات بالمخططات²¹ التي جاء بها المشرع في القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.²²

حيث أنه بالرجوع إلى المادة 19 من هذا القانون يمنع منعاً باتاً بسبب الخطر الكبير البناء لاسيما

في:

-المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطاً.

-الأراضي ذات الخطر الجيولوجي.

-الأراضي المعرضة للفيضان ومجري الأودية.

-مساحة المناطق الصناعية والوحدات الصناعية ذات الخطورة.

-أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة التي ينجر ن إتلافها أو قطعها خطر

كبير .

²⁰ والتي تنص على أنه: (.....) وفي هذا الإطار تحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير... وتعرف المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية).

²¹ تتمثل هذه المخططات في مخطط العام للوقاية من الزلازل والأخطار الجيولوجية والمخطط العام للوقاية من الفيضان وغيرها.

²² الجريدة الرسمية، العدد 43، المؤرخة في 20 يوليو 2004.

كما أنه يمكن للسلطات العمومية المختصة رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بشروط خاصة في حالة ما كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة لأخطار طبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، أو تمنحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات.²³

وحتى تتمكن السلطات المختصة من دراسة ملف الترخيص بالبناء واتخاذ قرار صائب بشأن الوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، يجب أن تكون لها صورة واضحة عن المشروع ولذا تضمن ملف الترخيص بالبناء وثائق عديدة يمكن أن تساعد في ذلك، لعل أهمها: تصميم لقطعة الأرض ومساحتها، طبيعة الأشغال، مآل البناء ومخطط يسمح بمعرفة وصفية الأرض داخل البلدية ومشروع هندسي ودراسة في الهندسة المدنية.²⁴

الفرع الثاني: احترام قواعد السلامة والأمن العمومي:

قد ورد في المرسوم سالف الذكر مجموعة من الارتفاقات التي تقيد الباني ومن شأنها أن تضمن السلامة والأمن العمومي وهي بما يسمى بارتفاقات التعمير، وتتمثل في:

-ارتفاقات متعلقة بالصحة والأمن العموميين التي تفرض احترام تموضع البناء على مسافة معينة من الطريق العمومي²⁵ فقد حددتها المادة 03 من القانون التهيئة والتعمير، فلا يمكن للباني أن يشيد بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة للبلدية إلا إذا ابتعد أربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليه، وفي حالة وجود هذه البناءات أو السياجات من الصلب من قبل على جانب من الطريق يعتبر محور الطريق كأنه يبتعد بأربعة أمتار عن السياجات أو البناءات الموجودة، وكذلك في حالة الطريق السريع يمنع البناء على مسافة تقل عن خمسين مترا من جانبي الطريق، وثلاثين مترا، وهذا من كلا جانبي الطرق الوطنية.²⁶

-إضافة إلى احترام المسافة الأمنية بالنسبة لموقع البناء وبعض المناطق كالارتفاق الخاص بالمقابر بمسافة 30 مترا، الارتفاق الخاص بالنسبة لخط السكك الحديدية 80 مترا،....

²³ هذا ما تنص عليه المادة 03 من المرسوم 91-175 سالف الذكر.

²⁴ خالد بوصفصاف التحكم في التعمير كآلية قانونية للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، مجلة الحقيقة، مجلد 17، عدد 01، سنة 2018، ص 137.

²⁵ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه حقوق، تخصص قانون عقار، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق، 2014-2015، ص 43.

²⁶ هذا ما تنص عليه المادة 10 من المرسوم 91-175 سالف الذكر.

-لا يمكن أن يتجاوز علو بنايات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو بنايات المجاورة.²⁷

كما نص المرسوم 91-175 سالف الذكر في المادة 04 من أجل ضمان سلامة المواطنين على رفض رخص البناء أو منحها مع مراعاة الأحكام المقررة في قوانين أخرى، إذا كانت بنايات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج.

-وفقا لنص المادة 08 من المرسوم 91-175 يمكن رفض رخصة بناء لعمارة أو عمارات لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها لاسيما في مجال السير في المرور والنفوذ إليها وفي وسائل الاقتراب التي تمكن من مكافحة الحريق.

²⁷ هذا ما تنص عليه المادة 28 من المرسوم 91-175.

الفصل الثالث:الرخص والشهادات العمرانية:

حاول المشرع الجزائري من خلال قانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية له، تنظيم النشاط العمراني عن طريق إحداث آليات للرقابة على عمليات البناء واستغلال الأراضي، والتي تتلخص في مجموعة من الرخص والشهادات التي يلتزم الأشخاص بطلبها لدى الجهة الإدارية المختصة قبل الشروع في أي عمل وارد على العقارات غير المبنية منها المبنية، ومن بين أهم هذه الرخص نجد رخصة التجزئة والبناء، ورخصة الهدم وأما بالنسبة للشهادات الملزمة نجد شهادة التقسيم وشهادة المطابقة، وشهادة التعمير. وتصدر هذه الشهادات والرخص من طرف الجهات المختصة في شكل قرارات فردية بناء على طلبات ذوي الشأن.

وبهذا سنتناول في هذا الفصل الرخص العمرانية في المبحث الأول، أما المبحث الثاني نخصه للشهادات العمرانية.

المبحث الأول: الرخص العمرانية:

نتناول بالدراسة الرخص العمرانية التي جاء بها المرسوم 15-19 المعدل والمتمم وهي رخصة التجزئة والبناء وكذا رخصة الهدم، والأحكام والإجراءات الخاصة بكل رخصة من هذه الرخص.

وبهذا نتطرق في المطلب الأول إلى رخصة التجزئة، أما في المطلب الثاني رخصة البناء ونخصص المطلب الثالث لرخصة الهدم.

المطلب الأول:رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من أدوات التهيئة والتعمير، ومن القرارات الفردية في مجال الرقابة القبلية على عملية البناء، فدورها لا يقل أهمية عن رخصة البناء من حيث الأهمية في الحفاظ على النسق المعماري ومحاربة البناء الفوضوي، حيث ارتأينا دارستها قبل رخصة البناء لأنها تسبق عملية البناء، قبل القيام بعملية التشييد لابد من تجزئة للوعاء العقاري المراد فيه تجسيد مختلف المشاريع سواء ذات طابع سكني، صناعي، مهني.....

وبهذا نخصص الفرع الأول لتعريف رخصة التجزئة وبيان نطاقها أما الفرع الثاني نتناول فيه إجراءات الحصول على رخصة التجزئة، وفي الفرع الثالث نتطرق إلى الآثار المترتبة على منح رخصة التجزئة.

الفرع الأول: تعريفها ونطاقها:

نتناول في هذا الفرع تعريف رخصة التجزئة ونطاقها.

أولاً-تعريفها:

لقد عرفها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنها رخصة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

وبالرجوع إلى المرسوم 15-19 المتعلق بعقود التعمير المعدل والمتمم فقد وضح في مادته 07 على أنه تكون القطعة الأرضية أو مجموع القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في عملية تشييد بناية.

فبالرجوع إلى القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في مادته 02 على أنه التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تخصيص ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير.

وعلى ضوء هذه النصوص القانونية فرخصة التجزئة هي قرار إداري صادر عن سلطة مختصة، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب الملكية العقارية الواحدة أو أكثر أن يقسمها إلى قطعتين أو أكثر، لاستعمالها في عملية التشييد أو من أجل بيعها أو من أجل الإيجار.

وبهذا فمن خصائص رخصة التجزئة :

-رخصة من شأنها تقسيم الأرض وتغيير حدودها وأشكالها الهندسية، وهدفها تشييد بناية بمعنى الموضوع والهدف واضح من المشرع.¹

-وهو زوال الوحدة العقارية وإنشاء وحدتين أو أكثر، وبهذا فإنه تنتهي الوحدة العقارية الأصلية وتتأثر عنها عدة وحدات، ويصبح لكل وحدة عقارية دفتر عقاري خاص بها.

-رخصة التجزئة تشهر بالمحافظة العقارية الكائنة بدائرة اختصاصها العقار محل التجزئة.

¹ جمال دوني بونوة، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء والتجزئة في تشريعات البناء والتعمير الجزائري، مجلة البناء والتعمير، المجلد 02، العدد 04، ديسمبر 2018، ص 62.

-إن قرار التجزئة يخول صاحبه الحق في التجزئة من الناحية النظرية أما التجزئة الفعلية فإنها تتجسد بإنجاز التجزئات وتثبيتها خلال المدة المحددة في قرار رخصة التجزئة.

ثانيا-نطاقها:

1- نطاقها الموضوعي:

مما سبق فرخصة التجزئة تلزم في كل عملية تقسيم لقطعة أرضة إلى عدة أجزاء. أن تكون الغاية من هذا التقسيم هو من أجل بناء التجزئة أو بيعها أو كراؤها.

أن تكون القطعة الأرضية المراد تجزئتها شاغرة وليست مبنية،لأن هذه الأخيرة فتقسيمها يلزم الحصول على شهادة التقسيم،وهو ما يتضح من خلال قراءة المواد 57 و58 و59 من القانون 29-90 أن تكون الأرض ذات طبيعة عمرانية فإذا كانت فلاحية في تخضع للمرسوم 490-97 المتعلق بتجزئة الأراضي الفلاحية، واحترام المساحة المرجعية المحددة في هذا المرسوم.

2-نطاقها الشخصي:

إن النطاق الشخصي لرخصة التجزئة نقصد به صاحب الصفة الذي يحق له ايداع طلب رخصة التجزئة والحصول عليها،فهو حسب المادة سالفة الذكر المالك أي من يثبت ملكيته للوعاء العقاري بواسطة السندات الرسمية المعترف بها وهي :دفتر عقاري،عقد ملكية،شهادة الملكية في ظل قانون التحقيق العقاري،حكم قضائي.....وبالتالي يستبعد من له سند عرفي،ومنه يلاحظ أن المشرع قد حصر من النطاق الشخصي على عكس رخصة البناء كما سنرى لاحقا.²

أما بخصوص شهادة الحياة في إطار القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري فلقد أجاز له المشرع الحصول على رخصة البناء وتم ذكره في المرسوم 19-15 فبالقياس فإنه كذلك يمكنه الحصول على رخصة التجزئة.

² وهذا بالرجوع إلى المادة 08 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم.

كما أضاف المشرع في المادة 08 من المرسوم 15-19 فيحق للموكل طلب رخصة التجزئة وبطبيعة الحال أن يبزر طلبه بتوكيل طبقاً لأحكام القانون المدني، كما يحق للشخص المعنوي الحصول عليها مع إرفاق طلبه بنسخة من القانون الأساسي.

فصاحب الصفة لابد أن يحزر طلبه للحصول على الرخصة وفقاً للنموذج المحدد في المرسوم 15-19 المعدل والمتمم.³

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة:

أولاً-إيداع الطلب ودراسته:

يتم إيداع الطلب المتعلق برخصة التجزئة من صاحب الصفة وفقاً للنموذج المحدد مرفقاً بمجموعة من الوثائق المحددة في المادة 09 من المرسوم، وتتمثل في ملف تقني وبياني الذي يتم إعداده من مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية، ويؤشر على تلك الوثائق مهندس مسح ومهندس معماري.

و يرسل الطلب والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها⁴. ويتم تحديد تاريخ الإيداع على وصل يتم تسليمه للمعني في نفس اليوم الذي تم الإيداع فيه.

فبعد إيداع الطلب يتم دراسته وجمع مختلف الموافقات من مختلف الهيئات المستشارة، من طرف هيئة الشباك الوحيد إما على مستوى البلدية أو على مستوى الولاية⁵ التي يتحدد اختصاصه تبعاً لأهمية

³ فوفقاً للمادة 08 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم.

⁴ وهذا حسب المادة 10 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم.

⁵ إن الشباك الوحيد على مستوى البلدية هو هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية، التي يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتكون من أعضاء دائمين إضافة إلى أعضاء مدعوين.

فحسب المادة 58 من المرسوم 15-19 فالأعضاء الدائمين:

-رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيساً.

-رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.

رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- مفتش التعمير
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.
- أما الأعضاء المدعوون:-رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
- ممثل الحماية المدنية.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.
- ممثل الصحة والسكان.
- ممثل الشركة الوطنية للغاز والكهرباء.
- كما يمكن الاستعانة بأي شخص قصد تنوير الشباك الوحيد وإفادته بأعماله.
- أما الشباك الوحيد على مستوى الولاية هو هيئة تشاورية يتم فتحها على مستوى مديرية التعمير ،مخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية التي يختص بتسليمها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير . يتكون من أعضاء دائمين حسب المادة 59 من المرسوم سالف الذكر:
- ممثل الوالي.
- المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله،رئيس مصلحة التعمير عند الإقتضاء.
- رئيس المجلس الولائي أو ممثله.
- عضوان من المجلس الشعبي الولائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- مدير أملاك الدولة أو ممثله.
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
- مدير الأشغال العمومية أو ممثله.
- مدير الموارد المائية أو ممثله.
- مدير الحماية المدنية أو ممثله.
- مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.
- مدير الشركة الوطنية للغاز والكهرباء أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز.
- مدير السياحة أو ممثله.
- مدير البيئة أو ممثله
- مدير الثقافة أو ممثله.
- مدير الصحة والسكان أو ممثله.
- كما يمكن الاستعانة بأي شخص قصد تنوير الشباك الوحيد وإفادته بأعماله.

المشروع المراد انجازه، فيتم دراسة الطلب من طرف هذه الهيئة من حيث مطابقته لأدوات التهيئة والتعمير وهما مخطط شغل الأراضي وفي حالة انعدامه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي حالة عدم وجوده للقواعد العامة للتهيئة والتعمير .

كما يتم دراسته من حيث الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن انجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والصحة وطابع الأماكن المجاورة، وحماية المواقع والمناظر الطبيعية وكذا الانعكاسات في مجال حركة المرور والتجهيزات العمومية والمنافع العامة.⁶

فبالنسبة لدراسة الطلب من هيئة الشباك الوحيد، فإنه كما نصت المادة 12 من المرسوم فإن الشباك الوحيد يجمع الآراء والموافقات من مختلف الهيئات المستشارة، حيث أنه لا بد من الهيئات والمصالح التي تمت استشارتها أن تبدي رأيها خلال 15 يوما من يوم استلام إبداء الرأي وإذا لم يصدروا رأيا خلال هذه المدة يعد رأيا بالموافقة.

ثانيا:الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة وميعاده:

يتم إصدار القرار المتضمن رخصة التجزئة إما طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .

1-اختصاص الوزير المكلف بالتعمير:

بالرجوع إلى المادة 15 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم فإنه يختص الوزير المكلف بالتعمير في الحالات التالية:

-المشاريع ذات الأهمية الوطنية: مثل التجهيزات لفائدة الدولة.

فإنه وفقا للمادة 67 من القانون 90-29 فإنه يصدر القرار بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

⁶ وهذا حسب المادة 11 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم.

2- اختصاص الوالي والوالي المنتدب:

يختص الوالي في الحالات التالية:⁷

-في المشاريع ذات الأهمية المحلية بالنظر إلى خصوصيتها وطبيعتها وحجمها ونطاقها: مثال تجزئة من أجل إقامة مشروع سكني اجتماعي أو تجزئات من أجل انجاز منشآت لفائدة الجماعات المحلية.

-في الاقتطاعات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي pos مصادق عليه، أو في حالة وجود pos لكن لم يتعدى مرحلة التحقيق العمومي:مثلا طلب أحد المواطنين تجزئة أرضه علما أن أرضه المراد تجزئتها تقع في منطقة لا يغطيها مخطط pos أو أن هذه المنطقة يغطيها pos لكن هو في مرحلة التحقيق العمومي ولم يتعدها، إذن فالقرار المتعلق برخصة التجزئة يختص بإصداره الوالي ويتم دراسته على مستوى الشباك الوحيد على مستوى الولاية.

-كما يختص في اقتطاعات الأرض التي تقع في المناطق الساحلية والمناطق الأثرية والمحمية والتاريخية إذا كانت بهذه الاقتطاعات في منطقة لا يغطيها pos، بمفهوم المخالفة إذا كان يغطيها pos فإنه لا يختص الوالي وإنما رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا حسب نص المادة 66 من القانون 90-29.

-المشاريع الاستثمارية بما فيها ذات الأهمية الوطنية.

كما يختص الوالي المنتدب، في الولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها بمنح رخص التجزئة:

- في المشاريع ذات الأهمية المحلية بالنظر إلى خصوصيتها وطبيعتها وحجمها ونطاقها.

- في الاقتطاعات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي pos مصادق عليه، أو في حالة وجود pos لكن لم يتعدى مرحلة التحقيق العمومي.⁸

⁷ هذه الحالات تم النص عليها في المادة 15 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم.

⁸ وفي هذه الحالات يتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية وهو ما تنص عليه المادة 15 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم.

-وبهذا فإنه لابد على الوالي بإصدار القرار في ميعاد ثلاث أشهر من تاريخ إيداع الطلب وتبليغه لصاحبه.⁹

3-اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

فحسب المادة 14 و 15 من نفس المرسوم فيختص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

-في غير الحالات التي يختص بها الوالي كما سبق الشرح.

-في حالة وجود الاقتطاعات في قطاع يغطيه مخطط pos مصادق عليه،أو في حالة اقتطاع يغطيه pos تجاوز مرحلة التحقيق العمومي .

مثال:طلب أحد المرقيين العقاريين رخصة لتجزئة أرض من اجل بناء سكنات ترقية تجارية في منطقة يغطيها مخطط شغل الأراضي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ولم يتم المصادقة عليه،أو تم المصادقة عليه،فهنا يخص رئيس المجلس الشعبي البلدي،بمفهوم المخالفة فإنه في حالة انعدام pos،أو وجد لكن مازال في مرحلة التحقيق العمومي فإنه يختص الوالي.

فحسب المادة 16 من المرسوم فإنه يبلغ صاحب الطلب خلال الشهرين من تاريخ إيداع الطلب.

ومما سبق نلاحظ أن المشرع قد وزع الاختصاص بين الجهات الإدارية المتدخلة في مجال العمران على أساس موضوعي، وهذا بالنظر إلى طبيعة مشاريع البناء وضخامتها ومدى وجود مخطط شغل الأراضي من عدمه.

ثالثا-تبليغ قرار الرخصة ومضمونه:

إن قرار الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي كما سبق الإشارة يبلغ للمعني في الميعاد المحدد،فهذا القرار قد يكون بالموافقة على منح الرخصة ،أو بالموافقة المشروطة أو بما يسمى التحفظ أو بالرفض ،كما يمكن أن تسكت الجهة المختصة عن إصدار القرار أو يمكن أن تصدر قرار بالتأجيل.

⁹ وهذا حسب المادة 16 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم.

1- إصدار قرار بالموافقة:

فإصدار قرار بمنح رخصة التجزئة يعني أن مشروع التجزئة يتوفر على الشروط القانونية والمنصوص عليها، ويعني أنه مضمون الطلب جاء متوافقا مع أدوات التهيئة والتعمير من مخطط شغل الأراضي ومخطط التوجيهي أو للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وبهذا فإنه يتم تبليغ المعني بالقرار مرفوقا بالملف التقني والبياني المصادق عليه من طرف لجنة الشباك الوحيد.

فقرار الرخصة يتضمن:¹⁰

- وجوب انجاز صاحب التجزئة للأشغال التي تجعل الأرض المجزأة مهيأة وقابلة للاستغلال، من حيث إحداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف حسب أهمية المشروع، وكذا المساحات الخضراء والترفيه..... باعتبار التجزئة مشروع بناء مستقبلي لهذا وجب تهيئتها على نفقته، ومن هنا تظهر أهمية هذه الرخصة في جعل التجزئات نظامية والحد من التعمير غير القانوني.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا بد من القيام بأشغال التهيئة خلال المدة المحددة في القرار المتضمن رخصة التجزئة وإلا اعتبر الرخصة ملغاة، حيث أن هذه المدة تحدد في القرار باقتراح من مكتب الدراسات الذي يحدد مدة الانجاز المفترضة وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم الرخصة وتقييمها، وهذا ما نصت عليه المادة 30 من المرسوم. كما أضافت المادة على أنه في حالة عدم الشروع أي البدء في عملية الانجاز خلال مدة ثلاث سنوات من التبليغ كذلك تعتبر الرخصة ملغاة.

ومنه ففي الحالتين، ففي حالة اعتبار الرخصة ملغاة فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا بعد تقديم طلب جديد للحصول على الرخصة إجباريا قصد مباشرة الأشغال أو استئنافها، بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة.

فلتوضيح ذلك مثال: حسب المادة 30 تعتبر الرخصة ملغاة في حالتين:

- إذا لم يتم الشروع في انجاز أشغال التهيئة خلال مدة ثلاث سنوات من تاريخ تبليغ القرار.

¹⁰ فحسب المادة 19 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم.

-إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة خلال المدة المحددة في قرار رخصة التجزئة.

ومنه فنفترض:-منحت رخصة التجزئة لمركبي عقاري وتم تبليغها له بتاريخ 10-03-2020 وقد حددت مدة انجاز أشغال التجزئة خلال مدة أربع سنوات(مدة أربع سنوات هي مدة صلاحية الرخصة)

ومنه حسب المادة 30:إذا لم تتجزر أشغال التهيئة خلال مدة أربع سنوات فإنه تعتبر الرخصة ملغاة فلا يجوز له القيام بالأشغال أو استئنافها إلا بعد الحصول على رخصة جديدة،فإذا شرع في الانجاز بتاريخ مثلا 21-04-2020 لكنه بتاريخ 10-03-2024 أي بمرور أربع سنوات كاملة لم ينته من أشغال التهيئة فهنا بالرغم من الشروع إلا انه لم ينته أصلا فهنا الرخصة ملغاة.

-إذا افترضنا أنه شرع في أشغال التجزئة بعد ثلاث سنوات كاملة أي بداية الأشغال كان بتاريخ مثلا 10-03-2023 فهنا بالرغم من أن مدة صلاحية الرخصة هي أربع سنوات كما أشرنا سابقا إلا أنه لم يشرع خلال مدة ثلاث سنوات كاملة من تاريخ تبليغه برخصة التجزئة،فهنا تعتبر كذلك الرخصة ملغاة، فلا يمكنه استئناف أو البدء في الأشغال إلا بعد الحصول على رخصة جديدة.

2-الموافقة المشروطة أو بتحفظ:

فحسب المادة 20 من المرسوم فالسلطة المختصة قد تعلق إصدار الرخصة على إدخال صاحب الرخصة تعديلات على المشروع إذا رأت منفعة في ذلك،أي تمنحه الرخصة لكن تقرض عليه مايلي مثلا:

-انشاء ارتفاقات تتطلبها قواعد الأمن والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية كارتفاق عدم البناء بالنسبة للطرق الولائية

-تخصيص بعض المواقع لبناء تجهيزات عمومية وإقامة محلات أو إقامة نشاطات داخل الأرض المجزأة أو بناءات ذات طابع مهني،حرفي،أو كإقامة قاعة الأفراح،مؤسسة صحية أو تعليمية،مكاتب.....

-انجاز عدد من الأماكن لوقوف وسائل النقل مرتبطة بنوعية استعمال البناية ،مساحات خضراء،ميادين الترفيه،فهذه الاقتراحات لتسهيل الحياة أي فرض ماي لزم من مرافق ضرورية لضمان سير الحياة داخل التجزئات.

تجدر الإشارة إلى أن تلك الارتفاقات المذكورة لا يستحق صاحبها تعويض ماعدا تلك المتعلقة بترك مساحات مخصصة لتجهيزات أو نشاطات ذات النفع العام وعند تجاوزها حد معتبر،كما أن صاحب

المشروع هو من يتحمل نفقات تنفيذ تلك التجهيزات التي تصبح ضرورية بفعل انجاز مشروع الأرض المجزأة.

-الاحتفاظ بالأشجار مثلا داخل الأرض المراد تجزئتها مثل النخيل.....

3-رفض منح رخصة التجزئة:

قد يصدر قرار من السلطة المختصة برفض منح رخصة التجزئة، حيث أنه لا تسلم الرخصة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي¹¹، ومنه تعتبر هذه الحالة حالة رفض وجوبي مثلا: القطعة المراد تجزئتها حسب وثيقة POS فهي منطقة مخصصة لبناء تجهيزات عمومية بالرغم من أنها ملك خاص وبهذا فترفض منح رخصة التجزئة لصاحبها، أو أنها منطقة معرضة للفيضانات أو منطقة متجانسة حسب POS مخصصة للسكن الفردي وليس الجماعي، كما أشرنا في المحاضرات السابقة ف POS هو دفتر شروط للمشيدين لابد من احترامه لأنه مخطط تفصيلي ولا يترك جزءا شاغرا وإلا وقد تم دراسته في المنطقة التي يشملها مخطط شغل الأراضي.

أما وفقا للمادة 17 سالفه الذكر فإنه يمكن للسلطة المختصة رفض منح الرخصة في حالة ما إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير pdau أي أنه يستخلص من ذلك لها السلطة التقديرية في ذلك أنها يمكن لها بصفة جوازية الرفض أو القبول باعتبار مخطط pdau مخطط ذو توجهات عامة وخطوط عريضة وتنبؤات مستقبلية اي ليس مخطط تفصيلي .

-كما يمكن للسلطة المختصة الرفض وذلك في حالة ما إذا كان الملف غير متضمن الوثائق المطلوبة كسند الملكية مثلا..... أو أن المنطقة مثلا المراد تجزئتها فهي غير مزودة بشبكة الرئيسية للصرف الصحي مثلا.....

-فعلى الإدارة أن تعلق قرار الرفض لتمكين صاحب الطلب من معرفة الأسباب، و حسب نص المادة 62 من القانون 90-29.¹²

¹¹ هذا حسب المادة 17 من نفس المرسوم.

¹² تنص المادة 62 من القانون 90-29 على أنه: (لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون" . وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا).

4- قرار التأجيل:

فحسب المادة 18 من المرسوم يمكن أن يكون طلب الرخصة محل قرار التأجيل يتم الفصل فيه طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون 90-29، فبالرجوع إلى المادة 64 فإنه عندما تكون أدوات التهيئة والتعمير قيد الإعداد فإن الإدارة المعنية بتسليم الرخصة وفقاً لسلطتها التقديرية تأجيل البت في الطلب، على أن يفصل فيه خلال سنة على الأكثر، وذلك ربما لعدم وجود لديها أي تصور شامل للمنطقة أو القطاع المراد انجاز أو تنفيذ التجزئة فيه، باعتبارها منطقة لا تتوفر على مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي وبهذا يمكن أن منح الرخصة أن يعرقل تنفيذ مخططات التهيئة والتعمير مستقبلاً.

(وتجدر الإشارة إلى أنه لا بد على السلطة المختصة أن تصدر قرارها خلال المدة المحددة كما أسلفنا الذكر أي الشهرين أو ثلاث أشهر بأن الطلب محل تأجيل، ولا بد لها ألا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة، وحيث أنه في هذه الحالة على المصلحة المختصة الاستجابة للطلب خلال مدة سنة على الأكثر إما بالقبول أو الرفض، وبالتالي إذا تقدم شخص بطلب لرخصة التجزئة فالإدارة لها سلطة تقديرية بتأجيل النظر في الطلب مع تبليغ المعني بذلك خلال الآجال القانونية، ولها خلال مدة لا تفوق سنة أن تجيب على طلبه//)

5- حالة سكوت الإدارة خلال المدة المحددة (الشهرين أو مدة ثلاث أشهر):

فالسلطة المختصة بمنح الرخصة كما أشرنا سابقاً لها أن تصدر قرار بمنح الرخصة خلال الآجال المحددة أو بالفرض أو الموافقة المشروطة أو بالتأجيل، لكن ما حكم سكوت السلطة المختصة خلال المدة الشهرين أو ثلاث أشهر لتبليغ صاحب الطلب؟

كان يعتبر السكوت عن الرد في مجال طلب رخص البناء والتجزئة قبولا، وهذا راجع لوضوح المادة 97 من الأمر 75-67 الملغى والذي اعتبر سكوت الإدارة عن الرد على الطلب وفوات المدة المحددة للبت فيه دون صدور قرار مسبب منها بالقبول أو الرفض، بمثابة قبول ضمني لطلب رخصة البناء، وإن الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الدارة

تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة.

فالقانون 90-29 لم يتطرق لهذه الحالة، وهذا الأمر يجعلنا في موقف محير، فهل يعتبر هذا فراغاً قانونياً؟ كون أن هذا القانون يلغي القوانين المذكورة أعلاه! أم يعتبر بمثابة تراجع للمشرع عن مبدأ القبول الضمني، وبالتالي يحل محله الرفض الضمني؟

يرى البعض أنه بعد دخول القانون 90-29 حيز التطبيق، فإن سكوت الإدارة اتجاه البت في الطلب، يفسر على أنه قرار ضمني برفض منح الرخصة أو الشهادات لا قبولاً ضمناً لها، وفي تقديرنا فإن سكوت المشرع حول هذه النقطة لا يعتبر تراجعاً بل إغفالا منه لهذه النقطة، إذ أن المادة 26 من القانون 90-29 تنص على أنه : (.....وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعنى بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً).

فهنا سكوتها لا ينتج أي آثار قانونية لا يفسر لا بالرفض ولا بالقبول لأن المشرع ألزمها بتبليغ قرارها مهما كان مضمونه لصاحب الطلب خلال الأجل المحددة، وحتى ولو كان قرارها بالرفض أو التحفظ لا بد من تعليقه.

وقد نص المشرع في حالة سكوت الإدارة خلال الأجل المحددة أو عدم اقتناعه بالرد على ضرورة لجوء صاحب الطلب إلى الطعن الإداري في نص المادة 31 من المرسوم 15-19، وذلك بإيداع طعن لدى مصالح الولاية، وهنا في هذه الحالة لا بد على هذه الأخيرة أن تجيب على طلبه بالرفض أو الإيجاب خلال مدة 15 يوماً من تاريخ إيداع الطعن.

وإذا لم يتلقى أية إجابة خلال تلك المدة أي سكوت مصالح الولاية خلال 15 يوماً من إيداعه الطعن، يمكن لصاحب الطلب كذلك رفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري وفقاً لأحكام قانون الإجراءات الإدارية والمدنية.

الفرع الثالث: الآثار المترتبة على منح رخصة التجزئة:

يترتب على منح رخصة التجزئة عدة آثار تتمثل في التزامات تقع على عاتق صاحب الرخصة:

أولاً-الالتزام بالإشهار في الورشة:

إن المجزئ يقع عليه التزام بالقيام بإشهار في الورشة¹³، حيث يضع المستفيد خلال فتح الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم توضح مراجع الرخصة وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة.

¹³ وذلك حسب المادة 29 من المرسوم.

وفيما يخص التصريح بالأشغال فلم يتم التطرق في القانون 90-29 ولا المرسوم التنفيذي له إلى إلزامية المجزئ بالتصريح ببداية الأشغال وهذا يعد كفراغ قانوني حتى تظل الرقابة مستمرة من بدايتها حتى نهايتها، لكن هذا الفراغ تم تداركه في القرار النموذجي لرخصة التجزئة المرفق بهذا المرسوم والذي نص في مادته 7 على أنه يجب على صاحب الرخصة التصريح والتبليغ بتاريخ بداية الأشغال وحتى نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

ثانيا- قيام المجزئ بإعمال خارج التجزئة:

قد يلتزم المجزئ بالتزامات خارج أشغال التجزئة¹⁴، وذلك كأن يكون ربط تجزئة ما بالشبكة العامة بالطرق والصرف الصحي متوقفا على انجاز طريق عمومي منصوص عليه في وثائق التعمير كخطط شغل الأراضي مثلا، فهنا البلدية والمجزئ قد يتفقا على المقتضيات التي من شأنها إيجاد حلول لهذه الوضعية كأن يلتزم المجزئ بتحمل نفقات التجهيز هذه أي انجاز هذا الطريق المنصوص عليه في وثائق التعمير كليا أو جزئيا، وتهيئة الشبكة الطرقية المتفرعة عنها، على إنجازها المجزئ بتحمل مصاريفها أو يمكن وفقا للمادة 13 من نفس المرسوم بمساهمة المصلحة المختصة بمنح الرخصة بمصاريف التجهيز عند الاقتضاء التي تفرضها على صاحب الطلب.

ثالثا- التزام المجزئ بالتصريح بالانتهاء من الأشغال:

كما أُلزم المشرع المجزئ التصريح بالانتهاء من الأشغال والتهيئة طبقا للمادة 23 من هذا المرسوم، ويطلب بموجب ذلك من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة شهادة تفيد مطابقة الشغال وإتمامها وهي تسمى شهادة القابلية للاستغلال.

1- تعريف شهادة القابلية للاستغلال:

إن شهادة القابلية للاستغلال تعتبر كأثر ناتج عن رخصة التجزئة، حيث وبعد الانتهاء من أشغال التجزئة والتهيئات المتعلقة بها، خلال المدة المحددة في القرار المتضمن رخصة التجزئة، لا بد للمعني التصريح بانتهاء الأشغال لدى مصالح التعمير وتقديم طلب للحصول على شهادة القابلية للاستغلال.¹⁵

فهذه الشهادة حسب المادة 23 المذكورة سابقا هي شهادة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها وفقا لمخططات التجزئة المصادق عليها من قبل الشباك الوحيد، وبهذا فهي بمثابة شهادة مطابقة.

¹⁴ وهذه الحالة نصت عليها المادة 2/20 من المرسوم.

¹⁵ حيث كانت تسمى في ظل المرسوم 15-176 شهادة النفع والتهيئة.

وتعتبر هذه الشهادة هي وسيلة للتأكد من سلامة التجهيز والتحقق من أن الطرق ومختلف الشبكات،التطهير،الغاز،الإنارة،.....لا يشوبها أي عيب،أي قد أنجزت بطريقة تتلاءم مع القواعد القانونية والتنظيمية الجاري العمل بها،حيث يرتب القانون أثر يتمثل في الحصول على هذه الشهادة.

وبالأخص مدى توفر شرط إتمام الأشغال المنصوص عليها في المادة 6/5/32 من المرسوم:

-أشغال التهيئة الداخلية للتجزئة،من أشغال شبكات توزيع الغاز والكهرباء وقنوات الصرف الصحي وتعبيد الطرق.

-دمج مختلف الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية لمحيطها الخارجي عن طريق الربط بالشبكة الرئيسية للبلدية وبهذا تصبح تجزئة وظيفية.

على الرغم من اعتبار هذه الشهادة قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن في دائرة اختصاصها التجزئة إلا أنها لا تعد من عقود التعمير كما هو الحال بشهادة المطابقة ،على الرغم من أنها تتضمن جميع مشتملات القرار الإداري المتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي والحيثيات

بعد التحقق من مطابقة الأشغال المنجزة مع المخططات،يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار المتضمن شهادة القابلية للاستغلال خلا مدة شهر من تاريخ إيداع الطلب،ويثبت من خلال ذلك سلامة التجهيز وصحة لعملية قانونيا وماديا.

2-الآثار القانونية لشهادة القابلية للاستغلال:

إن هذه الشهادة ترتب آثار تتحكم في وضعية التجزئة العقارية وهي:

-التعامل مع القطع الأرضية المجزأة والتصرف فيها ،حيث يخضع بيع التجزئة أو كراؤها إلا بعد الحصول على هذه الشهادة وبمفهوم المخالفة بدونها تبقى التجزئة مجمدة،وبالتالي فهذا يحث الموثقين والمحافظين العقاريين على ضرورة إرفاق هذه الشهادة بالملف المتضمن بيعها أو كراؤها.¹⁶

-تعد هذه الشهادة بمثابة إبراء ذمة المجزئ تجاه الإدارة المعنية بمتابعة ومراقبة المشروع،وتجدر الإشارة إلى أن هذه الشهادة لا تبرئ ذمة البائع تجاه المشتري فتظل مسؤولية البائع عن عدم تنفيذه الجيد للأشغال ووجود عيوب خفية في الشبكات الموصولة وغير ذلك خصوصا أن معاينة اللجنة معاينة ميدانية

¹⁶ هذا وفقا لنص المادة 32 من نفس المرسوم.

سطحية وليست داخلية، فهذه الشهادة مقتصرة على العلاقة بين المجزئ والإدارة دون غيرهما، وهو ما نصت عليه المادة 4/32 من المرسوم.

- ربط ملحقات التجزئة بالملك العام، فالمساحات غير المبنية والمساحات المغروسة والطرق وجميع الشبكات التي أنجزها المجزئ تدرج في سجل ممتلكات البلدية حيث يتم صيانتها وإدارتها.

- لا يمكن الحصول على رخصة بناء في التجزئة إلا إذا تضمن ملف رخصة البناء مراجع عن رخصة التجزئة وشهادة القابلية للاستغلال.

المطلب الثاني: رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء كذلك من الرخص العمرانية والتي لا تقل أهميتها عن رخصة التجزئة في الوقاية من البناء غير القانوني، ولهذا سوف نتطرق إلى ماهيتها ونطاقها الشخصي والموضوعي في الفرع الأول، وإجراءات الحصول على رخصة البناء في الفرع الثاني، أما الفرع الثالث نتطرق للأثار المترتبة على تسليمها.

الفرع الأول: تعريفها ونطاقها:

أولاً- تعريفها:

لقد نظم المشرع رخصة البناء من خلال القسم الثاني من الفصل الخامس من القانون 90-29 في المواد 52 إلى 56 وكذا من خلال المرسوم التنفيذي لهذا القانون 15-19 في المواد 41 إلى 62.

وهناك من عرفها بأنها قرار إداري يهدف إلى تأكيد مشروع البناء موضوع طلب رخصة بناء خاضع للمقاييس والقواعد المحددة قانوناً كقانون التهيئة والتعمير وقانون البيئة.¹⁷

كما تعرف على أنها قرار إداري يمنح بمقتضاه الشخص الطبيعي أو المعنوي الحق في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته، ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز أو الطريق العمومي أو التعلية أو توسيع بناء قائم¹⁸، أو تغيير بناء قائم.

¹⁷ كوري اسماعيل، النظام القانوني للفندقة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون

الأعمال، جامعة الجزائر، كلية بن عكنون، 2011-2012، ص 45.

¹⁸ عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني، مطبعة السعادة، 1977، ص 08.

وبهذا تعد رخصة البناء قرار إداري صادر عن السلطة المختصة يمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمفهومه الواسع طبقا لقانون العمران، التشييد، التعلية، التوسيع وغير ذلك، وهي رخصة إلزامية مهما كانت طبيعة الأشغال المراد القيام بها.¹⁹

فالهدف من فرضها لضمان احترام قواعد العمران والتهيئة وإقامة نسيج عمراني ملائم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي، باعتبارها لا تخرج عن إطار مخططات التعمير، ومنها مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وكذا لا تخرج عن إطار الرخص الأخرى، فهي ترتبط بالحصول مسبقا على شهادة التعمير والتجزئة.²⁰

ثانيا - نطاقها:

1- نطاقها الموضوعي:

فالمشرع من خلال القانون 90-29 في مادته 52 وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 في مادته 41 قد تطرق النطاق الموضوعي لرخصة البناء، أي بمفهوم آخر ما هي الأعمال التي تستدعي منا الحصول مسبقا على رخصة بناء؟

وبالرجوع إلى نص المادة 52 من القانون 90-29 فقد نصت على أنه: (تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج).

أما المادة 41 من المرسوم 15-19 فقد نصت على أنه: (يشترط لتشييد كل بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال والوجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء.....).

¹⁹ حيث جاء في قرار رقم 191085 مؤرخ في 14-02-2004، مجلس الدولة، الغرفة الأولى، غير منشور: (حيث بالرجوع إلى أحكام القانون 90-29 السابق الذكر لا سيما المادتين 52، 50 منه فإن رخصة البناء إجبارية قبل القيام بأشغال البناء مهما كان حجمها وموقعها، خاصة وأن منطقة سيباوي التي تم البناء فوقها تدخل ضمن المخطط العمراني لمنطقة قسنطينة.): قرار مأخوذ عن: حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثامنة، دار هومة، 2012، ص 110.

²⁰ عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، 2011-2012، ص 87.

ومن خلال هذين النصين فنطاق رخصة البناء:

- كل تشييد لبنايات جديدة: ويقصد بذلك إقامة المبنى لأول مرة أي عملية تشييد جديدة تبدأ بوضع أساسات المبنى، وهنا إقامة البناء مهما كان استعماله، سكني، مهني، تجاري.....

- تمديد البنائيات الموجودة: هي كل أعمال التمديد أي أشغال البناء التي تستهدف تغيير في المقاس، من خلال التعلية كإضافة طوابق، أو التوسيع العرضي من حيث زيادة حجم البنائيات القائمة كإزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين لجعلها حجرة كبيرة واحدة، فغالبا ما تتم العملية بالتوسع الداخلي للبنائيات بين غرفتين أو شقتين مما يؤثر على أسس البنائيات والتصميمات الأولية التي تمت بناءا على دراسات سابقة في بداية الانجاز، مما يستوجب الحصول على رخصة بناء.²¹

- التغيير في البناء: وهو التغيير في معالم البناء بشكل كما حددته رخصة البناء القديمة، ويكون ذلك في التغيير في الحيطان الضخمة والواجهات الخارجية المطلة على الساحات العامة لأن هذا التغيير يؤثر على الشكل الخارجي للأبنية، كما يشمل التغيير تقوية الحيطان أو الجدران العادية والضخمة المتصدعة وتهديمها وإعادة بنائها أو لإنجاز جدار صلب للتدعيم من شأنه الزيادة في عمر المبنى.

- انجاز واجهات: فهدف المشرع هنا الحفاظ على الجانب الجمالي والفني للمبنى خاصة أنه يطل على الساحات العمومية، وعلى كل حال فكل فتح لباب أو نافذة أو تغطية واجهة المبنى بالرغم من أنها لا تمس بالأجزاء الرئيسية للمبنى فإنها تخضع لرخصة البناء.

- إقامة جدار صلب للتدعيم أو التسييج: فيقصد به تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها عن طريق إقامة جدار صلب أو حيطان ضخمة التي تدخل في الهيكل الأساسي للبناء فالمساسس بها يؤدي إلى المساس بهيكل البناء ككل أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي.

2- نطاقها الشخصي:

يقصد بالنطاق الشخصي لرخصة البناء صاحب الصفة الذي له الحق في طلب رخصة البناء، كما رأينا سابقا في النطاق الشخصي لرخصة التجزئة فقد حصر المشرع صاحب الملكية أو موكله، فهنا وفقا

²¹ حيث جاء في قرار لمجلس الدولة رقم 179545 المؤرخ في 17-06-2000، الغرفة الثانية، غير منشور: (إن

المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من القانون رقم 90-29 وهو ما يعد خرقا للأحكام القانونية.) قرار مأخوذ عن: حمدي باشا، القضاء العقاري، الطبعة الثانية عشر، دار هومة، ص

لنص المادة 42 من المرسوم 15-19، فإنه يجب على المالك أو موكله أو المستأجر المرخص له قانوناً أو الهيئة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء، كما أضاف في نفس المادة صاحب شهادة الحيازة.

-**المالك والوكيل:** فقد حددت المادة 50 من القانون 90-29 علاقة حق البناء بملكية الأرض، وبالتالي فالمالك خول له المشرع سلطة التصرف في عقاره كالبنايا، مثلاً، وعليه أن يثبت ملكيته بسند رسمي معترف به، ومنه فصاحب العقد العرفي فلا تمنح له رخصة البناء.

كما يمكن للمالك أن يوكل شخص عنه في طلب الرخصة عن طريق الوكالة للقيام بأعمال البناء لحساب الموكل وباسمه ويرفق طلبه بالوكالة التي تثبت صفة الوكيل.

كما أن المشرع من خلال نص المادة 42 سألفة الذكر لم يجعل حق البناء قاصر على المالك فقط، وإنما يمكن لأشخاص آخرين طلب رخصة البناء وهم:

-**المستأجر:** يمكن للمستأجر لعقار مهما كانت طبيعته القيام بأعمال البناء لكن بعد ترخيص من المؤجر، وهنا الأمر يختلف عن الوكالة فأعمال البناء تتم باسم ولحساب المستأجر، ويمكن أن يحصل على ترخيص منصوص عليه مثلاً في بنود عقد الإيجار الذي يربط المستأجر والمؤجر.

-**الهيئة المخصص لها قطعة الأرض أو البناء:** يقصد بالتخصيص وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها كتخصيص عقار تابع للدولة بموجب قرار وزاري صادر عن الوزارة المكلف بالمالية حتى يكون مقر لوزارة العدل أو تخصيص عقار تابع للدولة بموجب قرار ولائي يستعمل لإيواء مديرية الري.²²

²² عرفه القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 02-1-1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، 44 الجريدة الرسمية، العدد، المؤرخة في 03-08-2008)، في نص المادة 82 منه على أنه: (يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهام المسندة إليها).

والتخصيص هنا يكون بموجب قرار إداري صادر عن سلطة مختصة مركزية أو محلية سواء بمقابل أو بالمجان، بوضع ملك عقاري أو منقول تملكه الدولة أو البلدية أو الولاية ملكية خاصة، لاستعماله للصالح العام لفائدة مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية حتى تتمكن من أداء المهام المسندة إليها، ويتم عن طريق قرار التخصيص، وتجدر الإشارة إلى أن يمكن للسلطة المختصة أن تلغي قرار التخصيص لتلك الهيئة أو المصلحة أو المؤسسة إذا أثبت أن الملك العقاري أو المنقول المملوك لها أصبح لا يفيد نهائياً عمل الهيئة المخصص لها.

ومما سبق فالهيئة المخصص لها وعاء عقاري بموجب قرار التخصيص لها الحق في طلب رخصة البناء.

- ناظر الوقف أو متولي الوقف: فالمال الوقفي هو مؤسسة تتمتع بالشخصية المعنوية ولها شخص يتولى إدارتها ورعايتها وهو ناظر الوقف، وبفضل نظام الوقف كثر بناء المساجد على الأملاك الوقفية، ولهذا الأخير طلب رخصة البناء.

- الحائز: فالشخص الحائز على شهادة الحيازة في ظل قانون التوجيه العقاري 90-25 والمرسوم التنفيذي 91-245 المتضمن كيفية إعداد وتسليم شهادة الحيازة²³، والتي تمنح في المناطق غير الممسوحة ولمن يثبت حيازة هادئة وعلنية ومستمرة لمدة سنة أن يحصل على هذا السند الحيازي بموجب قرار من رئيس البلدية الكائن في دائرة اختصاصها العقار.²⁴

فالحائز بالرغم من أنه لا يملك حق التصرف في العقار فقط استعماله واستغلاله، فقط من له المشرع بعض سلطات الملكية ومنها الحصول على رخصة البناء.

²³ المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المؤرخ 27-07-1991 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 31-01-1991.

²⁴ وقد جاء في المادة 39 من القانون 90-25 على أنه: (يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75-58، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستقرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية، لا يشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمّى شهادة حيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي، ويبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64 أعلاه).

-صاحب حق الامتياز: فمن أجل تنشيط عجلة الاستثمار، فقد منح المشرع لصاحب حق الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة الحق في البناء والحصول على رخصة البناء.

حيث يخول عقد الامتياز حق الانتفاع للمستثمر على قطعة أرض ملك للدولة من أجل أن تكون وعاءا للاستثمار لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة، مقابل دفع أتاوة سنوية أي تمنحه حق الاستغلال والاستعمال دون ملكية الرقبة التي تبقى للدولة قصد حماية هذا العقار باعتباره ثروة غير متجددة، وضمن تسييره تسييرا محكما وعقلانيا. ما يلاحظ أن عقد الامتياز يسمح للمستثمر بالحصول على رخصة البناء لإنجاز المشروع الاستثماري ومن مدى مطابقتها لأحكام التعمير المعمول بها، وبالتالي فطلب رخصة البناء لا يشترط ملكية الوعاء العقاري لأن المستثمر لا يعدا مالكا هنا، كذلك يسمح له إنشاء رهن لفائدة الهيئات المقرضة على الرغم أن الرهن في القواعد العامة يصدر من المالك على الرغم هنا أن المستثمر لا يعد مالكا فالدولة هي التي تملك حق الرقبة.²⁵

3-النطاق المكاني:

فبالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء لا نجد تفصيلا للنطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب المادة 53 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث استثنى فقط البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع الوطني أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.²⁶

²⁵ حيث أول تنظيم لعقد الإمتياز كان بموجب المرسوم 93-12 المؤرخ في 05-10-1993 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، ع64، المؤرخة في 10-10-1993، وتبنى آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وقد ألغى هذا المرسوم بموجب الأمر 01-03 المؤرخ في 01-08-2001 الملغى، واستمر العمل بعقد الإمتياز، وحتى تم تنظيمه بقوانين المالية المتعاقبة مؤكدة مبدأ الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل منها قانون المالية لسنة 1998 الصادر بالقانون 97-02، المؤرخ في 31-12-1997، ج ر، ع89، المؤرخة في 31-12-1997، وحتى قانون المالية لسنة 2006، الصادر بموجب القانون 05-16، المؤرخ في 31-12-2005، ج ر، ع85، المؤرخة في 31-12-2005، إلى أن صدر الأمر 06-11 المؤرخ في 30-08-2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر، ع53، المؤرخة في 30-08-2006، والذي ألغى بموجب الأمر 08-04 المؤرخ في 01-09-2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ج ر، ع49، المؤرخة في 03-09-2008.

²⁶ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر

بسكرة، العدد الثامن جوان 2005، ص 13.

حيث هنا قلص المشرع من الاستثناءات في مجال رخصة البناء وأصبحت إلزامية في كل المناطق، نظرا لارتباط البناء حاليا بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية²⁷.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء:

أولا-تقديم طلب ودراسته:

1-تقديم طلب:

يشكل طلب رخصة البناء إجراءا جوهريا وضروريا لمنح الرخصة،حيث يقدم الطلب ممكن له صفة ووفقا للنموذج المحدد في المرسوم 15-19 المعدل والمتمم،ويدعم طلبه بملف تقني وآخر إداري وضحتة المادتين 42 و43 من نفس المرسوم.

حيث وفقا للمادة 45 من نفس المرسوم يرسل هذا الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن في دائرة اختصاصه العقار،ويسلم بموجب ذلك وصل إلى المعني في نفس يوم الإيداع.

²⁷ حيث جاء في قرار صادر عن محكمة تمالوس بتاريخ 29-12-1996، فهرس 65-96: (حيث تنص المادة 50 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير: (حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم)، حيث جاء في المادة 52 من ذات القانون: (تشتتر رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها)، حيث أن المدعي لم يقدم للمناقشة -رخصة البناء- المنزل المزعوم بحجة أن مقر سكناه يقع في منطقة ريفية لا يتطلب فيها الحصول على رخصة البناء، لكن حيث أن المادة 53 من القانون 90-29 تؤكد على أنه: (لا تخضع رخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء)، وتبعاً لذلك فإن البنايات الوحيدة المعفاة من الحصول على رخصة بناء هي: تلك التابعة لوزارة الدفاع الوطني لأسباب تتعلق بأمن الدولة الجزائرية وسيادتها، وبالتالي يبقى إيداع المدعي منعدم الأساس القانوني، فضلا على أن المحكمة لا يمكن بسط الحماية القضائية على مساكن أقيمت بطريقة مخالفة للقواعد القانونية المعمول بها في مجال البناء والعمران، لأن وظيفة القضاء هي رد الأمور إلى نصابها ودفع المواطنين إلى احترام القانون والخضوع له بصفة صارمة، حتى لا تبقى النصوص مجرد حبر على ورق): قرار مأخوذ عن: حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 209.

2-دراسة الطلب والتحقيق فيه:

بعد إيداع الطلب يرسل إلى الجهة المختصة بدراسة الطلب وهي الشباك الوحيد سواء على مستوى الولاية أو البلدية حسب الجهة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء كما سنرى.ويعقد التحقيق في طلب رخصة البناء إجراء جوهريا يهدف إلى التأكد من مدى مطابقة انسجام المشروع موضوع طلب الرخصة مع أدوات التهيئة والتعمير أي مخططات شغل الأراضي والمخطط التوجيهي أو للقواعد العامة للتهيئة والتعمير .

كما يراعي هذا التحقيق موقع البناية المبرمج بنائها ونوعها وحجمها ومظهرها ومدى تناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار مختلف الارتفاقات المطبقة على الموقع،وكذا مختلف التجهيزات العمومية الموجودة أو المبرمجة.،وكذا مدى احترام قواعد الأمن والسلامة والبيئة والمحيط والاقتصاد الفلاحي.²⁸

حتى تتمكن الجهة المختصة - الشباك الوحيد - من رصد المعلومات الكافية لما اشتمل عليه التحقيق، ينبغي أن تستشير مختلف شخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها .وعلى هذه الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات أن تبدي رأيها خلال ثمان أيام من تاريخ استلام طلب الرأي،وفي حال سكوتها بعد فوات ميعاد الأجل يفسر رأيها على أنه موافقة بعد تذكير مدته ثمان وأربعين ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات²⁹.

الأشخاص العموميون الذين يتشاورون بصفة خاصة هم:

-مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية،

-مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

²⁸ حسب المادة 46 من نفس المرسوم.

²⁹ وجاء في قرار لمجلس الدولة،الغرفة الثالثة،رقم 417،بتاريخ 16-07-2001 : (حيث أجابت الدائرة الحضرية لبلدية مراد رابيس أنها منحت فعلا رخصة البناء لكن المعاينات التي قامت بها الجهات المختصة أثبتت أن البناية غير مطابقة للمقاييس العمرانية والتي لا تحتوي على رأي اللجان الاستشارية...فرأي المصالح المختصة واجب في البنائيات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري).

-المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، عندما تكون مشاريع البناءات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع الجاري لعمل به.

-مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون 29-90.

-مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

مدة التحقيق هي خمسة عشرة يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وهي المدة المحددة لكي يفصل خلالها كل من الشباك الوحيد على مستوى الولاية والبلدية.³⁰

ثانيا-الجهة المختصة بمنح رخصة البناء وميعاده:

يختص بإصدار رخصة البناء وتسليمها كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران،وعلى ضوء اختصاص هؤلاء يتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصا بإصدارها، إذا كان الوالي أو الوزير مختصا فيتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية.

1-اختصاص الوزير المكلف بالتعمير:

بالرجوع إلى المادة 67 من القانون 29-90 يختص الوزير المكلف بالعمران في منح رخصة البناء بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

وبالرجوع للمادة 49 من المرسوم 15-19 فقد أضافت كذلك:

-مشاريع الاستثمار السياحي والصناعي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.

-المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة للطاقة والمخزنة لها والمتواجدة في إقليم ولايتين.

³⁰ وهو ما نصت عليه المادتين 48 و49 من نفس المرسوم.

2- اختصاص الوالي والوالي المنتدب:

يختص الوالي وفقا لنص المادة 49 من نفس المرسوم في الحالات التالية:

- مشاريع الاستثمار السياحي والصناعي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية.

- مشاريع السكنات التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية.

مثال: مسجد كبير يحمل اكثر من 200 مصلي، مركز جامعي، ثانوية، عيادة متعددة الخدمات، مركز استشفائي، نزل ذات خمس نجوم، محكمة.....

- المنشآت والبنائات المنجزة لحساب ممثلات الدول الأجنبية أو المنظمات الوطنية.³¹

- المنشآت الناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية.

- مشاريع البناء التي تشكا خطرا على المحيط الخارجي.

ويختص الوالي المنتدب:

- مشاريع الاستثمار السياحي والصناعي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية.

- مشاريع السكنات التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية وأقل من 600 وحدة سكنية.

-- مشاريع البناء التي تشكا خطرا على المحيط الخارجي.

3- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي في غير الحالات التي يختص بها الوالي والوزير المكلف بالتعمير، فبمهوم المخالفة للمادة 49 يختص بمنح رخصة البناء في:

- مشاريع السكنات والتي يقل عدد سكاناتها أو يساوي 200 وحدة سكنية.

³¹ بعدما كان هذا الاختصاص ممنوح للوزير المكلف بالتعمير قبل تعديل المرسوم 15-19.

- مشاريع السكنات وأعمال البناء الخاصة بالأشخاص عندما لا تتعلق بالمنفعة المحلية وإنما لمنفعة المواطن بصفته الخاصة سواء تعلق الأمر بمشروع بناء يغطيه مخطط شغل الأراضي أو لا يغطيه هذا المخطط، وهو عكس ما رأينا سابقاً رخصة التجزئة. فهنا يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية القرارات الإدارية المتعلقة برخصة البناء، إذا كان مشروع البناء واقعاً في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وفي هذه الحالة يوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي بنسخة من الرخصة، أما في حالة غياب مخطط شغل الأراضي فهنا يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي الرخصة مع الاطلاع على رأي الوالي.

مثال: بناء مدرسة خاصة، عيادة خاصة، مدرسة قرآنية، قاعة علاج، مدرسة ابتدائية.

ثالثاً- إصدار القرار المتعلق برخصة البناء :

فالقرار الذي يصدر عن السلطة المختصة يكون إما قرار بالموافقة على منح الرخصة أو بالرفض أو بالتأجيل، وتجدر الإشارة إلى أنه وفقاً لنص المادة 51 من نفس المرسوم فلا بد من تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء خلال مدة عشرين يوماً من تاريخ إيداع الطلب وبصفة إلزامية وفي جميع الحالات.

وهنا عملية التبليغ تتم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي مهما كانت السلطة مصدرة القرار وهذا يعد كذلك من مستجدات المرسوم 15-19، والمتمثلة في تقريب الإدارة من المواطن.

1- قرار بالموافقة على منح الرخصة: فهنا وخلال مدة عشرين يوماً من تاريخ إيداع الطلب يصدر قرار بالموافقة على منح الرخصة من قبل السلطة المختصة، وهنا بطبيعة الحال إذا كان الملف ومشروع البناء يتوافق مع أدوات التهيئة والتعمير أو للقواعد العامة للتهيئة والتعمير. ووفقاً للمادة 50 من نفس المرسوم يمنح القرار الإيجابي مرفوقاً بنسخة من الملف.

وهنا الرخصة تشمل على التزامات تفرض على صاحب الرخصة من بينها وضع لافتة مرئية تتضمن بيانات الرخصة وإتمام الأشغال، كما أنه يقع عليه التزام باستكمال البناء في المدة المحددة في الرخصة وإلا اعتبرت ملغاة.

كما أنه يمكن أن تشمل الرخصة على الارتفاقات التي ينبغي على الباني احترامها، أو التزامات معينة عندما تقتضي البنائيات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع أو ارتفاعات خاصة.³²

2- قرار بالرفض: يمكن للسلطة المختصة كذلك الرد على صاحب الطلب بالسلب أي رفض منحه الرخصة، وإنه من الثابت قانونا أن الإدارة لا يمكنها رفض تسليم رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من أحكام القانون 90-29 والمراسيم التنفيذية المطبقة له ومنها المرسوم 15-19 المعدل والمتمم وكذا القوانين الخاصة المتعلقة بالمناطق المحمية طبقا للمادة 62 من القانون 90-29، وفي حالة الرفض ألزم المشرع الإدارة بتسبب القرار تسببا قانونيا وأن يبلغ للمعني طبقا للمادة 62-2، وما دام أن قانون التعمير الجزائري قد حدد حالات رفض تسليم رخصة البناء على سبيل الحصر فإن تقدير هذه الحالات يدخل ضمن الاختصاص المقيد والضيق للإدارة، ومن ناحية ثانية فإن هذه الأخيرة خصم في مواجهة الأفراد وما دامت ملزمة بتعليل قراراتها الصادرة بالرفض أو التأجيل فإن ذلك سيخضع حتما لرقابة القضاء الإداري طبقا للمبدأ المشروعية وحماية حقوق الأفراد وحياتهم الأساسية وهي المعادلة التي يهدف إلى تحقيقها قانون التهيئة والتعمير في نهاية المطاف.³³

ومن خلال المرسوم 15-19 في مادته 52 نص على حالتي الرفض الوجوبي وكذا الرفض الجوازي.

ففي الحالة الأولى ترفض منح رخصة البناء إذا كان المشروع مخالفا لمخطط POS مصادق عليه أو حتى تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وهنا الإدارة سلطتها مقيدة بمعنى أنها تتقيد بقواعد هذا المخطط وما جاء به من ارتفاعات مثال: مخطط POS لأحد المناطق يسمح ببناء ط+2 أي طابق أرضي وطابقين

³² وفقا لنص المادة 54 من نفس المرسوم.

³³ حيث جاء في قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، ملف رقم 003639 الفهرس 488 بتاريخ 01-01-2012: (...). يتضح بأن المسألة تتعلق بشرعية رخصة البناء وأنه لتسليم هذه الرخصة أن الملكية ضرورية لكن ليست كافية لأن منح الرخصة يتطلب شروطا أخرى لم تتوافر في قضية الحال وهي عدم الاضرار بالجيران وعدم البناء على قنوات صرف المياه القذرة أو على ممر، وعليه فإن فهذا ثابتا بمقتضى... محضر مفتش التعمير.، وفي قرار آخر في قرار آخر للمحكمة العليا رقم 68240 بتاريخ 28-07-1990 مايلى: (من المقرر قانونا أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء يتم في 04 أشهر على الأكثر... وتمنح بمقتضاه رخصة أو ترفض خلال المهلة المحددة... ومن ثم فإن رسالة الوالي المتضمنة للرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي الفترة يعد تجاوزا للسلطة ومتى كان كذلك استوجب إبطال مقرر الرفض). قرار مأخوذ عن عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري - رخصة البناء والهدم - مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث يناير 2013، ص 08 و 10.

آخرين فقط أي العلو المسموح به ولهذا فإذا تقد أحد المواطنين لتلك المنطقة بإضافة طابق ثالث فعلى ضوء المخطط فهذا ممنوع إذا ترفض رخصة البناء لبناء الطابق الثالث.

كما نص المشرع في نفس المادة على حالة الرفض الوجوبي وهو إذا كانت الأرض المراد البناء عليها مجزأة فإنه لا يمكن الترخيص بالبناء إلى إذا كانت تلك التجزئة مطابقة لرخصة التجزئة وكذا مخطط التجزئة وهذا بطبيعة الحال في حالة عدم وجود POS لتلك المنطقة لأنه أولى بالتطبيق من مخطط التجزئة.

أما بالنسبة للرفض الجوازي معناها فالإدارة المختصة لها كامل السلطة التقديرية في منح أو رفض الرخصة إذا كانت المنطقة تتوفر على مخطط pdaو وكما قلنا باعتبارها مخطط تقديري للإدارة وليس تفصيلي كما الأول.

3- قرار بالتأجيل: بالرجوع لنص المادة 53 من نفس المرسوم فيمكن للسلطة المختصة إصدار قرار بالتأجيل للبت في طلب الرخصة ،علما أن قرار التأجيل تبلغه للمعني خلال مدة عشرين يوما كما سبق الإشارة، كما أن تأجيلها للبت في الطلب لا يمكن أن يتجاوز سنة ،بمعنى آخر لابد عليها خلال مدة سنة أن تجيب صاحب الطلب بالرفض أو القبول.

وأسباب التأجيل هو عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخل ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير،بمعنى محل دراسة بمقتضى مخططات التهيئة والتعمير من مخطط شغل الأراضي وخطط توجيهي للتهيئة والتعمير اللذان هما قيد الإعداد والدراسة أو المراجعة كذلك.³⁴

4- حالة سكوت السلطة المختصة:وكما أشرنا سابقا بخصوص رخصة التجزئة يمكن للسلطة المختصة أن تسكت خلال مدة عشرين يوما لتبليغ صاحب الطلب،(نفس الأمر ينطبق في حالة رفضها أو عدم اقتناعه بالرد)، فعلى العموم فطالب رخصة البناء الذي كان عرضة لقرار رفض طلبه أو سكوت الإدارة فإنه يمكنه أن يرفع دعوى أمام القضاء الإداري ولكن قبل ذلك يجوز كذلك له أن يرفع تظلما إداريا أمام الجهة المختصة بالرجوع إلى نص المادة 63 من القانون 90-29 المعدل والمتمم ،فقد نصت على أنه يقدم هذا الطعن سلميا،معناه أن المشرع يعتد فيما يخص الطعن الإداري ضد تراخيص التعمير بالطعن السلمي أي التظلم الرئاسي أي الجهة التي تعلق مصدره القرار.

³⁴ دائما في إطار نص المادة 64 من القانون 90-29.

فهذه المادة المذكورة أعلاه تثير إشكاليتين ; تتعلق الأولى بالطعن الإداري ضد قرار الوالي، باعتبار أنه من بين الأشخاص التي منح لها المشرع سلطة إصدار تراخيص التعمير في مجالات محددة، فهل يوجه التظلم إلى وزير التعمير باعتباره المسؤول الأول على هذا المجال ؟. أم يوجه لوزير الداخلية باعتباره السلطة السلمية المألوفة على الوالي³⁵.

أما الإشكال الثاني؛ فيثور في حالة صدور التراخيص من طرف وزير التعمير في حدود الاختصاصات الممنوحة له في قانون التعمير، فما هي السلطة السلمية التي يتوجه إليها الطاعن ؟ باعتبار أن الوزير يمثل آخر حلقة في التدرج السلمي.

وقد حاول المرسوم 15-19 تحديد هذه الجهات مخالفا نص المادة 63 سالف الذكر فإنه قبل تعديله بموجب المرسوم 20-342، يمكن لطالب الرخصة اللجوء إلى الطعن الإداري، وذلك بإيداع طعن لدى مصالح الولاية، وهنا في هذه الحالة لا بد على هذه الأخيرة أن تجيب على طلبه بالرفض أو الإيجاب خلال مدة 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن. وإذا لم يتلقى أية إجابة خلال تلك المدة أي سكوت مصالح الولاية خلال 15 يوما من إيداعه الطعن، فهنا يودع طعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران وهنا تأمر الوزارة مصالح التعمير لدى الولاية بالرد بالإيجاب أو الرفض على طلبه خلال مدة 15 يوما من إيداعه الطعن.

وبتعديل هذه المادة بالمرسوم سالف الذكر فإنه يمكن رفع طعن لدى الولاية بالنسبة للقرارات الصادرة عن الوالي ورئيس البلدية، وفي حالة رخص البناء التي يختص بتسليمها الوزير المكلف بالتعمير يمكن تقديم طعن لدى مصالح الوزارة المكلفة بالعمران، ويحدد أجل الرد ب15 يوما.

وتجدر الإشارة إلى أنه المشرع لم ينص على إجبارية التظلم وإنما جعله جوازيا وترك لصاحب المصلحة الحرية في اختيار التظلم الإداري أو القضائي، فبما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نص على جواز التظلم بموجب المادة 830 فهنا حدث توافق بين النص الخاص والنص العام، أما بخصوص ميعاد تقديم التظلم فلم يتم النص على الميعاد وبالتالي نرجع إلى النص العام وهو قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

فقد خولت المادة 62 من نفس المرسوم بالنسبة لصاحب الطلب في حالة سكوت الإدارة أو رفضها أو عدم اقتناعه بالرد أن يودع طعن لدى الولاية، وفي هذه الحالة لا بد عليها الإجابة على طلبه خلال مدة 15 يوما.

³⁵ بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 74.

وبالنسبة لرخص البناء التي يسلمها الوزير المكلف بالعمران فإنه يودع طعن لدى الوزارة المكلفة بالتعمير، وعلى هذه الأخيرة الرد المبرر ب 15 يوما.³⁶ مع إمكانية المعني اللجوء للقضاء الإداري .

الفرع الثالث:الآثار المترتبة على رخصة البناء:

يترتب على رخصة البناء مجموعة من الآثار بالنسبة لصاحب البناء وللإدارة وحتى بالنسبة للغير وتمثل فيما يلي:

أولاً-آثار الرخصة بالنسبة لصاحب البناء:

1-تخول لصاحبها الحق في البناء:

حيث أن هذا الحق يخضع لنظام التقادم،بمعنى أن استعمال حقه في البناء مقيد بالمدة المحددة في القرار المتعلق بالرخصة،أي مدة صلاحية الرخصة وهنا وفقا لنص المادة 57 من المرسوم 15-19 لا بد من استكمال البناء في الأجل المحدد فيها وإلا اعتبرت ملغاة،ولا يمكن لصاحب الرخصة القيام بعملية البناء أو استئنافها بعد أجل الصلاحية،إلا بعد تقديم طلب رخصة جديدة.³⁷

2-الحق في الاستفادة من منافع المدينة:

وهنا يمكن لصاحب الرخصة الاستفادة من مختلف شبكات التهيئة،فبالرجوع لنص المادة 61 من نفس المرسوم،لا بد للمعني الاستظهار برخصة البناء المتحصل عليها ومحضر إثبات مطابقة البناية المعد من مكتب عقود التعمير للبلدية المعنية³⁸، ويعد هذا الإجراء ضروري للربط بمادة الكهرباء والماء وغيرها من منافع المدينة.

³⁶ بعدما كانت قبل تعديل المادة 62 بموجب المرسوم 20-342 يودع الطعن لديها كمرحلة ثانية بعد ايداع الطعن لدى مصالح التعمير لدى الولاية وفي حالة عدم ردها خلال 15 يوما لها أن تأمر مصالح العمران لدى الولاية بالرد على طلبه في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن.

³⁷ إذن فمما سبق فمصير البنايات التي تمت بدون رخصة بناء فو بطبيعة الحال الهدم طبقا للمادة 76 مكرر 4، وإما القيام بإجراءات المطابقة طبقا للمادة 76 مكرر 5 كما سبق شرحه،فقد هنا تجدر الإشارة إلى أن البنايات المعنية بالهدم هي التي تم بنائها أو الشروع في عملية بنائها بعد 03-08-2008 لأن البنايات التي شيدت أو شرع في تشييدها قبل 03-08-2008 فإنه يمكن تحقيق مطابقتها أو تسويتها بمقتضى القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وتسويتها.

³⁸ ويعد هذا من مستجدات المرسوم 15-19 حضر مطابقة وليس شهادة المطابقة.

ثانياً- الآثار بالنسبة للغير وللإدارة:

1- الآثار بالنسبة للغير:

أ- حق الإطلاع بالنسبة للغير:

فإذا كان قرار رخصة البناء ونسخة من الملف يبلغ مباشرة للمعني فإنه كذلك يبلغ للجمهور عن طريق النشر، حيث بمقتضى المادتين 55 و 56 من المرسوم توضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، ولكل شخص معني من الجمهور بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب لمعرفة مدى انعكاساته على المحيط، ولهذا النشر غرضه إعلام الناس بمشروع البناء لمدة سنة وشهر.

ب- حق الغير في الطعن بالإلغاء لرخصة البناء:

فكما هو متعارف عليه قانونا وقضاء دعوى الإلغاء ضد القرارات الإدارية ترفع من صاحب الصفة والمصلحة، وهنا في القرارات العمرانية المعيبة، فيمكن لصاحب الصفة وهو المالك أو المستأجر وكل شخص له الصفة في طلب رخصة البناء كما شرحنا سابقا إذا تضرر من قرار صادر من السلطة المختصة بمنحه كرفضها منح رخصة البناء أو عدم اقتناعه (أين يؤثر فيه القرار الإداري المطعون فيه بشكل مباشر بشكل عام) الطعن في القرار قضائيا، لكن هنا في المجال العمراني موضوع الترخيص الذي يرتبط في أغلب الأحيان بمصالح كثيرة، فبالإضافة إلى مصلحة المستفيد من هذه التراخيص، فهنا علاقة مباشرة بالمحيط الخارجي والجانب الجمالي، وهناك تأثير على الجيران وعلى المارة وغيرهم.

ولهذا فدعوى الإلغاء كذلك تتعلق فتتعلق أساسا بالقرارات المتضمنة الموافقة على رخصة أو شهادة من الشهادات، لذلك فأصحاب المصلحة هنا هم الغير، وهذا إذا كان يمس بحقوقهم كحرمانهم من حق المطل مثلا، والغير هنا عادة ما يكون غير المالكين للبناء، كالجيران³⁹ والأشخاص العامة، مثل

³⁹ القرار الصادر من مجلس الدولة بتاريخ 19-02-2001 الذي أيد القرار الصادر من الغرفة الإدارية القاضي بإلغاء

رخصة البناء الصادرة من بلدية الذرعان بتاريخ 19-02-2001 فرغم استئنافه من طرف أصحاب الرخصة، وحيث جاء في القرار على أنه بالرغم من أن رخصة البناء عندما تمنح لا تتطلب موافقة الجيران، لكن استثناء إذا كانت هناك أسباب تقنية أو معطيات عمرانية قد تجعل من موافقة الجيران أمرا واجبا لفعالية رخصة البناء وخاصة أن نصوص القانون المدني تفرض قيودا على الملكية حتى لا يضر الجار جاره، وهذا ما يدفع القضاء إلى قبول الطعون من الجيران في حالة الإضرار

الجمعيات⁴⁰، كما يمنح القضاء الجزائري من جهة، لممثلي الجماعات المحلية الصفة في الطعن بالإلغاء أمام القضاء ضد التراخيص الصادرة من الوزير المكلف بالتعمير، ومن جهة أخرى، يمنح للوالي الصفة في رفع دعوى باسم الدولة أمام المحكمة الإدارية لإلغاء رخصة بناء غير مشروعة صادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي مثلاً.

2- حق الإدارة في سحب رخصة البناء :

هنا المشرع لم ينص على إمكانية سحب السلطة المختصة لقرار رخصة البناء، لكن ما هو مستقر قضاء أنه يمكن للسلطة مصدرة الرخصة مهما كانت طبيعتها رخصة بناء، تجزئة، وغيرها سحبها. لكن تجدر الإشارة إلى أن سحب القرار الإداري لا يمكن أن يشكل وسيلة في يد الإدارة تستعمله متى شاءت، إذ أن حاجة الأفراد للاستقرار القانوني مسألة تفرض تقييد إجراء سحب القرار لمدة معينة، وأمام هذا فقد استقر الفقه والاجتهاد على تقييد سلطة الإدارة في السحب خلال مدة أربع أشهر من تاريخ تسليم القرار للمعنى، فإذا مرت هذه المدة دون إجراء السحب تحصن القرار.⁴¹

بمصالحهم كبناء جدار أو طابق أو مطل من شأنه أن يحجب الشمس أو الضوء ودون احترام المسافة القانونية المطلوبة: بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 70.

⁴⁰ وهذا ما يتجلى من خلال قرار مجلس الدولة لسنة 2004 حيث جاء في القرار ما يلي: (قد ينازع في قرار منح رخصة البناء الشريك على الشيوخ، حيث ان ملك المستأنف عليهما نسبة من العمارة لا يعطيها الحق باتخاذ تغييرات في الرواق الموجود بمدخل العمارة دون الحصول مسبقاً على رخصة جميع المالكين بالاشتراك الآخرين الذين يملكون باقي النسبة. حيث أنه لا يمكن لرخصة البناء مخالفة مقتضيات المرسوم 38-666 المؤرخ في 09-09-0038 الخاص بتسيير الأملاك المشاعة والجماعية، وأن البلدية بتسليمها رخصة البناء المتنازع عليها ارتكبت تجاوزاً للسلطة. حيث أن قضاة الدرجة الأولى أخطئوا برفضهم دعوى المستأنفين مؤسسين قرارهم على غياب ضرر يكون قد الحق بهم بفتح الباب المتنازع عليه، في حين أن المدعين يملكون بالاشتراك العمارة و بصفتهم هذه، يتمتعون بحقوق مكرسة بموجب النصوص أعلاه. وحيث يتعين إلغاء القرار المستأنف وإبطال المقرر البلدي المتضمن رخصة البناء): قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، رقم 999555 مؤرخ في (9992-90-95 غير منشور): مأخوذ عن: بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 72.

⁴¹ بالرئوع إلى قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا على أنه: (من المقرر قانوناً استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأً للحقوق، ومن ثمة فالإقرار البلدي الملغى لرخصة البناء لمجرد ادعاء لوجود نزاع في الملكية يعد قرار مشوب بتجاوز السلطة، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن البناء يكتسي الصيغة التنفيذية ويرتب حقوق للمستفيد منه والذي دون أن يكون مستويًا بأية مخالفة فإن الطاعن كان على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المنسوب بتجاوز السلطة). رقم 29432 مؤرخ في 27-01-1982، مجلة قضائية سنة 1990، عدد 01 ص 188.

والأسباب التي تستدعي من الإدارة سحب قراراتها وهي حتى تتمكن من تصحيح قراراتها غير الصحيحة أو المعيبة، إصدارها بقرار رخصة بناء يضر بحقوق الغير مثلاً، أو إصدارها لقرار بناء منشأة دون احترام المساحة المرجعية المحددة قانوناً، أو إصدارها لقرار رخصة بناء دون احترام معامل الاستيلاء على الأرض كما هو محدد في مخطط شغل الأراضي.⁴²

كما استقر القضاء في هذا المجال على عدم وجوب عدم المساس بالحق المكتسب، وذلك عندما تصدر الإدارة المختصة قرارات تتضمن سحب رخص ، بعد انتهاء أجل سحبها ، الذي حدده القضاء بأربعة أشهر، قياساً بمدة رفع دعوى الإلغاء، وبناءً على المبدأ القائل؛ ("ما لا يسمح للقضاء لا يسمح للإدارة).

المطلب الثالث: رخصة الهدم:

لمعرفة رخصة الهدم نتطرق في الفرع الأول: تعريفها ونطاقها وأما الفرع الثاني نتناول فيه إجراءات الحصول على رخصة الهدم و الفرع الثالث: آثار منح رخصة الهدم.

الفرع الأول: تعريفها ونطاقها

أولاً- تعريفها:

تطرق المشرع إلى رخصة الهدم في القانون 90-29 المعدل والمتمم باعتبارها رخصة مستحدثة بموجبه، حيث أنه لم يتم التطرق إليها في ظل القوانين السابق، وذلك في المادة 1/60 منه على أنه: (يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت الشروط التقنية والأمنية).

أما بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم في المادة 70 منه فإنها تنص على أنه: (تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة

⁴² جاء في قرار آخر رقم 53299 المؤرخ في 06-06-1987، المجلة القضائية 1990، العدد 04، ص 171: (...ولما

ثبت في قضية الحال- أن الطاعن استفاد بموجب مقرر صادر عن المجلس الشعبي البلدي بقطعة الأرض المتنازع عليها، فإن المقررات الصادرة من نفس الإدارة بعد المقرر الأول المتضمنة سحب المقرر الأول وتقليص القطعة الأرضية ومنحها للغير، بالرغم من أن الطاعن استفاد من رخصة بناء وشيد على ضوئها مسكناً وجداراً محيط بقطعة الأرض الممنوحة له تكون مشوبة بعيب التجاوز في السلطة).

الهدم ،ذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04-98 المؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق ل15 يونيو سنة 1998 المذكور أعلاه).

وما يلاحظ من خلال هذه النصوص المشرع لم يعرف رخصة الهدم وإنما تطرق إلى نطاقها الموضوعي أي الأعمال التي تستدعي رخصة هدم.

ولهذا يقتضي منا التطرق إلى تعريف رخصة الهدم،وبهذا عرفت على أنها القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.⁴³

تجدر الإشارة إلى أنه في ظل المرسوم 15-19 المعدل والمتمم لم يستعمل مصطلح ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف وإنما ذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

وعملية الهدم يقصد بها إزالة كل أو جزء من البناية، متى كان هذا الجزء مؤثر على مجموع البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفاً لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين⁴⁴،وهذا لا يستوجب الحصول على رخصة هدم.

ثانياً-نطاقها:

فنطاق رخصة الهدم فهي تخص البنايات المحمية بأحكام القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي،أي الممتلكات الثقافية العقارية والتي تشمل حسب نص المادة 08 منه:

- المعالم التاريخية.
- المواقع الأثرية.
- المجموعات الحضرية أو الريفية.

وبهذا فهذا المرسوم قد استثنى من نطاق رخصة الهدم البنايات المراد هدمها والتي تكون سندا لبنانية مجاورة،والتي كان ينص عليها في ظل المرسوم السابق الملغى.

⁴³ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، القاهرة،2005،ص56.

⁴⁴ أمينة ركاب،النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19،مجلة تشريعات البناء والتعمير،العدد

الرابع،ديسمبر 2017،ص 105.

لكن بالرجوع إلى القانون 90-29 في المادة 1/60 منه على أنه تتطلب هذه الرخصة كلما اقتضت الشروط التقنية والأمنية، وبالتالي يفهم من ذلك على أنه حماية للبنىات المجاورة خاصة إذا كانت هذه العملية من شأنها التأثير على المحيط الخارجي .

كذلك يشترط الحصول على رخصة الهدم في حالة ما إذا كانت البناية آيلة للهدم، وهذا ما يفهم من أحكام نص المادة 71 من المرسوم 15-19 على أنه: (لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية). وذلك تجنباً لمضار الجوار، نظراً لما تشكله هذه البنايات من سند لبنايات مجاورة، ولاحتمال حدوث خطر، لما قد يترتب عن الهدم العشوائي وغير المرخص به.⁴⁵

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة الهدم:

تتشارك رخصة الهدم مع الرخص الإدارية الأخرى في الإجراءات القانونية اللازمة والتي تبدأ بتقديم الطلب، ثم دراسته والبت فيه بموجب قرار إداري يقضي بقبول الطلب أو رفضه.

أولاً-طلب رخصة الهدم:

يقدم الطلب حسب ما حددته المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم صاحب الصفة في طلب رخصة الهدم في ثلاث أصناف وهم : المالك، الوكيل والهيئة العمومية المخصصة لها البناية، مع إرفاق طلبه بملف الذي يعده مكتب دراسات مختص في الهندسة المعمارية على وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران يؤشر عليها من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، تشمل هذه الوثائق حسب المادة 72 من نفس المرسوم على مايلي:

- تصميم للموقع يعد على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط للكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 للبناية الآيلة للهدم.
- تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.

-مخطط مراحل الهدم وآجالها.

التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

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

⁴⁵ أمينة ركاب، المرجع السابق، ص 105.

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

ثانيا-دراسة الطلب:

يتم تحضير طلب رخصة الهدم من قبل الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع ملف الطلب⁴⁶ وفي سبيل استكمال التحقيق تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة الهدم الآراء والموافقات طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم⁴⁷، حيث تقوم باستشارة الأشخاص العمومية والمصالح المعنية بالمشروع وتمنح لهم أجل 15 وما إبتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي ويجب أن يكون الرأي معللا قانونا.⁴⁸

ثالثا-إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم:

حصر المشرع الاختصاص بمنح رخصة الهدم كأداة للرقابة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب نص المادة 68 من القانون 90-29 وكذا المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وبذلك استبعد الوالي ووزير التعمير من هذا الاختصاص رغم أنه منحهما ذلك في رخصة البناء والتجزئة، وكان من باب أولى أن يعود الاختصاص في تسليم رخصة الهدم لنفس الجهة مصدرة القرار بمنح رخصة البناء، كون عملية الهدم قد تكون أخطر من البناء خاصة إذا تعلق الأمر بمبان ذات أهمية.⁴⁹

وبهذا يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا بشأن رخصة الهدم إما بمنحها أو رفض منحها.

1-قرار بالموافقة على منح رخصة الهدم:

⁴⁶ هذا ما تنص عليه المادة 74 و 75 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم.

⁴⁷ هذا ما تنص عليه المادة 77 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم.

⁴⁸ هذا ما تنص عليه المادة 2/77 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم.

⁴⁹ بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد الخامس

مارس، 2018، ص 107.

تتمتع رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان الطلب والملف مستوفيا للشروط القانونية المطلوبة لاسيما إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناءة وهو ما تنص عليه المادة 76 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم، ويبلغ قرار الموافقة إلى صاحب الطلب خلال أجل شهر إبتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب، وهذا حسب ما تنص عليه المادة 75 من نفس المرسوم.

كما تجدر الإشارة ووفقا لما نصت عليه المادة 79 من نفس المرسوم على أنه يمكن منح الرخصة لكن بتحفظ، بالتالي لا بد على الإدارة تعليل ذلك وتبيان الأسباب القانونية لهذا القرار.

2- قرار برفض منح رخصة الهدم:

فحسب المادة 79 من نفس المرسوم فإنه يبلغ قرار الرفض للمعني بعد تعليله بما يسمح للقاضي الإداري في حالة طعن المعني في القرار الإداري بالإلغاء من التحقق من عدم تعسف الإدارة ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي وهو ما يصب في مصلحة المعني بالقرار⁵⁰، ويمكن تحديد حالات الرفض إلى: 51

- انعدام الصفة لدى الطال ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل. سند التوكيل.

- تخلف أحد الوثائق التقنية المشترطة بموجب المادة 72 المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

- عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

تجدر الإشارة إلى أنه هذا القرار الذي هو محل رفض يمكن للمعني الطعن فيه أمام الجهات الإدارية والتي حددتها المادة 82 من هذا المرسوم وهي أن يودع طعنا أمام الولاية وهنا يحدد أجل الرد المبرر ب15 يوما، كما يمكنه اللجوء إلى جهات القضاء الإداري.

⁵⁰ بربيع محي الدين، المرجع السابق، ص 110.

⁵¹ عبد الله لعويجي، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات

الأكاديمية، العدد التاسع، جوان، 2016، ص 383.

3-في حالة سكون الجهة المختصة:

أما في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد فوات أجل شهر من تاريخ إيداع طلب رخصة الهدم، فيعتبر رفض ضمني بعدم القبول، مما يسمح للمعني بتقديم طعن إداري أو رفع دعوى قضائية وهو ما نصت عليه المادة 82 من نفس المرسوم التنفيذي بنصها على أنه: (يمكن صاحب طلب رخصة الهدم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية..... على أن يحدد أجل الرد المبرر ب 15 يوما.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به).

الفرع الثالث:آثار منح رخصة الهدم:

يترتب على منح الرخصة عدة آثار وهي:

-لا يمكن للمعني مباشرة أشغال الهدم إلا بعد القيام بالتصريح بفتح الورشة،وهذا وفقا لنص المادة 83 من نفس المرسوم،إضافة إلا أنه لا يباشر الهدم إلى بعد 20 يوما إبتداءا من تاريخ الحصول على الرخصة.⁵²

-الحق في مباشرة أشغال الهدم:وهنا تجدر الإشارة إلى أن رخصة الهدم مرتبطة بمدة زمنية معينة،أي هذا الحق في الهدم يتقادم وبالتالي تنقضي الرخصة وذلك في الحالات التالية:⁵³

- إذا لم يحدث الهدم خلال أجل 5 سنوات إبتداءا من تاريخ تبليغ القرار .

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.

- إذا ألغيت صراحة بموجب قرار من العدالة.

-لابد من صاحب الرخصة وحسب المادة 84 من نفس المرسوم أن يضع خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل توضح مراجع هذه الرخصة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها،وتاريخ افتتاح وغلق الورشة،واسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات واسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم.

⁵² هذا ما جاء في المادة 3 من النموذج المتعلق بقرار رخصة الهدم والمرفق بالمرسوم 15-19 المعدل والمتمم.

⁵³ هذا ما تنص عليه المادة 85 من نفس المرسوم.

-حق الغير في الاعتراض:يمكن للمواطنين الإعراض كتابيا على قرار الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، من خلال عريضة مرفقة ومدعمة بالوثائق القانونية التي تبرر هذا الاعتراض
وإلا كانت نهايته الرفض،وبالتالي تعد هذه مسألة إيجابية وسيلة إيجابية لتمكين لكل من له صفة ومصلحة من الاعتراض إن كان قرار الترخيص بالهدم غير قانوني.⁵⁴

المبحث الثاني:الشهادات العمرانية:

نتناول بالدراسة هنا الشهادات العمرانية كآلية للرقابة العمرانية والمتمثلة في شهادة المطابقة وشهادة وكذا شهادة التقسيم. فقط تبقى شهادة التعمير كشهادة اختيارية يتم طلبها ممن له مصلحة كوثيقة معلومات فقط لكن على الرغم من عدم إلزاميتها إلا أنها تلعب دورا في الرقابة العمرانية.

المطلب الأول:شهادة المطابقة

يمكن منح شهادة المطابقة في إطار المرسوم 15-19 المعدل والمتمم كشهادة استغلال المبنى،أو في إطار القانون 08-15 كشهادة تسوية.

الفرع الأول: إجراءات المطابقة في ظل المرسوم 15-19 المعدل والمتمم

تحول رخصة البناء الحق في تشييد البناءات لكن هذا لا يعني أنها تثبت انجازها ومطابقتها للمعايير التقنية،وبهذا فبعد الانتهاء من أعمال البناء يقع التزام على الباني استصدار شهادة تفيد مطابقة بنيته للمخططات التي سلمت على إثرها رخصة البناء وهي بما يسمى شهادة المطابقة. فهذه الشهادة تعتبر ملازمة لرخصة البناء ومتميزة عن باقي الشهادات والرخص باعتبارها أداة للرقابة البعدية لهذا يستلزم الأمر تعريفها ومعرفة إجراءات الحصول عليها.

أولا-تعريفها:

فبالرجوع نص المادتين 75 من القانون 90-29 والمادة 63 من المرسوم 15-19 فقد نصتا على ضرورة استخراج المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة شهادة مطابقة البناء مع أحكام رخصة البناء.

⁵⁴هذا ما تنص عليه المادة 81 من نفس المرسوم.

فشهادة المطابقة يمكن القول عنها بأنها تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتّوجّ بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية، اللاحقة وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمّنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعماً بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.

وقد اعتبرها المشرع على أنها تقوم شهادة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة⁵⁵. لأنه عن طريقها تم التحقق من مدى احترام المستفيد من الترخيص بالبناء للقواعد المنظمة للبناء ومطابقة الأعمال المنجزة لمواصفات الأشغال المرخص بها والمحددة في التصميم المقدم في الملف المرفق بطلب رخصة البناء من قبل الطالب، وفي القرار المتضمن رخصة البناء، بحيث إذا ثبت للجهة الإدارية المكلفة بالمراقبة والمعاينة أن ثمة مخالف لقواعد البناء أو لمواصفات ونوعية أعمال البناء المرخص بها والمنصوص عليها في القرار الصادرة به رخصة البناء أمكنها **التحفظ** عليها وإتباع تدابير وقائية تجاهها، بالأمر بتدارك المخالف من أعمال البناء لضوابط التنظيم القانوني والإداري للبناء، وذلك بتصحيح الخلل أو العيب.⁵⁶

ثانياً- إجراءات الحصول على شهادة المطابقة:

بالرجوع للمرسوم 15-19 في إجراءات مطابقة البناء تتم إما بمبادرة المعني أي صاحب البناء، أي حالة قيام صاحب البناء بالتصريح انتهاء الأشغال، وإما بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإجراءات المطابقة في حالة عدم قيام صاحب البناء بالتصريح بانتهاء الأشغال، وبهذا سوف نفرق بين حالتين:

1- حالة التصريح بانتهاء الأشغال:

فالمبادرة بتحريك موضوع دراسة شهادة المطابقة تعود أصلاً ومنطقياً للباقي صاحب المصلحة المباشرة فيها فهو المستفيد من رخصة البناء ليس ذلك فحسب، بل هو التزام قانوني يقع على عاتقه واستثناء، يمكن أن تكون المبادرة لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً .

⁵⁵ و هذا بالرجوع لنص المادة 65 من المرسوم 15-19.

⁵⁶ حتى أنه بالرجوع إلى القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، فقد نص في المادة 10 منه على أنه يمنع استغلال أو شغل أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة.

وقد نصت على ذلك المادة 66 من المرسوم 15-19 على أنه يودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال وهذا بالنسبة للبناءات السكنية الفردية، أما إذا تعلق الأمر بالبناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات والبناءات المستقبلية للجمهور فلا بد من إيداع التصريح بذلك كما سلف الذكر وإيداع محضر تسليم الأشغال تعده الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء ctc .

ويتم هذا الإيداع بمقر المجلس الشعبي البلدي الكائن في دائرته البناء مقابل وصل يسلم للمعني في نفس اليوم، وبعدها يرسل هذا التصريح من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

وتبعاً لذلك تتم التحقق في مدى المطابقة مع أحكام رخصة البناء فيم يتعلق بإقامة البناية، مقاسها واستعمالها، وواجهاتها، وذلك من قبل لجنة تسمى لجنة الدائرة، تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لا سيما الحماية المدنية، ومصالح الفلاحة على مستوى الولاية، مصالح المختصة بالأماكن الأثرية والتاريخية والسياحية، في الحالات المحددة قانوناً بالإضافة إلى ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه اللجنة وذلك خلال 15 يوماً بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة والمرور وذلك قبل 08 أيام على الأقل من أجل إعطاء فرصة لمستفيد من أجل تحضير نفسه والحضور لموقع البناء.⁵⁷

فهنأ بعد المراقبة يحزر محضر الجرد فوراً وتذكر فيه جميع الملاحظات ويبين فيه رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.

فطبقاً للمادة 68 من المرسوم تسلم للمعني شهادة المطابقة خلال ثمان أيام من تاريخ خروج اللجنة وذلك إذا بين المحضر مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها، وبمفهوم المخالفة وفي الحالة العكسية لا يتم تسليمها له وبالتالي على السلطة المختصة إخطار المعني بالسبب وبضرورة استكمال واستدراك أوجه ومظاهر وحالات عدم المطابقة مع تنكيهه بالعقوبات التي يتعرض لها على أن تحدد له أجلاً للقيام بإجراءات المطابقة، ويحدد للمعني أجل لا يتجاوز 03 أشهر للقيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل إما تسلم له الرخصة أو يرفض منحها وتشرع السلطة في الملاحقات القضائية.

⁵⁷ فطبقاً للمادة 67 من المرسوم 15-19.

وتجدر الإشارة إلى أن المعني له الحق وفقا لنص المادة 68 من المرسوم إذا لم يتم تسليمه الشهادة خلال المدة المحدد للسلطة المختصة أو إذا لم يرضه الرد تقديم طعن إداري لدى نفس الجهات وخلال نفس المواعيد التي تم شرحها سابقا بخصوص رخصة البناء والتجزئة.

2-حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

في حالة عدم مبادرة المعني بإجراء التصريح بانتهاء الأشغال خلال أجل 30 يوما من تاريخ الانتهاء منها،هنا تجرى عملية المطابقة بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي ،وذلك باستناده على الأجال المتوقعة للانتهاء من البناء والمحددة في رخصة البناء من طرف السلطة المختصة التي سلمتها للمعني وهذه المدة تختلف باختلاف طبيعة البناءات.(إذن هنا مدة صلاحية رخصة البناء أي المدة المتوقعة لانتهاء من الأشغال والمحددة في الرخصة+مدة 30 يوما التي من المفروض يقدم فيها المعني تصريحا بالانتهاء وبعدها يتحرك رئيس البلدية).

وبالتالي يقع التزام على السلطات الإدارية بحكم مسؤوليتها في مجال الرقابة العمرانية ،ويمكن القول على أنه التزام "بالحلول وجوبي محل الباني الذي لا يبادر باستصدار شهادة المطابقة المذكورة رغم حلول أجل طلبه.

وتتم المطابقة بنفس الكيفيات في حالة التصريح بانتهاء الأشغال.

ومما سبق يلاحظ على أن شهادة المطابقة هي قرار إداري كغيره من الرخص والشهادات العمرانية كرخصة البناء والتجزئة وغيرها،لكن يختلف عن هذه الأخيرة باعتباره مهما كان طبيعة المشروع فهي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي مكان تواجد البناء سواء تعلق الأمر برخص البناء المسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير طبقا للمادة 64 من المرسوم 15-19،إضافة على ذلك فهي لا يتم دراستها على مستوى الشباك الوحيد كما رأينا،كما أنها من أدوات الرقابة اللاحقة على عملية البناء لمعرفة مدى احترام مشاريع البناء لأدوات التهيئة والتعمير.

الفرع الثاني:إجراءات المطابقة في ظل القانون 08-15:

ف نظرا لعدم مساير قوانين البناء والتعمير للواقع العملي،لانتشار البناءات غير القانونية بشتى أنواعها ،فتدخل المشرع بنصوص وإجراءات ردية للمخالفين كما سبق التطرق إليها ،أي القيام بإجراءات الهدم،فبنوع من المرونة ومسايرة للواقع الاجتماعي صدر عن المشرع نصوص قانونية تهدف إلى تسوية

هذه البنائيات والقيام بإجراءات مطابقتها وذلك بالقانون 08-15 عن طريق الحصول في آخر المطاف على شهادة المطابقة في إطار التسوية.⁵⁸

علما أن هذا القانون قد انتهى سريانه بتاريخ 03-08-2019، ولكن أعيد تمديده بموجب قانون المالية لسنة 2020 لينته العمل به بعد ثلاث سنوات أي 03-08-2022، ومنه بهذا التاريخ لا يمكن لأي شخص معني تقديم طلب تسوية.⁵⁹

إن هذا القانون ومن خلال نص المادة الأولى منه فهده:

- تحديد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها.
- وضع حد لحالات عدم إنهاء البنائيات.
- تحقيق مطابقة البنائيات المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
- تحديد شروط شغل أو استغلال البنائيات.
- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيا بانسجام.
- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

فمنظرا لأهمية هذا القانون لابد من معرفة شهادة المطابقة في إطار التسوية، نطاق هذا القانون، وإجراءات تحقيق المطابقة.

⁵⁸ يعتبر القانون 01-85 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها أو قانون يحدد إجراءات التسوية للبنائيات غير المشروعة المشيدة قبل 14-08-1985 والمخالفة للأمر 26-74 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية، وأحال كفيات تطبيق أحكامه للنصوص التنظيمية وهذا ما تجسد من خلال صدور المرسوم التنفيذي رقم 85-212 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أرضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 1985 الملغى.

⁵⁹ أن هذا القانون 08-15 قانون ظرفي لما صدر تم النص على أنه ينتهي سريانه بعد خمس سنوات أي ينتهي بتاريخ 03-08-2013، ولكنه مدد العمل به بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2014 إلى ثلاث سنوات أخرى لينتهي العمل به سنة 2016، وقد مدد العمل به مرة أخرى بموجب تعليمية من الوزير الأول رقم 112 غير منشورة ليمدد العمل به ثلاث سنوات أخرى لينتهي العمل به إلى غاية 2019.

أولاً- مفهوم شهادة مطابقة البناء في إطار القانون 08-15 :

فبالرجوع إلى نص المادة 02 من هذا القانون فقد عرف تحقيق المطابقة على أنها الوثيقة التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير .

فمن خلال هذا القانون فتحقيق المطابقة يهدف إلى تطهير الوضعية العمرانية، من بنايات غير قانونية تمت بخرق قوانين التهيئة والتعمير، إلى بنايات مطابقة لهذه القواعد، وبطبيعة الحال من خلال عدة إجراءات جاء بها هذا القانون، وبالتالي فالمطابقة وفقاً لهذا القانون ليست شهادة المطابقة في ظل المرسوم 15-19 كرخصة من أجل شغل واستغلال المبنى فقط وإنما شهادة تسوية.

ثانياً- نطاق تطبيق القانون 08-15:

1-النطاق الزمني:

نقصد به البناءات التي تدخل في نطاق المطابقة من الزمن، حيث أنه يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية⁶⁰، أي البناءات المشيدة أو في طور الانجاز قبل 03-08-2008، إذ نجد أن أحكام هذا القانون مطبقة بأثر رجعي، ولو تعلق الأمر بأوضاع نشأت في ظل قوانين سابقة⁶¹. وبالتالي لا يشمل البناءات المشيدة بعد هذا التاريخ فبالنتالي تخضع لأحكام القانون 90-29 المعدل والمتمم.

حيث أنه يتم إثبات أن البناية بنيت قبل 2008 بأية وسيلة كانت، عن طريق شهادة إدارية تسلم للمعني من رئيس البلدية، وصلوات الكهرباء مثلاً، محضر المخالفة الذي حرر للمعني من قبل شرطة العمران،....

2-النطاق الموضوعي:

فطبقاً للمادة 15 من هذا القانون يشمل تطبيق هذا القانون البناءات التالية:

⁶⁰ هذا بالرجوع لنص المادة 14 من هذا القانون.

⁶¹ بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 213.

- البنايات الغير متممة والتي تحصل صاحبها على رخصة بناء: يتعلق الأمر في هذه الحالة، بالبنايات المرخص لها، لكن صاحب الرخصة لم يتم البناء في الآجال المحدد في الرخصة، مما يجعلها لاغية، وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد الرخصة لعدة اعتبارات،

- البنايات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء غير أنها غير مطابقة لها: غير مطابقة لرخصة البناء من حيث التصاميم التقنية والهندسية لرخصة البناء، عدم احترام العلم، الابتعاد عن الارتفاقات العمرانية..... من المفروض كما تطرقنا سابقا لرخصة البناء عليه أن يحصل على شهادة المطابقة وذلك بقيامه خلال مدة 30 يوما من الانتهاء من الأشغال القيام بالتصريح بالمطابقة لكنه لم يتم بذلك، أو في حالة مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإجراءات المطابقة لكن المعني لم يحترم رأي اللجنة بالقيام بإجراءات المطابقة خلال مدة 03 أشهر كما رأينا سابقا.

- البنايات المتممة التي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء مسبقا: تخص هذه الحالة البنايات المنتهية الأشغال، لكن صاحبها لا يحمل رخصة بناء لربما أنه لا يملك سند الملكية، أو لم يطلب الرخصة عن قصد.

- البنايات الغير متممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء: هنا لم يكمل الباني بنايته هذا من جهة ومن جهة أخرى لم يحصل على الترخيص مسبقا.

ملاحظة: فقط تجدر الملاحظة وهو أن عملية المطابقة تشمل المباني المقامة على أملاك الخواص في الحالات السابقة، وكذا البناء على ملك من الأملاك الوطنية الخاصة (فالأملاك المصنفة وطنية عامة تسويتها يخضع لشروط سنراها لاحقا)، سواء تابعة للدولة وحتى الولاية وحتى البلدية.

فالحالات الأربع التي تم ذكرها تسويتها يعتمد على رأي لجنة المعاينة وفقا لهذا القانون إذا كانت بطبيعة الحال بنايات تحترم قواعد التعمير وأدوات التهيئة والتعمير ومقاييس البناء، وموقع البناية ومدى ربطها بالشبكات كذلك، وبمفهوم المخالفة هناك بنايات لا تقبل التسوية.

والبنايات غير القابلة للتسوية وهي:⁶²

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها، وفقا لما محدد في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باعتبار منطقة البناء تصنف ضمن مناطق

⁶² فقد حددتها المادة 16 من نفس القانون.

غير القابلة للتعمير،أو مخصصة لبناء تجهيزات عمومية أو مبنية تحت أعمدة الكهرباء ذات الضغط العالي.

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

-البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.⁶³

-البنايات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع،كالبنائيات التي لا تتوفر فيها أدنى شروط الأمان من حيث هشاشتها⁶⁴ واستحالة ربطها بمختلف شبكات الصرف والغاز،كما أن هذه البنايات تشوه البيئة.

-البنايات التي تكون عائقة لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها،فهذه البنايات تشكل عائقة للدولة في تجسيد مشاريعها العمومية.

ثالثا-إجراءات تحقيق المطابقة:

إجراءات تحقيق المطابقة تخضع للقانون 08-15 ومراسيمه التنفيذية وهي المرسوم 09-154 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة،وكذا المرسوم 09-155 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما.⁶⁵

وسنحاول اختصار هذه الإجراءات:

⁶³ فقد تجدر الملاحظة أن الأراضي التي تدمج في المحيط العمراني مما يجعلها قابلة للبناء والتعمير ليس معناه إدخالها بموجب مخططات التعمير وجعلها قابلة للبناء وإنما لابد من تحويل طبيعتها العمرانية بموجب الآليات التي نص عليها المشرع في قانون التوجيه العقاري وهو بموجب قانون إذا كانت الأرض خصبة أو خصبة جدا أو بموجب مرسوم إذا كانت أقل خصوبة.

⁶⁴ بزغيش بوبكر،المرجع السابق،ص 218.

⁶⁵ المؤرخ في 02-05-2009،الجريدة الرسمية،العدد 27 المؤرخ في 2009.

1- تقديم طلب تحقيق المطابقة:يوجه هذا الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا،حيث يودع لدى المصالح التقنية التابعة للبلدية،مع إرفاقه بملف نص عليه المرسوم 09-154 سالف الذكر .

2- التحقيق في الطلب: حيث يتم التحقيق في طلب التسوية من خلال لجنة تضمن أعوان مؤهلين من البلدية تقوم بمعايينة وزيارة الأماكن والبنائيات وهذا وفقا للمادة 17 من نفس القانون،حيث تتأكد من صحة تصريحات صاحب الطلب.

3-دراسة الطلب والبت في تحقيق المطابقة:

أ-دراسة الطلب على مستوى مصالح التعمير البلدي:

تقوم مصالح التعمير البلدي بعد تلقي محضر أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، بدراسة مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،أو مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

وبعدها يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 15 يوما التي تلي إيداع التصريح بإرساله مرفقا مع محضر المعايينة إلى والرأي المعلل لمصالح التعمير البلدي مباشرة للجنة الدائرة والتي تبنت فيه مباشرة أو إلى مديرية التعمير الهندسة والبناء التابعة للولاية.⁶⁶

ب-البت في تحقيق المطابقة:

يتم التحقيق في الملفات والتصريحات والبت فيها وذلك إما عن طريق لجنة خاصة على مستوى إلى مديرية التعمير الهندسة والبناء التابعة للولاية أو على مستوى لجنة الدائرة.

ب-1-على مستوى مديرية التعمير الهندسة والبناء التابعة للولاية:

فبعدما كانت هذه المديرية تبدي رأيها فقط في ملفات المطابقة وتجمع موافقات وآراء مختلف المصالح وترسله إلى لجنة الدائرة لتبنت فيه وهذا وفقا للمرسوم 09-154 سالف الذكر أصبح دورها بعد صدور التعليمية الوزارية رقم 04 المذكورة أعلاه تبنت في مدى المطابقة وتصدر قرارا بشأن ذلك.

⁶⁶ هذا وفقا التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 تضمنت تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها .

حيث تنشأ لجنة خاصة على مستوى هذه المديرية لها سلطة البت في تحقيق المطابقة، تتشكل من ممثلين من مصالح ومديريات مختلفة وذلك في الحالات التالي:

-ملفات المطابقة المتعلقة بالبنائيات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري والبنائيات الموجهة لاستقبال الجمهور.

-البنائيات المتعلقة بالسياحة والتراث الثقافي.

-البنائيات التي يكون فيها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير مختصا بمنح رخص البناء بشأنها طبقا للمرسوم 15-19 كما رأينا.

ب-2- لجنة الدائرة:

فلجنة الدائرة والتي تعقد جلساتها برئاسة رئيس الدائرة أو الوالي، تبت في تحقيق المطابقة ودراسة الطلبات وإصدار قرار بشأنها، ويتعلق الأمر بالملفات المتعلقة :

-البنائيات ومشاريع البناء الفردية.

-والبنائيات التي يختص بمنح رخص البناء فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك وفقا لأحكام المرسوم 15-19 كما رأينا سابقا.

وتجدر الإشارة إلى أنه كلا من لجنة الدائرة أو اللجنة الخاصة على مستوى مديرية التعمير الهندسة والبناء على مستوى الولاية، تصدر قراراتها بأغلبية أصواتها إما بالموافقة أو الرفض ويترتب على كلتا الحالتين الآثار التالية:

-آثار الموافقة على تحقيق المطابقة:

تصدر كلا الهيئتين في حدود اختصاصهما قراراتها بالموافقة بعدا يستوفي الطلب الشروط القانونية للمطابقة وفقا لقواعد التهيئة والتعمير، ويمكن أن يكون قراراتها بتحفظ فيما يتعلق بمدى احترام بعض المواصفات والالتزامات. ومهما يكن فهنا القرار الذي يصدر يرسل إلى رئيس البلدية المعني أين يقوم رئيس البلدية بإعداد سندات التسوية اللازمة.

وهذه السندات وفقا للقانون 08-15 تتمثل فيما يلي:

-في حالة ما إذا كان صاحب البناية قد قام ببناء بنايته وقام بإتمامها لكن لم يتحصل مسبقا على رخصة بناء فإنه هنا بعد الموافقة على المطابقة تمنح له رخصة البناء على سبيل التسوية، حيث تسمح له هذه الرخصة بالربط بشبكة الانتفاع خلال المدة المحددة فيها، وبعدها يتقدم المعني بطلب للحصول على شهادة المطابقة وفقا للإجراءات العادية كما رأينا للحصول على هذه الشهادة وفقا للمرسوم 15-19، وبهذا فقد سويت بنايته.⁶⁷

-في حالة ما إذا قام المعني ببناء بنايته وقام بإتمامها مع حصوله مسبقا على رخصة بناء لكن بنايته غير مطابقة لهذه الرخصة، فإنه هنا بعد بطبيعة الحال رفع التحفظات التي أبدت من قبل اللجنة يتحصل على شهادة المطابقة بعد إتباع الإجراءات العادية للحصول عليها وفقا للمرسوم 15-19 كما شرحناها سابقا، وهذه الشهادة تثبت مشروعية وجاهزية بنايته للسكن.

-في حالة ما إذا وكما رأينا سابقا قيام المعني بعملية البناء طبقا للمادتين 19 و22 من القانون 08-15 ولم يتم بنايته سواء تحصل مسبقا على رخصة بناء أو لم يتحصل، فهنا تمنح له رخصة إتمام الإنجاز، وعليه القيام بالإجراءات التكميلية التالية:⁶⁸

-إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا من أجل استئناف الأشغال وإتمام انجاز بنايته.

-يجب عليه الانطلاق في الأشغال خلال أجل 03 أشهر ابتداء من تسليم رخصة الإنجاز.

-يحافظ صاحب المشروع على النظافة الدائمة للورشة، وضع سياج للحماية، وضع لافتة تدل على وجود الأشغال.

-حيث تحدد له مدة في الرخصة من أجل إتمام الأشغال، وبهذا فبعدها يودع طلبا لشهادة المطابقة خلال أجل أقصاه 03 أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.

-آثار الرفض:

يمكن كما أشرنا سابقا لكلا اللجنتين رفض تحقيق المطابقة لعدم توفر شروط المطابقة وفي الحالات التي لا يمكن تسويتها، فهنا قرار الرفض يبلغ لرئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبلغه

⁶⁷ هذا وفقا للمادتين 20 و54 من القانون 08-15.

⁶⁸ هذا بالرجوع إلى المواد 56 و57 و58 و60 من القانون 08-15.

للمعني.،وهنا كرس المشرع حق الطعن للمعني خلال 30 يوما لتبليغه القرار لدى لجنة أسست لهذا الغرض تسمى لجنة الطعن لدى الولاية،التي لا بد عليها أن تفصل في الطعن خلال أجل لا يتجاوز 30 يوما من تاريخ الإيداع ،و يرسل قرار لجنة الطعن إلى لجنة الدائرة أو لجنة مديرية البناء التعمير لدى الولاية لتفصل فيه بصفة نهائية،كما يمكن للمعني اللجوء للقضاء الإداري.

-ملاحظة أولى:وفقا لنص المادة 17 من القانون 08-15 فالبنائيات التي لا يمكن تحقيق مطابقتها فإنه يتم إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من أجل القيام بهدم البناية تطبيقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29 سالفه الذكر.⁶⁹

-ملاحظة ثانية:هذا القانون لعب دورا في تطهير الوضعية العمرانية كما رأينا من خلال تسليم الرخص سالفه الذكر،كما لعب دور في تطهير الوضعية العقارية وذلك عن طريق وفي الحالات التالية:

-بالنسبة للأشخاص الذين قاموا بالبناء على الأملاك الوطنية الخاصة سواء الدولة،الولاية أو البلدية،فهنا المعني يتقدم بطلب إلى الهيئة المعنية هذه من أجل الحصول على عقد ملكية،فتباشر هذه الأخيرة إجراءات التنازل إذا وافقت على ذلك من خلال إرسال الموافقة إلى مديرية أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل وتحديد مبلغ الأرضية.⁷⁰

-أما البنائيات المشيدة على الأملاك الوطنية العمومية فطبقا للمادة 37 من نفس القانون فهذا النوع من البنائيات لا يمكن تسويتها إلا إذا تم إعادة تصنيف أو إلغاء تصنيف ذلك الملك العمومي.

-أما البنائيات التي شيدت على ملكيات خاصة ولا يملك صاحب سند يثبتها فهنا وفقا للتعليمات الوزارية رقم 04 يمكن طلب شهادة الحيازة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المطلب الثاني:شهادة التعمير:

شهادة التعمير تختلف عن باقي الرخص والشهادات العمرانية من حيث أنها بطاقة أو وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعقار،ومن حيث عدم إلزامية هذه الشهادة مثل شهادة المطابقة.

⁶⁹ الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنائيات الفوضوية،دفاتر السياسة والقانون،العدد 11،جوان 2014،ص 170.

⁷⁰ وهذا بالرجوع للمواد 38،40 من القانون 08-15.

الفرع الأول: تعريفها:

فقد تطرقت المادة 51 من القانون 90-29 على أنه: (يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير التي تبين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية).

وبالرجوع إلى المرسوم 15-19 المعدل والمتمم فإنه: (.....شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تبين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية).

وبهذا فشهادة التعمير تختلف عن باقي الرخص والشهادات العمرانية من حيث:

- هي شهادة تسلم للمالك تحدد إمكانية استغلال الأرض للبناء عليها ومدى خضوعها للارتفاقات فهي لا تنشئ حقوقا وإنما لها دور إعلامي فقط.
- هي وثيقة توضيحية فقط تمنح للأفراد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير للقطعة المعنية مثل: المشتري، المرقى العقاري، أي إدارة معنية. هي وثيقة لها منفعة عملية مهمة قبل الشروع في الدراسات تبين للمعني: ⁷¹
- ✓ مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية، أي إذا ما كانت عمرانية أو داخلية المحيط العمراني تحدد حقوق البناء وهذه الأخيرة مدرجة في أدوات التهيئة والتعمير.
- ✓ الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الأخرى.
- ✓ خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- ✓ الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني وتلك المحددة في الخريطة التي يمكن أن تنقص قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما: ظهور تصدعات زلزالية نشطة على السطح، تحركات القطعة الأرضية من انزلاق وانهيار.....
- ✓ القطع الأرضية المعرضة الفيضانات.
- ✓ الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

⁷¹ حسب المادة 04 من نفس المرسوم:

هي وثيقة إعلامية وإرشادية لا تحل محل رخصة البناء ذلك أنها تحدد حقوق البناء ولا كنها لا ترخص بأشغال البناء.⁷²

الفرع الثاني:علاقة هذه الشهادة بأدوات التهيئة والتعمير:

تجدر الإشارة إلى أن تنظيمات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو من القواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها في المرسوم 91-175.

فإذا تم إيداع طلب هذه الشهادة وكان مخطط التهيئة والتعمير محل مراجعة فإنه لا يأخذ بالتنظيم الجديد للتهيئة والتعمير على القطعة الأرضية المعنية، وإنما بالقديم أي بما جاء في مخطط شغل الأراضي القديم من أحكام، إلا إذا كان هذا المخطط محل مراجعة أي قد تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وتبقى الوجهة العامة موافقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.⁷³

إن صلاحية شهادة التعمير ترتبط بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي في حالة انعدام الأول.⁷⁴

ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية أداة التعمير المعمول بها، وهذا وفقا لنص المادة 5 من المرسوم 15-19 والتي تنص على أنه:(ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي).

الفرع الثالث:إجراءات الحصول عليها:

أولا-إيداع طلب:

يعد من طرف المالك أو موكله أو أي شخص ، و يجب أن يتضمن البيانات التالية⁷⁵:

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.

⁷² صليحة زغلول، سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني لشهادة التعمير ومنازعاتها، مجلة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، المجلد 34، العدد 02، السنة 2020، ص 1055.

⁷³ المادة 04 من المرسوم 15-19.

⁷⁴ المادة 05 من المرسوم 15-19.

⁷⁵ المادة 03 من المرسوم 15-19.

اسم مالك الأرضية.

- تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في المحيط العمراني.

ثانيا-تسليم شهادة التعمير :

بعد دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية⁷⁶ تبلغ شهادة التعمير إلى صاحب الطلب خلال الخمسة عشرة (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب من طرف رئيس البلدية.⁷⁷

أما في حالة رفض منحها أو سكوت الجهة المختصة بمنحها يمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة سطوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ، و في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما ،كما يمكنه أن يودع طعنا لدى الجهة القضائية المختصة.⁷⁸

المطلب الثالث:شهادة التقسيم:

إن عملية شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة التي سبق التطرق إليها،من حيث نطاقها ومن حيث إجراءات ومواعيد منها لهذا وجب تعريفها.

الفرع الأول:تعريف شهادة التقسيم:

بالرجوع إلى نص المادة 59 من قانون التهيئة والتعمير فإنه:(تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام)، وبالرجوع إلى نص المادة 23 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم فإنه: (.....تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين مدى إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام).

⁷⁶ أما الفقرة 5 من نفس المادة جاء فيها "...يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة، عند الحاجة، بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمل على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تارها ضرورية...".

⁷⁷ على عكس باقي الرخص والشهادات فإنه يتم دراسة الطلب المتعلقة بها لدى الشباك الوحيد،ذلك أن دراستها لا تحتاج إلى دراسة تقنية،فقط يمكن القول على أنها بطاقة معلومات مستخلصة من مخطط شغل الأراضي.

⁷⁸ هذا ما تنص عليه المادة 06 من المرسوم 15-19.

وبهذا فشهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، وبالتالي فهي شهادة تعني العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات الشاغرة والتي تتطلب رخصة التجزئة كما رأينا سابقا.

وبهذا فقد ألزم المشرع مالك البناية الراغب في تقسيم العقار المبني بإحداث حصص مستقلة على أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا، حتى يتمكن بذلك لتقاضي الأخطار أو إضرار المعني، وبالتالي تعتبر شهادة التقسيم ضرورية لأنها تقسم الحدود المبنية والمراد تجزئتها وعليه فلا يمكن تقسيم البناء إلا بالحصول على هذه الشهادة.⁷⁹

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم:

أولا- تقديم طلب:

يقدم طلب الحصول على شهادة التقسيم من المالك أو موكله، ولا بد له أن يبرر طلبه هذا وتبرير تواجد البناية بتقديم سند الملكية أو سند إداري شهادة المطابقة مثلا.⁸⁰

على أن يرفق طلبه بملف يعده مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشمل على مجموعة من الوثائق نصت عليها المادة 35 من نفس المرسوم التنفيذي، والمتمثلة في تصاميم الموقع أي تحديد القطعة الأرضية الإجمالية وكذلك معرفة مساحتها وكيفية استغلالها ومدى تطابقها مع المواصفات التقنية المتعلقة بالقطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.

يودع طلب شهادة التقسيم والملف المرفق به لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار في مجال اختصاصه مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من اكتمال جميع الوثائق الضرورية.⁸¹

⁷⁹ عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة

تشريعات البناء والتعمير، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 207، 208.

⁸⁰ هذا ما تنص عليه المادة 2/33 والمادة 34 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم.

⁸¹ هذا ما تنص عليه المادة 36 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم.

ثانياً-دراسة الطلب:

وفقا لنص المادة 37 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم فإنه يتم دراسة الطلب لشهادة التقسيم لدى الشباك الوحيد للبلدية، بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم لدراسة رخصة البناء .

ثالثاً-إصدار القرار المتضمن شهادة التقسيم:

حيث أوكل المشرع المهمة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار القرار المتعلق بشهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب.⁸²

وقد حددت المادة 39 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم صلاحية هذه الشهادة بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

وفي حالة ما إذا لم يرض صاحب الطلب بالرد أو سكتت الجهة المختصة خلال الميعاد القانوني فإنه له أن يودع طعنا لدى مصالح الولاية وعلى هذه الأخيرة 15 يوما للرد المبرر على الطعن، كما له أن يودع طعنا قضائيا.⁸³

⁸² هذا ما تنص عليه المادة 38 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم.

⁸³ هذا ما تنص عليه المادة 40 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم.

الفصل الرابع:مسؤولية المتدخلين في مجال البناء والتعمير:

قد يترتب على المتدخلين في مجال البناء والتعمير سواء الباني مالك البناء، أو صاحب الرخصة العمرانية أو الإدارة مانحة الرخصة المسؤولية التي تترتب عن الأضرار التي أصابت الغير، وهذه المسؤولية قد تكون مسؤولية إدارية بسبب خطأ الإدارة أو بدون خطأ على أساس المخاطر أو المساواة أمام الأعباء العامة، وقد تكون مسؤولية جزائية تترتب على المخالف لقواعد البناء والتعمير، وقد تكون مسؤولية مدنية تترتب عن تهدم البناء وتضرر الغير ، وهذا ما سيكون محل دراستنا بالتفصيل في هذا الفصل.

المبحث الأول:المسؤولية الإدارية في مادة التعمير والبناء:

قد مكن القانون من الشخص المتضرر من تصرفات الإدارة غير المشروعة في مجال البناء والتعمير رفع دعوى التعويض ضد الإدارة ، فهذه الدعوى الوسيلة الوحيدة والكفيلة لجبر الضرر والحصول على التعويض، لكن التساؤل الذي يثار هنا هو على أي أساس يمكن للشخص المتضرر من رفع دعوى التعويض ضد الإدارة ، الأمر الذي سيكون محل بحث في إطار هذه الدراسة ، حيث سيتم التطرق في المطلب الأول إلى مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مادة التعمير والبناء، على أن يخصص المطلب الثاني لمعالجة مسؤولية الإدارة، ولكن حال غياب الخطأ.

المطلب الأول: مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مادة التعمير والبناء:

فالأصل العام أن مسؤولية الإدارة هي مسؤولية خطئية، وان كانت للمسؤولية الإدارية نظريتها القانونية المتميزة عن المسؤولية التقصيرية في القانون الخاص، إلا أنه من حيث الأركان العامة للمسؤولية، هذه الأركان واحدة من حيث المبدأ سواء في القانون العام أو في القانون الخاص، ومن ثم هناك أركان ثلاثة لا بد من توافرها لكي تتحقق مسؤولية الإدارة القائمة على الخطأ.¹

الفرع الأول:أركان مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ

وتتمثل هذه الأركان في الخطأ ،والخطأ الموجب للمسؤولية الإدارية هو الخطأ المرفقي²، ويعرف هذا الأخير على أنه الخطأ الذي لا يمكن فصله عن واجبات الوظيفة بحيث يعتبر من المخاطر التي

¹ عيشوية عمار ، أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء،مجلة تشريعات البناء والتعمير،العدد الثاني،جوان،2017، ص 146.

² ويكون خطأ الإدارة في عدة حالات يمكن تصنيفها إلى ثلاث:

يتعرض لها الموظفون ،أو هو الخطأ الذي يرتكبه الموظف بقصد تحقيق غرض إداري ،أمثلة الأخطاء المرفقية عديدة كعمليات مادية مختلفة،خرق لنص قانوني، خطأ في التقدير، السحب غير المنتظم لقرار أنتج حقوق ، رفض اتخاذ إجراء ضروري ، الإهمال في ممارسة السلطة ...³

ويجب أن ينشأ عن هذا الخطأ ضررا يلحق بمن يطالب بالتعويض عن تصرف الإدارة ، فalcضاء الإداري في إطار المسؤولية في التعمير يشترط في الضرر أن يكون حقيقا وثابتا ومؤكدا وماديا ومباشرا في إطار التعويض على أساس الخطأ⁴، وإثبات هذا الضرر يتحمله المتضرر.⁵

فالضرر المرتب للمسؤولية الإدارية غالبا ما يكون ضررا ماديا، غير أنه يمكن للقاضي في مجال التعمير والبناء أن يقضي بالتعويض للمدعي عن باقي الأضرار التي يثبت حدوثها له متى كانت ناتجة مباشرة عن التصرف الخاطئ للإدارة، كما يمكنه أن يقضي بالتعويض عن الأضرار المعنوية اللاحقة بالجمعيات المدافعة عن البيئة الحضرية والإطار المعيشي⁶، استنادا إلى نص المادة 74 من قانون التهيئة والتعمير والتي تنص على أنه: (يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من اجل تهيئة الحياة والمحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير).

1- التنظيم السيئ للمرفق العام :إن الإدارة ملزمة بتنظيم المرفق العام و عندما لا تقوم بذلك فإنها تكون مسؤولة عن الأضرار الناتجة عن سوء التنظيم ، و تكمن أمثلة هذه الصورة عادة في : فقدان ملفات - التنفيذ المادي غير المنتظم - خرق قواعد تنظيم القرارات الإدارية...

2- التسيير السيئ للمرفق العام:إن عدم الكفاءة أو الإهمال من طرف الأعوان العموميين يؤدي إلى التسيير السيئ للمرفق العام و كذلك التأخير المفرط في تسييره، فمتى أدى ذلك إلى ضرر ما فإنه يمكن للمضرور مطالبة الإدارة بالتعويض.

3- عدم تسيير المرفق أو الجمود الإداري: في هذه الحالة لم يقم العون العمومي بعمله على الإطلاق.

³ : George Dupuis , Marie- José Guédon , Patrice chrétien ; droit administratif, 7^{ème} édition , page 531.

⁴ حمادو فاطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد الثاني، جوان، 2017، ص 141.

⁵ وما قضى به مجلس الدولة في قرار له تحت رقم 35435 الصادر بتاريخ 28-11-2007 حيث جاء فيه "أحقية المتضررين في تعويض عادل عما لحقهم من ضرر نتيجة تعطيلهم عن مواصلة البناء وفقا للرخصة الممنوحة لهم في هذا الصدد، وأن التعويض المطالب به يجب أن يتناسب مع الضرر المحقق اللاحق بالمستأنفين من جراء تعسف البلدية في عدم احترام إجراءات قانون التعمير بشأن تحقيق المطابقة، وأنه لا يمكن بأي حال أن يمتد الضرر الاحتمالي الذي افترضه المستأنفون وقوعه بشأن حرمانهم من بناء سكنهم وتقويت الفرصة عليهم):كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2016، ص 144.

⁶ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 139.

ومع ذلك تبقى هذه المادة وحيدة بخصوص هذا الموضوع، ويثير تطبيقها بعض الإشكالات القانونية.

الفرع الثاني:صور المسؤولية الإدارية عن الخطأ في مجال البناء والتعمير:

يتخذ صورة الخطأ في مادة البناء والتعمير والمرتب للمسؤولية الإدارية:

أولاً-المنح غير المشروع لتراخيص البناء:

أي تترتب المسؤولية على عاتق السلطة المختصة بمنح رخص البناء وغيرها على أساس الخطأ لعدم مشروعية القرارات المتضمنة هذه الرخص ،باعتبارها قرارات معيبة بعيب عدم المشروعية الداخلية والخارجية،فلمساس بالإجراءات الجوهرية أثنا إصدار قرارات رخصة البناء أو شهادة التعمير يترتب عليها مسؤولية الإدارة⁷، كمخالفة رئيس المجلس الشعبي البلدي لأحكام المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وهي:

-عدم استشارة مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، أو مصالح الحماية المدنية عندما يكون التشييد لبنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، أو المصالح المكلفة بالآثار التاريخية.

-أو منح رخصة البناء دون مراعاة الأحكام القانونية والقواعد التنظيمية المعمول بهما في مجال البناء والتعمير، كالتحقيق العمومي وهو ما نصت عليه المادة 69 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

أو أن تمنح الإدارة المختصة شهادة المطابقة لبناء غير مطابق لرخصة البناء المستلمة ونتج عن هذا المنح إحداث أضرار بالغير ويحق لهم اللجوء للقضاء للمطالبة بالتعويض.

وبهذا فالقرارات غير المشروعة والتي يترتب عنها ضرر يكون على أساس خطأ ذات طبيعة مرفقية تؤسس عليها مسؤولية الإدارة ،حيث أن القضاء الإداري الفرنسي اعتبر أن كل لا مشروعية تشكل خطأ يوجب مسؤولية الإدارة ،كما اعتبر القضاء الإداري الجزائري من جهته أيضا، أن الأضرار الناجمة عن كل قرار غير مشروع، تفتح المجال لصاحب الحق في المطالبة بالتعويض.⁸

⁷ زهرة أبرياش ،المرجع السابق ،ص 444.

⁸ بزغيش بوبكر،المرجع السابق،ص 98.

ثانيا-الرفض غير المبرر أو التأجيل غير المبرر لمنح الرخص والشهادات العمرانية:

إذا رفضت الهيئات الإدارية المختصة في مجال البناء والتعمير منح أحد عقود التعمير أي رخص البناء أو شهادات التعمير بدون أي مبرر قانوني، فإنه يحق لطالب أحد عقود التعمير في طلب التعويض عن الضرر الذي لحقه من جراء رفض الإدارة، لأن قرارها في الرفض قد عطل عليه بعض الأعمال مما أدى إلى تعرضه لأضرار، كرفض منح رخصة الهدم إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية وهو ما تنص عليه المادة 76 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم.

ثالثا-أفعال التعدي:

ويقصد بها التصرف الصادر عن الإدارة يشكل مساساً بحق الملكية العقارية، وبالحقوق المتفرعة عن هذا الحق كالاستغلال والتصرف، مثلا انتزاع ملكية العقار دون إتباع الإجراءات القانونية لنزع الملكية⁹.

كما يقصد بها كل التصرفات الصادرة من طرف الإدارة العامة والمتسمة بالجسامة البالغة في إخلالها بمبدأ المشروعية وبحقوق الأفراد وحررياتهم الأساسية، فالعمل المادي يقوم على فكرة مفادها؛ أننا دائما بصدد عمل ضار في جميع الحالات، يفترض قيام الإدارة بالتنفيذ الفعلي لتصرف مادي غير مشروع.¹⁰

وبالتالي تعتبر أعمال التعدي جميع التصرفات التي تقوم بها الإدارة دون الاستناد إلى نص قانوني أو تنظيمي ويكون ماسا بحقوق وحرريات الأفراد.

وعن الأمثلة العملية في هذا المجال مساس مخططات التهيئة والتعمير بالحقوق المكتسبة للأشخاص، باعتبار أن لها آثار مباشرة باستعمال الأراضي والبناء، كتصنيف ملكية خاصة في قطاع التعمير وتجسيد برامج سكنية عليها دون إتباع إجراءات الشراء بالتراضي أو نزع الملكية للمنفعة العامة.

وفي التطبيق القضائي قضت المحكمة الإدارية العليا في قرارها على: (مسؤولية والي ولاية تيزي وزو ومن معه تأسيسا على خرق القانون، حيث أن القانون يقضي بأن الأراضي المخصصة لتأسيس الاحتياطات العقارية البلدية يجب أن تكون واقعة ضمن حدود النطاق العمراني للمدن والمجموعات

⁹ زهرة أبرياش، المرجع السابق، ص 444.

¹⁰ الطباخ شريف أحمد، التعويض الإداري في أصول الفقه والقضاء وأحكام المحكمة الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة،

2006، ص 207.

السكنية طبقا للمخطط الرئيسي للتعمير الذي يتم تحضيره من طرف المجلس الشعبي البلدي،ومن ثم فإن إدراج قطعة أرض ملك للغير في الاحتياطات العقارية للبلدية في غياب مخطط التعمير يعد خرقا للقانون¹¹.

وما ذهبت إليه المحكمة العليا كذلك في أحد قراراتها بإلغاء قرار الغرفة الإدارية لمجلس الأغواط، القاضي برفض دعوى التعويض التي رفعها السيد (ش.ذ.ب) ضد بلدية بنورة (ولاية غرداية)، التي قامت بتحطيم جدار أقامه بصورة قانونية حول ملكيته، ولقد حكمت المحكمة العليا بضرورة تعويض المستأنف(ش.ذ.ب) بمبلغ ثلاثة وتسعون ألف وتسعمائة وواحد وخمسون دينار جزائري(93951 د ج) قيمة الجدار التي قدرها الخبير، ومبلغ خمسون ألف دينار(50000 دج) على سبيل التعويض المادي والمعنوي.

اعتبرت المحكمة العليا في هذه القضية، أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار دون الحصول على حكم يرخص لها ذلك، خاصة أن الغرفة الإستعجالية لمحكمة غرداية رفضت دعوى البلدية لإزالة هذا الحائط، لعدم إثبات مزاعمها على أن الحائط موضوع النزاع قد أنجزه خارج المساحة المحددة في رخصة البناء.¹²

رابعا-سحب أو إلغاء الرخص أو الشهادات بطريقة غير مشروعة:

استقر القضاء الإداري على قاعدة استحالة سحب أو إلغاء القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة الإدارية ويكون منشأ لحقوق، إذ أن القرار الإداري يصبح محصنا بعد مرور 4 أشهر من إصداره، إذ يجب على الإدارة أن تسحبه قبل مرور هذه المدة وإلا اعتبر السحب غير مشروع، باعتبار أن تصرفها في هذه الحالة يشكل خطأ مرفقيا يستوجب التعويض للشخص المتضرر من ذلك.¹³ وبالتالي لا يستطيع الشخص التمسك بالتعويض عن الضرر الذي لحقه من سحب مشروع، وهذا يرجع إلى أن مركزه القانوني في الفترة المقررة للسحب غير مستقر ومهدد إلى أن تنقضي هذه الفترة.¹⁴

¹¹ قرار المحكمة العليا الجزائرية الصادر بتاريخ 14-01-1989 الغرفة الإدارية في الملف رقم 57809 المجلة القضائية،العدد 04،ص:185: كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق،ص:112.

¹² بزغيش بوبكر،المرجع السابق،ص:111.

¹³ بزغيش بوبكر،المرجع السابق،ص:103.

¹⁴ وهذا ما أكده القضاء:(من المقرر قانونا استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأ للحقوق،ومن ثمة فالإقرار البلدي الملغى لرخصة البناء لمجرد ادعاء لوجود نزاع في الملكية يعد قرار مشوب بتجاوز

خامسا-عدم اتخاذ بعض الاحتياطات اللازمة في مجال البناء والتعمير:

فإذا لم يكن بإمكاننا استبعاد مسؤولية الإنسان في بعض الكوارث الطبيعية كالزلازل والفيضانات وانزلاق الأراضي والأعاصير والبراكين فإن هذه المسؤولية تظهر أكثر في مجموعة أخرى من الكوارث والتي تحدث أساسا بفعل الإنسان كانهيار عقارات وانفلات مياه السد ، الحوادث النووية انهيار منجم ... الخ . فالإنسان بإنشائه لهذه المنشآت يكون قد أنشأ مخاطر جديدة ومحتملة فهو في هذه الحالة إما يساهم في حدوث تلك الكوارث أو يتسبب مباشرة فيها ولهذا فإن المسؤولية غالبا ما تكون على أساس المخاطر إلا أنها أحيانا تكون على أساس الخطأ.

حيث بالرجوع إلى نص المادة 89 من قانون البلدية فإن رئيس البلدية لابد عليه اتخاذ كل الاحتياطات الضرورية والتدابير الوقائية لضمان سلامة المواطنين وممتلكاتهم في الأماكن العمومية التي يمكن أن تحدث فيها كارثة أو حادث،ونفس الأمر إذا تعلق الأمر بالبنائيات والجدران الآيلة للسقوط،وحتى أنه في حالة حدوث أي كارثة طبيعية أو تكنولوجية فلا بد من تفعيل المخطط البلدي لتنظيم الإسعافات.

وفي هذا الصدد دائما نجد المحكمة العليا في إحدى قراراتها¹⁵ تقيم مسؤولية الدولة على أساس عدم أخذ الاحتياطات اللازمة والتي نصت عليها المادة 75 من قانون الولاية القديم وكذا المادة 76 من قانون المياه، وقد جاء في منطوق هذا القرار " متى كان من المقرر قانونا أن الدولة تقوم على مستوى الشبكة الهيدروغرافية بإنجاز منشأة التنظيم والتعديل والمعيرة والحجز وتسوية المرتفعات الخاصة بالفيض قصد حماية الاقتصاد الوطني والأشخاص وممتلكاتهم من مخاطر الأضرار التي تحدثها المياه ومن ثم

السلطة،ولما كان من الثابت في قضية الحال أن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن البناء يكتسي الصيغة التنفيذية ويرتب حقوق للمستفيد منه والذي دون أن يكون مستويا بأية مخالفة فإن الطاعن كان على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المنسوب بتجاوز السلطة): قرار رقم 29432 مؤرخ في 27-01-1982،مجلة قضائية سنة 1990 ،عدد 01 ص 188.

و جاء في قرار آخر رقم 29432،مؤرخ في 27-11-1982،المجلة القضائية،العدد 01،ص 188 : (من المقرر قانونا وعلى ما جرى به القضاء الثابت استحالة سحب القرار الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشئا للحقوق ومن ثم فإن القرار البلدي الملغي لرخص البناء لمجرد ادعاء بوجود نزاع للملكية يعد قرارا مشوبا بتجاوز السلطة): قرار مأخوذ عن:حمدي باشا عمر،القضاء العقاري،المرجع السابق،ص 212.

¹⁵ قرار المحكمة العليا ، الغرفة الإدارية ، بتاريخ 1989/02/25 ، ملف رقم 56392 ، قضية (ش ع) ضد (ووم ومن معه) مجلة قضائية سنة 1990 ، العدد الرابع ، صفحة 193 .

فإن حدوث فيضانات أدت إلى خسائر مادية دون أن تقوم بمنعها أو على الأقل بتوقعها والعمل على تجنبها بجميع أشغال الصرف الضرورية، لا يعد قوة قاهرة ويجعل مسؤولية الإدارة قائمة "

المطلب الثاني:مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء

فبعدما كانت المسؤولية الإدارية لا تقوم إلا في حالة ارتكاب خطأ ينسب للإدارة و هو ما يعرف بالمسؤولية الإدارية على أساس الخطأ، أصبحت المسؤولية الإدارية تقوم أيضا حتى في حالة عدم ارتكاب أي خطأ من جانب الإدارة، و هو ما يرتب مسؤوليتها في تعويض الأفراد جبرا للضرر الذي ألحق بهم.

وقد تتقرر مسؤولية الإدارة عن تعويض الأضرار نتيجة عدم تدخلها ولو لم ترتكب خطأ، باعتبارها سلطة ضبط إداري هدفها كفاءة وحفظ النظام العام العمراني، وهو ما أكدته التطبيق القضائي لمجلس الدولة الفرنسي لأول مرة في قضية NAVARA سنة 1974، حيث قرر بأن رفض الإدارة التدخل لوقف مخالفات قواعد التنظيم لا يشكل خطأ من جانب الإدارة، إلا أن الإدارة مسؤولة عن التعويض لكون الضرر الذي تحمله الشخص المعني جسيم¹⁶.

ويعتبر كل من المخاطر و مبدأ المساواة في تحمل الأعباء العامة يشكلان أساسا للمسؤولية الإدارية بدون خطأ، و ذلك راجع لسبب منطقي و موضوعي يتمثل في وجود بعض الأضرار لا يتحملها الأفراد كونها ناتجة عن مخاطر أو نشاط إداري يمتاز بخطورة بل استنادا إلى مبدأ المساواة في تحمل الأعباء العامة.

الفرع الأول:مسؤولية الإدارة على أساس نظرية المخاطر :

أحدث مجلس الدولة الفرنسي بجانب مسؤولية الإدارة القائمة على أساس الخطأ، مسؤولية أخرى تقوم بغير خطأ، أي مسؤولية تقوم على أساس المخاطر أو تحمل التبعة، وتقوم هذه المسؤولية على ركنين أساسيين هما، الضرر والعلاقة السببية بين الضرر وتصرف الإدارة الذي لا ينطوي على أي خطأ ينسب إليها، ولا تستطيع الإدارة أن تنفي مسؤوليتها إلا إذا أثبتت انتفاء العلاقة السببية، وذلك في حالة وقوع ضرر بفعل أجنبي عنها.¹⁷

¹⁶ كمال محمد أمين، المرجع السابق 2016، ص 125.

¹⁷ تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص 351.

ظهرت المسؤولية عن المخاطر أساسا في القانون الخاص، لكنها تطورت في إطار القانون العام إلى درجة أنها أصبحت تشمل مختلف ميادين النشاط الإداري و لو أنها ما زالت مسؤولية احتياطية بحيث تظل المسؤولية عن الخطأ المرفقي هي الأصل و الاستثناء هو المسؤولية بدون خطأ عن مخاطر النشاط الإداري.و المقصود بنظرية المخاطر هو أنه من أنشأ مخاطر ينتفع منها، فعليه تحمل تبعه الأضرار الناتجة عنها.¹⁸

ففي بادئ الأمر طبق القضاء الإداري هذه النظرية في مجال الأشغال العمومية ثم امتد مجال تطبيقها بداية من القرن العشرين إلى مسؤولية الإدارة عن بعض الأنشطة و الأشياء الخطرة و التي تشكل مخاطر غير عادية.

وتعتبر الأشغال العمومية جزءا من نشاط الإدارة في مجال البناء والتعمير وبهذا الأضرار المترتبة عنها ترتب مسؤوليتها على أساس المخاطر،كقيام الإدارة بالبناء، الترميم، الصيانة، الحفر أو الهدم وترتب عنها أضرارا للغير،وبهذا في حالة ضرر ناجم عن شغل عمومي فإن الدعوى القضائية توجه ضد الجهة الإدارية التي أدارت الشغل العمومي.

و لقد قضى مجلس الدولة في 1999/03/08 بتأييد القرار المستأنف بتأييد القرار المستأنف كون أشغال الحفر كانت تحت إشراف البلدية و إدارتها و هي التي رخصت بها لسكان القرية،وكان يجب عليها أخذ الإجراءات السارية قانونا لحماية الحفرة و التأكد من كونها لا تشكل خطرا،و أن إهمالها لذلك يجعل مسؤوليتها قائمة.

و يتعلق موضوع القضية في سقوط طفل في حفرة أدى إلى وفاته، هذه الحفرة أنجزت لتخزين المياه حفرها سكان القرية الكائنة بعين أزال،أقام ذوي حقوق الطفل دعوى أمام الغرفة الإدارية بمجلس قضاء سطيف ضد بلدية عين أزال، فقضى بتحميل البلدية مسؤولية سقوط الضحية في الحفرة الموجودة تحت حراسة البلدية مع إلزام هذه الأخيرة بالتعويض.¹⁹

¹ مسعود شيهوب ، المسؤولية عن المخاطر و تطبيقاتها في القانون الإداري -دراسة مقارنة-ديوان المطبوعات الجامعية، ص 04.

¹⁹ قضى مجلس الدولة الجزائري في قرار له الصادر بتاريخ 1999-03-08 بأن:(بالرجوع إلى أدلة الملف، يتبين بأن مسؤولية البلدية قائمة، بحيث أن أشغال الحفرة تمت تحت إدارة البلدية، وأن البلدية هي التي رخصت بها لسكان القرية

والمسؤولية هنا هي مسؤولية عن الأشغال العمومية، و بما أن البلدية هي المرخصة بتلك الأشغال فإنها تعتبر صاحبة الأشغال خاصة و أنها تمت تحت إشرافها و إدارتها، وأن الضحية يعتبر من الغير بالنسبة لتلك الأشغال، فهو ليس مستعملا للأشغال و لا قائما عليها فهو مجرد طفل.

و لقد استقر القضاء الإداري على اعتبار هذه المسؤولية غير قائمة على الخطأ بل على أساس نظرية المخاطر، خاصة و أن الضحية ليس بالمشارك في تلك الأشغال العامة.²⁰

الفرع الثاني: مسؤولية الإدارة على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة

ورغم النتائج الإيجابية التي حققتها نظرية المخاطر في مجال مسؤولية الإدارة عن أعمالها المادية، بحيث سمحت تقرير مسؤولية الإدارة دون خطأ، إلا أن هذه النظرية لم تكن كافية لوحدها لتلبية متطلبات العدالة الاجتماعية وضرورات حماية الضحية، وعليه كان لابد من إعمال نظرية المساواة أمام الأعباء العامة في مجال الأعمال القانونية للإدارة.

و ينظر من زاوية هذه النظرية إلى الأضرار والحوادث التي تسببها الإدارة للأفراد كأعباء عامة أو كنوع من النفقات العامة المخصصة للمرافق العمومية، ومن ثم وجوب تحملها من قبل الدولة، فليس من المساواة أن يتحمل الشخص المتضرر وحده عبء الأضرار الناتجة عن نشاط قامت به الإدارة لصالح الجماعة الوطنية، فتحميل الشخص المتضرر هذا العبء يعني تكليفه بعبء مالي إضافي إلى جانب

لجمع القمامة .حيث كان يجب على المندوبية التنفيذية لبلدية عين أزال أخذ جميع المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول لحماية الحفرة، حيث كان على البلدية التأكد من أن هذه الحفرة لا تشكل خطرا على المحيط ولا سيما على الأشخاص، حيث أن هذا التقصير والإهمال من طرف البلدية أدى إلى غرق ابن المستأنف عليه، حيث يستنتج مما سبق بأن مسؤولية البلدية ثابتة وبالتالي فهي ملزمة بتعويض ذوي الضحية.): قضية رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية عين أزال ضد عربة الطاهر ومن معه، أورده لحسين بن الشيخ آث ملويا":المنتقى في قضاء مجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة 4، الجزء 1، ص 65.

²⁰ القضاء يعتمد معيار طبيعة الضحية، فقواعد المسؤولية يختلف باختلاف هذه الأخيرة، فالمشارك في الشغل العمومي الأضرار الحاصلة له ترتب مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ باعتبار أن المشارك ليس غريب عن مخاطر العملية كونه يشارك في إنجاز المبنى. ونفس الأمر بالنسبة للمرتفق، وهو الشخص الذي يستعمل فعلا المبنى العمومي، فمسؤولية الإدارة عن الأضرار الحاصلة له على أساس الخطأ لانعدام الصيانة.

العبء الضريبي الذي قد يكون ساهم فيه بموجب قانون الضرائب، وفي هذا مساس و إخلال بمبدأ مساواة المواطنين أمام الأعباء العامة.²¹

وما يميز هذه المسؤولية بأن الضرر محل المطالبة بالتعويض ليس ناشئاً عن حادث كما هي الحال بالنسبة للمسؤولية على أساس المخاطر، وإنما نتيجة طبيعية وحتمية لبعض الأوضاع والتدابير بسبب آثارها على بعض الأفراد تمت التضحية ببعض من حقوقهم لتحقيق الصالح العام.

وتتخذ المسؤولية الإدارية في مجال الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة صورتان: إما صورة تماثلها في اتخاذ الإجراءات التي كانت قد وعدت بها، أو صورة امتناع السلطة الإدارية عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران، مما يستوجب في كلتا الحالتين مسؤولية الإدارة إذا نتج عن هذا التماثل والامتناع ضرر.²²

أولاً-مسؤولية الإدارة عن المماثلة:

إذا ترتب على مماثلة الإدارة أثناء ممارسة اختصاصاتها أضراراً هامة يقرر القاضي قيام مسؤوليتها دون خطأ، يستوجب دفع تعويض عن الضرر الحاصل.

و يتعلق الأمر مثلاً امتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في مجال رخصة البناء على أساس العدالة المجردة التي تآبى أن يضحى فرد لصالح المجموعة إذا كان من الممكن توزيع الأعباء العامة على الجميع.²³

وفي هذا الشأن قضى مجلس الدولة الفرنسي في قراره الصادر بتاريخ 23 ديسمبر 1970، في قضية **FARSAT** ضد شركة كهرباء فرنسا، بأن: السيد **FARSAT** تحصل على قطعة أرض وأراد أن يشيد عليها مراكز للسياحة والترفيه، وشرع فعلاً في أعمال بناء ضخمة، إلا أن المحافظ اتخذ قراراً بفتح تحقيق حول المنفعة العمومية تمهيداً لنزع ملكية العقار من السيد **FARSAT** بهدف إنشاء سد

²¹ كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 129.

²² عطوي و داد، أساس مسؤولية الإدارة في مجال رخصة البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 1، ص 104.

²³ عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة

قسنطينة، 2014، ص 206.

لصالح شركة كهرباء فرنسا الأمر الذي جعله يتوقف عن الأشغال، بحيث دام هذا التوقف خمس سنوات،بعدها أعلنت الشركة المعني بتخليها عن مشروع نزع الملكية .هذا الأمر أدى إلى تعرض السيد FARSAT بهذه المماثلة والتراجع عن نزع الملكية إلى أضرار بليغة تمثلت في تجميد رأسمال معتبر وارتفاع تكاليف الانجاز، الأمر الذي جعله يلجأ إلى المحكمة الإدارية التي قررت أن شركة كهرباء فرنسا قد استعملت بطريقة مضرّة صلاحياتها الناتجة عن إجراءات نزع الملكية وأن المدعي يستطيع طلب التعويض عن الضرر الخاص والاستثنائي الذي أصابه.²⁴

ثانيا-مسؤولية الإدارة عن الامتناع عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران:

الإدارة مسؤولة عن عدم فرض احترام قواعد العمران حتى ولو لم ترتكب الإدارة أي خطأ،كعدم مراقبتها للورشات المفتوحة أي ورشات البناء أو التجزئة،وغيرها،أي امتناعها عن اتخاذ الإجراءات الضرورية للحفاظ على النظام العام العمراني.

فعندما تمتنع الإدارة عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران على كل من يقوم بالبناء، فإنه لا وجود للخطأ، ولا يمكن اعتبار مثل هذا الموقف السلبي خطأ طالما أن أمر القيام بالإجراءات من عدمه يعتبر من السلطة التقديرية للإدارة، ولكن المسؤولية غير الخطئية للإدارة في مواجهة من تضرروا من عدم احترام قواعد العمران هذه تظل قائمة²⁵، على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، واعتبر ذلك بمثابة تهرب عن مراقبة نشاط الإدارة.

هذه القاعدة نلمسها في قضية NAVARA ، بحيث تظلم السيد NAVARA إلى المحافظ من الباني المجاور له والذي قام ببناء كشكين وسقف بالاسمنت المسلح مخصص لتوقيف الحافلة دون الحصول على ترخيص بالبناء ودون مراعاة لقواعد البناء والتعمير، بحيث أصبح هذا البناء الفوضوي تصب مجاري مياهه في ملكيته، لكن المحافظ رغم تذكيره مرارا من قبل المعني امتنع عن رفع الأمر إلى القضاء لطلب هدم البناء لمخالفته أحكام المادة 84 من قانون التعمير والسكن، ولم يسع إلى فرض أحكام المرسوم 62-461 المؤرخ في 13-04-1962 حيث رفع هذا السيد دعوى أمام المحكمة الإدارية يطلب تعويضه عن الأضرار التي أصابته فقبلت دعواه مصرحة بأن السلطة الإدارية برفضها العمل على وقف

²⁴ مسعود شيهوب،المرجع السابق ، ص 83.

²⁵ مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 85 .

المخالفة المسجلة تكون قد ارتكبت خطأ يستوجب تعويض المدعي. وقد قرّر مجلس الدولة الفرنسي أنه (أمام اعتبار موقف الإدارة السلبي ليس خطأ وإنما مجرد ممارسة لصلاحياتها المدرجة ضمن السلطة التقديرية، فإنه لم يبق لمجلس الدولة سوى تقدير المسؤولية دون خطأ خطأ لرفع حالة اللامساواة التي أصبح فيها السيد NAVARRA بالمقارنة مع بقية أفراد المجتمع من جراء الإضرار الخاصة وغير العادية التي تحملها لوحده بسبب عدم سهر الإدارة على احترام النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعمران).²⁶.

المبحث الثاني:المسؤولية الجزائية في مجال البناء والتعمير:

قام المشرع الجزائري سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير بوضع قواعد رديئة لكل من تسول له نفسه أن يخالف ما جاءت به هذه الأخيرة من الالتزامات وقواعد أمر، مما يؤدي إلى ارتكاب جرائم تعرض أرواح الناس إلى الخطر إما عمداً أو إهمالاً مما يترتب عليه المسؤولية الجزائية.

وجرائم العمران تتعدد بتعدد النصوص القانونية التي نصت عليها سواء في إطار القانون 90-29 المعدل والمتمم أو في إطار القانون 08-15، وبهذا سنتطرق إلى هذه الجرائم في المطلب الأول ومن ثم نتناول في المطلب الثاني الأعوان المؤهلون قانوناً لمراقبة هذه الجرائم.

المطلب الأول:جرائم البناء والتعمير:

قام المشرع من خلال قوانين البناء والتعمير سواء بموجب القانون 90-29 أو القانون 08-15 تجريم مجموعة من الأعمال التي تشكل انتهاكاً بأحكام البناء والتعمير، مع وضع عقوبات لردع المخالفين لذلك. وهذه الجرائم سواء تلك المتعلقة برخص البناء أو التجزئة وأي انتهاك للالتزامات المفروضة بموجب قانون التهيئة والتعمير.

²⁶ مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 86.

الفرع الأول:الجرائم المتعلقة برخصة البناء:

بحيث كرس المشرع في قانون التهيئة والتعمير 90-29 في ذلك في المواد 76 و 76 مكرر 4 و76 مكرر 5 نوعين من الجرائم المتعلقة برخصة البناء صراحة وهما جريمتي البناء بدون ترخيص وكذا جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة لهل،وتجدر الإشارة إليه قد تم النص على هاتين الجريمتين كذلك بصفة صريحة بمقتضى المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري،ألا أن هذه المادة ألغيت بموجب المادة 02 من 04-06 الذي يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94-07،وبالرجوع إلى نص المادة 77 من نفس القانون والتي تفيد العموم والتي نستشف منها جرائم أخرى غير منصوص عليها صراحة.

أولا-جريمة البناء بدون رخصة بناء:

لقد نص المشرع على هذه الجريمة في نص المادة 76 من القانون 90-29 المدرجة بموجب القانون 04-05،بنصها على أنه:(يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة....)،وتقوم هذه الجريمة في حالة قيام شخص ببناء بناءات جديدة أو تمديدتها أو التغيير في البناء أو إقامة جدار التسييج أو للتدعيم أو إقامة شرفات دون الحصول مسبقا على ترخيص من السلطة المختصة،كما يفترض قيامه هذه الجريمة وذلك باستئناف صاحب البناء بناؤه وذلك بعد أن أصبحت الرخصة ملغاة ،أي بعد انتهاء مدة صلاحيتها المحدد في رخصة البناء والذي يستوجب الحصول على رخصة جديدة.

حيث أن المشرع بموجب المادة 76 من القانون 90-29 قبل إلغائها بموجب المرسوم التشريعي 94-07 كان يمكن للسلطة الإدارية اللجوء إلى القضاء الإداري من أجل الأمر بوقف الأشغال التي تمت بدون رخصة بناء،ووفقا لنص المادة 78 من نفس القانون تأمر الجهة القضائية بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه.

ومنه فقد منحت للسلطة القضائية الأمر بهدم المباني والتي تمت بدون رخصة بناء، إلا أن القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 قد ألغى هذه الأحكام ومنح للسلطة الإدارية المتمثلة في رئيس البلدية أو الوالي سلطة إصدار قرار الهدم،دون حاجة إلى حكم قضائي كما كان سابقا،وهذا يعد تدعيما لسلطات الإدارة في مجال الرقابة العمرانية

بحيث بالرجوع إلى المادة 76 مكرر 4:

- فإنه عندما ينجز البناء دون رخصة بناء، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة، وإرساله إلى رئيس الشعبي البلدي. في أجل لا يتعدى 72 ساعة في هذه الحالة، ومراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام ابتداءً من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة.

- عند انقضاء المهلة، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار الهدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما.

- حيث تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذها بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي.

- يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.

- فمعارضة المخالف لقرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية لا يعلق إجراء الهدم ولا بوقف تنفيذه المتخذ من السلطة الإدارية. بحيث هذا يعني أن لا جدوى من اللجوء إلى القضاء، ما دام أن قرار هدم سوف ينفذ و لن يعلق، وهذا يعتبر مساسا بمبدأ مضمون دستوريا ألا وهو الحق في الدفاع.

ثانيا- جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة للرخصة المسلمة:

وقد نصت على هذه الجريمة المادة 76 من القانون 90-29 والتي أضيفت بموجب القانون 04-05 سالف الذكر على أنه: (يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء).

فهذه الجريمة المعني قد تحصل على رخصة بناء لكن أشغال البناء تمت بدون احترام المخططات الهندسية والتقنية التي سمحت بالحصول على الرخصة أي أن البناء غير مطابق لرخصة البناء، ويتصور ذلك في الحالات التالية مثلا:

- عدم احترام مخططات الكتلة، كالتعدي على الرصيف أو على الملكية المجاورة، إقامة المباني بجانب الطريق دون احترام المسافة الأمنية.

-عدم احترام معامل الاستيلاء على الأرض وكذا الارتفاع المسموح به.

وهما المشرع في حالة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة فكما أشرنا سابقا قد منح للقضاء الإداري وفقا لنص المادة 76 من القانون 90-29 الملغاة بالمرسوم التشريعي 94-07 الأمر بوقف الأشغال وكذا بموجب المادة 78 من نفس القانون النظر في مدى مطابقة البناء من عدمه أو الأمر بالهدم، لكن بعد إعادة تعديل هذا القانون بموجب القانون 04-05 فقد أضيفت مادة جديدة وهي 76مكرر 5 ويمكن تلخيصها فيما يلي:

- في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل نسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي المختصين في أجل 72 ساعة.

-تقرر هنا الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها والتي تبت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء جزئيا أو كليا في أجل تحدده للمعني.

-في حالة عدم امتثال المخالف بالمطابقة في الأجل المحدد من السلطة القضائية، هنا يقوم رئيس البلدية أو الوالي بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

الفرع الثاني:الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة:

حاول المشرع من خلال القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات واتمما انجازها سن قواعد قانونية جديدة تتضمن أهم جرائم العمران، فنجد الجرائم المرتبطة بالرخص من بينها رخصة التجزئة.

وتشمل جرائم رخصة التجزئة في تجزئة أرض بدون رخصة، وجريمة تجزئة قطعة أرضية غير مطابقة لمواصفات رخصة التجزئة.

أولا-جريمة تجزئة أرض بدون رخصة:

يدخل في مفهومها تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة، القيام بأشغال التجزئة عند انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة والمحددة في قرار الرخصة،وكذا البدء في أشغال التهيئة خلال مدة ثلاث سنوات كاملة من تبليغ الرخصة كما أوضحنا سابقا لأن الأمر يحتاج لرخصة جديدة. ولقد خص المشرع عقوبة لكل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة بعقوبة خاصة ضمن المادة 74 من القانون 08-15.

ثانيا- تجزئة قطعة أرضية غير مطابقة لمواصفات الرخصة:

تعتبر جريمة، كل أشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات ودفتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة التجزئة، وذلك باعتبارها تجاهل الالتزامات المفروضة فيها،ويشترط لقيام هذه الجريمة وجود رخصة التجزئة. فنظرا لعدم تقرير عقوبة خاصة فيطبق عليها الحكم الوارد في نص المادة 77 من القانون 29-90.

الفرع الثالث:الجرائم المتعلقة برخصة الهدم:

رغم أن المشرع لم يتطرق لهذه الجريمة في نص المادة 76 من القانون 29-90 المعدل والمتمم لكن يمكن استنتاجها من نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30-01-2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير²⁷،عندما أشارت إلى محاضر المخالفات لقواعد التعمير والتي من بينها محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.²⁸

وتتعلق هذه الجريمة بجريمة الشروع في أشغال بدون رخصة الهدم وذلك في المجالات التي تطلب فيها المشرع الحصول على هذه الرخصة المهمة والتي لها دور في الرقابة العمرانية.

الفرع الرابع:الجرائم المتعلقة بتجاهل الالتزامات التي يفرضها قانون التهيئة والتعمير:

فمن خلال نص المادة 77 من القانون 29-90،التي نصت على أنه:(يعاقب بغرامة تتراوح بين 300 دج و 300000دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

يمكن الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة، ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو الأشغال الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة.)

²⁷ الجريدة الرسمية،العدد 06،المؤرخة في 05-02-2006.

²⁸ وقد حدّد هذا المرسوم أنواع المحاضر من خلال نص المادة 16 منه، وحصرتها فيما يلي:

-محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.

-محضر معاينة أشغال شرع فيها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.

-محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

وبالتالي فهذا النص جاء بحكم عام،معناها أية مخالفة للالتزامات المفروضة على الباني بموجب هذا القانون يعاقب، ومراسيمه التنفيذية كعدم قيام الباني بالتصريح بفتح الورشة وذلك لرئيس البلدية بمقتضى المادة 60 من المرسوم 15-19،أو تقسيم عقار دون الحصول على شهادة تقسيم،وغيرها من الجرائم.

وبهذا تعد مخالفة بنائية بمعناها العام في قانون المباني- لا العقابي -كل ما يصدر مخالفا للأحكام القانونية والاشتراطات البنائية العامة والخاصة التي رسمها المشرع في قانون المباني، أو القوانين المتعلقة بها.،قانون حماية البيئة وغيرها.²⁹

المطلب الثاني:الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة جرائم البناء والتعمير:

نظرا لأهمية مجال المراقبة وسع المشروع دائرة المكلفين بها قدر المستطاع، حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها،ومن أجل ذلك عمد المشرع إلى اختيار النخب التي لها دراية وعلم في مجال التعمير لضبط حركة العمران وحددهم تحديدا دقيقا حتى لا تتوزع المسؤولية بشكل غامض ومبهم، وهذا التحديد فرضته خصوصية قواعد التعمير والبناء بطابعها التقني.³⁰

وقد حدد القانون 90-29 المعدل والمتمم الأعوان المكلفين بضبط المخالفات العمرانية،وكذلك المرسوم 06/55 المعدل والمتمم بموجب 09-343 المؤرخ في 22-10-2009³¹،إضافة إلى القانون 08-15 وكذا قوانين أخرى.

الفرع الأول: الأعوان المؤهلين لضبط المخالفات العمرانية وفقا للقانون 90-29 المعدل

والمتمم:

بالرجوع إلى المادة 76مكرر من القانون 90/29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04/05 على أن الأعوان المؤهلين قانونا للبحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير هم:

- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-255.³²

²⁹ شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري،المرجع السابق،ص 138.

³⁰ كيجل سلسيل،آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون العام،جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة،كلية الحقوق والعلوم السياسية،2015-2016.ص 103.

³¹ الجريدة الرسمية،العدد 61،المؤرخة في 25-10-2009.

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير يعينون من بين:
 - ✓ رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
 - ✓ المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
 - ✓ المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.
 - موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية: يعيّنون من بين:
 - ✓ رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
 - ✓ المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
 - ✓ المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة.
 - ✓ المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
 - ✓ التقنيين السامين في البناء ذوي خبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- إن هؤلاء الأعوان يؤدون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة وتحدد شروط وكيفيات تعيينهم وكذا إجراءات المراقبة عن طريق التنظيم.

تجدر الإشارة إلى أنه تتم عملية المراقبة نهارا أو ليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي لكن ما الفائدة من الرقابة إذا لم تكن مباغطة ومفاجئة للمخالفين فأعلانها تفقد معناها، كما لا تكون الرقابة عشوائية وإنما تتم وفقا لجدول زمني للزيارة يعده كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية مع تبليغ نسخة من الجدول إلى مدير التعمير والبناء و إلى الوالي أو يعده مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير مع تبليغ نسخة من الجدول إلى الوالي والوزير المكلف بالتعمير.³³

³² المؤرخ في 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-241 المؤرخ في 22/07/2009 الجريدة الرسمية، العدد 43.

³³ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012، 2011، ص 125.

الفرع الثاني:الأعوان المؤهلين لضبط المخالفات العمرانية وفقا للمرسوم 55-06 المعدل والمتمم :

تنص المادة 2 من المرسوم 55/06 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 34/09 على ما يلي:(طبقا لأحكام المادة 76مكرر من القانون رقم ،29/90 يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية³⁴:

- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل والمتمم.

-المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين:

-رؤساء المهندسون المعماريون ورؤساء المهندسون (في الهندسة المدنية).

-المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين:

-رؤساء المهندسون المعماريون ورؤساء المهندسون (في الهندسة المدنية).

-المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية)ذوي الخبرة (سنتين على الأقل) في ميدان التعمير .

-المهندسين المعماريين الرئيسيين (في الهندسة المدنية).

-المهندسين التطبيقيين (في البناء)ذوي الخبرة 03 (سنوات)على الأقل في ميدان التعمير .

-التقنيين الساميين (في البناء)ذوي الخبرة 05 (سنوات)على الأقل في ميدان التعمير .

-الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية يعينون من بين:

³⁴ وبالرجوع إلى المادة 15 من الأمر 155/66 المعدل والمتمم المتضمن قانون الإجراءات الجزائية على أعوان الشرطة القضائية هم رؤساء المجلس الشعبي البلدي المنتخبة، ضباط الدرك الوطني، محافظو الشرطة وضباط الشرطة، ذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك 3سنوات على الأقل، مفتشو الأمن الوطني الذين لهم 3سنوات وضباط الصف التابعين لمصالح الأمن العسكري.

-رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين الرئيسيين (في الهندسة المدنية).

-المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير .

يعين هؤلاء الأعوان عن طريق مقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير ثم يؤدون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة.

وضمامنا لأداء وممارسة هؤلاء الأعوان لمهامهم على أحسن وجه، قرّرت لهم حماية قانونية من أجل الوصول إلى رقابة فعّالة، وذلك يتأتى من خلال تسخير الدولة لجميع الوسائل، كما دعم قانون التهيئة والتعمير لهؤلاء الأعوان بالاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهامهم.

الفرع الثالث:الأعوان المؤهلين لضبط المخالفات العمرانية وفقا للقانون 08-15:

أضاف القانون رقم 15/08 فرقا من الأعوان المكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجهيزات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البناء التي نصت عليها المادة 68 من القانون 15/08،وقد صدر المرسوم التنفيذي 156/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها³⁵،ووفقا للمادة 5 منه فإنه يؤهل هؤلاء الأعوان للقيام بالمهام التالية :

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنائيات.
- القيام بالفحص والتحقيقات.
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.
- غلق الورشات الغير القانونية.

يمكن لهؤلاء الأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية، في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات و البحث عنها ومعاينتها.

³⁵ الجريدة الرسمية،العدد 27،المؤرخة في 2009.

الفرع الرابع:الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات العمرانية وفقا لقوانين متفرقة:

بالرجوع إلى القانون 03/03 المحدد لمناطق التوسع السياحي³⁶، فإنه أضفى صفة الضبطية القضائية على أعوان حماية البيئة الذين يقومون بمعاينة المخالفات المرتكبة على مستوى الشريط الساحلي وخاصة ما يتعلق منها بالبناء غير المرخص .فبعد معاينة المخالفة يرسل المحضر إلى الوالي أو الجهة القضائية خلال مهلة لا تتعدى 15 يوم ابتداء من تاريخ المعاينة ،وفي حالة خرق القواعد التي جاء بها قانون 03/03 عند القيام بأشغال البناء يمكن لإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء المستعجل مباشرة لطلب الأمر بهدم البناءات غير المطابقة.

كما أنه بالرجوع إل القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي³⁷ فإنه يضاف إليهم المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي وأعوان الحفظ والتثمين والمراقبة فيما يتعلق الأمر بالمخالفات المرتكبة ضد التراث الثقافي والتاريخي والأثري، حيث تنص المادة 93 من القانون 04/98 على أنه : (يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لأحكام قانون العقوبات).

كما مدد القانون رقم 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة³⁸ هذه الصفة بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند بناء المشاريع الفندقية طبقا للمادة 69 من مفتشي السياحة وأعوان المراقبة الاقتصادية وضباط وأعوان الشرطة القضائية.

³⁶ الجريدة الرسمية ،العدد 11،المؤرخة في 19-02-2003.

³⁷ المؤرخ في 15-06-1998،الجريدة الرسمية العدد 35،المؤرخة في 17-06-1998.

³⁸ المؤرخ في 06 يناير 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة،الجريدة الرسمية،عدد 2،مؤرخة في 10يناير 1999.

المبحث الثالث:المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير:

إذا كان تدخل القاضي الجزائري يسعى إلى حماية الحق العام من خلال مراقبة التزام المتهم باحترام قاعدة تعميمية وهذا حماية للمصلحة العامة، فإن تدخل القاضي المدني يسعى إلى فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء ، لكن من وجهة المصلحة الخاصة للغير المتضررين من الإخلال بقاعدة من هذه القواعد.³⁹

والإخلال بهذه القواعد قد يتعلق الأمر بالإخلال بالتزام قانوني مفروض عليه في قوانين البناء والتعمير ويترتب عن هذا الإخلال ضرر بالغير مما يستوجب التعويض وهذا ما يسمى بالمسؤولية التقصيرية،وتتمثل هذه المسؤولية في مجال البناء والتعمير في المسؤولية عن تهدم البناء وفقا لأحكام المادة 2/149 من القانون المدني وهو ما سيكون محل الدراسة في المطلب الأول،وكذا المسؤولية عن تهدم البناء في إطار المادة 554 من القانون المدني بما يسمى بالمسؤولية العشرية وهو ما سيكون محل الدراسة في المطلب الثاني.

المطلب الأول:المسؤولية عن تهدم البناء وفقا لأحكام المادة 2/149 من القانون المدني

وشروطها:

تنص المادة 2/140 من القانون المدني على أنه:(مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداما جزئيا، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه).

وبالتالي لقيام هذه المسؤولية يقتضي توفر مجموعة من الشروط:

الفرع الأول:ملكية للبناء كأساس للمسؤولية:

وبالتالي فالنص يقضي بوضوح مسؤولية المالك عن الأضرار التي تتجم عن تهدم المبنى،وبالتالي فلا يثير النص صعوبة في مدى ارتباط المسؤولية بالملكية في حالة تهدم البناء،فالمالك يعد مسؤولا بغض النظر عما إذا كان المبنى في حوزته أم لا.⁴⁰

³⁹ بزغيش بوبكر،المرجع السابق،ص 248.

⁴⁰ محمد حسين منصور،المسؤولية المعمارية،دار الفكر الجامعي،الإسكندرية،2006،ص 190.

وبهذا فلا يعتبر صاحب حق الانتفاع، ولا صاحب حق الاستعمال، ولا صاحب حق السكنى مالكين، وبالتالي غير مسؤولين عن تهدم البناء، كون مسؤولية المالك شخصية لمجرد كونه مالكا، لأنه من المفروض هو الذي يقوم بالسيطرة الفعلية عليه.

تجدر الإشارة إلى أنه يعد المالك مسؤولا عن تهدم البناء وفقا لنص المادة 140 من القانون المدني سالفه الذكر وذلك بالنسبة للأضرار التي تصيب الغير، باعتبار أن هذه المسؤولية التي أقرتها المادة سالفه الذكر من أجل حماية غير المتعاقدين، أما من يرتبط بالمالك بعقد إيجار فإن أحكام هذا العقد هي التي تطبق، ونصوص القانون المدني التي تنظم عقد الإيجار تكون وحدها واجبة التطبيق. فالمستفيد المستأجر يرجع على المالك بما حصل له من أضرار عن تهدم المبنى الكلي أو الجزئي ليس طبقا للمادة 140 القانون المدني، وإنما يستند إلى أحكام المسؤولية العقدية لأن الضرر يكون ناجما عن الإخلال بأحد الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار وهو الالتزام بالصيانة وبالتالي فقيام هذا العقد يمنع المستأجر من الاستناد إلى أحكام المسؤولية التقصيرية المتعلقة بحارس البناء.

وللمالك حق الرجوع على المستأجر أو المهندس المعماري والمقاول، وذلك بحسب مصدر الرجوع فيما إذا كان إتفاقيا أو قانونيا.

فقد يرجع على المستأجر إذا كان تهدم البناء بسبب الإهمال في الترميم والصيانة فإن المالك يستطيع الرجوع على المكلف، فمثل هذا الاتفاق لا يعفي المالك من المسؤولية في مواجهة المضرور ولكنه يستطيع بعد ذلك الرجوع على المستأجر بمقدار ما دفع من تعويض.

أما رجوعه على المقاول ويكون على أساس قانوني بسبب عيب في البناء، وذلك بسبب خطئه في إقامة البناء دون مراعاة الأصول الفنية في تشييده والتزام المقاول والمهندس هنا التزامهما بتحقيق نتيجة وهو بقاء البناء سليما وممتينا خلال عشر سنوات من تسليمه، ومن ثم يثبت الإخلال بهذا الالتزام بمجرد إثبات عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما.⁴¹

ورجوع المالك على المقاول الذي قام بتشديد المبنى والمهندس المعماري على أساس الضمان العشري وفقا لنص المادة 554 من القانون المدني، التي تحملها المسؤولية خلال مدة عشر سنوات.

⁴¹ حسين منصور، المرجع السابق، ص 264.

الفرع الثاني: وجود إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه:

يقصد بتهدم البناء خرابه التام، إلا انه يشترط أن يكون التهدم راجعا للبناء ذاته، وأن يقع فعلا، ويسأل المالك هنا عن التهدم الذي حدث بسبب إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه⁴²، ذلك أن كان عليه أن يقوم بشكل دوري لأعمال الصيانة.

ويدخل ضمن أعمال الصيانة ما يلي:⁴³

- تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى.
- ترميم الحوائط وتنكيس الأجزاء المتآكلة والمتفككة.
- تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب تآكل مواقع الارتكاز.
- إصلاح وترميم التلف الذي يمس الأسطح والذي يؤدي إلى تسريبات للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات.

إلا أن المالك يستطيع أن يتخلص من المسؤولية ويدفعها عنه، إذا أثبت أن البناء ليس بحاجة إلى صيانة أو تجديد أو إصلاح، وذلك عن طريق إقامة الدليل على أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء أو عيب فيه، وإنما يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه، ففي هذه الحالة تنتفي مسؤولية المالك.⁴⁴

المطلب الثاني:المسؤولية العشرية عن تهدم البناء :

إن متطلبات الإنسان المتزايدة في مجال السكن،أدى إلى التوسع الكبير في مجال البناء وال عمران،وقد رافق ذلك استخدام الوسائل التكنولوجية الحديثة في أعمال التشييد مما يحقق نوعا السرعة.

لكن السرعة في إنجاز المشاريع والإهمال في الإشراف كثيرا ما تسفر عنه العديد من الحوادث الخطيرة التي تؤدي إلى خسائر جسيمة في الأرواح والأموال،بسبب التهدم الكلي أو الجزئي في هذه

⁴² وبهذا فقد قضت محكمة النقض الفرنسية بأن مالك العقار دون المستأجر مطالب بتعهد ملكه وموالاته بأعمال الصيانة والترميم فإذا قصر في ذلك كان مسؤولا عن الضرر الذي يصيب الغير بهذا التقصير، ولا يعفيه من المسؤولية الاتفاق مع المستأجر على القيام بالصيانة والترميمات اللازمة للعين المؤجرة: نفس المرجع، ص196.

⁴³ بزغيش بويكر،المرجع السابق،ص 283.

⁴⁴ بلحاج العربي،النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، الجزائر، ص42.

المباني المشيدة بعد فترة قصيرة من تسليمها، مما يؤدي إلى قيام المسؤولية في هذا المجال ،والبحث عن المسئول الحقيقي عن هذه الإضرار الحاصلة بفعل التهدم نظرا لوجود متدخلين كثيرين في عملية البناء،من مقاول،ومهندس معماري ،ومراقب تقني وكذا المرقي العقاري وغيرهم ،وذلك من أجل التعويض عن ذلك.وهذا النوع من المسؤولية ما يسمى بالمسؤولية العشرية.

لهذا لا بد من التطرق لنطاق هذه المسؤولية من حيث الموضوع والأشخاص والزمان .

الفرع الأول :النطاق الموضوعي للمسؤولية العشرية:

تنص المادة 554 من القانون المدني على أنه:(يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدها من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى،ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض،ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته).

وبهذا فوفقا لنص المادة المذكورة أعلاه،فالضمان في المسؤولية العشرية يغطي الأضرار الحاصلة بسبب العيوب ذات الطبيعة العشرية ،وتتمثل في التهدم الكلي أو الجزئي للبناء أو للمنشآت الثابتة،ولو كان التهدم راجع لعيب في الأرض،كما تقوم في حالة وجود عيوب تهدد متانة البناء وسلامته.

كما نص المشرع في المادة 181 من القانون 95-07 المتعلق بالتأمينات العيوب المخلة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما،عندما تكون هذه العناصر جزءا لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية.⁴⁵

وهذا ما سنتطرق إليه كالتالي:

⁴⁵ لقد نص المشرع الفرنسي وذلك في نص المادة 1792 ق م ف،على حالة أخرى وهي كل عيب يترتب عليه إخراج البناء أو المنشأ الثابت من دائرة الغرض الذي أنشئ من أجله إدخاله في دائرة أحكام الضمان العشري،ويعتبر ذلك تقنيا لما جرى واستقر عليه العمل القضائي في هذا المجال وأول الأحكام في هذا الصدد،كان ذلك الصادر بتاريخ 26-11-1927 عن محكمة Pau،قضت فيه أن المسؤولية العشرية لا يقتصر تطبيقها فقط على حالة التهدم الكلي والجزئي للعقار المشيد،وإنما يجب أن يمتد هذا التطبيق إلى كل الأخطاء الخطيرة التي ترتكب في البناء:

-Albou Françoise. le défaut d'origine phonique du bâtiment d'habitation et la responsabilité des constructeurs thèse. paris 1981 p 207.

أولا-العيوب محل هذه المسؤولية:

إن المسؤولية العشرية تترتب عن تدهم البناء أو حصول عيب مؤثر فيه:

1-التهدم الكلي أو الجزئي للبنية:

إن الضرر الموجب للمسؤولية العشرية هو وقوع التهدم الكلي أو الجزئي للبناء أو المنشآت الثابتة وهذا حسب المادة 554 القانون المدني سالفه الذكر، ويعتبر من أخطر الأضرار التي تصيب البناء. وتهدم البناء هو تآكل المبنى وانفصاله عن الأرض⁴⁶، حيث أنه يمكن أن يكون تهدم كلي، فيتداعى المبنى ويسقط، أو قد يكون جزئي.

والتهدم المقصود هنا بالتهدم هو الذي يعود لأسباب غير إرادية سواء لعيب في المنتجات أو المواد أو عمل غير متقن من شأنه أن يهدد فوراً أو بعد أسبوع استقرار المشروع وعمله في ظروف طبيعية وهو ما تطرقت إليه المادة 23 من القرار الوزاري المؤرخ في 15-05-1988 المتعلق بكيفيات ممارسة وتنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك⁴⁷، ولا يشترط في التهدم أن يكون حالاً واقعا بل يكفي أن يكون محقق الوقوع مستقبلاً كالتشققات والتصدعات⁴⁸.

2-العيب المؤثر:

لقد نص المشرع الجزائري بموجب المادة 554 القانون المدني قيام المسؤولية العشرية بالإضافة إلى حالة التهدم الكلي والجزئي إلى العيوب التي تؤثر في سلامة البناء والمنشآت الثابتة.⁴⁹

⁴⁶ بن عبد القادر زهرة، نطاق الضمان العشري للمشيدين، دراسة مقارنة بين التشريعين الفرنسي والجزائري، بحث لنيل شهادة الدكتوراه العلوم، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2008-2009، ص 213.

⁴⁷ القرار الوزاري المؤرخ في 15-05-1988، الجريدة الرسمية، العدد 43، الصادرة بتاريخ 26-11-1988.

⁴⁸ ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة سنة 2013-2014، ص 213.

⁴⁹ -لقد نصت المادة 554 ق م: (...ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت الثابتة من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.).

وبالتالي يلاحظ هنا توسع في مفهوم العيب الموجب للضمان العشري، والعيب هنا هو نوع من الخلل يصيب البناء، ولكنه لا يرقى إلى حالة التهدم سواء الجزئي أو الكلي، بل حالة يكون معها البناء على غير الحالة التي يقتضي أن يكون عليها لاعتباره سليماً ومتميناً وملبياً لأغراض إنشائه.⁵⁰

ولقد نص المشرع الفرنسي كذلك على هذه الحالة بموجب المادة 1792 من القانون المدني الفرنسي وذلك بنصه على أنه: (كل معماري، يكون مسؤولاً بقوة القانون في مواجهة رب العمل، أو من تؤول إليه ملكية هذا العمل، عن الأضرار حتى تلك التي تكون ناتجة عن عيب في الأرض ذاتها والتي تعرض للخطر متانة هذا العمل وسلامته.....).⁵¹

وقد أعطى القضاء الفرنسي أمثلة عن العيوب التي تؤثر في سلامة المبنى:⁵²

- الهبوط في أرضيات البناء نتيجة استعمال أخشاب ضعيفة.

- عمل سقف ثقيل جداً بالنسبة للهيكل الذي يحمله مما يؤدي إلى الانهيار.

- عيوب التشييد التي تلحق بالبناء فتجعل الدور الأرضي منه رطباً للغاية وغير صحي.

ويمكن الإشارة إلى أنه هذا العيب الخطير وتقدير خطورته وإذا ما يؤدي إلى تهديد متانة البناء وسلامته، هي مسألة واقع تترك للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع وفقاً لظروف كل حالة وعلى حدى⁵³، فإذا كانت هذه العيوب التي شابت المبنى لا تصل إلى حد الخطورة، فإنها لا تشكل نطاقاً لتطبيق الضمان العشري.

⁵⁰ - عادل عبد العزيز عبد الحميد سماره، مسؤولية الماقرول والمهندس عن ضمان متانة البناء في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، كلية الدراسات العليا، 2007، ص 68.

⁵¹ - l'article 1792 énonce (: Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage .)

⁵² مأخوذ من : بن عبد القادر بن زهرة، المرجع السابق، ص 66 و 67.

⁵³ عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري و الفرنسي، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، جامعة منتوري . قسنطينة، كلية الحقوق، 2011-2012، ص 208.

فبالإضافة إلى العيوب المؤثرة في سلامة المبنى والمنشآت الثابتة ،كذلك يدخل في نطاق العيب المؤثر العيوب التي تؤثر في عناصر التجهيز والتي نص عليها المشرع في المادة 181 من القانون 95-07 المتعلق بالتأمينات على أنه:(الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه،يغطي أيضا الأضرار المخلة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما،عندما تكون هذه العناصر جزءا لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية.

يعتبر جزء لا يتجزأ من الإنجاز،كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون تلف أو حذف مادة من مواد هذا الانجاز).⁵⁴

ويقابل ذلك ما نص عليه المشرع الفرنسي في المادة 1792-2 من القانون المدني الفرنسي:(قرينة المسؤولية المنصوص عليها في المادة 1792 تشمل أيضا، الأضرار التي تؤثر في متانة عناصر التجهيز في المبنى ، ولكن فقط إذا كانت هذه العناصر تشكل جسما على نحو غير قابل للانفصال مع أعمال المنافع العامة للمبنى أو الأعمال المتعلقة بأساسه، أو بهيكله أو بجدرانه،أو بأسقفه. ويعتبر عنصر التجهيز مشكلا جسما على نحو غير قابل للانفصال ،مع أحد الأعمال المشار إليها في الفقرة السابقة إذا كان لا يمكن تركيبه أو رفعه ، أو استبداله بدون تهدم أو إتلاف أو رفع مواد من هذا العمل).⁵⁵

⁵⁴ هنا المشرع استعمل كلمة الأضرار وهي في غير محلها فالضرر هو نتيجة العيب ،وهو نفس ماجاء به المشرع الفرنسي في المادة 1792-02 ق م ف سالفه الذكر.

⁵⁵-l article 1792-2 énonce : (La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage).

وبالتالي فالمشرع الجزائري وفقا لقانون التأمينات أدخل العيوب التي تؤثر بأحد عناصر التجهيز غير قابلة للانفصال عن المبنى وهذا بصريح المادة 181 سالفه الذكر،على الرغم من أنها لا تعرض للخطر متانة المبنى في مجموعه وكذا متانة أحد أجزائه الأساسية.⁵⁶

ثانيا-الأعمال محل المسؤولية العشرية:

وفقا لنص المادة 554 قانون مدني تقع المسؤولية العشرية على المتدخلين في عملية التشييد بسبب العيوب والأضرار التي تلحق البناء والمنشآت الثابتة.

وبالتالي لا بد من تحديد مفهوم البناء محل هذه المسؤولية وكذا المنشآت الثابتة،و ما يخرج عن هذه الأعمال ليس محلا للضمان العشري.

1-البناء :

يعرف البناء بأنه مجموعة من المواد،أيا كان نوعها خشبا ،جيرا أو جبسا أو حديدا،أو كل هذا معا،أو شيئا غير هذا شيدتها يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار.⁵⁷

كما يعرف المبنى كل عمل أقامته يد الإنسان،ثابتا في حيزه من الأرض متصلا به اتصالا قرارا عن طريق الربط ربطا غير قابل للفك دون تعيب بين مكوناته من المواد أيا كان نوعها،جرت العادة على استعمالها في مثل هذا العمل،طبقا لمقتضيات الزمان والمكان.⁵⁸

ومن هنا يتضح على أنه لا أهمية للمواد المستخدمة في عملية البناء سواء كان مشيدا بالطوب أو الحجارة وحتى الزجاج⁵⁹،ومهما الغرض الذي انشأ من أجله.

⁵⁶ لقد أضاف المشرع الفرنسي ف ينص المادة 1792 ق م ف حالة أخرى للعيوب المؤثر الموجب للضمان العشري هو العيب الذي يصيب العمل في أحد عناصره التأسيسية أو في أحد عناصره التجهيزية،متى ترتب على ذلك أن يصير العمل غير صالح للغرض الذي شيد من أجله.

⁵⁷ عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني الجديد،العقود الواردة على العمل والوكالة والوديعة والحراسة، ج 01،ط 03،بيروت لبنان،1998،ص 121.

⁵⁸ عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء،شروطها،نطاق تطبيقها، والضمانات المستحدثة فيها،دراسة مقارنة في القانون المدني، ط 1،دار المعارف الإسكندرية،1985،ص 659.

⁵⁹ وتطبيقا لذلك فقد قضى القضاء الفرنسي بتطبيق قواعد المسؤولية الخاصة على العمل الوارد على مبنى تم بناؤه من الزجاج، لوضع نباتات، وأزهار داخله:نقلا عن عادل عبد العزيز عبد الحميد سماره،المرجع السابق، ص 60.

المهم يشترط في البناء أن يكون مستقرا وثابتا في مكانه ولا يمكن نقله بدون تلف وبدون هدمه.

إن المشرع الفرنسي ورغبة منه في التوسع بأحكام الضمان العشري لم يجعل محل وروده على العقار في مجموعه أو على جزء منه أو قسم فيه، بل بسط ليشمل العناصر التكوينية والتجهيزية.⁶⁰

فالعناصر التكوينية للمبنى هي مجموع العناصر التي تؤدي الوظيفة الإنشائية في المبنى وتضمن وجوده واستمراره، أو عناصر يتكون منها العقار.

ويشترط في الاعتبار هذه العناصر محلا للضمان وفقا لنص المادة 1792 من القانون المدني الفرنسي أن تكون الأضرار وعن طريق إصابتها لأحد هذه العناصر التكوينية تجعل المبنى غير صالح للغرض الذي أنشئ من أجله.⁶¹

أما العناصر التجهيزية للعقار، فهي تجهز لقيام هذا العقار بتهيئته وتجهيز الموقع والمكان الذي سيشتد فيه، كما تجهز العقار نفسه لأداء الوظائف المنوط بها أداؤها⁶²، وعلى ذلك يعتبر من عناصر التجهيز جميع الإعدادات التي تتم داخل الموقع من القواطع والفواصل، والأنايبب أو القنوات المختصة بالتزويد والصرف وكذلك التجهيزات الكهربائية والصحية وجميع التركيبات الميكانيكية.

ومن شروط اعتبار العناصر التجهيزية محلا للضمان العشري نص المشرع الفرنسي في نص المادة 1792 من القانون المدني سالف الذكر، أن تكون الأضرار التي تصيب هذا العنصر التجهيزي من شأنها أن تجعل المبنى غير صالح للغرض الذي شيد من أجله.

وكذلك نص المادة 1792-2 ويقابلها نص المادة 181 من قانون التأمينات الجزائري أن تصيب الأضرار العنصر التجهيزي للمبنى إذا كانت هذه العناصر تشكل جسما غير قابل الانفصال مع أعمال المنافع العامة للمبنى، أو الأعمال المتعلقة بتأسيسه، أو بهيكله وكذا بأسواره أو بمظلاته.

⁶⁰ بن عبد القادر زهرة، المرجع السابق، ص 45.

⁶¹ إن هذا يعد تقنيا لما جرى عليه العمل القضائي في فرنسا، فإنه لا يشترط حدوث التهدم الكلي والجزئي لقيام المسؤولية العشرية، فقط لتقرير ذلك يتم الاكتفاء بالمساس بعدم الصلاحية: عادل عبد العزيز عبد الحميد سماره، المرجع السابق، ص 71.

⁶² بن عبد القادر زهرة، نفس المرجع، ص 47.

2-المنشآت الثابتة:

تعتبر المنشآت الثابتة مثلها مثل المباني منتوج معماري من صنع يد الإنسان وتتميز بالثبات والاستقرار في الأرض،ولكنها لا تستعمل في إيواء الإنسان أو الحيوان أو غيرها وإنما في تسهيل تنقلاته كالجسور والأنفاق والمعابر وتسهيل معيشته كالسدود والخزانات،والمصارف وشق القنوات أو توفر له سبل راحته كالأنفاق والملاجئ،

حيث لا يشترط أن تكون هذه المنشآت الثابتة فوق الأرض،بل كافة المنشآت على تنوعها،سواء فوق الأرض أو في مستواها أو حتى تحتها.⁶³

الفرع الثاني:النطاق الشخصي للمسؤولية العشرية:

في النطاق الشخصي للمسؤولية العشرية نتطرق إلى الأشخاص المسؤولين عشريا ومن ثم الأشخاص المستفيدين من هذه المسؤولية.

أولا-الأشخاص المسؤولين عشريا:

بالرجوع إلى نص المادة 554 من القانون المدني فإنه:(يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي...)

كما نصت على ذلك المادة 178 من قانون التأمينات على أنه:(يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع).

وبالتالي فالأشخاص المسؤولون عشريا وفقا لنص المادة 544 من القانون المدني والمادة 178 المذكورة أعلاه كل من المهندس المعماري⁶⁴ والمراقبين التقنيين⁶⁵ والمقاولين⁶⁶.

⁶³ Malinvaud Philippe- gastaz Philippe- Patrice Jourdain- Olivier Tournafon Droit de la promotion immobilière, Dalloz, 8eédition, Paris, France, 2009 p 169.

⁶⁴ يعد المهندس المعماري ،وفقا لما ذهب إليه في المادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل والمتمم المتعلق بشروط الإنتاج المعماري المعدل والمتمم ذلك بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004:(الشخص المحترف المكلف عادة بمهمة صاحب العمل الذي يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته)،كما عرفه قرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المعدل والمتمم على أنه : ("كل شخص طبيعي أو معنوي تتوافر فيه الشروط والمؤهلات والكفاءات التقنية

أما بالرجوع إلى نص المادة 46 من القانون 11-04، فقد رتب المسؤولية العشرية على عاتق مكتب الدراسات والمقاولين المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع، ووفقا لنص المادة 49 من الأمر 11-04 سلف الذكر، وبالرجوع كذلك إلى نص المادة 26 من نفس القانون فإنه نجد كذلك تحمل المرقعي العقاري⁶⁷ المسؤولية العشرية.

ومنه نلاحظ هذا التوسع في النطاق الشخصي للضمان العشري، أي كل متدخل في المشروع العقاري، وما يلاحظ كذلك بالرجوع إلى المرسوم رقم 13-431 المؤرخ في 18-12-2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها⁶⁸، في البند المتعلق بالتأمين العشري نجده قد شمل كذلك التأمين العمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية وبالتالي فإنهم مسؤولين عشريا.

والوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء لصالح رب العمل وذلك بالتزامه إزاء هذا الأخير على أساس الغرض المطلوب وأجل محدد ومقاييس نوعية، وذلك تحت مسؤوليته الكاملة وفي إطار الالتزامات التعاقدية التي تربطه بصاحب المشروع).⁶⁵ لقد شمل المشرع الجزائري المراقب التقني بالضمان العشري دون تنظيم كاف فيما يخصه. ويعرف عادة على أنه "رجل فني أو هيئة فنية يقوم بالمراقبة الفنية لأعمال البناء بإعطاء آراء استشارية لرب العمل باعتباره متعاقدًا معه". ومراعاة لذلك يكون المراقب التقني مسؤولاً في حدود مهامه، وقد نظم المشرع الجزائري المراقبة التقنية بموجب المرسوم رقم 205-86 المؤرخ في 19-08-1986، والمتضمن من تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة سنة 1986.

⁶⁶ لقد عرفت المادة 14/03 من القانون 11-04 المقاول على أنه: (كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء، بصفته حرفياً أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية. فالمقاول هو شخص يعهد إليه رب العمل بتشبيد المبنى أو إقامة المنشأة الثابتة الأخرى بناء على ما يقدم له من تصاميم وذلك في مقابل أجر، ودون أن يخضع في عمله لإشراف ورقابة رب العمل.

⁶⁷ عرفت نص المادة 03 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، المرقعي العقاري على أنه: (يعد مرقياً عقارياً في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها).

⁶⁸ المرسوم رقم 13-431 المؤرخ في 18-12-2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية، العدد 66، المؤرخة في 25-12-2013.

ثانيا-المستفيدين من الضمان العشري:

فأما المستفيدين من هذا الضمان ،فإنه يستفيد منه صاحب المشروع أو الملاك المتوالون للبناء⁶⁹ إلى حين انتهاء مدة هذا الضمان وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 178 من قانون التأمينات والمادة 3/49 من القانون 04-11.⁷⁰

وبالتالي فإنه يستفيد من التأمين والضمان العشري رب العمل والذي هو صاحب المشروع في عقد المقاوله ،وكذا كل شخص آلت إليه ملكية هذه البناية على التوالي كما في عقد البيع في إطار الترقية العقارية.

حيث أنه وبالرجوع إلى القانون 04-11 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية ،فقد حملت المرقى العقاري المسؤولية العشرية ومنه فلا يستفيد منها،ولكن يمكن القول أن المرقى هو مسؤول تجاه المقتنين عما يحدث لكن يمكن نفي هذه المسؤولية وبالتالي يسأل المتسبب في ذلك،وكما أنه يعتبر مستفيدا من الضمان وذلك قبل تسليم البناية للمقتنين لو فرضا تم حدوث التهدم أثناء فترة تسليم العمل من المقاول إلى المرقى العقاري فهنا يعتبر مستفيدا إلى حين تسليم ذلك للمقتنين،بعدها يدخل في طائفة المسؤولين .

الفرع الثالث:النطاق الزمني للضمان العشري:

إن هذا الضمان العشري لا يغطي إلا العيوب التي تهدد سلامة البناء كما أشرنا سابقا،وكذا التهدم الكلي والجزئي للمبنى،الذي يظهر خلال مدة 10 سنوات من التسليم النهائي للعمل وهذا ما نصت عليه المادة 554 القانون المدني.

لكن تجب الإشارة إلى أن سريان هذا الضمان من تسلم الأعمال بطبيعة الحال ،أي من يوم تقبل العمل من طرف صاحب العمل والموافقة عليه ،وإقراره بأنه نفذه وفقا للشروط المتفق عليها ووفقا لما تقتضيه أصول البناء،وهذا بالنسبة لعقد المقاوله المبرم بين رب العمل بينه وبين المقاول الذي قام بالتشبيد.

⁶⁹ تنص المادة 178 من قانون التأمينات على أنه :(...).يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع أو مالكيه المتتالين إلى غاية انقضاء أجل الضمان).

⁷⁰ تنص المادة 3/49 من القانون 04-11 على أنه:(ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية).

أما في حالة انتقال هذا المبنى إلى المقتني في إطار عقود بيع الترقية العقارية، فالمشرع في القانون 04-11 لم ينص على مدة سريان هذا الضمان، وبالتالي وبتطبيق المادة 554 من القانون المدني والتي نصت على أن الضمان العشري يسري من تاريخ التسليم، فإنه بالتالي فمن تاريخ تسلم المرقى العقاري للعمل من المقاول، فإذا أخذنا بذلك ففيه إجحاف للمشتري لعدم استغادته من المدة القانونية الكاملة للضمان العشري، خاصة إذا كانت المدة الفاصلة بين التسليم من طرف رب العمل وبيع المبنى وتسلمه من طرف المشتري ليس بالقصيرة، وإذا قلنا أن الضمان يسري من تاريخ تسليم المبنى للمشتري من طرف المرقى العقاري، فهذا يثير إشكالا حيث أن الفترة التي يتم فيها تسلم المرقى العقار المباع في إطار الترقية العقارية من المقاول لا يستفيد من هذا الضمان، رغم أنه يوجد عقد مقاوله يربط بين الطرفين، وبالتالي فهذا الفرض غير مقبول، ومنه يمكن القول على أنه هناك فراغ قانوني يستوجب تدخل المشرع في هذا الإطار.⁷¹

حسب رأيي أنه وبموجب المادة 554 القانون المدني فإنه يستفيد المرقى العقاري من الضمان باعتباره رب العمل، وبالتالي فسريان المدة من يوم التسليم النهائي للبناء الذي تم ما بينه المرقى والمقاول، فخلال المدة الفاصلة ما بين تسليم العمل وما بين التسليم الحاصل ما بين المرقى والمشتري فإنه يستفيد المرقى العقاري من أحكام الضمان في مواجهة المقاول وباقي المتدخلين، عما يحدث خلال هذه الفترة، إلى حين انتقال الملكية للمشتري فتنتقل معها دعوى الضمان، ويصبح المرقى مدينا هنا بالضمان وليس دائما لأنه هو الأقرب للمشتري الذي يجهل باقي المتدخلين، الذين تتضمن مسؤوليته إلى جانب مسؤولية المرقى العقاري ويستفيد المشتري من هذا الضمان للمدة المتبقية.

⁷¹ حيث أنه بتطبيق نص المادة 554 من القانون المدني فإنه يستفيد المرقى العقاري باعتباره رب العمل في مواجهة المقاول من الضمان العشري، ومنه يسري من تاريخ تسليم العمل من طرف هذا الأخير، وإذا أخذنا بنص المادة 26 من القانون 04-11 والتي تحمل المرقى العقاري المسؤولية العشرية، فإنه يسري هذا الضمان لفائدة مقتني العقار من تاريخ التسليم الذي يتم وفقا للمادة 2/34 من القانون 04-11 وذلك بتحرير محضر معاينة الحيازة وتسليم من طرف الموثق، ومنه إما يستفيد المرقى بالضمان و بانتقال الملكية للمشتري ينتقل هذا الضمان للمقتني، وإما لا يستفيد المرقى من الضمان وإنما يتحملها وفقا للقانون 04-11.

من خلال ما سبق يظهر أن المشرع الجزائري اعتمد على ترسانة قانونية أولها القانون 90-29 المعدل والمتمم والمتعلق بالتهيئة والتعمير ومراسيمه التنفيذية آخرها المرسوم 15-19 المعدل والمتمم المتعلق بعقود التعمير، لتنظيم المجال العمراني وللقضاء على الفوضى التي عمت البلاد خلال فترة التسعينات لعدم نجاح السياسة العمرانية المنتهجة آنذاك لعدة أسباب .

حيث جاء بأدوات محلية وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لإنتاج الأراضي القابلة للتعمير على المدى البعيد والمتوسط والقريب في إطار حماية مختلف الأوساط والتوازنات البيئية والطبيعية والتاريخية والأثرية، وجاء وبالرخص والشهادات العمرانية لفرضها على كل متدخل في مجال البناء مع ردع المخالفين لذلك دائما في إطار الوقاية من البناء والتعمير غير القانوني.

ثم انتقل المشرع مرة أخرى إلى المصالحة مع الباني غير الشرعي لعدم نجاح سياسة البناء والتعمير في الجزائر لعدة أسباب منها الإدارة ومنها المواطن ومنها حتى النصوص القانونية، وذلك بموجب القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات والذي كان بمثابة قانون ظرفي لتطهير الوضعية العمرانية وحتى العقارية والذي كان يمدد العمل به في كل مرة ويدل ذلك على عدم التصدي للوضعية العمرانية والتي شوهدت المدن الجزائرية وتعدت على الأراضي الفلاحية ومختلف المناطق والأوساط الحساسة.

وفي ختام هذه المحاضرات نخلص لأهم المقترحات:

- تفعيل مخططات التعمير على مستوى الريف وفي هذا إجحاف في حق سكان الريف مما يجعلهم يتأخرون عن ركب التنمية، حيث لا بد الاستفادة من التجربة المغربية في هذا المجال وإعطاء الأهمية للريف بنفس الأهمية المعطاة للمدينة.
- تطهير الوضعية العقارية يؤدي إلى تطهير الوضعية العمرانية والعكس، فكيف لشخص لا يملك لسند يثبت ملكيته أن يطلب رخص البناء وغيرها، هذا ما يؤدي به للولوج لسكة البناء غير القانوني.
- دراسة ميدانية حقيقية قبل المصادقة على مخططات التعمير لأنه قد تصطدم بمشاكل تعرقل تنفيذها من بينها وضع مختلف الحلول لاكتساب ملكيات الخواص المدرجة في قطاعات التعمير المستقبلية أو القابلة للتعمير من أجل تنفيذ مختلف المشاريع والتجهيزات العمومية.

- لابد من نية حقيقية للإدارة من أجل الرقابة العمرانية والتصدي لمختلف المخالفات العمرانية في مختلف المناطق وليس الاكتفاء بالمدن الكبرى والمناطق الاستراتيجية فقط.
- إضافة رخصة الضم من ضمن عقود التعمير وذلك لمنع شتات وتفتيت الملكيات العقارية وضمها وجعلها واحدة سواء في العقار الفلاحي أو حتى الحضري.
- لابد من تعديل نص المادة 554 ق م وإضافة المهندس المدني لأنه في الحقيقة ومن خلال المجال الميداني هو من المشرف على الأشغال والمختص بالمتابعة الميدانية لأشغال البناء من خلال تكوينه الجامعي وتخصصه في حين المهندس المعماري هو المختص بوضع التصميم بمكتب الدراسات.
- لابد من إضافة رخصة التجزئة على سبيل التسوية في القانون 08-15 نظرا لانتشار التجزئات غير القانونية ولإمكانية تسويتها ومطابقتها للأحكام القانونية المفروضة على التجزئات النظامية بالموازاة مع تسوية البنايات غير المكتملة أو غير المطابقة.

قائمة المراجع:

أولاً-الكتب العامة:

1. بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، الجزائر.
2. حمدي باشا، القضاء العقاري، الطبعة الثانية عشر، دار هومة، 2012.
3. حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثامنة، دار هومة، 2012.
4. الطباخ شريف أحمد، التعويض الإداري في أصول الفقه والقضاء وأحكام المحكمة الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة.
5. عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل والوكالة والوديعة والحراسة، ج 01، ط 03، بيروت لبنان، 1998.
6. لحسين بن الشيخ آث ملويا: "المنتقى في قضاء مجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة 4، الجزء 1.
7. مسعود شيهوب، المسؤولية عن المخاطر و تطبيقاتها في القانون الإداري -دراسة مقارنة-ديوان المطبوعات الجامعية.

ثانياً-الكتب المتخصصة:

1. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، القاهرة، 2005.
2. عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، شروطها، نطاق تطبيقها، والضمانات المستحدثة فيها، دراسة مقارنة في القانون المدني، ط 1، دار المعارف الإسكندرية، 1985.
3. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006.

ثالثا-الكتب باللغة الأجنبية:

1. Albou Françoise. le défaut d'origine phonique du bâtiment d habitation et la responsabilité des constructeurs thèse. paris 1981
2. George Dupuis , Marie- José Guédon , Patrice chrétien ; droit administratif, 7^{ieme} édition .
3. Malinvaud Philippe- gastaz Philippe- Patrice Jourdain- Olivier Tournafon Droit de la promotion immobilière, Dalloz, 8^eédition, Paris, France, 2009.

رابعا-المقالات والمحاضرات:

1. أمينة ركاب،النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19،مجلة تشريعات البناء والتعمير،العدد الرابع،ديسمبر 2017.
2. أمير الشريف أسية،علاقة قواعد التهيئة والتعمير بالترقية العقارية،مجلة القانون العقاري،مخبر القانون والعقار،جامعة البلدة 02.
3. بربيع محي الدين،رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري،مجلة تشريعات البناء والتعمير،العدد الخامس مارس،2018
4. جمال دوني بونوة،الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء والتجزئة في تشريعات البناء والتعمير الجزائري،مجلة البناء والتعمير،المجلد 02، العدد 04،ديسمبر 2018
5. حرز الله كريم،دور قواعد التهيئة والتعمير في إنعاش الترقية العقارية،مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني عشر.
6. حرز الله كريم،دور قواعد التهيئة والتعمير في إنعاش الترقية العقارية،مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني عشر.
7. حمادو فاطيمة،الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مجلة تشريعات البناء والتعمير،العدد الثاني،جوان،2017.
8. خالد بوصفصاف التحكم في التعمير كآلية قانونية للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية،مجلة الحقيقة،مجلد 17،عدد 01،سنة 2018.

9. الشريف بجموي، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، جوان 2014
10. شهرزاد عوايد ، البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد الخامس، جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر، مارس 2018.
11. صليحة زغلول، سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني لشهادة التعمير ومنازعاتها، مجلة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، المجلد 34، العدد 02، السنة 2020.
12. عايلي رضوان، مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 16، جوان 2016.
13. عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
14. عبد الله لعويجي، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد التاسع، جوان، 2016.
15. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن جوان 2005.
16. عطوي وداد، أساس مسؤولية الإدارة في مجال رخصة البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 1.
17. عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري - رخصة البناء والهدم - مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث يناير 2013.
18. عيشوبة عمار، أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد الثاني، جوان، 2017.
19. كمال محمد الأمين، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، لطلبة السنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة ابن خلدون تيارت، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2017.
20. مؤذن مامون، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير، السنة أولى ماستر تخصص قانون الدولة والمؤسسات، جامعة محمد الطاهري سعيدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018-2019.
21. هاجر شنيخر، إستراتيجية التهيئة الإقليمية، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، المجلد 07، ع 03، ديسمبر 2020.

خامسا-مذكرات الدكتوراه والماجستير:

1. بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017.
2. بن صوط صورية، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2017، 2018.
3. بن عبد القادر زهرة، نطاق الضمان العشري للمشيددين، دراسة مقارنة بين التشريعين الفرنسي والجزائري، بحث لنيل شهادة الدكتوراه العلوم، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2008-2009.
4. تكواشت كمال، الآليات القانونية لحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.
5. تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018-2019.
6. ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة سنة 2013-2014.
7. زهرة أبرباش، الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عام، 2018 جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2018-2019.
8. زهرة أبرباش، الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون عام، 2018-2019.
9. شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه حقوق، تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق، 2015-2016.
10. عادل عبد العزيز عبد الحميد سماره، مسؤولية المقاول والمهندس عن ضمان متانة البناء في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، كلية الدراسات العليا، 2007.

11. عبد العزيز عقاقبة، دور السياسة العمرانية في التنمية المحلية حالة الجزائر 1990-2009، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم السياسية، جامعة باتنة 2016، 1-2017
- عبد العزيز عقاقبة، دور السياسة العمرانية في التنمية المحلية حالة الجزائر 1990-2009، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم السياسية، جامعة باتنة 2016، 1-2017
12. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه حقوق، تخصص قانون عقار، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق، 2014-2015.
13. عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة قسنطينة، 2014
14. عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة قسنطينة، 201، كحل سلسيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون العام، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015-2016، ص 206.
15. عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري و الفرنسي، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، جامعة منتوري . قسنطينة، كلية الحقوق، 2011-2012.
16. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012، 2011.
17. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2016.
18. كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2016.
19. كوري اسماعيل، النظام القانوني للفندقة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر، كلية بن عكنون، 2011-2012.

20. كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون العام، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015-2016.
21. لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في احد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2017.
22. هواري سعاد، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية، مدينة قسنطينة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، كلية علوم الأرض والجغرافيا، 2015.
- سادسا- النصوص القانونية والتنظيمية:

1- القوانين:

1. القانون 02-82 المؤرخ في 06-02-1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة جريدة رسمية عدد 06 مؤرخة في 09 فيفري 1982 .
2. القانون 03-87 المؤرخ في 07-01-1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 05، المؤرخة في 28-02-1987.
3. القانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، العدد الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18-11-1990.
4. القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01-12-1990، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 02-12-1990، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 01-12-2004، الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 15 غشت 2004.
5. القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي المؤرخ في 15-06-1998، الجريدة الرسمية العدد 35، المؤرخة في 17-06-1998.
6. القانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة المؤرخ في 06 يناير 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية، عدد 2، مؤرخة في 10 يناير 1999.

7. القانون 20-01 المتعلق بالتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم المؤرخ في 12-12-2001 المؤرخ في 12-12-2001، الجريدة الرسمية، العدد 77، المؤرخة في 15-12-2001.
8. القانون 08-02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة المؤرخ في 8 ماي سنة 2002 المؤرخ في 8 ماي سنة 2002 ، الجريدة الرسمية، العدد 34، بتاريخ 14 ماي سنة 2002.
9. القانون 03-03 يتعلق بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية الجريدة الرسمية ، العدد 11، المؤرخة في 19-02-2003.
10. القانون 10-03 المؤرخ في 19-07-2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر، ع 43، المؤرخة في 19-07-2003.
11. القانون 20-04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية، العدد 43، المؤرخة في 20 يوليو 2004
12. القانون 06-06 القانون التوجيهي للمدينة المؤرخ في 20-02-2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة المؤرخ في 20-02-2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، العدد 34 المؤرخة في 12-03-2006.
13. القانون 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03 غشت، 2008.
14. القانون 04-11 المؤرخ في 17-02-2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر، ع 14، المؤرخة في 06-03-2011.
15. القانون 16-21 المؤرخ في 30-12-2021 يتضمن قانون المالية لسنة 2022 ، الجريدة الرسمية، العدد 100، المؤرخة في 30-12-2021.

الأوامر:

1. الأمر رقم 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية الملغى، ج ر، ع 19، المؤرخة في 05-03-1974.
2. الأمر 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة باعتباره أول نص قانوني ينظم مجال البناء والتعمير المؤرخ في 27-09-1975، الجريدة الرسمية، العدد 83، المؤرخة في 1975

3. الأمر 85-01 المؤرخ في 13-08-1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد وقايتها وحمايتها الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 13 نوفمبر 1985.

2-المراسيم:

1. المرسوم 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، المؤرخ في 28-05-1991 الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991 .
2. المرسوم 91-176 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك المؤرخ في 28-05-1991 الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991 .
3. المرسوم 91-177 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 10-09-2005 .
4. المرسوم 91-178 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم 05-318 المؤرخ في 10-09-2005.
5. المرسوم رقم 91-255 المؤرخ في 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-241 المؤرخ في 22/07/2009 الجريدة الرسمية، العدد 43.
6. المرسوم التنفيذي 03-323 المؤرخ في 05-10-2003 يحدد كفايات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها.
7. المرسوم 07-145 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة المؤرخ في 19-05-2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى و كفايات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 2007.
8. القانون 07 - 06 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء المؤرخ في 13 مايو 2007 ، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتتميتها، جريدة رسمية عدد 31 لسنة 2007.

9. المرسوم 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 المتضمن إجراءات التصريح بمطابقة البناءات الجريدة الرسمية عدد
10. المرسوم التنفيذي 09/156 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 2009.
11. المرسوم رقم 11-76 المحدد لشروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده المؤرخ في 16-02-2011، ج ر، ع 11، الصادرة بتاريخ 20-02-2011، المعدل والمتمم بموجب المرسوم 14-68 المؤرخ في 09-02-2011، ج ر، ع 88، الصادرة بتاريخ 09-02-2014.
12. المرسوم 07-86 المؤرخ في 11-03-2007 يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية والمواقع السياحية الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 14-03-2007.
13. المرسوم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية، العدد 07، المؤرخة في 12-02-2015، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 20-342 المؤرخ في 22-11-2020 الجريدة الرسمية، العدد 71، المؤرخة في 02-12-2020.
- 4-القرارات الوزارية:**
- (1) القرار الوزاري المؤرخ في 15-05-1988 المتعلق بكيفيات ممارسة وتنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك القرار الوزاري المؤرخ في 15-05-1988 ،الجريدة الرسمية،العدد 43،الصادرة بتاريخ 26-11-1988.

1المقدمة:

4الفصل الأول :ماهية قانون البناء والتعمير

4المبحث الأول: تعريف قانون البناء والتعمير وتطوره القانوني:

4المطلب الأول:تعريف عملية البناء والتعمير:

4الفرع الأول: تعريف عملية البناء:

6الفرع الثاني:تعريف عملية التعمير:

7المطلب الثاني:تطور قانون البناء والتعمير في الجزائر

8الفرع الأول:تطور قانون البناء والتعمير من سنة 1962 إلى 1990:

12الفرع الثاني:تطور قانون البناء والتعمير من سنة 1990 إلى يومنا هذا:

14المبحث الثاني:العلاقة بين قانون البناء والتعمير وغيره من القوانين

14المطلب الأول: العلاقة بين قانون البناء والتعمير والقانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري:

16المطلب الثاني: العلاقة بين قانون البناء والتعمير و القانون 01-20 وكذا القانون 02-08:

16الفرع الأول: العلاقة بين قانون البناء والتعمير و القانون 01-20:

الفرع الثاني:العلاقة بين قانون البناء والتعمير والقانون 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن

20الجديدة:

23المطلب الثالث: العلاقة بين قانون البناء والتعمير مع القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة:

24المطلب الرابع: العلاقة بين قانون البناء والتعمير والقانون 11-04 الذي تنظم نشاط الترقية العقارية

26	الفصل الثاني:قواعد وأدوات التهيئة والتعمير:
26	المبحث الأول:أدوات التهيئة والتعمير:
26	المطلب الأول:المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU
26	الفرع الأول:تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
27	الفرع الثاني:مشمئلات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
31	المطلب الثاني:مخطط شغل الأراضي.
31	الفرع الأول:تعريف مخطط شغل الأراضي:
33	الفرع الثاني:محتوى مخطط شغل الأراضي pos:
34	المطلب الثالث: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي والمصادقة عليهما:
34	الفرع الأول:إعداد وثائق مشروع مخطط pdau و pos :
36	الفرع الثاني:ضبط قائمة المساهمين في إعداد مخطط pdau و pos :
36	الفرع الثالث:مرحلة التحقيق أو الاستقصاء العمومي:
37	الفرع الرابع:مرحلة المصادقة على كلا من مخطط pdau و pos :
38	المطلب الرابع:القوة الملزمة لكل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديلهما:
38	الفرع الأول: القوة الملزمة لكل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
41	الفرع الثاني: مراجعة و تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و لتعمير ومخطط شغل الأراضي:
42	المبحث الثاني:القواعد العامة للتهيئة والتعمير:

- 42المطلب الأول: ألا يكون البناء المراد القيام به يمس بالبيئة والمواقع الأثرية والسياحية:
- 42الفرع الأول: ألا يكون البناء المراد القيام به يمس بالبيئة
- 43الفرع الثاني: ألا يكون البناء المراد القيام به يمس بالمواقع الأثرية والأماكن السياحية
- 44المطلب الثاني: ألا يكون البناء معرض للأخطار واحترام قواعد السلامة والأمن العمومي:
- 45الفرع الأول: ألا يكون البناء المراد انجازه معرض للأخطار:
- 46الفرع الثاني: احترام قواعد السلامة والأمن العمومي:
- 48الفصل الثاني: الرخص والشهادات العمرانية:
- 48المبحث الأول: الرخص العمرانية:
- 48المطلب الأول: رخصة التجزئة:
- 49الفرع الأول: تعريفها ونطاقها:
- 51الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
- 60الفرع الثالث: الآثار المترتبة على الحصول على رخصة التجزئة:
- 63المطلب الثاني: رخصة البناء:
- 63الفرع الأول: تعريفها ونطاقها:
- 69الفرع لثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء:
- 77الفرع الثالث: الآثار المترتبة على الحصول على رخصة البناء :
- 80المطلب الثالث: رخصة الهدم:
- 80الفرع الأول: تعريفها ونطاقها:

- 82 الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة الهدم:
- 85 الفرع الثالث: آثار منح رخصة الهدم:
- 86 المبحث الثاني: الشهادات العمرانية:
- 86 المطلب الأول: شهادة المطابقة :
- 86 الفرع الأول: إجراءات المطابقة في ظل المرسوم 15-19 المعدل والمتمم:
- 89 الفرع الثاني: إجراءات المطابقة في ظل القانون 08-15:
- 97 المطلب الثاني: شهادة التعمير:
- 98 الفرع الأول: تعريفها:
- 99 الفرع الثاني: علاقة هذه الشهادة بأدوات التهيئة والتعمير:
- 99 الفرع الثالث: إجراءات الحصول عليها:
- 100 المطلب الثالث: شهادة التقسيم:
- 100 الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم:
- 101 الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم:
- 103 الفصل الرابع: مسؤولية المتدخلين في مجال البناء :
- 103 المبحث الأول: المسؤولية الإدارية في مادة التعمير والبناء:
- 103 المطلب الأول: مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مادة التعمير والبناء:
- 103 الفرع الأول: أركان مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ:
- 105 الفرع الثاني: صور المسؤولية الإدارية على الخطأ في مجال البناء والتعمير:

- 109المطلب الثاني:مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء :
- 109الفرع الأول:مسؤولية الإدارة على أساس نظرية المخاطر:
- 111الفرع الثاني:مسؤولية الإدارة على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة:
- 114المبحث الثاني:المسؤولية الجزائية في مجال البناء والتعمير:
- 114المطلب الأول:جرائم البناء والتعمير:
- 115الفرع الأول:الجرائم المتعلقة برخصة البناء :
- 117الفرع الثاني:الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة:
- 118الفرع الثالث:الجرائم المتعلقة برخصة الهدم:
- 118الفرع الرابع:الجرائم المتعلقة بتجاهل الالتزامات التي يفرضها قانون التهيئة والتعمير :
- 119المطلب الثاني:الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة جرائم البناء والتعمير:
- 119الفرع الأول: الأعوان المؤهلين لضبط المخالفات العمرانية وفقا للقانون 90-29 المعدل والمتمم:
- 121الفرع الثاني:الأعوان المؤهلين لضبط المخالفات العمرانية وفقا للمرسوم 06-55 المعدل والمتمم:
- 122الفرع الثالث:الأعوان المؤهلين لضبط المخالفات العمرانية وفقا للقانون 08-15:
- 123الفرع الرابع:الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات العمرانية وفقا لقوانين متفرقة:
- 124المبحث الثالث:المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير:
- 124المطلب الأول:المسؤولية عن تهدم البناء وفقا لأحكام المادة 2/149 من القانون المدني وشروطها:
- 124الفرع الأول: ملكية للبناء كأساس للمسؤولية :
- 126الفرع الثاني: وجود إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه:

126	المطلب الثاني:المسؤولية العشرية عن تهدم البناء:
127	الفرع الأول :النطاق الموضوعي للمسؤولية العشرية:
133	الفرع الثاني:النطاق الشخصي للمسؤولية العشرية:
135	الفرع الثالث:النطاق الزماني للضمان العشري:
137	خاتمة:
139	قائمة المراجع
148	فهرس