

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة ابن خلدون - تيارت

ملحقة السوق



مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون البيئة و التنمية المستدامة

بعنوان:

الوسائل القانونية للحد من البناء الفوضوي

كآلية لحماية البيئة

تحت إشراف الأستاذ:

الدكتور عجمي بنخالد

من إعداد الطالب:

يحي العربي

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيساً	أستاذ محاضر	بوغرارة الصالح
مشرفاً مقررأ	أستاذ محاضر	عجمي بنخالد
عضوا مناقشأ	أستاذ محاضر	ديش سورية

السنة الجامعية: 2018 - 2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
مَنْ كَانَ عَدُوًّا لِلنَّبِيِّ
فَعَدُوًّا لِلَّهِ وَالَّذِينَ
آمَنُوا مَعَهُ عَدَاوَةُ اللَّهِ
وَالنَّبِيِّ هِيَ كَعَدَاوَةِ اللَّهِ
وَالنَّبِيِّ هِيَ كَعَدَاوَةِ اللَّهِ
وَالنَّبِيِّ هِيَ كَعَدَاوَةِ اللَّهِ

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى

روحي الوالدين العزيزين

و أدعو المولى عز و جل أن يتغمدهما برحمته الواسعة

و إلى كل زملاء الدفعة

شكر وعرفان

الحمد لله تزداد بها الخيرات و تتم بها الصالحات و ترتاح بها

الأفئدة و تُشفى بها القلوب والأرواح

الحمد لله الذي وفقنا لإنجاز هذا البحث المتواضع الذي من

خلاله أوجه شكري الجزيل

إلى كل أساتذة جامعة ابن خلدون

و أخص بالذكر أساتذة قسم الحقوق

على رأسهم الأستاذ المشرف الدكتور عجالي بن خالد

و الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة

قائمة أهم المختصرات

قائمة أهم المختصرات:

- **SNAT** : SCHEMA NATIONAL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE .
- **SDAL** : SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT DU LITTORAL .
- **SRAT** : SCHEMA REGIONAUX DAMENAGEMENT DU TERRITOIRE.
- **SATW** : LES PLANS DAMENAGEMENT DU TERRITOIRE DE WILAYA.
- **PDEU** : PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT
- **POS** : PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.

- ج ر : الجريدة الرسمية

- ص : صفحة

لقد صار موضوع حماية البيئة من المواضيع الحديثة التي أخذت اهتمام المجتمعات المتقدمة منها و المتخلفة على حد سواء مع تباين درجة الاهتمام وفقاً للخصوصية التاريخية و الاقتصادية لكل مجتمع، حيث في المجتمعات الأكثر تصنيعاً، ظهر الاهتمام بقضايا البيئة كنتيجة للأغراض الجانبية للتطور العلمي و التكنولوجيا المستعمل في عمليات التنمية و الاستخدام المفرط للعناصر الطبيعية و الهادف إلى تحقيق أقصى معدل للنمو الاقتصادي العام و الثراء الفردي الخاص، أما على صعيد المجتمعات الأقل تصنيعاً، فهي تعاني من مشاكل بيئية مرتبطة أكثر بأوضاعها الاجتماعية، السياسية و الاقتصادية المتخلفة. و الجزائر أضحت إحدى هذه الدول التي تواجه مشاكل بيئية نتيجة تزايد استهلاك الثروات الطبيعية المفرط من جهة و اكتساح البنايات للمجال البيئي العمراني من خلال استعمال الفضاءات الطبيعية و الحضرية بشكل لا متوازن، يفتقر لنظرة استشرافية للمستقبل و ينافي أحكام القانون من جهة ثانية، هو ما أطلق عليه تسمية البناء غير القانوني أو البناء غير المشروع أو البناء الفوضوي.

و لقد نصت التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13/08/1985 المتعلقة بالبناء غير المشروع⁽²⁾، على ما يلي: " لقد نشأت ظاهرة البناء غير المشروع عن أسباب كثيرة... و إذا كانت المساعي لإيجاد حل لهذه المسألة قد تعددت، فإن عواقب هذه الوضعية لا يمكن أن تستمر دون أن تلحق بالغ الضرر بالتنمية الشاملة في البلاد، ولذلك بات من اللازم البحث عن السبل و الوسائل الملائمة و تطبيقها قصد معالجة هذه المشكلة المتمثلة في البناء غير المشروع و القضاء عليها قضاءً نهائياً و شاملاً.

...وتستهدف هذه الحلول زيادة على ذلك، تطهير هذا المجال نهائياً و وضع حد للتصرفات و السلوكات الاجتماعية السلبية الناجمة عن ذلك و من ثم فإن نفاذ الحلول يجب أن يكون أسرع ما يمكن، و يجب أن تسخر لهذا الغرض جميع الوسائل الضرورية.

و من الواضح أن جميع التدابير و المساعي يجب أن تنفذ باستمرار للقضاء نهائياً على ظاهرة البناء غير المشروع الذي لا يمكنه بعد اليوم أن يكون من واقع المستقبل."

تبرز هذه التعليمات اهتمام السلطة الجزائرية منذ الثمانينات بالبناء الفوضوي بحيث اجتمعت أهم وزارات الدولة الجزائرية آنذاك و المتمثلة في وزارة المالية، وزارة العدل، وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية، وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، وزارة الفلاحة و الصيد البحري و وزارة البناء و التعمير و الإسكان، و ذلك لدق ناقوس الخطر بناءً على الواقع المعاش آنذاك و الذي وصف بالخطير، لذا تم إقرار حلول قانونية لوضع

(2) - التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، المؤرخة في 13 أوت 1985 المتعلقة بالبناء غير المشروع تبين كيفية تنفيذ التدابير التي نص عليها المرسوم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضى عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن.

حد نهائي للبناء غير المشروع إلا أن ما تعيشه الجزائر حالياً يبرز فشل هذه السياسة إلى جانب الآليات القانونية المسخرة لها، و ذلك ببقاء أزمة البناء غير المشروع من واقع الحاضر.

يتجسد واقع البناء غير الفوضوي الذي يواجهه الدولة الجزائرية منذ سنوات من الناحية القانونية في شكلين اثنين هما البناء بدون رخصة و البناء غير المطابق للرخصة و للأحكام القانونية المتعلقة بقوانين التهيئة و التعمير، و هذا بغض النظر عن الأشكال و الأنماط التي يتخذها البناء الفوضوي، سواء كانت البناءات قصديرية أو منازل فخمة، أو مشاريع سكنات ترقية... إلخ.

و إن كان لكل نتيجة سبب، فإن أسباب البناء الفوضوي كثيرة، هي في معظمها اجتماعية، لعل أهمها النزوح الريفي و النمو السكاني المتزايد الذي أنجر عنه أزمة إسكان.

إن موضوع حماية البيئة يستدعي بالضرورة إيجاد آليات و وسائل قانونية تنظم عمليات التهيئة و التعمير للمجال الطبيعي و تضع حدا لانتشار و توسع البناءات غير القانونية، لذلك فالتعمير يعتبر من أهم المجالات المرتبطة و المؤثرة في البيئة بحكم تقاسمهما نفس نطاق التدخل، فإذا كانت مهمة قواعد التعمير هي ضبط و تنظيم عمليات شغل الأراضي بمختلف مظاهرها، فإن البيئة هي الوعاء الذي يحتوي هذه العمليات و يتأثر بها مما يستوجب وضع اختيارات عمرانية تلتزم بالضوابط البيئية.

إن التنظيم و التخطيط و التهيئة المثلى للمجال العمراني له من الأهمية ما يجعله يشكل الدعامة القوية و الأساسية التي تبنى عليها باقي الدعامات المشكلة للتنمية الاقتصادية، التنظيم الذي ينبثق من سياسة استراتيجية استشرافية في مجال التخطيط العمراني، تضعها الدولة و تبني أسس و قواعد أكثر حداثة للتطور و التحضر و التمدن و ذلك بإرساء ضوابط و مقاييس تخضع لها البناءات من مختلف جوانبها الجمالية و الهندسية و حتى الصحية.

و الحقيقة أن تنفيذ هذه السياسة يرتكز على منظومة قانونية تتوافق مع المتطلبات العمرانية الحديثة الهادفة إلى الحفاظ على النظام العام العمراني وفق مقومات بيئية سليمة.

ويجد موضوع البحث أهمية نظراً للاهتمام الذي صارت توليه السلطات الإدارية في الدولة بهدف القضاء على مشكلة البناءات الفوضوية التي أصبحت تشكل تهديداً صارخاً على البيئة،

أما عن الأسباب الذاتية لاختيار الموضوع هي الرغبة في تناول المواضيع الحديثة و خاصة بإقرار المشرع الجزائري للتخطيط المركزي و المحلي اللذان يعتبران من الاستراتيجيات الحديثة لمعالجة المشاكل البيئية المرتبطة بالتعمير بالإضافة إلى قلة الأبحاث و الدراسات القانونية في هذا المجال.

و بناءً على ما تقدم نطرح إشكالية موضوع البحث : ما هي الوسائل القانونية الكفيلة للحد من ظاهرة البناءات الفوضوية و مدى نجاعتها في حماية البيئة ؟

في سبيل الإجابة على إشكالية البحث و تساؤلاته الفرعية اعتمدنا المنهج الوصفي لجمع المادة العلمية والإحاطة بجميع عناصرها و المنهج التحليلي في تحليل بعض النصوص القانونية.

و قد تناولنا الموضوع وفق خطة مقسمة إلى فصلين:

الفصل الأول: الوسائل الوقائية من ظاهرة البناء الفوضوي

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

الفصل الأول :

الوسائل الوقائية من ظاهرة البناء الفوضوي

احتلت الإدارة في الوقت الراهن مكانة هامة و بارزة ضمن النظم القانونية تبعا للامتيازات الممنوحة لها من جهة وكذا تنوع الوسائل و الآليات المتاحة لها من جهة أخرى من قبل المشرع لكي تتمكنها من الحفاظ على النظام العام.

وكنتيحة لتظافر ثلاث عوامل أساسية مرتبطة ببعضها البعض و هي تصاعد النمو الديمغرافي، تسارع وتيرة التحضر و تطور التصنيع أدت كلها إلى وضع كارثي تزايد من خلاله استهلاك الثروات الطبيعية و كذا الإصراف في تلويث البيئة⁽¹⁾، وضع استمر كذلك ليطل المجال العمراني، الذي تضرر بفعل الأنماط المختلفة للبنىات، التي تناقض في صورها و أشكال طبيعة الفن و التناسق و الانسجام، و بيوت قصديرية مترامية هنا و هناك تفتقد لأدنى شروط الحياة، كما ازداد الضغط على المدن بفعل النزوح السكاني الرهيب نحوها بحثا عن فرص جديدة للعيش، الأمر الذي زاد في استفحال حدة الظاهرة و تراكمها بمرور الوقت.

و كنتيجة لهذه الأوضاع المتردية كان لزاما على الإدارة أن تتصدى للظاهرة بكل وسائلها المادية و القانونية و البشرية، فبدأت بانتهاج سياسة جديدة معتمدة فيها على وسائل و أدوات لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة معتمدة في ذلك على أسلوب التخطيط و التنمية المستدامة ثم التركيز على مخططات التعمير المحلية الهادفة إلى ضبط استغلال الأرض التابعة لإقليم البلدية. و من أجل إعطاء ديناميكية لهذه المخططات أوجد المشرع أدوات فنية و تقنية تعتبر همزة وصل بين مدى استغلال الفرد لحقوقه الواردة على ملكية العقار واحترام تعليمات هذه المخططات والأحكام المتعلقة بقوانين التهيئة و التعمير.

و لتسليط الضوء على مجهودات الدولة الرامية إلى ضبط استغلال الإقليم كافة بما فيه المجال العقاري و وقايته من الانتهاكات الصارخة عليه قمنا بتقسيم الفصل الأول المخصص للوسائل الوقائية من ظاهرة البناء الفوضوي إلى مبحثين على النحو التالي:

المبحث الأول: الرقابة الإدارية القبلية عن طريق المخططات

المبحث الثاني: الرقابة الإدارية بواسطة الرخص و الشهادات العمرانية

المبحث الأول: الرقابة الإدارية القبلية عن طريق المخططات

تمارس السلطات الإدارية المختصة في مجال التهيئة و التعمير دوراً رقابياً مسبقاً يهدف إلى فرض التنظيم و التوجيه المنسجم و المنسق على حركة البناء ضمن المجال العمراني سواء كان هذا التنظيم شاملاً يخص إقليم الدولة بأكمله أو كان جزئياً يخص كل جهة على حدا، لهذا رصدت الدولة جملة من المخططات وفق سياسة وطنية مدروسة، وعليه تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين يضمنان : السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة في المطلب الأول، وضم المطلب الثاني أدوات التهيئة و التعمير

المطلب الأول: السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة

قصد مواكبة التطور المستمر لعجلة التنمية الاقتصادية و النمو المتزايد لعدد السكان عبر التراب الوطني من جهة و الاستغلال المفرط للثروات الطبيعية من جهة أخرى و هذا في ظل الاختلال الكبير الناتج عن حركة السكان و هجرتهم إلى المناطق الداخلية للوطن، تحتم على المشرع الجزائري إيجاد آلية أكثر نجاعة لبطء التوازن الجهوي بين الأقاليم و إدخال العصرية على النشاط العمراني، لهذا صدر القانون رقم 01-20⁽¹⁾ المتعلق بالتهيئة و التنمية المستدامة للإقليم، من خلاله عمد المشرع على إحداث سياسة وطنية موجهة للتهيئة و بسطها على كامل الإقليم، و هذا بالاتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصات كل منها⁽²⁾. فالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم هي الفضاء الذي يجب أن تجتمع فيه مختلف أشكال التعاون و التكامل قصد تحقيق الاستفادة القصوى من الموارد و الإمكانيات المصخرة، و بعيداً عن كونها مسألة حكومية أو مهمة قطاعية، فإنها تتخذ شكل مشروع مجتمعي يقوم على نظرة مستقبلية يتعين تجسيدها عبر التكامل المحلي و الوطني، بهدف المحافظة على الإقليم و ترقيته في ظل التحديات العالمية، و بالتالي فإن تهيئة الإقليم تعني عدم إهمال الدولة أي إقليم و تركه للمصادفة، فكل فضاء هو جزء من التراب الوطني، يعترف له بالحق في التطور و الرفاه، عن طريق خلق الشروط التي تمكن الإنسان من العمل و العيش في المنطقة التي يرغب فيها مع إعادة خلق للروابط مع الإقليم⁽³⁾.

وهذه السياسة تُرسم خطوطها و تتحدد معالمها من خلال تأسيس مقوماتها (الفرع الأول) و

ضبط أهدافها(الفرع الثاني).

(1) - القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، ج ر عدد 77 الصادر في 2001. الذي ألغى بموجب المادة 61 منه أحكام القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية.

(2) - المادة 02 من القانون 01-20، السالف الذكر

(3) - براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مذكرة ماجستير، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2016-2017، ص 25.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

الفرع الأول: أسس السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة

لقد حددت المادة 01 من القانون 01-20 التوجيهات و الأدوات المتعلقة بتهيئة الإقليم التي من طبيعتها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة و مستدامة مبنية على الأسس التالية:

أولاً: الاختيارات الإستراتيجية التي تقتضيها تنمية هذا النوع:

ترتبط عملية تهيئة الإقليم بالتنمية المستدامة التي تحقق الأبعاد الاقتصادية و الاجتماعية في ظل حماية البيئة و باعتبار أن البناء و التعمير هو جزء من التهيئة و التنمية، كان لزاماً أن يكون التعمير و البناء مستداماً⁽¹⁾، كما ترتبط العملية كذلك بسياسة التخطيط الذي يعد أحد الآليات الحديثة لتجسيد السياسة الوطنية .

ثانياً: السياسات التي تساعد على تحقيق هذه الاختيارات:

تم الشروع في تجسيد هذه السياسة عن طريق مجموعة من الأدوات بمشاركة الدولة و الجماعات المحلية و الفاعلين الاقتصاديين و المواطنين ضمن تخطيط شامل طويل الأمد يمتد إلى أفق 2030 ويكون ذلك عن طريق الأدوات المالية و الاقتصادية و أدوات الشراكة بالإضافة إلى أدوات التخطيط التي على رأسها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يعد كأداة هامة و مرجعية لتنفيذ هذه السياسة.⁽²⁾

ثالثاً: تدرج أدوات تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة:

يعتمد تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يقوم هو بدوره على جملة من الأدوات منها ما هو مادي و منها ما هو بشري و تخضع هذه الأدوات إلى توجيه و تقويم بواسطة مجموعة من المخططات يتم اعتمادها لتنفيذ المخطط الوطني يمكن تقسيمها إلى مخططات إقليمية أو جهوية و مخططات محلية.

الفرع الثاني : أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة

لعل من أبرز أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ما يلي:

- خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية و التشغيل.
- تساوي الحظوظ في الترقية و الازدهار بين جميع المواطنين.
- الحث على التوزيع المناسب بين المناطق و الأقاليم لدعائم التنمية ووسائلها باستهداف تخفيف الضغوط على الساحل و الحواضر و المدن الكبرى و ترقية المناطق الجبلية و الهضاب العليا و الجنوب.
- دعم الأوساط الريفية و الأقاليم و المناطق التي تعاني صعوبات و تفعيلها من أجل استقرار

(1) - براهيمى موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء ، المرجع السابق ، ص28.

(2) - براهيمى موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء ، المرجع السابق ، ص27.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

- إعادة توازن البنية الحضرية و ترقية الوظائف الجهوية و الوطنية و الدولية للحواضر و المدن الكبرى.
- حماية الفضاءات و المجموعات الهشة إيكولوجيا و اقتصادياً و تميمها.
- حماية الأقاليم و السكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية.
- الحماية و التثمين و التوظيف العقلاني للموارد التراثية و الطبيعية و الثقافية و حفظها للأجيال القادمة.
- و بالإضافة إلى الأهداف التنموية و الاجتماعية و الثقافية التي تهدف إليها السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و نميته المستدامة، فإنها تساهم في إرساء دعائم الوحدة الوطنية مع دمجها و متطلبات السيادة الوطنية و الدفاع عن الإقليم⁽¹⁾ . و في هذا الصدد تضمن الدولة ما يلي:
- تعويض العوائق الطبيعية و الجغرافية للمناطق و الأقاليم لضمان تثمين الإقليم الوطني و نميته و إعمارها بشكل متوازن.
- تصحيح الفوارق في الظروف المعيشية من خلال نشر الخدمات العمومية و محاربة كل أسباب التهميش و الإقصاء الاجتماعيين في الأرياف و المدن على حد سواء.
- دعم الأنشطة الاقتصادية حسب أماكن تواجدها و ضمان توزيعها و انتشارها و دعمها في كافة تراب الإقليم الوطني.
- التحكم في نمو المدن و تنظيمه.

الفرع الثالث : أنواع مخططات التهيئة الإقليمية و التنمية المستدامة

ورثت الجزائر عن الحقبة الاستعمارية مجموعة مخططات خاصة بالتهيئة العمرانية و التي سرعان ما أبدت عجزها بخصوص تنظيم حركة العمران و فشلت في القضاء على ظاهرة البناء الفوضوي وظهر اختلال كبير في التوازن الجهوي بفعل ظاهرة الهجرة و النزوح الريفي، لكل هذا كان لزاما على المشرع التفكير في صنع و ابتكار مخططات جديدة أكثر نجاعة و ذات أبعاد طويلة المدى و أكثر ملائمة مع التحديات الجديدة المالية لمجال التهيئة و التعمير و أكثر حماية للبيئة، لهذا ظهرت مخططات عديدة ذات بعد وطني و إقليمي وليدة السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم نذكر منها ما جاءت به المادة 7 من القانون رقم 01-20 و هي: أولاً: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ثانياً: المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل، ثالثاً: المخطط التوجيهي لحماية

(1) - المادة 05 من القانون 01-20، السالف الذكر.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

الأراضي و مكافحة التصحر، رابعاً: المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم ، خامساً: مخططات تهيئة الإقليم الولائي
أولاً: **المخطط الوطني لتهيئة الإقليم⁽¹⁾** : الذي يشمل كامل التراب الوطني SNAT:

يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم حسب ما صنفته المادة 07 من القانون رقم 01-20 من أدوات تهيئة الإقليم الذي يشمل كامل التراب الوطني يترجم و يطور الترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، كما يشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية، تتولى الإدارة المركزية المكلفة بالتعمير و التهيئة و التنمية المستدامة للإقليم إعداده حسب نص المادة 19 من القانون 01-20، لهذا فالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم يحتل صدارة القواعد و بالتالي فمختلف التهيئة العمرانية يجب أن تنبثق منه.

و يصادق على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم عن طريق التشريع لمدة 20 سنة و يكون موضوع تقويمات دورية و تحيين لكل خمس سنوات حسب الأشكال نفسها.

ثانياً: **المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل SDAL** : يترجم بالنسبة للمناطق الساحلية و الشريط الساحلي للبلاد الترتيبات الخاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة و المستهدفة و تميمها.

ثالثاً: **المخطط التوجيهي لحماية الأراضي و مكافحة التصحر**

يعد زحف الرمال و تدهور الأراضي و نزوح السكان إحدى الأسباب الناجمة عنها ظاهرة التصحر، الأمر الذي استوقف جميع الفاعلين بما فيهم الدولة للحد من هذه الظاهرة و هذا عن طريق حماية الأراضي بإيجاد آلية تحقق هذا الغرض، لذا يعتبر المخطط التوجيهي لحماية الأراضي و مكافحة التصحر أحد هذه الآليات و ذلك باتخاذ إجراءات متشعبة كمرقبة التعمير عن هذه المناطق و الحفاظ على الغطاء النباتي.

رابعاً: **المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم SRAT**:

لقد أوجد المشرع أدوات لتحديد التوجيهات القانون رقم الأساسية للتهيئة العمرانية على المستوى البلدي، وهذا بمقتضى القانون 29.90⁽²⁾، و جاء بالقانون رقم 20.01 حيث أوجد من خلاله أدوات لتهيئة الإقليم على مستوى فوق البلدي و أهمها المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم الذي يحدد التوجيهات و الترتيبات الخاصة بكل برنامج جهة⁽³⁾ بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم فهو يحدد التوجيهات الأساسية للتنمية المستدامة في نطاق برنامج الجهات، كما يحدد الأعمال ذات الحصاص الزمنية كما يمكنه أن يوصي بوضع أدوات للتهيئة

(1) - القانون رقم 10-02، المؤرخ في 29 يونيو 2010، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ج ر عدد 61، الصادر بتاريخ 21 أكتوبر 2010.

(2) - القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52، الصادر بتاريخ 1990/12/02، معدل و متمم بموجب القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14/08/2004، ج ر عدد 51، الصادر في 2004.

(3) - المادة 03 من القانون 01-20 السالف الذكر.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

و التخطيط الحضري أو البيئي لكل فضاء خاضع للأحكام و الإجراءات الخاصة⁽¹⁾، كما يتميز بالطابع الإلزامي، إذ يلتزم المتعاملون في مجال العمران و تهيئة الإقليم بالعمل وفق قواعد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم خاصة أنه يحدد التوجيهات و الترتيبات الخاصة بكل برنامج جهة. برنامج الجهة لتهيئة الإقليم و تنميته حسب المادة 03 من القانون 20-01 هو الإقليم الذي يتكون من عدة ولايات متاخمة لها خصوصيات فيزيائية بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يعتبر قانوناً و وجهات إنمائية مماثلة أو متكاملة.

تتولى الدولة إعداد المخططات الجهوية بالإتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصات كل منها، وكذلك بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين و الاجتماعيين للتنمية، ثم المصادقة عليه من طرف التنظيم لمدة 05 سنوات.

خامساً: مخططات تهيئة الإقليم الولائي SATW:

و هي مخططات خاصة بتهيئة أقاليم الولايات أو بتهيئة ما بين البلديات على أساس أن هذه البلديات تشكل رقعة واحدة و هي رقعة إقليم الولاية و ذلك دون الأخذ بعين الاعتبار الحدود الإدارية للبلديات المعنية بالمخطط الذي يتم تسييره محلياً.

المطلب الثاني : أدوات التهيئة و التعمير:

الطبيعة هي المنشأ الأول الذي ترعرع فيه الإنسان و منها استمد معيشتة و منها اكتسب تجاربه و خبراته و لقد شهدت العصور المتعاقبة عبر الزمن عدة حضارات عرفت البشرية فكانت كلها تعكس محاولات الإنسان لتصخير هذه الطبيعة و جعلها أكثر ملائمة لإشباع حاجاته المختلفة. ولذلك عرفت البيئة العمرانية على أنها المحيط الاصطناعي الذي أقامه الإنسان لتعمير الأرض و جعلها أكثر توافقاً و تناغماً مع حاجاته تحقيقاً لغاياته فهو بحاجة إلى مسكن يأويه و شوارع يمر من خلالها و حدائق يتنزه فيها، كما أن إقامة مثل هذه المنشآت ينبغي أن لا يكون عبثاً و بطريقة غير منظمة بل يتم ذلك بدراسات علمية تحدد ما يجب أن يكون عليه من الكفاءة التي تسمح بمراعاة الشروط و المتطلبات الصحية و الخدمات الاجتماعية و هذا الامتداد و التوسع العمراني محكوم بكثير من القوانين التي تحدد الشروط المتطلبة في التخطيط العمراني و بإخضاع استغلال الأراضي لقواعد تنظيمية تحدد الطابع العمراني للمدينة في نوع استعمال الأرض و ارتفاع الأبنية و المساحة و ما تشمله الأحياء السكنية من مناطق خضراء و مرافق... وغيرها⁽²⁾. فإذا كانت الحاجة ملحة إلى إيجاد نوع من التناغم بين النشاط العمراني و تصرفات الغير في مجال التهيئة و التعمير من جهة و تزايد الوعي البيئي و التنمية المستدامة من جهة أخرى باتت البيئة مطلباً ضرورياً

(1) - المادة 49 من القانون 20-01 السالف الذكر.

(2) - اقولي اولد رابع الصافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية و وسائل قانونية)، الطبعة الثالثة 2016-2017 دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع - الجزائر، ص 65.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

و مهما في مشاريع التهيئة و التعمير من الواجب التفاعل معه و الاستجابة لمتطلباته، وفي هذا الصدد عمل
المشرع الجزائري على إصدار مجموعة من القوانين التي جاءت منظمة للمجال العمراني للأراضي عن طريق
أدوات التعمير لا سيما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)
في ظل القانون 29.90 المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي خصص كذلك المواد من 03 إلى 09 إلى قواعد
بديلة تستعمل في حال غياب مخططات التهيئة و التعمير سماها قواعد التهيئة و التعمير .

الفرع الأول: القواعد العامة للتهيئة و التعمير

إن الأصل في التهيئة العمرانية هو تطبيق المخططات العمرانية المتمثلة في المخطط التوجيهي
للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي و في حال غيابهما فالبديل يكمن في القواعد العامة للتهيئة و التعمير
و هو ما جاء في نص المادة 03 من القانون 29. 90 : " مع مراعاة الأحكام القانونية و التنظيمية
الخاصة بشغل الأراضي و في غياب أدوات التهيئة و التعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة
و التعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل ."

لقد حدد القانون رقم 29.90 القواعد العامة للتهيئة و التعمير في الفصل الثاني بموجب المواد
من 03 إلى 09 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 175.91⁽¹⁾ المحدد للقواعد العامة للتهيئة التعمير
و البناء. ولإلمام أكثر بمختلف القواعد العامة للتهيئة و التعمير سنحاول التطرق إلى مفهوم القواعد العامة
للتهيئة والتعمير ثم محاورها.

أولا : مفهوم القواعد العامة للتهيئة و التعمير

يتحدد مفهوم القواعد العامة للتهيئة و التعمير من خلال تعريفها (أ) ثم إبراز مجالاتها (ب)

أ- تعريف القواعد العامة للتهيئة و التعمير : لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف القواعد العامة للتهيئة و
التعمير لكن يمكن تعريفها على النحو التالي : " هي مجموعة القواعد العامة و الوطنية التي تطبق عند غياب
أدوات التهيئة و التعمير و المنظمة للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف تحقيق توسع عمري
يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية و حماية الأراضي الفلاحية و
الغابات و المساحات الخضراء و غيرها من المناطق ذات الممرات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء و الأعمال
المتعلقة به و موقعه و الهندسة المعتمدة في تشييده، و تهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها
و تنظيمها⁽²⁾ ."

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، ج ر عدد 26 الصادر بتاريخ 28
ماي 1991.

(2) - اقلولي اولد رايح الصافية، المرجع السابق، ص 104.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

ب - مجالات القواعد العامة للتهيئة و التعمير: القواعد العامة للتهيئة و التعمير عبارة عن قواعد

موضوعية تتعلق بتنظيم عملية التعمير و البناء و هذا بضبط مقاييس البناء و وضع القيود و الالتزامات الواجب احترامها في أي عملية تشييد أو بناء و قد أورد المشرع الجزائري هذه القواعد في القانون 90-29 و كذا في القانون 25/90⁽¹⁾ و المرسوم التنفيذي 91-177⁽²⁾ و قد قسمها إلى ثلاثة مجالات هي: القواعد المتعلقة بشغل الأراضي و القواعد المتعلقة بالشروط العامة للبناء و القواعد المتعلقة بالوقاية من الأخطار و الكوارث .

1- القواعد المتعلقة بشغل الأراضي

خصص المشرع في هذا المجال من القواعد ضوابط لاستغلال الأرض في مجال البناء حسب طبيعة كل أرض سواء الفلاحية و ذات الوجهة الفلاحية⁽³⁾ أو المناطق الساحلية و السياحية أو الأراضي الواقعة في المناطق العامة و القابلة للتعمير.

1.1 - أحكام شغل الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية

الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية هي: " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله⁽⁴⁾ فاستغلال هذه الأراضي مرتبط برخصة صريحة لا تسلم إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية. و هذا دليل على محدودية البناء في مثل هذه المناطق الحساسة من الإقليم نظرا لأهمية هذه الأراضي في كونها موجهة أساسا للاستغلال الفلاحي.

2.1 - أحكام شغل المناطق الساحلية و السياحية

المناطق الساحلية هي: " مجموعة الجزر و الجزيرات و الجرف القاري و كذا شريطا ترايبا بعرض أقله 800 متر على طول البحر "⁽⁵⁾ كما تعتبر المناطق السياحية و مناطق التوسع السياحي من ضمن المناطق المحمية و ذات المنفعة الوطنية و قد أطلق عليها المشرع الجزائري العديد من التسميات ضمن نصوص قانونية مختلفة: " الأماكن الطبيعية، المساحات و المواقع المحمية، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة

(1) - القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 لسنة 1990، معدل و متمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، عدد 55، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

(2) - القانون رقم 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه المعدل و المتمم.

(3) - اقلولي اولد رايح الصافية، المرجع السابق، ص 104.

(4) - المادة 02 من القانون رقم 90-25، السالف الذكر.

(5) - المادة 07 من القانون رقم 02-02، المؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل و تسمينه، ج ر عدد 10 لسنة 2002.

المجالات المحمية.

فالمناطق الساحلية مواقع سياحية غير قابلة للبناء و كل أشغال البناء و التعمير تخضع لضوابط و تتم ضمن أدوات تهيئة الإقليم و العمران و حتى مخطط التهيئة السياحية.

بالنسبة للمناطق الساحلية فهي تصنف على أنها أملاك وطنية عمومية و طبيعية و هذا استنادا إلى نص المادة 15 من القانون 90-29 كما أنها أملاك غير قابلة للتصرف و لا التقادم و لا الحجز عليها و بذلك فإنشاء بنايات في هذه المناطق يخضع لشروط و هي حفاظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات، توافق النشاط العمراني مع أحكام شغل الأراضي المحددة في مخطط شغل الأراضي. و هذا لا يعني أن النشاط العمراني محظور بصفة مطلقة غير أنه يمكن إقامة المنشآت أو البنايات الحقيقية الضرورية.

3.1 - أحكام المناطق العامرة و القابلة للتعمير:

الأراضي العامرة هي : " الأراضي التي يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و في مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها و لو كانت هذه الأرض غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو ليس بها مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات " ⁽¹⁾، أما المناطق القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

فبالنسبة لعمليات البناء التي تتم على المناطق العامرة يجب أن تحترم الحد الأدنى من القواعد الخاصة بشروط التوسع العمراني، بالإضافة إلى الحصول على الرخص و الشهادات من الإدارة المختصة و كل عملية بناء على هذه المناطق يجب أن تحترم فيها المظهر الخارجي للبناءات و احترام قواعد حماية البيئة عن طريق احترام قواعد التهيئة و التعمير.

2- الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء:

عملية البناء و التعمير خاضعة لضوابط قانونية في شكل قيود قانونية و الغاية من فرض هذه القيود هو تحقيق حماية للمساحات و تحقيق التماسك الاجتماعي و الانتعاش الاقتصادي و التنمية البشرية ⁽²⁾ و يمكن أن نلخص أسباب فرض هذه القيود في الغايات التالية:

- عدم المساس بالسلامة و الأمن العمومي (رفض رخصة البناء إذا كانت البنايات من طبيعتها تمس بالسلامة و الأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها).
- عدم المساس بالبيئة (يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة إذا كانت البناءات بفعل موقعها و مآلها أن

(1) - المادة 20 من القانون رقم 90-25، السالف الذكر.

(2) - اقلولي اولد رابح الصافية، المرجع السابق، ص 105.

تكون لها عواقب ضارة على البيئة).

- عدم التعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة و التعمير، فيمكن حينئذ رفض رخصة البناء في حال تعارضها مع مخططات التهيئة و التعمير.

3- الأحكام المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى:

يوصف الخطر الكبير على أنه كل تهديد محتمل على الإنسان و بيئته يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية استثنائية أو بفعل نشاطات بشرية⁽¹⁾ لذلك فإنه في حال غياب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي يوجد حد أدنى للحماية من تفادي الأخطار الكبرى، أي هناك قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث و التكفل بآثارها على المستقرات البشرية و نشاطاتها و بيئتها ضمن هدف الحفاظ على التنمية و تراث الأجيال القادمة و وضع ترتيبات تستهدف التكفل المنسجم و المندمج و المتكيف مع كل كارثة ذات مصدر طبيعي أو تكنولوجي، أو إذا كانت البنايات المزمع إنجازها نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج.⁽²⁾

ثانيا: محاور القواعد العامة للتهيئة و التعمير

وردت محاور القواعد العامة للتهيئة و التعمير في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم من المادة 04 إلى المادة 09 منه و المتمثلة في:

- القواعد المتعلقة بشغل الأراضي.

- القواعد المتعلقة بالشروط العامة للبناء (القواعد المتعلقة بموقع البنايات و علوها و مظهرها و كذا المتعلقة بالصحة و النظافة و الأمن.....).

و عليه وردت هذه القواعد في القانون 90-29 بصفة عامة و ترك التفصيل فيها للمرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء الذي حددها فيما يلي:

أ - القواعد المتعلقة بالصحة و الأمن العمومي:

جاء النص على هذه القواعد من خلال المادة 02 إلى غاية المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المؤرخ في 28 ماي 1991 و هذه المواد تشترط ضرورة التأكد من كون البنايات المراد إنجازها لا تمس بالصحة و الأمن العمومي من قبل الباني لها بموجب رخصة بناء ممنوحة في موقع غير مغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو بمخطط شغل الأراضي و تجدر الإشارة أن البنايات المراد إنجازها خارج

⁽¹⁾ المادة 02 من القانون رقم 04-20، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84 الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2004.

⁽²⁾ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، السالف الذكر.

المخططين يمكن أن تمس بالسلامة و الأمن العمومي إما من جراء موقعها أو حجمها أو حتى بسبب استعمالها (1) أو قد تكون هذه البناية مقررة على أرضية معرضة للأخطار الطبيعية التي تشمل الفيضانات أو الإنجرافات أو انخفاض التربة أو انزلاقها أو الجرف. ففي كل هذه الحالات لا يمكن منح رخصة البناء طبقاً للقانون 04 - 20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة (2). أما القواعد المتعلقة بالصحة فتظهر من نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 175 /91 القاضية بضرورة إرفاق طلب الحصول على رخصة البناء بدراسة مدى التأثير على البيئة بالنسبة لجميع أعمال البناء و التهئة التي من شأنها أن تلحق أضراراً مباشرة أو غير مباشرة بالبيئة في الحاضر أو المستقبل إلى جانب هذا فقد أورد المشرع إجراءات الصحة في ضوابط تؤكد ضرورة تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني أو ذات طابع آخر بالماء الصالح للشرب و التطهير و إعداد قنوات صرف المياه المستعملة والمياه القذرة و مياه الأمطار ... (3)

إضافة إلى إجراءات الصحة هناك قيد آخر هو ضرورة احترام القواعد الدنيا للتهئة، و عليه يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت البنايات أو العمارات المراد تشييدها لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة من أجل ضمان النفوذ إليها لمكافحة الأخطار التي يمكن أن تحدث ضدها كالحرائق مثلاً أو إذا كانت المنافذ المؤدية إليها تشكل خطراً على أمن مستعملي الطرق العمومية (4)

ب - القواعد المتعلقة بمظهر البنايات :

تنحصر هذه القواعد المستعملة بمظهر البنايات من المواد 27 إلى المادة 31 من المرسوم التنفيذي 175/91 فمن الضروري التأكد من كون البنايات و المنشآت المراد بناؤها لا تمس بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة (5) لا سيما فيما يتعلق بالمنظر الطبيعية، كأن يترتب على الأشغال المزمع إنجازها إتلاف للمنظر الحضري، أو من شأنها طمس أو تغيير المعالم الأثرية و التاريخية، لذلك يجب أن تبدي البنايات المراد تشييدها تماسكاً و تناسقاً و انسجاماً للمباني حتى تنسجم مع البيئة المحيطة به لتعطي للمدينة جمالها و رونقها. (6)

(1)- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، السالف الذكر

(2)- القانون رقم 04-20، مؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج عدد 84.

(3)- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، السالف الذكر

(4)- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، السالف الذكر

(5)- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، السالف الذكر

(6)- اقلولي اولد رابح الصافية، المرجع السابق، ص 111.

ج - القواعد المتعلقة بالبنائات ذات الاستعمال السكني:

حددت القواعد المتعلقة بالبنائات ذات الاستعمال السكني بالمواد 32 حتى المادة 45، والعمارات ذات الاستعمال السكني هي المحلات التي تستعمل للسكن ليلاً و نهاراً و التي يشترط أن تشمل غرفاً رئيسية مخصصة للاستراحة و غرفاً ثانوية معدة لأعمال حفظ الصحة كقاعات المياه و المغاسل و المراوح و مساحات المرور ... و مغاسل الثياب و المجافيف و السقيفات ... إلخ⁽¹⁾ كما يشترط المشرع فيما يتعلق بجوئات الغرف الرئيسية و أراضيها و الغرف الثانوية و ملحقاتها أن تكون سهلة الصيانة⁽²⁾.

و اشتراط أن تكون لكل غرفة رئيسية مساحة أداها 10 م² و لا يقل أصغر مقياس على 2.70 م. و ألا يقل علوها من الأرضية إلى السقف عن 2.60 م، أما في حالة السقف المائل فيجب ألا يقل العلو عن 2.20 م. مساحة المطبخ يجب أن لا تقل عن 6 م²⁽³⁾، و يحتوي هذا المطبخ على جدران و سقوف و أرضيات عازلة و قابلة للغسل و سهلة في الصيانة، و حوض مزود بمجرى للمياه و حنفية فوق الحوض لاغتراف الماء. و قناة لإفراز الغازات المحروقة و البخار و تهوية طبيعية و دائمة⁽⁴⁾.

توفر البناء المراد إنشاؤه على فتحات للتهوية و الإضاءة المناسبة.

- إنارة و تهوية كل غرفة رئيسية بواسطة فتحة واحدة أو فتحات عديدة يمكن فتحها و تمثل مساحتها الإجمالية ثمن مساحة الغرفة على الأقل.

- تزويد نوافذ الغرف الرئيسية بترتيبات تضمن حماية فعالة من الإشعاع الشمسي.

الفرع الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

نظم القانون رقم 29.90 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في القسم الثاني من الفصل الثالث منه في المواد من 16 إلى 30، و للوقوف على هذه القواعد المنظمة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و دوره في الحد من ظاهرة البناء الفوضوي من المهم أولاً التطرق إلى مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ثم إجراءات إعداده.

أولاً: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يعتبر تخطيطاً محلياً، يستند على توزيع الاختصاصات بين الدولة

(1)- المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، السالف الذكر.

(2)- المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، السالف الذكر.

(3)- المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، السالف الذكر.

(4)- المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، السالف الذكر.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

و الولاية و البلدية تماشيا مع مبادئ اللامركزية و اللاتركيز، و التوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم المحددة في الأدوات المخصصة لذلك.⁽¹⁾

و لأهمية هذا المخطط سنبرز مفهومه وفق العناصر التالية: تعريفه، تحديد موضوعه ثم محتواه.

أ- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: عرفت المادة 16 من القانون 29.90 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على أنه: "أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي". فباستقراء نص المادة 16 نفهم أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عبارة عن أداة و وسيلة أو مادة موجهة لغرض التخطيط المجالي و التسيير الحضري عن طريق التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية الموجهة لبلدية واحدة أو عدة بلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية و اجتماعية⁽²⁾ كاشتراك عدة بلديات في شبكة توزيع مياه الشرب و وسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من التجهيزات الرئيسية.

كما أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عندما يؤسس التوجيهات الرئيسية للتهيئة و التعمير لا يهمل جميع تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية في استخدام الأرض و المجال حاضراً و مستقبلاً و المنبثقة عن مخطط شغل الأراضي.

لذلك فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يقوم على أساس الاستعداد للمستقبل بإعداد المشاريع المناسبة له في البلدية أو البلديات المعنية، فهو يقوم على أساس جملة من الافتراضات يتوقع حدوثها مستقبلاً⁽³⁾.

و باعتبار هذه الأداة هي الموجه الأساسي للتهيئة على مستوى النطاق المحلي فهي تتميز بما يلي:

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو المنظم و المؤطر و المدير لنشاط التعمير⁽⁴⁾ وبالتالي فإنه لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير و أن أية مخالفة لاستعمال الأراضي يعرض صاحبها للعقوبة⁽⁵⁾.

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ذو طبيعة توقعية يوضع لمدة عشرين (20) سنة⁽⁶⁾ وهو قابل

(1) نذير خيدر و محمد دوداري، مخططات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2016-2017، ص 15.

(2) المادة 12 من القانون 90-29، السالف الذكر.

(3) شهرزاد عوابد، البعد البيئي لأدوات التهيئة و التعمير و مقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، العدد الخامس، ص 04.

(4) اقلولي اولد رابح الصافية، المرجع السابق، ص 69.

(5) المادة 10 فقرة 02 من القانون 90-29، السالف الذكر.

(6) المادة 22 فقرة 01 من القانون 90-29، السالف الذكر.

للمعارضة من قبل الغير ⁽¹⁾ فهو بذلك يضبط توقعات التعمير و قواعده من خلال تحديد توسع المباني السكنية و تركز المصالح و المرافق و التجهيزات.

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مخطط إلزامي بالنسبة لكل البلديات ⁽²⁾

ب - موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

حددت المادتان 16 و 18 من القانون 29.90 موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من خلال أهدافه بينما حددت المادة 19 من القانون 29.90 موضوع المخطط من خلال المناطق التي يغطيها حين يقسم هذه المناطق إلى قطاعات.

1 - أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: تتلخص أهداف هذا المخطط فيما يلي:

- تحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ⁽³⁾

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع ⁽⁴⁾ بمعنى أنه يعين الأراضي المخصصة للأنشطة الاقتصادية و ذات المنفعة العامة و البنايات الموجهة للاحتياجات الحالية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية و الخدمات و النشاطات و المساكن.

- يحدد توسع المباني السكنية و تركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية ⁽⁵⁾

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها ⁽⁶⁾

2- مناطق التغطية (تقسيمات القطاعات) ⁽⁷⁾: يقسم هذا المخطط المناطق التي يغطيها إلى قطاعات هي:

1-2: القطاعات المعمرة: هي الأراضي التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينها

و مستحوذات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و الغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة ⁽⁸⁾.

2-2: القطاعات المبرمجة للتعمير: تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين

القصير

(1)- المادة 10 فقرة 01 من القانون 29-90، السالف الذكر.

(2)- المادة 24 من القانون 29-90، السالف الذكر.

(3)- المادة 16 من القانون 29-90، السالف الذكر.

(4)- المادة 18 فقرة 01 من القانون 29-90، السالف الذكر.

(5)- المادة 18 فقرة 02 من القانون 29-90، السالف الذكر.

(6)- المادة 18 فقرة 03 من القانون 29-90، السالف الذكر.

(7)- المادة 19 من القانون 29-90، السالف الذكر.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

(8)- المادة 20 من القانون 90-29، السالف الذكر.

و المتوسط في آفاق عشر سنوات⁽¹⁾.

2-3 : قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁽²⁾

2-4 : القطاعات غير القابلة للتعمير: هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء المنصوص عليها محددة بدقة و بنسب تتلائم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات⁽³⁾ ومثل هذه المناطق، المحميات و مناطق الثروات الطبيعية و المناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشأة الفلاحية و المناطق المعرضة للظواهر الطبيعية و التي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها⁽⁴⁾

ج - محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

حددت المادة 17 من القانون 29.90 و المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177.91 مشتملات المخطط

التوجيهي للتهيئة و التعمير و وثائقه كما يلي:

1- تقرير توجيهي: يشتمل على:

- تحليل للوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديمغرافي

و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني، وذلك وفقاً لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 .

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

2- تقنين : يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد

20،21،22،23 من القانون 29.90 و بالتالي هذا التقنين بين:

- التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء و طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة

لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل

و تميمه.

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.

- الإرتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

(1)- المادة 21 من القانون 90-29، السالف الذكر.

(2)- المادة 22 من القانون 90-29، السالف الذكر.

(3)- المادة 23 من القانون 90-29، السالف الذكر.

(4)- اقلولي اولد رايح الصافية، المرجع السابق، ص 72 .

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها و ذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية⁽¹⁾ و الخدمات و الأعمال و نوعها، كما يحدد شروط البناء في الفصل الرابع من القانون رقم 29.90 المتعلق بالتهيئة و التعمير تتمثل في الساحل⁽²⁾، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة⁽³⁾ و الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد⁽⁴⁾.
- المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو انهيارات التربة و التدفقات الوحلية و ارتصاص التربة و التميع و الانهيارات و الفيضانات.
- مساحات 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 الزلازل.
- الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل.

3- الوثائق و المستندات البيانية⁽⁵⁾:

- هي عبارة عن المخططات التي توضح ما هو موجود في الملف الكتابي بيانيا و يجب أن تعد وفق مقياس ملائم بحيث تكون واضحة و مقروءة و تشمل على ما يلي:
- 3-1: مخطط الوضع القائم:** يبرز فيه الإطار المشيد حاليا و أهم الطرق و الشبكات المختلفة .
 - 3-2: مخطط التهيئة:** يبين حدود القطاعات المعمرة القابلة للتعمير و تلك ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة و الأراضي ذات الصيغة الطبيعية و الثقافية البارزة، مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذها له، مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
 - 3-3 : مخطط تجهيز:** و يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و التطهير و كذا تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية.
 - 3-4: مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات**

(1) المادة 18 فقرة 02 من القانون 29-90، السالف الذكر.

(2) المواد من 44 و 45 من القانون 29-90، السالف الذكر.

(3) المواد من 46 و 47 من القانون 29-90، السالف الذكر.

(4) المواد من 48 و 49 من القانون 29-90، السالف الذكر.

(5) المادة 17 من القانون 29-90، السالف الذكر.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

الخاصة للتدخل تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل و الدراسات الجيوتقنية أو الخاصة.

ثانيا :إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يقتضي لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إتباع جملة من القواعد و الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 177.91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بالمرسوم 317-05 المؤرخ في 2005/09/10 و تتمثل هذه الخطوات فيما يلي:

أ - مرحلة التحضير:

طبقا لنص المادة 113 من قانون البلدية رقم 10/11 كل بلدية عليها أن تغطي بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بمدولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان يخص هذا المخطط بلدية واحدة أو عدة بلديات ⁽¹⁾ و قد حددت المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 177/91 ما يجب تبيانه في هذه المدولة من:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو لمخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود، وكيفيات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و الجمعيات و المصالح الأخرى في إعدادها و قائمة التجهيزات ذات المنفعة العمومية⁽²⁾، كما يجب أن تبلغ هذه المدولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها و تنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية⁽³⁾.

ب - إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط :

يصدر الوالي هذا القرار إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة، أو الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب تابعا لولايات مختلفة⁽⁴⁾.

ج - إعلام بعض المؤسسات و الإدارات العمومية و الجمعيات⁽⁵⁾:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع: رؤساء غرف التجارة، رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تمنح لهم مدة خمسة عشر (15)

(1) - المادة 23 من القانون 90-29، السالف الذكر.

(2) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

(3) - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

(4) - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

(5) - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

يوماً من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من عدمها، ولديهم مهلة ستين (60) يوماً لإبداء ملاحظاتهم و آرائهم حول مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بطريقة مكتوبة، و في حالة عدم الإجابة عد رأيها موافقة⁽¹⁾.

د - إجراء تحقيق عمومي: يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى التحقيق العمومي ابتداءً من انقضاء مهلة الستين يوماً، و يعد هذا التحقيق صورة من صور مشاركة الجمهور حيث يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق مداولة الاعتماد لإطلاع الرأي العام عليه، يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة خمسة و أربعين (45) يوماً لتمكين السكان من إبداء آرائهم و ملاحظاتهم حوله و يكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية⁽²⁾، يتضمن تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيه أو فيها و تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين و تاريخ انتهائها، وينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على التحقيق العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق و تبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليمياً حسب نص المادة 14 من القانون 29.90 ، و بعد انقضاء مهلة الخمسة و الأربعون (45) يوماً يُقفل سجل التحقيق و يوقع عليه من قبل المفوض المحقق⁽³⁾، ليقوم هذا الأخير خلال الخمسة عشر(15) يوماً الموالية بإعداد محضر قفل التحقيق و يرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوباً بالملف الكامل للتحقيق مع استنتاجاته⁽⁴⁾.

هـ - مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: ⁽⁵⁾

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حسب الحالة و تبعاً لأهمية البلدية أو البلديات المعنية إما: بقرار من الوالي بالنسبة للبلدية أو مجموع البلديات المعنية التي يقل عدد سكانها عن مائتي ألف سكن.

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يفوق عدد سكانها المائتين ألف ساكن و يقل عن الخمسمائة.

- بمرسوم تنفيذي يؤخذ بناءً على الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية و التي يكون مجموع عدد سكانها يساوي أو يزيد عن خمسمائة ألف ساكن.

(1) - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

(2) - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

(3) - المادة 01/13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

(4) - المادة 02/13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

(5) - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، السالف الذكر.

الفرع الثالث: مخطط شغل الأراضي

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتهيئة التي جاء بها القانون 29.90 إلى جانب

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، تحدد فيه بصفة مفصلة قواعد استعمال الأرض و ضبط حقوق و كفاءات البناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

و لقد نظم القانون 29.90 مخطط شغل الأراضي في المواد من 31 إلى 38 منه وبين المرسوم التنفيذي رقم 91-178⁽¹⁾ المؤرخ في 28 ماي 1991 إجراءات إعداد و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به والذي تم تعديله و إتمامه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12 - 166 المؤرخ في 2012/04/05.

ولإحاطة بقواعد هذا المخطط سنتطرق إلى مفهومه (أولاً)، ثم نبين إجراءات إعداد و تحضيره (ثانياً)

أولاً: مفهوم مخطط شغل الأراضي

لتحديد مفهوم مخطط شغل الأراضي، نتطرق إلى تعريفه (أ)، تحديد خصائصه (ب) ثم نبين محتواه (ج).

أ - تعريف مخطط شغل الأراضي: مخطط شغل الأراضي هو المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار

توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء و هذا على حسب نص

المادة 31 من القانون 29.90 فهو بذلك وسيلة لتفصيل و تنفيذ التوجيهات العامة و الإجمالية الواردة في

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و يحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي و يعين الكمية الدنيا و

القصوى من البناء المسموح به، المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء، و يضبط القواعد

المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات و يحدد الارتفاعات، و يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية

و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية، فمخطط شغل الأراضي يحدد بصفة مفصلة كفاءات تنظيم و تنفيذ

عمليات استعمال الأراضي و طرق تعميمها و معايير البناء بها و كفاءات توزيع الطرقات و الارتفاعات على

كامل تراب البلدية أو البلديات المعنية.

ب - خصائص مخطط شغل الأراضي: يعتبر مخطط شغل الأراضي الأداة المنظمة أصلاً لتنظيم استعمال

عملية التعمير على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و يقع تحت طائلة توقيع جزاءات على

مخالفة هذه القواعد.

- مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي و دقيق لصلته بالملكية العقارية.

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 91-178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26، الصادر في 01 جوان 1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62، الصادر في 11 سبتمبر 2005، المعدل و المتمم أيضا بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05 أفريل 2012، ج ر عدد 21، الصادر بتاريخ 11 أفريل 2012.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

- مخطط قابل للاحتجاج به أمام الغير وفق المادة 10 من القانون رقم 29.90 المعدل و المتمم.

- يغطي مخطط شغل الأراضي كل البلدية أو جزء منها فقط و هو ما جاءت به المادة 34 من القانون رقم 29.90 : " يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط مخطط شغل الأراضي ... "عكس المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي يغطي كل البلدية و هو ما أكدته المادة 24 من القانون 29.90.

- ينظم مخطط شغل الأراضي مختلف القرارات الفردية للتعمير و التي تتشكل أساساً من رخص البناء و التجزئة و الهدم و جعلها مطابقة مع أهداف و توجيهات المشروع البلدي لتسيير إقليمها و المتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حيث يجب أن تكون هذه القرارات الفردية العمرانية متطابقة و ملائمة لأحكام مخططات شغل الأراضي كون هذه القرارات تمثل الإطار التنظيمي الذي يضبط عن قرب حركة البناء و التعمير على مستوى إقليم البلدية ، فإذا كان الطلب يدور حول الحصول على رخصة البناء فإنه يجب بالضرورة أن يرافق هذا الطلب ملفاً تقنياً يتضمن مخططات تتعلق بالهندسة المعمارية و الهندسة المدنية و التي يجب أن تتطابق كلياً مع أحكام و قواعد مخططات شغل الأراضي المصادق عليها و نفس الشيء لطلبات الشهادات و الرخص الأخرى⁽⁴⁾.

ج- **محتوى مخطط شغل الأراضي** : يتكون مخطط شغل الأراضي حسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل و المتمم من نوعين من الوثائق:

أ - وثائق مكتوبة: هي عبارة عن لائحة تنظيم.

ب- وثائق بيانية: عبارة عن مخططات وخرائط و تصاميم.

أ - **لائحة التنظيم** : تعد هذه اللائحة التنظيمية الأساس المرجعي و القانوني للوثائق البيانية، لذلك لا بد أن تكون محددة بشكل مفصل و استثنائي لكل الوضعيات و تعلق مجال التفسيرات التي تمس بالوضعية الحقيقية على أرض الواقع لأنها تحدد حقوق البناء و الكثافة المقررة لها و الأهداف المسطرة لها وتشمل لائحة التنظيم حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 ما يلي:

1- مذكرة تقديم: يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

2- القواعد المحددة لكل منطقة متجانسة و هذا مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون 29.90 و المتمثلة في نوع المباني المرخص بها أو المحظورة و وجهتها، و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي و معامل مساحة ما

⁽³⁾ شهرزاد عوابد، البعد البيئي لأدوات التهيئة و التعمير و مقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، العدد الخامس، ص 08.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاعات المحتملة. يحدد معامل شغل الأراضي في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء و مساحة قطعة الأرض⁽¹⁾.

وتعد هذه القواعد مراعاة مع الأحكام الخاصة المطبقة على بعض المناطق ، و يتعلق الأمر بالساحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية و الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد⁽²⁾.

3- شروط شغل و استخدام الأراضي المرتبطة بما يأتي:

المنافذ و الطرقات، وصول الشبكات إليها، خصائص القطع الأرضية، موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية و ما يتصل بها، موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة، موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة، ارتفاع المباني، المظهر الخارجي، موقف السيارات، المساحات الفارغة و المغارس، تحديد نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و مواقعها و الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التي تتحملها الجماعات المحلية و كذلك آجال إنجازها.

ب- الوثائق البيانية: يتم إعداد هذه الوثائق انطلاقاً من مخطط المسح العقاري وتتكون من:

- مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000)

- مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000)

- خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) وتحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو

التكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك و كذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية

- مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حالياً و كذلك الطرق

و الشبكات المختلفة و الارتفاعات الموجودة.

- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000)

- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000): يحدد الشكل العمراني مع احترام شكل شغل

الأراضي و يتضمن على الخصوص:

- عناصر لائحة التنظيم مصحوباً باستحوار يجسد الأشكال التعميرية و المعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود.

- و باستثناء مخطط بيان الموقع، فان جميع المخططات المتبقية المبينة في الوثائق البيانية تعد وجوباً بمقياس

1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية⁽³⁾.

(1)- حمدي باشا، منازل التعمير، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2018، ص 36 .

(2)- المواد 49/48/47/46/45/44 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

(3)- المادة 32 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

ثانياً: إجراءات تحضير و إعداد مخطط شغل الأراضي⁽¹⁾:

وضع المرسوم التنفيذي رقم 178/91 مجموعة من المراحل من أجل اعتماد مخطط شغل الأراضي، تبدأ بإعداد مشروع المخطط، مروراً بمرحلة التحقيق العمومي، ثم الوصول إلى مرحلة المصادقة على المخطط.

أ- مرحلة إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي: تمر هذه المرحلة بمجموعة من الإجراءات هي:

1 - إجراء المداولة: يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يجب أن تتضمن المداولة وفقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 178/91 ما يلي:

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

- بيان لكيفية مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي. و بهذا يظهر أن المشرع وسع من دائرة التشاور في إعداد هذا الأخير كما عمل في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

وتبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 178/91 مع نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

2- إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سيدخل فيها المخطط وفقاً لنص المادة 12 من القانون رقم 90.29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استناداً إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم و من المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و يعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي و الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار هي:

- الوالي: إذا كان التراب المعني تابعاً لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعاً لولايات أخرى⁽²⁾. و إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات⁽³⁾ غير أن المقررات

(1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

(2) المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

(3) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السالف الذكر.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات تدخل في إطار الإجراءات المحددة في القانون لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية⁽¹⁾.

3- التشاؤ: تُطلع الهيئة المختصة بإعداد المخطط (رئيس المجلس الشعبي البلدي - رؤساء المجالس الشعبية البلدية - المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات وفقاً لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91) كلاً من: رؤساء غرف التجارة، رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية كتابياً بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي الذين لهم مهلة خمسة عشر (15) يوماً إبتداءً من تاريخ التبليغ لإبداء رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط و يتشاور وجوباً كل من: الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة و المكلفة على مستوى الولاية ب: التعمير، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، الصناعة و ترقية الاستثمار بالإضافة إلى كل الهيئات و المصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي ب: توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء، الضبط العقاري.

4- النشر: ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و للجمعيات و المصالح التابعة للدولة المعنية. وهذه الجهات مهلة ستين يوماً لإبداء آرائها و ملاحظاتها و إذا لم ترد خلال هذه المدة اعتبر سكوتها موافقة ضمنية للمشروع.⁽²⁾

ب - إجراء تحقيق عمومي: يُعرض مشروع المخطط للاستقصاء العمومي مدة ستين يوماً و يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قراراً بهذا الصدد⁽³⁾ يتضمن:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي.

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

- بيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها.

و ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي و تبلغ نسخة من هذا القرار للوالي المختص إقليمياً⁽⁴⁾.

(1) - شهرزاد عوابد، البعد البيئي لأدوات التهيئة و التعمير و مقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، العدد الخامس، ص 10.

(2) - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-178، السالف الذكر.

(3) - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-178، السالف الذكر.

(4) - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-178، السالف الذكر.

و بعد انتهاء مدة الستين يوماً يقفل سجل الاستقصاء و يوقع عليه من قبل المفوض المحقق⁽¹⁾ بإعداد محضر قفل الاستقصاء و يرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء. و يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوباً بسجل الاستقصاء و بمحضر قفل الاستقصاء و النتائج التي استخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يبدي رأيه و ملاحظاته خلال ثلاثين يوماً إبتداءً من تاريخ استلام الملف و إذا انتهت هذه المدة عد رأي الوالي موافقاً طبقاً لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به.

ج - مرحلة المصادقة:

يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان باعتباره أداة لا مركزية في مراقبة أشغال التهيئة و التعمير حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به و بعدما يبلغ إلى الوالي المختص و المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية⁽²⁾ يوضع تحت تصرف المواطنين عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، إن لم يكن هناك أي اعتراض فإن مخطط شغل الأراضي يثبت بصفة فعلية و قانونية و يصبح نافذاً.

المبحث الثاني:

الرقابة الإدارية عن طريق الرخص و الشهادات الإدارية

لا شك أن الأدوات السابقة التي أوضحناها بموجب المبحث الأول هي أدوات خصصها المشرع لتنظيم عملية التهيئة و التعمير من خلال تحديد مقاييس شغل الأراضي سواء بالمنع أو فرض أشكال معينة لاستغلال الأراضي هي المقياس أو الضابط الموجه للإدارة في عملية التخطيط العمراني من جهة و من جهة ثانية هي الدليل العام لتصرفات الغير في مجال التهيئة و التعمير، يبدأ أن مراقبة احترام هذه المقاييس و التوجيهات مضمونة بمجموعة من الآليات و الأدوات الفنية جاء بها القانون 90.29 و من خلالها ألزم المشرع المعني بضرورة الحصول عليها مسبقاً قبل إنشاء بناء جديد أو تعديل بناء قائم أو هدمه، و تتمثل هذه الآليات في مجموعة من الرخص و الشهادات الإدارية في مجال التهيئة و التعمير. لهذا و قصد توضيح هذه الآليات سنتطرق في المطلب الأول إلى تحديد الرخص الإدارية في مجال البناء و التعمير ثم نتطرق في المطلب الثاني إلى

(1) - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-178، السالف الذكر.

(2) - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-178، السالف الذكر.

الشهادات الإدارية.

المطلب الأول:

الرخص الإدارية في مجال البناء و التعمير

تعتبر الرخص الإدارية في مجال البناء و التعمير ذات أهمية بالغة ، فالسعي إلى الحفاظ على البيئة يبدأ أولاً من وجود سلطة إدارية خاصة و متميزة بالضبط الإداري ⁽¹⁾ العمراني ، و باعتبار أن الرخص الإدارية في مجال العمران تعتبر آلية من آليات الضبط الإداري العمراني فهي تشكل العمود الفقري و الإطار الفني لبسط رقابة الإدارة في مجال التهيئة و التعمير ⁽²⁾ . فهي أدوات قانونية تفرض احترام التنظيم و المحافظة على الطابع العمراني الحضاري للمدن و منع البناء الفوضوي العشوائي فهي عين الإدارة على جميع تصرفات الغير في مجال البناء و التعمير، لهذا سنحاول الوقوف على هذه الرخص في الفروع التالية من خلال مواد القانون 29-90 أين سنجد رخصة البناء (الفرع الأول) رخصة التجزئة (الفرع الثاني) ثم رخصة الهدم (الفرع الثالث).

الفرع الأول: رخصة البناء

تلتزم قوانين البناء و التعمير ضرورة الحصول المسبق على رخصة خاصة قبل مباشرة الأشغال هي رخصة البناء و هذا بهدف تنظيم استخدام الحق الوارد على الملكية العقارية و اكتساب مشروعيته و صحته القانونية ⁽³⁾ و إلا تعرض الباني المخالف لعقوبة جزائية أو هدم البناء المخالف.

و لإبراز دور الإدارة الرقابي بواسطة هذه الأداة يتعين التطرق أولاً إلى تعريف رخصة البناء، ثم إبراز خصائصها ثانياً ثم إجراءات الحصول عليها و تسليمها ثالثاً.

أولاً: تعريف رخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون البناء و التعمير و لا في القوانين الأخرى بل اكتفى في المادة 52 من القانون 29.90 بالنص على أنها رخصة تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما يكن استعمالها ، و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلّة على الساحة العمومية و لإنجاز جدار صلب للدعم أو التسييج.

و رخصة البناء إجراء ضروري مسبق بدونها لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء، كما أنها أداة لرقابة

(1) - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، ص 163.

(2) - اقلولي اولد رابح الصافية، المرجع السابق، ص 131 .

(3) - المادة 50 من القانون رقم 29-90، السالف الذكر.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

حركة البناء و التوسع العمراني. كما يلاحظ على المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19⁽¹⁾ التي جاء فيها "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد: 49 ، 52 ، 55 من القانون 29.90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 و المذكور أعلاه مع المادة الأولى من المرسوم." أنها هي الأخرى جاءت عامة و لم تعرف رخصة البناء إلا من خلال الأعمال التي تدخل في عملية البناء بدقة و التي تستدعي استخراج رخصة البناء (و بالتالي نستطيع القول أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة⁽²⁾.

ثانيا: خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء بجملة من الخصائص تجعلها الأداة التقنية المسبقة للاستغلال و استعمال الأراضي العمرانية و تتمثل هذه الخصائص في:

- رخصة البناء قرار إداري مسبق: بمعنى أنها إجراء ضروري يتخذ قبل البدء في عملية البناء.
- رخصة البناء قرار إداري إنفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي - الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.
- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار و هذا ما أكدته المادة 50 من القانون 29.90 في قولها: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض... و يخضع لرخصة البناء...".
- رخصة البناء وثيقة إدارية و بالتالي للمتضرر الحق في الطعن فيها أمام القضاء الإداري⁽³⁾.

ثالثا: إجراءات الحصول على رخصة البناء

تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة لتقوم بفحصه ثم إصدار قرار بشأن هذا الطلب.

أ- طلب رخصة البناء: حدد القانون شروطا يجب توافرها أثناء تقديم طلب رخصة البناء تخص صاحب الطلب من جهة و الوثائق الخاصة بملف الطلب من جهة أخرى.

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد 07 ، الصادر بتاريخ 12 فيفري 2015.

(2) - اقلولي اولد رابح الصافية، المرجع السابق، ص 143 .

(3) - حمدي باشا عمر، المرجع السالف الذكر، ص 70.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

1 : الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء: فحسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يجب

أن يقدم طلب رخصة البناء من قبل:

- المالك: هو الشخص الذي يملك قطعة الأرض المراد بناؤها بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحياة مسجلين و مشهرين لدى محافظة الشهر العقاري⁽¹⁾.
- الوكيل: الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه و باسمه.
- المستأجر المرخص له قانوناً: فالقانون يسمح للمستأجر الحصول على رخصة البناء للأعمال الضرورية للعين المؤجرة.

- صاحب شهادة الحياة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي له هو الآخر الحق في الحصول على رخصة البناء طبقاً للمادة 39 والمادة 40 من القانون 29.90 .

- صاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة بالحصول على رخصة البناء⁽²⁾

- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: يقصد بها المؤسسات و الهيئات العمومية و كذلك الهيئات المسيرة للأملاك الوقفية لأنها تعتبر المالكة فيماكانها الحصول على رخصة البناء .

2: الوثائق الخاصة بملف رخصة البناء: على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك⁽³⁾

من جهة، و من جهة أخرى بمستندات خاصة بالبناء⁽⁴⁾

2- 1: الوثائق التي تثبت الصفة

تتمثل وثائق إثبات الصفة فيما يلي:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة (القانون 25.90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن القانون العقاري) .

- توكيل يكون في شكل رسمي⁽⁵⁾.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناء⁽⁶⁾.

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً.

(1): المادة 50 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر و المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(2)- اقلولي اولد رايح الصافية، المرجع السابق، ص 149.

(3): المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(4): المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(5): المادة 324 من القانون المدني الجزائري

(6): المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر

- تأشيرة مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين⁽¹⁾.

2-2: الوثائق الخاصة بالبناء

إلى جانب الوثائق الخاصة بصفة المالك أضافت المادة 43 من المرسوم 15-19 بعض الوثائق الخاصة بالبناء تتمثل في ملف إداري و ملف تقني و آخر يتعلق بالهندسة المعمارية و كل هذه الملفات تحتوي على وثائق تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد العمران و مدى انسجامه مع قواعد حماية البيئة و التي يتولى تقديمها طالب رخصة البناء.

ب- الجهات المختصة بتسلم الطلب:

يودع طلب رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض طبقا للمادة 61 من القانون 90.29 و يرسل الملف في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، و ثمانية نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية⁽²⁾

ج- الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء:

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية و يتناول مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير و ترسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة⁽³⁾ طبقا للمادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف⁽⁴⁾ و يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب، و يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

وعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فرئيس المجلس الشعبي البلدي هو الذي يقوم بإرسال ملف الطلب في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأيها بالموافقة، وذلك في أجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداع الملف و يتم تحضير الملف من طرف الشباك

(1) المادة 55 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر

(2) المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(3) المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر

(4) المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

الوحيد للولاية⁽¹⁾ ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، و يجب على هذا الأخير الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، أن يفصل في الطلبات في أجل خمسة عشر يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

د- تسليم رخصة البناء (إصدار القرار):

بعد الانتهاء من دراسة الطلب و التحقيق فيه من الجهات المختصة بالتحقيق يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأنه إما بالموافقة على الطلب إذا توفرت الشروط المطلوبة و عليه يتم تسليم الرخصة بموجب قرار إداري مكتوب و صريح صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إيداعه الملف و عند سكوت الإدارة فإن ذلك يعد قبولا ضمنيا لمنح رخصة البناء. وقد يكون بالرفض إذا لم تتوفر الشروط القانونية أو حالة عدم توافق الطلب لمخطط شغل الأراضي أو الأحكام العامة للتهيئة و التعمير. كما يمكن للإدارة المختصة تأجيل تسليم رخصة البناء و يجب أن يكون هذا مسبباً و لا يجوز أن يتجاوز السنة⁽²⁾ ، و يكون تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء في حالتين هما:

- التأجيل بقصد إتمام دراسات في طور انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مخطط شغل الأراضي لأن هذه الأدوات تحدد الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير و قواعده بالإضافة إلى ترشيد استعمال المساحات و المحافظة على النشاطات الفلاحية و المواقع و المناظر.

- في حالة نقص الوثائق ملف طلب رخصة البناء و هو ما جاء في نص المادة 02/51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

الفرع الثاني: رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة من بين أهم وسائل الرقابة القبلية على أشغال البناء و التعمير هدفها توفير السكن الحضري الفردي المنظم و المنسجم مع النسيج العمراني و المدمج ضمن مخططات التوجيه و التهيئة العمرانية. ونظرا لأهمية هذه الرخصة في مجال العمران سنحاول التطرق إليها من خلال: أولاً: تعريفها، ثانياً: خصائصها ثم ثالثاً: إجراءات الحصول عليها.

أولاً: تعريف رخصة التجزئة:

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف رخصة التجزئة في قانون التهيئة و التعمير و لا في المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 أما المادة 57 من القانون 29.90 فقد اكتفت بالنص على أنها رخصة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها و هو نفس ما

(1): المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(2): المادة 64 من القانون رقم 29-90 و المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفين الذكر.

نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 و التي جاء فيها : " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"

أما المادة 02 فقرة 08 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها⁽¹⁾ تنص على أن " التجزئة هي: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير ."

من خلال هذه المواد يتبين أن رخصة التجزئة هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بمقتضى قرار إداري ترخص الإدارة بموجبها لمالك وحدة عقارية غير مبنية تقسيمها إلى قطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية. و نشير هنا أنه لا تطلب رخصة التجزئة في قسمة العقارات الفلاحية التي تخضع لإجراءات خاصة.

ثانيا : خصائص رخصة التجزئة

تتميز رخصة التجزئة بالميزات التالية:

- رخصة التجزئة وثيقة إدارية: باعتبارها تصدر في شكل قرار إداري، وهذا بالنظر للجهة التي تصدرها (رئيس المجلس الشعبي البلدي ⁽²⁾، الوالي، الوزير المكلف بالعمران ⁽³⁾). وبالتالي هي عمل إداري يخضع لأحكام القانون الإداري و تخضع منازعاته لأحكام القاضي الإداري.
- رخصة التجزئة ذات طابع إلزامي : معنى ذلك أن تقسيم ملكية غير مبنية إلى قطع منوط بضرورة استصدار رخصة التجزئة.
- رخصة التجزئة من رخص الضبط الإداري: كونها تدخل في وسائل الرقابة القبليّة على أشغال التعمير.
- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار: فهي لا تسلم إلا للشخص الذي لديه عقد رسمي على ملكية العقار⁽⁴⁾
- رخصة التجزئة ذات غاية محددة: تتمثل في تشييد بناية على الملكية العقارية المقسمة⁽⁵⁾.

ثالثا: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

(1): القانون رقم 08-15، مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر عدد 44 ، صادر بتاريخ 03/08/2008.

(2): المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(3): المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(4): المادة 50 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

(5): المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

تشكل رخصة التجزئة باعتبارها وسيلة تستخدمها الإدارة في نشاطها عصباً رئيسياً في أدائها للخدمة العمومية، لهذا يشترط المشرع للحصول عليها إتباع إجراءات معينة ضماناً لحقوق الأفراد و احتراماً لمبدأ المشروعية، فعلى المعني تقديم طلب إلى الجهة المختصة، التي تقوم بفحص الطلب و التحقيق فيه بعدها تقوم بإصدار قرار بشأن الطلب.

أ- طلب رخصة التجزئة: يقدم طلب رخصة التجزئة من قبل المالك أو الوكيل ⁽¹⁾ الذي تتوفر لديه شروط خاصة ويجب أن يقدم صاحب الطلب وثائق تثبت صفته كمالك و بعض الوثائق التي تخص عملية التجزئة

1- وثائق إثبات الصفة:

يرفق طلب الحصول على رخصة التجزئة بملف إثبات الصفة المتكون من:

- نسخة من عقد الملكية.

- الوكالة ⁽²⁾.

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنوياً.

2- وثائق التجزئة: كما يرفق الطلب كذلك بملف تقني خاص يضم تصميم الموقع يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1.

- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي: - طريق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئية.

- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية ⁽³⁾.

- تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي الجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

- مذكرة تشمل البيانات التالية: - قائمة القطع الأرضية الجزأة و مساحة كل قطعة منها.

- نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب العمل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين

- الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفاءات تليتها.

- دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء.

- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

(1): المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(2): المادة 324 من القانون المدني الجزائري.

(3): المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع، الشبكات و التهيئة المقرر إنجازها و شروط تنفيذها مع تقرير تكاليفها و توضيح مراحل الإنجاز و آجال ذلك عند الاقتضاء.

- دفتر الشروط يحدد الالتزامات و الاتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة و الشروط التي تنجز بموجبها البناءات، يعد هذا الدفتر الوثيقة التي تستند عليها رخصة التجزئة، كما يحدد دفتر الشروط كذلك تنظيم الملكيات و المغارس و المساحات الخضراء و الأسيجة⁽¹⁾.

ب- الجهة المختصة بتسلم الطلب:

يرسل طلب رخصة التجزئة و الوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل إقامة المشروع فيها و يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم⁽²⁾، وبعد ذلك يسجل تاريخ إيداع الطلب و يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

ج - جهة التحقيق في طلب رخصة التجزئة: تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء إذا كان تسليم رخصة التجزئة من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي .

و على مستوى الشباك الوحيد للولاية، إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، أو في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه⁽³⁾.

و يتأكد الشباك الوحيد عند دراسة الملف من أن الأشغال مطابقة ل:

- توجيهات مخطط شغل الأراضي.

- تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي.

- الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير في غياب أدوات التهيئة و التعمير.

إضافة إلى كل هذا يتأكد الشباك الوحيد من تحقق العناصر التالية:

- دراسة انعكاسات انجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة - الملائمة الصحية و طابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها - حماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية.

- دراسة الانعكاسات الناتجة عن حركة المرور و التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية البلدية

(1) - حمدي باشا عمر، المرجع السالف الذكر، ص 120.

(2) المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(3) المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

د - تسليم رخصة التجزئة (إصدار القرار):

يصدر القرار المتضمن منح رخصة التجزئة إما عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو وزير التعمير⁽¹⁾ و يبلغ في غضون شهرين الموالية لتاريخ إيداع الطلب عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة. وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى⁽²⁾.

الفرع الثالث: رخصة الهدم

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم في القانون 29.90 بموجب المواد 60 ، 61 ، 62 ، 63 ، 68 ، 69 بصفة عامة و في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير عبر المواد من 70 إلى 85 و نظراً لخطورة عملية الهدم وما ينجر عنها من أضرار قد يصعب تداركها، لذا اخضع المشرع هذه العملية لرقابة صارمة و إجراءات خاصة ستطرق إليها من خلال أولاً : تعريف رخصة الهدم، ثانياً : خصائصها و ثالثاً: إجراءات الحصول عليها.

أولاً : تعريف رخصة الهدم :

نصت المادة 70 من القانون 15-19 على ما يلي : " تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون 29.90 المؤرخ في ... والمذكور أعلاه ، لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم و بذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق ل 15 يونيو سنة 1998 و المذكور أعلاه "

من خلال نص المادة يتبين أن رخصة الهدم إجراء إجباري⁽³⁾ يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنائيات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية و بالتالي يستحيل على أي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبنانية (عندما تكون البنائة واقعة في منطقة محمية أو عندما تكون البنائة الآيلة للهدم سناً لبنائيات مجاورة دون الحصول على رخصة الهدم.

ثانياً: خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم ببعض الخصائص أهمها:

- يتم تسليم رخصة الهدم بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة مما يجعلها تدخل في نطاق القرارات

(1) المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر

(2) المادة 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(3) - اقلولي اولد رايح الصافية، المرجع السابق، 198.

الإدارية⁽¹⁾.

- الطابع العام: كونها تميز لكل شخص سواء كان شخصا طبيعياً أو معنوياً الحصول عليها مسبقاً قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبنية.
- الطابع الخاص: تفرض على مناطق حددها المشرع بموجب المادة 46 من القانون 29.90 و التي تتوفر على مجموعة المميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية و إما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية.
- الطابع المادي: تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كان كلياً أو جزئياً و مهما يكن استعمالها⁽²⁾.

ثالثاً: إجراءات تحضير رخصة الهدم

يشترط القانون تتبع إجراءات معينة بغية الحصول على رخصة الهدم تتمثل في تقديم طلب إلى الهيئة المختصة التي تأخذ على عاتقها مهمة فحصه ليتم في الأخير اتخاذ قرار بخصوص تسليم رخصة الهدم.

أ - طلب رخصة الهدم: حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 صفة أصحاب الحق في تقديم طلب رخصة الهدم وهم:

المالك: تثبت صفة المالك بعقد الملكية الرسمي و مشهر بمصالح الحفظ العقاري⁽³⁾.

الحائز: أجاز القانون للمتحصل على شهادة الحيازة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الحصول على جميع رخص التعمير بما في ذلك رخصة الهدم لأنه يعامل معاملة المالك.

الوكيل: فالمالك لديه الحق في توكيل شخص آخر ليتقدم بطلب رخصة الهدم بمقتضى وكالة رسمية.

الهيئة العمومية المختصة: والتي عليها الاستظهار بالعقد الإداري الذي بموجبه تم تخصيص البناية محل طلب الهدم.

كما ينبغي على صاحب الطلب تدعيم ملفه بوثائق إدارية تتمثل فيما يلي:

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً كما يشمل الملف على وثائق تقنية⁽⁴⁾ تتمثل في:

- تصميم الموقع.

- مخطط للكتلة، يحدد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم.

(1)- المادة 68 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

(2)- حمدي باشا عمر، المرجع السالف الذكر، ص 153.

(3)- المواد 571/572/573/574 من القانون المدني الجزائري.

(4)- وثائق مؤشر عليها حسب الحالة إما من طرف مهندس معماري أو مهني مدني.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

- تقرير و تعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل و استعمال وسائل لا تعكر استقرار المنطقة.
- محضر خبرة في حالة تواجد البناية الآيلة للهدم على بعد أقل.
- بعد تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي و ترسل نسخة من الطلب خلال الثمانية أيام التالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية و التي لديها خمسة عشر يوماً لإبداء رأيها⁽¹⁾ و يحدد أجل التحضير بشهر واحد فقط إبتداءً من تاريخ إيداع ملف الطلب⁽²⁾
- ب- الجهة الإدارية المختصة:** يرسل طلب رخصة الهدم و الوثائق المرفقة به في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل موقع البناية، و يسلم وصلاً لصاحب الطلب بعد إيداع الملف و تسجيل تاريخ الإيداع على الوصل.
- ج - جهات التحقيق في طلب شهادة الهدم:** بعد تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم، باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي و ترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية و التي لديها خمسة عشر (15) يوماً لإبداء رأيها يحدد أجل التحضير بشهر واحد فقط إبتداءً من تاريخ إيداع ملف الطلب⁽³⁾.
- د - تسليم رخصة الهدم (إصدار القرار):**
- طبقاً للمادة 68 من القانون 29.90 و طبقاً للمادة 78 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة الهدم بناءً على رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية إلا أننا نشير هنا أنه يتعين على الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها إبداء رأيها خلال (15) يوماً إبتداءً من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي و يجب أن يكون معللاً قانوناً في حالة الرفض أو متجانساً مع توجيهات خاصة⁽⁴⁾. و تنص المادة 79 من المرسوم التنفيذي على أن : " يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب.

(1): المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(2): المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(3): المواد 75/74/58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(4): المادة 277 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بموافقة مع تحفظات خاصة، يجب تبليغ القرار و الرأي معنيين إلى صاحب الطلب."

المطلب الثاني :

الشهادات الإدارية في مجال البناء و التعمير

وردت أحكام الشهادات الإدارية في مجال البناء و التعمير بموجب القانون 29.90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .لذا سنقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع موزعة كالآتي:

الفرع الأول : شهادة التعمير، الفرع الثاني: شهادة المطابقة، الفرع الثالث: شهادة التجزئة
الفرع الأول : شهادة التعمير :

تعد شهادة التعمير من بين أهم وسائل الرقابة على أشغال البناء والتعمير لما تقدمه لكل شخص يريد التعرف على حقوقه الواردة على عقار ما و الحدود المقيدة لها و كذا مدى إمكانية البناء و شروط ذلك لذا ارتأينا التطرق في هذا الفرع إلى تعريف شهادة التعمير أولاً ثم بيان أهميتها ثانياً ثم إجراءات تسليمها ثالثاً .
أولاً:تعريف شهادة التعمير

نصت المادة 51 من القانون 29.90 على أنه : "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية".

لهذا تعد شهادة التعمير وثيقة إعلام ⁽¹⁾ حول طبيعة الأرض، تكون قبل الشروع في إجراء أية دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء و وسيلة رقابة الإدارة، بموجبها تعين جميع الحقوق و الارتفاقات التي تخضع لها هذه الأرض المعنية بالبناء.

كما عرفتها المادة 02 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 19.15 : " في إطار احكام المادة 51 من القانون 29.90 ...، فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية."

فشهادة التعمير بذلك هي وثيقة إعلام لا أكثر تمكن المعني طالبها بالتعرف على حقوق البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض كما أنها وثيقة إدارية تعبر عن قرار إداري ⁽²⁾ صادر عن سلطة إدارية متمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي وبالتالي تصنف في طائفة الأعمال الإدارية الخاضعة لأحكام و قواعد القانون الإداري ومنازعات القضاء الإداري كما أنها تمثل إجراءً اختيارياً، ذلك أنها تسلم وفقاً لطلب الشخص المعني سواء

(1)- اقلولي اولد رابح الصافية، المرجع السابق، ص131.

(2): المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

كان طبيعياً أو معنوياً.

ثانياً: الأهمية القانونية لشهادة التعمير

تظهر أهمية شهادة التعمير و تتجلى قيمتها وفق وجهتين:

أ - بالنسبة للأفراد - ب : بالنسبة للإدارة

أ- أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد:

تتمثل أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد كونها تعد وثيقة تمنحهم معلومات خاصة بأحكام

و قواعد التعمير و حقوقهم المتعلقة بتلك القطعة من الأرض و جميع الارتفاقات المتعلقة بها و يكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف فيها. فعلى الموثق قبل إبرام عقد بيع قطعة أرض عمرانية مثلاً أن يتأكد من مطابقة تخصيص الأرض بهدف البيع، إذ قد تكون الأرض محل البيع بقصد إقامة مبنى في حين أن أدوات التعمير تشير أن هذه الأرض غير قابلة للبناء أو مخصصة لإقامة مشروع عمومي، لذا على الموثق أن يطلب شهادة التعمير من البائع و عدم الاكتفاء بما يرد في عقد الملكية " قطعة أرض معدة للبناء" (1).

ب- أهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة:

تلعب شهادة التعمير دوراً هاماً و كبيراً بالنسبة للإدارة، فهي أداة إعلام و رقابة على عمليات التعمير بصفة مسبقة قصد التحكم فيها و من ثم ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس و المواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة وكذا إضفاء التجانس على المحيط العمراني. من هنا يكون إلزاماً على الإدارة عند منح شهادة التعمير مراعاة التوجيهات المنصوص عليها بأدوات التعمير الذي تخضع له الأرض محل الطلب، و إذا لم تحترم الإدارة هذه التوجيهات و تساهلت اتجاهها و قامت بتسليم الشهادة فهي تتحمل مسؤولية ذلك (2).

ثالثاً : إجراءات إعداد شهادة التعمير

تمنح شهادة التعمير بعد تقديم طلب للإدارة المختصة التي تحضر و تفحص الطلب ثم تبت فيه بالقبول أو الرفض.

أ- طلب شهادة التعمير:

حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني و يجب أن يشمل البيانات التالية:

(2)- اقلولي اولد رايح الصافية، المرجع السابق، ص 135.

(2)- حمدي باشا عمر، المرجع السالف الذكر، ص 62.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

- طلب خطي ممضى من طرف صاحبه.
 - اسم مالك الأرض.
 - تصميم حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
 - تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- و تجدر الإشارة أن هذين التصميمين يتم إنجازهما من طرف مكتب الدراسات لمهندس معماري معتمد أو خبير عقاري.

و يودع طلب شهادة التعمير و الوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل يسلم في اليوم ذاته⁽¹⁾.

ب - التحقيق في طلب شهادة التعمير:

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية و هنا نميز بين: ما إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أم لا، لأنه عندما يتم التحقيق في موضوع طلب شهادة التعمير يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و احترام النصوص التشريعية و التنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن و النظافة و البناء و الفن الجمالي و مجال حماية البيئة و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي⁽²⁾، و عليه عندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، ثم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية⁽³⁾ وترسل نسخة من ملف الطلب إلى : - المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد و هي: مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مصالح الحماية المدنية، المصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية و السياحية، مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة في أجل ثمانية (08) أيام لتاريخ إيداع الملف و على الشباك الوحيد للبلدية الفصل في الطلب في أجل خمسة عشر(15) يوماً التالية لتاريخ إيداعه.

- عندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أو رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة فالطلب يرسل في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى

(1) المادة 03 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(2) - اقلولي اولد رايح الصافية، المرجع السابق، ص 137

(3) المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

الولاية للإدلاء برأيها حول المطابقة و ذلك في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف.⁽²⁾

ج - تسليم شهادة التعمير

- بعد التحقق يتم تبليغ شهادة التعمير إلى المعني بالأمر خلال خمسة عشر يوماً الموالية لتاريخ الإيداع⁽³⁾ و بما أن شهادة التعمير وثيقة توضيحية و معلوماتية ينبغي أن تبين ما يلي:
- مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
 - الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.
 - الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني و تؤثر عليه و تلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لانجاز المشروع أو منع ذلك لاسيما:
 - ظهور صدوع زلزالية نشطة على سطح الأرض.
 - حركة التربة: (انزلاق، انهيار، انسياب، الطين، ارتصاص، تمييع، سقوط الحجارة)
 - الأراضي المعرضة للفيضانات.
 - الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسة الصناعية الخطرة و قنوات نقل المواد البترولية و الغاز و خطوط نقل الطاقة.

و فيما يخص مدة صلاحية شهادة التعمير فهي مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي و هذا بموجب المرسوم التنفيذي 19.15.

كما لا يمكن أن تطرح أنظمة تهيئة التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية شهادة التعمير التي ترمي إلى حماية مستعملي الأرض من التغيرات القانونية و عدم استقرار قواعد التعمير.

في حالة عدم رضا صاحب طلب الشهادة بالرد المبلغ به أو سكوت الإدارة المختصة خلال أجل الخمسة عشر يوماً المحددة للرد من تاريخ إيداع الطلب، يقوم صاحب الطلب بإيداع طعن سلمي لدى الولاية و تحدد مدة خمسة عشر يوماً كآجال للرد على الطعن سواء بتسليم الشهادة أو الرفض المسبب. و في حالة عدم الرد على الطعن الأول، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع، و في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس

⁽²⁾ المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

⁽³⁾ المادة 04 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر يوماً من تاريخ إيداع الطعن.

الفرع الثاني: شهادة المطابقة

يلزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بانتهاء البناء، حينها تقوم الإدارة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء و إذا ثبت ذلك تمنح للمعني بالأمر شهادة تسمى بشهادة المطابقة و سنحاول الوقوف عندها من خلال: أولاً تعريفها ثم ثانياً : خصائصها ثم ثالثاً: إجراءات استصدارها.

أولاً: تعريف شهادة المطابقة

تنص المادة 75 من القانون 90 . 29 على ما يلي: " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو قبل الوالي ". يفهم من نص هذه المادة أنه يتعين على صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً عند انتهاء الأشغال الخاصة بالبناء أن يعلم الإدارة بذلك لمطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

فشهادة المطابقة عبارة عن قرار إداري يثبت و يؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات و تعليمات رخصة البناء و قواعد التعمير و الذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما تكن طبيعتها. فهي أداة قانونية لاستلام المشروع و تأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير و لمخططات التعمير. (1)

شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية و تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية. (2)

ثانياً: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بكونها وسيلة للرقابة الإدارية على عمليات التعمير بعدة خصائص منها:
- شهادة المطابقة وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة المصدرة لها (رئيس المجلس الشعبي لبلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه).

(1): المواد 63،64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر

(2): المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

- إنها رخصة من رخص الضبط الإداري التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقاً لأحكام رخصة البناء و رخصة التجزئة.
- ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة و ذلك من خلال الحرص على تنفيذ عملية البناء وفق الشروط المرخص بها تفادياً لوقوع الكوارث لاحقاً.
- ليست عملاً تقديرياً للإدارة و بالتالي ليس لها إمكانية الرفض أو منح الشهادة بصفة تحكيمية بل يدخل منحها ضمن الاختصاص المقيد للإدارة فإذا ثبتت مطابقة الأشغال لرخصة البناء فرئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بمنح شهادة المطابقة لأن سلطته مقيدة في هذا المجال و بالتالي تخضع لرقابة القاضي الإداري إعمالاً لمبدأ المشروعية.
- شهادة المطابقة رخصة إدارية، فهي تسمح للمتحصل عليها من استعمال المبنى و استغلاله في الغرض الذي شيد من أجله.
- شهادة المطابقة قرينة على شرعية البناء، و بالتالي هي تسمح للمسكن بربطه بشبكات الاستغلال (1)) الطرق، شبكات التزود بالماء الشروب، شبكة إخماد النار، قنوات صرف المياه، تجهيز الكهرباء و الغاز... الخ.

ثالثاً: إجراءات استصدار شهادة المطابقة

حدد المرسوم التنفيذي رقم 19.15 في القسم الثاني من الفصل الثالث منه من المادة 63 إلى المادة 69 و الذي عنوانه دراسة شهادة المطابقة، إجراءات و شروط الحصول على شهادة المطابقة و هذا يتابع ثلاث مراحل متتالية:

أ- التصريح بانتهاء الأشغال:

يلتزم المستفيد من رخصة البناء بعد الانتهاء من إنجاز أشغال البناء إعلام الإدارة (البلدية) بذلك و يكون بإيداع تصريح يعد في نسختين في مهلة ثلاثين يوماً ابتداءً من تاريخ الانتهاء من الأشغال و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في ذات اليوم لترسل نسخة منه إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة (2). و في حالة عدم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال تبعاً للآجال المتوقعة في رخصة البناء تجري عملية مطابقة الأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي (3).

(1): المادة 61 من القانون رقم 08-15، السالف الذكر.

(2): المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(3): المادة 66 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

ب- اجتماع لجنة مراقبة المطابقة:

بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي تجتمع لجنة مراقبة المطابقة و ذلك في أجل خمسة عشر يوماً بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال و تتكون هذه اللجنة من : - رئيس المجلس الشعبي البلدي - ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة - مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري - ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة- ممثل عن المصالح المختصة بالآثار و السياحة عند الاقتضاء - ممثل عن مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

وقبل البدء في عملية تحقيق المطابقة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة و ذلك قبل ثمانية أيام على الأقل بعد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة و تذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ثم يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر⁽¹⁾.

ج- تسليم شهادة المطابقة:

بعد إثبات مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء من قبل لجنة مراقبة المطابقة في محضر الجرد يتم تسليم شهادة المطابقة. أما إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء فيتم رفض منح شهادة المطابقة مع إعلام المعني بضرورة جعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها و تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام قوانين التهيئة و التعمير⁽²⁾، يحدد للمعني أجلاً لا يمكن أن يتعدى في كل الأحوال ثلاثة أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة تحت طائلة الملاحقات القضائية.

الفرع الثالث: شهادة التقسيم

قد يرغب مالك العقار المبني أحياناً في تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام مما يتطلب الحصول على شهادة التقسيم، التي تشترط فيها شروط و إجراءات محددة بموجب قانون التعمير، و لتبيان مختلف الأحكام القانونية المطبقة على شهادة التقسيم سنوضح ما يلي:

أولاً: تعريف شهادة التقسيم، ثانياً: أهمية شهادة التقسيم، ثالثاً: إجراءات استصدارها.

أولاً: تعريف شهادة التقسيم: هي أداة قانونية من أدوات الرقابة السابقة على أشغال التهيئة و التعمير تسلم لمالك عقار مبني و بطلب منه شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه على قسمين أو عدة أقسام⁽³⁾ كما

(1) - حمدي باشا عمر، المرجع السالف الذكر، ص 135.

(2) - المواد 73 إلى 76 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

(3) - المادة 59 فقرة 01 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

تعرف أيضا على أنها وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، إذن هي شهادة تخص العقارات المبنية و لا يمكن أن تطلب بالنسبة لعقارات الفضاء (أرض عارية) فهي ليست برخصة التجزئة فلا تخلق حقوق بناء جديدة لأن العقار أساسا مبني كما أنها ليست بشهادة التعمير كما ورد في نص المادة 59 فقرة 02 من القانون 90-29: " لا تصلح هذه الشهادة شهادةً للتعمير" فهي لا تبين حقوق البناء و لا وضعية العقار اتجاه أدوات التعمير. و بما أن شهادة التعمير تسلم بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة ⁽¹⁾ يمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا فإن هذه الشهادة تعد قراراً إدارياً.

ثانيا: أهمية شهادة التقسيم:

تعد شهادة التقسيم ملزمة لكل مالك يريد التصرف في أي جزء مفرز من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفاتها و مشتملاتها و حدودها الجديدة و بالتالي حق الانتفاع بها و التصرف فيها وفقا للقانون. ⁽²⁾

ثالثا: إجراءات استصدار شهادة التقسيم:

من أجل الحصول على شهادة التقسيم على المعني إتباع جملة من الإجراءات الضرورية لذلك و تتمثل في:

أ- طلب شهادة التقسيم:

يقوم المعني بالأمر طالب الشهادة الذي يحمل صفة المالك أو وكيله بإيداع طلب الشهادة إلى الجهة المختصة مرفقاً بملف يحوي:

1- وثائق إدارية تثبت صفة صاحب الطلب : تتمثل في طلب شهادة التقسيم وفق النموذج المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم 19.15، نسخة من الوثيقة التي تبين صفة الطالب متمثلة في سند الملكية أو التوكيل إذا كان طالب الشهادة وكيلاً للمالك، سنداً قانونياً مثل عقد الملكية ⁽³⁾ أو الدفتر العقاري أو سنداً إدارياً مثل شهادة المطابقة يبرر تواجد البناية على القطعة.

2 - الوثائق التقنية الخاصة بشهادة التقسيم:

تتمثل هذه الوثائق حسب نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 19.15 فيما يلي:

(1) المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(2) - حمدي باشا عمر، المرجع السالف الذكر، ص 187.

(3) المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

- تصميم للموقع بعيد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 و تحتوي على:
 - حدود القطعة الأرضية و مساحتها.
 - مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة المبنية من الأرض.
 - بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية و المواصفات التقنية الرئيسية لذلك⁽¹⁾
 - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
 - تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.
- بعدها يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية موقع العقار و يتم تسليم وصل مقابل ذلك يحدد عليه تاريخ إيداع الطلب⁽²⁾ و تقوم مصلحة التعمير بدراسة الملف و التأكد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول لمخطط شغل الأراضي و كذلك المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و يمكن لهذه المصلحة أن تستشير بعض المصالح التي عليها أن تقدم رأيها خلال شهر و إلا اعتبر سكوتها رداً بالموافقة⁽³⁾.
- ب - تسليم شهادة التقسيم: حدد المرسوم التنفيذي رقم 19.15 الاختصاص بتسليم شهادة التقسيم في رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب المادة 36 منه و بذلك يكون المشرع قد استبعد الوالي و الوزير المكلف بالعمران من هذا الاختصاص بالرقابة على الرغم من منحها ذلك في رخصة البناء و هذا عملاً لمبدأ تقريب الإدارة من المواطن⁽⁴⁾.
- ففي حالة استثناء ملف طلب شهادة التقسيم لكافة الشروط المقررة قانونياً يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التقسيم لصاحب الطلب و تحدد مدة صلاحيتها بثلاث سنوات إبتداءً من تاريخ تبليغها مادة التعمير و يتم تبليغ شهادة التقسيم لصاحبها خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب⁽⁵⁾ كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي رفض منح شهادة التقسيم بناءً على رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية بقرار مسبب و تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاثة سنوات إبتداءً من تاريخ تبليغها⁽⁶⁾.
- كما يكون من اختصاص الوالي إصدار قرار شهادة التقسيم في حالة التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات

(1): المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(2): المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(3): المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(4) - حمدي باشا عمر، المرجع السالف الذكر، ص 191.

(5): المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(6): المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

الفصل الأول: الوسائل الوقائية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

منفعة محلية، و في مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها مائتين وحدة سكنية و يقل عن ستمائة وحدة سكنية⁽¹⁾.

كما يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير إصدار قرار شهادة التقسيم في حالة التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية، و في مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى ستمائة وحدة سكنية، و كذا في الأشغال و البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الامتياز، و المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة⁽²⁾.

(1): المادة 49 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(2): المادة 49 فقرة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

الفصل الثاني:

الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

لغرض التحكم في ظاهرة البناءات الفوضوية في مختلف جوانبها و بقصد تفعيل و تأطير و تنظيم حركة البناء في المجال العمراني و جعله ذا مقاييس فنية تضمني الصبغة الحضرية و الجمالية على مدنا و قرانا، رصدت الدولة منظومة قانونية محكمة تتوافق مع وضعية العقار الحالية ⁽¹⁾ و هذا بإشراك كل الجهات الفاعلة في التصدي للظاهرة من إدارة و قضاء وفق عمل تكاملي و منسق ⁽²⁾ بين الجهتين في محاولة لإزالة بقايا البناءات الفوضوية المتراكمة ضمن الوعاء العقاري، و نظرا لاستفحال الظاهرة في مجتمعنا و وصولها درجات عالية من الخطورة بحيث أصبحت البناءات الفوضوية تضاهي في عددها مجموع البناءات النظامية، اعتمدت الدولة على إستراتيجية أكثر واقعية و أكثر انسجاما مع معطيات و ظروف مجتمعنا الجزائري، محاولة تصليح ما يمكن إصلاحه بالتسوية القانونية لهذه البناءات الفوضوية المتواجدة ضمن الوعاء العقاري. وعليه تنقسم دراسة الفصل الثاني المخصص للوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي إلى مبحثين، الأول يخص التدخل الإداري بينما المبحث الثاني يقتصر على التدخل القضائي و التسوية القانونية.

(1) - بالجيلالي خالد و بالجيلالي محمد، الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقاً لأحكام القانون 08-15، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون ، تيارت، ص02.

(2) - كمال تاكواشت الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009 ، ص 135 .

المبحث الأول: التدخل الإداري

يشكل التدخل الإداري الحيز الأكبر ضمن آلية التصدي لظاهرة البناء الفوضوي الجلي من خلال المساحة الواسعة التي خصصها له المشرع ضمن قوانين البناء و التعمير ⁽¹⁾ نظرا للدور الذي تلعبه مختلف الجهات الإدارية ⁽²⁾ في عملية التصدي للظاهرة من جهة و إلى دور أعوان الإدارة المؤهلين لذلك ⁽³⁾ خدمة للمصلحة العامة المتمثلة في إقامة النظام العام العمراني دون القفز على المصلحة الخاصة من جهة أخرى، وفي الجهة المقابلة وبغية تجسيد هذه الآلية مكن المشرع الإدارة بجملة من الإجراءات الهادفة إلى الحد من الظاهرة.

وعليه فالتدخل الإداري في مجابهة البناء الفوضوية يتجلى من خلال:

المطلب الأول: النطاق القانوني للتدخل الإداري، المطلب الثاني: إجراءات التدخل الإداري

المطلب الأول: النطاق القانوني للتدخل الإداري

يبدأ النطاق القانوني لتدخل الإدارة في مواجهة ظاهرة البناء الفوضوية من الدور المخصص لها كجهة إدارية مختصة وينتهي حين تبدأ الجهات القضائية عملها في التصدي للظاهرة ، لذلك نرى من خلال مختلف قوانين البناء و التعمير أن نطاق التصدي يتراوح بين الاتساع تارة والتضييق تارة أخرى حسب المهام الموكلة لكل جهة، و حسب القانون المؤطر للعملية، كما يتخلل هذا النطاق التوزيع المتبادل للأدوار بحسب الأهمية للأعوان المؤهلين في إطار تدخلهم ضد البناء الفوضوية.

الفرع الأول: مكانة الإدارة في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي

بهدف ضبط حرية التصرف و التوسع العمراني الحر في المدن المؤدي إلى نوع من الفوضى في توسع النسيج العمراني، أخضع التوسع الحضري و نمو المدن إلى التخطيط العمراني في الجزائر. و أوكلت هذه العملية إلى الإدارة فأصبحت المشرفة على إعداد مختلف مخططات التهيئة و التعمير، و الدولة و فق نظام المركزية الإدارية هي صاحبة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، و البلدية هي صاحبة مخطط التهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي . وقصد تسيير حركة البناء وفق تنظيم مقصود يضمن صلاحية المباني من الناحية الفنية و الهندسية و حتى السلامة الصحية فقد أوجد المشرع آليات فنية تضمن هذا الانسجام و تضع حدا للبناءات الفوضوية، فأسندت مهمة تجسيد هذه الآليات الفنية لرقابة الإدارة، فأصبح قرار منح أو رفض الرخص الإدارية في مجال البناء التعمير منوط بيدها كما هو الحال على بقية الرخص.

(1) - الإدارة هي الجهة المسؤولة أساساً في مراقبة أمان البناء و التعمير.

(2) - البلدية و الولاية خاصةً.

(3) - الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي، الموظف المحلف المكلف باعداد محضر إثبات المخالفة.

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

و بالتالي قد ينجم عن هذا التصدر الإداري في مراقبة حركة البناء مخاطر سواء على المصلحة الخاصة من خلال تعسف الإدارة و التقييد من حق البناء من جهة و في سلبية الإدارة و تقاعسها في مواجهة ظاهرة البناء الفوضوي من جهة أخرى. لهذا و لغرض رفع الثقل عن الإدارة في مجال مراقبتها لعملية البناء، لجأ المشرع من خلال مختلف القوانين المنظمة لحركة البناء و التعمير إلى التحكم في دور الإدارة في إطار التصدي لظاهرة البناء الفوضوي بالتوسيع تارة و التضييق تارة أخرى خاصة من خلال القانون 90 - 29 (أولا) ووفق القانون 05.04 (ثانيا) وكذا القانون 15.08 (ثالثا) ⁽¹⁾.

أولا: نطاق تدخل الإدارة في الحد من البناء الفوضوي من خلا القانون 29.90

شهدت الجزائر منذ سنة 1989 تحولا سياسيا جديدا من النظام الاشتراكي إلى النظام الليبرالي أدى إلى تقليص دور الإدارة بشكل عام ⁽²⁾، وهذا التقليص انطبق أيضا على دورها في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي و وضع حدا لتدخلها المباشر في التصدي للظاهرة و إسناد هذه المهمة للقضاء لذلك نجد المادة 78 من القانون 29.90 تنص على أنه: "تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76 و 77 أعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء و إما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل".

فدور الإدارة في مواجهة ظاهرة البناء الفوضوي انحصر على تبليغ القضاء من خلال رفع دعوى أمام القاضي المختص و هذا الأخير هو الذي يفصل في الدعوى بوقف الأشغال و هذا ما أكدته المادة 76 بقولها: " في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الإستعجالي...".

كما أن نص المادة 76 لم يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي على التبليغ بقولها: " يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص... ". و عليه فدور الإدارة دور ضعيف في التصدي للظاهرة و ينحصر دورها فقط في تبليغ الجهات القضائية، و لهذه الأخيرة السلطة التقديرية في تقدير جسامة و خطورة البناء

(1) - القانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة بنايات و إتمام إنجازها، ج ر عدد 44 الصادر بتاريخ 03 أوت 2008.

(2) - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، ص 48.

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

الفوضوي من عدمه كما أن الإدارة ليست ملزمة على التبليغ بقوة النص أمام الجهات القضائية لاستصدار الأحكام الضرورية لمكافحة الظاهرة، الأمر الذي أدى إلى ظهور تقاعس إداري خطير نتيجة ركون الإدارة عن أداء واجبها و بالتالي أثرت تأثيراً مباشراً على دور القضاء في التصدي للظاهرة.

ثانياً : نطاق تدخل الإدارة في الحد من البناء الفوضوي من خلال القانون 05.04

تجلى دور الإدارة في مجال مكافحة البناء الفوضوي وفق هذا القانون على البناء الفوضوي الناتج دون

رخصة بناء، فأسند الدور المحوري لرئيس المجلس الشعبي البلدي، إذ تنص المادة 12 من القانون 04-05

على ما يلي: " في هذه الحالة و مراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص

قرار هدم البناية في أجل (8) أيام، ابتداءً من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة ". كما يكون لرئيس

المجلس الشعبي البلدي و الوالي في حالة البناء الفوضوي المخالف لرخصة البناء دور يتمثل في إلزام المخالف

لمنطوق الحكم القضائي الصادر في شأن بنيته الفوضوية خلال الآجال القضائية المحددة في الحكم⁽¹⁾. في حين

ترك مهمة مكافحة البناء الفوضوي المخالف لرخصة البناء إلى القضاء و هذا ما جاء في نص المادة 13 :

... في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس

المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف ".

وعليه ووفق هذا القانون لم يتم ترجيح الجهات الإدارية على الجهات القضائية و إنما ظهر دور الإدارة موازياً

لدور القضاء في مواجهة ظاهرة البناء الفوضوي ، و هذا محاولة من المشرع إيجاد أكثر فاعلية وديناميكية

لمواجهة الظاهرة من خلال إشراك الجهتين .

ثالثاً : نطاق تدخل الإدارة في الحد من البناء الفوضوي من خلال القانون 15.08

حذا هذا القانون حذو القانون السابق (05.04) من خلال أحكامه الرامية إلى التصدي للظاهرة عن طريق

إشراك جهتين في نفس الوقت ، الجهة الإدارية و الجهة القضائية و دون ترجيح جهة على أخرى

و هذا ما ظهر في نصوص المواد من 72 و 73 منه و التي جاءت بتكليف الإدارة لتعقب الآثار المادية للظاهرة

على أرض الواقع كخطوة أولى من التصدي بينما الخطوة الثانية تجلت في تطبيق إجراءات الهدم

و المطابقة بالتوازي مع عمل الجهة القضائية الذي خصصت له تسع مواد كاملة انطلاقاً من المادة 74 إلى

المادة 82 من هذا القانون.

الفرع الثاني: دور أعوان الإدارة المؤهلين للتصدي لظاهرة البناء الفوضوي

(1) - المادة 13 من القانون رقم 04-05، السالف الذكر.

(1) تتولى عملية التصدي لظاهرة البناء الفوضوي وفق قوانين التهيئة و التعمير ثلاث جهات إدارية رئيسية هي الموظفون المؤهلون لمراقبة أشغال البناء، رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصان إقليمياً، إلا أن هذه الجهات الثلاثة لا تتصدى للظاهرة بنفس القدر و التساوي في القوانين المنظمة لحركة البناء و التعمير بل إن أدوارهم في التصدي للظاهرة تختلف من جهة لأخرى وفقاً لما يراه المشرع أكثر ملائمة و خدمة للحد من الظاهرة.

أولاً: دور الأعوان المؤهلين للتصدي لظاهرة البناء الفوضوي من خلال القانون 29.90

لقد سبق التطرق إلى أن الدور الذي لعبته الإدارة في التصدي للبناءات الفوضوية من خلال القانون 29.90 كان ضعيفاً حيث اتسم بالتهميش و الإقصاء و بروز دور القضاء و اتساعه أكثر في معالجة الظاهرة ، وعليه جاء دور الأعوان المؤهلين هو الآخر ضعيفاً.

ثانياً: دور الأعوان المؤهلين للتصدي لظاهرة البناء الفوضوي من خلال القانون 05.04

من خلال هذا القانون اختلفت عملية توزيع المهام المتعلقة بالتصدي لظاهرة البناء الفوضوي بين الجهات الإدارية الثلاثة:

أ- دور الأعوان المؤهلين للتصدي لظاهرة البناء الفوضوي في حالة البناء الفوضوي بدون رخصة:

فعملية التصدي للظاهرة وفق هذه الحالة تتم على مرحلتين:

1- المرحلة الأولى: تتم بقيادة الموظف الإداري المحلف الذي يتولى تحرير محضر إثبات المخالفة

و هذا بعد المعاينة الميدانية له و يرسل نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

2- المرحلة الثانية: يقودها رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يصدر قراراً يقتضي هدم البناء الفوضوي في

أجل ثمانية أيام ابتداءً من تاريخ إستلامه محضر إثبات المخالفة⁽²⁾.

فعملية التصدي الإداري في هذه المرحلة تكون أساساً من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ثم تنتقل العملية لتشمل الوالي الذي يقوم بإصدار قرار هدم البناية الفوضوية في أجل لا يتعدى الثلاثون يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغه محضر إثبات المخالفة و هذا في حالة تقاعس رئيس المجلس الشعبي البلدي عن أداء مهامه المنوطة به.

(1) - كمال تاكواشت الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-

2009 ، ص 139 .

(2) - المادة 12 من القانون رقم 04-05، السالف الذكر.

ب - دور الأعران المؤهلين للتصدي لظاهرة البناء الفوضوي في حالة البناء الفوضوي غير المطابق
لرخصة البناء:

في هذه الحالة تتوزع عملية التصدي للظاهرة من خلال دور الموظف الإداري المحلف و دور القاضي الجزائي و دور المخالف المعني و دور الإدارة المختصة (البلدية أو الولاية).

1- دور الموظف الإداري المحلف: بعد زيارته الميدانية لورشات أشغال البناء يحرر محضر إثبات معاينة المخالفة و يتصل بوكيل الجمهورية عن طريق نسخة من المحضر ⁽¹⁾ ففي هذه الحالة دور الموظف المحلف يرتقى لدرجة إتصاله مباشرة بوكيل الجمهورية.

2- دور القاضي الجزائي: بعد تحريك الدعوة العمومية من قبل وكيل الجمهورية فإن القاضي الجزائي يحكم إما بمطابقة الأشغال وفقاً للمخطط المصادق عليه و وفق أحكام رخصة البناء أو يحكم بالهدم الجزئي أو الكلي بحسب ما جاء في محضر العون المؤهل و بحسب ما قدمه المخالف من أدلة إثبات تناقض ما جاء في محضر العون في جلسة المحاكمة.

3- دور المخالف المعني: تنفيذ ما جاء في الحكم القضائي بالمطابقة أو بالهدم الكلي أو الجزئي.

4- دور الإدارة المختصة (البلدية أو الولاية): ففي حالة عدم التزام المخالف المعني بالحكم بالمطابقة أو بالهدم من خلال الآجال الممنوحة له فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي ثم الوالي، ملزمان بالتنفيذ تلقائياً بالهدم الكلي أو الجزئي أو بالمطابقة من خلال القيام بالهدم الكلي أو الجزئي لقسم من البناء الفوضوي أو استكمال الأشغال بإعادة البناء حتى يكون هذا الأخير مطابقاً لمحتوى المخطط التقني المصادق عليه من قبل المصالح التقنية المختصة، ويكون تنفيذ هذه الأشغال المقررة على نفقة المخالف ⁽²⁾.

ثالثاً: دور الأعران المؤهلين للتصدي لظاهرة البناء الفوضوي من خلال القانون 15.08

من خلال هذا القانون أصبح الوالي يحتل المرتبة الأولى في التصدي للظاهرة بعدما كان يحتل المرتبة الثانية بعد رئيس المجلس الشعبي البلدي فقد نصت المادة 73 من القانون 08-15 على ما يلي: " يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص

(1) - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعران المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة .

(2) - المادة 13 من القانون رقم 04-05، السالف الذكر.

للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول في هذه الحالة يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية و هدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده، إذا لم يمثل المخالف يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم، و يتحمل المخالف المصاريف ..."

فمن خلال هذا النص نجد أن المشرع قد أزال أحد أهم أسباب البناء الفوضوي و المتمثل في سلبية أداء رئيس المجلس الشعبي البلدي في المواجهة الحقيقية لظاهرة البناء الفوضوي و تقاعسه في القيام بإجراءات الهدم و الإزالة للآثار المادية للبناء الفوضوي المطلوبة منه قانوناً⁽¹⁾ لاعتبارات سياسية و اجتماعية كونه لا يجب أن يرهن مستقبله السياسي. لهذا و بغية التصدي الجيد للظاهرة تعمد المشرع في ظل هذا القانون على تفعيل دور الوالي المختص إقليمياً بمباشرة هذه العملية باعتبار أن مستقبله مرهون بمدى تطبيق القانون⁽²⁾ على خلاف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

الفرع الثالث: ضمانات حماية المصلحة الخاصة

إن الغرض الأساسي من تفعيل القوانين الخاصة بالعمران هو إقامة النظام العام من خلال المحافظة على النسيج العمراني المتناسق و الإبقاء على جمال و رونق المدن من خلال حماية المصلحة العامة غير أن هذا لا ينبغي أن يكون هضماً لمصلحة الأفراد بضرب ممتلكاتهم و دون توفير حق الدفاع عنها: من خلال شرطين أساسيين هما: (أولاً) من حيث حق التبليغ و (ثانياً): من حيث حق اللجوء إلى القضاء.

أولاً: من حيث حق التبليغ

إن حماية المصلحة الخاصة للأفراد تقتضي بالضرورة إعطاء فرصة للمخالف للدفاع عن نفسه عبر إتباع سلسلة من الإجراءات التحفظية التي من شأنها أن توفر للمخالف من خلال الآجال الممنوحة الوقت المناسب للدفاع عن نفسه فهذه الإجراءات التحفظية ينبغي أن تشمل التدابير المنصوص عنها و المتمثلة في تبليغ المخالف⁽³⁾ سواء فيما يخص محاضر المخالفات أو قرارات الهدم أو قرارات إعادة الأماكن إلى حالتها الأولى أو قرارات وقف الأشغال و غيرها من القرارات المتعلقة بإجراءات التصدي و التدابير التحفظية و من خلال القانون 05.04 و القانون 15.08 نجد أن نصوصهما تخلتا عن توفير ضمانات حماية المصلحة

(1) - كمال تاكواشت الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-

2009، ص 143.

(2) - ناصر لباد: الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية 2007-2008، ص 128.

(3) - المادة 54 من المرسوم رقم 94-07، السالف الذكر.

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

الخاصة، فلم تنصا على ضرورة تبليغ المعني بالمحاضر و الأوامر المناسبة لذلك، مما يفسر هذا التراجع في كون أنه لا توجد فائدة واضحة في التبليغ، فكيف للمخالف أن يدافع عن نفسه و عن مكاسبه و هو الذي لم يلتفت إلى القانون بجعل مصلحته الخاصة فوق كل اعتبار و ضرب المصلحة العامة عرض الحائط.

ثانياً: من حيث حق اللجوء إلى القضاء

يمكن للإدارة من خلال قيامها بأعمالها المادية ⁽¹⁾ المتعلقة بالإجراءات المصححة أو من قراراتها المتعلقة بمجال البناء و التعمير أن ترتكب أخطاءً من شأنها أن تولد مسؤوليتها اتجاه المتضرر صاحب البناء فيصبح له الحق في اللجوء إلى القضاء من خلال رفع دعوى المسؤولية أمام القضاء الإداري وفق الشروط القانونية المحددة بوجود خطأ إداري سواء في قراراتها الإدارية كأن يشوبها عيب من عيوب المشروعية ⁽²⁾ أو أن أعمالها المادية قد تمت برعونة و أن يترتب ضرر يلحق المدعي في ممتلكاته الخاصة و وجود العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر. والحالات التي يمكن بموجبها اللجوء إلى القضاء الإداري تتلخص فيما يلي :

أ- حالات وجود قرار إداري مشوب: يمكن حصر الحالات التي تفتقد فيها القرارات الإدارية المتخذة بمناسبة قيام الإدارة بعمليات الهدم لعيب المشروعية فيما يلي:

1- حالة الشروع في عمليات الهدم في ورشة أشغال المخالف دون وجود قرار هدم أصلاً:

قد تباشر الإدارة عمليات الهدم في غياب قرار هدم صادر عن الإدارة المختصة، فيقع هذا العمل المادي تحت طائلة الأعمال الإدارية غير المشروعة، أو أن يكون قرار الهدم صادر عن إدارة غير مختصة (غياب ركن الاختصاص ⁽³⁾).

2- حالة الشروع في عمليات الهدم في ورشة أشغال المخالف مع وجود مشروع قرار هدم :

وهي حالة مباشرة عمليات الهدم رغم أن إجراءات المصادقة على قرار الهدم لم تتم من قبل الإدارة المختصة، فهذه الإجراءات تهدف إلى استبعاد كل مظاهر التعسف الممكنة لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

3- حالة الشروع في عمليات الهدم دون وجود محضر معاينة المخالف المحرر من قبل الموظف

المحلف

فتعد الحالة الأسوء نظراً لغياب الشرعية الإدارية في عمليات الهدم للبناءات باعتبار أن محاضر معاينة مخالفات البناء الفوضوي تعد القاعدة أو الركيزة الأساسية التي على أساسها تبرر إجراءات التصدي الإداري، فبدون

(1) - ناصر لباد ، المرجع السابق ، الطبعة الثانية 2007-2008 ، ص 241.

(2) - ناصر لباد ، المرجع السابق ، الطبعة الثانية 2007-2008 ، ص 258.

(3) - ناصر لباد ، المرجع السابق ، الطبعة الثانية 2007-2008 ، ص 259.

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

هذه المحاضر لا يكون لمعنى التصدي للبناءات الفوضوية معنأ من الأساس. فقد نصت أغلب القوانين على ضرورة إثبات المراقبة و المعاينة التي يجريها الأعوان المؤهلون عن طريق تحرير محاضر معاينة المخالفة⁽¹⁾.

ب- حالات وجود أعمال إدارية مولدة لأضرار مادية: قد ينجم أثناء مباشرة عمليات الهدم من قبل الإدارة المختصة حدوث أضرارا مادية تلحق المخالف نتيجة ما يلي:

1- حالة الهدم برعونة⁽²⁾:

قد ينجم عن عمليات الهدم الكلي أو الجزئي التي تباشرها الإدارة وقوع أضرار مادية قد تتمثل في شقوق أو تصدعات على بعض جدران البناية أو على هيكلها أو قد تمس هذه الشقوق أو التصدعات ملحقات هذه البناية غير المعنية بعملية الهدم و هذا بفعل خصائص الخرسانة الكيميائية المتأثرة بفعل ضربات الهدم و الإزالة لأجزاء البناية المعنية بعملية الهدم و التي تؤثر على جزء البناية غير المعني بعملية الهدم و مثال عن ذلك حالات الاستيلاء على المساحات العمومية المجاورة لسكن المخالف الذي يقوم بضم هذه المساحة إلى بناءه فيجعل هذا البناء الفوضوي مندمج مع بناءه الأصلي النظامي. وعند قيام استدالة البلدية أو المقاول المسخرة⁽³⁾ بهدم و إزالة الجزء الفوضوي و بفعل ضربات الهدم المتتالية تظهر شقوقا تهدد ما تبقى من البناية النظامية بالانهيار و السقوط فيترتب عن ذلك قيام مسؤولية الإدارة بدون خطأ و هذا نتيجة تطبيق قرار إداري أو قضائي يقضي بهدم أقساط البناء الفوضوي التابع للبناية النظامية.

2 - حالة هدم بناية فوضوية دون أخرى:

يمكن للمخالف المتضرر من تصرف الإدارة غير القائم على العدالة و المساواة نتيجة قيامها بعملية هدم كلي أو جزئي للبناء الفوضوي التابع للمخالف دون بناءات أخرى فوضوية تقع في نفس مستوى مخالفات قواعد البناء و التعمير اللجوء إلى القضاء الإداري و منازعة إدارة البلدية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي و هذا على أساس الإخلال بمبدأ المساواة بين المواطنين أمام الأعباء العامة⁽⁴⁾ أو التمييز على أساس اللون السياسي الحزبي أو العشائري و كل ما يدخل في دائرة التعسف الإداري.

3- حالة سلبية الإدارة في مواجهة البناء الفوضوي :

(1) - ستي قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة بين آخر تعديلات القانون و تطبيقه عملياً و مختلف مواقف المحكمة العليا، الطبعة الثانية منقحة، دار هومة، الجزائر 2017، ص 129.

(2) - كمال تاكواشت الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 148.

(3) - المادة 12 من القانون 04-05، السالف الذكر.

(4) - ناصر لباد، المرجع السابق، الطبعة الثانية 2007-2008، ص 206.

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

فيحق لكل من تضرر من بناء فوضوي مقاضاة الإدارة لوقوفها موقفا سلبيا بعدم اتخاذ الإجراءات اللازمة لتصحيح الآثار المادية للمخالفة على أساس أن الإدارة ملزمة بالحفاظ على المصلحة العامة و هذا بحسب نص المادة 91 من قانون البلدية 09.90 المؤرخ في 07 أفريل 1990: "على البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي و قواعد استعمالها، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء المحددة بين القوانين و التنظيمات المعمول بها". وكذلك نص المادة 62 من قانون الولاية: "يحدد المجلس الشعبي الولائي مخطط التهيئة العمرانية للولاية و يراقب تنفيذه"، و عليه من خلال هذين النصين تتجلى مسؤولية الإدارة الخطئية في حالة تقاعسها في حماية النظام العام العمراني، لكن بالرجوع لنص المادة 76 من القانون 90.29 الذي ينص على أنه: "في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل أمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الإستعجالي....".

فما يفهم من نص هذه المادة أن تدخل الإدارة للحفاظ على المصلحة العامة تدخل اختياري⁽¹⁾ وليس بصفة ملزمة وذلك وفقا لمبدأ الملائمة و بالتالي فالحديث عن مسؤولية الإدارة الخطئي صعب جداً.

المطلب الثاني: إجراءات التدخل الإداري

لغرض فرض ضبط النظام العام في مجال التهيئة و التعمير، مكن المشرع الإدارة المختصة في محاربة البناء الفوضوي بعدة من الوسائل و الإجراءات، تتخذ أشكالاً مختلفة منها ما هو تحفظي كحجز مواد البناء، فرض غرامات مالية، ومنها الآخر ما هو ردعي كإلزام و غلق الورشات و تمتع المؤسسات المتقدمة لخدمة عمومية بحق رفض إيصال البناية بمختلف الخدمات و قيد الجريمة من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالبطاقيّة الوطنية، و ما بين الإجراءات التحفظية و الردعية تتدخل الإدارة تدخلاً غير مباشر و ذلك عن طريق اللجوء إلى القضاء.

الفرع الأول: الإجراءات التحفظية

الإجراءات التحفظية هي الوسيلة الأولى للحد من انتشار البناءات الفوضوية تهدف بالدرجة الأولى إلى وقف المخالفات المرتكبة على العمران بمنع إتمام إنجاز البناية الفوضوية و تتمثل فيما يلي:

(1) - كمال تاكواشت الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 149.

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

بهدف منع صاحب المشروع من إتمام أشغاله، تلجأ الإدارة المختصة إلى حجز المواد و الوسائل المستخدمة في عملية البناء و قد ورد هذا الإجراء في نص المادة 48 من القانون 02.82⁽¹⁾: "بعد إثبات المخالفة يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بمطابقة الأشغال . كما يجوز له أن يأمر بقرار معطل بإيقاف الأشغال أو بأي إجراء تحفظي بما في ذلك حجز العتاد و المواد و إرسال الملف إلى النيابة العامة." وتعد هذه المادة هي الوحيدة التي تطرقت لهذا النوع من الإجراءات في إطار عملية الحد من البناء الفوضوي في كل نصوص قوانين التهيئة و التعمير. و بالتالي إغفال المشرع النص على هذا النوع من الإجراءات في قوانين البناء الصادرة بعد قانون 02.82 يعد سهوا لا محالة.

ثانيا: فرض غرامة مالية:

نص المشرع الجزائري على هذا الإجراء وفق المادة 50 من المرسوم التشريعي 07.94⁽²⁾ و التي تنص على أنه بعد المعاينة الميدانية للموظف المحلف لورشة أشغال البناء و التأكد من وجود مخالفة من مخالفات البناء الفوضوي، فأول شيء يقوم به هو تحرير محضر يثبت فيه معاينة المخالف المرتكبة و مبلغ الغرامة المالية المقابلة لهذه المخالفة و المقدرة جزافا، كما نجد إجراء فرض الغرامة في محتوى المادة 77 من القانون 90-29 التي حددته من 3000 إلى 30000 وذلك عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الإلتزامات التي يفرضها القانون و التنظيمات المتخذة أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها.

ثالثا: غلق الورشات غير القانونية: تنفرد فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء في التمتع باختصاص غلق الورشات غير القانونية، و لم توضح المادة 62 من القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها، التي نصت على اختصاص الغلق، هل أن الفرق تقوم بالغلق مباشرة بمجرد المعاينة أم أنه يتعين عليه إتباع إجراءات معينة لما قد ينتج عن الغلق من آثار تضر بمصالح الأشخاص، و لقد جاءت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، موضحة أن اختصاص الغلق يتعلق بتنفيذ

(1) - القانون رقم 82-02، مؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة تجزئة الأراضي للبناء.

(2) - المرسوم التشريعي رقم 94-07، مؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32 الصادر سنة 1994.

قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من طرف السلطات المختصة⁽¹⁾.

الفرع الثاني : اللجوء إلى القضاء:

في حالة البناء الفوضوي غير المطابق لرخصة البناء، تقوم الإدارة عن طريق الموظف المحلف بتحرير محضر إثبات المخالفة، وبعدها يرسل نسخة من هذا المحضر إلى وكيل الجمهورية مباشرةً من أجل استصدار حكم قضائي من القاضي الإداري، إما بمطابقة الأشغال أو الهدم الكلي أو الجزئي للبناء الفوضوي و هذا بحسب ما قدمه العون المؤهل من إثباتات ضد المخالف⁽²⁾.

الفرع الثالث: الإجراءات الردعية:

الإجراءات الردعية هي الوسيلة الثالثة للتصدي لكل ما هو فوضوي من البناءات بإزالة الآثار المادية لها، أو بتصحيحها بمطابقتها للمخططات المصادق عليها و تتمثل هذه الإجراءات في الآتي:

أولاً:هدم البناية التي تمت دون وجود رخصة بناء

ألزم المشرع الإدارة (البلدية و الولاية) بموجب نص المادة 76 مكرر 4 من القانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 بهدم البناء بدون رخصة، دون اللجوء إلى القضاء و بهذا يكون المشرع قد نقل اختصاص كل من القاضي الجزائي و الإداري إلى الإدارة و يقصد بالهدم إزالة البناء المخالف للقانون و إعادة الحال إلى ما كان عليه⁽³⁾، في حين أبقى المشرع للقاضي الجزائي اختصاصه في الهدم في حالة عدم مطابقة البناء بإعطائه الخيار بين الهدم و الأمر بالقيام بمطابقة البناء. وهذا راجع إلى أنه في جريمة البناء بدون رخصة تكون مخالفة قوانين البناء و التعمير أكثر خطورة من جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء و لهذا يتم الهدم إلزامياً و مباشرة بمجرد المعاينة دون المبالاة بمبررات المخالف و دون الحاجة لانتظار مدة سريان الدعوى العمومية لنطق القاضي الجزائي به، في حين أنه في حالة البناء غير المطابق لرخصة البناء يكون الجاني قد احترمت أحكام قوانين البناء و التعمير إلا أنه لم يحترم أحكام رخصة البناء المسلمة له، والتي هي عبارة عن مجرد قرار إداري لا يرقى لرتبة النص القانوني، و على هذا الأساس لم يجعل المشرع عملية الهدم في هذه الحالة تتم آلياً و إنما منح المخالف فرصة ممارسة حق الدفاع المخول له قانوناً في إطار الدعوى العمومية المباشرة ضده، كما أنه مكن القاضي الجزائي من تقدير مدى ملائمة عقوبة الهدم بحيث أنه لم يجعلها إلزامية

(1) - ستي قراتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة بين آخر تعديلات القانون و تطبيقه عملياً و مختلف مواقف المحكمة العليا، الطبعة الثانية منقحة، دار هومة، الجزائر 2017، ص 123.

(2) - المادة 11 من القانون 04-05 و المادة 66 من القانون 08-15 السالفي الذكر.

(3) - ستي قراتي ياسمين، المرجع السابق، ص 180.

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

كما تسمح المادة 21 من القانون 08-15 لكل من قام بالبناء بدون رخصة بالحصول على رخصة بناء على سبيل التسوية باتخاذ إجراءات تحقيق مطابقة البناء عن طريق تقديم طلب التسوية و المتمثل في التصريح بمطابقة البناء مما ينتج عنه تسليم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة و عليه فإنه لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي بعد تسليمه لهذه الشهادة إصدار قرار الهدم رغم أن البناء غير مرخص به، كما أن إقرار المشرع لهذه الإجراءات أدت عمليا إلى تريت رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصداره لقرار الهدم إلى حين التأكد من إرادة المخالف في إجراء المطابقة من عدمه و هذا في حالة ما إذا كانت البناية محل المخالفة من البناء القابلة لإجراء المطابقة.

ثانيا: تمتع المؤسسات المقدمة لخدمة عمومية بحق رفض إيصال البناية بمختلف الخدمات⁽¹⁾

تنص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽²⁾، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها على أنه: " لا توصل فروع البناء من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء و محضر إثبات مطابقة البناية الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابع لمصالح التعمير بالبلدية". إنه يجعل توفر رخصة البناء شرط قانوني لتوصيل أية بناية من مختلف الخدمات العمومية الأساسية لحياة كريمة و المتمثلة في الكهرباء، و الغاز، و الماء، منع المشرع مرتكب جنحة البناء دون رخصة من فرض أي واقع على الإدارة أو إنشاء أي حق مكتسب و هذا ما سوف يؤدي إلى تسهيل اتخاذ إجراءات تطبيق جزاء الهدم. كما أن المشرع يهدف من خلال هذا الجزاء إلى حرمان الجاني من الاستفادة من خطئه الجزائي خاصة و أن لهذا الجزاء أهمية بالغة من حيث الواقع باعتبار أن الغاية من أي بناء هو الاستعمال و الاستغلال، و بحرمان البناية من أدنى الشروط التي تسمح بذلك في حالة غياب رخصة البناء فإن الاستفادة من البناية لن يتمكن من الاستفادة من جرمه، وسيجد نفسه مجبراً في الأخير على اتخاذ إجراءات الحصول على رخصة البناء.

ثالثا: قيد الجريمة من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالبطاقة الوطنية⁽³⁾

تعرف المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-276⁽⁴⁾، المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير

(1) - ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 188.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 15 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد 07، الصادر بتاريخ 12 فيفري 2015.

(3) - ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 188.

(4) - المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009، يحدد يتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كذا كيفيات مسكها، ج ر عدد 50، الصادر بتاريخ 02 سبتمبر 2009.

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

والمخالفات المتعلقة بها و كذا لكيفيات مسكها، البطاقة الوطنية بأنها: "آلية لتوثيق عقود التعمير التي تسلمها السلطات المختصة و القرارات الإدارية و القضائية المتعلقة بالعقوبات المرتبطة بتطبيق التشريع و التنظيم الساري المفعول في مجال متابعة تنفيذ العقود و القرارات المذكورة أعلاه. فمن خلال هذا التعريف نستنتج أن البطاقة الوطنية لعقود البناء و التعمير و المخالفات المتعلقة بها ثلاث بطاقتين فرعيتين: فإلى جانب البطاقة الفرعية لعقود التعمير التي يدون فيها مختلف عقود التعمير، توجد بطاقتين أخرتين تسجلان فيها الآثار الإدارية و الجزائية المترتبة عن جريمة البناء دون رخصة هما: البطاقة الفرعية للقرارات الإدارية الصادرة عن رؤساء المجالس الشعبية البلدية و عند الإقتضاء عن الولاية و تتمثل هذه القرارات الإدارية طبقا للمادة 06 من ذات المرسوم 276-09 في قرارات الهدم للبناء الذي شيد دون رخصة كجزء لعدم شرعيته و في مجمل القرارات التي تصدر تنفيذا لأشغال الهدم، و البطاقة الفرعية لقرارات العدالة النهائية التي تتضمن جميع الأحكام و القرارات القضائية الجزائية المتعلقة بالمخالفات في ميدان التعمير التي من بينها البناء دون رخصة. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع حول الإدارة هذه السلطات بممارسة هذه الإجراءات على وجه الإلزام لا الجواز⁽¹⁾.

المبحث الثاني: التدخل القضائي و التسوية القانونية

القضاء هو الكفة الثانية في ميزان التصدي للبناءات غير المشروعة، و دوره لا يقل أهمية عن دور الإدارة في محاربة الظاهرة، لذلك نجد القضاء دوماً مكملاً لدور الإدارة من خلال الأحكام الخاصة الصادرة ضد المخالف بالهدم تارة و المطابقة تارة و إعادة الحال إلى ما كان عليه أحيانا أخرى. والمشرع من خلال تكليف القضاء بهذه المهام فقد قصد رفع الغبن عن الإدارة من جهة و حمايةً لحقوق المتضررين من تعسف الإدارة و أخطائها من جهة ثانية. و مسaireً للاتجاه العام للقوانين المعاصرة في التمسك بالعقوبة الجزائية من أجل ضمان أكبر لاحترام قواعدها، جعل المشرع العمراني من فعل البناء الفوضوي جريمة⁽²⁾ تستدعي تصدي القضاء لها.

و ضمن مهام الجهات القضائية الرامية إلى محاربة الظاهرة و تطويقها و القضاء على مخلفاتها المادية، أدخل

(1) - ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 180.

(2) - المادة 77 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

و المادة 79 من القانون رقم 08-15، السالف الذكر.

و المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، السالف الذكر.

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

المشروع وسيلة أخرى تمثلت في التسوية القانونية للبناءات الخارجة عن النطاق القانوني عبر المرسوم التنفيذي 85-212 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين شغلوا فعلا أراضى عمومية أو خصوصية و القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

المطلب الأول: التدخل القضائي

يتم التصدي للظاهرة قضائيا حسب الدعوى المرفوعة أمام جهاته الثلاثة: القضاء الإداري، القضاء الجزائي و القضاء المدني، لهذا سنوضح كفاءات التصدي من خلال:

الفرع الأول: تصدي القضاء الإداري، الفرع الثاني: تصدي القضاء الجزائي، الفرع الثالث: تصدي القضاء المدني

الفرع الأول: تصدي القضاء الإداري لظاهرة البناء الفوضوي

من خلال تصفح مختلف قوانين البناء و التعمير نجد أن المشرع الجزائري خص القضاء الإداري في نطاق التصدي لمختلف مظاهر البناء غير النظامي بجملة من المواصفات التي تميزه سواء من حيث أولا : كيفية وصول الدعوى إلى القاضي الإداري ، ثانيا : كيفية سير الدعوى أمام القاضي الإداري ثالثا : كيفية تنفيذ حكم القضاء الإداري .

أولا : كيفية وصول الدعوى إلى القاضي الإداري:

من المعروف أن الإدارة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي هي المكلفة أساسا بالتصدي لظاهرة البناء الفوضوي عن طريق القرارات الإدارية المتضمنة عمليات الهدم و الإزالة، و لا حاجة هنا للاتصال بالجهات القضائية و هذا في حالة البناء بدون رخصة⁽¹⁾، بينما في حالة البناء المخالف لرخصة البناء، يمنع على الإدارة القيام بالتنفيذ المباشر، بل الأمر يستلزم هنا الاتصال أولا بالجهات القضائية المختصة، إلا أن الأمر هنا يختلف من جهة الشخص المعني بالاتصال بالقضاء حسب القانون الذي يحكم مسألة التصدي للظاهرة.

أ - حسب المرسوم التشريعي رقم : 07.94 : الشخص المؤهل لرفع الدعوى القضائية باستصدار أمر توقيف الأشغال و تصحيح الوضع المادي المترتب عن البناء الفوضوي من القاضي الإداري هو رئيس المجلس الشعبي البلدي و الذي عليه إرفاق الدعوى بملف يتضمن : محضر المخالفة المحرر من قبل الموظف المؤهل و محضر أمر بالمطابقة و محضر عدم التزام بالمطابقة .

(1) - المادة 76 مكرر من القانون رقم 04-05، السالف الذكر

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

ب - حسب القانون 05.04 و القانون 15.08: حددت المادة 11 من القانون 05.04 و المادة 66 من القانون 15.08 إستراتيجية الاتصال بين الإدارة و جهة القضاء بتخليص الطريق الرابط بينهما من الانحرافات، لهذا جعلت الشخص المكلف بالاتصال مباشرة بالجهات القضائية يتمثل في الموظف المؤهل و المحلف المحرر لإثبات معاينة المخالفة.

ثانيا : كيفية سير الدعوى أمام القاضي الإداري :

إن كيفية سير الدعوى أمام القاضي الإداري تستدعي التطرق إلى سيرها من حيث،
أ: الإجراءات ، ب- من حيث الموضوع .

أ- سير الدعوى من حيث الإجراءات: من خلال المادة 52 من المرسوم التشريعي 07.94 يتبين أن المدعي هو رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا عن الإدارة وهو المعني برفع الدعوى إلى الجهة القضائية الإدارية ضد المدعى عليه المخالف و تتم وفق الطرق الإستعجالية ⁽¹⁾ و هذا بهدف الوصول إلى فاعلية أكبر، فالوقت مهم في التصدي للظاهرة و طرق الطعن في القرار الصادر أخيرا تتم وفق طرق طعن القضاء الإستعجالي المعروفة في قانون الإجراءات المدنية .

ب - سير الدعوى من حيث الموضوع : بحسب المرسوم التشريعي رقم 07.94 تهدف الدعوى إلى تثبيت أمر توقيف الأشغال أولا و الذي على أساسه يأمر القاضي الإداري إما بعدم تثبيت الأشغال في حالة اقتناعه بعدم صحة الأمر بتوقيف الأشغال و بالتالي إعدام آثاره و القاضي في هذه الحالة ليس مقيدا من حيث طرق الإثبات بما جاء في محضر إثبات مخالفة رخصة البناء المحرر من قبل الموظف المحلف، فيمكن لذلك للمدعى عليه المخالف صاحب البناية الفوضوية المخالفة لرخصة البناء طلب إجراء خبرة مضادة لإثبات مدى صحة ما جاء في المحضر سواء بصور فوتوغرافية أو شهادة مهندس خبير أو أي أدلة قانونية أخرى تدعم صحة المحضر المحرر من قبل الموظفين المؤهلين المحلفين و ثابتة من حيث المحتوى إلى أن يثبت العكس ⁽²⁾ . أما في حالة تأكد القاضي من صحة ما جاء في قرار توقيف الأشغال، فإنه ملزم بإتباع إجراء تثبيت وقف الأشغال بإجراء مصحح يتمثل في الهدم أو المطابقة أو إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، فالقاضي له سلطته التقديرية باختيار الإجراء الأنسب الذي يحمي المصلحة العامة العمرانية مع أقل مساس بالمصلحة الخاصة .

ثالثا: كيفية تنفيذ حكم القضاء الإداري

(1) المادة 76 مكرر من القانون رقم 04-05، السالف الذكر.

(2) المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، السالف الذكر.

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

يتم تنفيذ الحكم القضائي الإداري إما بمبادرة المخالف أو بتدخل الإدارة في حالة امتناع هذا الأخير عن تنفيذ ما جاء في محتوى الحكم القضائي.

أ- حالة مبادرة المخالف : وهي الحالة العادية و تتمثل في استجابة المخالف صاحب البناية غير المشروعة المخالفة لرخصة البناء بما جاء في منطوق الحكم القضائي الإداري سواء بالتوقف عن مواصلة الأشغال و الالتزام بتطبيق الإجراءات المصححة بالهدم الكلي أو الجزئي و إعادة أشغال البناء بالكيفية التي تكون فيها البناية المنجزة تماشى أو تتطابق مع رخصة البناء و المخططات التقنية المصادق عليها و المرافقة للرخصة.

ب - حالة امتناع المخالف : وهي الحالة العادية من الوجهة العملية و غير العادية من الوجهة النظرية و تتمثل في عدم استجابة المخالف أو صاحب مشروع البناء الفوضوي المخالف لرخصة البناء أو ممثله عن تطبيق ما جاء في منطوق القرار الإداري، كمواصلة أشغال البناء الفوضوي المخالف لأحكام رخصة البناء ضاربا بذلك الأحكام القضائية عرض الحائط، فإن الإدارة بذلك ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي ملزمة بالتدخل بعنف وبسرعة لوضع حد لهذا التمرد ⁽¹⁾ و عدم إعطاء فرصة لتوسع البناء الفوضوي و انتشاره .

و في هذا الصدد نرى أن المدة الزمنية الفاصلة بين رفع الدعوى و النطق بالحكم و إن كانت قصيرة لكونها تتم في القضاء الإستعجالي، إلا أن البناء الفوضوي محل الدعوى القضائية قد تكون كل أشغاله الفوضوية قد تمت قبل النطق في الحكم نتيجة تسريع وتيرة الأشغال فيصبح بذلك الحكم القضائي قد تجاوزه الزمن .

الفرع الثاني: تصدي القضاء الجزائري لظاهرة البناء الفوضوي

قصد التأكيد على ضرورة إقامة العقوبة الجزائية لتوفير ضمانات أكبر من أجل احترام القانون جعل المشرع عملية البناء الفوضوي جريمة تعاقب عليها النصوص القانونية المؤطرة لحركة البناء و التعمير، و لإبراز دور القاضي الجزائري في مكافحة ظاهرة البناء الفوضوي سنعالجه وفق ما يلي: أولاً مفهوم جريمة البناء الفوضوي، و ثانياً: نتائج التصدي الجزائري لجريمة البناء الفوضوي.

(1) - المادة 53 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، السالف الذكر.

أولاً: مفهوم جريمة البناء الفوضوي:

لا يمكن الحديث عن أي نزاع جزائي في مجال البناء و التعمير بدون أن تكون هناك جريمة مرتكبة (1) سواءً كانت الجريمة تخص البناء الفوضوي بدون رخصة أو أنها تتعلق بالبناء الفوضوي المخالف لرخصة البناء، و تتحدد جريمة البناء الفوضوي من خلال معرفة المسؤول جزائياً عن جرائم البناء الفوضوي، أركان جريمة البناء الفوضوي.

أ - المسؤول جزائياً عن جرائم البناء الفوضوي:

يتميز قانون التعمير الجزائي بخصوصية توسيع رقعة المسؤولين جزائياً عن جريمة البناء الفوضوي (2) لزيادة الردع فالقانون لا يربط المسؤولية الجزائية بملكية الأرض، لهذا ففئة المسؤولين عن جرائم البناء الفوضوي يمكن أن تضم ما يلي:

مستعمل الأرض، المستفيد من الأشغال، المهندس المعماري، المقاول، كل مسؤول عن تنفيذ الأشغال. و هذا ما أكدته المادة 77 من القانون 90-29: "يعاقب بغرامة ... عن تنفيذ الأشغال ... و يمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة."

ب - أركان جريمة البناء الفوضوي:

جرائم البناء الفوضوي كأبي الجرائم الأخرى، تتشكل من ثلاثة أركان: الركن الشرعي، الركن المادي و الركن المعنوي.

1 - الركن الشرعي لجرائم البناء الفوضوي:

تنص المادة الأولى من قانون العقوبات على أنه: "لا جريمة و لا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون."

تطبيقاً لمبدأ المشروعية لا بد من نص قانوني يجرم فعل البناء بدون رخصة مبيناً مواصفات الفعل الذي يعتبر جريمة و محدداً كذلك العقاب الذي يفرض على مرتكبها .

فالركن الشرعي لجريمة البناء الفوضوي يتجسد في نص المادة 77 من القانون 90-29 التي تنص: " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 و 300000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات

(1) - ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق ، ص51 و ص 13.

(2) - ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق ، ص51 و ص 82.

التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها يمكن الحبس لمدة من شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة ... "

نلاحظ أن المشرع قد نص بصفة عامة عن الأفعال المشككة لمختلف جرائم البناء الفوضوي و كلها مبنية على فكرة عدم الحصول المسبق على رخصة البناء قبل مباشرة الأشغال و على عدم احترام محتوى أحكام هذه الرخصة و المخططات التقنية للهندسة المدنية و الهندسة المعمارية المصادق عليها من قبل المصالح التقنية و المرافقة للرخصة من بداية الأشغال إلى نهايتها.

و بصدر القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها تجسد الركن الشرعي في كل فرع جريمة بناء على حدا ولم يعد يتجسد بمقتضى نص قانوني واحد فمثلاً: جريمة البناء بدون رخصة (من خلال نص المادة 79)، جريمة البناء الفوضوي بعدم المطابقة (حالة إنجاز بنائة مع عدم احترام الآجال القانونية المنصوص عليها في رخصة البناء (وفق نص المادة 78).

2 - الركن المادي لجرائم البناء الفوضوي:

يعرف الفقه الركن المادي للجريمة على أنه: النشاط الذي يصدر عن الجاني و يتخذ مظهرها خارجياً يتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب⁽¹⁾، و بتطبيق هذا التعريف على جريمة البناء الفوضوي نجد أن هناك عناصر للركن المادي للجريمة بدون رخصة و عناصر أخرى مكون للركن المادي للجريمة المخالفة للرخصة.

2 - 1: عناصر الركن المادي لجرائم البناء الفوضوي بدون رخصة:

يضم الركن المادي لجريمة البناء الفوضوي بدون رخصة العناصر التالية: تنفيذ أشغال بناء تخضع لإلزامية الحصول على رخصة البناء، غياب رخصة البناء.

- تنفيذ أشغال بناء تخضع لإلزامية الحصول على رخصة البناء:

هناك أشغال بناء يشترط للقيام بها الالتزام بالحصول على رخصة البناء مسبقاً و هذا بحسب نص المادة 177 من القانون 90-29 و أن تنفيذ هذه الأشغال بدون الحصول على هذه الرخصة مسبقاً يدخل هذا الفعل جرائم البناء الفوضوي. و لقد حددت المادة 52 من القانون 90-29 مضمون هذه الأشغال و حصرتها فيما يلي:

- تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها.

- أشغال البناء المتعلقة بالمباني القائمة (تمديد البناءات، تغيير البناء، إنجاز جدار صلب سواء للتدعيم أو للتسييج).

(1) - ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 39.

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

كما جرت المادة 79 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها القيام بأشغال البناء دون وجود رخصة، سواءً بتشديد بنائة جديدة أو على البناية القديمة من خلال إحداث التغييرات على البناء سواء بالتمديد مهما كان أفقياً أو عمودياً، أو بالمساس بأي حائط من حيطان المبنى الضخمة منها و العادية، أو المساس بالواجهات المطللة على الساحة العمومية، أو الطريق العمومي، إضافة إلى أفعال التدعيم و التسييج.

- غياب رخصة البناء:

رخصة البناء وسيلة لرقابة الإدارة لمدى احترام قواعد البناء و التعمير على نحو لا يمس بأمن و سلامة الأشخاص و الأموال و لا يؤثر على تناسق النسيج العمراني⁽¹⁾ و لخطورة آثار غياب هذه الرخصة جرم المشرع الجزائري البناء الذي يتم دون خضوعه لرقابة الإدارة من خلال غياب رخصة البناء للحالات التالية:

- غياب رخصة البناء لعدم طلبها

- غياب رخصة البناء رغم طلبها: يرجع غياب الرخصة هنا إما لوجود الطلب في مرحلة الدراسة و التحقيق، أو يكون الغياب نتيجة سكوت الإدارة عن الرد بعد حلول آجاله القانونية.

- غياب رخصة البناء لرفض منحها من قبل الجهة الإدارية المختصة.

2-2 : عناصر الركن المادي لجريمة البناء الفوضوي غير المطابق لرخصة البناء:

تحدث جريمة البناء الفوضوي هنا بوجود رخصة البناء لكن فعل البناء أو التعديل يتم وفق مخالفة مقتضيات هذه الرخصة و عليه يمكن الإحاطة بعناصر هذا الركن المكون للجريمة من خلال:

-مخالفة القرار الإداري المانع للرخصة سواء من حيث التحفظات أو الالتزامات المرفقة مع الترخيص بالبناء أو من حيث آجال رخصة البناء كمواصلة الأشغال بعد سقوط آجالها.

-مخالفة المخططات الهندسية المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المختصة

3 - الركن المعنوي في جرائم البناء الفوضوي :

تعد جرائم البناء الفوضوي بمختلف أنواعه سواء كان برخصة أو غير مطابق لتعليمات رخصة البناء جرائم عمدية⁽²⁾ يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي لدى المتهم المخالف و المشرع اكتفى بوجود القصد الجنائي العام في هذه الجرائم و المبني على علم المتهم بأن ما يقوم به من أعمال ينطبق عليها وصف البناء

(1) - سني قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 51 و ص 52.

(2) - كمال تاكواشت الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-

2009، ص 159.

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

و أن القانون يشترط للقيام بها الحصول على رخصة بناء من الجهة الإدارية المختصة و مع ذلك تتجه إرادته إلى القيام بهذه الأشغال و ذلك في غياب الرخصة المشترطة قانوناً⁽¹⁾.

و بالتالي فالقصد الجنائي العام في جرائم البناء الفوضوي هو قصد مفترض بالرغم من عدم النص عليه في قانون التهيئة و التعمير.

ثانياً: نتائج التصدي الجزائي لظاهرة البناء الفوضوي

ينتهي النزاع الجزائي في حالة الإدانة بالنطق بعقوبة جزائية ضد الأشخاص المخالفين عادة بينما في جرائم البناء الفوضوي و زيادة على ذلك تكون هناك إجراءات مصححة فيما يخص البناءات التي جاءت مخالفة لقواعد البناء و التعمير في بعضها أو في بعض أقسامها، وهنا نميز بين ما إن كانت الجريمة بدون رخصة أو أن الجريمة حدثت بناءً على أشغال تتعلق ببناء فوضوي غير مطابق للرخصة بالرغم من أن كلتا الجريمتين تحملان وصف الجنحة.

أ- جريمة البناء الفوضوي بدون رخصة

في حالة الإدانة تكون العقوبات المقررة هي:

1- في الحالة العادية : وهي الحالة التي تنطبق على فعل المخالف لأول مرة مباشرة أشغال البناء الفوضوي بدون رخصة فتكون العقوبة المطبقة هي الغرامة المالية التي تتراوح بين 50000 إلى 100000 دج⁽²⁾

2 - في حالة العود : حسب الفقرة 2 من المادة 79 من القانون رقم 08-15 تكون العقوبة هي الغرامة من 100000 إلى 200000 دج إضافة إلى الحبس لمدة تتراوح من الستة أشهر إلى السنة . وهنا تجدر الإشارة إلى أن القاضي الجزائي غير مختص في النطق بالإجراءات المصححة فيما يتعلق بالبناء الفوضوي بدون رخصة لأنه اختصاص خاص بالإدارة .

جريمة البناء الفوضوي المخالف لرخصة البناء: هنا للقاضي الجزائي أن ينطق بالعقوبات التكميلية في صورة إجراءات مصححة إلى جانب العقوبات الجزائية.

3- العقوبات الجزائية : تتعلق العقوبات الجزائية بالمخالف في الحالة العادية و حالة العود

- الحالة العادية : حسب المادة 77 من القانون 29.90 تتراوح العقوبة ما بين 3000 إلى 300000 دج وهي حالة الإخلال بأحكام رخصة البناء من حيث الالتزامات و التحفظات و قواعد المخططات التقنية المصادق عليها، أو قد تكون العقوبة حسب نص المادة 78 من القانون 08-15 هي الغرامة المالية التي

(1) - سني قزاي ياسمين، المرجع السابق ، ص78.

(2) - المادة 79 فقرة 1 من القانون 08-15، السالف الذكر.

تتراوح قيمتها من 50000 إلى 100000 دج و هي حالة الإخلال بأحكام رخصة البناء من حيث عدم الالتزام بالآجال القانونية المنصوص عليها في قرار الرخصة بعدم إتمام أشغال البناء في هذه الآجال.

- **حالة العود:** تتجلى العقوبة في حالة الإخلال برخصة البناء حسب نص المادة 77 من القانون 29.90 في الحبس من شهر إلى ستة أشهر أما العقوبة في حالة الإخلال بأحكام رخصة البناء من حيث الآجال فلم يتطرق لها المشرع.

4- العقوبات التكميلية:

تتمثل العقوبة في صورة الإجراءات المصححة⁽¹⁾ الهدف من ورائها محو و إزالة كل آثار المخالفات المادية لظاهرة البناء الفوضوي غير المطابق مع رخصة البناء و المخططات التقنية المصادق عليها و المصاحبة لقرار رخصة البناء، فحسب نص المادة 13 من القانون 05-04 قد يحكم القاضي الجزائي إما بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل يحدده في الحكم .

- **الهدم:** قد يكون كليا أو جزئيا بعد ثبوت أن أعمال البناء المنجزة جاءت مخالفة تماما للمواصفات الفنية و الاشتراطات القانونية و أنه لا سبيل لتصحيحها أو تعديلها و لا بد من هدمها كليا بإزالة البناية المخالفة أو جزئيا بإزالة الأقسام المخالفة من البناية المنجزة .

- **المطابقة:** إذا ثبت بأن البناء المنجز يخالف المواصفات الفنية بما يقتضي تصحيحه كمثل على ذلك إقبال المخالف على هدم الحائط الخارجي لغرفة بالمبنى بالطابق الأرضي و تحويله إلى محل تجاري ففي هذه الحالة يحكم القاضي على المخالف بالمطابقة و ذلك بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل المخالفة. ويستند القاضي الجزائي في حكمه بين النطق بالهدم الكلي أو الجزئي أو بالمطابقة بحسب ما جاء في محتوى محضر معاينة مخالفة الموظف المخلف و المرسل نسخة منه إلى وكيل الجمهورية⁽²⁾. و تجدر الإشارة أن عملية تنفيذ الحكم القضائي الجزائي المتعلق بالإجراءات المصححة تتم وفق صورتين، الأولى تتمثل في التزام المخالف بإرادته بما جاء في منطوق الحكم سواء ما تعلق بالهدم أو المطابقة و إعادة الحال إلى ما كان عليه، الثانية يتمثل في التنفيذ التلقائي بإرادة الإدارة في حالة تقاعس المخالف مما هو مطلوب منه قضائيا .

الفرع الثالث : تصدي القضاء المدني لظاهرة البناء الفوضوي

بالإضافة إلى الدور الهام و الأساسي الذي يلعبه كل من القاضي الإداري و القاضي الجزائي في حماية

(1) - المادة 13 من القانون 05-04، و المادة 66 من القانون 08-15، السالفين الذكر.

(2) - كمال تاكواشت الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

ذلك الاعتداء. و على هذا الأساس يتم التصدي لظاهرة البناء الفوضوي من طرف القاضي المدني على المصلحة العامة من خلال إقامة النظام العام و الأمن العمومي، مكن المشرع الطرف المتضرر طبقاً للقواعد العامة من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة لرفع الاعتداء عليه و طلب التعويضات المناسبة جزاءً على الدعوى المدنية المرفوعة من قبل المتضرر يبرر فيها توافر شروط معينة كما يترتب على هذه الدعوى نتائج تهدف بالأساس إلى تصحيح وضعيات سلبية للبناء الفوضوي.

أولاً : شروط الدعوى المدنية في جرائم البناء الفوضوية:

طبقاً للمادة 124 من القانون المدني الجزائري فإن كل فعل أياً كان يرتكبه الشخص بخطئه و يسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض وعليه فشروط الدعوى المدنية في جرائم البناء الفوضوي هي نفسها الشروط العامة الواجب توفرها في أي دعوى مدنية أخرى لكن مع خصوصيات تميزها كدعوى تتعلق بمجال البناء⁽¹⁾ و تتمثل هذه الشروط في الفعل المولد للضرر و الضرر و العلاقة السببية

أ - الفعل المولد للضرر:

يقوم التصدي لظاهرة البناء الفوضوي بموجب دعوى مدنية على أساس وجود فعل مولد للضرر يتمثل أساساً في أشغال بناء أو بناية فوضوية و أدت إلى أضرار شخصية و مباشرة للمواطنين. قد ينتج الضرر هنا بسبب وجود بناية مخالفة لمقتضيات رخصة البناء و في نفس الوقت مخالفة لقواعد التعمير إذ أنه ليس كل مخالفة لرخصة البناء تعد مخالفة لقواعد البناء و التعمير، كما هو الحال بالنسبة لفتحة نافذة أو غلقها في واجهة ثانوية لبناية لا تطل على ساحة عمومية، بينما المخالفات التي تشكل ضرراً للغير قد تتجسد في زيادة طابق على عدد الطوابق المسموح به، أو قد تنتج نتيجة رخصة بناء معيبة بعيب من عيوب الشرعية لاحتوائها على أحد أوجه الإلغاء، وهنا لا بد من الرجوع إلى القاضي الإداري لإلغاء رخصة البناء المعيبة، ثم يتوجه المتضرر من البناية إلى مقاضاة صاحبها أمام القاضي المدني لرفع الضرر من البناية التي أنجزت وقت رخصة بناء معيبة، أو قد ينتج الضرر بسبب بناية فوضوية منجزة بدون رخصة بناء أساساً و بالتالي هذا البناء يشكل في أساسه فعلاً مولداً للضرر .

ب- الضرر: حتى يشكل البناء الفوضوي أساساً للدعوى المدنية يجب أن يكون الضرر المترتب عن هذه البناية ضرراً شخصياً و حتى يكون الضرر الناتج عن البناية الفوضوية المشتكى منها شخصياً⁽²⁾، يجب ألا

(1) - كمال تاكواشت الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009 ، ص 162 .

(2) - ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق ، ص 193 .

يكون ضرراً بشكل عام يمس كل الناس بل يجب أن يكون ضرراً خاصاً يمس أحد أو بعض الأشخاص فقط و يجعلهم في موضع مختلف عن بقية الأشخاص الآخرين، و عليه فمخالفات البناء الفوضوي لا تكفي لوحدها لتأسيس الدعوى المدنية بل يجب إثبات أن هذه المخالفة قد نتج عنها ضرراً للمدعي.

ج - العلاقة السببية :

العلاقة السببية هي العلاقة المباشرة التي تربط الفعل المولد للضرر و الضرر نفسه، بمعنى أنه ينبغي أن يكون البناء الفوضوي هو المصدر المباشر للضرر الذي أصاب المضرور.

ثانياً: نتائج الدعوى المدنية :

بعد التأكد من كون البناية أو الأشغال المتعلقة بها تقع في حيز البناء الفوضوي و أن قواعد التعمير السارية المفعول تجعل منها حقيقة بناء فوضوياً، بمعنى أن هذه البناية لم تخضع لعملية التسوية و التأكد من صحة الدعوى المرفوعة من قبل المدعي المتضرر من حيث الشكل و بالأخص فيما يتعلق بالآجال القانونية،⁽¹⁾ يحكم القاضي إما بتصحيح عيني أو التعويض النقدي.

أ- التصحيح العيني :

هو إجراء الهدم أو المطابقة و إعادة الأماكن إلى حالتها الأولى على اعتبار أن الفعل المولد للضرر يعني اعتداء على حق عيني حيث أن القضاء المدني ليس قضاءً عقابياً إذ يتم اللجوء إليه لتصحيح وضع خاطيء،⁽²⁾ و ليس معاقبة الباني التي تبقى مهمة القاضي الجزائي.

ب - النطق بالتعويض النقدي: بما أن الفعل المولد للضرر الذي يشكل بناية فوضوية يعتبر مصدراً

للإزعاج غير المؤلف للحوار و بالتالي فالأساس القانوني الذي يستند إليه القاضي المدني في النطق بالتعويض النقدي هو نص المادة 124 من القانون المدني : " كل عمل أيا كان يرتكبه المرء يسبب ضرراً للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض." على اعتبار أن مخالفة القواعد العمرانية هي خطأ من المدعى عليه تسبب أضراراً للمدعي.

المطلب الثاني: التسوية القانونية للبناء الفوضوي

بهدف القضاء على ظاهرة البناء الفوضوي بإزالة البناء المخالف و إرساء معايير أو مقاييس تخضع

لها البنائات بالشكل الذي يعطيها مظهراً جمالياً حسناً، عملت الدولة الجزائرية على إيجاد منظومة

(1) - المادة 308 من القانون المدني.

(2) - المادة 173 من القانون المدني.

قانونية محكمة تتوافق مع الوضعية العقارية المعقدة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، و لقد أبدى المشرع الجزائري من خلال هذه القوانين رغبته الشديدة في القضاء على الظاهرة بإرساء دعائم البناء المنظم من جهة و معالجة تراكمات البناءات الفوضوية بإجراء التسوية القانونية لهذه الأخيرة من جهة أخرى و هذا من خلال المرسوم رقم 85-212 و كذا القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها

ولتبيان هذا كله لا مفر من التعرف على مبررات المصالحة والإزالة في الفرع الأول، فتسوية البناءات الفوضوية طبقا للقانون 85-212 في الفرع الثاني، ثم تسوية البناءات الفوضوية طبقا للمرسوم 15-08.

الفرع الأول: مبررات المصالحة و الإزالة

إن مرور التشريعات العمرانية على إجراءات التسوية القانونية للبناءات غير الشرعية من خلال المصالحة و الإزالة له ما يبرره من الأسباب الاجتماعية و الثقافية و الاقتصادية التي دفعت بالمشرع الجزائري إلى اتخاذ هذا الطريق سبيلا لبلوغ إرساء قوام النظام العام العمراني، فالتسوية القانونية هي عصارة لأوضاع وظروف مختلفة⁽¹⁾ نوضحها من خلال مبررات المصالحة و مبررات الإزالة .

أولا: مبررات المصالحة

يستشف من النظام القانوني الجزائري على نطاقه العام و الخاص ما يبرر اعتماد المشرع الجزائري على المصالحة سواء من خلال نصوص القانون المدني و القانون التجاري وقانون العمل و قانون الجمارك و حتى قانون الضرائب و القانون الإداري و قانون الوثام المدني و مختلف القوانين الأخرى، سبيلا إلى التطلع إلى جزائر المستقبل و الغد، غدٌ لن يتجلى فجره ولن يطلع نهاره إلا بالتصالح مع الذات من خلال نسيان الأمس واحتياز تراكماته قياسا على ما هو الحال عليه لتراكمات البناءات الفوضوية منذ الاستقلال بسبب تعطل عمليات المسح العام للأراضي، إضافة إلى خنق و كبح المواطنين لبناء مساكنهم بفعل أحكام قانون الاحتياطات العقارية⁽²⁾ و ما ترتب عنه من إخلال بقواعد رخصة البناء.

ثانيا: مبررات الإزالة

للإزالة مبرراتها و دوافعها هي الأخرى، مبررات تنبع من عدة مصادر منها ما يرتبط بالعوامل الإنسانية الراضية لبقاء عائلات بأسرها قابعة تحت سقف بيوت قصديرية لا تتوفر على أدنى شروط الحياة

(1) - كمال تاكواشت الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009 ، ص 166 .

(2) - الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلدية .

طيلة سنوات عديدة، و منها ما هو سياسي ينبثق من فشل السياسات العمرانية المتبعة من خلال تعاقب الحكومات على السلطة مع استمرارية و بقاء البناءات الفوضوية و تراكمها، و منها ما هو تقني بالقدر الذي يكفي لتشويه الصورة الهندسية للعمران الجزائري، ومنها الآخر ما هو اقتصادي قائم على أساس الاستثمار في القطاع السياحي بكل مجالاته و كلها أوضاع لا يفيد معها أي إجراء تحسين إلا بالإزالة و إعادة البناء و التعمير.

الفرع الثاني: تسوية البناءات الفوضوية طبقا للمرسوم 85-212

لقد أخذ المشرع الجزائري بزمام المبادرة إلى التسوية القانونية للبناءات الفوضوية من خلال المرسوم 85 - 112 المؤرخ في 13 أوت 1985، الرامي إلى تسوية أوضاع البناءات الفوضوية المنجزة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم في الجريدة الرسمية. فبتخاذ هذه الخطوة يكون المشرع قد أبدى نواياه بتغليب الجانب الاجتماعي و مسايرة مقتضيات النظام السياسي السائد آنذاك، و أخذاً بفكرة الحيابة الحقيقية من خلال تسوية وضعية الشاغل الحقيقي للعقار الجلية للعيان من خلال أولاً: إجراءات التحضير للفصل في ملفات البناء الفوضوي، ثانياً: قرارات الفصل للجنة الدائرة و ثالثاً: تنفيذ إجراءات الإزالة

أولاً: إجراءات التحضير للفصل في ملفات البناء الفوضوي⁽¹⁾

تمت إجراءات الإعداد و التحضير لملفات البناء الفوضوي بالخطوات التالية :

أ - الخطوة الأولى : تعيين لجنة تقنية مكلفة بالتنقل بين مختلف أحياء المدينة و التجمعات السكنية بهدف إجراء عملية إحصاء كل ما يتعلق بالبناءات الفوضوية (الطبيعة القانونية للبناءية بين الملكية العامة أو الخاصة، موقع البناء، الناحية التقنية للبناءية، عدد الطوابق المنجزة... الخ).

ب - الخطوة الثانية: إعداد مداولة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بموضوع التسوية القانونية للبناءات الفوضوية بتراب البلدية، يتخلل هذه المداولة إعداد قائمة اسمية تتضمن جميع المعلومات المتعلقة بالبناءات الفوضوية و مستغليها.

ج - الخطوة الثالثة: إدماج رئيس المجلس الشعبي البلدي لأراضي الخواص التي شكلت كقاعدة للبناء الفوضوي و التي تم إحصاؤها في الخطوة الأولى و هي الأراضي المستغلة من قبل ملاك الأراضي أنفسهم لإقامة بناءة عليها.

(1) - كمال تاكواشت الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 167.

د - **الخطوة الرابعة:** الإعلان عن مباشرة التسوية القانونية للبنىات الفوضوية المستغلة من قبل الأشخاص المذكورين في القائمة الاسمية المرفقة مع تحديد ملف تقني و إداري يقدم إلى المصلحة التقنية بالبلدية .

هـ - **الخطوة الخامسة:** إرسال الملفات الخاصة بتسوية البنىات الفوضوية مرفقة بالمداولة المتعلقة بها إلى لجنة الدائرة⁽¹⁾ لغرض دراستها.

و - **الخطوة السادسة:** دراسة هذه الملفات من قبل لجنة الدائرة على أساس مدى مطابقة البناية المراد تسويتها إلى قواعد التعمير ومقاييس البناء.

ثانيا: قرارات الفصل للجنة الدائرة

بعد دراسة ملفات التسوية المتعلقة بالبنىات الفوضوية من قبل لجنة الدائرة يتم الفصل فيها وفق الأشكال التالية:

أ- **القبول بالتسوية بدون تحفظ :** و هذا النوع من التسوية يخص البنىات التي تتوافر على جميع قواعد البناء و التعمير المطلوبة قانونا بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 212. 85 مع منح رخصة بناء بعنوان التسوية مع إتمام إجراءات التسوية الخاصة بالأرضية (قاعدة البناية) وفق ما إذا كانت البناية مشيدة فوق ارض عمومية غير مضروبة بارتفاع عدم البناء و المستغلة بإذن إداري قبل انجاز البناء، فهنا يتم التنازل للشاغل الفعلي بالتراضي على السعر الذي تقدره مصالح أملاك الدولة أو كانت البناية مشيدة فوق أرض عمومية غير مضروبة بارتفاع عدم البناء و المستغلة بدون أي إذن إداري قبل انجاز البناء، فيتم التنازل للشاغل الفعلي على أن يضاف إلى سعر الأرض المتنازل عنها تعويض يطابق كلفة البناية الموجودة والمفروض انتسابها إلى الشخص المعنوي العمومي المالك للأرض مع خصمه قيمة مواد البناء التي جلبها الشاغل،⁽²⁾ أو إذا كانت البناية مشيدة فوق أرض يملكها المستغل حقيقة فيجب إدماج المساحة الأرضية الزائدة عن قاعدة الحد من حق التملك أو إذا كانت البناية مشيدة فوق أرض يملكها الخواص و كانت موضوع صفقة غير مشروعة (الأرض محل نقل ملكية وفق عقود عرفية منافية للقانون في ذلك الوقت)

فيتم إدماج هذه الأرضية ضمن الاحتياطات العقارية للبلديات، ويعاد التنازل عن نفس القطعة من جديد إلى الشاغل الفعلي ويحسب السعر المحدد من قبل أملاك الدولة.

(1) - المادة 10 من المرسوم رقم 212-85 ، السالف الذكر.

(2) - المادة 782 فقرة 01 و المادة 784 من القانون المدني.

ب - القبول بالتسوية بتحفظ :

وتخص البنائيات التي تتوفر على بعض الشروط المتعلقة بقواعد التعمير و مقاييس البناء ولكن ليس بالقدر الكافي ، لذا قبل تسليم رخصة البناء بعنوان التسوية، يجب أولا القيام ببعض الأشغال التي تجعل البناية متطابقة مع أحكام قانون البناء و التعمير السارية المفعول في ذلك الوقت

ج - عدم القبول بالتسوية: وهذا يخص البنائيات التي لا تتوفر على الحد الأدنى من الشروط المتعلقة بقواعد التعمير و مقاييس البناء.

و البنائيات التي لا تقبل وضعيتها التسوية بتاتا و المعرضة للهدم و الإزالة حسب المادة 05 من المرسوم رقم 212-85 بسبب الارتفاعات التي ينجر عنها التصريح بعدم جواز البناء (كالبناء تحت رواق شبكة الكهرباء) أو من حيث القواعد التي تتعلق بالأماكن و المناطق المحمية التي لا يجوز البناء فيها (كالمناطق السياحية مثلا) أو من حيث التغيير في الواجهة الفلاحية للأراضي الزراعية (كالبناء على الأراضي الفلاحية)، أو من حيث مخالفة قواعد الأمن أو كون البنائيات تشوه المحيط تشويها خطيرا بالشكل الذي يجعلها تلحق ضررا كبيرا بالمظهر العام للمكان و المحيط إذ يتعذر تداركه بأشغال إضافية أو تكميلية و الحل الوحيد يتمثل في الهدم و الإزالة تماما.

ثالثا: تنفيذ إجراءات الإزالة⁽¹⁾

الإدارة هي المنوطة بمهام إزالة البنائيات الفوضوية ممثلة في إدارة البلدية و هذا على إثر تسلمها لقرار لجنة الولاية المتعلق بإزالة البنائيات الفوضوية و بغية التنفيذ الحسن لعملية الإزالة تتخذ الإجراءات التالية :

أ - العمل على استقرار الأوضاع بعد الإزالة : و ذلك بعدم زيادة عدد البناءات الفوضوية الجديدة مكان البناءات المزالة بتجنيد الإدارة لبعض أحوالها بغية مراقبة هذه الأماكن.

ب - العمل على تحضير البدائل: عن طريق توفير سكنات اجتماعية لإيواء الشاغلين بالقدر الكافي و الأنسب بغية القضاء نهائيا على البناء الفوضوي .

الفرع الثالث: تسوية البنائيات الفوضوية طبقا للقانون 08-15

من بين النصوص القانونية الهادفة إلى الحفاظ على النظام العام العمراني، القانون 15.08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها، الذي يعتبر قانون مطابقة البنائيات

(1) - كمال تاكواشت الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009 ، ص 167 .

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

أو قانون العقارات في الجزائر كما يسميه البعض ⁽¹⁾، يهدف هذا القانون إلى تسوية وضعية البنايات التي لم يتحصل صاحبها على شهادة المطابقة و التي تم إنجازها قبل سنة 2008 من أجل وضع حد نهائي لظاهرة البناء الفوضوي نتيجة البناء دون رخصة أو عدم احترام قواعد التعمير و البناء و مخطط العمران، فضلا عن معالجة أو تسوية حالات عدم إنهاء البنايات موضوع طلب تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون. فآلية التسوية القانونية للبنايات غير الشرعية وفق هذا القانون تتوضح من خلال أنماط البنايات المعنية بالمطابقة (أولا) ، الإجراءات المتعلقة بطلب تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات غير الشرعية (ثانيا) ثم كيفية التسوية القانونية (ثالثا)

أولا: أنماط البنايات المعنية بالمطابقة

عمل المشرع الجزائري على حصر طائفة معينة من البنايات التي أخضعها لإجراء المطابقة وفق ما نصت عليه المادة 15 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها و التي تشمل أساسا:

الفئة الأولى: البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

الفئة الثانية: البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخص المسلمة

الفئة الثالثة: البنايات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

الفئة الرابعة: البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء .

أ- الفئة الأولى: البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

يلزم صاحبها بضرورة إنهاء أشغال البناء، وفق ما هو محدد في رخصة البناء المسلمة من الجهة الإدارية المختصة قبل الحصول على شهادة المطابقة.

ب- الفئة الثانية: البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخص المسلمة

يلزم لصاحب البناية قبل مباشرة إجراءات الحصول على شهادة المطابقة التأكد من مطابقة البناء لرخصة البناء.

ج - الفئة الثالثة: البنايات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

تمنح لهذه الفئة من البنايات المتممة شهادة المطابقة ، طالما كانت مواصفات البناء مطابقة لقواعد التهيئة و التعمير، محترمة في ذلك بنود و تصاميم رخصة البناء المعمول بها.

(1) - بالجيلالي خالد و بالجيلالي محمد، الآليات القانونية لتسوية البنايات غير الشرعية وفقاً لأحكام القانون 15-08، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون ، تيارت، ص 254.

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

د - الفئة الرابعة: البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

ففي هذه الحالة يتوجب على أصحابها المبادرة بتسوية الوضعية القانونية للبنايات موضوع المطابقة، وذلك بطلب رخصة البناء كإجراء أولي، و بعد الانتهاء من أشغال البناء وفق ما هو محدد في رخصة البناء المتحصل عليها، تمنح لهم شهادة المطابقة. و الملاحظ على المشرع الجزائري أنه أعفى من المطابقة وفق ما نصت عليه المادة 16 من القانون 15.08 طوائف من البنايات هي :

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات التي تقيد حق الملكية و تخصيص العقار لغرض المصلحة العامة .

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية التي نص عليها القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية.

- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي .

ثانيا : الإجراءات المتعلقة بطلب تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات غير الشرعية

تشمل الإجراءات القانونية لمطابقة البنايات وفق القانون 15.08 مجموعة التدابير المتبعة لتسوية الوضعية

العمرانية للبناء غير الشرعي منها ما هو متعلق بإيداع الطلب المتعلق بتنفيذ التصريح بمطابقة البنايات غير الشرعية و الآخر متعلق بدراسة طلب تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات غير الشرعية .

أ - الإجراءات المتعلقة بإيداع الطلب المتعلق بتنفيذ التصريح بمطابقة البنايات غير الشرعية :

تشمل إجراءات التصريح بالمطابقة على إيداع طلب لتسوية البناء غير الشرعي المرفق بملف يحدد قانون يودع للبت فيه أمام السلطة الإدارية المختصة قانونا (لجنة الدائرة) .

ألزم القانون 15.08 كلا من المالك و صاحب المشروع أو المتدخل المؤهل،⁽¹⁾ الذين قاموا بتشيد البناية غير

الشرعية اتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل التصريح بمطابقة تلك البنايات في شكل طلب للتسوية يحرر على

خمس نسخ ضمن محرر نموذجي، و ذلك بأن يتقدموا أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا

وفق ما نصت عليه المادة 24 و 25 من القانون 15-08 و وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي

154.09 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات⁽²⁾ والتي تتعلق أساسا بالتعريف بالمصرح، من

(1) المادة 07 من القانون 15-08 و كذا المادة 07 من المرسوم التشريعي 94-07، السالفين الذكر.

(2) أنظر النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، ج ر عدد

27، الصادر بتاريخ 06 ماي 2009، و كذا المادة 24 من القانون 15-08، السالف الذكر.

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

خلال ذكر المعلومات حول طالب شهادة المطابقة.

أما الجزء الثاني فيتضمن التعريف بالبنائية موضوع المطابقة، فينبغي على المصرح الإشارة بصورة دقيقة للبنائية غير الشرعية محل التسوية.

أما الجزء الثالث فيتعلق بتحديد وثيقة تحديد المطابقة المطلوبة بحسب حالة البناء سواء تعلق الأمر برخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة أو رخصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

كما يتضمن الجزأين الرابع والخامس الإشارة إلى تعهد المصرح والالتزام باحترام الأحكام التي يقتضيها إجراء تحقيق مطابقة تسوية البناءات. وأخيرا فالجزء السادس والأخير والخاص بالإدارة والذي يتضمن رأي مصالح التهيئة والتعمير في طلب تسوية البناءات. أما فيما يتعلق بالملف المرفق لطلب التصريح بالمطابقة لتسوية البناءات غير الشرعية فيضم سند الملكية أو شهادة الحيازة أو شهادة التقييم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء وأي وثيقة أو شهادة أو محاضر إثبات المخالفات لتشييد البناءة قبل تاريخ 03 أوت 2008.

والملاحظ كذلك على طالب شهادة المطابقة الملزم بالحصول على رخصة البناء للبدء في الأشغال أن نص المادتين 60 و 61 من المرسوم التنفيذي 19.15 ألزمه بضرورة إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء أعمال البناء من أجل الحصول على شهادة المطابقة.

يضاف إلى ذلك الوثائق المحددة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي 154.09 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات غير الشرعية غير المتممة التي لم تكتمل به أشغال الواجهات والشبكات التابعة له والتي تتضمن:

- وثيقة تقييم آجال إتمام إنجاز البناءة محل التسوية، يعدها مهندس معماري معتمد .
- وصف للأشغال المراد إنجازها، يعد من طرف مهندس معماري معتمد .

أما في حالة البناءات غير الشرعية المتممة، على المعني إثبات الملف بمظهر البناءة وإتمام إنجازها بواسطة صور تبين الواجهات والمساحات الخارجية⁽¹⁾

وفي حالة البناءة غير الشرعية المتممة وغير الحائزة على رخصة البناء، يضيف المصرح في ملفه للتسوية وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة معدة بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمد و بيان وصفي للأشغال المنجزة⁽²⁾.

و بعد استيفاء المصرح للملف اللازم لطلب شهادة المطابقة يتم إيداعه مع طلب التسوية على مستوى

(1)- المادة 02 من القانون رقم 15-08، السالف الذكر

(2)- المادة 22 من القانون رقم 15-08، السالف الذكر

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

مصالح التعمير للبلدية المختصة إقليميا مقابل وصل استلام،⁽¹⁾ على أنه في حالة طلب تسوية بناية غير متممة يجب على طالب المطابقة أن يقدم تصريحاً كتابيا يعلم فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بوقف أشغال البناء غير المتتم، حتى تسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة للبدء في فحص طلب تسوية البناية محل المطابقة.

الإجراءات المتعلقة بدراسة طلب تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات غير الشرعية

تشمل دراسة طلب تحقيق المطابقة في فحص مدى تطابق البناء غير الشرعي مع قواعد التعمير، و التي تتم على مستوى مصالح التعمير التابعة للبلدية و مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية.⁽²⁾ فبالنسبة لدراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير التابعة للبلدية يتم بمعالجة الطلب و زيارة البناية خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع طلب التسوية من اجل معاينتها و تحرير محضر مطابقة البناية. بعد انتهاء مصالح التعمير التابعة للبلدية من مهامها، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد و إرسال ملف يتكون من أربعة نسخ لملف تصريح المطابقة مرفقة برأي مصالح التعمير التابعة له و محضر المعاينة المنجز من قبل هذه المصالح إلى مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ إيداع التصريح من أجل دراسته خلال شهر واحد من الاستلام و ضرورة أخذ الرأي الاستشاري الإلزامي على طلب تحقيق المطابقة من مصالح الأملاك الوطنية و الحماية المدنية فيما يخص البنايات ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو البنايات التي تستقبل الجمهور خاصة ما تعلق منها بتدابير الحماية من الحرائق و رأي مصالح الآثار في حالة المواقع المصنفة و مصالح الفلاحة إذا ما تعلق الأمر بالبت في طلب تحقيق مطابقة البناء في الأراضي الفلاحية، و تلزم هذه المصالح بالرد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطارها. و أخيرا تعد مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية لملف طلب تحقيق المطابقة و يودع لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة باعتبارها الهيئة العامة المكلفة بمهمة الفصل في تحقيق المطابقة.

ثالثا: كيفية التسوية القانونية

إن تسوية البنايات الفوضوية تنقسم في مجموعها بين تسوية البنايات موضوع المطابقة غير الشرعية و تسوية البنايات غير المتممة موضوع المطابقة ومعالجة مخالفات البناء و التعمير المرتكبة قبل سريان

(1) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، السالف الذكر

(2) المادة 28 من القانون رقم 08-15، السالف الذكر

القانون 08-15.

أ - تسوية البنايات موضوع المطابقة غير الشرعية:

تطبيقا لنص المادة 32 من القانون 15.08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها فإن البنايات غير القابلة للتسوية، التي رفضت لجنة الدائرة تسليم شهادة المطابقة فيها يجب هدمها وفقا لأحكام المواد 17، 37، 39 والمادة 76 مكرر من القانون 90-29 المتضمن قانون التهيئة و التعمير ويقع على رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية هدم البنايات غير الشرعية بدون رخصة بناء بعد معاينتها، وتشمل البنايات غير الشرعية غير القابلة للتعمير:

- البنايات المشيدة على الأراضي غير القابلة للتعمير⁽¹⁾.
- البنايات المشيدة بشكل خطير لقواعد الأمن و حماية البيئة و تشويه المنظر العام للموقع الحضري⁽²⁾.
- البنايات المشيدة على الأراضي التابعة للأموال الوطنية العمومية أو الخاصة⁽³⁾.
- البنايات المشيدة على أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة.

ب - تسوية البنايات غير المتممة موضوع المطابقة :

على ضوء أحكام القانون رقم 15.08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، عمل المشرع الجزائري على معالجة البنايات غير المتممة موضوع طلب المطابقة من خلال تحديد الأجل الذي خلاله يتم الحصول على رخصة إتمام إنجاز البناء غير المتمم على تقرير مهندس معماري معتمد بحسب حجم الأشغال المنجزة و غير المنجزة و الأجل الذي حددته المادة 29 من القانون 15.08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها هو: أربعة و عشرون (24) شهرا بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني و اثني عشر (12) شهرا بالنسبة للبنية ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي و أربعة و عشرون (24) شهرا بالنسبة للبنية ذات الاستعمال المزدوج السكني و التجاري أو الخدماتي و أربعة و عشرون (24) شهرا بالنسبة للبنية الخاصة بتجهيز عمومي على أن تسري هذه الآجال بدءاً من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف السلطة الإدارية المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي)

ج - كيفية معالجة مخالفات البناء و التعمير المرتكبة قبل سريان القانون 15.08:

البناء بدون رخصة أو البناء غير المطابق لرخصة البناء المتحصل عليها سلفا قبل البدء في أشغال البناء،

(1)- المادة 17 من القانون رقم 08-15، السالف الذكر

(2)- المادة 16 من القانون رقم 08-15، السالف الذكر

(3)- المادة 37 من القانون رقم 08-15، السالف الذكر

الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي

مخالفات وفق أحكام قانون التهيئة و التعمير من جهة ⁽¹⁾ المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، و من جهة ثانية، و تطبيقا لنص المادة 58 من القانون 01.16 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري للدستور الجزائري لسنة 1996 التي تنص على أنه لا إدانة إلا بمقتضى قانون صادر قبل ارتكاب الفعل المجرم، إلا أنه يستثنى من هذا المبدأ القوانين الأصلاح للمتعمير أو كما وصفته المادة 02 من قانون العقوبات التي تنص على أنه لا يسري قانون العقوبات على الماضي إلا ما كان منه أقل شدة تطبيقا لفكرة القانون الأصلاح للمتعمير .

وتبعاً لذلك يمكننا اعتبار أحكام تطبيق المطابقة المتعلقة بكيفية معالجة أو تسوية مخالفات التعمير المرتكبة قبل صدور أو نشر القانون رقم 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها بمثابة القانون الأصلاح لصاحب البناء غير الشرعي لتسوية البناءات غير الشرعية في فترة الخمس سنوات المخصصة لتحقيق مطابقة البناءات بأثر رجعي ⁽²⁾، ذلك أن الحل الذي تم اعتماده من أجل معالجة و تسوية البناءات غير الشرعية أمر تتحكم فيه الوضعية المعقدة للوعاء العقاري في الجزائر بحيث يعد الأسلوب المتبع لمعالجة و تسوية البناءات غير الشرعية بمثابة معالجة جزئية لوضعية البناء غير الشرعية الذي يستدعي ضرورة منح المعني سند الملكية أو شهادة الحياة أو شهادة التقييم المؤقت بالنسبة للخواص أو التسوية من أجل التمهيد لإدماج البناءات غير الشرعية ضمن المحيط العمراني و الغرض من ذلك هو سعي المشرع و الدولة إلى الحد من ظاهرة البناء الفوضوي غير الشرعي و العشوائي حفاظاً على النظام العام العمراني و منعاً للتجاوزات التي يشهدها العقار في الجزائر.

(1) - المادة 29 من القانون رقم 08-15، السالف الذكر.

(2) - بالجيلالي خالد و بالجيلالي محمد، الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقاً لأحكام القانون 08-15، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، ص 269.

خاتمة:

من خلال دارستنا لهذا الموضوع يتبين لنا أنه بالرغم من أن قوانين التهيئة و التعمير قد أرست آليات للرقابة الإدارية و القضائية على عمليات البناء و التعمير التي تهدف إلى تحديد مقاييس شغل الأراضي انطلاقاً من استعمال أدوات تهيئة الإقليم على المستوى المركزي و على رأسها المخطط الوطني للتهيئة و التعمير ومخططات تهيئة الإقليم الجهوية و الولائية، وصولاً إلى مخططات التهيئة و التعمير على المستوى المحلي من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي. و حرصاً على احترام توجيهات هذين المخططين، و احترام أحكام القوانين المنظمة لحركة التهيئة و التعمير ربط المشرع مباشرة أعمال البناء بضرورة الحصول على جملة من الرخص و الشهادات هي بمثابة أدوات تقنية و فنية تضمن التنظيم الأحسن و الاستعمال الأمثل لحق البناء وفق ضوابط و أسس مرسومة، مما يمكن الدولة من المراقبة و التحكم في المجال العمراني للحد من البناءات الفوضوية حمايةً للنظام العام ، إلا أن الواقع يثبت وجود حلقة مفقودة ضمن آليات الرقابة المطبقة، فرغم وجود منظومة قانونية خاصة بالتهيئة و التعمير، يتم بمقتضاها ضبط عملية إعداد وثائق التعمير بمواعيد زمنية و ضمان استشارة واسعة للهيئات الإدارية المحلية و الحركة الجمعوية، إضافة إلى أخذ رأي المواطن باعتباره النواة الأساسية لهدف الوصول إلى تجاوب و تلاؤم النشاطات العمرانية مع الاعتبارات البيئية الراضية لكل أشكال الفوضى و التخريب المفروضين على النسيج العمراني بغية تحقيق تنمية اقتصادية و اجتماعية، إلا أن ظاهرة التوسع العمراني العشوائي في ازدياد بسبب النزوح الريفي و النمو الديمغرافي المتزايد، إذن فالحلقة المفقودة تكمن في عدم القدرة على التحكم في التقنيات الضرورية لتنفيذ المخططات العمرانية وفق الاعتبارات البيئية.

إذن فما يعاب على هذه المخططات هو محدودية فعاليتها و ضعف مصداقيتها في مجال حماية البيئة، نظراً لغياب الانسجام بين المخطط الوطني و المخططات المحلية بسبب السلطة التقديرية الواسعة التي تتمتع بها الهيئات المحلية في إعدادها مما يضيف عليها الطابع الجهوي من جهة، و من جهة أخرى تراكم الأهداف المسطرة من أجل حماية البيئة مما يجعل مخططات التعمير مجرد وثيقة توفيقية بين مختلف القطاعات.

لذا حاولنا في هذا المقام، وعلى ضوء ما توصلت إليه الدراسة من استنتاجات، أن نضع جملة من النصائح التي ربما تكون الأنسب لمعالجة الإختلالات الناتجة عن سوء التحكم في تطبيق مخططات التهيئة بما يتوافق مع ضمانات حماية البيئة من خلال اقتراح بعض الحلول المتمثلة فيما يلي :

- ضرورة إيجاد أساليب أكثر نجاعة نحقق من خلالها حماية للبيئة من خلال إشراك المجتمع المدني كعنصر فعال في سيورة التهيئة و التعمير و وضع إستراتيجية التنمية المستدامة، و بالتالي بعث الثقافة البيئية ضمن سلوكيات المواطن و اتخاذ مبادرات الهدف منها تخليق الحياة العامة من خلال مجموعة القيم الحميدة التي يجب أن يتحلى

خاتمة

-
-
- بها الجميع فكراً و ممارسةً، ذلك لما لهذه القيم من دور بارز في تحقيق التنمية المستدامة، و هكذا الوصول إلى تحقيق العلاقة التكاملية بين البناء و البيئة و التنمية المستدامة للسعي لتحقيق تنمية عمرانية مستدامة تراعي مختلف أبعادها السياسية و الاجتماعية و الاقتصادية و البيئية.
- دعم القاعدة التقنية و الفنية للبلديات خاصة بالنسبة للمدن الكبرى، و ذلك بالتأسيس لاستخدام التقنيات الحديثة في التسيير و مراقبة العمران، لرفع كفاءة الاستجابة لاحتياجات المدن و السكان و البيئة.
- الاستفادة من التعاون الدولي و خاصة العربي و تبادل الخبرات في مجال التهيئة و العمران.
- برمجة دورات تكوينية للقائمين على هذا المجال على المستوى المحلي حتى يمكنهم من مواكبة آخر التطورات التقنية و القانونية.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

النصوص التشريعية و التنظيمية:

- 1- القانون رقم 82-02، مؤرخ في 1982/02/06، المتعلق برخصة تجزئة الأراضي للبناء.
- 2- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 لسنة 1990، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/25، عدد 55، الصادر بتاريخ 1995/09/27
- 3- القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52، صادر بتاريخ 1990/12/02، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/14، ج ر عدد 51، الصادر في 2004
- 4- القانون رقم 91-175، المؤرخ في 1991/05/28، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، ج ر عدد 26 صادر بتاريخ 1991/05/28.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 91-178، مؤرخ في 1991/05/28، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26، الصادر في 01 جوان 1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62، الصادر في 11/09/2005، المعدل و المتمم أيضا بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05/04/2012، ج ر عدد 21، الصادر بتاريخ 11/04/2012.
- 6- القانون 01-20 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتنمية الإقليم و تنميته المستدامة، ج ر عدد 77 الصادر في 2001. الذي ألغى بموجب المادة 61 منه أحكام القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27/01/1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية.
- 7- القانون رقم 02-02، المؤرخ في 2002/02/05، المتعلق بحماية الساحل و تسمينه، ج ر عدد 10 لسنة 2002.
- 8- القانون رقم 04-20، المؤرخ في 2004/12/25، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84 الصادر بتاريخ 2004/12/29.
- 9- القانون رقم 08-15، مؤرخ في 2008/07/20، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر عدد 44، صادر بتاريخ 2008/08/03.

قائمة المراجع

- 10- القانون رقم 10-02، المؤرخ في 29 يونيو 2010، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ج ر عدد 61، صادر بتاريخ 21 أكتوبر 2010.
- 11- القانون المدني الجزائري.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه المعدل و المتمم،
- 13- المرسوم التشريعي رقم 94-07، مؤرخ في 18/05/1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32 الصادر سنة 1994.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 30/01/2006، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معابقتها و كذا إجراءات المراقبة .
- 15- المرسوم التنفيذي 09-154 مؤرخ في 02/05/2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر عدد 27، صادر بتاريخ 06/05/2009.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد 07 ، الصادر بتاريخ 12/02/2015.
- 17- التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، المؤرخة في 13 أوت 1985 المتعلقة بالبناء غير المشروع توضح تنفيذ التدابير التي نص عليها المرسوم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009، المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كذا كفاءات مسكها، ج ر عدد 50 الصادر بتاريخ 02 سبتمبر 2009.
- 19- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 02 فيفري 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلدية.

الكتب:

- 1- اقلولي اولد رابح الصافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية و وسائل قانونية)، الطبعة الثالثة 2016-2017 دار هومة للطباعة النشر والتوزيع - الجزائر.
- 2- حمدي باشا، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع - الجزائر 2018.
- 3- ناصر لباد : الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية 2007-2008 ،
- 4- ستي قزاتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة بين آخر تعديلات القانون و تطبيقه عملياً و مختلف مواقف المحكمة العليا، الطبعة الثانية منقحة، دار هومة، الجزائر 2017،

الرسائل و المذكرات الجامعية:

- 1- براهيمى موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء ، مذكرة ماجستير ، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2016-2017،
- 2- كمال تاكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009 .
- 3- نذير خيذر و محمد دوداري، مخططات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2016-2017،

المقالات و المداخلات:

- 1- بالجيلالي خالد و بالجيلالي محمد، الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقاً لأحكام القانون 08-15، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون ، تيارت.
- 2- شهرزاد عوابد، البعد البيئي لأدوات التهيئة و التعمير و مقتضيات التنمية المستدامة ،مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون،العدد الخامس.

العناوين	الصفحة
مقدمة :	01
الفصل الأول: الوسائل الوقائية من ظاهرة البناء الفوضوي	04.....
المبحث الأول: الرقابة الإدارية القبلية عن طريق المخططات	05.....
المطلب الأول :السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة	05.....
الفرع الأول:أسس السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة	06.....
الفرع الثاني: أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة	06.....
الفرع الثالث:أنواع مخططات التهيئة الإقليمية و التنمية المستدامة	07.....
المطلب الثاني : أدوات التهيئة و التعمير	09.....
الفرع الأول : القواعد العامة للتهيئة و التعمير	10.....
الفرع الثاني :المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	15.....
الفرع الثالث:مخطط شغل الأراضي	22.....
المبحث الثاني:الرقابة الإدارية عن طريق الرخص و الشهادات	27.....
المطلب الأول :الرخص الإدارية في مجال البناء و التعمير	28.....
الفرع الأول: رخصة البناء	28.....
الفرع الأول: رخصة التجزئة	32.....
الفرع الأول: رخصة الهدم	36.....
المطلب الثاني : الشهادات الإدارية في مجال البناء و التعمير	39.....
الفرع الأول: شهادة التعمير	39.....
الفرع الأول: شهادة المطابقة	43.....

45	الفرع الأول: شهادة التقسيم
49	الفصل الثاني: الوسائل العلاجية لظاهرة البناء الفوضوي
50	المبحث الأول: التدخل الإداري
50	المطلب الأول:النطاق القانوني للتدخل الإداري
50	الفرع الأول: مكانة الإدارة في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي
52	الفرع الثاني: دور أعوان الإدارة المؤهلين للتصدي لظاهرة البناء الفوضوي
55	الفرع الثالث: ضمانات حماية المصلحة الخاصة
58	المطلب الثاني: إجراءات التدخل الإداري
58	الفرع الأول: الإجراءات التحفظية
60	الفرع الثاني: اللجوء للقضاء
60	الفرع الثالث: الإجراءات الردعية
62	المبحث الثاني:التدخل القضائي و التسوية القانونية
63	المطلب الأول :التدخل القضائي
63	الفرع الأول: تصدي القضاء الإداري لظاهرة البناء الفوضوي
65	الفرع الثاني : تصدي القضاء الجزائي لظاهرة البناء الفوضوي
70	الفرع الأول: تصدي القضاء المدني لظاهرة البناء الفوضوي
72	المطلب الثاني : التسوية القانونية للبناء الفوضوي
73	الفرع الأول: مبررات المصالحة و الإزالة
74	الفرع الثاني: تسوية البنايات الفوضوية طبقا للمرسوم 85-212
76	الفرع الثالث: تسوية البنايات الفوضوية طبقا للقانون 08-15

الفهرس

83	خاتمة
85	قائمة المراجع
88	الفهرس