

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ابن خلدون - تيارت-



مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
الشعبة: الحقوق
التخصص: القانون العقاري
بعنوان:

الإطار القانوني للرقابة العمرانية ودورها في التنمية العقارية

تحت إشراف الأستاذ:

♦ الدكتور سيهوب سليم

من إعداد الطلبة:

❖ صدوق بومدين

❖ صهران محمد

لجنة المناقشة:

| الصفة | الرتبة | أعضاء اللجنة |
|--------------|---------------|-------------------|
| رئيسا | أستاذ محاضر.أ | قاديري محمد توفيق |
| مشرفا ومقررا | أستاذ محاضر.أ | سيهوب سليم |
| عضوا مناقشا | أستاذ محاضر.ب | عبيد فتيحة |
| عضوا مدعوا | أستاذ مساعد | بلجيلالي خالد |

السنة الجامعية 2022-2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَإِلَىٰ ثَمُودَ أَخَاهُمْ صَالِحًا ۚ قَالَ يَا قَوْمِ اعْبُدُوا
اللَّهَ مَا لَكُمْ مِّنْ إِلَٰهٍ غَيْرُهُ ۚ هُوَ أَنشَأَكُمْ مِّنَ
الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تَوْبُوا
إِلَيْهِ ۚ إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُّجِيبٌ ﴾

[61: هودسورة]

شكر وتقدير

بعد أن منَّ الله علينا بإنجاز هذا العمل، فإننا نتوجه إليه سبحانه وتعالى أولاً وأخيراً بجميع عبارات الحمد والشكر على فضله وكرمه الذي تممرنا به فوفقنا إلى ما نحن فيه راجين منه دوام نعمه وكرمه، وانطلاقاً من قوله صلى الله عليه وسلم: "من لا يشكر الناس لا يشكر الله"، فإننا نتقدم بالشكر والتقدير والعرفان إلى الأستاذ المشرف "سهوب سليم"، على إشرافه على هذه المذكرة وعلى الجهد الكبير الذي بذله معنا، وعلى نصابه القيمة التي مهدت لنا الطريق لإتمام هذه الدراسة، فله منا فائق التقدير والاحترام، والشكر موصل إلى الأساتذة الكرام، أعضاء اللجنة المناقشة الذين شرفونا بقبولهم مناقشة هذا العمل البسيط كما نتوجه في هذا المقام بالشكر الخاص لأساتذتنا الذين رافقونا طيلة المشوار الدراسي ولم يبخلوا في تقديم يد العون لنا.

وندين بالشكر أيضاً إلى كل عمال الكلية الذين ساعدونا من خلال تقديم جميع التسهيلات ومختلفة التوضيحات والمعلومات المقدمة من طرفهم لإنجاز هذا البحث. وفي الختام نشكر كل من ساعدنا وساهم في هذا العمل سواء من قريب أو بعيد حتى ولو بكلمة طيبة أو ابتسامة عطرة.

إهداء

أهدي هذا العمل إلى من قال الله فيهما

﴿واخفض لهما جناح الذل من الرحمة﴾

وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا ٢٤ ﴿﴾

سورة الإسراء الآية ٢٤

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله وأطال في عمرهما،

إلى الإخوة والأخوات، إلى كل الأهل والأقارب،

إلى جميع الأصدقاء،

إلى كل من عرفته من قريب أو بعيد،

إلى من رفعوا رايات العلم والتعليم

إلى كل من سقط سهوا من قلبي ولم يسقط من قلبي.

بومدين صدوق

محمد صهران

خطة البحث

مقدمة

❖ الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للرقابة العمرانية

المبحث الأول: مفهوم الرقابة العمرانية

المطلب الأول: تعريف الرقابة العمرانية

الفرع الأول: التعريف

الفرع الثاني: أهداف الرقابة العمرانية

الفرع الثالث: أنواع الرقابة العمرانية

المطلب الثاني: الرقابة العمرانية كآلية لتكريس التنمية العقارية وحماية البيئة

الفرع الأول: دور آليات الرقابة القبلية للتهيئة العمرانية

المبحث الثاني: آليات تنظيمية للرقابة العمرانية

المطلب الأول: الشروط الواجبة للتهيئة والتعمير

الفرع الأول: حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي

الفرع الثاني: حماية الأراضي الفلاحي

الفرع الثالث: حماية الأراضي الغابية

الفرع الرابع: حماية المناطق الساحلية

المطلب الثاني: مخططات التهيئة والتعمير

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U)

الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي (P.O.S)

خلاصة الفصل

❖ الفصل الثاني: آليات الرقابة العمرانية في تحقيق التنمية العقارية

المبحث الأول: الرقابة الإدارية

المطلب الأول: الرخص الإدارية

الفرع الأول: الرخص الإدارية الخاصة بمادة التعمير

المطلب الثاني: شهادات التهيئة العمرانية

الفرع الأول: شهادة التعمير

الفرع الثاني: شهادة المطابقة

الفرع الثالث: شهادة التقسيم

المبحث الثاني: الرقابة القضائية

المطلب الأول: القضاء العادي

الفرع الأول: دعوى إلغاء تراخيص أعمال البناء

الفرع الثاني: دعوى المسؤولية الإدارية على أشغال البناء والتعمير

المطلب الثاني: القضاء المدني والجزائي

الفرع الأول: دور القضاء المدني

الفرع الثاني: المسؤولية المدنية وعلاقتها بدعوى التعويض

الفرع الثالث: دور القضاء الجزائي

خلاصة الفصل

❖ خاتمة

❖ قائمة المصادر والمراجع

قائمة المختصرات

| وما يوافقه | الاختصار |
|---|----------|
| مجلد | مج |
| العدد | ع |
| طبعة رسمية | ط.ر |
| طبعة | ط |
| صفحة | ص |
| دون طبعة | د.ط |
| دون سنة | د.س |
| دون تاريخ | د.ت |
| دون بلد النشر | د.ب |
| الجريدة الرسمية | ج.ر |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | ج.ج.د.ش |
| جزء | ج |
| ترجمة | تر |
| تحقيق | تح |
| Page | P |

مقدمة

مقدمة :

إنّ مجال التعمير يعكس مدى تقدّم الدولة أو تخلفها؛ ولهذا نجد مفارقات في سياسات الدولة في ميدان البناء وانه يستند الى ادوات منهجية تدعمه وتوجه مساره بما يحقق الاكتفاء والتنمية المحلية، ويرسم معالم الانسجام في العمران اي المحافظة على جمال المدن بأحيائها وأريافها وطرقها، إن الدراسة تهدف إلى التعرف على الآليات القانونية والتنظيمية للتخطيط العمراني من أجل ضمان تنمية مستدامة وإعادة التأطير لمجال التنمية في ميدان العمران للوصول إلى تهيئة عمرانية تحافظ على رونق المحيط وتعكس هوية الجزائر.

مرّت إستراتيجية وسياسات التهيئة والتعمير في الجزائر بعدّة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التحكّم في قواعد البناء والتوسّع العمراني، ورغم أنّه كان لها الأثر الإيجابي في تغيير نوعا من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية، إلاّ أنه هذه القواعد ظلّت ناقصة وغير كافية ولم تواكب ما توصّلت إليه الحضارات الإنسانية المقارنة لأسباب قانونية أهمها عدم التنظيم المحكم لقواعد التهيئة والتعمير وأخرى موضوعية ترتبط بالتخلف الاقتصادي والنزوح الريفي والنمو الديمغرافي المفرط كذلك عدم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت في مجال التهيئة والتعمير.

لهذا تهتم الدولة بالعمران لاعتباره المرآة العاكسة لها، والجزائر لا تخرج عن هذا النسق، اذ حاول المشرع الجزائري التعبير عن الهوية العمرانية الجزائرية فسعى لضبط التوفيق بين النظام العام العمراني وهو ما يتجلى في قوانين التهيئة والتعمير عموماً.. وبين النشاط العقاري الذي يتجسد فيقوانين الترقية العقارية خصوصا.

إن التهيئة العمرانية نشأة أولاً كممارسة ميدانية، شرعت فيها الدول الغربية لتصحيح الاختلالات التنموية على مستوى أقاليم بعض أقطارها، ثم تطور تبعد ذلك إلى فكر يدرس في مختلف الجامعات والمدارس العليا المتخصصة. حيث أن التهيئة العمرانية ليست هي التعمير لكنهما متداخلين إلى درجة الارتباط العضوي، فكلاهما من فروع القانون الإداري. لقد عرفت أقاليم الجزائر اختلالات نتيجة اعتمادها لسياسات التنمية المكانية غير العادلة تولدت عنها حركة سكانية كبيرة، غير أنه تم تصحيح بعض من هذه الوضعيات، بالأخص بعد تبني قانون 01-20 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

ونظرا لأن موضوع الدراسة هو "الإطار القانوني للرقابة العمرانية ودورها في التنمية العقارية"، فإنه يقع على عاتقنا البحث والتمحيص في طياته، ووضعه على طاولة التشريح العلمية من أجل الاستقصاء في حيثياته.

وتتجلى أهمية موضوع الدراسة كونها آلية من آليات الرقابة القانونية التي وضعتها السلطة التشريعية للحد من المضار التي تلحق بها وبالمواطن وحماية حقوق كل منهما، حيث أن فكرة مضار الجوار غير المألوفة لم تكن محل اهتمام كبير في الأونة الأخيرة ولم يتم التطرق إلى مضامينها بفعل الأوضاع السياسية والاقتصادية، كما زاد من قيمتها التضامن الاجتماعي بين الأفراد في الجماعة.

ومسألة تحديد مدى أهمية التهيئة العمرانية مسألة لا يمكن تجنبها إلا بتأصيل هذه الصورة الجديدة للمسؤولية التي أقرتها بعض التشريعات القانونية، لتعد حماية الحق العام قائمة بحد ذاتها نتيجة للتعاملات المختلفة بين الجهة المسيرة والجهة المستفيدة من التجسيد الديمقراطي لحرية استغلال الأملاك الخاصة، وعليه كان لا بد من طرح الإشكال العام المتمثل في مايلي:

"كيف تحمي الرقابة العمرانية التنمية العقارية؟"

والذي تندرج تحته عدة تساؤلات فرعية منها نذكر:

- ماهية الرقابة العمرانية؟
- إلى أي مدى ساهم التشريع في الرقابة العمرانية؟
- ما أهم الآليات الإدارية للرقابة العمرانية؟
- فيما تتجلى الأدوات القانونية في الرقابة العمرانية ومراقبتها؟
- دور القضاء في التنظيم العمراني؟

وقد اعتمدنا أساسا في البحث على المنهج الوصفي وذلك لتحديد الإطار المفاهيمي للتهيئة العمرانية، ثم التشريعي لها، والمنهج التحليلي تحليليا لنصوص القانونية والآراء المختلفة للفقهاء فيت حديد المفاهيم العامة للمصطلحات الواردة في الدراسة، وبالإضافة إلى المنهج المقارن أحيانا لأجل المقارنة بين القواعد المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري.

وجاء طرحنا لهذا الموضوع لما يشهده الواقع من نزاعات يومية بين الجيران، كثيرا ما يجد القاضي نفسه عاجزا عن الفصل فيها بسبب قيمة علاقة الجوار الأخلاقية والإنسانية، كما أن مضايقات الجوار أصبحت مشكلة يومية ومتكررة في حياة الفرد تؤثر سلبا على راحته وصحته خلال المدة التي يقضيها في منزله من أجل الراحة،

وما يزيد من صعوبة وحدة الأمر حيرة الفرد بين ما يعانیه من مضايقات وبين إدراكه لضرورة تحمله أو التغاضي عنها بسبب ما إكتسبناه من ديننا الحنيف وعادات مجتمعا من ضرورة احترام الجار وتحمله.

انطلاقا من إشكالية البحث، ارتأينا أن نصمم هيكل الدراسة تصميمًا ثنائيًا، يتكون من فصلين نستعرض فيهما أهم ركائز الموضوع لأهميته العلمية والمعرفية، حيث يتضمن كل فصل إلى مبحثين.

فقد تطرقنا من خلال الفصل الأول بعنوان: الإطار المفاهيمي للرقابة العمرانية

نستعرض في مبحثيه مفهوم الرقابة العمرانية ودورها من خلال التطرق إلى أهم التعاريف والمفاهيم الخاصة بالمصطلحات المرتبطة بمجال التهيئة والتعمير كقاعدة أساسية للضبط المفاهيمي، ثم إلى أهم الآليات التنظيمية للرقابة العمرانية بداية بالشروط الواجبة للتهيئة والتعمير والتي توصلنا إلى مخططات التهيئة والتعمير

أما الفصل الثاني بعنوان: آليات الرقابة العمرانية في تحقيق التنمية العقارية

تتدرج في كلا من مبحثيه الرقابة الإدارية بادئ ذي بدء بالرخص الإدارية كآلية رقابية أولية ثم شهادات التعمير كرقابة بعدية لأشغال البناء ولواحقه من تقسيم ومطابقة وغيرها.

ثم الرقابة القضائية للتهيئة العمرانية نستخلص فيه المراحل التي يقوم بها القضاء لأجل فرض رقابته على العمران بداية من القضاء الإداري وقد تطرقنا إلى ذلك في المبحث الأول، ثم إلى دور القضاء المدني من خلال النصوص التشريعية التي تنص على حماية العمران وشاغليه، والقضاء الجزائي، بتسليط الضوء على أهم النصوص القانونية المتعلقة بهم.

وفي الأخير خاتمة عبارة عن حوصلة الدراسة ومحاولة الإجابة عن الإشكالية المطروحة سالفًا.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للرقابة

العمرانية

تمهيد:

تعتبر السلطة الإدارية أو كما يطلق عليها البعض السلطة التنفيذية من أهم السلطات في الدولة، وذلك بالنظر للاختصاصات والامتيازات التي تتمتع بها هذه السلطة، فمن حيث الاختصاصات والنشاط الذي تمارس هذه السلطة فهي تمارس اختصاصات وأنشطة متنوعة ومتعددة، حيث تقوم بوضع القوانين موضع التنفيذ من خلال إصدار اللوائح التنفيذية اللازمة لذلك، كما تقوم بإشباع الحاجات العامة للأفراد من خلال إنشاء المرافق العام والمحافظة على الأموال العامة، كما تقوم بالمحافظة على النظام العام بعناصره المختلفة الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة والآداب العامة من خلال إصدار لوائح الضبط الإداري، وكذلك من خلال الإجراءات والأوامر الفردية التي قد تحد من نطاق الحقوق والحريات الفردية.

المبحث الأول: مفهوم الرقابة العمرانية

يعد مجال العمران من المجالات التي تترك الدولة لارتباطه بالتنمية بجميع أبعادها، لذا كان لا بد من العمل ملياً للحد من المخالفات العمرانية، عن طريق تحديد متطلبات التنمية لتكريس جودة الخدمات العمرانية وجودة الرقابة العمرانية في حدود الضوابط القانونية التي حدد قانون التهيئة العمرانية والتشريعات الخاصة الأخرى.

المطلب الأول: تعريف الرقابة العمرانية

الفرع الأول: التعريف:

أولاً: الرقابة:

لغويًا: تعني لغويًا، الحراسة أو جعل الحبل في الرقبة ويقصد منها قمع الكلام أو الآراء العامة أو أي معلومات أخرى يمكن اعتبارها غير مقبولة أو ضارة أو حساسة أو غير صحيحة سياسياً أو غير ملائمة على النحو الذي تحدده الحكومات أو وسائل الإعلام أو السلطات أو غيرها من الجماعات أو المؤسسات، و قد يصل إلى حد الحجب وهو حذف المواد إذا وجدت غير مقبولة بنظر الهيئة المطلعة¹.

فالرقابة (بالإنجليزية: **Control**) هي الإشراف على وظيفة أو عمل ما، وتعتمد على دور الإدارة في التأكد من تطابق أنشطة بيئة العمل مع القوانين،² وتُعرّف الرقابة بأنّها: تنفيذ السلطة المعتمدة على الإشراف على سلوك ما، أو تنظيم تطبيق العملية ذات الطبيعة الميكانيكية،³ ومن التعريفات الأخرى للرقابة التحقق من نجاح شيء ما؛ وذلك عن طريق تنفيذ مقارنة بين مجموعة من المعايير.⁴

اصطلاحاً: فقد ذكر أن الآراء الفقهية قد تعددت واختلفت تبعاً لوجهات نظر الفقهاء والمفكرين، بالرغم من هذا الاختلاف فإن المتبع لذلك يجد أنهم قد أجمعوا على المبادئ العامة للرقابة.⁵

¹ - ابن منظور، معجم لسان العرب، ط.1، دار القلم، بيروت، لبنان، 1987، ص 65

² "تعريف ومعنى رقابة في معجم المعاني الجامع"، المعاني، أطلع عليه بتاريخ 24-05-2023، بتصرف.

³ .. Edited2023-05-24control", Oxford Dictionaries, Retrieved

.. Edited2023-05-24⁴ control", The Free Dictionary, Retrieved

⁵-نزيه كباره، المبادئ الأساسية في إدارة الأعمال، شركة المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، 2010، ص 129.

و تعتبر الرقابة الإدارية من الوظائف الإدارية، وتعني قياس وتصحيح أداء المرؤوسين، للتأكد من أن الأهداف والخطط المسطرة قد تم تنفيذها بشكل مرض كما تعني الرقابة الإشراف والمراجعة من سلطة أعلى بقصد معرفة كيفية سير الأعمال ومراجعتها وفقا للخطط الموضوعة.¹

ثانيا: التعمير: عرفه الأستاذ أوبي Auby على أنه مجموعة من الإجراءات التقنية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية التي تساعد على تطوير المجتمعات بشكل منسجم وعقلاني وإنساني.² فالتعمير كمفهوم نظري هو مجموع العمليات المركزة والهادفة إلى تنظيم السكان والنشاطات المنشآت التجهيزات ووسائل الاتصال على مستوى الإقليم؛ إذن فالتعمير عملية إدارية تقوم بها السلطات العمومية التي تفترض تخطيط المجال وتعبئة الفواعل (السكان، المؤسسات، الجماعات المحلية و الإدارية)، إذن التعمير هو فن وتقنية أكثر منه علم، لكن للتذكير فهذا من جانبه النظري المجرد.³

كما يعرف على أنه علم أو فن التطبيق العملي للوقاية ومراقبة كل ما يدخل في إطار التنظيم المادي للتجمع البشري وما يحيط به، وهذا يتم تصحيح أخطاء الماضي بواسطة إعادة البناء والتهيئة المناسبة، كما يتضمن أيضا استغلال تجارب الماضي لوضع مشاريع توسعية جديدة.⁴

ثالثا: العمران: يعتبر مصطلح العمران أي (urbanisme) ابتكار حديث فقد ظهر في اللغة الفرنسية خلال سنوات 1910 ليدل على حقل عملي جديد متعدد المجالات ناتج عن المقتضيات الخاصة بالمجتمع الصناعي كونه يطور فكرة ومنهجية "تطور المدينة"، كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن، بالإضافة إلى أن العمران هو دراسة الطرائق التي تسمح بتكيف السكن خاصة السكن الحضري مع متطلبات الإنسان وهو أيضا مجموعة التقنيات للمختلفة التي تطبق هذه الطرائق.⁵

¹ - مجاهري مهدي، الرقابة الإدارية ودورها في مكافحة الفساد الإداري في الجزائر، مذكرة تحاية الدراسة لنيل شهادة الماستر قسم القانون العام الشعبة: الحقوق

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم - الجزائر، ص 33.

² - زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير جامعة الجزائر بن يوسف بن خده، الجزائر، 2011/2010، ص 13.

³ - طراد عبد الحليم، دور الترقية العقاري في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 49

⁴ - عبد الرحمان البكريوي التعمير بين المركزية و اللامركزية، الشركة المغربية للطباعة والنشر، الرباط، 1993، ص 11.

⁵ - شعلان إيمان، دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 40.

يقصد بالعمران : «البيئة التي يغلب عليها وتميزها إضافات الإنسان في صراعه المستمر مع البيئة الطبيعية لتحقيق أهدافه وغاياته التي تمتد من المسكن إلى المدينة».¹

كما يعرف على أنه: «ترتيب المباني في المدينة وضواحيها وإعدادها للبشر مع ضمان سهولة وتحقيق الوظائف والعلاقات بين السكان بكيفيات يسيرة وأكثر اقتصادا».²

أما من الناحية اللغوية و الاصطلاحية فنجد التعريفين:³

♦ لغويا : العمران من الناحية اللغوية مشتقة من الكلمة اللاتينية(urbs)، والتي تعني المدينة، ويعد المهندس الإسباني(Il Defons edra) أول من إستعمل كلمة(urbanisation)

♦ إصطلاحا: فهو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة لكون . هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم و اللاتوازن من الناحية الوظيفية المجالية.

وحسب الباحث (jp-fourd) العمران هو علم وفن لتصحيح أخطاء المجال التي ارتكبت في الماضي بواسطة هيئات مناسبة للمجال كنا أن مجال تدخل هذا الاختصاص جميع المستعملين في آن واحد.

الرقابة العمرانية هي مصطلح يشير إلى العملية التي تتضمن تنظيم ومراقبة التطوير والتخطيط العمراني في المدن والمناطق السكنية، و أن الهدف الأساسي للرقابة العمرانية هو ضمان تنظيم النمو العمراني وتنظيم استخدام الأراضي والمباني والبنية التحتية بطريقة تلبي احتياجات المجتمع وتعزز جودة الحياة للسكان.⁴

وتكون هيئات الرقابة العمرانية مسؤولة عن تقديم تصاريح البناء والموافقات اللازمة للمشاريع العمرانية، ومراجعة ومراقبة المخططات والتصاميم، وإجراء المعاينات والفحوصات الميدانية للتأكد من التزام المطورين والمقاولين بالمعايير والقوانين المعمول بها.⁵

¹ - سيد محمد التوني، نسمات عبد القادر، عن الإسكان والعمران، أبحاث مختارة من المؤتمرات، العربي للنشر والتوزيع، ط.2، القاهرة، مصر، 1992، ص10.

² - محمد معيني، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2015/2014، ص13.

³ - شعلان إيمان، دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص ص40-41.

⁴ ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص دولة والمؤسسات العمومية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2008/2007، ص63.

⁵ فارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر

كما تخضع هذه الهيئة إلى قواعد توجيهية لتنظيم نشاطها، و هذه القواعد هي عبارة عن قواعد موضوعية تتعلق بالأرض القابلة للتعمير ومقاييس البناء كحد أدنى من القيود والالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء أوفي حالة غياب أدوات التعمير، و هذا ما نص عليه القانون 90-25¹ المتعلق بالتوجيه العقاري ، و القانون 91-29² المتعلق بالتهيئة و التعمير، و المرسوم التنفيذي 19-175³ الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

الفرع الثاني: أهداف الرقابة العمرانية: تهدف الرقابة العمرانية إلى⁴:

- تحقيق التوازن بين التنمية العمرانية والحفاظ على الهوية الثقافية والبيئية للمدينة.
- ضمان توفر المرافق العامة و الخدمات الأساسية بشكل متوازن في جميع المناطق.
- المساعدة على تجنب التشوه العمراني وتحسين جودة المدينة ككل.
- التحقق من التوافق مع قوانين ولوائح التخطيط العمراني.
- تطبيق معايير البناء والتصميم.
- مراقبة جودة المواد والأعمال الإنشائية.
- ضمان الامتثال للمعايير البيئية والصحية والأمنية.
- تحديد توسيع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى ، و الهياكل الأساسية.
- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.

بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012/2013، ص33.

¹ القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 15، لسنة 1990.

² القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52، لسنة 1990.

³ المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، يتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير ، ج ر عدد 26 ، لسنة 1991.

⁴-عايدة ديرم، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الجزائر، 2011، ص123.

الفرع الثالث: أنواع الرقابة العمرانية: تختلف أنواع الرقابة حسب نوع و طبيعة النشاط المرآقب، فهناك مراقبة قبلية و أخرى بعدية.

أولاً: الرقابة العمرانية القبلية: إن مسألة الرقابة القبلية في مجال التهيئة والتعمير هي من المسائل الهامة والحساسة نظراً، نظراً لصعوبة التحكم في الإجراءات الرقابية، وذلك للموازنة بين المحافظة على النظام العام الجمالي، وكذا المصلحة العامة بما يقتضيه من إجراءات وتدابير ضرورية حيث نتجنب اللجوء إلى الإجراءات الردعية.

أ- الرقابة عن طريق مخططات التهيئة العمرانية: لضمان فعالية وسائل الرقابة عن طريق المخططات وضع المشرع بيد السلطة الإدارية تقنيات وميكانيزمات تستعملها للحد من التجاوزات في إطار الأنشطة العمرانية، وبغرض المحافظة على التناسق والانسجام المباني وظهورها بمظهر جمالي لائق للمحافظة على جمال الرونق والرواء. وفي هذا الصدد فان تدخل الإدارة يكون عن: طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل، هذا النوع يعتمد في نشاطه على النقاط التالية:

● **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** عرفه المشروع الجزائري على أنه أداة للتخطيط المجال، والتسيير الحضري الذي يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المحلي، والتسيير الحضري الذي يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية البلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة والمخططات ويضبط الصبغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي¹.

● **مخطط شغل الأراضي:** مخطط شغل الأراضي هو من ملفات التخطيط المحلي للأراضي والذي بواسطته يحدد المناطق العمرانية وتلك الموجهة للتعمير، والطبيعي منه²، و يعتبر هو المتمم المنطقي والضروري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو وسيلة لمراقبة المتدخلين الخواص في التعمير، ويعمل على تقنين استعمالات الأرض، وكل المصطلحات التي لا يمكن ترجمتها وفق قواعد فنونية لا توجد في مخطط شغل الأراضي.

ب- الرقابة عن طريق وثائق التعمير: هناك شهادات ورخص مسبقة تمكن الإدارة، الاضطلاع بمهمتها الرقابية، وكذا الإشراف والإعلام بالوضعيات القانونية، والإدارية للعقارات. وذلك للحصول عليها قبل الشروع في

¹ المادة 16 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، رقم 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

² منصور نورة، المرجع السابق، ص 29.

الاستغلال أو إحداث التغييرات عليه، والتي تعطي معلومات حول البناء المراد تشييده. و للتعرف على هذه الوثائق سنتطرق إلى كل من رخصة البناء و رخصة التقسيم.

● **رخصة البناء:** لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء بل اكتفى بالنص على أنها تشترط في حالة تشييد بنايات الجديدة، وتغيير البناء الذي يمس الحيطان منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية وانجاز جدار صلب للتدعيم.¹ ولقد وردت العديد من التعارف القضائية لرخصة البناء من بينها:

تعريف القضاء المصري، فقد عرفت محكمة القضاء الإداري في حكمها الصادر في القضية 1909 بتاريخ 1980 ، رخصة البناء صورة من نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة لسلطة تضيق و تتسع حسب ما يتطلبه القانون، و اللوائح المنظمة لها من القيود نو اشتراطات².

وعرفت أيضا بأنها وسيلة استحدثها المشرع لبط رقابة الإدارية على المجال العمراني، وذلك بإقامة بناء جديد، أو تعديله، أو تعليته³.

● **رخصة التجزئة:** تتمثل عملية التجزئة في تقسيم الملكية إلى عدة قطع الذين في إقامة بنايات سكنية، وتخضع للأحكام القانونية، تنظيمية الخاصة بالتعمير، و هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري، تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، من اجل إقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها⁴، تطلب من مالك البناء الذي عليه الاستجابة الشروط الشكلية المقرر قانونا.

ثانيا: الرقابة البعدية: بالرجوع إلى الترسنة القانونية التي تنظم مجالات التهيئة والتعمير، نجد أن المشرع الجزائري قد أخضع كل الأنشطة العمرانية لجملة من الشهادات الإدارية والتراخيص حتى تتمكن مختلف الجهات من القيام بمهمتها الرقابية، وهذا للحد من البناء العشوائي الذي يشوه صورة المدينة ولعاقبة كل من تسول له نفسه مخالفة هذه القوانين، بعقوبات قاسية.

¹ المادة 52 من القانون 90 - 29 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

² بلخير حلمي، المرجع السابق، ص 35.

³ اقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 133.

⁴ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91 - 176 ، المؤرخ في 28 مايو 1991 ، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك.

أ- الرقابة عن طريق الشهادات والرخص: تتمثل هذه الوسائل في الشهادات والرخص والتي تخضع لإجراءات خاصة ولا يمكن مخالفتها وذلك كونها تحترم شروط البناء، وتحترم مدى مطابقة البناء للخطط الخاصة بالسكن، وكذا في حال وجود تجاوز يؤثر على البيئة فإنه يتم بواسطة رخصة الهدم الكلي، أو الجزئي.

● **شهادة المطابقة:** من واجبات صاحب المشروع أن يعلم الإدارة بالانتهاء من البناء، وأنه مطابق لرخصة البناء الممنوحة من الإدارة المختصة، والمخطط الخاص بالسكن، وللتعرف أكثر على الشهادة المطابقة فمننا بتقسيم المطلب إلى مفهوم شهادة المطابقة، وكذا الإجراءات الحصول على الشهادة.

أشار المشرع الجزائري أنه عند انتهاء أشغال البناء، يتم إثبات الأشغال مع رخصة البناء، بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من قبل الوالي¹.

وعليه يتعين علي صاحب المشروع الحامل لرخصة البناء سواء كان شخصا طبيعيا أو معنوي بعد الانتهاء من أشغال البناء، أن يعلم الإدارة بذلك وهذا لغرض الإجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع التزامات رخصة البناء، وألزم المشرع مالكي وأصحاب المشاريع بتقديم طلب لتحقيق في مطابقة البناءات وتخضع البناءات للتحقيق في المطابقة، وبالتالي تسلم شهادة².

● **رخصة الهدم:** من بين أدوات الرقابة على العقار المبني رخصة الهدم الجزئي أو الكلي للبناء، عندما تكون هذه الأخيرة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية والمعمارية، أو السياحية، أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناءة الآيلة للهدم حسب البناءات المجاورة وللتعرف على رخصة الهدم أكثر تطرقا إلى مفهوم رخصة الهدم، وإجراءات التنظيم رخصة الهدم.

وقد عرف المشرع الجزائري رخصة الهدم ما يلي: يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم، في المناطق التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة أو التاريخية أو الثقافية، وإما المميزات الناتجة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي....³، فهي أداة إجبارية يستلزم بها كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في القيام بعملية الهدم الكلي أو الجزئي.

¹ المادة 75 من القانون 80 - 25، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

² المادة 10 من القانون 90 - 29، المؤرخ في 01 ديسمبر، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

³ المادة 60 من القانون 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلقة بالتهيئة والتعمير

ب- الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير: تكون للإدارة صلاحيات واسعة لإقامة النظام العام وهو ما يجعل الإنسان وحقوقه وحرياته العامة في المركز ضعيف في مواجهتها الأمر الذي يستدعي تدخل سلطات أخرى لردع كل انتهاك للحقوق والحريات العامة، ويكون ذلك عن طريق ما يسمى الرقابة القضائية والهدف منها المحافظة على مبدأ المشروعية وضمان توطيده، حتى تكون سيادة القانون فوق كل اعتبار¹.

وتأسيسا على ما سبق وحتى تضمن إشاعة الأمان لدى الجميع والإحساس بالعدل والاطمئنان، يتطلب معالجة رقابة القضاء الإداري، و رقابة القضاء العادي.

● **رقابة القضاء الإداري:** من أهم الضمانات القانونية التي نظمها القضاء الإداري هي حماية مبدأ المشروعية وبالرجوع إلى كل الدساتير الجزائرية، قد اهتمت بالمبدأ وكرستها في دعوى الإلغاء، ومنازعات التعويض. فدعاوي الإلغاء في مجال البناء على أنها دعاوي قضائية إدارية موضوعية عينية يحركها ويرفعها صاحب الصفة والمصلحة، أمام جهات قضائية مختصة في الدولة في إطار شروط شكلية وإجرائية، وموضوعية بهدف المطالبة بالفاء قرار إداري نهائي متضمن رخصة غير مشروعة، بموجب قرار يجوز على حجية مطلقة². أما دعوى التعويض فهي دعوى التعويض هي الدعوى القضائية الإدارية التي يحركها ويرفعها ذوو الصفة القانونية، أو المصلحة أمام الجهة القضائية المختصة للمطالبة بالتعويض عما أصابهم من ضرر، بفعل الأعمال الإدارية غير المشروعة والضارة³.

● **رقابة القضاء العادي:** تمثل مخالفات عقود التعمير مشاكل وحوادث كثيرة، ذا المساس بسلامة الأفراد، وتعريض أموالهم، وأرواحهم للعديد من المخاطر، وهذا ما يترتب على المرء من إخلاله بقاعدة من قواعد القانون. ويختلف هذا الجزء باختلاف نوع القاعدة، فقد تعلق بالقاعدة المخل بها مدينة، فتكون المسئولة مدينة، ويختص بها القانون المدني، وقد تكون المسؤولية جزائية، وتتمثل في العقوبة فيكون الاختصاص للقاضي الجزائري.

¹ وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، ط 12016، ص 144.

² وداد عطوي، المرجع السابق، ص 186 - 187.

³ عمار عوابدي عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري، د.م.ج، الجزائر ط 2، 1994، ص 132.

المسئولة مدنية هي التعويض عن الضرر الذي يترتب على إخلاله بالتزام يقع عليه، وقد تكون هذه المسؤولية عقدية، وقد تكون تقصيري، ومصدرها العمل الغير المشروع¹، ومن اجل التعرف أكثر على المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير، فانه سوف نفصل أكثر من خلال معرفة عناصر دعوى المسؤولية ، ثم التطرق إلى المسؤولية عن تهمد البناء.

أما المسؤولية الجزائية وضع المشرع الجزائري قواعد رعدية لكل من يسول نفسه مخالفة القواعد التي تطرقنا إليها في دراستنا، للحفاظ على الجوانب التنظيمية، والجمالية للبيئة، بسبب خطورة الأخطاء التي تترتب على مخالفة قواعد الضبط الإداري البيئي، والتي بدورها تؤثر على تناسب الذوق العام، وتناسب البناءات والتي تؤثر على رونق المدينة².

من خلال الدراسة نجد أن المشرع الجزائري منح سلطة واسعة للإدارة لتنظيم العمليات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وسمح لها بمرافقة أعمال البناء وذلك بغية التحكم أكثر، ووضع ضوابطه، باعتبارها سلطة ضبط إداري. والتوازن بين مصلحتي استعمال الملكية العقارية واستغلالها، واحترام النظام العام في بعده الجمالي أو ما يعرف بجمال الرونق والرواء، فوضع المشرع مخططات مختلفة للتهيئة والتعمير، وفرض رخص وشهادات قبل وبعد الشروع في تلك العمليات، وذلك لتفرقة بين البناءات الشرعية وغير الشرعية.

المطلب الثاني: الرقابة العمرانية كآلية لتكريس التنمية العقارية وحماية البيئة

بعد التطرق للمفاهيم الأساسية التي يبنى عليها موضوع الدراسة ، سنتناول في هذا الآن دورها في حماية البيئة، و الذي يظهر بوضوح من خلال النصوص القانونية التي ضمنها المشرع الجزائري مجموعة من الاشتراطات و الاعتبارات البيئية المختلفة التي تختلف بحسب طبيعة الشهادة أو الرخصة محل الطلب. و تعكس هذه الاشتراطات و الاعتبارات المذكورة اهتماما كبيرا للدولة بقطاع البيئة، ووعيا بالغا بضرورة إحداث موازنة بين إقامة العمران من جهة وحماية البيئة من جهة أخرى، يتضح دور الرقابة العمرانية من خلال ما يلي:

¹ عطوي و داد، المرجع السابق، ص 158.

² علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيماوية في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، بدون طبعة، ص 233.

الفرع الأول: دور آليات الرقابة القبلية للتهيئة العمرانية: نستعرض من خلال هذا العنصر على الدور الحمائي في مجال البيئة لكلٍ من رخصة البناء، رخصة التجزئة، وشهادة التعمير.

أولاً: دور رخصة البناء في حماية البيئة: لكل وثيقة تصدر عن السلطات الإدارية المختصة في الجزائر دور إيجابي في مجال معين من مجالات الحياة، وهو ذات الحال بالنسبة لوثيقة رخصة البناء التي تكتسي أهمية بالغة في الربط بين المجال العمومي والمجال البيئي، وهو ما سنعرّج عليه ضمن هذا الفرع، بحيث يمكن أن نستشف الدور الذي تلعبه هذه الرخصة لحماية البيئة من الهلاك العمراني خاصة من خلال دراسات تقييم الأثر البيئي، ودراسة الخطر.

أ- دراسات تقييم الأثر البيئي للمشاريع التنموية: يستمد مفهوم دراسات تقييم الأثر البيئي من اسمها، حيث تقوم هذه التقنية على توقُّعات بيئية محتملة الوقوع، وتصنيفها و اقتراح بدائل أخرى للحدِّ من تأثيراتها السلبية، وتهدف دراسات تقييم الأثر البيئي بصفة عامة إلى الوقاية من أخطار التوسع العمومي وكل ما يتعلق بمشاريع البناء والمشاريع التنموية الأخرى، فهي جزء من العمل الرقابي المكثّر بغية الحفاظ على البيئة وعناصرها، وفضلاً عن ذلك هي تضمن عدم انحراف المشاريع عن المتطلبات البيئية التي تضمن نجاحها وديمومتها¹.

1- صور دراسات تقييم الأثر البيئي للمشاريع التنموية و التي تنقسم إلى صورتين رئيسيتين هما؛ دراسة مدى التأثير وموجز التأثير.

فدراسة مدى التأثير هي الدراسة التي تعتمد بشكل رئيسي على معلومات وبيانات علمية حالية لمحاولة افتراض ما قد ينجم عن الأنشطة الاقتصادية من آثار تمس بالبيئة، والصحة الإنسانية على حد السواء².

أما دراسة موجز التأثير و بالعودة إلى التشريع الجزائري نجده بأنه لم يُعرّف دراسة موجز التأثير هي الأخرى، وإنما اكتفى بالإشارة إلى درجة تأثيرها على البيئة بقوله: "يُجَدِّد التنظيم محتوى موجز التأثير، وقائمة الأشغال التي بسبب ضعف تأثيرها على البيئة، تخضع لإجراءات موجز التأثير"، كما أنه أحال تقنية موجز التأثير من خلال هذه المادة إلى التنظيم الخاص³.

¹ تركية سايج، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2014، ص 136.

² حكيم شتوي، مبدأ الاحتياط في المسؤولية المدنية عن الأضرار بالبيئة، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2017، ص 94.

³ المادة رقم: 01 من القانون رقم 38 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 19 يوليو سنة 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 20 يوليو سنة 2003.

2- إن طبيعة الدراسات التقنية التي هي في الأصل إجراءات وقائية بيئية تختلف باختلاف درجة الخطورة، فإذا كانت درجة الخطورة متوسطة أو معقولة فإن المنشآت تخضع لكل من دراستي مدى وموجز التأثير البيئي، أما إذا كانت درجة الخطورة كبيرة فإن آثار المنشآت لا تكون عادية، وإنما تتجاوزها لتصبح هي في حد ذاتها مصدرا للخطر وبالتالي خضوع المنشآت لدراسة الأخطار أو كما يسميها المشرع دراسة الخطر¹.

ثانيا: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة: بمقتضى الشروط و الإجراءات المتعلقة برخصة التجزئة المذكورة سابقا و التي تمس بالنظام العام في حال عدم الامتثال لها، فإننا نستشف الدور الهام لهذه الرخصة في مجال حماية البيئة، بحيث تُسهم بشكل فعال في حماية البناء من العديد من الأضرار التي تلحق الملكية العقارية في حد ذاتها وتشويه منظرها الخارجي²، وضمن هذا الفرع سنحاول التعرّيج على بعض المجالات التي استشفينا فيها الدور الفعال لرخصة التجزئة في حماية البيئة، والتي من أهمها مجال الأراضي الفلاحية، و مجال الأمن العام.

أ- دور رخصة التجزئة في حماية الأراضي الفلاحية: حيث عرف قانون التوجيه العقاري الجزائري الأرض الفلاحية على أنها: "... كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان و يستهلك للصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله"³، و قد نص المرسوم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي وحماية الأراضي الفلاحية والإنتاج على أنه يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمر الفلاحية المرجعية⁴.

ب- دور رخصة التجزئة في حماية الأمن العام: و يعنى المحافظة على السلامة العامة من خلال ردع ومنع كل الأخطار التي تهدد حياة الناس وسلامة أجسادهم وأموالهم، باتخاذ الإجراءات والوسائل الوقائية اللازم⁵، وكإشارة

¹ يحيى وناس، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عام، محمد كحلولة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان، جويلية 2006/2007، ص 185.

² زويدة دهلوك، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة التعمير والبناء، العدد الثالث، المجلد الأول، سبتمبر 2017، جامعة ابن خلدون-تيارت، الجزائر، ص 232.

³ المادة رقم 04 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

⁴ المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997، حدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84 المؤرخة في 21 ديسمبر سنة 1997.

⁵ عمار عوابدي، القانون الإداري، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص ص 30-31.

من المشرع الجزائري على حماية عنصر الأمن العام بواسطة رخصة التجزئة فقد نص على إمكانية رفض رخصة التجزئة إذا كانت البناية الماردا إنجازها من طبيعتها أن تمس من حيث موقعها أو حجمها بالسلامة والأمن العمومي.

ثالثا: دور شهادة التعمير في حماية البيئة: بمقتضى الشروط الإجراءات المتعلقة بشهادة التعمير المذكورة سابقا و التي تهدد الكيان البيئي العمراني في حال عدم الامتثال لها، فإننا نستشف الدور الهام لهذه الشهادة في مجال حماية البيئة، بحيث تسهم بشكل فعال في حماية المناطق و الأراضي غير القابلة للبناء عليها بسبب ميزتها الطبيعية أو الثقافية أو السياحية، أو بسبب الخطر الذي يهدد هذه الأراضي من فيضانات وزلازل. و ضمن هذا الفرع سنحاول التعرّيج على بعض المجالات التي استشفينا فيها الدور الفعال لرخصة التجزئة في حماية البيئة، والتي من أهمها مجال التراث الثقافي، و مجال التراث الطبيعي.

أ- دور شهادة التعمير في حماية التراث الثقافي: تساهم شهادة التعمير في حماية البيئة من خلال حماية المعالم التاريخية والمواقع الأثرية، التي تعد تراثا ثقافيا، حيث عرف القانون 98-04 المعالم التاريخية بأنها: " أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع، يقوم شاهدا على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية"¹.

ب- دور شهادة التعمير في حماية الساحل: أكد المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 02-02 على تصنيفه للمواقع ذات الطابع الايكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي، في وثائق تهيئة الساحل، كمساحات مصنفة خاضعة لارتفاقات منع البناء عليها، وعلى ضرورة الالتزام في تطوير الأنشطة على الساحل وترقيتها بحتمية شغل الفضاء على نحو اقتصادي وبما لا يتسبب في تدهور الوسط البيئي، بحيث تتخذ الدولة التدابير التنظيمية من أجل استغلال المواد الساحلية بصورة مستدامة².

رابعا: دور آليات الرقابة البعدية للتهيئة العمرانية: الرقابة البعدية تلتزم في دورها بتسليط الضوء على بعض النقاط تتمثل في ما يلي:

¹ المادة رقم 17 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر 1419، الموافق لـ 15 يونيو سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 17 يونيو 1998.

² المواد رقم 04-06-12 من القانون رقم 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة 1422، الموافق لـ 05 فيفري سنة 2002، . يتعلق بحماية الساحل وتثمينه الساحل، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 12 فيفري سنة 2002.

أ- دور شهادة المطابقة في حماية البيئة: تلعب شهادة المطابقة دورا هاما في حماية البيئة من الهلاك العمراني في العديد من مجالات الحياة، وسنحاول تبيان هذا الدور من خلال التركيز على مكافحتها للتلوث البصري كنوع من أنواع التلوث البيئي كنموذج.

إذ تُعجّب البيئة التي نعيش فيها بالمثيرات البصرية التي تتأثر بها بشكل يومي، والتي يستقبلها دماغنا البشري بمعدّل كل دقيقة، إلا أن هذا الدماغ لا يحتفظ إلا بالمثيرات المفيدة والهامة، غير أننا قد نواجه إشكالا إذا ما تعرّض دماغنا للسيطرة من قِبَل جُملة من المثيرات البصرية غير المترابطة التي تُفرض عليه بشكل دائم ومستمر¹. و ما يمكن استخلاصه من الطرح السابق أن لشهادة المطابقة دور رقابي بعديّ كبير في مجال حماية البيئة، حيث أن منحها متوقف على احترام البنائات لمعايير تمّ نع من المساس بصحة المواطنين بصفة خاصة، وكذا احترام التوجهات الأساسية البيئية التي تمنع من المساس بأمن البيئة وجمالها بصفة عامة (المساس بجمال المناظر الطبيعية، المساس بجمال المساحات الخضراء... إلخ)².

ب- دور شهادة التقسيم في حماية البيئة: على الرغم من أن شهادة التقسيم ليس لها طابع إلزامي، إلا أنها تكتسي أهمية كبيرة في تنظيم وضبط النشاط العمالي، بالإضافة إلى أنها همزة وصل في صورة غير مباشرة فيما تعلق منها بالمجال البيئي، بحيث تتحوّل دون تقسيم المبنى إلى عدد كبير من الأقسام تتجاوز الحد المعقول، مما قد يهدّد المبنى بالعديد من الأخطار، سواء ما تعلق منها بالصحة أو ما تعلق منها بالكوارث الطبيعية، وفي ما يلي مجالين هامين استشفينا من خلالهما الدور الفعال الذي تلعبه شهادة التقسيم في حماية البيئة: مجال حماية العقار الفلاحي، مجال حماية العقار السياحي.

ج- دور شهادة التقسيم في حماية العقار الفلاحي: حقيقة أن المشرع الجزائري لم ينص على شهادة التقسيم في المناطق الفلاحية، بل تحدث عن رخصتي البناء والتجزئة، لكن من قراءتنا لبعض المواد الواردة في القوانين المختلفة، يمكن أن نستشف بعض الإشارات إلى شهادة التقسيم.

¹ من الموقع: <https://www.maan-ctr.org>، في 2023/05/24، على الساعة 12:00.

² شهرزاد سي مرابط، شهادة مطابقة البنائات طبقا لقانون 15/08، من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مجلة التعمير والبناء، العدد الثاني، المجلد الأول، جوان 2017، جامعة ابن خلدون - تيارت، الجزائر، ص 203.

و يلاحظ أنه قد تكون من بين هذه التعديلات تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو أكثر، لكن لو دققنا أكثر نلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على شهادة التقسيم، أما في المرسوم 490/97 فقد نص على: "كل تحويل ملكية عقارية ينصب على الأراضي الفلاحية لا يمكن أن يتم في الحالتين الآتيتين¹:"

- إذا انصب على الملكيات الفلاحية الخاضعة للقانون الخاص، أو المستثمرات الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية والتي مساحتها تقل عن مساحة المستثمرة الفلاحية المحددة في المادة 02 أعلاه.
- إذا أفضى إلى إنشاء ملكيات تابعة للقانون الخاص أو مستثمرات فلاحية تابعة للأمولاك لوطنية، تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المحددة في المادة 02 أعلاه."

يلاحظ من خلال نص هذه المادة أن المشرع منع بصريح العبارة (كل تحويل ملكية عقارية) على الأراضي الفلاحية في الحالتين المذكورتين أعلاه، ولم يحدد المقصود من عبارة تحويل مما يمكن أن يفسر على أنه كل مساس بالأراضي الفلاحية سواء كان تجزئة أو تقسيما أو غيره.

1- دور شهادة التقسيم في حماية العقار السياحي: يتمثل العقار السياحي في المساحات والمواقع المحمية والمناطق السياحية، وقد تكلم المشرع الجزائري عن كيفية تسليم رخصة البناء في هذا العقار، ولم يتحدث عن شهادة التقسيم، وإذا دققنا أكثر في القانون 32-73 المتعلق بحماية التراث الثقافي، فإننا نلاحظ ورود عبارة تغيير أو إضافة أو تصليح على المعالم التاريخية أو العقارات الموجودة في المنطقة المحمية يخضع إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، مع العلم أن شهادة التقسيم ينتج عنها تغيير في العقار المبني. كما نجد عبارة يحظر تقطيع المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف وتقسيمها أو تجزئتها إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية، و يفهم من ذلك أن المعالم التاريخية أو العقارات الموجودة في منطقة محمية، لا يتم قسمتها إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة، بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية، والشيء الملاحظ أن ذكر مصطلح تقسيم أو تجزئة لم يقصد به المشرع التجزئة لأنها تنصب على العقارات غير المبنية، بل يقصد شهادة التقسيم باعتبار أنها تمنح في حالة العقار المبني².

¹ المادة رقم: 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المتعلق بكيفية تجزئة الأراضي الفلاحية.

² رجع في ذلك المواد من من 70 إلى 77 من القانون رقم 04/98، المتعلق بحماية التراث الثقافي.

د- دور رخصة الهدم في حماية البيئة: يمكن أن نستشف الدور الهام الذي تلعبه رخصة الهدم في حماية البيئة العمرانية من الهلاك والزوال في العديد من المجالات، ولعل من أهم هذه المجالات والتي سنركز عليها ضمن هذا الفرع في تبيان الأهمية الكبيرة لرخصة الهدم هو مجال البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف، حيث يبرز لنا دور رخصة الهدم في حماية البنايات الواقعة في مناطق مصنفة أو في طريق التصنيف من خلال توضيح المناطق التي تخضع لكل هدم كلي أو جزئي للبناء المشار إليها في القانون¹.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 19/15، نجد أنه نص على عدم إمكانية القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية، دون الحصول المسبق على رخصة الهدم²، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، فلا يرخص بأي هدم أو بناء من شأنه أن يمس بالثأر الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطراً إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقاً للقوانين والتنظيمات السارية المفعول³.

وقد منح المشرع الحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي بأن يوصي بهدم الجدران أو المباني و البنايات الآيلة للانهدام أو عند الاقتضاء، الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف، مستثنياً من ذلك المبني الذي يكون خاضعاً للتشريع المعمول به في مجال حماية الآثار والمواقع التاريخية، بحيث لا يمكن له أن يأمر بترميمه أو هدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبق عليه⁴.

¹ المادة رقم 46 من القانون رقم 29/90 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها.

² المادة رقم 90 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها.

³ المادة رقم 69 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

⁴ المادة رقم: 86 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق لـ 25 يناير 2015، المعدل و المتمم.

المبحث الثاني: آليات تنظيمية للرقابة العمرانية

المطلب الأول: الشروط الواجبة للتهيئة والتعمير

الفرع الأول: حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي

حرص المشرع الجزائري على حماية هذه المناطق بموجب قانون التهيئة والتعمير¹، وكذلك من خلال إصداره القانون رقم 04-08 المتعلق بحماية التراث الثقافي²، حيث نصت المادة 35 منه علما يلي: « يجب أن يكون كل مشروع في أي محمية مصنفة مطابقا للأنشطة التي يمكن أن تمارس فيه والتي ينبغي أن تحددها المصالح المختصة في الوزارة المكلفة بالثقافة مسبقا، وأن تدرج في إطار مشاريع التهيئة والتعمير وفي مخططات شغل الأراضي» كما نصت المادة 36 من نفس القانون على ما يلي: « يجب أن تطوع السلطات المكلفة بإعداد مخططات التوجيه والتعمير ومخططات شغل الأراضي في مستوى كل بلدية على المحميات المسجلة في قائمة الجرد الإضافي أو المصنفة » وهذا ما أكده المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-292 الذي يحدد القانون الأساسي للديوان الوطني للحظيرة الثقافية التاسيلي³.

حيث نصت المادة 4 منه على ما يلي: « يحدد المخطط العام لتهيئة التقسيم الإقليمي لأقاليم الحظيرة الثقافية للتاسيلي ن أزجر الذي يحل محل مخطط شغل الأراضي للمنطقة المعنية» وقد خص المشرع هذه المناطق بحماية خاصة من خلال استحداث مخططات تتناسب مع طبيعتها، والتي تتمثل في:

● مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، يحدد القواعد العامة والإرتفاقات المطبقة على المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة له في إطار احترام أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁴.

¹- المواد 46-47-48 من القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13/05/2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتأمينها، ج.ر، العدد 31 لسنة 2007

²- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998، يتعلق بالتراث الثقافي، ج.ر العدد 44، لسنة 1998.

³- المرسوم التنفيذي رقم 12-22 المؤرخ في 21/07/2012، يحدد القانون الأساسي للديوان الوطني للحظيرة الثقافية للتاسيلي ن أزجر، ج.ر العدد 44 لسنة 2012.

⁴- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 05/10/2003، يتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج.ر العدد 60 لسنة 2003 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11-101 المؤرخ في 05/01/2011، ج.ر العدد الأول لسنة 2011.

● مخطط حماية واستصلاح القطاعات المحفوظة والمنطقة المحمية التابعة لها، يحدد بالنسبة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المنشأة في شكل قطاعات محفوفة، القواعد العامة وارتفاقات استخدام الأرض كما يجب أن تتضمن الإشارة إلى العقارات التي لا تكون محل هدم أو تعديل أو التي فرض عليها الهدم أو التعديل، كما يحدد الشروط المعمارية التي يتم على أساسها المحافظة على العقارات والإطار الحضري في إطار احترام الأحكام المتعلقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹

الفرع الثاني: حماية الأراضي الفلاحية

بالرغم من أن القانون رقم 2002 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا يعد قانون فلاحى بحت، لأنه يتناول الوعاء العقاري ككل، إلا أنه أفرد حيزا مهما للعقار الفلاحى من خلال تقرير حمايته في ظل أدوات التهيئة والتعمير". وقد سبقه صدور قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي يعتبر الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في البلاد، باعتبار أن جزءا هاما من أحكامه قد خصص لمعالجة العقار الفلاحى.² ويمكن التنويه، أنه قبل صدور القانون رقم 08-16- المتعلق بالتوجيه الفلاحى³، لجأت الدولة إلى إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الموجهة لإنجاز المشاريع التنموية عن طريق آلية " الاسترجاع" وهذا بموجب فقرة الأولى من نص المادة 53 من المالية لسنة 1998 والتي، تنص على مايلي: « يمكن الدولة استرجاع الأراضي التابعة للأموال الوطنية الممنوحة في إطار القانون رقم 1987 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987، إذا كانت هذه الأراضي مدججة في قطاع عمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقا للتشريع الساري المفعول بعد الأخذ برأي المجلس الشعبي الولائي»⁴

وتطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 03-313 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي

¹- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 05/10/2003، يتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج ر العدد 60 لسنة 2003 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11-02 المؤرخ في 05/01/2011، ج ر العدد الأول لسنة 2011.

²- أحمد بردي، حنان، شتوان آليات حماية العقار الفلاحى في التشريع الجزائري، مجلة جيل للأبحاث القانونية المعمقة، العدد 38 العام الخامس مركز جيل البحث العلمي، لبنان 2020، ص 51.

³- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 10/08/2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحى، ج ر العدد 46 لسنة 2008.

⁴- القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر العدد 89 لسنة 1997.

الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدججة في القطاع العمراني¹، حيث أوكل للوالي مهمة إنشاء لجنة استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية من أجل تنفيذ إجراء الاسترجاع.²

وهذا ما سار عليه مجلس الدولة في قرار له رقم 17891 بتاريخ 2005/07/12³، وكذلك في قرار له رقم 034938 بتاريخ 2007/06/27.⁴

وبصدور القانون المتعلق بالتوجيه الفلاحي سنة 2008، قيد المشرع استعمال الأراضي الفلاحية لغير وجهتها وفقا لنص المادة 14 من هذا القانون باستثناء الأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية المنصوص عليها في المادة 36 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم وفقا لما نصت عليه المادة 15 من نفس القانون كما يلي: دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بالأراضي الفلاحية الخصبه جدا أو الخصبه المنصوص عليها في المادة 36 من القانون رقم 90-95 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه، لايمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.⁵

حيث أصبحت الدولة تعتمد على آلية الاقتطاع" الذي يكون على مستوى المجلس الوزاري المشترك قصد حماية الأراضي الفلاحية وحمايتها كما نصت عليه تعليمة الوزير الأول رقم 01 المؤرخة في 19/04/2010 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الحاجات المتعلقة بتنفيذ مشاريع التنمية العمومية وكذا التعليم رقم 02 المؤرخة في 2013/05/12 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الحاجات المتعلقة بتنفيذ مشاريع التنمية العمومية.⁶ وفي إطار مسعى الدولة للمحافظة على الأراضي الفلاحية واستغلالها وفق الشروط التي حددها القانون، صدرت تعليمة لوزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية تتعلق بحماية الأراضي الفلاحية والتي أكد من خلالها على ضرورة احترام عملية تخصيص الأراضي الفلاحية ضمن إطارها المرجعي المتمثل في أدوات التهيئة والتعمير

¹-المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16/09/2003 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدججة في القطاع العمراني، ج.ر. العدد 57 لسنة 2003.

²-المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313، المرجع نفسه.

³-قرار رقم 17891 الصادر بتاريخ 12/07/2005، مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 07، 2005، ص 139

⁴- قرار رقم 034938 الصادر بتاريخ 27/06/2007، مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 9، 2009، ص 118.

⁵- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 12-370 المؤرخ في 24/10/2012 يتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية وتخصيصها لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، ج.ر. العدد 59 لسنة 2012.

⁶-عز الدين وداعي، إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية بين الحماية وضرورة تجسيد المشاريع العمومية للتنمية، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 7، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 جوان 2020.

المعمول بها وردع أي محاولة إخراج الأراضي الفلاحية عن طابعها الفلاحي.¹

الفرع الثالث: حماية الأراضي الغابية:

أكد المشرع الجزائري على حماية الثروة الغابية، من خلال القانون رقم 84-12 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 91-20 المتضمن النظام العام للغابات²، وكذلك القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري والقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم.

ونصت المادة 16 من القانون رقم 84-12 المعدل والمتمم على ما يلي: « تتخذ الدولة جميع إجراءات الحماية لكي تضمن دوام الثروة الغابية وحمايتها من كل ضرر أو تدهور ». كما نصت المادة الثالثة منه على ما يلي: « إن حماية الغابات وتنميتها شرط أساسي للسياسة الوطنية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية »

حيث تعد الغابات من الثروات التابعة للأمولاك العمومية ولها وظيفة اقتصادية، وتعتبر الدولة المالك الوحيد لهذه الثروة، وبهذه الصفة فإنها تتمتع بصلاحيات واسعة في تنظيم وتحديد شروط التسيير ومراقبة الاستغلال ، وعليه، فللغابات نظام خاص يعتقد المشرع أنه الأمثل للحماية³

وتلعب الجماعات المحلية دورا معتبرا وهاما في تنمية الثروة الغابية واستغلالها بصفة عقلانية ووقايتها من الحرائق ومن كل الأسباب التي تؤدي بالوسط الغابي إلى الضرر والتدهور⁴ وذلك باعتبار أن الأملاك الغابية الوطنية جزءا من الأملاك الاقتصادية التابعة للدولة أو الجماعات المحلية.⁵

الفرع الرابع: حماية المناطق الساحلية

يجابه الساحل في شقه البري مشكلة التعمير العشوائي، الشيء الذي ألحق أضرار وخيمة ببيئته الطبيعية وفضاءاته

¹-تعليمة رقم 02 مؤرخة في 24/05/2018، تتعلق بحماية الأراضي الفلاحية، وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، موجهة للسيدات والسادة الولاية.

²- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 ماي 1984 المتضمن النظام العام للغابات، ج ر العدد 26 لسنة 1984 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 2001 المؤرخ في 02/09/1991، ج ر العدد 62 لسنة 1991.

³-حكيمة حرير الضبط الإداري الغابي في التشريع الجزائري، مجلة المفكر المجلد 13 العدد 2 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة جانفي 2018، ص 521

⁴-أحمد لكحل دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 137.

⁵-المادة 12 من القانون رقم 14 المعدل والمتمم، المصدر السابق.

المحمية واستهلك جزء كبير من وعائه العقاري.¹

لهذا تدخل المشرع لحماية الساحل من مخاطر التعمير بموجب قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث تناولت المادة 44 منه مكونات الساحل ومشتملاته.

أما المادة 45 من نفس القانون فتطرقت لشروط البناء والتعمير في المناطق الساحلية.

ونظرا للأهمية الإيكولوجية والاقتصادية للمناطق الساحلية، أصدر المشرع تشريع خاص بها

يتمثل في القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه²

حيث نصت المادة 4 منه على أنه :

يجب على الدولة والجماعات الإقليمية في إطار إعداد أدوات التهيئة والتعمير أن تسهر على:

- توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشاطئ البحري.
- تصنف المواقع ذات الطابع الإيكولوجي أو الطبيعية أو الثقافي أو السياحي في وثائق تهيئة الساحل كمساحات مصنفة خاضعة لإرتفاقات منع البناء عليها.
- تشجع وتعمل على تحويل المنشآت الصناعية القائمة التي يعد نشاطها مضرًا بالبيئة الساحلية إلى مواقع ملائمة.

وفي هذا الصدد، سن المشرع ثلاثة قوانين تتعلق بالتهيئة والتعمير في المناطق الساحلية المتمثلة في:

● القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة³

● القانون رقم 03-02 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ⁴

● القانون رقم 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية⁵

وتطبيقا لأحكام المواد 14 و 17 و 18 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، صدر المرسوم

¹- حسينة غواس الحماية المستدامة للساحل في ظل القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب العدد 46، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، 2016، ص 517

²- القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، المصدر السابق.

³- القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17/11/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للساحل، جـ العدد 11 لسنة 2003.

⁴- القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17/11/2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ ج . ر العدد 11 لسنة 2003.

⁵- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/11/2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جـ ر العدد 11 لسنة 2003.

التنفيذي رقم 07-206 المحدد لشروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة على الشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها.¹

ومن أجل ضبط عملية التوسع العمراني داخل هذه المناطق، اعتمد المشرع على وضع مخططات خاصة بهذه المناطق والتي تتمثل في:

- مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.²
- مخطط تهيئة الشاطئ.³

1- حماية البيئة

يبرز الاهتمام البيئي ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال ضبطه للرؤية الاستراتيجية العمرانية والتحسيس للجانب البيئي من خلال الاهتمام ببعض مدلولاته.⁴

وهذا ما نستشفه من خلال الفقرة الثانية من نص المادة 60 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁵، والتي تنص على ما يلي:

« يتم تخصيص وتهيئة الأراضي لأغراض زراعية أو صناعية أو عمرانية أو غيرها طبقاً للمستندات العمران ومقتضيات الحماية البيئية ».

وتجدر الإشارة أن المشرع نص على ضرورة إدماج الانشغالات البيئية ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.⁶

كما أخضع الوثائق والمستندات التي ترسم توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى احترام المقاييس البيئية في التنمية الحضرية، على اعتبار أن مستقبل الحياة والمدن في استقرارها مرتبط أساساً بتطبيق التوازن بين الطبيعة

¹- المرسوم التنفيذي رقم 07-206، المؤرخ في 01/07/2007، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال للشواطئ ج ر العدد 43 لسنة 2007.

²- المرسوم تنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11/03/2007، يحدد كيفية إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية ج ر العدد 17 لسنة 2007.

³- المرسوم التنفيذي رقم 09-114 المؤرخ في 07/04/2009، يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذه، ج ر العدد 21 لسنة 2009.

⁴- صافية إقلولي ولد رابح البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير"، مجلة الإدارة الصادرة عن المدرسة الوطنية للإدارة، العدد 43، الجزائر، 2012، ص 55.

⁵- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج. ر، العدد 43 لسنة 2003.

⁶- المادة 03 من المصدر نفسه، والتي تنص على ما يلي: «... مبدأ الإدماج، الذي يجب بمقتضاه، دمج الترتيبات المتعلقة بحماية البيئة والتنمية المستدامة عند إعداد المخططات والبرامج القطاعية وتطبيقها ».

والنمو العمراني والاقتصادي.¹

ويعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مرجعا أساسيا للرقابة يجب الرجوع إليه عند إعداد البرامج السكنية والمرافق العمومية، وهو ما نصت عليه التعليمات الوزارية رقم 05-70 المؤرخة في 20-05-2005 الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمتعلقة بإنجاز إطار مبني كامل منسجم وملائم.²

ومن أجل تحقيق الأهداف المذكورة أعلاه، لا بد على البلدية أن تراقب مدى توافق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع أدوات تهيئة الإقليم على المستوى الوطني³، والمتمثلة في:

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT).⁴

- المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل (SDAL).⁵

- المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر والمخططات الجهوية لتهيئة الإقليم (SRAT).⁶

- مخطط تهيئة إقليم الولاية (STAW).⁷

ذلك لأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمثل قاعدة المثلث الهرمي لقواعد التعمير، وفق ما نصت عليه المادة 13 من القانون رقم 1990 المعدل والمتمم، والتي نصت على مايلي: « يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي».⁸

¹ - صابر بن صالحية، أدوات التهيئة العمرانية آلية رقابة على عمليات البناء مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 45 العدد 45 جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1 جوان 2016 ص 255.

² - عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء أحدث التعديلات والأحكام، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 18

³ - المادة 107 من القانون رقم 2001 المؤرخ في 12/12/2001، يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج.ر، العدد 77 لسنة 2001.

⁴ - SNAT: Schéma National d'aménagement du Territoire.

⁵ - SDAL: Schéma Directeur d'aménagement du Littoral.

⁶ - SRAT Schéma Régionaux d'aménagement du Territoire.

⁷ - STAW: Schéma d'aménagement du Territoire de Willaya.

⁸ - مسعود دبراسو، رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الطور الثالث في الحقوق، تخصص إدارة محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة-1، الجزائر، 2021/2020 ص 37

المطلب الثاني: مخططات التهيئة والتعمير

يهدف دور الإدارة قبل عمليات البناء إلى ضمان احترام القواعد في المجال العمراني، وهذا بواسطة مختلف أدوات التعمير والتي تنقسم إلى أدوات تنظيمية وأخرى رقابية وتكاد تجمع التشريعات الخاصة على وضع قواعد ونظم خاصة لتفعيل دور الإدارة في عملية البناء، حيث من خلال الأدوات التنظيمية لقواعد البناء والتعمير تقوم الإدارة بتنظيم النشاط العمراني وذلك من خلال مخططين رئيسيين هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وستتطرق لكليهما في ما يلي:

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U)

إن دراسة الأحكام العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولا تتأني إلا بتحديد ماهيته التعرف عليه انطلاقا من الحثيات من تعاريف وموضوعه إلى أهدافه ثم الإجراءات المتواترة لتنفيذه ومراجعته.

أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب المادة 16 من القانون رقم 29/90 والتي نصت على أنه: « أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي».¹ كما تضيف المادة 24 من نفس القانون أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: « مخطط إلزامي بالنسبة لكل البلديات ويجب تكل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ويتم إعداد مشروعة بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته».²

ثانيا: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يتبين موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال مواد 16-18-19، والمتمثل في:

◆ حسب المادة 16 من القانون رقم 29/90 يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية.³

¹ - المادة 16 من القانون رقم 29/90، المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ج.ر، ع.52، الصادرة بتاريخ 1990/12/01.

² - المادة 24 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

³ - نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع الجزائري، ط.1، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص24

◆ حسب المادة 18 من القانون رقم 29/90، يحدد المخطط التوجيهي التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة البلديات المعنية، حسب القطاعات المختلفة، كما يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، بالإضافة أنه يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، أما المادة 19 من نفس القانون، تحدد المناطق التي يغطيها هذا المخطط¹ والذي بدوره يقسمها إلى قطاعات على النحو الآتي:²

1- القطاعات المعمرة:

2- القطاعات المبرمجة للتعمر:

3- قطاعات التعمر المستقبلية:

4- القطاعات الغير قابلة للتعمر :

5- القطاعات غير المعمرة:

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر في مجال هذه القطاعات يطبق مقاييس تصحيحية بهدف صيانة وحماية الجهود المستقبلية للتهيئة والتعمر كرقابة سابقة في ذلك.³

ثالثا: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر:

يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية وهذه الأهداف نصت عليها المادة 31 من القانون رقم 29/90، والمتمثلة فيما يلي:⁴

1- تحطى العتبة المركزية وتحديد دوافعه وأهدافه مع تحليلها وتحديد مدة إنجازها.

2- يحدد بصفة مفصلة تنظيم استعمال الأراضي وتحديد حقوق البناء فيها وأهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية

3- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وتحديد أنماط البيانات المسموح بها واستعمالاتها.

4- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي والجانب الجمالي للبنىات.

¹-أسيا خلفي، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمر، المرجع السابق، ص 06.

²- بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمر في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماجستير أكاديميكاية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق تخصص فنون اداري جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2013/2012، ص 20

³-عايدة ديم، الرقابة الادارية على أشغال التهيئة والتعمر في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الجزائر، 2011، ص 24.

⁴-المادة 31 من القانون رقم 29/90، المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمر المعدل والمتمم،

- 5- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية، وكذلك تخطيطات ومميزات الطرق.
- 6- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وإصلاحها.
- 7- يعين موقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- 8- يحدد المناطق العمرانية السكنية إضافة إلى مناطق الخدمات والتجارة ومناطق الصناعة والتخزين، والمناطق الطبيعية، والغابات والمساحات الخضراء، والأراضي الفلاحية، والفضاءات وأماكن الراحة والترفيه.
- 9- التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات حاضرا و مستقبلا، كالمياه الصالحة للشرب والغاز الطبيعي أو الصرف الصحي.
- 10- دراسة تحليلية للوضع العام التنموي الاقتصادي والديموغرافي للجهة المعنية، وكذا دراسة هذه الجوانب دراسة تقديرية توقعية مستقبلية.¹
- 11- تحديد مواقع المعالم التاريخية والأثرية والطبيعية، تبيان طلاق حميتها والمحافظة عليها.²

رابعا: إجراءات اعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- تضمن القانون رقم 25/90 والقانون رقم 29/90 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 177/91 لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إتباع قواعد وإجراءات معينة ومراحل لا يمكن تجاوزها والمتمثلة في:
- أ- **مرحلة التحضير والإعداد:** بناء على المرسوم التنفيذي 177/91³
- يقرر إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان المخطط يخص بلدية واحدة أو عدة بلديات، وتبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.⁴

¹ - اقلوني ولد رابع صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف) حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 70

² - بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، ص 22

³ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 24 مايو 1991، المحدد الإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ج.و العدد 26 المؤرخة في 01 مايو 1991

⁴ - المادتين 02-03 من المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 24 مايو 1991، المحدد الإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ج.و العدد 26 المؤرخة في 01 مايو 1991.

ويبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي ورؤساء المجالس الشعبية المعنية، إذا كان المخطط يشمل أكثر من بلدية إلى إعداده وفق مبادئ التشاور ومتابعة الدراسات وجمع الآراء مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المتعدد التي تعمل لهذا الغرض.¹

تجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المذكور مكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية من إسناد مهمة إعداد المخطط التوجيهي إلى مؤسسة عمومية مشتركة إذا كان المخطط التوجيهي يشمل بلديتين أو أكثر، لكن قرارات هذه المؤسسة لا تكون نافذة إلا بعد إجراء مداولة بخصوصها.²

ولما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية بالطالع رؤساء غرف التجارة، غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية، كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ولي هؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوم ابتداء من استلامه للقرار للإفصاح عما إذا كانوا يريدون ان يشارك في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعين ممثلهم في حالة ثبوت إرادتهم.³

كما حدد المشرع الجزائري الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة التي تستشار وجوبا هي الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، إلى الأشغال العمومية والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، التهيئة العمرانية والسياحية، بالإضافة إلى كل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي بتوزيع الطاقة والنقل، وتوزيع الماء⁴ بعد انقضاء مدة 15 يوم ما يقوم رئيس المجلس الشعبي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية، والهيئات والمصالح، والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط إلى الجهات التي قبلت المشاركة، ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وهذا خلال مدة 60 يوما وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعتبر سكوتها بمثابة موافقة ضمنية للمشروع.⁵

¹ - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 24 مايو 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

² - أنظر المادة 05 والمادة 06/02 من المرسوم التنفيذي 177/91

³ - المادة 7 من نفس المرسوم التنفيذي السابق. 21

⁴ - أسيا خلفي، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 08.

⁵ - اقلوني ولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 75 76

ب- مرحلة الاستقصاء العمومي:

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس المعنية قرارا بعد انقضاء مهلة 60 يوم يخص مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للاستقصاء العمومي نشره للجمهور لمدة 45 يوما¹، و يتضمن هذا القرار ما يلي:²

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة المشروع المخطط فيه أو فيها.
- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط فيه أو فيها.
- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه.
- تحديد كيفية اجراء التحقيق العمومي

وتطبقا لنص المادتين 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء وتبلغ نسخة من القرار الى الوالي المختص إقليميا.³

كما يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا الى المفوض المحقق، أو المفوضين المحققين.⁴ ثم بعد انقضاء مدة 45 يوما يقفل سجل الاستقصاء من قبل المحقق المفوض بحيث يقوم هذا الأخير خلال 15 يوم الموالية بأعداد محضر قفل الاستقصاء، ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، مصحوبا بالملف الكامل الاستقصاء واستنتاجاته.⁵

وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية، يرسل الى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوم الموالية⁶ وبمجرد المشرع على إتباع هذه

¹ - محمد بورحلة، آليات الرقابة لحماية نظام التهيئة والتعمير في الجزائر، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حه لخضر، الوادي، الجزائر، 2017/2016، ص 17.

² - المادتين 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المؤرخ في 24 مايو 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

³ - أسيا خلفي، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 8-9.

⁴ - المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

⁵ - المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

⁶ - المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

الخطوات إنما يعمل على توسيع نطاق التشاور، كما يتم استدراك المواطن للمشاركة في كل مشاكله اليومية وترقية الحس المدني وروح المسؤولية.¹

ج- مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب الحالة، وتبعاً لأهمية البلدي والبلديات المعينة بالتدرج حسب المواد التالية:

■ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.²

- بقرار من الوالي للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف ساكن.

- بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير، ووزير الداخلية بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد سكانها 500 ألف فأكثر³

■ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، تتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة عليه أخذاً بعين الاعتبار ملاحظات الوالي، وذلك بعد استشارته للمعني أو الولاية المعنيين.⁴

ومن هذا نستخلص ان المصادقة على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير توحى بوجود وصاية على الهيئات المنتخبة في هذا المجال، وعليه فميدان التعمير يخضع لوصاية الهيئات المركزية التي يجب الرجوع إليها، في الأعمال الهيئات المحلية⁵

الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي (P.O.S)

عد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتعمير التي تحدد فيه قواعد استخدام الأراضي، جاء بها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وقد نظم هذا القانون في المواد من 31 إلى 38 منه، كما بين المرسوم التنفيذي رقم

¹ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، 2012/2014، ص 23

² - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، الذي يحدد إجراءات أعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بماء المؤرخ في 28 مايو 1991، ج.ر، ع. 29 المؤرخة في 1 جوان 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005، ج.ر عدد 62، بتاريخ 11/09/2005، المعدل والمتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 3166/12 المؤرخ في 2012/04/05، ج.ر عدد 21، بتاريخ 2012/04/11.

³ - المادة 17 من القانون 177/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير

⁴ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي، 177/91 المؤرخ في 24 مايو 1991، المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

⁵ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، 2012/2014، ص 24

178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991¹ المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005²، المعدل هو الآخر بالمرسوم التنفيذي رقم 12/146 المؤرخ في 2012/04/05.³

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي:

جاء تعريف مخطط شغل الأراضي الفقهي فهو المتمم المنطقي والضروري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو وسيلة لمراقبة المتدخلين الخواص في التعمير، ويعمل على تقنين استعمالات الأرض، وكل المصطلحات التي لا يمكن ترجمتها وفق قواعد فنونية لا توجد في مخطط شغل الأراضي، أي أنه فهو وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.⁴

ليضيف على ذلك علي باي يزيد أهميته ذاكراً إياها بقوله: « كما يعد مخطط شغل الأراضي أداة من أجل ضمان التوعية الحضرية والمعمارية للمدينة، ويعتبر أداة قانونية ملزمة نستطيع الاحتجاج بها أمام الأفراد كما أن له أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية إذ يعد أداة جيدة للتنظيم العمراني».⁵

ومن الناحية القانونية قد عرفته المادة 31 من القانون 29/90: « يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء»⁶، لذا يجب انجازه على صعيد البلدية من أجل تنظيم واستعمال الأرض طبقاً لأحكام القانون رقم 29/90، حيث تنص المادة 34 من القانون رقم 29/90: « يجب تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي»⁷، فعلى أساسه تمنح أو ترفض

¹-مرسوم تنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، ع.26. الصادرة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم.

²-مرسوم تنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 2005/09/11، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 178/91، ج.ر، ع.62، الصادرة بتاريخ 2005/09/11.

³-مرسوم تنفيذي رقم 146/12 المؤرخ في 2012/04/05، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 178/91، ج.ر، ع.21، الصادرة بتاريخ 2012/04/11.

⁴-فاتح أودينة التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية، مذكرة ماستر، تسيير وتقنيات حضرية، فرع التسيير الايكولوجي للمحيط الحضري معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة 2009/2008، ص 17

⁵- باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، ص 105-106.

⁶- المادة 31 من القانون رقم 29/90، المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ج.ر، ع.52، الصادرة بتاريخ 1990/12/01، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، ع.51، الصادرة بتاريخ: 2004/08/15.

⁷- المادة 34 من القانون رقم 29/90، المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ج.ر، ع.52، الصادرة بتاريخ 1990/12/01، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، ع.51، الصادرة بتاريخ: 2004/08/15.

الطلبات المتعلقة بالشهادات والرخص العمرانية وبالتالي فان مخطط شغل الأراضي يشكل بالنتيجة دفتر شروط للبنائين من جهة، ومن جهة أخرى يعتبر كمرجع نظامي للسلطات العمومية المحلية.¹

ثانيا: محتوى مخطط شغل الأراضي:

يتكون مخطط شغل الأراضي كما جاء في المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم من لائحة تنظيمية مصحوبة بمجموعة الوثائق والسندات المرجعية وهي كالتالي :

أ- لائحة تنظيم : وتتضمن حسب المادة 18 السالفة الذكر ما يلي:²

■ مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها .

■ القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ونوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يبرز عنها معامل شغل الأراضي (يساوي حاصل قسمة المساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام ومساحة قطعة الأرض) ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض، مع جميع الارتفاقات المحتملة، كما يحدد ما يؤخذ من الأرض.

■ يحدد مخطط شغل الأراضي شروط الأراضي المرتبطة بالمنافذ والطرق وصول الشبكات إليها، خصائص القطع الأرضية موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتمثل بها، موقع المباني بالنسبة إلى حدود الفاصلة موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة، ارتفاع المباني المظهر الخارجي، موقف السيارات المساحات الفارغة والمغارس.³

ب- الوثائق والمستندات البيانية: وتتكون من الوثائق المرجعية التالية:⁴

- مخطط بيان الموقع (plan de situation)، بمقياس 1/2000 أو 1/5000

- مخطط طوبوغرافي بمقياس 1/500 أو 1/1000

¹- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم سياسية، باتنة، الجزائر، 2009/2008، ص 82.

²- المادة 18 من المرسوم التنفيذي، 178/91، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المؤرخ في 28 مايو 1991، الجريدة الرسمية الى عدد 26، المؤرخة في 1 جوان 1991

³-فاطمة بن الدين، أثر قوانين التعمير على البناء غير الشرعي في الجزائر، مقال منشور في مجلة البحوث في التشريعات البيئية، ع.3، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2014، ص 65.

⁴- زيار الشاذلي، النطاق القانوني لوظيفة الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير بين تفعيل التنظيم وتكريس الوقاية، مجلة المعارف للعلوم القانونية والاقتصادية، العدد الأول، مج، 02، معهد الحقوق والعلوم الاقتصادية، المرطز الجامعي، العقيد سي الحواس، بريكة، الجزائر، 2021، ص 09.

- خريطة بمقياس 1/500 أو 1/100 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام في الوقاية.
- مخطط الواقع القائم بمقياس 1/500 أو 1/100 يبرز الإطار المشيد حاليا كذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.
- مخطط تهيئة عامة بمقياس 1/500 أو 1/100 يحدد موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، خط، مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة من جهة وما تتحمله الجماعات المحلية من جهة أخرى وفق مخطط التهيئة والتعمير، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- مخطط التركيب العمراني بمقياس 1/500 أو 1/1000¹، المتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم من معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ منها مصحوبا بمخطط يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة لكل قطاع من القطاعات المحددة في المناطق القانونية المتجانسة.²
- ثالثا: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي:** أما إجراءات إعداده والمصادقة عليه فيقرر إعداده بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني وبقرار من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ووزير الجماعات المحلية حسب الحالات، يطرح لتحقيق عمومي خلال مدة 60 يوم يعرض ليطلع عليه كل من رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمة المهنية ورؤساء الجهات المحلية والمجتمع المدني وكذا طلب الاستشارة وجوبا من الهيئات الإدارية التي تشكل المصالح الخارجية للوزارات والمبينة في المرسوم 178/91 السابق الذكر، وكذا يخضع لاستقصاء عمومي في ظرف 60 يوم، وتتم المصادقة عليه بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي بعد اخذ رأي الوالي على أساس نتائج الاستقصاء يبلغ إلى الوالي المختص وكذا مديرية التعمير والغرفة التجارية والفلاحية ويوضع تحت تصرف الجمهور مع قائمة الوثائق والبيانات التي يتكون منها الملف.³

¹ - منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 123.

² - اقلوني ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 85 - 86

³ - زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير جامعة الجزائر بن يوسف بن خده، الجزائر، 2010/2011،

رابعاً: أهداف مخطط شغل الأراضي:

- يهدف مخطط شغل الأراضي الى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية، كما نصت على ذلك المادة 31 من القانون 29/90 والمتمثلة في مايلي:¹
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب أو بالمتر المكعب من الأحجام
 - يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي والجانب الجمالي للبنىات
 - يحدد صفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة بالشكل الحضري، والتنظيم، وحقوق البناء، واستعمال الأراضي
 - يحدد المساحة العمومية، والمساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمرانية، والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك التخطيط ومميزات طرق المرور.
 - تحديد أنماط البنىات المسموح بها و استعمالاتها.
 - تحديد المناطق العمرانية، مناطق الخدمات التجارية، ومناطق الصناعة، والتخزين. والمناطق الطبيعية والغابات والمساحات الخضراء، والأراضي الفلاحية، وأماكن الترفيه²
 - تحديد الإحياء والشوارع، والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها، وتحديد وترميمها وإصلاحها إلى جانب ضبط طرق المرور توزيع الطرقات بمختلف أنواعها كما أضاف المشرع بعض الأهداف الأخرى التي لا بد ان تسعى الى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي، كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية، أو تلك المعرضة للانزلاق، والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء.³

¹ -المادة 31 من القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالمرسوم التشريعي رقم 07/94، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري والقانون رقم 05/04، المؤرخ في 2004/08/14.

² - اقلوني ولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 177

³ - المادة 4 من القانون 05/04 المؤرخ في 14 اوت 2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية ال عدد 51، المؤرخة في 15 اوت

خلاصة الفصل

من خلال النصوص القانونية التي تضمنها القانون رقم 29/90 والمراسيم التنظيمية المتعلقة به، وكذا كالتعديلات التي طرأت عليه أن المشرع الجزائري يسعى جاهدا لتنظيم المجال العمراني وذلك بتمكين الإدارة من كل الوسائل المتعلقة بهذا الميدان سواء كانت أدوات جماعية كالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير التي تعتبر أدوات رئيسية لرسم سياسة عمرانية وضبطها وأدوات فردية من خلال الرخص الإدارية والشهادات العمرانية التي تضمن احترام وتجسيد المخططات السالفة الذكر على أرض الواقع.

الرخصة الإدارية مصطلح يتخذ صورا ووظائف مختلفة كالبناء والهدم والتجزئة، كما أن لها استعمالات مختلفة في الحياة العملية الإدارية تتخذ منها السلطة الإدارية وسيلة قانونية لتنظيم ومراقبة ممارسة الأشخاص لنشاطاتهم وبعض حرياتهم، أو الإنتفاع بالمال العام باستعماله استعمالا خاصا، وأن الرخصة هي وسيلة من وسائل الضبط الإداري وعبرة عن قرار إداري صادر عن السلطة العامة، الهدف منها تقييد حريات الأفراد بما يحقق النظام العام داخل المجتمع، ولهذا الأسلوب تطبيق واسع في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري

الفصل الثاني:

آليات الرقابة العمرانية

في تحقيق التنمية العقارية

تمهيد:

إن موضوع الفوضى العمرانية يعتبر من مواضيع الساعة التي تحظى باهتمام كبير من التشريع والقضاء والفقه، كما أنها محل عناية من قبل ذوي الاختصاص بالإضافة إلى جموع المواطنين البسطاء والمجتمع المدني، كون أن هذه الأخيرة تؤدي إلى تشوهات واختلالات وظيفية بالأحياء الحضرية في شكل بقع زيتية التي تنتشر على طول ضواحي المدن.

ما دفع بالمشروع الجزائري إلى استصدار ترسانة محكمة من عدة قوانين بمراسيمها التنفيذية وتجنيد أعوانها القضائية ومختلف آلياتها الرقابية بغرض تتبع التهيئة العمرانية وحسن سيرورتها من أجل الحفاظ على جمالية المدينة وبهائها العمرانية خاصة والطبيعية عامة التي تعكس مدى تحضر الشعوب وتمدنها وإثراء ثقافة الأمة.

كون أن التشريعات تبنت المتضمنة للترقية في مجال التهيئة العمرانية في تحديدها لماهية العمران والتهيئة بالتطرق إلى أهميتها ونصوص قانونية ومراسيم تنفيذية قضائية ووزارية الغرض منها الحفاظ على النظام العام وحركة التطور العمراني حتى يمكن التحكم فيها أو الحد من شدة أثار المترتبة عنها المتمثلة في المضار التي تمس القطاع العمراني، لتجند فيما بعد آليات وهيئات لحماية هذا القطاع تمثلت في المشروع الجزائري قوانينه التنظيمية في أول المنظومة.

فقد مر التشريع الجزائري في تحديد مهام أعيانها المعينين والمختصين في هذا القطاع بعدة مراحل بالتدرج من العام إلى الخاص، ومن القضاء الإداري إلى القضاء المدني، حيث استقى بعض المفاهيم والقواعد من التشريعات الأجنبية، كانت عبارة عن نظام يتبع المجتمع من أجل السير الحسن للحياة، والتطوير في التوسع العمراني، بتأطير ماهية التهيئة العمرانية وقواعد شغل الأراضي والقطع العقارية الخاصة والعامّة دون إلحاق الضرر بها بحكم احترام الجوار، ولضمان فعالية وسائل الرقابة عن طريق المخططات وضع المشروع بيد السلطة القضائية تقنيات وميكانيزمات تستعملها للحد من التجاوزات في إطار التعايش المجتمعي في جو التناسق والانسجام بين أفرادها. وعليه ظهرت الحاجة عندئذ ماسة وأكيدة إلى ضرورة إيجاد وضوابط تحد من الحريات والنشاطات الفردية العمرانية التي غالبا ما تحفظ حقوق المواطن والمساواة بين المصالح الشخصية والمصلحة العامة للجماعة.

المبحث الأول: الرقابة الإدارية

المطلب الأول: الرخص الإدارية

يتطلب التنظيم الضبطي لنشاط الأفراد ضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق قبل ممارسة النشاط من السلطة المختصة، وتكمن الحكمة من فرض نظام الترخيص في تمكن السلطة من التدخل مقدما في الأنشطة الفردية لاتخاذ الاحتياطات اللازمة لوقاية المجتمع من الأخطار التي تنجم عن ممارسة النشاط بشكل غير آمن لسوء فهم من الأفراد أو لسوء تقدير منهم.

الفرع الأول: الرخص الإدارية الخاصة بمادة التعمير

تعتبر الرخص الإدارية قرارات إدارية صادرة عن الإدارة، فالترخيص الإداري مصطلح يتخذ صور ومسميات مختلفة، كالاتتماد والرخصة والتأشيرة والإذن، كما أن له استعمالات مختلفة في الحياة العملية الإدارية وكذا الاقتصادية، حيث تتخذ منه السلطة الإدارية وسيلة قانونية لتنظيم ومراقبة ممارسة الأشخاص لنشاطاتهم وبعض حرياتهم.

أولاً: رخصة البناء

أ- تعريف رخصة البناء:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير ولا في القوانين الأخرى المتعلقة به، وقد يعود السبب في تجنب المشرع وضع تعريف عام لهذه الرخصة إلى الخشية من مجيئه غير جامع لكل المعاني المطلوبة ولا مانعا من دخول معاني خارجة عن مطلب المشرع، مما يجتم علينا الرجوع إلى الفقه إذ نجد في هذا الصدد أن هناك من يعرف هذه الرخصة بأنها: « قيد يرد على حق للملكية لفائدة المصلحة العامة ».¹ وعرفت أيضا بأنها: « واحدة من رخص الضبط التي تهدف من خلالها السلطة الإدارية المختصة إلى تجسيد الرقابة المسبقة على أعمال البناء، حتى يتم تنفيذها وفق قواعد مرسومة »²، كما عرفت على أنها: « من الناحية القانونية يمكننا تكييف رخصة البناء على أنها قرار إداري من قبيل الأعمال الإدارية حيث أنها تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية ».³

¹ - فارس بن حميدة، مصطفى بن الشيخ، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 18.

² - منصور محاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2007/2008، ص ص 21، 22.

³ - حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة شهادة الماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011/2012، ص 83.

ب- إجراءات تسليم رخصة البناء:

إن إجراءات منح رخصة البناء، تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة المختصة لتقوم بالتحقيق فيه ، ثم تسليم قرار بشأنه، وهو ما سنوضحه تباعا على النحو الآتي:

■ **تقديم طلب رخصة البناء:** حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 والذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، من لهم الحق في طلب رخصة البناء على سبيل الحصر حيث نصت على أنه:

« يجب على المالك أو موكله أو للمستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة للمخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه»¹ يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك كما حددتها المادة 42 السابقة الذكر من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور، وذلك لدعم طلبه:²

— إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن القانون العقاري.³

— أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.

— أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

— أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

ويودع ملف طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض، وذلك في ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي للمصالح العمومية.⁴

■ **التحقيق في طلب رخصة البناء:** يتناول التحقيق في طلب رخصة البناء مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.⁵

واستنادا إلى ذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البنايات موضوع رخصة البناء في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي،

¹ - المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 15/01/2015، المحدد لكفاءات التعمير وتسليمها، ج.ر عدد 07، بتاريخ 2015/02/12

² - فارس بن حميدة، مصطفى بن الشيخ، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 19

³ - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49 لسنة 1990.

⁴ - المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

⁵ - المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى للمصالح المستشارية والمحددة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل ثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب على أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل (15) يوما التالية التاريخ الإيداع.¹

أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إيداع رأي مطابق وذلك في اجل الأيام الثمانية (8) التالية لتاريخ إيداع ملف الطلب.

ويتم تحضير الملف في هذه الحالة على مستوى الشباك الوحيد للولاية ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارية من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، هذا الأخير الذي يجب أن يفصل في الطلب خلال 15 يوما الموالية لتاريخ الإيداع.²

❖ تسليم رخصة البناء:³

◆ حددت الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء، حيث وزعت الاختصاص بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير وهذا وفقا للمواد(48-49-50) من الرسوم التنفيذي رقم 19/15.

◆ الجهة المختصة بتسليم رخصة البناء تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الحالات إذا كانت الأشغال والبنائات مغطاة بمخطط شغل الأراضي، وهذا بالرجوع إلى المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

◆ حالة غياب رئيس المجلس الشعبي البلدي أو انعدامه فيقوم بإصدار قرار رخصة البناء الوالي بعد الاطلاع على رأيه ، وفقا لما نصت عليه المادة 65 الفقرة 02 من القانون رقم 29/90 .

¹ - المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

² - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

³ - فارس بن حميدة، مصطفى بن الشيخ، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 20-21.

ثانيا: رخصة التجزئة¹

تتمثل عملية التجزئة في تقسيم الملكية إلى عدة قطع التي في إقامة بنايات سكنية، وتخضع للأحكام القانونية تنظيمية خاصة بالتعمير، ولا بد من الإلمام بقواعد المنظمة لرخصة التجزئة من خلال مفهوما وإجراءات إصدارها كأداة للرقابة العمرانية من خلال سلطة الضبط الإداري.

أ- تعريف رخصة التجزئة

عرفت رخصة التجزئة بأنها العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى إثنين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية وقد عرفت بأنها:

« إن المشرع الجزائري اكتفى بتعريف عملية التجزئة وهذا بموجب القانون رقم 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، وهذا بالنص على أنها "القسمه من أجل البيع أو الايجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابقة لأحكام مخطط التعمير".²

« تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري من جهة إدارية محددة قانونا مع مراعاة الإجراءات المحددة وذلك من أجل حماية حقوق الأفراد وعدم ضياعها.³

« رخصة التجزئة تكون من صلاحية الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بعد الخضوع إلى الرأي المسبق لرئيس المجلس الشعبي البلدي حول عواقب الناجمة عن هذه التجزئة من حيث الصحة والنظافة والمناظر الطبيعية والعمرانية.⁴

« تضمن رخصة التجزئة السير الحسن لعملية التجزئة بتقسيم قطعة أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو أكثر مهما كان موقعها.⁵

ب- إجراءات تسليم رخصة التجزئة:

¹ - رخصة التجزئة قرار إداري من السلطة الإدارية المختصة لإجراء القسمه لقطعة أرض معينة تشكل وحدة عقارية تعود ملكيتها لشخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص، أو مملوكة في الشيوخ، ينظر: لعشاش محمد، تسوية وضعية البناء غير مشروع في إطار القانون رقم 15/08، المجلة التقنية للقانون والعلوم السياسية، ع.2، جامعة أكلي محمد أولحاج، البويرة، الجزائر، 2014، ص369.

² - المادة (2) من قانون 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 3 أوت 2008.

³ - شعلال سهام، عطاق نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 29/90، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محمد أولحاج، البويرة، الجزائر، 2017، ص37.

⁴ - بن ناصر يوسف، الدراسات القانونية حماية البيئة (معطى جديد في حماية البيئة)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ج.33، رقم:03، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، ابن عكنون، الجزائر، 1995، ص679.

⁵ - سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2004، ص221.

- بين المشرع الجزائري الجهات المختصة بإصدار قرار الرخصة التجزئة وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ووزير التعمير.¹

- إذا كان التسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس البلدية وبصفته ممثلا للبلدية: في هذه الحالة يرسل الرئيس الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 8 أيام من إيداع الطلب التي تقوم بدراسة تبدي رأيها حول التجزئة و بعدها و خلال ثلاث أشهر الموالية لتقديم الطلب تسلم رخصة التجزئة.²

- يجب إن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداعه، برأي من رئيس المجلس الشعبي البلدي حول الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن انجاز الأراضي المجزأة، تتولي مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة تحضير الملف ويرصد له أجل شهرين لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها، وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف.³

- إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير: ترسل مصلحة التعمير بالولاية، في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة.⁴

- تسليم رخصة التجزئة، حسب الحالة، في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو من الوزير المكلف بالتعمير يحدد هذا القرار الأحكام التي يتكلف بها صاحب الطلب ويبين الإجراءات والارتفاقات ذات المنفعة العامة التي تطبق على التجزئة، وكذلك أجل انجاز أشغال التهيئة المقررة.⁵

- خلال التهيئة منقضية إذا لم يشرع في أشغال التجزئة رخصة المتضمن القرار ويصبح أجل ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ الإعلان عن هذا القرار.

- وتعتبر رخصة التجزئة لاغية إذا لم تكتمل التجزئة المقررة خلال الآجال المحدد في القرار ويمكن أن تضاف إلى هذه الآجال ثلاث سنوات إضافية قصد انجاز أشغال المراحل الأخرى.⁶

¹ - المادة 16 من من المرسوم التنفيذي 176/91 ، المؤرخ في 28 مايو 1991، الذي يحدد كفايات التحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

² - المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي السابق ذلك.

³ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي، 176/91 المؤرخ في 28 مايو 1991، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة الهدم وتسليم ذلك

⁴ - المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

⁵ - المادة 23 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

⁶ - المادة 24 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

ثالثا: رخصة الهدم

أ- تعريف رخصة الهدم:

قد تطرق إلى تعريفها بربيع محي الدين في مقاله بأنها: « قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي¹، بناءً على طلب مقدم ممن له الصفة القانونية، من أجل نقض البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء موجود في المواقع والممتلكات الثقافية العقارية أو كان البناء أيلًا للسقوط أو الإختيار لأن من شأن هدم المساس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع احترامها في إطار تنفيذ سياسته العمرانية»².

ب- إجراءات تسليم رخصة الهدم:

في إطار تسهيل عملية تحضير وتسليم عقود التعمير الذي جاء بها المرسوم التنفيذي 15/19 فقد تناول إجراءات أعداد وتسليم رخصة الهدم في المواد من 71 الى 80 من المرسوم المذكور ، سنتطرق لها في الخطوات التالية:

• يتم إيداع طلب رخصة الهدم (طلب) نموذجي) من طرف مالك البناية أو موكله أو الهيئة المختصة، على أن يرفق الطلب بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية³

■ يرسل ملف طلب رخصة الهدم مع الوثائق المرفقة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية مقابل وصل إيداع⁴

■ على أن يقوم بإصاق طلب الرخصة بمقر البلدية خلال مدة تحضير رخصة الهدم، لتمكين المواطنين على الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا⁵.

■ يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم بنفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء على ألا يتعدى أجل التحضير شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب على أن يتسلم الشباك الوحيد آراء المصالح والهيئات العمومية التي تمت استشارتها في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد، ليتم تسليم رخصة الهدم على شكل قرار نموذجي إلى صاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي⁶.

¹ - المادة 68 من القانون رقم 29/90.

² - محي الدين بربيع، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع.5، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، مارس 2018، ص 105.

³ - المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15

⁴ - المادة 80 و 81 من المرسوم التنفيذي 1915.

⁵ - المادة 77 من المرسوم التنفيذي 19/15

⁶ - محمد بورحلة، آليات الرقابة لحماية نظام التهيئة والتعمير في الجزائر، المرجع السابق، ص 35.

المطلب الثاني: شهادات التهيئة العمرانية

الفرع الأول: شهادة التعمير

أولاً: تعريف شهادة التعمير:

نقلت تركي إلهام تعريف شهادة التعمير في دراستها، على أنها : « الشهادة التي تحدد حقوق للمالك في البناء والارتفاعات من جميع الأشكال، وتوضع فيها أيضا الطرقات والمنشآت الملزم إنشائها ».¹

أما في النصوص القانونية الجزائرية فقد ورد تعريفها بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي عرفها على أنها : « الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ».²

ثانياً: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير

تلتزم قوانين التعمير للحصول على شهادة التعمير إتباع إجراءات معني حيث نظم هذه الإجراءات من خلال المرسوم التنفيذي 19/15³، والتي سنلخصها فيما يلي:⁴

- يتكون الملف من نسختين ويشمل:
 - طلب خطي ممضي من طرف المالك أو موكله أو من أي شخص معني.
 - مخطط الموقع معد بسلم مناسب.
 - تصميم يوضح حدود قطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- يودع الملف على مستوى مصالح التعمير للبلدية مقابل وصل استلام.
- تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية.
- يبلغ قرار شهادة التعمير خلال 15 يوماً من تاريخ إيداع الملف.
- مدة صلاحية شهادة التعمير مرتبط بصلاحية مخطط شغل الأراضي أو بمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

¹ - قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2013/2012، ص 44.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15

³ - المادة 03 و 04 من المرسوم التنفيذي 19/15

⁴ - محمد بورحلة، آليات الرقابة لحماية نظام التهيئة والتعمير في الجزائر، المرجع السابق، ص 41-42.

الفرع الثاني: شهادة المطابقة

أولاً: تعريف شهادة المطابقة:

◆ حسب منصورى فإنها تذكر كونها: « وسيلة للرقابة البعدية للتعمرى، تثبت انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد محتوى رخصة البناء وتأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمرى ولمخططات التهيئة والتعمرى و ترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء»¹.

◆ فحسب نص المادة 75 من القانون 29/90 على أنه: « يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدى أو قبل الوالى »².

◆ كما تعرض المرسوم التنفيذى رقم 176/91 فى المواد 54 و 55 و 56 لشهادة المطابقة التى تعد إجراء وجوبا، بأنها: « أداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمرى ولمخططات التهيئة والتعمرى »³.

◆ وحسب الفقر الثانى من المادة 07 من القانون رقم 15/08، الذى يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها: « الوثيقة الإدارية التى يتم من خلالها يتم تسوية كل بنائى تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضى وقواعد التعمرى»⁴.

ثانيا: مراحل الحصول على شهادة المطابقة: نص هذا القانون على تحقيق مطابقة البناء عن طريق شهادة المطابقة المسلمة فى إطار أحكام القانون رقم 29/90⁵، وتضيف المادة 10 من نفس القانون على متع استغلال أو شغل أى بنائى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، وللحصول على شهادة للمطابقة يجب إتباع ثلاث مراحل متتالية وهى:

أ- التصريح بانتهاء الأشغال:

◆ يتم إيداع الطلب النموذجى مرفق بنسختين من الملف من طرف المعنى على مستوى البلدية مقابل وصل إيداع خلال أجل (30) يوما من تاريخ الانتهاء من الأشغال، والملف عبارة عن تصريح بانتهاء الأشغال بالنسبة

¹ - منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمرى وفقا للتشريع الجزائرى، المرجع السابق، ص 70.

² - المادة 75 من القانون 29/90

³ - المرسوم التنفيذى رقم 176/91

⁴ - المادة 07 من القانون 15/08 مؤرخ فى 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها، ج ر عدد44، صادر بتاريخ 03/08/2008.

⁵ - المادة 09 من القانون 15/08.

للبنائيات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية لمراقبة البناء (CTC) (بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستعملة للجمهور، وترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.¹

♦ أما إذا لم يودع التصريح بانتهاء الأشغال من الشروط والآجال المطلوبة تبعا لأجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء فتجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.²

ب- **رقابة لجنة المطابقة:** طبقا للمادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور فإنه للتحقيق في مدى المطابقة تتشكل لجنة تضم مؤهلين قانونا في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء عن:³

- ♦ رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- ♦ ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
- ♦ ممثلين عن المصالح للمختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.
- ♦ مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري.
- ♦ مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

وتجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في أجل 15 يوما من تاريخ إبداء التصريح بانتهاء الأشغال، وفقا لما نصت عليه المادة 67/01 من المرسوم التنفيذي 19/15 المذكور، وقبل إجراء للمراقبة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بالمرور وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل وفقا لنص الفقرة 02 من المادة 67 السالفة الذكر.⁴

ج- **تسليم شهادة المطابقة:** وفقا لنص المادة 68 في فقراتها 02 و 03 فإنه بعد إجراء المراقبة تحرر اللجنة محضر تدون فيه جميع الملاحظات، يبرز فيه رأي اللجنة، فإذا كان رأي اللجنة هو الموافقة على المطابقة يتم تسليم شهادة المطابقة في أجل 08 أيام من تاريخ الخروج، أما إذا كان رأي اللجنة هو عدم المطابقة فإن على السلطة للمختصة أن تعلم المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة للمطابقة وأنه يجب عليه في هذه الحالة جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وتذكرته بالعقوبات المنصوص عليها بموجب القانون رقم 29/90 المذكور.⁵

¹ - المادة 66 من القانون 15/19

² - إقلاوني ولد رايح زاهية، مرجع سابق، ص 182.

³ - المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

⁴ - المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15

⁵ - المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15

تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه ومن اختصاص الوالي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه ومن الوزير المكلف بالعمران بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه.¹

الفرع الثالث: شهادة التقسيم

أولا: تعريف شهادة التقسيم: يعرف عيسى مهزول شهادة التقسيم بأنها: « قرار إداري يرخص لمالك عقار مبني بتوافر الشروط المنصوص عليها تشريعا وتنظيما بتقسيمه إلى أكثر من عقار مستقلا كل منها بحقوقه»²، والرجوع إلى أحكام المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المذكور سالفًا، وباستقراء نصوص المواد التالية:

نص عليها المرسوم التنفيذي 176/91، كما يلي: « تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو عدة أقسام».³

وهذا ما أكده المرسوم التنفيذي 19/15، الذي أضاف على نص المادة المذكورة ما يلي: « ... يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو سند إداري: شهادة المطابقة وغيرها».⁴

ثانيا: إجراءات تسليم شهادة التقسيم: إن الحصول على شهادة التقسيم يتطلب تقديم الطلب إلى الجهة المختصة لتقوم بفحصه والتحقيق فيه ثم تسليمه بعد ذلك، لذا يشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على شهادة التقسيم إتباع الإجراءات التالية:

❖ يودع الطلب النموذجي مرفق بملف تقني يعده مكتب دراسات في التهيئة العمرانية في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع⁵، بملف يشتمل على الوثائق التالية:⁶

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل على البيانات التالية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها
 - مخطط كتلة البنائات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض
 - بيان شبكات قابلية الاستغلال تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك

¹ - المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15

² - عيسى مهزول مرجع سابق، ص 174.

³ - المادة 33 من المرسوم التنفيذي 176/91،

⁴ - المادة 33/2 من المرسوم التنفيذي 19/15

⁵ - المادة 35 و 36 من المرسوم التنفيذي 19/15

⁶ - فارس بن حميدة، مصطفى بن الشيخ، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 30.

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية

- تقسيم القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم

❖ يتم دراسة طلب شهادة التقسيم وتحضيرها على مستوى الشباك الوحيد بنفس الأشكال المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 19/15 بخصوص رخصة البناء، حيث يتم طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وبنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء، وعليه فان تحضير وتسليم شهادة التقسيم يكون تبعا للخطوات للمتبعة في كفيات إعداد وتسليم رخصة البناء.¹

❖ تبلغ شهادة التقسيم إلى المعني خلال شهر من تاريخ إيداع الطلب ، كما تحدد مدة صلاحية هذه الشهادة بـ 03 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها²، تتمثل الجهة المختصة في إصدار شهادة التقسيم في:³

■ رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة أو البلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي.

■ الوالي في حالة التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العامة والمشاريع السكنية التي يكون عدد سكانها بين 200 و 600 وحدة سكنية.

الوزير المكلف بالتعمير في حالة التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة وفي المشاريع السكنية التي لا يتعدى عدد السكنات فيها 600 وحدة سكنية وكذا أشغال البنايات والمنشات المنجزة لحساب الدول الأجنبية والمنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية.

¹ - المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15

² - المادة 38 و 39 من المرسوم التنفيذي 19/15

³ - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

المبحث الثاني: الرقابة القضائية

إن التتبع الدقيق لأحكام قانون العمران يبرز قواعد ردعية تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد والمصلحة العامة العمرانية بكل مقتضياتها وذلك من خلال تدخل الإدارة بفرض تراخيص إدارية تحترم قواعد قانون العمران، كما أن الإدارة ملزمة باحترام الإجراءات والمواعيد الخاصة بإصدار القرارات وأن لا تكون انتهكت مبدأ المشروعية ويحق الأفراد المنازعة على ذلك بالطعن ضد هذه القرارات ثم مطالبته بالتعويض.¹

حيث أنه كثيرا ما تثير أعمال البناء والتعمير مجموعة من الخلافات والنزاعات بين الراغبين في إحداث أشغال البناء أو التجزئة أو التقسيم أو الهدم، أو غيرها من الأعمال وبين الإدارة المعنية المختصة بمنح التراخيص، بإعتبار أن التعمير يمثل مجموعة من الضوابط والقواعد والإجراءات تم صياغتها في شكل قوانين تهدف لتنظيم المجال العقاري والتحكم فيه.²

المطلب الأول: القضاء العادي

يلعب القضاء العادي دورا هاما في الرقابة العمرانية حيث يساهم في فرض القوانين واللوائح التي تنظم التخطيط والتنمية العمرانية ويتولى النظام القضائي مهمة تطبيق القوانين المعمول بها بما يتعلق بالتسريحات العمرانية وتنفيذ الإجراءات القانونية المناسبة في حالة عدم الإمتثال لتشريعات والقواعد المحددة.

الفرع الأول: دعوى إلغاء تراخيص أعمال البناء:

إن السلطات الواسعة التي تتمتع بها الإدارة في مجال الرقابة القبلية، والبعدية لأعمال التعمير والبناء، تستوجب تدخل القضاء الإداري، الذي يعد الضامن الأساسي لحقوق الأفراد من تعسف الإدارة، حيث يمكن الطعن بإلغائها في حالة رفض الإذن بتجزئة العقار أو البناء عليه أو سحب قرارات الترخيص أو الهدم.³

وتخضع قرارات الإدارة المتعلقة بتراخيص أعمال التعمير والبناء إلى الرقابة القضائية سواء كانت بالمنع أو المنح لأن مشروعية هذه القرارات تفترض تطابقها مع التشريعات والتنظيمات المعمول بها في مادة التعمير والبناء، لذلك من حق المالك، أو صاحب الحق الطعن في قرارات طلب تراخيص البناء، كما يحق للغير من له الصفة والمصلحة

¹ - محمد بورحلة، آليات الرقابة لحماية نظام التهيئة والتعمير في الجزائر، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص

قانون عقاري، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حه لخضر، الوادي، الجزائر، 2017/2016، ص 48

² - أشرف بلحاج، منازعات التعمير بالمملكة العربية المغربية الحوار المتمدن، ع.4518، مقال منشور على الموقع الإلكتروني:

www.ahewar.org، تاريخ الاطلاع: 2023/01/27

³ - مصطفى جرموني، الرقابة على التجزئيات العقارية والأبنية بالمغرب، ط1، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، المغرب، 2011، ص 17

الطعن في قرار المنح عن طرق دعوة الإلغاء أمام القاضي الإداري، ويجوز للمتضرر في قرارات لتراخيص بالبناء طلب التعويض عن الإضرار التي لحقت به.¹

تهدف تراخيص أعمال البناء إلى تحقيق تطابق مع قوانين البناء والتعمير، لذا فإن قرارات منح أو سحب هذه التراخيص، تكون بسبب مخالفة قواعد قانون البناء أو محتويات وثائق التعمير وضوابط البناء.² مثل الحالة التي منح فيها المشرع الجزائري الصلاحيات لرئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار للهدم بالنسبة للبنائيات الآيلة للاختيار أو قرار للترميم أو الهدم في مجال حماية الآثار والأماكن التاريخية³، أو الحالات التي نصت عليها المواد من 70 إلى 85 من المرسوم التنفيذي 19/15- المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.⁴ وحتى تقبل الطعون بدعوى الإلغاء في الحالات المذكورة أو ضد أي قرار متعلق بالبناء والتعمير يكون محل لرفع دعوى الإلغاء، لا بد من توافر مجموعة من الشروط، منها ما يكون تطبيقاً للأحكام العامة للمنازعة الإدارية، ومنها ما يكون خاصاً بالمنازعات العمرانية، إن غياب نصوص في قانون التعمير وفي نصوصه التنظيمية بخصوص قواعد وكيفيات معالجة المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون التعمير استوجب بنا العودة إلى القواعد العامة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية للوقوف على مختلف الشروط والإجراءات الشكلية والموضوعية الواجب توافرها لصحة الدعوى.⁵

أولاً: شروط قبول دعوى الإلغاء

المقصود بما هنا جملة الشروط التي بتطلبها قانون العمران والقوانين ذات الصلة، حتى يتمكن القضاء من الفصل في موضوع الدعوى، وفي حالة تخلف أي شرط منها يحكم القاضي بعدم قبول الدعوى، حيث تعتبر هذه الشروط

¹ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم القانون العام، جامعة أوبوكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016/2015، ص 19.

² - الشريف البقالي رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير، دار العلم للطباعة والنشر والتوزيع، ط.2، المملكة المغربية، 2012، ص 198.

³ - المادة 89 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية، المؤرخ في 2011/06/22، ج.ر عدد 37 لسنة 2011.

⁴ - المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/02/25، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، ع.7، الصادرة بتاريخ 2015/02/12.

⁵ - عبد الكريم بودريوة، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير "حراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استناداً إلى الاعتبارات البيئية"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، جوان 2013، ص 02.

من النظام العام إذ يجوز للخصم إثارتها في أي مرحلة كانت عليها الخصومة، كما يمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه.¹

أ- الشرط المتعلق بالقرار المطعون فيه:

يقضي نص المادة 819 فقرة 1 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أنه: « يجب أن يرفق مع العريضة الرامية الى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري تحت طائلة عدم القبول القرار المطعون فيه مالم يوجد مانع مبرر»²، وهكذا يشترط الطعن بإلغاء تراخيص أعمال البناء بصفتها قرارات إدارية، ضرورة إرفاق العريضة بالقرار محل الطعن كشرط شكلي وجوهري لقبول دعوى الإلغاء.³

ب- شرط الأهلية والصفة والمصلحة

■ **الأهلية:** يشترط في الطعن في قرارات تراخيص أعمال البناء التمتع بالأهلية القانونية للتقاضي استنادا لنص المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ينبغي هنا التمييز بين أهلية التقاضي للشخص الطبيعي والشخص الاعتباري، فإذا كانت أهلية التقاضي بالنسبة للأول هي بلوغه سن الرشد دون أن يكون محجورا عليه قانونا، فإن أهلية التقاضي بالأشخاص القانون النسبة للشخص الاعتباري تختلف باختلاف أشخاص القانون العام أو الخاص، فالشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص كالجمعيات والشركات العمومية الاقتصادية يمثلها أمام القضاء الأشخاص المذكورة في قوانينها الأساسية، أما الأشخاص المعنوية العامة ممثلة في الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، فيمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي⁴، أو الوزير المكلف بالقطاع أو الوالي⁵، أما المؤسسة العمومية فيمثلها مديرها حسب التسمية الواردة في قانونها الأساسي.⁶

¹ - عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية القانونية، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة 2012، الجزائر، ص 103.

² - المادة 819 من القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، ع.21، سنة 2008.

³ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 323

⁴ - القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21/02/2012 المتضمن قانون الولاية، ج.ر، ع.12، سنة 2012.

⁵ - القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/06/2011 المتضمن قانون البلدية، ج.ر، ع.37، سنة 2011.

⁶ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 323

■ **الصفة والمصلحة:** طبقا لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية، فإنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.¹

استنادا إلى نص المادة 65 من قانون إ.م.إ، المخاطب بقرار رفض منح رخصة من الرخص العمرانية هو صاحب الصفة والمصلحة برفع دعوى الإلغاء، وعليه يشترط أولا في من له الصفة والمصلحة في الطعن بإلغاء تراخيص أعمال البناء، التمتع بالأهلية القانونية للتقاضي.²

كما يمكن أن يكون صاحب الأهلية شخص طبيعي أو معنوي، لذلك وجب علينا تبيين أهلية التقاضي بالنسبة للشخص الطبيعي والتي تكون ببلوغه سن الرشد دون أن يكون محجورا عليه قانوناً أما أهلية التقاضي بالنسبة للشخص الاعتباري.³

■ **طالب الرخصة (صاحب المصلحة):** فالأصل هو أن الدعوى ترفع مباشرة من قبل طالب الرخصة الذي رفض طلبه. ومعنى ذلك أن الشخص الذي له الحق في ممارسة دعوى تجاوز السلطة أمام القاضي الإداري، يجب أن يثبت مصلحته أو حقه في إلغاء القرار محل الطعن، وذلك من خلال علاقة المدعي بطلبه والقرار المطعون فيه، وبالتالي يجب أن تكون هناك مصلحة شخصية لرفع الدعوى.⁴

■ **الغير صاحب المصلحة:** في مجال البناء والتعمير، فيجوز للغير كذلك رفع هذه الدعوى، مثلا في مجال رخصة البناء، يجب أن يراعى عند منحها حقوق الغير، والغير هو صاحب المصلحة المباشرة والمشروعة في طلب أبطال الترخيص، عندما يمس هذا الأخير بحالة يحميها القانون. ومثاله أن لجار المستفيد من رخصة البناء الحق بأن يطلب إلغاء قرار منح رخصة البناء نتيجة حرمانه من حق المطل.

■ **الشريك في الشئ:** لا يجوز للشريك في الأرض الشائعة البناء على الجزء المفرز من الأرض الشائعة قبل قسمتها إلا بعد أن يوافق على ذلك أصحاب ثلاثة أرباع الأرض⁵، حتى وإن كان قد حصل على رخصة البناء.

¹ - المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية، قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا الصادر في 26/06/1982 قضية رقم 993، المجلة القضائية، العدد الأول سنة 1990، ص ص 188-191

² - المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية

³ - المادة 49 من القانون المدني

⁴ - قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012/2013، ص 77.

⁵ - المادة 717 من التقنين المدني الجزائري

وعلى ذلك فإنه يجوز لباقي الشركاء أو أحدهم أن يرفع دعوى يطالب فيها بوقف البناء أو إلغاء قرار منح رخصة البناء في حالة ما إذا قام أحد الشركاء بالبناء في جزء مفرز من الأرض الشائعة.

■ **الجمعيات:** يمكن للجمعيات المعتمدة والتي تنشط في إطار التهيئة والتعمير وكذا حماية البيئة بموجب قانونها الأساسي أن تطلب أبطال قرار الترخيص.¹

وعليه فإن الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص يمثلها أمام القضاء الأشخاص المذكورة في قوانينهم الأساسية، أما الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون العام والمثلة في الدولة، الولاية والبلدية، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، فيمثلها الوزير المكلف بالقطاع، أو الوالي، إستنادا لأحكام قانون الولاية رقم 07-12، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لقانون البلدية رقم 10-11، أما المؤسسات العمومية فيمثلها مديرها حسب التسمية الواردة في قانونها الأساسي.²

ج- شرط التظلم والميعاد :

■ **التظلم :** يعد التظلم الإداري إجراء اختياريًا في رفع الدعوى، وذلك طبقًا للأحكام العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أن هذا التظلم يوجه للجهة مصدرة القرار . هذا ما كرسه المشرع من خلال نص المادة 63 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أين ورد ضمنها: « يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع قضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له ».³

وهو ذات المعنى الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المواد (06-31-40-62-64-82) من تمكين طالي رخص أعمال البناء رخصة البناء أو شهادة التعمير، رخصة التجزئة شهادة القابلية للاستغلال شهادة التقسيم شهادة المطابقة رخصة التجزئة، رخصة الهدم) التظلم لدى السلطات المختصة في الآجال المطلوبة في حالة عدم اقتناعهم بالرد عن طريق إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية، في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر يوما (15 يوما).⁴

1- المادة 74 من القانون رقم 29/90

2- عبد العزيز نويري، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء دراسة تطبيقية، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان المنازعات المتعلقة بالعمارة الجزائرية، سنة 2008، ص 82.

3- المادة 63 من القانون رقم 29/90،

4- محمد بورحلة، آليات الرقابة لحماية نظام التهيئة والتعمير في الجزائر، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، 2016/2017، ص 53.

أما فيما يخص مكان إبداع تظلمات طالبي تراخيص أعمال البناء، نصت المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 جويلية 2015، المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير على أنه يجب إبداع الطعن في طلب مكتوب من طرف ملتمس الطعن مقابل وصل استلام، لدى الوالي بالنسبة للعقود التي يكون تسليمها من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للعقود التي يكون تسليمها من إختصاص الوالي المختص إقليميا للعقود التي يكون تسليمها من إختصاص الوزير المكلف بالعمران للطعون في قرارات اللجنة الولائية المذكورة في المادة 03.¹

كما أضافت المادة 3 من ذات القرار الوزاري ما يلي: « تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران ولدى الوالي المختص إقليميا لجنة مكلفة بدراسة الطعون المودعة من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي لم يرضه الرد أو الذي لم ترد عليه السلطة المكلفة بتحضير عقود التعمير وتسليمها والفصل فيها».²

وعليه يجب أن يكون رد الإدارة بقبول الطلب أو رفضه رفضا مسببا صريحا لا ضمنيا بحسب ما جاءت به المادة 50 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه: « في حالة الرفض المسبب يبلغ القرار مرفقا بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب»³، مبينا ذلك من خلال الفقرة الأولى من المادة 51 من ذات المرسوم بإلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي، تبليغ صاحب طلب الترخيص بالبناء في جميع الحالات خلال 20 يوما الموالية لتاريخ أيداع الطلب.⁴

■ **الميعاد:** بالنسبة لأجال الطعن القضائي فقد حددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أمام كل من المحكمة الإدارية ومجلس الدولة بأربعة (04) أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي لنسخة من القرار الإداري (قرار الترخيص).⁵

أما بالنسبة للغير فقد نصت المادة 56 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بأنه: « ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل

¹ - تونسي صبيرنة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2018/2019، 338.

² - المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 جويلية سنة 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، ج.ر، ع. 51 الصادرة في سنة 2015.

³ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص ص 50-51.

⁴ - المادة 51 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁵ - المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك الى غاية انقضاء أجل ستة (06) أشهر»، كما تنص المادة 80 من ذات المرسوم، بأنه: « ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم»¹، وهذا لإمكانية إثارة طعون ضد القرار وتحديد مواعيد ممارسة هذه الطعون من الغير، كجيران صاحب الرخصة، وجمعيات البيئة والمالكين على الشيوخ، وصاحب حق الشفعة على العقار موضوع رخصة البناء.²

ثانياً: أوجه إلغاء تراخيص أعمال التعمير والبناء

من أجل إظهار عدم مشروعية قرارات الترخيص، بعد استفاء الطاعن شروط قبول دعوى الإلغاء على القاضي قبول دعوى الإلغاء شكلاً لينتقل بعد ذلك لدراسة ملف الدعوى من حيث الموضوع بالبحث عن أوجه إلغاء تراخيص أعمال البناء والتعمير، وبالتالي إلغاء أعمال البناء والتعمير من خلال عدة أوجه وهذا من خلال مخالفة قواعد الاختصاص ومخالفة قواعد الشكل والإجراء أو من خلال الانحراف في استعمال السلطة وإساءة استعمالها³، وفيما يلي تفصيل هذه الأوجه:

أ- **عدم الاختصاص**: يعتبر عيب عدم الاختصاص أقدم سبب من أسباب الحكم بالإلغاء الذي يصيب القرارات الإدارية من حيث ركن الاختصاص.⁴

ويقصد بعدم الاختصاص بوجه عام عدم القدرة القانونية على القيام بتصرف معين، في نطاق القرارات الإدارية، هو صدور القرار من موظف ليس له سلطة إصداره طبقاً للقوانين والتنظيمات النافذة⁵ فعدم احترام قواعد التعمير والبناء سواء في الصورة الإيجابية لعد الاختصاص، أين لا تحترم الجهات المختصة سلطاتها المخولة لها قانوناً، أو بممارسة العمل السلبي بدعوى عدم اختصاصها، وهو ما يشكل حرمان الأفراد من ممارسة أحد مظاهر حق الملكية العقارية. الحق في البناء مما يؤدي بهم إلى مخالفة قواعد البناء واللجوء إلى البناء بدون ترخيص، لذا فدور

¹ - المادتين 56 و80 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/02/2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ع.7، الصادرة بتاريخ 12/02/2015.

² - عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، ع. 06، بسكرة، الجزائر، أفريل 2010، ص 34

³ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 53.

⁴ - عمار عوايدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار همومة، الجزائر، 2005، ص 192.

⁵ - محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري، الكتاب الثاني: قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات، منشورات الحلبي الحقوقية، ط. 2005، 01، بيروت، لبنان ص 142.

القاضي الإداري مهم في إطار سلطته الرقابية بإلغاء القرار المعيب بعدم الاختصاص وتقرير المسؤولية عنه، أو بتقريره مسؤولية الإدارة مباشرة عندما لا تقوم بمنح الرخصة بدون سبب أو مبرر قانوني.¹

إلا أن عيب عدم الإختصاص في مجال البناء من العيوب النادرة الوقوع، بسبب وضوح اختصاص كل جهة حسب نصوص القانون وأن احتمال وقوع التداخل وتجاوز الاختصاص يكون عادة بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، وبخاصة عندما يتعلق الأمر بإنجاز بعض الإنشاءات ذات المنفعة الجهوية أو الوطنية على مستوى البلدية، حيث يشتركان في صفة تمثيل الدولة ويتصرفان باسمها في حالات كثيرة.²

لهذا يملك المشرع ومن ورائه السلطة التنظيمية حسم مسألة الإختصاص بمنح تراخيص أعمال البناء لسطات الضبط الإداري في مجال العمران والممتثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، والوزير المكلف بالعمران، ورغم ذلك قد يحدث أن تتدخل بعض المديرات الولائية في إختصاصها.³

ب- عيب الشكل والإجراءات: حسب ما قضت به المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، من أنه: «يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين، كل من:

- ◆ مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية
- ◆ مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة كل بناية تستعمل لإستقبال الجمهور، وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أو تكون موضوع تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق
- ◆ المصالح المختصة بالأماكن والأثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به
- ◆ مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990
- ◆ مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية».⁴

¹ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2004/2005، ص 157.

² - عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر 1، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ابن عكنون، الجزائر، 2006، ص 637.

³ - جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، منشورات كليك، الطبعة الثانية، الجزء الثاني الجزائر، سنة 2013، ص 1078.

⁴ - المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

وهو من العيوب التي تصيب القرار الإداري المتعلق بتراخيص البناء منحاً أو منعاً عيب الشكل وإجراء، مما يترتب عليه إلغاء هذا القرار فمن المواضيع الفرعية التي تنضوي تحت مواضيع الشكل والإجراء هذا ضرورة أخذ رأي جهة معينة قبل اتخاذ قرار منح الرخصة أو عدمه.¹

يتضح من نص المادة أن الرأي المقصود هنا كإجراء شكلي لإصدار القرار الإداري المتعلق بمنح تراخيص أعمال البناء، ليس مجرد رأي إستشاري يمكن الإستغناء عنه، وإنما إجراء شكلي جوهري كإجراء موافق أو مطابق، تتوقف عليه مشروعية القرار المتضمن الرخصة.²

ج- مخالفة القاعدة القانونية والخطأ في تطبيقها أو تأويلها: بشكل عرضي تخطيء الإدارة في تطبيق القاعدة القانونية عندما تطبق قواعد غير سارية المفعول وقت توقيع الرخصة، وقد تخطي أيضاً في تطبيق القاعدة القانونية عندما تعتقد خطأ بأن النص القانوني يخول صلاحية منح الرخصة، مع أن الحقيقة غير ذلك، أو تعطي الإدارة مفهوم غير المفهوم الذي قصده المشرع كمفهوم البناء الفردي، أو التجمع، أو مفهوم لا يتضمنه النص القانوني بمناسبة الاستثناءات على مخططات التنظيم، أو المسافات التي يجب احترامها بين الأبنية المتجاورة أو ارتفاعها.³ فينتج عن مخالفة القاعدة القانونية بطلان تراخيص أعمال البناء، ويتجلى ذلك عندما يتم تجاهل القاعدة القانونية الخاصة بالتعمير والبناء من قبل الإدارة، أو مخالفة توجيهات مخططات شغل الأراضي، أو المخططات المنظمة للمناطق الحساسة، أو القواعد المتعلقة بالطرق وقواعد السلامة العامة أو حقوق الإرتفاق الإدارية وغيرها.⁴ وعليه يمكن القول أنه إذا منحت السلطة الإدارية ترخيصاً بالبناء دون مراعاة الترتيبات القانونية اللازمة، تكون بذلك قد خالفت أحكام قانون البناء والتعمير، ليكون قرارها بذلك معيباً بعبء عدم المشروعية، وهنا يكون حرياً بكل من ذي صفة ومصلحة الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري وكذا طلب التعويض عن الأضرار التي قد يكون تسبب فيها طبقاً لما تقتضيه إجراءات التقاضي المنصوص عليها في كل من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين الخاصة ذات العلاقة المباشرة أو غير المباشرة بمجال البناء والتعمير.⁵

د- الانحراف في استعمال السلطة وإساءة استعمالها :

¹- محمد بورحلة، آليات الرقابة لحماية نظام التهيئة والتعمير في الجزائر، المرجع السابق، ص 56.

²- عبد الرحمن عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 639.

³- مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخص البناء دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مجلة الحقوق والدراسات القانونية والشرعية العدد 04، السنة 25، ص 349-350.

⁴- تونسي صبيرون، النظام القانوني للعمارة في الجزائر، المرجع السابق، ص 342.

⁵- عبد الرحمن عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 645.

■ يقصد بها انحراف الإدارة في استعمال صلاحياتها التقديرية لتحقيق غاية غير الغاية المحددة لها في القانون¹، حيث تؤسس الدعوى الإدارية على أساس عيب انحراف السلطة، ويقصد به استخدام سلطة معينة بواسطة جهة إدارية بغية تحقيق هدف غير ذلك الذي منحها القانون لأجله سلطة معينة، ويتجسد هذا العيب عند الإستخدام العمدي من الإدارة لسلطتها الممنوحة لها قانونا لتحقيق غاية تختلف عن الغاية الذي من أجلها منحت سلطة إصدار هذا القرار.²

فالانحراف في استعمال السلطة قد يؤدي إلى إلغاء تراخيص أعمال البناء، بعد تكوين قناعة القاضي الإداري بأن السلطات الإدارية مارست صلاحياتها لتحقيق هدف غير الهدف الذي منحت الصلاحية من أجله، كما هي الحال في القرارات المتسارعة التي تصدرها الإدارة دون مراعاة مخطط شغل الأراضي أو اقتراح تعديله، كما تسيء الإدارة استعمال سلطاتها عندما تتعمد التأخير والتعطيل في منح تراخيص أعمال البناء دون مبرر قانوني.³

■ **استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية:** تنص المادة الأولى من القانون رقم 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: « يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية على تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ والأهداف السياسية الوطنية للتهيئة العمرانية أو التجزئة تمس بهذا الهدف العام، فإن هي خالفت ذلك كانت قراراتها معيبة بعيب الانحراف بالسلطة وتكون حرية الطعن فيها بالإلغاء».⁴

الفرع الثاني: دعوى المسؤولية الإدارية على أشغال البناء والتعمير

تعرف بأنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة، وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعاقل اللازم عن الأضرار التي

¹ - عبد العزيز عبد المؤمن خليفة، الانحراف بالسلطة كسبب للإلغاء القرار الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية - مصر، 2009، ص ص 18-17

² - تونسي صبيرنة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، المرجع السابق، ص 344.

³ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 79.

⁴ - المادة الأولى من القانون رقم 29/90، المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ج.ر، ع.52، الصادرة بتاريخ 1990/12/01.

أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري، وهي وسيلة قانونية خولها القانون لكل ذي مصلحة للمطالبة بالتعويض عما لحقه من أضرار نتيجة القرارات الصادرة عن الإدارة أمام القضاء الإداري.¹

أولاً: أساس المسؤولية الإدارية على أشغال البناء والتعمير:

تبنى مسؤولية الإدارة في مجال التعمير أساساً على ركن الخطأ، كما يمكن أن تقوم أو تتحقق هذه المسؤولية في حالات معينة حتى بدون خطأ²، هذا ولقد عرفت نظرية الخطأ في المسؤولية الإدارية تطوراً ملحوظاً وإيجابياً بالنسبة للدفاع عن حقوق الضحايا، وظهر هذا التطور أثناء مراحل عملية تمييز القضاء الإداري بين الخطأ المرفقي والخطأ الشخصي بحيث توسع مجال الخطأ المرفقي على حساب الخطأ الشخصي، ويعود الفضل في هذا التطور إلى نظرية الجمع بين الخطأ الشخصي والخطأ المرفقي وما ترتب عليها من نتائج تخص الحقوق المعترف بها للمتضرر.³

وهي ما تعرف بدعوى المسؤولية الإدارية أو دعوى التعويض، وذلك أن إلغاء تلك القرارات لا يكون أحياناً هو القصد الكافي للطاعن نظراً لأن هذه القرارات الإدارية المرتبطة بالعمران عادة ما تنتج عنها آثار مادية بليغة.⁴

أ- المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ

إن فكرة المسؤولية القائمة على أساس الخطأ ثابتة ومطبقة فقهاً وقضاءً، ذلك أنه طرحت على القضاء الفرنسي قضايا تهدف إلى الحصول على تعويض عن أضرار ناجمة عن القرارات متعلقة برفض البناء على أساس أنها لا تراعي مبدأً بين المساواة الأشخاص أمام الأعباء العامة⁵، حيث انتهت منذ أمد طويل تلك النظرية القائمة على أساس عدم مساءلة الدولة بالتعويض عن أخطاء الجهات الإدارية، كونه يتنافى مع ما تتمتع به الدولة من سيادة،

¹ - عمار عوايدي، النظرية العامة في المنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013، ص 566.

² - علي خطار شنتاوي، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة، دار وائل للنشر والتوزيع، ط. 1، ع. 07، عمان، الأردن، السنة 2008، ص 243.

³ - رشيد خلوي، قانون المسؤولية الإدارية، سلسلة دروس جامعية، ديوان المطبوعات الجامعية د. ط، الجزائر، السنة 2001، ص 9.

⁴ - كحيل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة وتهيئة، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2011/2012، ص 128.

⁵ - كحيل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع سابق، ص 128

وهذا ما لا يمكن التسليم به؛ ذلك أن خضوع الدولة للقانون والتزامها بالتعويض عن أعمالها التي يمكن أن تسبب أضرارا للآخرين لا يمكن أن يمس البتة بسيادتها.¹

كما تعتبر المسؤولية الإدارية عن القرارات الإدارية القاعدة الأساسية، فهي تقوم بقيامه وتنقي بانتقائه والخطأ يتمثل في إصدار قرار إداري غير مشروع بالإضافة إلى أن الخطأ هو سبب الالتزام بالتعويض، كما وأن فكرة الخطأ أساسا للمسؤولية تمثل القاعدة الأساسية العامة والمبدأ الأصيل في الفروع القانونية²، حيث تقتضي مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ أولا: وجود خطأ ينسب إلى الإدارة (العمل الخاطيء)، ويكفي أن يكون الخطأ بسيطا في مادة التعمير والبناء، ومن جهة ثانية تحقق الضرر الذي يدعيه المتضرر³، على أن تتوفر ثالثا : العلاقة السببية.⁴ وهو نفس القضاء الذي أقر بأن مسؤولية الإدارة فيما يتعلق بتراخيص البناء تقوم على أساس الخطأ عندما تصدر قرارات غير سليمة بالبناء بمخالفتها لقواعد البناء، كمخالفة قواعد الارتفاع والتعليق للمباني الأمر الذي يسبب أضررا لمجاوري هذه الأبنية. ولاسيما وأن الفقه والقضاء الإداريين قد أقر بأن السلطة التي تتمتع بها السلطات الإدارية التي خولها القانون إصدار تراخيص أعمال البناء سلطة مقيدة؛ فدور الإدارة هنا لا يتعدى القيام بعملية مطابقة بين الطلب المقدم والنصوص المنظمة للعمليات البناء.⁵

فالعمل الإداري الخاطيء يتعلق أساسا بشرعية التصرف أو القرار المتخذ والذي على أساسه يمكن أن تثار مسؤولية الإدارة من طرف طالب الرخصة أو من طرف الغير، ومسؤولية الجهات الإدارية في مجال الأنشطة العمرانية، وذلك عند منعها أو رفض منعها أو سحبها لإحدى الرخص الإدارية وذلك بطريقة غير قانونية.⁶

ب- المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر

¹-عمار عيشوية، أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع.2، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، جوان 2017، ص146.

²-عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع سابق، ص 117

³-عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الادارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الانسانية، ع.2، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، جوان 2002، ص 83 .

⁴-نور الدين بوكبال، عبد الجبار فاضلي، الرقابة القضائية على قرارات التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر، 2017/2018، ص58.

⁵-عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الاداري، دكتوراه قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2007، ص 649.

⁶-شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علم في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2015/2016، ص 242

المسؤولية على أساس المخاطر هي رمز المسؤولية دون خطأ، حيث في هذه المسألة يكون الضرر نتيجة لتحقيق مخاطر، والتي ارتأى فيها القاضي الإداري أو المشرع لعدة أسباب مختلفة أنه من العدل أن ينتج وجود خطر في حدوث ضرر قيام نظام المسؤولية دون الخطأ، الأصل في المسؤولية الإدارية أنها تقوم على أساس الخطأ بالإضافة إلى الضرر الحاصل وعلاقة السببية بين الخطأ الإدارة والضرر الحاصل، لكن المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر تقوم بدون توافر عنصر الخطأ، فهي تقوم على الضرر وعلاقة السببية بين الضرر وعمل الإدارة.¹

وتعد منازعات الأشغال العمومية أهم المخاطر العمرانية التي تعتبر عملا ماسا بالعمران، وهي الميدان الأول الممنوح للمحاكم الادارية وبسبب أهميتها وكثرتها فإنها تؤدي إلى أضرار بالأموال والأشخاص، ويمكن أن ينتج ذلك أضرار إما عند تنفيذها أو بعد إنشاء البنايات العمومية، ونظرا لصعوبة إثبات الخطأ فيها لجأ القضاء إلى تطبيق نظرية المخاطر.²

مسؤولية الإدارة القائمة بغير خطأ، هي نوع حديث من المسؤولية التي تتحملها الإدارة دون أن ترتكب خطأ، وذلك على الرغم أن الخطأ هو الركن الأول والأهم في المسؤولية التقليدية القائمة على أساس الخطأ.³ ومن ثم مسؤولية الإدارة على المخاطر الأنشطة العمرانية تظهر وتتجلى أكثر في علاقة هذه الأخيرة بالأشغال العامة التي تؤدي إلى إحداث أضرار سواء عند تنفيذها أو بعد إنشائها لكن دون وجود أي خطأ من طرف الإدارة على الرغم من الضرر الحاصل، وتبعاً لذلك تكون مسؤولية الإدارة قائمة دون الخطأ وأن الاعفاء منها لا يتم إلا بإثبات القوة القاهرة أو خطأ الضحية.⁴

وحتى يتم التعويض عن المسؤولية الواقعة في حق الإدارة بلا خطأ يتطلب الضرر الموجب للتعويض توفر شرطين: فمن ناحية أولى يجب أن يكون الضرر خاصا بمعنى ألا يصيب عددا كبيرا من الأفراد أو الهيئات الخاصة، أما من ناحية ثانية فيشترط أن يكون الضرر غير عادي.⁵

فالجهات الادارية المختصة بالعمران تكون مسؤولة عن الأضرار التي تصيب الغير بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران وهي ملزمة بالتعويض عن تلك الأضرار لأنها لم تقم بالمهام والواجبات المسندة لها بموجب القانون، مما

¹-لحسن بن شيخ أث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، المسؤولية بدون الخطأ، دار الخلدونية، الجزائر، د.س، ص 07.

²-لحسن بن شيخ أث ملويا، نظام المسؤولية في القانون الإدارية، دار الهدى، عين ميله، الجزائر ، 2013، ص 25.

³-ماجد رابع الحلو، القضاء الاداري، المكتبة القانونية لدار الطباعة الجامعية الاسكندرية مصر ، 1995، ص 501

⁴-لحسن بن شيخ أث ملويا، نظام المسؤولية في القانون الإدارية، المرجع سابق، ص 25

⁵-عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الادارة على أساس الخطأ في مجال العمران، المرجع السابق، ص 03

أدى الى التسبب في أضرار للغير وهنا بالرغم من عدم ارتكاب الإدارة أي خطأ يستوجب التعويض، إلا أنها تعوز المتضرر على أساس المساواة أمام الأعباء العامة.¹

وتتميز المسؤولية على أساس المخاطر بمجموعة من الخصائص تتمثل في:²

♦ **نظرية المخاطر هي نظرية قضائية النشأة:** ويعود الفضل في إرساء قواعد نظرية المخاطر إلى القضاء الإداري وخاصة القضاء الإداري الفرنسي، وأجبر كل من الفقه والمشرع على الأخذ بها وتقريرها .

♦ **نظرية المخاطر نظرية تكميلية استثنائية:** أي أنها مستثناة من الأصل الذي يعتبر أن أساس المسؤولية الإدارية يقوم على الخطأ.³

♦ **نظرية المخاطر ليست مطلقة في مداها:** أي أن القضاء لا يستند عليها بشكل أساسي، من أجل تقدير مسؤولية الإدارة كلما انعدمخطوها.⁴

ثانيا: شروط دعوى التعويض في تقرير مسؤولية الإدارية.

تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة، وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية والقانونية.

أ- الضرر:

لا يكفي توافر شرط الخطأ وحده من أجل تقرير مسؤولية الإدارة والحكم عليها بالتعويض، إذ يجب أن ينشأ عن هذا الخطأ ضررا يلحق بمن يطالب بالتعويض عن تصرف الإدارة، فالقضاء الإداري في إطار المسؤولية في التعمير يشترط في الضرر أن يكون حقيقيا وثابتا ومؤكدا وماديا ومباشرا في إطار التعويض على أساس الخطأ، وأن يكون أيضا خاصا.⁵

وإن الضرر كركن للمسؤولية لا يكاد يختلف في القانون الإداري عنه في القانون المدني إلا في بعض الفروقات، ففي القانون لا يجبر التعويض في هذه الحالة وأنه اشترط أن يكون الاعتداء واقفا على حق لا على مجرد مصلحة،

¹-عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الادارة على أساس الخطأ في مجال العمران، المرجع السابق، ص 26

²-سلمى رملي، الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص:قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2021/2022، ص 29.

³-الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع سابق، ص 184.

⁴-لحسن بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، المرجع سابق، ص 261.

⁵- نور الدين بوكبال، عبد الجبار فاضلي، الرقابة القضائية على قرارات التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 69.

وتعويض المحكوم به يجب أن يغطي كل الضرر الذي ألحقته الإدارة بالمضور بحيث يشمل ما لحقه من خسارة وما فاته من كسب، وهو ما يعتبر عنه بالتعويض الكامل أو الشامل للضرر، فالإدارة تتحمل مسؤولية إصلاح الضرر الناتجة عن جميع قراراتها غير المشروعة المتعلقة بقرارات صادرة في مجال البناء والتعمير.¹

♦ أن يكون الضرر حقيقيا: ويكون الضرر حقيقيا إذا أثبت الضحية حقيقة الضرر غير أنه لا يمكن إعطاء تعريف إيجابي للضرر الحقيقي، هذا ما جعل القضاء الفرنسي يلجأ إلى التحديد السلبي.²

♦ أن يكون الضرر ماديا: ويعرف الضرر المادي على أنه ذلك الذي يصيب الشخص في حق أو مصلحة³، ومن تطبيقات الأضرار المادية القابلة للتعويض في المجال العمراني، الأضرار المرتبطة بالبناء في حد ذاته والأضرار الناتجة عن اضطرابات الجوار المختلفة.⁴

إن تقدير وجوده لا يمثل إشكالا باعتباره الصبغة الملموسة للضرر والمتمثلة أساسا في المساس المادي بالمكاسب، وذلك على عكس الضرر المعنوي الذي يصعب تقديره نظرا لصبغته الذاتية، لذلك فإن هذا الضرر المعنوي يصعب أو يكاد ينعدم في مجال رخص البناء، أما في مجال التعمير بصفة عامة فإنه عادة ما يتم التمسك به من طرف الجمعيات ولكن التعويض عنه يبقى رمزيا.⁵

♦ أن يكون الضرر مباشر: ويقصد بذلك أن يكون خطأ الإدارة أو النشاط الإداري السبب المباشر لحدوث الضرر، وهذا شرط يترجم العلاقة السببية التي يلزم توافرها بين الضرر وخطأ الإدارة.⁶

أي أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ أو النشاط الإداري والسبب المباشر هو السبب المنتج أي السبب المؤلف الذي يحدث عرضا في تسلسل غير مرتب للأحداث فلا يكفي لتقرير المسؤولية.⁷

فكل من لحقه ضرر نتيجة لنشاط إداري متضمن منح أو رفض أو سحب إحدى الرخص الإدارية العمرانية يمكن له طلب التعويض عما أصابه من ضرر، لكن لا بد من توافر علاقة سببية بين خطأ الإدارة والضرر الحاصل مع

¹ - عبد الغني عبان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، 2018/2017، ص 247.

² - سلمى رملي، الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 31.

³ - كحيل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع سابق، ص 130.

⁴ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر، ع. 26 المعدل والمتمم.

⁵ - سلمى رملي، الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 32.

⁶ - شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 287.

⁷ - أحمد محيو المنازعات الإدارية، تر: فائز أنجق، بيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 241.

مراعاة نظام المسؤولية على أساس المخاطر التي تقوم بدون أي خطأ من جانب الجهات الإدارية أو السلطات العامة.¹

ب- العلاقة السببية بين مخالفة قانون العمران والضرر:

العلاقة السببية شرط ضروري في المسؤولية، سواء كان أساسها الخطأ أو دون ذلك، فمن البديهي أن الإدارة شأن أي شخص لا تسأل إلا عن الأضرار التي تعتبر نتيجة للخطأ أو النشاط الإداري الذي سبب الضرر.² وتحدد فكرة السببية بين الخطأ والضرر أو بين الضرر، ونشاط الإدارة هو شرط أساسي للمسؤولية، ولا يختلف الأمر في القانونين المدني والإداري، ففي القانون الإداري يستفاد من نص المادة 124 منه التي تنص: كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا... أن المسؤولية لا تتحقق إلا إذا كانت رابطة السببية متوافرة.³ أما فيما يتعلق بانتقاء مسؤولية الإدارة بقطع رابطة السببية، فيمكن إنسابه أولا للقوة القاهرة وأيضا لخطأ الغير؛ إذ إن الإدارة تعفى من المسؤولية عن الحوادث العمرانية المختلفة التي أنتجت أضرارا كلما ثبت أنها حدثت بفعل الغير ولا بد لها في حصولها، كما تنتقل المسؤولية للإدارة كذلك بخطأ الضحية ومثال ذلك الحال الشائع المتمثل في البناء دون الحصول على رخصة حيث أن الضرر الذي يلحق الضحية سواء من جراء الأشغال أو ما نتج عن مقاضاته على أساس البناء دون رخصة، فإن الإدارة هنا ستكون في منأى عن المساءلة.⁴ ومثاله أيضا تعفى الإدارة من المسؤولية للأضرار الناتجة للضحية وذلك في حالة غياب الدراسات الجيولوجية من قبل مالك القطعة الأرضية، ففي هذه الحالة الأخيرة فإن علاقة السببية منعدمة بين الضرر الناتج عن إغفال هذه الدراسة من المالك وما بين منح رخصة البناء من طرف الإدارة، وعليه فمتى انتهى الأساس القانوني يرفض التعويض.⁵

ج- آثار ثبوت دعوى التعويض في عقود البناء والتعمير:

¹ - علي خطار الشنطاوي، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، د.س، ص 304.

² - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، المرجع سابق، ص 86

³ - عزري الزين، العلاقة السببية كشرط لمسؤولية في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ع.22، الجزائر، ديسمبر 2004، ص 91.

⁴ - سلمى رملي، الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 33.

⁵ - وفاة عزالدين، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص القانون الإداري، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2015/2014، ص ص 196-197.

بعد توفر الشروط الشكلية والموضوعية لقيام دعوى التعويض في هذا المجال، يصدر القاضي الإداري ثلاث احتمالات وهي:¹

- يقرر مسؤولية الدارة الكاملة عن الضرر اللاحق بالمتضرر، سواء كان ذلك الضرر ناتج عن خطئها أو ناتج عن النشاط الإداري.
- كما قد يتضمن القرار الصادر عن القاضي الإداري في هذا المجال إعفاء الإدارة من المسؤولية وذلك في حالة ثبوت سوء نية طلب عقود التعمير.
- يقرر تخفيف المسؤولية عن الإدارة كان تصدر الإدارة رخصة ما أو شهادة التعمير بناء على وثائق مزورة قدمها لها طلب هذه الشهادة أو الرخصة دون تأكيد من صحتها وبالتالي يوزع أو يقسم القاضي المسؤولية بين طالب الرخصة والجهة المانحة لتلك الرخصة أو الشهادة.

¹-مسعود شيهوب، المسؤولية عن الاخلال بمبدأ المساواة وتطبيقها في القانون الاداري، دراسة مقارنة ، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، د.س، ص 158.

المطلب الثاني: القضاء المدني والجزائي

تهدف القواعد المخصصة للرخص العمرانية لحماية الأفراد والمصلحة العامة على حد سواء، خاصة إذاتعلق الأمر بإلحاق الضرر المباشر والشخصي نتيجة تنفيذ أشغال البناء والتعمير دون مراعاة التوجيهات القانونية، مما يخول لهم الحق في رفع دعوى أمام القاضي المدني للمطالبة بإصلاح الضرر الناتج عن المساس بحقوقه الخاصة.¹ وإذا كان القضاء المدني يهدف أساسا إلى حماية المصلحة الخاصة، غير أنه من الصعب الفصل بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة في مجال العمران، كون أن حماية كل منهما يؤدي إلى حماية الأخرى وذلك نظرا للتربط والتشابك بين المصلحتين في المجال العمراني، وبالرغم من ارتكاز القضاء المدني على مبدأ حماية المصالح الخاصة للأطراف المتضررين من مخالفة قانون التعمير والتي يقترفها أصحاب المشاريع في مجال البناء، فإنه يعمل على فرض احترام القواعد القانونية المطبقة في ميدان التعمير²، وبالتالي فإن القاضي المدني يختص بنظر الدعاوى التي يرفعها الأفراد أصحاب الصفة والمصلحة بسبب الأضرار التي قد تصيبهم من جراء أعمال البناء والتعمير³، وفقا لعدة ركائز أهمها نذكر:

الفرع الأول: دور القضاء المدني

أولا: أسس الدعوى المدنية على أشغال البناء والتعمير

تؤسس الدعوى في إطار عقود التعمير على عدم مشروعية البناية لمخالفتها قواعد العمران ومساسها بحقوق الغير، والتي تلحق ضررا بالغير، وعلى هذا الأخير أن يثبت وجود علاقة سببية بين عدم مشروعية البناية بالضرر.

أ- مخالفة قواعد العمرانية:

لمباشرة الدعوى المدنية المتعلقة بالعمران أمام القضاء المدني، لا بد من وجود فعل ضار ناتج عن مخالفة قواعد قانون العمران يتسبب في حدوث ضرر بإضافة إلى العلاقة السببية التي ترتبط بين مخالفة قواعد قانون العمران والضرر الحاصل، وهذا إما لإزالة الضرر أو الحصول على تعويض⁴، كما جاء في المادة 691 من القانون المدني

¹ - ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص دولة والمؤسسات العمومية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2008/2007، ص79.

² - الشريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون والممارسة، دار القلم، الطبعة الأولى، الرباط، المغرب، ص382.

³ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص217.

⁴ - عبد الغني عبان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص182.

المتعلقة بالمساس بحق الجوار¹، أو المادة 703 منها التي تعترف لكل مالك عقار أن يلزم جيرانه بوضع معالم تدل على حدود ملكية كل واحد منهم.²

حيث أن مخالفة مقتضيات رخصة البناء يمكن أن يكون أساسا للدعوى المدنية مثل عدم مراعاة التحفظات التي وضعتها الإدارة على مشروع البناء حتى يجعله منسجما مع مخطط شغل الأراضي³، فإذا تمت إقامة أشغال بناء دون رخصة أو بناء غير مطابق لما نص عليه قرار رخصة البناء أو القيام بأشغال هدم بدون رخصة وسببت ضرر للغير، جاز للطرف المتضرر أن يرفع دعوى مدنية على أساس مخالفة قواعد قانون العمران.⁴

والأمر كذلك بالنسبة لأشغال الهدم التي تتم دون رخصة، متى سببت إضرارا للغير فإن المسؤولية تقوم ضد المخالف وفق نص المادة 124 من القانون المدني⁵، وفي هذا الإطار تنص المادة 140 الفقرة 2 من القانون المدني على أن: « صاحب البناء مسؤول عما يحدثه من ضرر للغير ولو كان انهداما جزئيا ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه لإهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه ».⁶

كما حوت الفقرة 03 من المادة المذكورة لكل من كان مهددا بضرر قد يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية لإزالة الخطر، فإن لم يقم المعني بذلك يجوز للمدعي أن يطلب من القاضي المدني ليأذن به بإنجاز هذه التدابير على حساب المالك.⁷

ب- الضرر: الضرر هو ما يصيب الشخص في حق من حقوقه أو في مصلحة مشروعة⁸، إن مخالفة قواعد العمران وحدها غير كاف لقيام المسؤولية المدنية، بل يجب إثبات أنه ينتج عنها ضرر شخصي ومباشر للمدعي فلا بد أن يكون الضرر الحاصل ناتجا مباشرة عن الأفعال التي تشكل مخالفة لقوانين التعمير.⁹

¹ - المادة 691 من القانون المدني،

² - المادة 703 من القانون المدني،

³ - بوبكر بزغيش، الدعوى المدنية في مجال العمران، مجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، العدد 02 الجزائر، 2012، ص276.

⁴ - عايدة ديرم، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار فانة، باتنة، الجزائر، 2011، ص 159.

⁵ - المادة 124 من القانون المدني

⁶ - الفقرة 2 من المادة 140 من القانون المدني،

⁷ - شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص174

⁸ - محمد حسين، الوجيز في نظرية الإلتزام، ط. الأولى، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1983، ص 160.

⁹ - محادي خديجة، الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير، مذكرة مكملة مقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خبضر، بسكرة، الجزائر، 2019، ص92.

حيث أن قيام الأشغال المخالفة وحدها لا تكفي لقيام المسؤولية المدنية، بل يجب إثبات أنها سببت ضررا فعليا للمدعي¹، ومن بين الخصائص الواجب توافرها في الضرر كركن من أركان المسؤولية يجب :²

■ أن يكون الضرر موجودا ومحققا إن الأشخاص المتضررين من بناية غير مشروعة لا يمكن أن يطالبوا بالتعويض إلا إذا كانت ضرر موجود، ومحققا، وهذا لا يمنع من أن يكون الضرر موجودا في الحاضر أي وقت مطالبه بالتعويض أو سوف يتحقق لا محالة في المستقبل مثل أن يطالب مالك بناية من جاره أن يرمم بعض أجزاء بنيته بسبب خطأ تدهور وضعية البناية وما لها من عواقب على بنيته المجاورة لها.

■ يكون الضرر شخصا ومباشرا عندما تمس البنايات غير المشروعة مصالح الأشخاص الشخصية وبصفة مباشرة تجعلهم هم فقط الذين لهم حق رفع دعوى التعويض. مثل هذا الضرر كان لا يعترف به على مستوى القضاء المدني الفرنسي الذي كان يرى في قواعد العمران قواعد شرعت للمصلحة العامة وحدها وأنه لا يجب رفع دعوى مدنية باسم المصلحة الشخصية. غير أنه بفعل الانتقادات، فقد تغير موقف القضاء الفرنسي إذ يجب التمييز بين أشخاص يصيبهم الاشمزاز من البنايات المشوهة للمنظر والأشخاص الذين يصيبهم ضرر شخصي لأنها تحجب عنهم ضوء الشمس مثلا في هذا الوضع المختلف يجعل منهم متضررين شخصا من البناية.

ومن ثم فلا مسؤولية بغير ضرر، فالقيام بأشغال مخالفة لقواعد قانون العمران لا تكفي لوحدها لإقامة المسؤولية بل لابد من إثبات ضرر فعلي حاصل للمدعي، كإقامة مطلات مباشرة على ملكية الغير أو إقامة بناية تمس بحق المطل لملكية الغير ولو تمت برخصة بناء أو القيام بهدم بناية تتسبب في أضرار للبنايات المجاورة³، و لا يمكن أن يطالب الأشخاص المتضررين أيضا من بناية غير مشروعة بالتعويض إلا إذا كان الضرر موجودا، ومحققا، وهذا لا يمنع من أن يكون الضرر موجودا وقت المطالبة بالتعويض، أو سوف يتحقق لا محالة في المستقبل كأن يطالب مالك بناية من جاره أن يرمم بعض أجزاء بنيته بسبب خطر تدهور البناية وما لها من عواقب على بنيته المجاورة⁴. ومن أهم صور الضرر في مجال العمران نذكر :⁵

¹- منى بن لطرش، رخصة البناء، رسالة الماجستير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007، ص ص 162-163

²- بوبكر بزغيش، الدعوى المدنية في مجال العمران، المرجع السابق، ص 278

³- عبد الغني عبان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 183.

⁴- محادي خديجة، الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 92.

⁵- رمضان عبد العزيز، داود محمد عبد الجبار، الرقابة القضائية على عقود التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة مقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون التهيئة والتعمير، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، الجزائر، 2020/2019، ص ص 66-68.

■ **مضار الجوار غير مألوفة:** لقد نصت المادة 691 من القانون المدني الجزائري على مضار الجوار غير المألوفة كقيد من القيود التي ترد على حق الملكية العقارية الخاصة، والغاية من هذا القيد هي حماية الجيران من الضرر الذي يلحقهم من استعمال المالك لحقه، وأنه لا يعفى من المسؤولية عن مضار الجوار حتى وإن كان الفعل والأشغال مطابقة لقواعد العمران، وبالتالي تقوم المسؤولية في مضار الجوار إذا تجاوز الحد المألوف على أساس الضرر وليس على أساس إثبات الخطأ، لأنه على القضاة تقدير ثبوت تجاوز هذه المضايقات للدرجة العادية المقبولة في علاقة الجوار حتى ولو كان قد أنجز البناء بصفة مشروعة ملتزما بقواعد التهيئة والتعمير فإنه لا يعفى من مسؤولية تعويض هذه المضار.¹

■ **المساس بحق المرور:** يندرج حق المرور ضمن القيود الارتفاقية التي ترد على الملكية العقارية الخاصة والتي نص عليها المشرع الجزائري في القانون المدني وقانون التعمير، ومن بين النصوص القانونية التي تشير إلى حقوق الارتفاق، نجد نص المادة 31 الفقرة 02 من القانون 90/29 التي أكدت أن مخطط شغل الأراضي هو الذي يحدد مختلف الارتفاقات، كما نص في المادة 56 منه على أنّ حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ومن بينها نجد أحكام القانون المدني المتعلقة بالقيود الارتفاقية.²

■ **المساس بحق المطل:** يتدخل القاضي المدني بناء على المادة 709 من القانون المدني المتضمن حق ارتفاع المطل المقيد لحق الملكية باعتبار أنه يسعى إلى احترام المسافة القانونية التي تسمح بفتح المطلات وقد يحكم بغلق كل مطل يخالف أحكام هذه المادة، كما أنه من المقرر قانونا أنه لا يجوز للجار أن يكون على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين، والثابت في قضيه الحال أن الخبير أثبت أن الطاعن فتح مطلات مواجهة لجاره تقل عن مترين، كما أن على القاضي مراعاة احترام المسافة المحددة قانونا عند فتح المطلات في البناية وفقا للمادة 709 سابقة الذكر.³

¹ - راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2014/2015، ص 379.

² - بوبكر بزغيش منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2017، ص 260

³ - راضية عباس، المرجع سابق، ص ص 379-380

■ الأضرار الناتجة عن تجاوز المسافات المقررة في قانون التعمير: نص المشرع الجزائري في النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير على إرتفاق التراجع وهذا حرصا على منع حصول أضرار للغير، فعدم احترام هذه المسافة بإقامة أبنية متلاصقة قد يضر بالجار من حيث التهوية أو الرؤية، وأن مجرد خرق هذا الارتفاع يعني حصول الضرر للمالك المجاور. ومن بين النصوص التي تنص على ارتفاعات التراجع نجد المادة 05 من القانون رقم 90/29 التي لا تسمح بتشييد أي بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة من البلدية إلا إذا ابتعد بأربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليه.¹

ج- العلاقة السببية بين مخالفة قانون العمران والضرر

إن تأسيس الدعوى المدنية على إثبات مخالفة قواعد العمران وإثبات الضرر الشخصي لا يكفي لقبول الدعوى، بل يجب إثبات السببية مباشرة بين المخالفة والضرر الحاصل، أي بمعنى أن هذه الأشغال المقامة لو لم تتم إقامتها لما وجد الضرر وبذلك فإنه إذا انتفت هذه العلاقة السببية بين الفعل المخالف لقواعد العمران والضرر، لا تقوم المسؤولية في حق القائم بالأشغال.²

يجب أن يكون للضرر علاقة بالأشغال المقامة، بمعنى أن هذه هي السبب الفعلي له، ولو لم يتم إقامتها لما وجد الضرر أما إذا إنتفت العلاقة السببية بينهما فلا تقوم المسؤولية في حق القائم بالأشغال.³ لذا يمكن القول بتوافر عنصر السببية كلما أمكن الجزم بأنه لولا الخطأ لما وقع الضرر بمعنى أنه لولا قيام بأشغال مخالفة لقوانين العمران لما كان هناك ضررا أي أن هذه الأشغال المتسبب في حصول الضرر وعلى القاضي المدني أن يبحث في مدى توافر علاقة السببية بين مخالفة قانون العمران والضرر الحاصل، وفي حالة انعدام العلاقة السببية فإن الدعوى ترفع لعدم التأسيس فعندما يتسبب البناء الغير الشرعي في ضرر شخصي للغير فإنه يحق له طلب التعويض بالإضافة إلى إزالة البناء غير المشروع.⁴

¹ - بوبكر يزغيش منازعات العمران، المرجع السابق، ص 261

² - الشريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون والممارسة، دار القلم، الطبعة الأولى، الرباط، المغرب، ص 383.

³ - عايدة دريم، الرقابة الادارية على اشغال التهية والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 160.

⁴ - علي فلاحي، الإلتزامات العمل المستحق للتعويض، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 271.

وهذا ما نصت عليه المادة 127 من القانون المدني على أنه: « إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ أو قوة قاهرة أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير ، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك».¹

الفرع الثاني: المسؤولية المدنية وعلاقتها بدعوى التعويض

أولاً: المسؤول عن أضرار أشغال البناء والتعمير.

أ- مسؤولية المالك:

الأصل أن المالك هو الحارس للبناء ومن ثم تتعدّد مسؤوليته عن الأضرار التي تحدث بسبب تهممه الراجع إلى قدمه أو تعيبه أو الإهمال في صيانتته.²

حيث تقضي القاعدة العامة في المسؤولية المدنية أن كل خطأ ألحق ضرراً بالغير يلزم مرتكبه التعويض وصورة الخطأ المدني غير محصورة مما يجعل مجال المسؤولية واسعاً:³

■ يمكن أن تقوم المسؤولية المدنية دون المسؤولية الجزائية.

■ يمكن أن يكون الخطأ متمثل في عدم تنفيذ التزام ناشئ أو تم تنفيذه ولكن معيب، أو التأخير في التنفيذ، أي قيام الخطأ سواء كان بعدم التنفيذ عمداً أو نتيجة الإهمال.

■ إثبات عدم التنفيذ راجع إلى سبب أجنبي كالقوة القاهرة أو الطارئة.

ومنه تعتبر مسؤولية مالك البناء مسؤولية ناشئة من فعل الأشياء، وباعتبار أن مالك البناء هو صاحب السيطرة الفعلية على البناء فعليه تحمل مسؤوليته اتجاه المتضرر ومن ثم يكون هو المسؤول قانوناً عن الأضرار حيثئذ استناد إلى فكرة الحراسة⁴، وذلك عندما يكون هناك عقد بين المالك مع العمال القائمين بالبناء ويكون ذلك تحت إدارته، وقد يكون هذا التعاقد مع عدة عمال قائمين لانجاز هذا البناء من مقاولين ومهندسين ومصممين، فكل القائمين في هذه الأعمال يكونون تحت إشراف المالك وتوجيهه ومراقبته لأعمال البناء، وأي ضرر ينتج عن هؤلاء يؤول إلى نقص في الصيانة البناء و التقصير، ويكون المالك هو المسؤول عن هذه الأضرار وقد يقوم المالك

¹ - المادة 127 من القانون المدني.

² - محمد حسين منصور ، النظام القانوني للمباني والإنشاءات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية ، مصر، 2011، ص 179.

³ - تونسي صبيحة، النظام القانوني للعمارة في الجزائر، المرجع السابق، ص 372.

⁴ - نزية محمد الصادق المهدي، دور التأمين في مجال عقود وإعمال البناء والتشييد في ظل أحدث النظم القانونية ونصوص التشريعية المعاصرة أمال المؤتمر الثامن عشر، عقود البناء والتشييد بين القواعد القانونية التقليدية والنظم القانونية المستحدثة، كلية الحقوق جامعة الامارات العربية المتحدة،

بتنكر الخطأ المنسوب إليه ويثبت أن الخطأ كان خارج عن تصرفه وإرادته الخاصة ، كقوة القاهرة وعليه أن يثبت أن الضرر الحاصل كان نتيجة الظروف الطبيعية كزلازل أو الفيضانات أو غيرها من ذلك أو خطأ المتضرر على المالك أن يثبت أن الضرر الذي وقع نتيجة خطأ من المضرور أدى به إلى حدوث هذا الضرر مما ينتج عن ذلك إعفائه من مسؤولية ذلك الضرر.¹

ب- مسؤولية المقاول أو المهندس عن الأضرار :

قد يحدث تقصير من طرف المقاول أو المهندس في تنفيذ مهامه على الوجه المطلوب، بصورة ينتج عنها الأضرار بالمالك للعقار أو للغير من لهم صلة بأعمال البناء.²

فالأضرار الناجمة عن تقصير المقاول أو المهندس القائم بأشغال البناء أو التعمير باعتباره مالك للبناء أو الحارس للآلات والأدوات المستعملة ، وقد تكون مساءلة على أساس الخطأ القائم بسبب الإهمال والتقصير، وهناك حالة قد يكون فيها المقاول هو الحارس الفعلي للعقار وذلك عند تمام التعاقد بين صاحب العقار والمقاول الذي يكون المسؤول عن انجاز مشروع بأشغال البناء والتعمير بحيث يصبح هو بدور الحارس للعقار وتنتهي مسؤولية القائمة على العقار بإتمام انجازه للمشروع المكلف به وتشمل مسؤوليته كحارس للمشروع حتى بالنسبة للمعدات والآلات التي يستخدمها في انجاز المشروع القائم على انجازه.³

أما حالة وقوع الضرر بسبب أشغال البناء والتعمير من طرف المقاول فعليه أن يتحمل مسؤوليته نتيجة إهماله أو تقصيره في انجاز عمله على الوجه المطلوب وعليه أن يتدارك كل الأخطار التي قد تنجم عن مشروع المسؤول عن انجازه وإتمامه.⁴

وعلى المضرور أن يثبت الضرر الذي نجم عن إهمال أو تقصير من المهندس أو المقاول المشرف عن هذا البناء المتسبب له في الضرر، وعلى المقاول باعتباره الحارس صاحب السيطرة الفعلية للمشروع الذي يكون تحت تصرفه، أن يكون مسؤولاً عن ذلك الضرر، وبالنسبة للمهندس قد يسأل عن الأضرار ولكن ليس بمستوى المقاول، هذا لأن عمله يتعلق بأعمال فنية.⁵

1- محادي خديجة، الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص95.

2- بن مختار سعاد المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، الجزائر، تلمسان، الجزائر، 2008/2009، ص8.

3- محادي خديجة، الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص94.

4- المادة 544 من القانون المدني الجزائري.

5- محادي خديجة، الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص95.

ثانيا: دعوى التعويض المدنية

أ- الغير المضرور ممن له صلة بأشغال التعمير والبناء :

قد يصاب الغير بضرر من جراء أعمال البناء بأضرار قد تكون بليغة، مما يستدعي على المتضرر اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي ألحقت به وذلك بتطبيق الأحكام العامة للمسؤولية. وتتمثل هذه الحالات في:

القائمين بأعمال البناء من العمال والتابعون والفنيون، فللقائمين بأعمال البناء سواء العمال أو الفنيون فلهم كامل الحق اللجوء إلى القضاء عن الأضرار القائمة جراء عملية البناء نتيجة تقصير من المسؤول عن ذلك البناء.¹ فقد جاءت نص المادة 136 من القانون المدني على أن: « يكون المتبوع مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها».²

فالتعويض عن الضرر المادي يشمل التعويض عن انتقاص قيمة الملك الذي لحق الضرر وما فات الشخص من كسب بسبب حرمانه من الاستعمال العادي لمملكته، لذا نجد دور القاضي المدني يتمثل أولا في محاولة إعادة وضعية الضحية إلى الحالة التي كان عليها قبل حدوث الضرر، وهذا بعد التحقق من وجود خطأ ثم الضرر، بعدها يحاول تقدير نسبة الضرر ليقوم في الأخير بتقدير مقدار التعويض ، كما يجوز له رفع دعوى مدنية منفصلة على الدعوى الجزائية غير أنه في هذه الحالة على المحكمة المدنية أن ترجئ الحكم في تلك الدعوى المرفوعة أمامها حين الفصل نهائيا في الدعوى العمومية إذا كانت قد حركت لنفس الأسباب.³

وقد نصت كذلك المادة 173 من القانون المدني: « إذا التزم المدين بالامتناع عن العمل وأخل بهذا الالتزام، جاز للدائن أن يطالب بإزالة ما وقع مخالفا للالتزام ويمكنه أن يحصل من القضاء على ترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين».⁴

ونجد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 784 من القانون المدني أنه يجوز لكل متضرر من بناية مخالفة لقواعد وقوانين العمران أن يطالب بهدمها مع إجبار صاحب النشاط المخالف لقانون العمران مطالبته بالتعويض عن ذلك الضرر، وهذا ما قد نصت عليه المادة 784 كالتالي:

¹ - محادي خديجة، نفسه، ص100.

² - المادة 136 من القانون المدني.

³ - شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 178

⁴ - المادة 173 من القانون المدني.

«إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها، فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة منشآت على نفقة من أقامها التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك، أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود منشآت بها...»¹

ب- **المستأجر المتضرر من أعمال البناء:** فالمستأجر الذي أصيب بأضرار بسبب عملية البناء كالهدم للمسكن الذي يستأجره من صاحب البناء وعلى هذا الأخير اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويضات عن الأضرار الذي سببها له صاحب المسكن، وذلك بالرجوع إلى العقد المرجو بينه وبين صاحب السكن (المالك)، وهذا بتطبيق أحكام المسؤولية العقدية.²

ج- **الغير المضور الأجنبي عن أشغال البناء والتعمير:**

الأضرار الناتجة عن عملية التعمير يمكن أن تصيب الأفراد العاملين في مجال البناء أو من لهم صلة به، وهناك حالات يكون الغير المضور من أعمال التعمير والبناء أجنبي الصلة من الناحية القانونية تماما عن هذه الأعمال كالمارة والجيران.³

■ **المارة المتضررين من أشغال البناء والتعمير:** قد يكون المارة عرضة لأخطاء المسؤول عن أشغال البناء والتعمير ويتأذى بمجرد مروره بذلك المشروع المتعلق بأشغال البناء والتعمير، وبهذا على المسؤول أن يتحمل مسؤولية الضرر عن ذلك ومن له صلة بأشغال البناء التي قد أدت به إلى الضرر.⁴

■ **الجيران المتضررين من أشغال البناء والتعمير:** يعتبر الجيران من الغير بالنسبة للمسؤولية الناشئة عن أعمال التعمير والبناء، والذين من الممكن أن يتعددوا وتتنوع الأضرار التي قد تصيبهم بسبب هذه الأعمال، وبالتالي يجوز الرجوع للتعويض عن هذه الأضرار حسب الأساس القانوني للمسؤولية سبب هذا الضرر.⁵

¹ - المادة 784 من القانون المدني.

² - محادي خديجة، الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 100.

³ - محمد حسين منصور، النظام القانوني للمباني والإنشاءات، المرجع السابق، ص 35.

⁴ - محادي خديجة، الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 96.

⁵ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 230.

الفرع الثالث: دور القضاء الجزائري

أولاً: جرائم الرخص

نص المشرع الجزائري في القوانين والتنظيمات المتعلقة بمجال العمران على مجموعة الشروط والإجراءات الواجب إتباعها أثناء القيام بنشاطات التعمير ويعتبر الخروج على هذه القواعد جريمة يعاقب عليها القانون¹، وهي ثلاثة أنواع من رخص التعمير والمتمثلة في رخصة البناء رخصة التجزئة، ورخصة الهدم.

أ- رخصة البناء

تعد رخص البناء أداة رقابية إدارية على النشاط العمراني، تفرض على كل من يريد إنجاز بناية أو القيام بأشغال بناء، كما يعد الترخيص بالبناء لأسباب تتعلق بالتخطيط العمراني.²

■ جريمة البناء دون رخصة :

تعتبر جريمة البناء بدون رخصة من بين أهم الجرائم الواقعة على العقار، حيث يعتبر البناء بدون ترخيص هو ذلك النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه متمثلاً في قيامه بإحدى صور أعمال البناء أو بعضها المنصوص عليها في القانون البناء دون الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة.

3

كما عرفت علناً تنفيذ أشغال أو استعمال أرض دون رخصة بناء في مجال يفرض فيه الحصول على رخصة بناء مسبقة، وهذا حسب نص المادة 76 من القانون 29/90، جاء فيها: «يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء».⁴

ومن حالات جريمة البناء بدون رخصة نذكر ما يلي:

◆ تشييد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أم لا، أي أن القائم بالبناء عاجز عن إثبات ملكيته بسند رسمي فهو محتل غير شرعي، أو تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأمولاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة.⁵

◆ تشييد بناية في ممتلك ثقافي عقاري أو في مجال رؤيته، أو تشييد بناء بدون رخصة على المناطق السياحية والساحلية.⁶

¹- كحيل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع سابق، ص 132.

²- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة الجزائر، 2010، ص 100.

³- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 164.

⁴- المادة 76 من القانون 29/90

⁵- آسيا أوراغ مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تبارت، العدد 01 الجزائر مارس 2019، ص 41-46.

⁶- ابوبكر بزغيش، منازعات العمران، مرجع سابق، ص 185-186.

■ جريمة البناء بمواصفات غير مطابقة للرخصة :

تطرق المشرع الجزائري لهذه الجريمة في المادة 76 من القانون 90-29 التي جاء فيها: « يمنع الشروع في أشغال البناء... أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء¹. »
فمخالفة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء هي على خلاف جريمة البناء دون ترخيص إذ الفعل المجرم في هذه الحالة يتم بوجود الرخصة لكن مع مخالفة أحكامها بإحدى الصور التالية:²
♦ إقامة البناء مع عدم احترام الرسوم البيانية لمخططات البناية) التي منح على أساسها الترخيص كعدم احترام الارتفاع المرخص به أو إنجاز منفذ غير مقرر .
♦ عدم احترام قواعد التهيئة سواء المتعلقة بالصرف الصحي أو شبكة المياه الصالحة للشرب أو تجاوز معامل شغل الأراضي والاستيلاء على ملكية الغير وتعديل الواجهة.

ب- رخصة التجزئة:

نص المشرع الجزائري على رخصة التجزئة في المادتين 57 و 58 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ونظم تحضيرها وبنود تسليمها في المرسوم التنفيذي 19/15 وذلك من خلال المواد من 07 إلى 32 واعتبر أي اعتداء على القواعد المخصصة لها جريمة يعاقب عليها القانون وذلك حسب المادة 76 من القانون 29/90³، وتمثل جرائم رخصة التجزئة في :

■ **جريمة التجزئة أرض دون الحصول على رخصة :** جاء نص المادة 57 من القانون 90/29 تلزم فيه شرط الحصول على رخصة التجزئة في كل عملية تقسيم ملكية عقارية غير مبنية أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو أكثر لغرض تشييد بناية، وبالتالي يعد كل تجاهل لهذا الالتزام جريمة، وقد نصت على ما يلي: « تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكياتهما كان موقعها⁴. »

■ **جريمة تجزئة قطعة أرضية بطريقة غير مطابقة للرخصة:** تعتبر جريمة، كل أشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات ودفتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة التجزئة، وذلك باعتبارها تجاهلا للالتزامات المفروضة فيها، ويشترط لقيام هذه الجريمة وجود رخصة التجزئة، ونظرا لعدم تقرير عقوبة خاصة بهذه الجريمة، وأي تجاهل لهذه الالتزامات المفروضة يطبق على هذه الجريمة الحكم العام الوارد ضمن المادة 77 من القانون 90/29⁵.

ج- رخصة الهدم

¹- المادة 76 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

²- آسيا أوراغ، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، المرجع السابق، ص 41-42

³- رضائي عبد العزيز، داود محمد عبد الجبار، الرقابة القضائية على عقود التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

⁴- المادة 57 من القانون 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

⁵- بوبكر بزغيش منازعات العمران، مرجع سابق، ص 175.

تتشابه رخصة الهدم مع رخصة التجزئة باعتبارها قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة إلا أنها تختلف معها من حيث نطاق تطبيقها وإجراءات منحها، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.¹

■ **جريمة تجزئة أرض دون الحصول على رخصة الهدم:** يكون هناك شروع فعلي في هدم البناء القائمة دون الحصول رخصة المسبقة وهو الفعل المادي لهذه الجريمة وأن يكون البناء المراد هدمه واقع في مناطق مصنفة أو لبنانية آيلة للهدم.²

■ **جريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم:** تتميز هذه الجريمة عن جريمة الهدم الغير مرخص له في أن الشخص في هذه الجريمة متحصل على رخصة هدم، لكن بمجرد عدم مراعاته للالتزامات المفروضة فيها (مما يؤثر سلبا على الأماكن المحمية وكذا البناء المجاورة لها) يعد مرتكبا لجريمة.³

ثانيا: جرائم الشهادات:

إن المشرع الجزائري تطرق لثلاثة أنواع من شهادات التعمير والمتمثلة في شهادة التعمير، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة، واعتبر أي مخالفة للقواعد المنظمة لها جريمة، ونستثني منها شهادة التعمير باعتبارها وثيقة إعلامية فقط، الهدف منها التعرف على حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المراد البناء فوقها⁴

أ- شهادة التقسيم

تناول المشرع الجزائري شهادة التقسيم في المادة 59 من القانون 29/90 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث تنص: « على تسلم المالك عقار مبني وبطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام»⁵، وتتمثل الجرائم المتعلقة بهذه الشهادة في:⁶

■ **جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم:** وتتمثل هذه المخالفة في قيام المعني بعملية التقسيم دون حصول على شهادة التقسيم أو حتى وجود الشهادة إلا أنها منتهية الصلاحية.

■ **جريمة القيام بعملية التقسيم غير مطابقة للشهادة:** تتمثل هذه المخالفة في عدم مطابقة أشغال التقسيم للتصاميم والمخططات التيمنحت من أجلها شهادة التقسيم.

ب- شهادة المطابقة

¹ - المادتين 58-59 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 التي حددت بموجبها تشكيلية وكيفيات عمل وسير الشباك الوحيد للبلدية والولاية.

² - عمر حمدي باشا منازعات التعمير، بدون طبعة دار هومة للنشر والتوزيع، 2018، ص 61.

³ - ابوبكر بزغيش، منازعات العمران، مرجع سابق، ص 189

⁴ - عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 63

⁵ - المادة 59 من القانون 29/90

⁶ - كلثوم حجوج الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم تخصص القانون العقاري، جامعة

مولود معمري تيزي وزو ، 2018، ص 310

هي الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والمستفيد منها ، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.¹

وتتمثل هذه الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة فيما يلي:²

■ **جريمة عدم المطالبة بشهادة المطابقة في الآجال المحددة:** ألزم المشرع الجزائري صاحب البناية المرخص له بضرورة طلب شهادة مطابقة الأشغال المنجزة وأحكام رخصة البناء، خلال الفترة المحددة لانتهاء الأشغال، وعليه فإن الإخلال بهذا الالتزام جريمة يعاقب عليها القانون

■ **جريمة الامتناع عن تنفيذ قرارات تصحيح الأشغال :** يمكن للسلطات المختصة أن تصدر قرارا ببناء على محضر الجرد، يتضمن إعلام المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وضرورة تصحيح الأشغال بما يجعلها مطابقة للتصاميم المصادق عليها، وبناء على ذلك يعتبر جريمة من جرائم العمران كل امتناع عن تنفيذ قرارات تصحيح الأشغال

■ **جريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها:** لقد جعل المشرع الجزائري كل شغل أو استعمال بناية قبل تحقيق مطابقتها، والتي تثبت أصلا بشهادة المطابقة جريمة يعاقب عليها القانون.

■ **جريمة الربط بشبكات الانتفاع العمومية دون الحصول على شهادة المطابقة:** لقد اعتبر المشرع الجزائري الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية فعل غير مشروع يعاقب عليه قانونا، إذا تم ذلك بدون الحصول على شهادة المطابقة، باعتبار أن هذه الأخيرة هي الأداة الوحيدة التي يسمح من خلالها الربط بشبكات الغاز والمياه وشبكات صرف الصحي، ولهذا يعاقب كل من صاحب البناية، أو المقاول الذي أنجز أشغال الربط، أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك.

¹- سلمى رملي، الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 43.

²- عبد الرحمان عزراوي، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة) مجلة العلوم القانونية والإدارية كلية الحقوق جامعة سيدي بلعباس العدد 4، 2008، ص 156

خلاصة الفصل:

من أجل السير الحسن للتطور العمراني والتحكم فيه، أودت الدولة قانون العمران الغرض منه تحقيق مخطط عمراني حضاري يسائر المعايير الدولية التي تعرفها معظم الدولة المتقدمة في هذا المجال، ومن أجل التوفيق بين النشاط العمراني المتمثل في عملية البناء أساسا كونه أحد مظاهر التمتع بحق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى من جهة ومن جهة أخرى المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير.

وعليه كان لا بد من تفعيل جميع الآليات القانونية وموادها الدستورية ومراسيمها التنفيذية وتكريسها عمليا انطلاقا من القضاء بنوعيه الإداري والمدني باعتباره سلطة للضبط وفك النزاعات التي قد تشور في هذا المجال باعتباره حامى الحقوق، ومنه توصلنا إلى دور كل القضاء الإداري والمدني، في النقاط التالية:

- رقابة القاضي الإداري: تقوم رقابته على أشغال البناء والتعمير بالنظر إلى مدى تطبيق مبدأ مشروعية القرارات العمرانية من قبل الإدارة عن طريق دعوى الإلغاء وإبطال تصرفاتها الإدارية، أو اقرار مسؤوليات بواسطة دعوى التعويض.

- رقابة القاضي المدني: يبرز دوره في النظر والفصل في الدعاوي المدنية المرفوعة من قبل المتضررين نتيجة الممارسات الغير مشروعة للمباني أو الآثار الناتجة عن استغلالها إما إيجابا أو سلبا.

- رقابة القاضي الجزائي: يبرز دور القاضي الجزائي عن طريق الزجر للمخالفين في عملية التهيئة والتعمير بفرض الرقابة العمرانية من خلال متابعة رخص وعقود التعمير و من خلال صلاحيته في إعطاء الأمر باتخاذ الإجراءات الضرورية والكفيلة بمنع أو تدارك أي خطر نتج عن المخالفات المرتكبة، وهذا من أجل ردع وقمع الجرائم المتعلقة بالبناء والتعمير.

خاتمة

خاتمة:

من خلال ما درسنا ، يتضح لنا أن الرقابة العمرانية تتخذ صورا ومسميات مختلفة تتباين بين الإدارية والقضائية وهذا لكون تمتع العمران في الجزائر بأهمية بالغة نظرا لخصوصيته ودوره في عملية البناء الاقتصادي والاجتماعي للوطن، كون العمران من أهم المقاييس التي يقاس بها تقدم ورقي الدول، إلا أن وضعية العمران والعقار في الجزائر تعرف عدة إختلالات سببتها عديد العوامل المتداخلة، من تناقض في النصوص القانونية وكذا تحايل المواطنين والقائمين بالبناء وكذا تراخي الجهات الإدارية عن القيام بالدور المنوط بها في مجال التهيئة والتعمير، خاصة الدور الرقابي، حيث أن عملية البناء والتعمير عملية حساسة تستوجب العناية والاهتمام وكذا المتابعة الميدانية لها، وان اختلفت طرق وكيفيات هذه الرقابة إلا أن هدفها واحد وهو خلق عمران حضري يلتزم بمقتضيات أدوات التهيئة والتعمير .

وتنقسم الرقابة الإدارية على عمليات البناء والتعمير إلى نوعين أساسين رقابة قبلية تكون قبل الشروع في عملية البناء، ورقابة بعدية تكون أثناء الشروع في عملية البناء أو بعد الانتهاء منها، الهدف من هذه الرقابة جعل البناء متماشيا مع الأنظمة والقوانين التي تنظم العمران، حيث تتحقق الرقابة الإدارية قبلية على العمران من خلال المخططات العمرانية المتمثلة أساسا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، وأيضا من خلال الرخص والشهادات العمرانية التي تتمثل أساسا في رخصة البناء أهم الرخص على الإطلاق وكذا رخصة التجزئة ورخصة الهدم وأيضا من خلال الشهادات العمرانية المتمثلة أساسا في شهادة التعمير وكذا شهادة التقسيم وشهادة المطابقة بالإضافة إلى أنه يتطلب التنظيم الضبطي للعمل مليا للحد من المخالفات العمرانية، عن طريق تحديد متطلبات التنمية لتكريس جودة الخدمات العمرانية وجودة الرقابة العمرانية في حدود الضوابط القانونية التي حدد قانون التهيئة العمرانية والتشريعات الخاصة الأخرى، وقد توصلت الدراسة إلى العديد من النتائج أهمها أن تكريس الجودة في مجال الرقابة العمران يتطلب ضرورة تكوين وتأهيل الأعوان المختصين بالرقابة في مجال العمران على التعامل بالبرامج الرقمية والقواعد البيانية، وكذا على المسائل الفنية والتقنية المتعلقة بالعمران بشكل دوري.

وهناك مبرر قانوني يتلخص في أنه كذا فإن تنظيم المجال الحضري رهين بتنظيم استعمال السطح، وتعتبر وثائق التعمير إطارا قانونيا للتخطيط الحضري، وأداة أساسية لاستغلال الأراضي الحضرية وضمن حسن استعمالها على المدى القريب والبعيد، وتتنوع الوثائق المستعملة لإنجاز عمليات التعمير المرتقبة لمختلف المناطق. فقد كانت

إلى عهد قريب تقتصر على تصميم التطبيق وتصميم التهيئة للمناطق الحضرية وتصميم التنمية كوثيقة خاصة بالمراكز القروية. لكنه تم بعد ذلك تعزيز هذه الترسنة القانونية في مجال التعمير بوثيقة أساسية هي المخطط التوجيهي للتهيئة الحضرية، ومخطط شغل الأراضي والرخص المتعلقة بالتهيئة العمران وشهادات التعمير، وغيرها من الوثائق الإدارية ذات الصبغة القانونية.

نتائج:

- ✓ يوجد إطار قانوني للرقابة العمرانية في العديد من البلدان حول العالم، ويتنوع هذا الإطار القانوني من بلد إلى آخر وفقاً للتشريعات المحلية. ومع ذلك، يمكن تحديد بعض النقاط العامة التي يمكن أن تنطبق على العديد من الأنظمة القانونية.
- ✓ التنظيم العمراني والتخطيط: يعمل الإطار القانوني للرقابة العمرانية على تنظيم النمو والتطور العمراني في المناطق المختلفة، ويحدد اللوائح والمعايير التي يجب اتباعها في التصميم والبناء واستخدام الأراضي.
- ✓ منح التراخيص: يتطلب تنفيذ المشاريع العقارية في العديد من الحالات الحصول على تراخيص بناء من الجهات الحكومية المعنية. تتطلب هذه التراخيص تقديم التصاميم والمستندات اللازمة للجهة المختصة للمراجعة والموافقة قبل البدء في البناء.
- ✓ الرقابة والتفتيش: يشمل الإطار القانوني للرقابة العمرانية إجراءات التفتيش المنتظمة للمشاريع العقارية للتأكد من توافرها مع المعايير واللوائح المحددة. قد يتضمن ذلك فحص المواد المستخدمة والتأكد من تطبيق معايير السلامة والبناء الصحيحة.
- ✓ حماية المظهر العام والبيئة: يسعى الإطار القانوني للرقابة العمرانية إلى الحفاظ على المظهر العام للمنطقة وتعزيز التصميم الحضري المناسب. يمكن أن يتضمن ذلك تحديد الألوان والمواد المسموح بها للبناء وتنظيم المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء.
- ✓ حماية المصالح العامة: يعتبر الإطار القانوني للرقابة العمرانية أداة لحماية المصالح العامة، مثل توفير البنية التحتية اللازمة للمشاريع العقارية، بما في ذلك الطرق والماء والصرف الصحي والكهرباء. يهدف إلى ضمان توافر الخدمات الأساسية للمجتمع وتحقيق التنمية المستدامة.

يتنوع الدور الدقيق للرقابة العمرانية وفقاً للتشريعات المحلية والاحتياجات المحلية للتنمية العقارية. يمكن أن يشمل ذلك تشجيع الاستثمار العقاري المستدام، وحماية حقوق الملاك والمستثمرين، وتنظيم الاستخدام الملائم للأراضي والمساحات العامة، وتعزيز الشفافية والمسؤولية في القطاع العقاري.

توصيات:

- ✓ عموماً، تعتبر الرقابة العمرانية جزءاً هاماً من التنمية العقارية في العديد من البلدان. يهدف الإطار القانوني للرقابة العمرانية عادة إلى تنظيم وتوجيه النمو والتطور العمراني في المجتمعات، وضمان تنفيذ المشاريع العقارية وفقاً للمعايير البنائية والتخطيطية المحددة.
- ✓ يعمل الجهاز المختص بالرقابة العمرانية على مراقبة المشاريع العقارية وفحص التصاميم والتخطيطات المقدمة، والتأكد من توافقها مع اللوائح والقوانين المعمول بها. يشمل ذلك مراقبة الاستخدام الملائم للأراضي، والحفاظ على المظهر العام للمنطقة، وضمان توفر البنية التحتية اللازمة للمشاريع العقارية، مثل الطرق والصرف الصحي والكهرباء.
- ✓ بواسطة تنفيذ الرقابة العمرانية، يمكن الحفاظ على جودة العمران والتصميم الحضري والبيئة المحيطة، ومنع حدوث مشاكل بنية تحتية أو تلوث بيئي. تعزز الرقابة العمرانية أيضاً الشفافية والمسؤولية في قطاع العقارات، وتحمي حقوق الملاك والمستثمرين والمواطنين.
- ✓ تتباين آليات الرقابة العمرانية والقوانين ذات الصلة من بلد إلى آخر، ويمكن أن تشمل إصدار التراخيص اللازمة للمشاريع العقارية، وإجراءات التفتيش والمراقبة المستمرة، وتطبيق العقوبات على المخالفين. تعتمد نتائج الدراسات المتعلقة بالإطار القانوني للرقابة العمرانية ودورها في التنمية العقارية على البلد المحدد والتحليلات المحلية.

قائمة المصادر والمراجع

- ◀ القرآن الكريم
- ❖ المصحف الكريم برواية ورش عن نافع
- ◀ المعاجم
- ❖ جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، ج 1، دار صادر، بيروت، لبنان، 2003
- ◀ الكتب:
- ◀ أولاً: باللغة العربية
- ❖ أحمد محيو، المنازعات الإدارية، تر:فائز أنجق، بيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003
- ❖ اقلوني ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف) حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، 2014
- ❖ تركية سايح، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري ، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2014
- ❖ جمال سايس، الإجهاد الجزائري في القضاء العقاري، منشورات كليك، الطبعة الثانية، الجزء الثاني الجزائري، سنة 2013
- ❖ حكيم شتوي، مبدأ الاحتياط في المسؤولية المدنية عن الأضرار بالبيئة، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2017
- ❖ حمدي سليمان سحيمات القبيلات الرقابة الإدارية والمالية (عمان: دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1998
- ❖ رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الادارية، سلسلة دروس جامعية، ديوان المطبوعات الجامعية د.ط، الجزائر ، سنة 2001
- ❖ سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2004
- ❖ سيد محمد التوني، نسمات عبد القادر، عن الإسكان والعمران، أبحاث مختارة من المؤتمرات، العربي للنشر والتوزيع، ط.2، القاهرة، مصر، 1992
- ❖ الشريف البقالي، رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير، دار العلم للطباعة والنشر والتوزيع، ط.2، المملكة المغربية، 2012
- ❖ الشريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون والممارسة، دار القلم، الطبعة الأولى، الرباط، المغرب
- ❖ عايدة ديرم، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الجزائر، 2011
- ❖ عايدة ديرم، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الجزائر، 2011

- ❖ عبد الرحمان البكريوي التعمير بين المركزية و اللامركزية، الشركة المغربية للطباعة والنشر، الرباط، 1993
- ❖ عبد العزيز عبد المؤمن خليفة، الانحراف بالسلطة كسبب للإلغاء القرار الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية - مصر، 2009
- ❖ عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية القانونية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة 2012، الجزائر
- ❖ علي خطار شنتاوي، مسؤولية الادارة العامة عن اعمالها الضارة، دار وائل للنشر والتوزيع، ط.1، ع.07، عمان، الأردن، السنة 2008
- ❖ علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيماوية في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، بدون طبعة
- ❖ علي فلالي، الإلتزامات العمل المستحق للتعويض ، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002
- ❖ عمار عوايدي، عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري، د.م.ج، الجزائر ط 2 ، 1994 ،
- ❖ عمار عوايدي، النظرية العامة في المنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، ديوانالمطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013
- ❖ عمار عوايدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار همومة، الجزائر ، 2005
- ❖ عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، بدون طبعة دار هومة للنشر والتوزيع، 2018
- ❖ الفاضل خممار، الجرائم الواقعة على العقار ، الطبعة الرابعة، دار هومة الجزائر ، 2010
- ❖ لحسن بن شيخ أث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، المسؤولية بدون الخطأ، دار الخلدونية، الجزائر، د.س
- ❖ لحسن بن شيخ أث ملويا، نظام المسؤولية في القانون الإدارية، دار الهدى، عين ميله، الجزائر ، 2013
- ❖ ماجد راعب الحلو، القضاء الاداري، المكتبة القانونية لدار الطباعة الجامعية الاسكندرية مصر ، 1995
- ❖ محمد حسين منصور ، النظام القانوني للمباني والإنشاءات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية ، مصر، 2011
- ❖ محمد حسين، الوجيز في نظرية الإلتزام، ط.الأولى، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1983
- ❖ محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري، الكتاب الثاني: قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات، منشورات الحلبي الحقوقية، ط. 2005، 01، بيروت، لبنان
- ❖ مسعود شيهوب، المسؤولية عن الاخلال بمبدأ المساواة وتطبيقها في القانون الاداري، دراسة مقارنة ، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، د.س،

❖ مصطفى جرموني، الرقابة على التجزئيات العقارية والأبنية بالمغرب، ط1، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، المغرب، 2011

❖ نزية محمد الصادق المهدي، دور التأمين في مجال عقود وإعمال البناء والتشييد في ظل أحدث النظم القانونية ونصوص التشريعية المعاصرة أمال المؤتمر الثامن عشر، عقود البناء والتشييد بين القواعد القانونية التقليدية والنظم القانونية المستحدثة، كلية الحقوق جامعة الامارات العربية المتحدة

❖ نزيه كبارة، المبادئ الأساسية في إدارة الأعمال، شركة المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، 2010

❖ نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع الجزائري، ط.1، دار الهدى، الجزائر، 2010

❖ وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، ط1، 2016

❖ ثانيا: باللغة الأجنبية

❖ "control", Oxford Dictionaries, Retrieved 24-05-2023 Edited

◀ رسائل الدكتوراه والماستر

❖ باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر

❖ بوبكر بزغيش منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2017

❖ تونسي صبيرنة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2019/2018

❖ راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2015/2014

❖ رمضاني عبد العزيز، داود محمد عبد الجبار، الرقابة القضائية على عقود التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة مقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون التهيئة والتعمير، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، الجزائر، 2020/2019

❖ زهرة أبرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، جامعة الجزائر، 2011/2010

- ❖ سلمى رملي، الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2022/2021
- ❖ شعلال إيمان، دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة، الجزائر، 2017/2016
- ❖ شعلال سهام، عطاق نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 29/90، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي أولحاج، البويرة، الجزائر، 2017
- ❖ شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علم في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2016/2015
- ❖ طراد عبد الحليم، دور الترقية العقاري في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر تخصص: قانون عقاري
- ❖ عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر 1، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ابن عكنون، الجزائر، 2006
- ❖ عبد الغني عبان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، 2018/2017
- ❖ عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2004/2005
- ❖ فاتح أودينة، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية، مذكرة ماستر، تسيير وتقنيات حضرية، فرع التسيير الايكولوجي للمحيط الحضري معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة 2009/2008
- ❖ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم القانون العام، جامعة أبوبكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016/2015

- ❖ مجاهري مهديّة، الرقابة الإدارية ودورها في مكافحة الفساد الإداري في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر قسم القانون العام الشعبة: الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس -مستغانم-الجزائر
- ❖ محادي خديجة، الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير، مذكرة مكتملة مقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2019
- ❖ محمد بورحلة، آليات الرقابة لحماية نظام التهيئة والتعمير في الجزائر، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حه لخضر، الوادي، الجزائر، 2017/2016
- ❖ منصور محاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب
- ❖ نور الدين بوكبال، عبد الجبار فاضلي، الرقابة القضائية على قرارات التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، الجزائر، 2018/2017
- ❖ يحيى وناس، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عام، محمد كحلولة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان، جويلية 2007/2006، ص 185.
- ◀ **مذكرات الماجستير:**
- ❖ بلخير حلومي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماجستير، أكاديمية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق تخصص قنون اداري جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012/2013
- ❖ بن مختار سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، الجزائر، تلمسان، الجزائر، 2008/2009
- ❖ زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير جامعة الجزائر بن يوسف بن خده، الجزائر، 2011/2010
- ❖ ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص دولة والمؤسسات العمومية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2008/2007

- ❖ عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الإداري، دكتوراه قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2007 حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة شهادة الماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012/2011
- ❖ قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2013/2012
- ❖ كحيل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة وتهيئة، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2012/2011
- ❖ كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، الجزائر، 2009/2008.
- ❖ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، 2014/2012
- ❖ محمد معيفي، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2015/2014
- ❖ منى بن لطرش، رخصة البناء، رسالة الماجستير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007
- ❖ وفاء عزالدين، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص القانون الإداري، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2015/2014
- ◀ المقالات والمواقع الإلكترونية:
- ❖ أشرف بلحاج، منازعات التعمير بالمملكة العربية المغربية الحوار المتمدن، ع.4518، مقال منشور على الموقع الإلكتروني: www.ahewar.org، تاريخ الاطلاع: 2023/01/27
- ❖ من الموقع: <https://www.maan-ctr.org>، في 2023/05/24، على الساعة 12:00.
- ◀ المجالات:
- ❖ آسيا أوراغ مخالقات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 01 الجزائر مارس 2019
- ❖ بن ناصر يوسف، الدراسات القانونية حماية البيئة (معطى جديد في حماية البيئة)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ج.33، رقم:03، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، ابن عكنون، الجزائر، 1995

- ❖ بوبكر بزغيش، الدعوى المدنية في مجال العمران، مجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، العدد 02 الجزائر، 2012
- ❖ زوييدة دهلوك، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة التعمير والبناء، العدد الثالث، المجلد الأول، سبتمبر 2017، جامعة ابن خلدون - تيارت، الجزائر
- ❖ زيار الشاذلي، النطاق القانوني لوظيفة الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير بين تفعيل التنظيم وتكريس الوقاية، مجلة المعارف للعلوم القانونية والاقتصادية، العدد الأول، مج، 02، معهد الحقوق والعلوم الاقتصادية، المرطز الجامعي، العقيد سي الحواس، بريكة، الجزائر، 2021
- ❖ شهرزاد سي مرابط، شهادة مطابقة البناء طبقا لقانون 15/08، من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مجلة التعمير والبناء، العدد الثاني، المجلد الأول، جوان 2017، جامعة ابن خلدون - تيارت، الجزائر
- ❖ عبد الرحمان عزراوي، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة) مجلة العلوم القانونية والإدارية كلية الحقوق جامعة سيدي بلعباس العدد 4 2008
- ❖ عبد العزيز نويري، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء دراسة تطبيقية، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان المنازعات المتعلقة بالعمران الجزائر، سنة 2008
- ❖ عبد الكريم بودريوة، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير "حراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا إلى الاعتبارات البيئية"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، جوان 2013
- ❖ عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الانسانية، ع.2، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، جوان 2002
- ❖ عزري الزين، العلاقة السببية كشرط لمسؤولية في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ع.22، الجزائر، ديسمبر 2004
- ❖ عشاش محمد، رخصة التجزئة قرار إداري من السلطة الإدارية المختصة لإجراء القسمة لقطعة أرض معينة تشكل وحدة عقارية تعود ملكيتها لشخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص، أو مملوكة في الشيوع، لعشاش محمد، تسوية وضعية البناء غير مشروع في إطار القانون رقم 15/08، المجلة التقنية للقانون والعلوم السياسية، ع.2، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2014
- ❖ عمار عيشوبة، أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع.2، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، جوان 2017

- ❖ فاطمة بن الدين، أثر قوانين التعمير على البناء غير الشرعي في الجزائر، مقال منشور في مجلة البحوث في التشريعات البيئية، ع.3، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2014
 - ❖ المادة رقم 04 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.
 - ❖ المادة رقم 17 من القانون رقم 04-98 المؤرخ في 20 صفر 1419، الموافق لـ 15 يونيو سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 17 يونيو 1998.
 - ❖ المادة رقم: 01 من القانون رقم 38 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 19 يوليو سنة 2003
 - ❖ محي الدين بربيع، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع.5، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، مارس 2018
 - المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، يتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير ، ج ر عدد 26 ، لسنة 1991.
 - ❖ مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخص البناء دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مجلة الحقوق والدراسات القانونية والشرعية العدد 04، السنة 2005
 - ❖ المواد رقم 04-06-12 من القانون رقم 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة 1422، الموافق لـ 05 فيفري سنة 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه الساحل، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 12 فيفري سنة 2002.
- ◀ النصوص القانونية:
- ❖ المادة 16 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، رقم 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
 - ❖ المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997، حدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84 المؤرخة في 21 ديسمبر سنة 1997.
 - ❖ المادة رقم: 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المتعلق بكيفية تجزئة الأراضي الفلاحية.
 - ❖ المادة رقم 46 من القانون رقم 29/90 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها.
 - ❖ المادة رقم 90 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسلمها.

- ❖ المادة رقم: 86 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق لـ 25 يناير 2015، المعدل و المتمم
- ❖ المادة 16 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، رقم 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- ❖ المادة رقم 46 من القانون رقم 29/90 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها.
- ❖ المادة رقم 69 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- ❖ المادة رقم 90 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها.
- ❖ المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997، حدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84 المؤرخة في 21 ديسمبر سنة 1997.
- ❖ المادة رقم: 05 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المتعلق بكيفية تجزئة الأراضي الفلاحية.
- ❖ المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، يتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير ، ج ر عدد 26 ، لسنة 1991.
- ❖ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15
- ❖ المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 جويلية سنة 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، ج.ر، ع. 51 الصادرة في سنة 2015.
- ❖ المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية، قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا الصادر في 26/06/1982 قضية رقم 993، المجلة القضائية، العدد الأول سنة 1990، ص ص 188-191
- ❖ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، الذي يحدد إجراءات أعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بقاء المؤرخ في 28 مايو 1991 ، ج.ر، ع. 29 المؤرخة في 1 جوان 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005، ج.ر عدد 62، بتاريخ 11/09/2005، المعدل والمتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 3166/12 المؤرخ في 05/04/2012، ج.ر عدد 21، بتاريخ 11/04/2012.
- ❖ المادة 18 من المرسوم التنفيذي، 178/91، الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المؤرخ في 28 مايو 1991، الجريدة الرسمية الى عدد 26 ، المؤرخة في 1 جوان 1991
- ❖ المادة 57 من القانون 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- ❖ المادة 76 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
- ❖ المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- ❖ المادتين 58-59 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي حددت بموجبها تشكيلية وكيفيات عمل وسير

الشباك الوحيد للبلدية والولاية.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 176/91

❖ مرسوم تنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، ع.26 الصادرة في 01 جوان 1991 ، المعدل والمتمم.

❖ المادة رقم 17 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر 1419، الموافق لـ 15 يونيو سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 17 يونيو 1998.

❖ القانون 03/87 المتضمن التهيئة والتعمير، المؤرخ في 27 يناير 1987، ج.ر، ع.05، الصادرة سنة 1987.

❖ المادة 02 من القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق، نفسه.

❖ المادة 01 من القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/01/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، ع.52، الصادرة بتاريخ 1990/12/02، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، ج.ر، ع.51، الصادرة بتاريخ 2004/08/15.

❖ القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 15، لسنة 1990.

❖ القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 15، لسنة 1990.

❖ المادة رقم 04 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

❖ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، ع.49، الصادرة بتاريخ 1990/11/18، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق لـ 09/25

❖ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49 لسنة 1990.

❖ القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52، لسنة 1990.

❖ القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52، لسنة 1990.

الفهرس

شكر وتقدير

الإهداء

أ.....مقدمة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للرقابة العمرانية

| | |
|----|--|
| 7 | المبحث الأول: مفهوم الرقابة العمرانية |
| 7 | المطلب الأول: تعريف الرقابة العمرانية |
| 7 | الفرع الأول: التعريف: |
| 10 | الفرع الثاني: أهداف الرقابة العمرانية |
| 11 | الفرع الثالث: أنواع الرقابة العمرانية |
| 15 | المطلب الثاني: الرقابة العمرانية كآلية لتكريس التنمية العقارية وحماية البيئة |
| 16 | الفرع الأول: دور آليات الرقابة القبلية للتهيئة العمرانية |
| 22 | المبحث الثاني: آليات تنظيمية للرقابة العمرانية |
| 22 | المطلب الأول: الشروط الواجبة للتهيئة والتعمير |
| 22 | الفرع الأول: حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي |
| 23 | الفرع الثاني: حماية الأراضي الفلاحية |
| 25 | الفرع الثالث: حماية الأراضي الغابية: |
| 25 | الفرع الرابع: حماية المناطق الساحلية |
| 29 | المطلب الثاني: مخططات التهيئة والتعمير |
| 29 | الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) |
| 34 | الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي (P.O.S) |

❖ الفصل الثاني: آليات الرقابة العمرانية في تحقيق التنمية العقارية

| | |
|----|--|
| 42 | المبحث الأول: الرقابة الإدارية |
| 42 | المطلب الأول: الرخص الإدارية |
| 42 | الفرع الأول: الرخص الإدارية الخاصة بمادة التعمير |
| 48 | المطلب الثاني: شهادات التهيئة العمرانية |
| 48 | الفرع الأول: شهادة التعمير |

| | |
|-----|---|
| 49 | الفرع الثاني: شهادة المطابقة |
| 51 | الفرع الثالث: شهادة التقسيم |
| 53 | المبحث الثاني: الرقابة القضائية |
| 53 | المطلب الأول: القضاء العادي |
| 53 | الفرع الأول: دعوى إلغاء تراخيص أعمال البناء: |
| 62 | الفرع الثاني: دعوى المسؤولية الإدارية على أشغال البناء والتعمير |
| 70 | المطلب الثاني: القضاء المدني والجزائي |
| 70 | الفرع الأول: دور القضاء المدني |
| 75 | الفرع الثاني: المسؤولية المدنية وعلاقتها بدعوى التعويض |
| 79 | الفرع الثالث: دور القضاء الجزائي |
| 82 | خلاصة الفصل |
| 85 | خاتمة |
| 88 | قائمة المصادر والمراجع |
| 102 | فهرس المحتويات |

ملخص:

الرقابة الإدارية للتهيئة العمرانية تتم عن طريق هيئات ومؤسسات حكومية مختصة في مجال التخطيط العمراني والتنمية العمرانية. تقوم هذه الهيئات بضبط السياسات واللوائح والمعايير اللازمة للتهيئة العمرانية، وتنظم تنفيذها ومتابعتها. تعمل هذه الهيئات على ضمان الامتثال للمعايير البنائية والاستخدامات الأرضية المحددة والحفاظ على جودة المشاريع العمرانية.

تشمل الرقابة الإدارية للتهيئة العمرانية عدة نشاطات، مثل:

1. الموافقة على التصاميم العمرانية والتخطيطات العامة: تقوم الهيئات الإدارية بمراجعة واعتماد التصاميم العمرانية والتخطيطات العامة للمشاريع العمرانية، وذلك للتحقق من توافقها مع اللوائح والمعايير المعتمدة والتأكد من تلبية المتطلبات البيئية والاجتماعية والاقتصادية.
 2. منح التراخيص العمرانية: تقوم الهيئات الإدارية بمنح التراخيص العمرانية للمشاريع العمرانية المختلفة، بناءً على الالتزام بالقوانين واللوائح المعمول بها. يتم تقييم المشروع من حيث المتطلبات الهندسية والبيئية والأمنية والصحية وغيرها.
 3. مراقبة التنفيذ: تقوم الهيئات الإدارية بمتابعة ومراقبة تنفيذ المشاريع العمرانية للتأكد من الامتثال للمعايير والمواصفات والجودة المطلوبة. قد تشمل ذلك زيارات الموقع وفحص المواد المستخدمة ومراجعة التقارير الفنية والمالية.
- أما الرقابة القضائية للتهيئة العمرانية، فتتم عن طريق الهيئات القضائية المختصة. تقوم هذه الهيئات بنظر الدعاوى والنزاعات المتعلقة بالتهيئة العمرانية، سواء كانت مخالفات للقوانين واللوائح أو نزاعات بين الأطراف المعنية. تحكم الهيئات القضائية بناءً على القوانين والأنظمة المعمول بها، وتصدر الأحكام والقرارات الملزمة للأطراف المعنية.

الكلمات المفتاحية:

Summary:

Administrative control of urban planning is carried out through government bodies and institutions specialized in the field of urban planning and urban development. These bodies shall set the policies, regulations and standards necessary for urban planning, and shall regulate their implementation and follow-up. These bodies work to ensure compliance with construction standards, specific land uses and maintain the quality of urban projects.

Administrative control of urban planning includes several activities, such as:

Approval of Urban Designs and General Planning: Administrative bodies review and approve urban designs and general plans for urban projects, in order to verify their compliance with approved regulations and standards and to ensure that environmental, social and economic requirements are met.

2. Granting Urban Licenses: Administrative bodies grant urban licenses for various urban projects, based on compliance with applicable laws and regulations. The project is evaluated in terms of engineering, environmental, security, health and other requirements.

3. Implementation monitoring: The administrative bodies follow up and monitor the implementation of urban projects to ensure compliance with the required standards, specifications and quality. This may include site visits, inspection of materials used, and review of technical and financial reports.

Judicial control of urban planning is carried out through the competent judicial bodies. These bodies hear lawsuits and disputes related to urban planning, whether they are violations of laws and regulations or disputes between the concerned parties. Judicial bodies shall rule based on the laws and regulations in force, and shall issue judgments and decisions binding on the parties concerned.