



جامعة ابن خلدون - تيارت -



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

تخصص: قانون عقاري

الآليات القانونية للرقابة في مجال التهيئة والتعمير

تحت اشراف

من اعداد

د/ سليمي الهادي

بلجيلالي عمر

بن حمدوش بلال

لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذ التعليم العالي	بلجيلالي خالد
مشرفا مقرر	أستاذ محاضر (أ)	سليمي الهادي
عضوا مناقشا	أستاذة (ة) محاضر (أ)	عيشوية فاطمة
عضوا مدعوا	أستاذة (ة) محاضر (ب)	عياد خيرة

السنة الجامعية: 2022-2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

الحمد لله عز وجل الذي أعاننا ووفقنا لإنجاز هذه المذكرة والصلاة والسلام على أشرف الخلق والمرسلين سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم.

نتقدم بجزيل الشكر والتقدير والعرفان الى الدكتور الفاضل " سليمي الهادي " لإشرافه على هذه المذكرة ونشكره على ما قدم لنا من نصائح وتوجيهات قيمة طيلة إنجاز هذا البحث فجزاه الله خيرا.

كما نتقدم بالشكر والتقدير للأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة الذين شرفونا بقبولهم لمناقشة هذا العمل.
وكل التقدير والاحترام لجميع اساتذة كلية الحقوق.

وفي الاخير نشكر كل من كان لنا عوناً وساهم في اتمام هذه المذكرة ولو بكلمة تشجيع.

إهداء

إلى نبع المحبة والحنان إلى حضن الأمان أُمي الغالية

اطال الله في عمرها

إلى رمز الصبر والتفاني والاقْتدار الى من احمل اسمه بكل

افتخار أبي العزيز أطال الله في عمره

إلى اخوتي الاعزاء وكل افراد العائلة

إلى جميع الأصدقاء

إليهم جميعا اهدي هذا العمل

بلجيلالي عمر

إهداء

اليوم انهيت اخر مرحله في الدراسة وها قد انطوت صفحة من
صفحات الحياة تعلمت الكثير وما زلت اتعلم واخيراً بمناسبة
تخرجي وبفضل الله ونعمته والحمد لله الذي تتم بنعمته
الصالحات تخرجت فرحة لا تصدق وبعد سجدة شكر لله خلي
راسك فوق بالسماء ي أبوي ولدك جابلك الرخصة والشهادة
اهدي تخرجي هذا لابي العزيز وامي الغالية وكل اخوتي
وعائلي ولأصدقائي جميعا وفي الختام الحمد لله حتى يبلغ
الحمد منتهاه.

بن حمدوش بلال

قائمة المختصرات

باللغة العربية:

ج.ر: جريدة رسمية

ج.ج.د.ش.: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ص: الصفحة

ط: الطبعة

ج: جزء

د.ط: دون طبعة

د.س.ن: دون سنة النشر

د.ن: دون سنة

مخطط التهيئة والتعمير : PDAU

مخطط شغل الاراضي: POS

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

باللغة الاجنبية:

PDAU: Plan Directeur d'aménagement et d'Urbanisme.

POS: Plane d'occupation des sols.

مقدمة

تعتبر قواعد تهيئة والتعمير سياسة وفنا من الفنون قبل أن تكون علما وقانونا، إذ هي بهذا المعنى قابلة للتطبيق على كل المجتمعات البشرية منذ القدم إلى الآن، ولا يمكن تصور أي مجتمع بشري يقوم وينهض و يتطور إلا بتوفر نظام عام والضوابط تحقق له الأمن و السلامة، وتقيه من كل اعتداء على ممتلكاته و من الحوادث الطبيعية والبشرية كالفيضانات والزلازل وحوادث السير والانهيارات الناتجة عن قدم المباني وإهمال صيانتها حيث تعد قواعد التهيئة والتعمير قوانين يتم بموجبها تنظيم عملية البناء والعمران، وكذلك تبيين نوعية البناءات وشكلها، وتضمن احترام المناظر الطبيعية والحضارية والتراث الثقافي والتاريخي.

ومن هذا المنطلق كان لزاما على المشرع الجزائري أن يفرض آليات مصدرها القانون وذلك سعيا لتحقيق أساس تنطلق منه قواعد وأحكام التهيئة والتعمير، وهذا من أجل ضبط سياسة التعمير سواء من خلال التوسع في المجتمعات السكانية أو إنشاء مدن جديدة، حيث يكون هذا وفق قواعد وقوانين سطرها المشرع الجزائري وتسهر عليها الجهات الإدارية من أجل تطبيقها، كما وجب التنويه إلى أن المشرع الجزائري اعطى اهتمام بالغ لمجال التهيئة و التعمير خصوصا فيما يتعلق بدور الجهاز الإداري على المستوى الوطني أو المحلي في التوسط بين الأفراد والقانون عند ممارستهم لحقوقهم وحررياتهم وأنشطتهم، سواء كان ذلك من بداية إعداد مخططات التهيئة والتعمير، مرورا بمنح الرخص و وصولا إلى منح الشهادات، وهذا من خلال ممارستها لسلطة الضبط الإداري بغرض إقامة النظام العام في المجتمع وحمايته من الخروقات والأضرار بالأمن والسلم الاجتماعيين، في شتى مجالات الحياة سواء من خلال المحافظة على البيئة والمحيط وجمال الرونق وحماية النظام العمراني والنظام العام الاقتصادي.

كما للإدارة أيضا صلاحيات أخرى واسعة لإقامة النظام العام ، وهو ما يجعل الإنسان وحقوقه وحرياته العامة في مركز ضعيف في مواجهتها ، هذا الأمر الذي استدعى من المشرع الجزائري أن يخلق آلية رقابية أخرى لردع كل الانتهاكات لحقوق وحرية العامة ، وذلك عن طريق الرقابة القضائية سواء كان ذلك من خلال القضاء العادي أو من خلال القضاء الإداري ، والهدف من هذا المحافظة على مبدأ مشروعية وضمن توطيده حتى تكون سيادة القانون فوق كل اعتبار ، و جبر الأضرار الناتجة عن تنفيذ تراخيص أعمال البناء والتعويض عنها ومعاقبة المخالفين ، باعتبار أن هذه القواعد هي قواعد جوهرية ومن النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها.

وإن دور الإدارة والقضاء في مجال التهيئة والتعمير عن طريق الرقابة القانونية كبير وهام جدا ، وذلك من خلال آليات الرقابة القانونية الممنوحة لهما بهدف ضمان الاستعمال العقلاني والراشد للفضاء العمراني والمحافظة على عناصره الطبيعية ، باعتبار أن العمران مؤشر من مؤشرات قياس التطور الحضاري لأي مجتمع ، وكذلك من أجل مكافحة البناءات الفوضوية وتنظيم الأراضي القابلة للتعمير وحمايتها ، وتحسين المنظر الجمالي للمدن ، إضافة الى حل المنازعات المرتبطة بالسكن و العمران الناتجة عن قصور آليات رقابة النشاط العمراني .

و تهدف هذه الدراسة الى تبيان آليات و الادوات المخولة للإدارة و القضاء للرقابة في مجال التهيئة و التعمير ، كما تبين الاجراءات المتبعة في تنظيمها ، وهذا قصد تحقيق التوازن بين مختلف النشاطات ، والتحكم في النشاط العمراني ، و ايضا المحافظة على نوعية البناء و سلامتها ، وجماليتها و كذلك حماية البيئة و المنظر الجمالي للمدن ، و المحافظة على المحيط ، والتراث التاريخي و الثقافي .

و الأسباب الذاتية التي جعلتنا نختار هذا الموضوع هي الشعور بقيمة و أهمية هذا الأخير و الرغبة في إثراء و تنمية المعرفة الذاتية في مجال التهيئة و التعمير إضافة الى علاقته بتخصص القانون العقاري .

أما الاسباب الموضوعية هي اهمية موضوع آليات الرقابة القانونية في مجال التهيئة و التعمير و تأثيرها البالغ على حياة الفرد و المجتمع ، و كذلك البحث في الدراسات القانونية في مجال التهيئة و التعمير و محاولة إثرائها من خلال تقديم إضافات جديدة من شأنها الإلمام بما وقفت عليه الدراسات في هذا الموضوع .

وفيما يخص الصعوبات التي واجهتنا أثناء اعدادنا لهذه المذكرة ، فتتعلق بصعوبة توفير المراجع و المصادر خاصة الكتب المتخصصة في هذا المجال رغم كثرتها وهذا بسبب حداثة الموضوع ، هذا الأمر الذي جعلنا نعتمد على النصوص التشريعية كمرجع وحيد في بعض الاحيان ، إضافة الى طول الموضوع وهذا بسبب احتوائه على العديد من العناصر المهمة التي حاولنا تسليط الضوء على أغلبها قدر المستطاع.

أما بخصوص الدراسات السابقة ، فقد سبق للبعض منها تناول هذا الموضوع، من بينها أطروحة دكتوراه ، للطالبة كلثوم حجوج تحت عنوان الرقابة على الرخص و شهادات التعمير في التشريع الجزائري ، و أيضا رسالة ماجستير بعنوان آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، للطالبة قارة تركي إلهام ،حيث كل منهما تطرق إليه بطريقته و منظوره.

انطلاقا مما سبق اعتمدنا في دراستنا هذه على المنهج الوصفي و المنهج التحليلي ، فالمنهج الوصفي يظهر من خلال عرضنا لبعض الوقائع و الآثار الناتجة عن تطبيق بعض النصوص القانونية في مجال التهيئة و التعمير ، و المنهج التحليلي الذي يبرز من خلال تحليل المواد القانونية التي اعتمدنا عليها في هذه الدراسة .

ومن خلال ما سبق نتضح معالم الاشكالية التي ارتأينا بلورتها في التساؤل التالي :

- ما هي الآليات القانونية للرقابة التي وضعها المشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير؟
و للإجابة على هذه الاشكالية يمكننا طرح الاسئلة الفرعية التالية :
- ما هي الوسائل القانونية للرقابة التي منحها المشرع الجزائري للإدارة لتنظيم النشاط العمراني؟
- كيف يمارس القضاء صلاحياته الرقابية في مجال التهيئة والتعمير؟
و للإجابة على هذه الاسئلة الفرعية من الاشكالية فقد اعتمدنا على خطة تتضمن فصلين ، يتناول الفصل الاول الرقابة الادارية في مجال التهيئة و التعمير ، يتكون من مبحثين ،المبحث الاول يتطرق الى الرقابة الادارية عن طريق مخططات التهيئة و التعمير ، اما المبحث الثاني فيتحدث عن الرقابة الادارية عن طريق الرخص و الشهادات
اما الفصل الثاني فيتناول ، الرقابة القضائية في مجال التهيئة و التعمير ، بمبحثيه يتطرق المبحث الاول الى رقابة القضاء الإداري في مجال التهيئة و التعمير ، اما المبحث الثاني فيتحدث عن رقابة القضاء العادي في مجال التهيئة و التعمير.
و في الاخير قدمنا خاتمة استخلصنا فيها نتائج هذه الدراسة .

الفصل الأول

الرقابة الإدارية في مجال

التهيئة والتعمير

تمهيد:

إن القيام بأي نشاط عمراني، سواء كان من قبل شخص طبيعي أو معنوي، أو كان هذا النشاط يستهدف تحقيق منفعة خاصة أو عامة فإنه لابد أن يخضع لإطار قانوني من قبل جهات إدارية تضع حدود لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير.

بههدف تنظيم حركية العمران وبسط الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير وضع المشرع في يد الإدارة آليات و وسائل قانونية لتجسيد رقابة إدارية فعالة تضمن التصدي لكل توسع عمراني غير منظم، كما تضمن تحقيق الموازنة ما بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي وذلك بتطبيق هذه الوسائل والآليات على أرض الواقع، وعليه فإن أي توسع بإنشاء مدن جديدة أو تجمعات سكنية يجب أن يكون وفقا لمخططات تقنية قانونية معدة من قبل الهيئات الإدارية، تصدر في شكل قرارات تنظيمية وكذا فإن كل بناء لا يتم إلا بعد الموافقة من السلطات الإدارية المختصة وأي تجزئة لقطعة أرضية يجب أن يتم وفقا لشهادة إدارية معدة من قبل مصالح تقنية متخصصة.

وعليه سنتناول في هذا الفصل الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير من خلال مبحثين نتحدث في المبحث الأول عن الرقابة الادارية عن طريق مخططات التهيئة والاقليم كما نتطرق في المبحث الثاني عن الرقابة الادارية عن طريق الرخص والشهادات (عقود التعمير)

المبحث الأول: الرقابة الإدارية عن طريق مخططات التهيئة والاقليم

التوسع العمراني محكوم بكثير من القوانين التي تحدد شروط التخطيط العمراني وإخضاع استغلال الأراضي لقواعد تنظيمية تحدد الطابع العمراني للمدينة في نوع استعمال الأرض وارتفاع الأبنية والمساحة وما تشمله الأحياء السكنية من مناطق خضراء ومرافق وغيرها...، والعمل لتنظيم وإنشاء أو تحويل العقارات المبنية وغير المبنية، والتسيير العقلاني والاقتصادي للأراضي وكذا الحفاظ على البيئة بشكل فعال ولا يتحقق كل هذا إلا عن طريق وضع إطار قانوني يضع حدودا لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير.¹

ففي هذا المجال عمل المشرع الجزائري لإصدار مجموعة لقوانين التي جاءت لتنظيم الأراضي عن طريق أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS وذلك في ظل قانون 90-29 للإمام بمختلف قواعد مخططات التهيئة والإقليم المتمثلة في مخطط التوجيهي للتهيئة والاقليم (كمطلب أول) ومخطط شغل الأراضي (كمطلب ثاني)

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نظم القانون رقم 90-29² المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القسم الثاني في الفصل الثالث منه في المواد من 16 إلى 30، للإمام بمختلف القواعد المنظمة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لذلك نرى انه من الضروري التطرق الى مفهوم هذا الأخير ومختلف الإجراءات الضرورية لإعداده وكذلك على ماذا يحتوي وماهي أهدافه

- الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- سوف نتطرق هنا الى تعريف مخطط التهيئة والتعمير أولا ثم الى موضوعه ثانيا.

¹ التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 76.

² القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة الرسمية العدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفت المادة 16 من القانون رقم 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه: " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.¹"

نستخلص من هذه المادة أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة ^{كانتشار} عدة بلديات في نسيج عمراني معين، أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومية غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية كما يأخذ المخطط بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية.²

ويحافظ على توجهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط صيغتها المرجعية في استخدام الأرض والمجال حاضرا ومستقبلا
كما يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ذو وجهين قانوني وتقني.

الجانب القانوني:

هو تجميع لعدة مفاهيم ذات طبيعة قانونية مثل:

- مخطط أو تخطيط: يعبر عن إرادة للتنظيم والتأطير وتوجيه نشاط العمرانيين خلال تحديد المسار الذي يندرج عن طريقه تحت سلطة القواعد القانونية للتهيئة والتعمير.

¹ المادة 16 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة الرسمية العدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

² القولي ولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة، الجزائر بدون سنة النشر، ص 61.

- توجيهي: يعبر عن خصائص المخطط ويعكس مستواه الهرمي مقارنة بأداة أخرى للتعمير فهو بموجب المادة 16 من القانون 29/90 المعدل والمتمم كقاعدة فوقية محلية فهو مرجعية للمخطط شغل الراضي¹

- التهيئة: تحدد تطور منسجما لمجموع الإقليم مغطي بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب خصوصيات ومكاسب كل إقليم

- التعمير: يدل على التنظيم المتعلق بالنشاط العمراني والبناء حسب قانون التعمير²

الجانب التقني:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مدمجة في القطاعات المعمرة القابلة للتعمير مستقبلية التعمير أو غير قابلة للتعمير إذن فهو يعد:

. الأداة القانونية الرئيسية للتخطيط الطويل المدى من 15 إلى 20 سنة

. أداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية يحدد التوجيهات العامة في الجانب الفلاحي والصناعي والسياحي

. ويشكل تحديثا للمخطط العمراني التوجيهي (DIRECTEUR PUD) PLAN (D'URBANISME)³

والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط إلزامي بالنسبة لكل البلديات وقد نصت على ذلك المادة 24 من القانون رقم 90-29 بما يلي: " يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته."⁴

¹ المادة 16 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

² التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 77 ص 78.

³ التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، المرجع السابق ص 78.

⁴ المادة 24 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

ثانيا: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تحدد المادتان 16 و 18 من القانون رقم 90-29 موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتمثل في الآتي:

- يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية¹
 - يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاعات المختلفة
 - يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية
 - يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.²
- إضافة إلى المادتين 16 و 18 اللتين تحددان موضوع المخطط التوجيهي هناك المادة 19 من القانون رقم 90-29 التي تحدد المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي والذي يقسمها إلى قطاعات محددة كما يلي:

- 1-القطاعات المعمرة: هي التي تحتوي على أراض تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينهما (ومستحوزات) التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.³
- 2-القطاعات المبرمجة للتعمير: تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات.⁴

¹ المادة 18 من القانون رقم 29-90 المرجع السابق.

² المادة 18 من القانون رقم 29-90 المرجع السابق.

³ المادة 19 من قانون رقم 29-90، المرجع السابق.

⁴ المادة 21 من قانون رقم 29-90، المرجع السابق.

3 -قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق عشرين سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي وللتهيئة والتعمير.¹

4 -القطاعات غير القابلة للتعمير: وتشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلأم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات²، مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية، والمناطق التي لا يسمح إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها

- الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير

تتشرط التشريعات الخاصة التهيئة والتعمير لإعداد المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير، إتباع قواعد وإجراءات معينة، ومراحل لا يمكن تجاوزها، تتلخص في كفاءات إعداد وتحضير المخطط(أولاً)، ثم إجراءات عرضه للاستقصاء العمومي(ثانياً) وإجراءات المصادقة عليه(ثالثاً)، فهذه الإجراءات الواجبة الإتباع لإعداد PDAU تضمنها القانون رقم 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-177³ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 الذي حدد إجراءات إعداد PDAU والمصادقة عليه، عبر ثلاثي مراحل أساسية تتمثل في الآتي:

مرحلة التحضير والإعداد: يقرر إعداد المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان يخص هذا المخطط بلدية واحدة أو عدة بلديات

¹ المادة 22 من قانون رقم 90-29، المرجع السابق.

² المادة 23 من قانون رقم 90-29، المرجع السابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 جريدة الرسمية العدد 26 الصادرة في 01/06/2005.

ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 91-177 حسب المادة الثانية منه أن تبين هذه المداولة عموماً ما يلي:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية وكيفية تنميتها.
- كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي والتعمير.¹

بالإضافة إلى إيراد قائمة التجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 90-29 التي تنص على أنه:

" 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 وعلى مخطط شغل الأراضي."²

وبعد صدور المداولة، يتم تبليغها إلى الوالي المختص إقليمياً وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعينة

كما يتم توقيع المداولة من طرف جميع الأعضاء الحاضرين، ويتكفل رئيس المجلس البلدي بتنفيذها وإعلام بقرار صدورها.

إلا أنه إذا كانت هذه المداولة تنصب على مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية فيكون صدور قرار هذه المداولة من قبل الوالي المختص إقليمياً.³

أما إذا كان يخص هذا المخطط عدة بلديات "بلديتين أو أكثر" وتنتمي إلى ولايات مختلفة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، المرجع السابق.

² المادة 13 من قانون رقم 90-29، المرجع السابق.

³ المادة 12 من قانون رقم 90-29، المرجع السابق.

فصدور قرار هذه المداولة يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية وهذا ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 سالف الذكر.¹

كما أنه يمكن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وهذه الحالة تكون عندما يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بلديتين أو أكثر، إذ يقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 التي جاء فيها:

" إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية."²

لكن قرارات هذه المؤسسة لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية³

وعند صدور قرار الإعداد يشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة و الفلاحة و المنظمات المهنية و الجمعيات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتمنح لهم مهلة 15 يوما من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم

¹ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المرجع السابق.

² المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317.

³ المادة 6/2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 التي جاء فيها " غير أن القرارات التي تتخذها المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار الإجراءات المحددة في هذا المرسوم لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية."

في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أم لا وفي حالة الإيجاب فهم ملزمون بتعيين ممثليهم في ذلك¹، ليقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انتهاء هذه المهلة بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارة بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أ- المصالح المستشارة إجباريا هي المديريات الولائية المكلفة بالتعمير، والفلاحة والري والتنظيم الاقتصادي، والنقل، والأشغال العمومية، والمباني، والواقع الأثرية، الطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة وتوزيع الطاقة، النقل وتوزيع الماء.

ب- المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة والنقل وتوزيع الماء.²

- ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية وتبليغه لمختلف المصالح الراغبة في المشاركة وإبداء رأيها حول المخطط التوجيهي.

- يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية، التابعة للدولة ولهذه الجهات مدة 60 يوما لإبداء آراءها أو ملاحظاتها، وإذا لم تُجب خلال المهلة المنصوص عليها اعتبر هذا سكوت موافقة ضمنية للمشروع³.

لتبدأ مرحلة الاستقصاء العمومي.

مرحلة الاستقصاء العمومي:

بعد انتهاء المدة المذكورة أعلاه، يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للاستقصاء

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المرجع السابق.

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المرجع السابق.

³ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي 05-317 المرجع السابق.

العمومي لمدة 45 يوما ويصدر رئيس البلدية المعنية أو رؤساء البلديات المعنية قرارًا ذا الصدد وتوجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 أن يتضمن هذا القرار ما يلي:¹

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الاستشارة فيها حول مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- تعيين الموظف المحقق أو الموظفين المحققين

- بين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا، ويتم فتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما وموقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية

كما تدون فيه كل الملاحظات التي ترسل إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، بعدها يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء المدة المحددة قانونا ب: (45 يوما) و يوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون، الذين يقومون بإعداد محضر قفل الاستقصاء الذي يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.²

لتبدأ بعد ذلك مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المرجع السابق.

² اقلولي ولد رايح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة تيزي وزوو، العدد 09، ص 245.

بعد الإجراءات التحضيرية للمخطط التوجيهي يتم تكوين ملف يسمى ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويشمل الوثائق التالية¹:

أ- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ب- سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفله والنتائج المستخلصة من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

ج- الوثائق المكتوبة والبيانات للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.²

يرسل هذا الملف مرفوق بالمخطط إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص إقليميا خلال 15 يوما التالية لتاريخ استلام³ الملف وبعدها يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عملا بنص المادة 27 من القانون رقم 90-29⁴

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة.

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين في البلديات التي يفوق عدد سكانه 200 ألف ساكن ويقل عن 500 ألف ساكن.⁵

¹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المرجع السابق.

² المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177 المرجع السابق.

³ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177 المرجع السابق.

⁴ المادة 27 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

⁵ اقلولي ولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29 المرجع

السابق ص 246.

وبعد المصادقة على المخطط التوجيهي يتم تبليغ هذا المخطط إلى الجهات المعنية الآتية:¹

-الوزير المكلف بالتعمير .

-الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

- مختلف الأقسام الوزارية المعنية.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين.

-رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين.

-المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.

-الغرف التجارية والغرف الفلاحية.

وبالنسبة لمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لا يمكن مراجعته أو تغييره إلا بقرار من الجهات التي صادقت عليه وبحجج قوية ومقنعة، وهو ما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177²

والمادة 28 من القانون رقم 90-29 تنص على حالات محددة تمكن مراجعة المخطط التوجيهي وهي: إذا كانت القطاعات المبرمجة للتعمير والقطاعات المعمرة وقطاعات التعمير المستقبلية القطاعات غير القابلة للتعمير في طريق الإشباع، أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المبرمجة والمرسومة³

¹ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المرجع السابق.

² المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 " لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إلا للأسباب

المذكورة في المادة 28 من القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990.....".

³ المادة 28 من القانون رقم 90-29 المرجع السابق.

ويتم نشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه باستمرار في الامكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة حتى يتسنى لهم الاطلاع عليه.

- الفرع الثالث: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، على محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يتكون من:¹

1- التقرير التوجيهي:

تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية ذلك بعد تقديم شرح مفصل للموضع الحالي وآفاق التنمية المستقبلية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، وذلك من خلال:

. تحليل الوضع القائم، تقييمه وتشخيصه بجميع عناصره.

. وضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي، الاجتماعي والثقافي للتراب المعني، تحديد إمكانات التنمية التي تتضمن الإطار الفيزيائي والطبيعي للمجال.

. التحليل الديمغرافي والسوسيو اقتصادي.

. تعيين الشبكة العمرانية الحضرية والريفية.

. اقتراح آفاق التنمية في البلدية أو البلديات المعنية التي تشمل آفاق السكن والعمل والمرافق على المدى الطويل المتوسط والقصير

. تقديم مقترحات التهيئة بالنظر إلى التوجيهات الخاصة في مجال التهيئة العمرانية، حماية الساحل وتخفيف المخاطر الطبيعية والتكنولوجية.²

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المرجع السابق.

² القطاعات المحددة في المواد 20 21 23 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

2-: لائحة التنظيم:

تعد هذه اللائحة بمثابة تقنين او تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 إلى 23 من القانون 90-29 المعدل والمتمم¹، بالإضافة إلى الترتيبات القانونية الإجبارية التي يمكن الاحتجاج بها لدى الغير بالنسبة لكل المناطق الواقعة داخل مختلف القطاعات وتشمل على ما يأتي:²

- التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة لاسيما تلك المقرر في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه³

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض

- الاتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو أنشاؤها

- المساحات التي تتدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والإعمال ونوعها

- يحدد شروط البناء الخاصة داخل بعض إجراء التراب الوطني كما وردت في الفصل الرابع من القانون 90/29 المعدل والمتمم تتمثل في:⁴

• الساحل

• الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة

¹ القطاعات المحددة في المواد 20 21 23 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

² اقلولي ولد رايح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29 المرجع السابق ص 236.

³ قانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، جريدة رسمية عدد 10 صادرة في 2002.

⁴ القانون 90 - 29 الفصل الرابع، المرجع السابق.

- الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد¹
 - المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة
 - الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل²
- 3- الوثائق والمستندات البيانية: تشتمل على المخططات الآتية:
- أ- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حالياً، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
 - ب- مخطط التهيئة بين الحدود الآتية:
 - القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير، كما هو محدد في قانون 90-29.³
 - بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.
 - مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.
 - ت- مخطط الارتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
 - ث- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال مياه الشرب والتطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.⁴

¹ اقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق ص 237.

² المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المرجع السابق.

³ القانون 90-29 المرجع السابق.

⁴ القانون 90 - 29 الفصل الرابع، المرجع السابق.

ح-مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل:

- تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية، طبقاً للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول.
- تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليمياً حسب الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط.¹

- الفرع الرابع: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتمثل فيما يأتي:

- تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقاً من التوجيهات العامة التي تقمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتماد على مخططات التنمية
- يحدد شروط عقلنة استعمال الأرض والاستغلال العقلاني والأمثل للموارد الاقتصادية²
- يحدد أجال انجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني
- يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب والمدى المتوسط، وقطاعات مستقبلية التعمير وأخرى غير قابلة للتعمير
- الحفاظ على البيئة، الأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي
- الحفاظ على النشاط الفلاحي داخل الحواضر والأرياف ويحدد توقعات التعمير وقواعده.

¹ تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة وهو ما نصت عليه المادة 71 المعدلة والمتمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317.

² اقلولي ولد رايح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29 المرجع السابق ص240.

- تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية لذلك فإنه يتطلب معرفة الأملاك العقارية، طبيعتها وكذا معرفة طرق استعمالها نفاذا للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية للبلدية بغرض توفير الاحتياطات الأساسية داخلها¹
- يوضع من أجل التوجيه والتحكم في التنمية ويهدف الى صياغة صور مجاليه تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليمها
- تحديد مواقع المعالم التاريخية والأثرية أو الطبيعية وتبيان طرق حمايتها والمحافظة عليها.
- تعيين أهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية.
- التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات حاضرا ومستقبلا.
- التنظيم الشامل لشبكة نقل مياه الشرب وتجهيزات تخزينه ومعالجته.
- التنظيم الشامل لشبكة صرف المياه القذرة حاضرا ومستقبلا.²
- تحديد دوافعه وأهدافه مع تحليلها وتحديد مدة إنجازها.
- دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا، وتحديد كفاءات استخدامها الأمثل.
- تحديد مختلف الوظائف العمرانية وطرق توسع النسيج العمراني وكفاءات الهيكلية العمرانية.
- تحديد الفضاءات والأوساط الشاغرة للجهة المدروسة وتحديد كفاءات حمايتها.
- تحديد الأماكن الغابية وكيفية حمايتها وترقيتها.³

¹ سماح فارة ، مطبوعة بعنوان قانون التهيئة و التعمير ، جامعة 08 ماي 1945، قالمة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية سنة 2020/2019 ص 28.

² اقلولي ولد رابح صافية ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29 المرجع السابق ص240.

³ اقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق ص241.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتعمير التي جاء بها القانون رقم 90-29 إلى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي بموجبه يحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وبالتالي فمخطط شغل الأراضي بدوره وسيلة ملزمة لكل بلدية من بلديات الوطن أو جزء منها.¹

لقد نظم القانون رقم 90-29 مخطط شغل الأراضي في القسم الثالث من الفصل الثالث منه، في المواد من 31 إلى 38، ويبين المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991² (إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، والذي تم تعديله وإتمامه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005)³

ولإلمام بمختلف القواعد المنظمة لمخطط شغل الأراضي سنتطرق إلى مفهومه ومختلف الإجراءات الضرورية واللازمة لأعداده وكذلك سوف نتطرق الى محتوى وأهداف لمخطط شغل الأراضي

- الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

لتحديد مفهوم مخطط شغل الأراضي، سوف نتطرق في البداية الى تعريفه (أولا) ثم نتجه الى تحديد خصائصه (ثانيا)

¹ اقلولي ولد رايح صافية، مرجع سابق ص 241-242.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج ر عدد 26 صادرة في 01 جوان 1991 ، المعدل ومتمم.

³ مرسوم تنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 01 سبتمبر 2005، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178، ج ر عدد 26 صادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2005.

تعريف مخطط شغل الأراضي:

مخطط شغل الأراضي كما عرفته المادة 31 من قانون رقم 90-29 هو:

" المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء.¹"

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

فمخطط شغل الأراضي يحدد بصفة مفصلة كفاءات تنظيم وتنفيذ عمليات استعمال الأراضي وطرق تعميمها ومعايير البناء وكفاءات توزيع الطرقات والاتفاقات على كامل تراب البلدية أو البلديات المعنية.³

خصائص مخطط شغل الأراضي

يشترك مخطط شغل الأراضي بعدة خصائص يتميز بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أهمها:

¹ المادة 31 من قانون رقم 90-29 المرجع السابق.

² اقلولي ولد رابح صافية ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29 المرجع السابق ص251.

³ التجاني بشير، تحضير و تهيئة عمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، لجزائر، 2000، ص96.

- أوجد مخطط شغل الأراضي أصلا لتنظيم استعمال وتنظيم عملية التعمير على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتحت طائلة توقيع جزاءات نص عليها قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.
- مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي ودقيق لصلته بالملكية العقارية.
- مخطط شغل الأراضي مثله مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فهو قابل للاحتجاج به أمام الغير وفق المادة 10 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم¹
- يغطي مخطط شغل الأراضي كل البلدية أو جزء منها فقط وهو ما نصت عليه المادة 34 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها: " يجب أن تغطي كل بلدية أو جزءا منها بمخطط شغل الأراضي.... "2، أما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيغطي كل البلدية وهو ما أكدته المادة 24 من قانون رقم 90-29 التي جاء فيها: " يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير.... "3.

- الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

تضمنت المواد من 02 إلى 17 من المرسوم التنفيذي 91-178 أهم إجراءات إعداد وتحضير مخطط شغل الأراضي، وهي على النحو الآتي:4

المرحلة الأولى: مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي

مداولة المجلس الشعبي البلدي: يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية هذه المداولة، تتضمن:

¹ المادة 10 من قانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

² المادة 34 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

³ المادة 24 من قانون رقم 90-29، المرجع السابق.

⁴ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.

- تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

- بيان يبين كيفية مشاركة الإدارات العمومية أو الهيئات أو المصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

تبليغ المداولة: يتم تبليغ مداولة المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي المختص إقليميا،

ويتم نشرها بمقر البلدية المعنية أو البلديات المعنية لمدة شهر.¹

إصدار قرار إداري يحدد من خلاله محيط تدخل المخطط

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

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

- أما إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية ما بين البلديات.²

¹ المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 19-178 التي جاء فيها ما يلي: " يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية."

² أحمد بلونين، محاضرات في قانون التعمير، مركز التكوين المتواصل الجزائر شمال - بوزريعة-سنة 2021/2022 ص43.

1- جمع الآراء والتشاور مع الهيئات والمصالح والإدارات العمومية

ولعل الهدف من ذلك هو اطلاعهم بإعداد مخطط شغل الأراضي، ولهم مهلة خمسة عشر (15) يوما من يوم استلامهم المقرر، لإعطاء رأيهم إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد هذا المخطط.

وفي حالة انقضاء المهلة، يقوم رئيس البلدية بإصدار قرار يعين قائمة الإدارات العمومية أو الهيئات ولمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتهم بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي يستشار وجوبا¹:

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

مصالح التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات.

-التهيئة العمرانية، هذه المصالح الأخرى استحدثها المرسوم 318/05 المعدل والمتمم للمرسوم 178/91.²

(ب) -بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في مستوى المحلي:

توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء.

ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية، ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية.³

2- تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي

¹ المادة 7/2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم ب المرسوم 05-318، المرجع السابق.

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

³ احمد بلونين ، محاضرات في قانون التعمير ، ص44.

يبلغ مخطط شغل الأراضي المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة، وتمهل (60) يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها، وإذا لم نجب في هذا الأجل عدّ رأيها موافقا.¹

المرحلة الثانية: مرحلة الاستقصاء أو التحقيق العمومي

يخضع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة ستين (60) يوما، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد، ينشر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المهنية طوال مدة الاستقصاء، وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا، ويشترط في هذا القرار أن:²

- يحدّد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مخطط شغل الأراضي.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين،
- يبيّن تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها،
- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

يقفل سجل الاستقصاء العمومي عند انتهاء المدة القانونية، ويوقعه المحقق المفوض أو المحققين المفوضين، كما يقوم هذا الأخير خلال خمسة عشر (15) الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المهنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.³

¹ اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري المرجع سابق ص92.

² المادة 10 والمادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-171 المرجع السابق.

³ المادة 14 و 13 من المرسوم التنفيذي 91-178 المرجع السابق.

المرحلة الثالثة: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي

1- المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفله والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا لإبداء رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف¹، يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي وبعد أخذ رأي الوالي بعين الاعتبار.²

وإذا انتهت المدة الممنوحة للوالي ولم يبد رأيه، عدّ رأيه موافقا³، وفي هذه الحالة يبلغ المخطط على الخصوص إلى الجهات التي حددته المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-178 وهي:⁴

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا.

- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

- الغرف التجارية.

- الغرف الفلاحية.

بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي وتبليغه للهيئات المعنية، يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي، يبين فيه ما يلي:

¹ المادة 14 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 91-178 المرجع السابق.

² اقلولي ولد رايح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29 مرجع سابق ص 262.

³ المادة 14 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 التي تنص على " وإذا انقضت هذه المهلة، عد رأي الوالي موافقا."

⁴ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-178 المرجع السابق .

- تاريخ بدء عملية وضع تحت التصرف.
- المكان والأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.
- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها.¹

مراجعة مخطط شغل الأراضي:

- طبقا لنص المادة 37 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير²، لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي وعد استشارة الوالي المختص إقليميا أو الولاية المختصين إقليميا، وتتوافر الشروط التالية:
- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.
 - إذا كان الإطار المبني موجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
 - إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
 - إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من الصادقة عليه من أغلبية ملاك البناءات والبالغ على الأقل نصف العدد والتي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
 - إذا استدعت الحاجة في إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعة المخطط في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.³

- الفرع الثالث: محتوى مخطط شغل الأراضي

محتوى مخطط شغل الأراضي:

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-178 المرجع السابق.

² المادة 37 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المرجع السابق.

³ أحمد بلودنين محاضرات في قانون التعمير المرجع السابق ص 46.

يتكون قوام مخطط شغل الأراضي كما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 سالف الذكر، من لائحة تنظيمية، مصحوبة بمجموعة الوثائق والمستندات المرجعية وهي كالتالي:¹

أولاً: لائحة التنظيم:

وتتضمن ما يلي:

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.
- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء من التراب الوطني والمتمثلة في الساحل، ويضم كافة الجزر، وكذا شريطا من الأرض عرضه الأدنى 800 متر على طول البحر والذي يشمل:
- كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.
- السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة كيلومترات.
- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل.
- كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض 300 متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل.²

1- الأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية ثقافية بارزة: تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية وإما على مميزات ناجمة عن

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المرجع السابق

² المادة 32 من القانون 29/90 ، المرجع السابق ذكره.

موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية، تضبط مجال استخدام الأراضي وتسييرها خاصة فيما يتعلق بالبناء والموقع والتجهيز.

2- الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد: تنحصر حقوق البناء في هذه الأراضي كما يحددها التشريع الجاري العمل به في البناءات الضرورية الحيوية أو الاستغلال الفلاحي والبناءات ذات المنفعة العمومية ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي، ويكمن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص ب:¹

- البناءات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

- البناءات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

- التعديلات في البناءات الموجودة.

كما تتضمن لائحة التنظيم مساحة أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع مساحات أرضية كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها:²

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف وأدوار ما تحت الأرض غير القابلة للتهيئة السكنية أو لأنشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري.

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقوف وسطوح وشرفات ومقصورات وكذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي.³

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مهياً لتستعمل مواقف للسيارات.

¹ المادة 48 من القانون 29/90 المرجع السابق

² المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المرجع

السابق.

³ أحمد بلودنين ، محاضرات في قانون التعمير المرجع السابق ص 39 40

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لخرن المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد أفاحي وكذلك مساحات المسقوفات البلاستيكية للإنتاج الزراعي.

كما يبين التقنين شروط الأراضي المرتبطة حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 ب¹:

- المنافذ والطرق، وصول الشبكات إليها.

- خصائص القطع الأرضية.

- موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها.

- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.

- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة

- ارتفاع المباني.

- المظهر الخارجي.

- موقف السيارات.

- المساحات الفارغة والمغارس.

كما يبين هذه اللائحة نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتجدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال انجازها².

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178، المرجع السابق.

² اقلولي ولد رايح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29 مرجع سابق ص252 و 253.

ثانيا: الوثائق والمستندات البيانية

تتكون هذه الوثائق المرجعية مما يلي:

أ-مخطط بيان الموقع (Plan de situation بمقياس 2000/1 أو 5000/1).

ب-مخطط طوبوغرافي (Plan Topographique بمقياس 500/1 أو 1000/1).

ج-خريطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية متصلة بذلك. وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.¹

كما تحدد الخريطة المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيو تقنية Etudes géotechniques والدراسات الدقيقة للزلازل Micro-zonation sismique على مقياس مخطط شغل الأراضي.

كما تحدد مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية.

وتحدد أيضا المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة إقليميا حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط.²

ث-مخطط الواقع القائم بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.³

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المرجع السابق

² أحمد بلودنين محاضرات في قانون التعمير المرجع السابق، ص 41

³ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91 - 178، المرجع السابق.

ح -مخطط بيئة عامة بمقياس 500/1 أو 1000/1 يحدد ما يأتي¹:

- المناطق القانونية المتجانسة.
- 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 ثانية وفق قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.²
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

ج-مخطط التركيب العمراني بمقياس من 500/1 أو 1000/1 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.

باستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المتبقية المبين في الوثائق البيانية تعد وجوبا 500/1 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.³

- الفرع الرابع: أهداف مخطط شغل الأراضي

نص القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في المادة 31 صراحة على أهداف مخطط شغل الأراضي، وهي على النحو الآتي⁴:

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178، المرجع السابق.

² اقلولي ولد رايح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29 مرجع سابق ص 255.

³ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المرجع السابق.

⁴ المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق ب التهيئة والتعمير المرجع السابق.

- يحدد الشكل الحضري لكل منطقة من جهة، وحقوق البناء على الأراضي من جهة أخرى، من خلال نوعية المباني المرخص بها، وحجمها ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض، والارتفاعات المقررة لها، وكذا النشاطات المسموح بها،
- تحديد الأحياء أو الشوارع أو النصب التذكارية أو المواقع أو المناطق الواجب حمايتها وتجديدها أو إصلاحها.¹
- تعيين الكمية القصوى أو الدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، أو أنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، وموقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
- يضبط المظهر الخارجي للبناءات.²
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات وميزات طرق المرور، تحديد الارتفاعات،
- بيان خصائص القطع الأرضية.
- تحديد ارتفاع المباني أو المظهر الخارجي.
- بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة أو المغارس.
- يحدد مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.³

¹ المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق ب التهيئة والتعمير المرجع السابق.

² اقلولي ولد رايح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29 مرجع سابق ص 255.

³ التجاني بشير، التحضر و التهيئة العمرانية ، المرجع السابق ص 69.

- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق أو الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك آجال إنجازها¹.

أضاف القانون 05/04² بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى 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. ولعل كل هذه التوجيهات تكون في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم.³

¹ سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 176.

² قانون 05-04 المؤرخ في 14/05/2004 يعدل ويتمم قانون 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة رسمية عدد 51 صادرة سنة 2004.

³ سماعين شامة ، المرجع السابق ص176.

المبحث الثاني: الرقابة الإدارية عن طريق الرخص والشهادات (عقود التعمير)

لقد كَيّف المشرع الجزائري النصوص القانونية المتعلقة بالعمران لتتماشى مع التطورات الحاصلة على أشغال التهيئة و التعمير، المتمثلة في إقامة بنايات جديدة أو إجراء تعديلات عليها كتوسيعها أو تعليتها أو الهدم إذا تعذر استغلالها، والقيام بعملية تجزئة الأراضي للبناء عليها، فهذا التكيف جاء لحماية الأمن العام وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم وذلك من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم¹، الذي تضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير وباقي النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة بعده وآخرها كان المرسوم التنفيذي رقم 15-19² المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

فمن أجل تنظيم عملية العمران تمكن الإدارة كجهة رقابة ومتابعة وإشراف من القيام بمهمتها الرقابية، والاطلاع على الوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية، كما تمنح كذلك الرخص والشهادات الرقابية التي أتت لحماية الملكية العقارية والحفاظ على النسيج العمراني الجزائري.

وقسنا هذا المبحث الى مطلبين حيث يتحدث المطلب الأول عن (الرقابة الإدارية عن طريق الرخص)

والمطلب الثاني تحدثنا فيه عن (الرقابة الإدارية عن طريق الشهادات)

المطلب الأول: الرقابة الإدارية عن طريق الرخص

نظم القانون رقم 90-29³ المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم القواعد العامة للتهيئة والتعمير وباقي النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة بعده وآخرها كان المرسوم التنفيذي رقم

¹ القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 01 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، جريدة رسمية عدد 07 صادرة في 2015/02/12.

³ القانون 90-29، المرجع السابق.

15-19¹ المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها حيث سنتناول في هذا المطب الرقابة الإدارية عن طريق الرخص والمتمثلة في رخصة البناء، التجزئة والهدم.

- الفرع الأول: رخصة البناء

سوف يتم التطرق في هذا الفرع الى مفهوم رخصة البناء اولا سواء من حيث التعريف والخصائص وكذلك اهداف رخصة الهدم ثم اجراءات طلب رخصة البناء ثانيا وأخيرا الى اجراءات دراسة الطلب وكيفية منح رخصة الهدم ثالثا

أولا: مفهوم رخصة البناء: رخصة البناء هي عبارة عن إجراء ضروري مسبق وشرطا أساسيا قبل الشروع في أعمال البناء، يهدف هذا الإجراء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها ومتطلبات المصلحة العامة المنظمة في قانون التهيئة والتعمير²

1. تعريف رخصة البناء:

رجوعا إلى القانون 90-29 لا نجد تعريف لرخصة البناء، وإنما اكتفى بذكر على أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك³، كما حدد أعمال البناء الخاضعة إليها مما يتحتم علينا الرجوع إلى الفقه من أجل وضع تعريف دقيق له. غير أنه بالرجوع الى المادة 02 من المرسوم رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، عرفت أنها وثيقة تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والاتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية⁴.

¹ المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع السابق.

² سعد بلحاج ، تسليم رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز ، مجلة التعمير والبناء العدد 03 الجزائر 2019 ص 41.

³ القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

⁴ المادة 02 من المرسوم رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المرجع السابق.

كما عرف الفقه رخصة البناء بأنها "قرار إداري صادر من سلطة المختصة تمنح من خلالها الشخص الحق في البناء بمفهومه الواسع في قانون العمران"، كما عرفها جانب آخر من الفقه أنها القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.

وعليه فرخصة البناء هي تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غايته الأصلية أن تتحقق الإدارة وتتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير ومخططات التعمير.¹

2. أهداف رخصة البناء:

أ- رخصة البناء وسيلة القواعد والمبادئ المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

ب- رخصة البناء تضمن احترام ترتيبات المخطط العمراني.²

ج- رخصة البناء تساهم في المحافظة على جمال الطبيعة وتنسيق المباني وذلك باعتبارها وسيلة ناجحة في تنظيم العمران، إذ هي وثيقة مسبقة تمنح قبل الشروع في أعمال البناء لضمان احترام قواعد العمران، وعدم فتح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص.

د- رخصة البناء تطرح ضرورة وضع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران.³

¹ بوشعالة أسماء، الرخص الإدارية الصادرة عن الجماعات المحلية كآلية للحفاظ على البيئة في إطار التنمية المستدامة مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي يابس، سيدي بلعباس، العدد 02/ ديسمبر 2020 ص 280.

² اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة، الجزائر بدون سنة النشر، ص 146.

³ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2012، ص 83.

3. خصائص رخصة البناء:

تتميز رخصة البناء بخصائص تميزها عن الوثائق الأخرى وهي:

1 - رخصة البناء قرار إداري مسبق، بمعنى أنها إجراء ضروري وتسلم لتشييده بناء، فبدونه لا يمكن البناء، المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-95¹

2 - رخصة البناء قرار إداري انفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، المادة 48 و 49 من المرسوم التنفيذي 15-95²

3 - رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهو ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها:

" حق البناء مرتبط بملكية الأرض... ويخضع لرخصة البناء " ³

4 - رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة مختصة محددة قانون، بالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع للأحكام وقواعد القانون الإداري.

5 - يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء، أن المتضرر من هذا القانون له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري.⁴

ثانيا: إجراءات طلب رخصة البناء

تمر إجراءات منح رخصة البناء عبر مراحل تبدأ بتقديم الطلب إلى الجهة المختصة ثم تقوم هذه الأخيرة بالتحقيق فيه وبعدها يتم تسليم القرار بشأنه

¹ المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-95 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق .

² المادة 48 و 49 من المرسوم التنفيذي 15-95، المرجع السابق.

³ المادة 50 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

⁴ اقلولي ولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري ، مرجع سابق ص 136، 137.

1- تقديم طلب رخصة البناء

نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-95 على انه يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه¹.

كما يجب أن يقدم صاحب الطلب، لدعم طلبه إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25².

- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني³.

- 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.

ويمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، ففي هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام⁴.

كما يرفق بالملفات التالية حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الجديد⁵:

¹ المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

² قانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 صادرة ب سبتمبر سنة 1990.

³ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني، جريدة رسمية عدد 78 معدل ومتمم ب قانون 05-10 ج.ر عدد 44 صادرة في جويلية سنة 2005.

⁴ أحمد بلودنين، محاضرات في قانون التعمير، المرجع السابق ص 57.

⁵ المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

أ-الملف الإداري

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

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

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

كما يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنىات في حصة أو عدة حصص، ففي هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام¹.

ب- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

-مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

-مخطط الكتلة على 200/1 أو على سلم 500/1 وعلى سلم 1000/1 ويحتوي هذا المخطط على بيانات.

-التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 وعلى سلم 100/1، وعلى سلم 200/1 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمجالات التقنية وكذا الواجهات والمقاطع الترشيديّة والصور ثلاثية الأبعاد.

-مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديرى للأشغال وآجال إنجاز ذلك.

-الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.²

¹ الفقرة 01 / المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

² الفقرة 02 / المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

هنا لاحظنا أن مرسوم التنفيذ 91-178¹ كان ينص على تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/1000 يشمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض، أما مرسوم تنفيذي 15-19² فقد وسع من مقياس مخطط الموقع بعبارة مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع وبالمقارنة بين المرسومين يبدو أن مرسوم التنفيذ 15-19 أكثر تفصيلا من المرسوم 91-178.

ت-الملف التقني:

- باستثناء السكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية (عدد العمال وطاقة استقبال كل محل، طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة، تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة...) ³

- دراسة الهندسة المدنية التي تتضمن (تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح فيه أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل وكذلك تصاميم الهياكل بنفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية).⁴

ثالثاً: إجراءات دراسة الطلب وكيفية منح الرخصة:

تناول إجراءات دراسة طلب رخصة البناء وكيفية منحها المرسوم التنفيذي 15-19 من المادة 45 إلى 59 والذي سنلخصها في الخطوات التالية:⁵

¹ المرسوم التنفيذي 91-178، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

³ الفقرة 03 / المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

⁴ الفقرة 03 / المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

⁵ المواد 45 إلى 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، التي تناول إجراءات دراسة طلب رخصة البناء وكيفية منحها المرجع السابق.

- يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في 03 نسخ بالنسبة للبيانات الفردية و08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج لرأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، مقابل وصل استلام.¹

عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية²، حيث يتم إرسال نسخة إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من المرسوم 19-25³، من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل الثمانية (08) أيام التي تلي إيداع الطلب، على أن يفصل الشباك الوحيد في أجل (15) يوما التي تلي إيداع الطلب، حيث يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء مرفق بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁴، وفي حالة الرفض المسبب يبلغ القرار مرفقا بنسخ من الملف إلى صاحب الطلب⁵.

وبالنسبة لرخصة البناء التي تدخل ضمن صلاحيات الوالي والوزير يتم دراسة الملفات بنفس الأجال لكن ضمن الشباك الوحيد للولاية⁶.

الفرع الثاني: رخصة التجزئة

رخصة التجزئة هي ثاني القرارات المتعلقة بعقود التعمير، ودورها لا يقل أهمية عن دور رخصة البناء في المحافظة على النسق والنسيج العمراني وكذا محاربة البناء الفوضوي سوف يتم التطرق في هذا الفرع إلى مفهوم رخصة التجزئة ثم اجراءات طلب رخصة التجزئة ثانيا و أخيرا إلى اجراءات دراسة الطلب وكيفية منح رخصة التجزئة.

¹ المادة 45 من المرسوم 15-19 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، المرجع السابق.

² المادة 48 من المرسوم 15-19، المرجع السابق.

³ المادة 47 من المرسوم 15-19، المرجع السابق.

⁴ المادة 51 من المرسوم 15-19، المرجع السابق.

⁵ المادة 50 من المرسوم 15-19، المرجع السابق.

⁶ المادة 59 من المرسوم 15-19، المرجع السابق.

-أولاً: مفهوم رخصة التجزئة

1-تعريف رخصة التجزئة:

جاء في مضمون المادة 57 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ما يلي: " ..تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"¹ و جاء كذلك في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 ما يلي:

" تشترط رخصة التجزئة بالنسبة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال احدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"²

يتضح من هذا النص أنه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة بل هناك معايير تضبط العملية حتى تكون خاضعة للرخصة فلا بد من تقسيم ملكية عقارية واحدة تشكل وحدة عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع وتستعمل هذه القطع الناتجة لتشييد بناية.

كما أن القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، في المادة 02 فقرة 08 عرف التجزئة كما يلي:

" التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"³.

¹ المادة 57 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

³ المادة 02 فقرة 08 من القانون 08-15، المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها

ج.ر. عدد 44 صادرة ب 03 اوت 2008.

2- خصائص رخصة التجزئة

تتميز رخصه التجزئة ببعض الخصائص التالية:

_ الهدف من الحصول على رخصة التجزئة هو تقسيم ملكيه عقارية واحده الى جزئين او اكثر وهذا من اجل اقامة بناية او عدة بنايات على هذه الاراضي المجزئة

_ تعتبر رخصة التجزئة وثيقة ادارية تصدر عن جهة ادارية مختصة فهي تخضع لأحكام القانون الاداري وأي نزاع يتعلق بتا في القضاء الاداري هو المختص.¹

_ تعتبر رخصة التجزئة قرارا اداريا فرديا وهذا بالنظر للجهة الإدارية المختصة المصدرة لها (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي المختص اقليميا، الوزير المكلف بالعمران) فقد ألزم المشرع الجزائري على الإدارة ان تصدر هذا القرار في شكل معين وإجراءات محددة ضمانا لحقوق الافراد واحتراما لمبدأ المشروعية لذلك وجب اصدارها للقرار في الشكل الذي يقره القانون فإن خرجت الإدارة عن ذلك اصبح قرارها غير مشروع.

_ ترتبط رخصة التجزئة بملكية الارض وبالتالي فان هذه الرخصة لا تسلم إلا للشخص طبيعي او المعنوي صاحب الملكية العقارية او موكله.²

_ تعتبر رخصة التجزئة من الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.³

_ لا تمنح رخصة التجزئة اذا لم تكن الارض المجزئة مطابقة لتوجيهات مخطط شغل الاراضي المصادق عليه او تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي او مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك والامتناع عن منح الرخصة يعتبر من النظام العام اي لا يجوز للإدارة مخالفته وليست لها

¹ موهوبي نور الهدى - رخصة التجزئة في التشريع الجزائري - رسالة تدرج ضمن متطلبات نيل درجة الدكتوراه - تخصص قانون عقاري - كلية الحقوق - جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2018-2019 ص 30-31.

² المادة 08 من المرسوم تنفيذي 15-19 المرجع سابق.

³ المادة 22 فقرة الاخيرة من مرسوم تنفيذي 15-19 المرجع سابق.

سلطه تقديرية ويعد قرارها الصادر بالموافقة اي بمنح الرخصة قرارا معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون.¹

3- أهداف رخصة التجزئة:

- الأهمية البالغة لرخصة التجزئة ضمن عقود التعمير كونها ليست مجرد قرار إداري وإنما تترتب حقوقا عينية مرتبطة بحقوق البناء الممكنة على القطعة الأرضية محل التجزئة.

- رخصة التجزئة هي وسيلة لتهيئة الوعاء العقاري المعد للبناء، ويترتب على عدم وجودها بطلان المعاملات التي تنصب على القطع الناتجة عن التجزئة وكذا رفض طلب رخص البناء على هذه القطع وذلك لتعلقها بالنظام العام والمصلحة العامة العمرانية.

- كل إجراء أو وثيقة من إجراءات إعداد رخصة التجزئة له دور في سلامة العقار سواء من التعرض المادي أو القانوني.

- وان كانت رخصة التجزئة هي رخصة لا تحل محل رخصة البناء ولكنها تعتبر سندا مهما أثناء طلبها وتساهم بشكل كبير في حماية البناء من مجموعة من الأضرار، خاصة تلك المتعلقة منها بمختلف الشبكات.²

ثانيا: اجراءات طلب رخصة التجزئة

يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة وفقا للنموذج التنظيمي ويوقع عليه، طبقا لما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 ساف الذكر³.

¹ موهوبي نور الهدى، مرجع سابق ص 31.

² دهلوك زوييدة - ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 - مجلة تشريعات التعمير والبناء - العدد الثالث - تيارت 2017 ص 237.

³ الفقرة 01/ المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 "يجب ان يقدم صاحب المكية او موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم و يوقع عليه".

كما يجب عليه أن يدعم طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية
 - او بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975¹
 - أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.²
- ويرفق هذا الطلب بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيديّة تسمح ببيان القطعة وتعين مساحتها ومواصفات الظاهرة والتقنية لها كما يرفق هذا الملف بمذكرة تشتمل على البيانات التالية:
- قائمة القطع الأرضية مجزأة ومساحة كل قطعة منها³.
 - نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
 - الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء وكيفيات تلبيتها.
 - دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء.
 - دراسة جي وتقنية يعدها مخبر معتمد⁴.

ثالثاً: إجراءات منح وتسليم رخصة التجزئة

تمر إجراءات منح رخصة التجزئة عبر مراحل تبدأ بتقديم الطلب إلى الجهة المختصة ثم تقوم هذه الأخيرة بالتحقيق فيه و بعدها يتم تسليم القرار بشأنه

¹ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المرجع السابق.

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

³ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

⁴ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

عاج المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الخطوات الإجرائية لإعداد وتسميم رخصة التجزئة في الفصل الثاني القسم الأول من خلال المواد من 09 الى 18 منه والتي نحاول أن نلخصها في الخطوات التالية:

_ يتكون الملف من 05 نسخ ويتضمن طلب الرخصة النموذجي ، الملكية، دفتر الشروط، التصاميم الترشيدية وكذا مذكرات.

_ يتم إعداد الملف من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير ويؤشر على الوثائق المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي معتمدين¹.

_ يودع الملف عمى مستوى مصالح التعمير للبلدية مقابل وصل استلام وتتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد بالبلدية، عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي² ، وعلى مستوى الشباك الوحيد للولاية إذا كانت رخصة التجزئة من صلاحيات الوالي أو الوزير .³

_ يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه⁴.

_ يتم جمع آراء الهيئات الاستشارية خلال 15 يوما.

_ يبلغ قرار رخصة التجزئة مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب خلال 60 يوما من تاريخ إيداع الملف عندما يكون تسميم رخصة التجزئة من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي و90 يوما في جميع الحالات الأخرى ، وتبلغ نسخة من الملف إلى مديرية التعمير والبناء، كما توضع نسخة من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية وتحفظ أخرى بأرشفيف الولاية وأخرى على مستوى مصالح البلدية.⁵

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

² المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

³ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

⁴ المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

⁵ المادة 12 و16 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

_ تحدد أجال لإنجاز أشغال التهيئة من طرف مكتب الدراسات بعد التقدير والتقييم من طرف البلدية.

_ تلغى رخصة التجزئة إذا لم يتم الشروع أو الانتهاء من أشغال التهيئة المحددة في قرار الرخصة.

_ يمكن لصاحب التخصيص الاستفادة من شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة¹.

_ الفرع الثالث : رخصة الهدم

سوف نتناول في هذا الفرع الى مفهوم رخصة الهدم اولا ثم اجراءات طلب رخصة الهدم ثانيا و اخيرا الى اجراءات منح و تسليم رخصة الهدم.

- أولا: مفهوم رخصة الهدم:

نظرا لأهمية رخصة الهدم في تحديد استراتيجية عملية البناء المستقبلية ، فقد نظمها المشرع الجزائري بموجب المادة 60 من القانون 90-29 و كذلك في المادة 70 وما يليها في المرسوم التنفيذي 15-19.

1-تعريف رخصة الهدم:

لم يعرف المشرع الجزائري هذه الرخصة صراحة منتها في ذلك الطريقة نفسها بالنسبة لباقي الرخص والشهادات العمرانية إلا انه جاء في نص المادة 60 من القانون 90-29 " يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة البناء"² و ايضا في المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 "لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية او كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم "³

وعليه، يمكننا تعريف رخصة الهدم بأنها:

¹ المادة 23 و 24 و 25 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

² المادة 60 من القانون 90-29، المرجع السابق.

³ المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناءً على طلب مقدم ممّن له الصفة القانونية، من أجل نقض البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء موجود في المواقع والممتلكات الثقافية العقارية أو كان البناء آيلاً للسقوط والانهييار لأنّ من شأن الهدم المساس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع احترامها في إطار تنفيذ سياسته العمرانية¹.

2- خصائص رخصة الهدم: تتميز رخصة الهدم ببعض الخصائص نبرزها فيما يلي:

- رخصة الهدم قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية هدم سواء كان الهدم جزئي أو كمي للبناء.
- تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقاً قبل الشروع في عملية الهدم الكمي أو الجزئي للبناء.
- كما تتميز بالطابع الخاص كونها تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة 46 من القانون رقم 90-29 والتي تتوفر على مجموعة من المميزات الخاصة.²
- كما تتميز بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية أو كمية، ومهما يكن استعمالها.³

- ثانياً اجراءات طلب رخصة الهدم

- 1- طلب الرخصة: ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه من طرف مالك البناء الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء، الوثائق الآتية :

¹ برييح محي الدين - رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري - مجلة تشريعات التعمير والبناء - العدد الخامس - الجزائر - 2018 - ص 104.

² المادة 46 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

³ اقلولي ولد اريح صافية، مرجع سابق ، ص 189-190.

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، طبقاً لأحكام القانون 90-25.¹
- توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 نوفمبر 1975.²
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية،
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.³

2- محتوى الملف

- يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية الوثائق الآتية المؤشر عليها حسب ما جاء في المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19:⁴
- تصميم للموقع يعد على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
 - مخطط للكثلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 بالنسبة للبناية الآيلة للهدم.
 - تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
 - مخطط مراحل الهدم وأجالها.
 - التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره .
 - مخطط على سلم 100/1 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.⁵

¹ القانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق

² الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 نوفمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني، المرجع السابق.

³ أحمد بلودنين ، محاضرات في قانون التعمير، المرجع السابق ص 73-74.

⁴ المادة 72 من المرسوم تنفيذي 15-19 المرجع السابق.

⁵ برييح محي الدين ، المرجع السابق ، ص 106-107.

- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.¹

ثالثا اجراءات منح و تسليم رخصة الهدم

يودع ملف طلب رخصة الهدم في مقر البلدية التي يتواجد بها المبنى موضوع الهدم في ثلاث 03 نسخ مقابل وصل إيداع²

تتم دراسة طلب رخصة الهدم من قبل المصالح المحلية المكلفة بالتعمير خلال شهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

تسلم رخصة الهدم على شكل قرار صادر عن رئيس البلدية المختص إقليميا مكان تواجد البناية المعنية بالهدم³

ينشر وصل استلام طلب رخصة الهدم من قبل رئيس البلدية في مقر البلدية خلال كامل فترة دراسة الطلب⁴.

يستطيع السكان المقيمين بالبلدية الاعتراض على تسليم رخصة البناء أمام رئيس البلدية⁵.

لا يمكن صاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة⁶

¹ بربيع محي الدين ، المرجع السابق ، ص 106-107.

² المادة 73 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

³ المادة 75 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

⁴ المادة 80 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

⁵ المادة 81 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

⁶ المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

تعتبر رخصة الهدم لاغية في الحالات التالية:¹

إذا لم يتم هدم البناية بعد 5 سنوات

إذا توقفت اشغال الهدم خلال سنة واحدة

إذا ألغت المحكمة رخصة الهدم

- المطلب الثاني : الرقابة الإدارية عن طريق الشهادات

نظم المشرع الجزائري ثلاث أنواع من الشهادات في مجال التهيئة و التعمير متمثلة في شهادة التعمير (فرع أول) و شهادة التقسيم (فرع ثاني) ثم شهادة المطابقة (فرع الثالث) ، حيث انها لا تقل أهمية عن الرخص التي درسناها سابقا ، إذ تعتبر شهادات التهيئة و التعمير من بين الآليات القانونية التي تضبط مختلف أشكال البناء و التعمير .

- الفرع الاول : شهادة التعمير

سنتطرق في هذا الفرع الى تعريف شهادة التعمير و خصائصها ثم الى اجراءات اعداد و تسليم هذه الشهادة

اولا مفهوم شهادة التعمير

سنتطرق هنا الى تعريفه شهادة التعمير و خصائصها

1- تعريف شهادة التعمير

جاء في المادة 51 من قانون 90-29 : " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية"²

¹ المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

² المادة 51 من قانون 29-90 المرجع السابق.

و عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 شهادة التعمير كالتالي " شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية"¹.

و اضاف في الفقرة الثانية منه "...وزيادة على ذلك، يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على "بطاقة معلومات" لاستعمالها، على سبيل الإشارة، لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير."²

ومن هذه النصوص القانونية نستخلص أن شهادة التعمير هي وثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تقع على العقار من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية.

كما عرف الفقه الغربي شهادة التعمير انها " الشهادة التي تحدد حقوق المالك في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال، وتوضع فيها ايضا الطرقات و المنشآت المزمع إنشائها"³

2- خصائص شهادة التعمير

تتميز خصائص شهادة التعمير بالخصائص التالية:

1- شهادة التعمير هي وثيقة إدارية صادرة عن شخص من أشخاص القانون العام المتمثل في البلدية، وعلى أساسها يتم دراسة ملف رخصة البناء، وبالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.⁴

¹ المادة 02 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

² المادة 02 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

³ الهام قارة تركي، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة ماجيستر ، جامعة ابو بكر بالقائد ، تلمسان ، كلية

الحقوق و العلوم السياسية، 2012- 2013 ص 44.

⁴ عميري أحمد ، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء ،العدد الأول ، تيارت ،

مارس 2017 ص 130.

2- شهادة التعمير كما سبق ذكره هي عبارة عن بطاقة معلومات تبين كافة الارتفاقات المتعلقة بالقطعة الأرضية المراد تشييد البناء عليها .

3- باعتبار شهادة التعمير صادرة عن البلدية، وتخضع لأحكام القانون الإداري، فكل نزاع بشأنها يختص به القضاء الإداري¹

ثانيا: إجراءات طلب و منح شهادة التعمير

1- طلب شهادة التعمير

نصت المادة الثالثة من المرسوم 15-19 على أنه يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يرفق ببيانات تتضمن ما يلي:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب،
 - اسم مالك الأرض،
 - تصميميا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية،
 - تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- يتضمن طلب " بطاقة المعلومات " نفس البيانات ماعدا هوية المالك.

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.²

2-التحقيق في منح شهادة التعمير

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية، وهنا يجب التمييز بين ما إذا تمت تغطية البلدية

¹ عميري أحمد ، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، المرجع السابق ، ص 130.

² المادة 03 من المرسوم 15-19، المرجع السابق.

بمخطط شغل الأراضي أم لا، لأنه عندما يتم التحقيق في موضوع طلب شهادة التعمير، يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة انعدامه مخطط شغل الأراضي يتم التحقق من مدى مطابقته طلب شهادة التعمير لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، واحترام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي ومجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد

الفلاحي¹

3- تسليم شهادة التعمير

تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني².

تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات التي يرفق نموذج منهما بهذا المرسوم ثم تبلغ خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب³.

4- بيانات شهادة التعمير:

حسب ما جاء في الفقرة 02 من المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإنها تبين محتوى شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات على ما يأتي⁴:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.

¹ عميري أحمد ، المرجع السابق ص 133.

² المادة 03 من المرسوم 15-19، المرجع السابق.

³ المادة 04 من المرسوم 15-19، المرجع السابق.

⁴ الفقرة 02 المادة 04 من المرسوم 15-19، المرجع السابق.

- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، أو أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لا سيما:
- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح،
- تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل..)،
- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات ،
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة¹.

5- صلاحية شهادة التعمير:

ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي²، وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة (3) أشهر³.

- الفرع الثاني: شهادة التقسيم

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف شهادة التقسيم اولا ثم الى اجراءات طلب وتسليم شهادة التقسيم ثانيا

- اولا تعريف شهادة التقسيم

عرفتها المادة 59 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير " تسلم لمالك عقار مبني وطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه الى قسمين او عدة أقسام ،لا تصلح تعمير"⁴

¹ الفقرة 02 المادة 04 من المرسوم 15-19، المرجع السابق.

² الفقرة الاولى من المادة 05 من المرسوم 15-19 ، المرجع السابق.

³ الفقرة الثانية من المادة 05 من المرسوم 15-19، المرجع السابق.

⁴ المادة 59 من قانون رقم 90-29، المرجع السابق.

وجاء كذلك في المادة 33 من مرسوم التنفيذ 15-19 انه " تعتبر شهادة التقسيم مجرد وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام¹ كما اضافت ايضا "يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الارضية بسند قانوني مثل عقد الملكية او بسند إداري : شهادة المطابقة او غيرها"²

ومنه فشهادة التقسيم هي وثيقة عمرانية لتنظيم عمليات البناء تخص تقسيم عقارات مبنية، لذا فهي تختلف عن رخصة التجزئة التي تُشترط لعملية تجزئة عقار إلى قطعتين أو أكثر غير مبنية، كما أن شهادة التقسيم لا تغير حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار ولا تغير من حجمه على عكس رخصة التجزئة.³

كما تم تعريف شهادة التقسيم بأنها قرار إداري يرخص لمالك عقار مبني بتوافر الشروط المنصوص عليها تشريعا وتنظيما بتقسيمه إلى أكثر من عقار مستقلا كل منها بحقوقه⁴.

- ثانيا اجراءات طلب وتسليم شهادة التقسيم

حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر أنه "ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا التصميم"⁵ و ينبغي على المعني أن يدعم طلبه: -إما بنسخة من عقد الملكية

- و إما بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58⁶

¹ الفقرة 01/ المادة 33 من مرسوم التنفيذ 15-19، المرجع السابق.

² الفقرة 02/ المادة 33 من مرسوم التنفيذ 15-19، المرجع السابق.

³ عوماري فاطمة الزهراء، غيتاوي عبد القادر، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 02 / العدد 02 / 2018، الجزائر.

⁴ عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014 ص

174.

⁵ المادة 34 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

⁶ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 نوفمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني، المرجع السابق.

- إما بنسخة من القانون الاساسي اذا كان المالك او الموكل شخصا معنويا¹
- ويرفق هذا الطلب حسب المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه بملف يشتمل علي الوثائق التالية:
- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 تشمل على البيانات التالية:
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها
- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض
- بيان شبكات قابلية الاستغلال تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك
- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية
- تقسيم القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم²
- يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود القطعة الأرضية حسب نص المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور سابقا³.
- يتم دراسة طلب شهادة التقسيم وتحضيرها على مستوى الشباك الوحيد بنفس الأشكال المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 15-19 بخصوص رخصة البناء.⁴

¹ المادة 34 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

² المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

³ المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

⁴ المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

تبلغ شهادة التقسيم إلى المعني خلال شهر من تاريخ إيداع الطلب، كما تحدد مدة صلاحية هذه الشهادة بـ 03 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها¹

- الفرع الثالث : شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة وسيلة قانونية، تمارس من خلالها الجهات الإدارية المختصة بالرقابة البعدية في مجال التعمير، و سوف نتطرق في هذا الفرع الى مفهوم شهادة المطابقة ثم الى اجراءات تسليم هذه الأخيرة .

أولا مفهوم شهادة المطابقة:

سوف نتناول هنا تعريف شهادة المطابقة ثم خصائصها

1-تعريف شهادة المطابقة:

حسب المادة 7/2 من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واطمام إنجازها فان شهادة المطابقة "هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"².

كم عرفت بأنها: «قرار إداري يتضمن إقرارا من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء، أي أن البناء تم فعلا حسب المواصفات والأحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء، وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له"³

من خلال هذه التعريفات يمكن القول أن شهادة المطابقة "هي وثيقة إدارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء، فهي تثبت إنجاز الأشغال طبقا لأحكام قانون البناء والتعمير، كما أنها تعتبر أداة قانونية للترخيص باستغلال المبنى

¹ المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المرجع السابق.

² المادة 7/2 من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واطمام إنجازها ، المرجع السابق.

³ عبد الرحمان عزاوي، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي. بلعباس، العدد الرابع، سنة

المنجز وفقا لرخصة البناء للغرض الذي شيد من أجله، أو هي الإذن أو القرار الصادر من الإدارة بعد تأكدها من احترام المعني بالبناء لأحكام ومواصفات رخصة البناء المسلمة مسبقاً.¹ كما جاء أيضا في نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه يتم تسليم شهادة المطابقة بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا دون سواه سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران²، كسلطة أساسية في إجراء الرقابة عند انتهاء أشغال البناء، كما أنها تحدث أثرا قانونيا يتمثل في تأكيد مشروعية الأشغال المنجزة ومطابقتها لرخصة البناء. من ثم تعتبر شهادة المطابقة قرارا إداريا وأداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيدا لمحتوى رخصة البناء.³

2- خصائص شهادة المطابقة

- وثيقة إدارية وذلك حسب الجهة الإدارية المصدرة لها المحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه.
- من رخص الضبط الإداري التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة أعمال البناء لأحكام رخصة البناء، بغرض المحافظة على النظام العام الجمالي أو ما يعرف بنظام الرونق والرواء.
- ليست عملا تقديريا فحسب، وإنما هي من اختصاص إدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية حيث لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا لأسباب مستخلصة من أحكام وقوانين معمول بها، ويجب ان يكون الرفض معللا قانونيا⁴

¹ ميمونة سعاد-شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني -مجلة التعمير والبناء-جامعة تلمسان - المجلد 04 /العدد 2020-04 ص 53.

² المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع السابق.

³ ميمونة سعاد-المرجع السابق ص 54.

⁴ ميمونة سعاد-المرجع السابق ص 54-55.

ثانيا: اجراءات تسليم شهادة المطابقة

نظمت إجراءات الحصول على شهادة المطابقة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وفقا للخطوات الإجرائية التالية:

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

يتم إيداع الطلب النموذجي مرفق بنسختين من الملف من طرف المعني على مستوى البلدية مقابل وصل إيداع خلال أجل 30 يوما من تاريخ الانتهاء من الأشغال، و الملف عبارة عن تصريح بانتهاء الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني ، و محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية لمراقبة البناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات و البنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستعملة للجمهور² ، و ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.³

أما اذا لم يودع التصريح بانتهاء الأشغال من الشروط و الآجال المطلوبة تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء فتجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.⁴

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في اجل 15 يوما بعد إيداع تصريح بانتهاء الأشغال على مستوى الشباك الوحيد على

¹ المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

² المادة 66 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

³ المادة 66 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

⁴ المادة 66 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

ان تنتقل لمعينة الاشغال ومطابقتها بعد الإشعار بالمرور الذي يرسله رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل 08 أيام على الأقل.¹

بعد المعاينة تعد اللجنة محضر الجرد فوراً حيث تذكر فيه جميع الملاحظات التي تبين رأي اللجنة حول مدى مطابقة المشروع لإنجاز مع تصاميم رخصة البناء و يوقع أعضاء اللجنة على المحضر في نفس اليوم.²

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة في أجل 08 أيام من تاريخ الخروج اذا اقرت اللجنة بالمطابقة ، وفي حالة العكس يحدد للمعني أجل لا يفوق 03 أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة .³

¹ المادة 66 و 67 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

² المادة 67 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

³ المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

خلاصة الفصل:

لقد حاول المشرع الجزائري ضبط النشاط العمراني وتنظيمه، و ذلك من خلال سن بعض القوانين خاصة القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها.

حيث ان المشرع الجزائري تطرق من خلال القانون 90-29 الى المخططات المحلية متمثلة في مخطط التهيئة والتعمير وكذلك مخطط شغل الاراضي وتطرق ايضا الى الرخص والشهادات العمرانية وذلك من خلال مرسوم تنفيذي 15-19 حيث تتمثل هذه الاخيرة في ثلاث رخص وهي رخصة الهدم رخصة التجزئة ورخصة البناء وكذلك ثلاث شهادات تتمثل في شهادة التعمير شهادة التقسيم وشهادة المطابقة.

ومن خلال هذه المعطيات يمكننا القول بأن قوانين التهيئة والتعمير تمنح بموجبها قواعد وامتيازات للهيئات العمومية قصد تحقيق احكام التهيئة العمرانية وتفرض مجموعة من الالتزامات قصد تحقيق المصلحة العامة سواء على الافراد او المؤسسات.

كما تتسق هذه القوانين بين مختلف الادارات العمومية من اجل تطبيق احكام التهيئة والتعمير وتلزم الافراد باحترام هذه الاحكام في نفس الوقت وهذا ما يدل على اهميتها في حياة الانسان خاصة وانه لا يمكن ان يقوم اي بناء مهما كان نوعه بدون قواعد وأحكام التهيئة والتعمير.

الفصل الثاني

الرقابة القضائية في مجال

التهيئة والتعمير

تمهيد

نظرا لأهمية العمران في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية وللضرورة الملحة في حماية العمران في الجزائر، عمل المشرع الجزائري على سن منظومة تشريعية، تشمل القواعد العامة الرامية الى تنظيم وتطوير النظام العمراني من أجل تسيير عقلائي لنظام التهيئة والتعمير، وتحقيق التوازن بين مختلف الأنشطة والوظائف بغية تفادي الكوارث الطبيعية والتكنولوجية، وأيضا المحافظة على المحيط وحماية البيئة والمناظر والأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي، في إطار استراتيجية تحدد بموجب القوانين وأدوات التعمير.

يعتبر القضاء الجهاز الأكثر أمانا لدى الجميع لأنه يطمئن النفوس لما يوفره من عدالة ومساواة بين الحاكم والمحكوم أو بين المحكومين فيما بينهم، فلا يمكن لأي دولة في العالم الاستغناء عن هذا الجهاز الفعال لما ينجر عن ذلك من فوضى وهدر للحقوق والحريات، فيه من أهم الضمانات التي تكفل مبدأ المشروعية عن طريق رقابة القضاء لقرارات السلطة الإدارية خاصة في مجال التعمير¹.

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

وعرفت الرقابة القضائية في مجال العمران لدى عديد من الفقهاء كما يلي:

تعتبر الرقابة القضائية هي الضمان الفعلي للأفراد في مواجهة الإدارة لحدود وظيفتها الواسعة وتعسفها في استخدام سلطتها وخروجها عن مبدأ الشرعية².

¹ -وداد عطوي، "الرقابة القضائية على رخصة البناء"، ط 1، مكتبة الوفاء القانونية، الأردن، 2016 ص55

² -وداد عطوي، المرجع نفسه، ص55.

وكما عرفها آخرون بأنها: "رقابة قانونية تباشرها الهيئات القضائية على اختلاف أنواعها ودرجاتها بهدف احترام مبدأ المشروعية، وخضوع الإدارة للقانون عن طريق مختلف دعاواتها والدفع القانوني المرفوعة من قبل الأشخاص ذوي مصلحة وصفة ضد أعمال السلطات الإدارية غير المشروعة، من أجل إلغائها أو جبر ما ترتب عنها من أضرار¹."

ويمكننا القول أن التعريف الجامع لمراقبة القضائية على عقود التعمير هي أنها "رقابة قانونية تمارسها جهات قضائية على اختلاف أنواعها على القرارات الإدارية الصادرة من السلطة الإدارية في مجال التعمير من رخص وشهادات التي تكون محل طعن لدى القضاء لأن هذا الأخير لا يباشر الرقابة إلا عن طريق دعوى إدارية تثبت عدم شرعية القرار الإداري وهذا من أجل إلغائه وجبر الضرر."

وعليه سنتناول هذه الرقابة التي يمارسها القضاء من خلال رقابة القضاء الإداري في مجال البناء والتعمير و رقابة القضاء العادي في مجال التهيئة والتعمير.

المبحث الأول : رقابة القضاء الإداري في مجال التهيئة و التعمير

نص المشرع الجزائري من خلال القانون 29/90² المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي 19/15³ المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير على أن رخص وشهادات التعمير تصدر وتمنح لطالبيها بموجب قرار إداري صادر من جهة إدارية مختصة، وهذا ما يجعل شأنها شأن باقي القرارات الصادرة عن الإدارة العامة عرضة لمنازعة إدارية وبالتالي خاضعة لرقابة القضاء الإداري.

¹ جمال قروف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري والمؤسسات الدستورية، تخصص قانون عام، جامعة باجي مختار عنابة، جافني، 2006، ص 11-12.

² القانون، 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر، 1990، ج ر العدد، 52، الصادرة في

15 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 2 ديسمبر 1990

³ المرسوم التنفيذي، 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق لـ 25 يناير، 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر العدد، 07، الصادرة في 22 ربيع الثاني 1436 الموافق لـ 12 فبراير 2015

ويتم تسوية هذه النزاعات إما عن طريق دعوى الإلغاء (المطلب الأول) في حالة عدم مشروعية القرار الإداري الفردي -الرخصة أو الشهادة-، وإما عن طريق دعوى التعويض (المطلب الثاني) في حالة مسؤولية الإدارة أمام الأضرار التي لحقت بالأفراد جراء عملها في مجال عقود التعمير.

وهذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل من خلال هذا المبحث الذي قسمناه إلى مطلبين الأول سنتطرق فيه إلى دعوى الإلغاء في مجال عقود التعمير والثاني إلى دعوى التعويض في مجال عقود التعمير.

المطلب الأول: دعوى الإلغاء (المشروعية)

لا بد أن تكون تصرفات الإدارة المختصة بمنح عقود البناء والتعمير مشروعة ووفق إطار وحدود القانون، حماية للأفراد وحياتهم وتحقيقاً لمبدأ المشروعية سيادة القانون، وإلا كانت هذه التصرفات عرضة للإلغاء.

وتعد الرقابة القضائية الضامن الحقيقي والفعال لحماية مبدأ المشروعية لأن السلطة القضائية هي الحامية لحقوق الأفراد وحياتهم، إذ بغير هذه السلطة القضائية لا يعد القانون أن يكون سوى قواعد نظرية.

والرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير لها أهمية بالغة إذا ما أخذنا بعين الاعتبار اتساع نشاط الدولة، وأمر الخروج على القانون واقعا مؤكدا باعتبار أن القائمين على الأجهزة الإدارية وعلى تنفيذ القوانين ما هم إلا بشر معرضون للخطأ. ولا يمكن إرجاعهم إلى جادة الصواب إلا بإلغاء قراراتها غير المشروعة لمنعها من الاعتداء على حقوق الأفراد¹.

¹ حمادوفاطمية ، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال التعمير والبناء، مجلة التشريعات والتعمير والبناء العدد02، ص 134-135 .

وتعد دعوى الإلغاء من الدعاوي الإدارية الأكثر انتشارا واستعمالا من جانب المتقاضين وتعرف دعوى الإلغاء في مجال التهيئة والتعمير على أنها دعوى قضائية إدارية موضوعية عينية يحركها ويرفعها صاحب الصفة والمصلحة أمام جهات قضائية مختصة، سواء أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة بهدف المطالبة بإلغاء قرار إداري نهائي متضمن عقود التعمير غير المشروعة بموجب قرار يجوز على حجة مطلقة، وبالتالي نستنتج أن دعوى الإلغاء تتضمن مبدأ المشروعية من جهة، ومن جهة أخرى تحمي الأفراد من تعسف الإدارة¹، عليه فقد جزأنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع تناولنا رفع دعوى الإلغاء المتعلقة بقرارات التعمير والبناء في (الفرع الأول) و شروط رفع دعوى الإلغاء في (الفرع الثاني) ، النتائج المترتبة على رفع دعوى الإلغاء في (الفرع الثالث)

الفرع الأول: رفع دعوى الإلغاء

تعد المبادئ التي تقرها أحكام القضاء الإداري أهم المصادر العامة، التي تقرر الإجراءات التي تسير عليها الخصومة الإدارية، حيث يكفي بأن تصل الدعوى إلى القاضي حتى حمل عبء السير فيها حتى نهايتها، فيراقب صحة الإجراءات ويأمر بإجراء التحقيق ويفحص الوثائق المقدمة.

يقصد بإجراءات السير في دعوى الإلغاء، مجموعة القواعد والإجراءات المتخذة من أطراف الخصومة والقاضي للحكم في النزاع المعروض أمام جهات القضاء الإداري، فهي لا تتم مباشرة بالإرادة المنفردة للخصوم أو القاضي، وإنما لنظام عام منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لضمان محاكمة عادلة ومنصفة لأطراف الدعوى².

تتميز إجراءات سير الخصومة أمام الهيئات القضائية الإدارية بالطابع التوجيهي، باعتبار أن أمر تسييرها أسنده المشرع للقاضي المقرر، الذي يتخذ فيها من الإجراءات ما يراه ضروريا

¹حمادو فطيمة ، المرجع نفسه ، ص 135

² فاضل احمد، محاضرات في مادة القانون القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2013، ص. 50

للفصل فيها، وتشهد مرحلة السير في دعوى الإلغاء اتساعاً أكثر لسلطات المحكمة، فالقاضي يلعب دوراً إيجابياً في هذه المرحلة إذ أنه يمسك بزمام الدعوى، ويتحكم في إدارة النزاع ويهيئ الملف ليكون جاهزاً للفصل فيه طبقاً للقانون.

تبدأ إجراءات السير في دعوى الإلغاء بموجب عريضة افتتاحية (أولاً) وتليها مرحلة تهيئة القضية للفصل فيها (ثانياً)

أولاً: عريضة افتتاح دعوى الإلغاء

إن قيام دعوى الإلغاء وانعقاد الخصومة بشأنها بين الطرفين المتنازعين، ومنح القضاء سلطة الفصل في الموضوع يتطلب توفر عدّة عناصر، تضمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية أهمها عنصر إقامة الدعوى بموجب عريضة افتتاحية، باعتبارها أولى العناصر لتحديد موضوع النزاع وعنصر تبليغها إلى المدعى عليه وتكليفه بالحضور إلى الجلسة، لممارسة حقه في الدفاع عن مصالحه المشروعة¹.

تعتبر الطعون بالإلغاء في المسائل الإدارية مقامة بمجرد إيداع العريضة، لدى أمانة الضبط وذلك وحده يكفي لترتيب كافة الآثار القانونية، سواء من حيث اعتبار الدعوى مقامة أو من حيث تحديد هذه الدعوى، أمّا ما يلي ذلك من إجراءات تبليغ العريضة إلى الجهة الإدارية أو إلى ذوي الشأن وإرسالها إلى الهيئة القضائية، فهي إجراءات مستقلة لا يقوم بها أحد طرفي النزاع إنّما تقوم بها الجهة القضائية المختصة بنظر في الدعوى².

(أ) : إيداع العريضة لدى كتابة ضبط الهيئة القضائية

بعد أن يتم المدعي من تحرير عريضة افتتاح الدعوى، مستوفية كل عناصرها وبياناتها التي تطرقنا إليها سابقاً يقوم بإيداعها لدى كتابة ضبط الهيئة المختصة، ثم يتبعها بدفع الرسوم

¹ سعد عبد العزيز، أبحاث تحليلية في قانون الإجراءات المدنية الجديد، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 07

² صاش جازية، نظام مجلس الدولة في القضاء الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه

دولة في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008 ص 341

القضائية اللازمة لتسجيلها وهذا طبقاً للمادة 821 من ق.إ.م.إد التي نصت على ما يلي: "تودع العريضة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية مقابل دفع الرسم القضائي، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"¹

ب) : تبليغ عريضة افتتاح دعوى الإلغاء

يعتبر تبليغ عريضة افتتاح الدعوى إجراءً جوهرية، لتمكين المدعى عليه من المثول أمام الهيئة القضائية المختصة لإبداء دفاعه، ومتابعة إجراءات سير الدعوى وتمكين الخصم من الدفاع عن مصالحه.

يتم تبليغ عريضة افتتاح الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، عن طريق محضر قضائي باعتباره ضابطاً عمومياً مكلف بالقيام بإجراءات التبليغ، بناءً على طلب ذوي الشأن أو محاميهم بعد تسديد أتعابهم².

يتولى المحضر القضائي بعد مباشرة إجراءات التبليغ، تسليم المعني أو محاميه وثيقة مختومة وموقعة من جانبه.

ج) : إرسال العريضة إلى رئيس الهيئة القضائية

بعد قيد عريضة افتتاح الدعوى بأمانة الضبط، يقوم أمين الضبط بإرسال وعرض العريضة حسب الحالة إلى رئيس المحكمة الإدارية خلال مدة غير محددة، أو رئيس مجلس الدولة خلال ثمانية (8 أيام) من تاريخ إيداع العريضة.

يتولى رئيس المحكمة الإدارية المختصة تعيين التشكيلة التي يؤول إليها الفصل في الدعوى وتعين تاريخ الجلسة وهو ما نصت عليه المادة 844 من ق.إ.م.إد³، والفقرة الثانية من المادة

¹ المادة 821 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، ج.د.ش، العدد 21 الصادرة ب 25 فيفري 2008.

² المادة 838 من ق.إ.م.إ. المرجع السابق

³ المادة 844 من ق.إ.م.إ. المرجع السابق

840 من ذات القانون¹، وإذا رأى رئيس المحكمة من محتوى العريضة الافتتاحية أن حل القضية مؤكد كأن يتعلق موضوع الدعوى مثلاً، بطرد من مسكن وظيفي يقع داخل مقر مرفق عام مع انتهاء علاقة العمل، يأمر بإحالة الملف أمام تشكيلة الحكم بعد تقديم التماسات محافظ الدولة دون إجراء تحقيق فيها².

أما في حالة ضرورة إجراء التحقيق يقوم رئيس المحكمة الإدارية بتعيين تشكيلة الحكم التي يؤول إليها الفصل في الدعوى، وتعين القاضي المقرر الذي سوف يقوم بمهمة التحقيق وهو ما نصت عليه المادة 1/844 من ق.إ.م.إد بقولها: "يعين رئيس المحكمة الإدارية التشكيلة التي يؤول إليها الفصل في الدعوى، بمجرد قيد عريضة افتتاح الدعوى بأمانة الضبط³

الفرع الثاني: شروط رفع دعوى الإلغاء

يشترط لقبول دعوى الإلغاء مجموعة من الشروط يمكن تصنيفها إلى شروط تتعلق بالطاعن، وشروط تتعلق بالقرار الإداري المطعون فيه، وأخيراً شرطاً التظلم الإداري والميعاد، وسنتطرق لكل ما سبق كما يلي:

1- شروط تتعلق بالطاعن.

لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون وتثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدني أو المدني عليه⁴.

أ- صفة الطاعن :

¹ المادة 840 من ق.إ.م.إ. المرجع السابق

² نصت المادة 847 من ق.إ.م.إد على ما يلي: "يجوز لرئيس المحكمة الإدارية أن يقرر بالأوجه للتحقيق في القضية عندما يتبين له من العريضة أن حلها مؤكد، ويرسل الملف إلى محافظ الدولة لتقديم التماساته، في هذه الحالة يأمر رئيس بإحالة الملف أمام تشكيلة الحكم بعد تقديم التماسات محافظ الدولة"

³ المادة 844 من ق.إ.م.إ. المرجع السابق

⁴ المادة 13 من ق.إ.م.إ.، المرجع السابق

وهي أن يكون الطاعن أو المدعى عليه في الدعوى الإدارية في وضعية ملائمة تسمح بمباشرة دعواه، أي إن يكون مركز قانون سليم يخول له إمكانية التوجه للقاضي الإداري¹.

وقد ميز المشرع الجزائري في الصفة بين الأشخاص الطبيعيين، والأشخاص المعنويين:

• **الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية:** لا تقبل الدعوى إل من الأشخاص الذين لهم صفة في طلب الترخيص وصفتهم ثابتة، ولهم مصلحة شخصية أو مباشرة وهم²:

• المالك أو المؤجر.

• المستأجر المرخص له قانونا.

• الهيئة أو المصلحة العمومية المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية الحائز.

ويجوز للغير أن يرفع دعوى إلغاء القرار الإداري، كالجيران مثلا شرط إن يثبتوا مصلحتهم الشخصية المباشرة.

• **الصفة في حالة الأشخاص المعنوية:** والأشخاص المعنوية هي قسمين:

• أشخاص معنوية المتمثلة في الدولة، الولاية، البلدية فالطعون ضد القرارات الإدارية تثار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، كلما كانت تلك القرارات مستوية بعيب من عيوب المشروعية³.

• أما الأشخاص المعنوية الخاصة كالجمعيات التي لها علاقة بالبيئة لا يمكنها رفع دعوى أمام القضاء الإداري⁴، لأنه منح لها الحق في تأسيس كطرف مدني فقط من جانب، ومن جهة أخرى ان تلك الرخص والشهادات لا تمنح إلا من طرف الأشخاص المعنوية المذكورة أعلاه

¹ وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مكتبة الوفاء الإسكندرية، الطبعة الأولى 2016 ص 195

² المادة 42 من المرسوم التنفيذي، 15-19 المؤرخ في 25 جانفي، 2015 يحدد كيفية عقود التعمير وتسليمها المرجع السابق

³ المادة 828 من القانون، 08-09 المؤرخ في 25 فيفري، 2008 المتعلقة ا م اد المرجع السابق

⁴ المادة 74 من القانون، 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر، 1990 المتعلقة بالتهيئة والتعمير المرجع السابق

ب- **مصلحة الطاعن**: لا تقبل دعوى الإلغاء إلا كان للطاعن مصلحة ويقصد بها المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية وقت اللجوء إلى القضاء، وهنا يجب التمييز بين: المصلحة في الأشخاص الطبيعية، والمصلحة في الأشخاص المعنوية.

• **المصلحة في حالة الأشخاص الطبيعية**: قد تكون هذا الطعن ضد القرار الإداري، برفض الشهادة أو منح الشهادة، أو الرخصة المتعلقة بالتعمير.

* رفض منح تلك العقود سواء كان صريحا أو ضمنيا فان مقدم الطلب هو الذي يكون له مصلحة في رفع الطعن بإلغاء لأي قرار الإدارة، ومصلحة هي إمكانية حصوله على تلك الرخصة أو الشهادة¹.

* إما في حالة منح فانه لا يوجد نص قانوني ولا اجتهاد قضائي يزكي مسألة قبول الطعن بإلغاء في هذه القرارات من غير المستفيد.

- **المصلحة في حالة الأشخاص المعنوية**: مكن المشرع الجزائري الأشخاص المعنوية العامة سلطة إلغاء القرار الإداري بطريق السحب، وهو طريق غير قضائي، والأشخاص المعنوية الخاصون والمتمثلة في الجمعيات تعمل من اجل تهيئة إطار الحياة، وحماية المحيط أن تؤسس كطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير².

ج- شرط الأهلية:

وهنا نميز بين أهلية الشخص الطبيعي وأهلية الشخص المعنوي:

أ- **الشخص الطبيعي**: طبقا للمادة 40 من القانون المدني³، فإنه لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية إلا من بلغ سن الرشد 19 سنة، وكان متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه.

¹ اميمة بومحرف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة نيل شهادة ماستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري، جامعة العربي تبسي، 2015-2016، تبسة

² المادة 74 من القانون، 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر، 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المرجع السابق

³ الأمر رقم، 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر، 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم

وفي حالة فاقد الأهلية أو ناقصها يجب أن يتولى الخصومة الولي أو الوصي بالنسبة للناصر أو القيم بالنسبة للمحجور عليه¹.

ب- الشخص المعنوي: طبقا للمادة 50 من القانون المدني فإن الشخص الاعتباري المعنوي مهما كان نوعه يتمتع بحق التقاضي كما تنص المادة نفسها أيضا على تعيين نائب يعبر عن إرادته، وهكذا فإن النصوص والقوانين الأساسية عادة ما تعين من يعبر عن تلك الإرادة ويتمتع بأهلية التقاضي نيابة عن الشخص المعنوي².

2- شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه:

يشترط لقبول دعوى الإلغاء في مجال عقود التعمير، يجب أن تتوافر فيه جملة من الشروط كالتالي:

أ- أن يكون القرار الإداري من سلطة إدارية مختصة: منح المشرع اختصاص إصدار تلك القرارات الإدارية لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير³.

ب- إن يكون القرار الإداري نهائيا محدثا لأثر قانوني معين: يجب أن يكون نهائيا، قد استنفذ كل إجراءات المراحل التحضيرية لإصداره، وإلى جانب ذلك يجب أن يكون يحدث ذلك القرار أثارا قانونية إما بإنشاء مركز قانوني جديد أو إلغاءه أو تعديله⁴.

3- شرط الميعاد :

إن القرار الإداري المتضمن عقود التعمير مربوط كبقية القرارات الإدارية بميعاد محدد، هذه الرحلة محددة بأربعة أشهر، وذلك من تاريخ التبليغ إذا كان القرار الإداري فرديا، أو من تاريخ النشر إذا كان القرار الإداري قرارا إداريا جماعيا أمام الجهة القضائية المختصة⁵.

¹ بعلي محمد الصغير، شروط قبول دعوى الإلغاء، بدون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013. ص 78

² المرجع نفسه، ص 79

³ أميمة بومحند، المرجع السابق، ص 51

⁴ وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مكتبة الوفاء الإسكندرية، الطبعة الأولى 2016. ص 117

⁵ المادة 829 من القانون، المؤرخ في 26 فيفري، 2008، المتعلق ب: إ.م.إد.

ولا تقبل دعوى الإلغاء في مجال عقود التعمير، إلا بإيداع عريضة افتتاح الدعوى مكتوبة وموقعة من قبل المحامي ومؤرخه ويجب أن تتضمن البيانات التالية¹:

_الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

-أسم ولقب وموطن المدعي عليه. إشارة إلى التسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره اجتماعي وصفة ممثلة القانوني.

-عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

-إشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المطلوبة

الفرع الثالث: النتائج المترتبة عن رفع دعوى الإلغاء

تترتب على رفع دعوى الإلغاء في مجال عقود التعمير مجموعة من الآثار تمس كلا من طالب الرخصة أو الشهادة، الإدارة وحتى الغير، وهي كالتالي:

أولاً: بالنسبة لطالب الرخصة أو الشهادة

و هنا نميز حالتين:

1-حالة إلغاء قرار يقضي برفض أو سحب رخصة أو شهادة:

إذا اصدر القاضي الإداري قرار يلغي قرار الرفض أو السحب فإن صاحب طلب الرخصة أو الشهادة يجب أن يقدم طلبا جديدا لمنحه هذه الرخصة أو الشهادة وفقا لما نص عليه المرسوم 19/15 وعلى الجهة المختصة أن تنتظر من جديد في الطلب فعند صدور حكم بإلغاء قرار

الرفض فإن المستفيد لا يعتبرها قرارا ضمنيا بالقبول بل يعيد الإجراءات من جديد².

والإدارة هنا في حالة رفضها مرة ثانية لا تعيد الأسباب نفسها بل أن تؤسس قرارها على أسباب أخرى غير مذكورة في القرار الأول أو في حالة احترامها للآليات والإجراءات المطلوبة التي

كانت أساس إلغاء قرار الرفض، أو في حالة تغيير قواعد وشروط منح رخصة أو شهادة³.

¹المادة 819من القانون، المؤرخ في 26فيفري، 2008المتعلق ب: إ.م.أ د

²كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم تخصص القانون العقاري، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018ص247

³كلثوم حجوج، مرجع سابق، ص247

2- حالة إلغاء قرار إداري يقضي بمنح الرخصة أو الشهادة:

إن القرار القضائي المبطل لقرار منح رخصة للمستفيد يعيده إلى وضعية السابقة وأن تتوقف الأشغال تلقائياً وبالتالي متى واصل المستفيد ومن يعمل لحسابه (المهندس المعماري والمقاول) عملية البناء يمكن أن يتعرض للمتابعة الجزائية. أما في حاله إذا كان إلغاء الرخصة أو الشهادة بعد الانتهاء من الأشغال تصبح هنا الأمور أكثر تعقيداً، بما أن الإلغاء في حد ذاته لا يكون له أثر مباشر، فالقاضي الإداري لا يمكن أن يتدخل في علاقات القانون الخاص بأن يحكم على البناية بالهدم، أو أن يحكم بالتعويض ما دام انه أمام دعوى الإلغاء، إلا انه غالباً في الحياة العملية ما تلجأ الإدارة إلى إصدار رخصة لتعيد الوضع في إطاره المشروع إذا لم تتغير قواعد شروط منح الرخصة وكذا إذا كان إلغاء الرخصة الأولى من أجل العيب الكلي أو إجراءات وليس مسألة تمس المضمون¹.

ثانياً: بالنسبة للإدارة

تتعرض آثار إلغاء القرار الإداري على الإدارة خاصة في حالة صدور قرار بإبطال قرار رفض رخصة أو شهادة وعليه تجد الإدارة نفسها في وضعية التي سبقت قرار الرفض الملغى، أي انه عليها إعادة النظر في طلب الرخصة المعروضة عليها لأنها تعد مخرطة تلقائياً للاستجابة للطلب تماشياً مع الاتجاه الذي تم القضاء به، غير أن الإدارة غالباً ما لا تكثف و تستخلص العبرة وتتبع ذلك الاتجاه الذي قضى به القرار القضائي الذي أبطل قرارها، فتغنت عن تنفيذ القرار القضائي الصادر في مجال الرخصة أو الشهادة وفقاً للأحكام الواردة في قانون العمران تخلق مسألة مدى إمكانية القاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة وبالتالي سلوك أسلوب إكراه الإدارة على صحة الشيء المقضي به، لاسيما منها ما يتعلق بالغرامة التهديدية عن كل يوم تأخير².

¹ كلثوم حجوج، المرجع نفسه، ص 247-248

² كلثوم حجوج، مرجع سابق، ص 248

وهذا ما نصت عليه المادة 981 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: "في حالة عدم تنفيذ أمر أو حكم أو قرار قضائي، ولم تحدد تدابير التنفيذ تقوم الجهة القضائية المطلوب منها ذلك بتحديد ما ويجوز لها تحديد أجل للتنفيذ والأمر بغرامة تهديدية"¹

ثالثا: بالنسبة للغير

إذا قبلت دعوى إلغاء رخصة البناء من قبل الغير لهذا الأخير أن يطلب من القاضي الإداري أن يحكم له بالتعويض من الإدارة لما سببته له من أضرار عن طريق هذه الرخصة، كما يمكن بعد المطالبة بالتعويض أمام القضاء الإداري أن يلجا إلى القضاء المدني للمطالبة بالتعويض عن مختلف الأضرار التي لحقت به عن طريق دعوى مستقلة، وبهذا نجد أن المشرع كفل الغير بالحماية من أي ضرر يمس مصلحة، وعلى المتسبب بالأضرار إعادة الحالة إلى ما كانت عليه.²

المطلب الثاني : دعوى التعويض (المسؤولية)

منعا من تعسف الإدارة في استعمال سلكتها المخول بموجب قانون البناء، كان لا بد أن تخضع لرقابة القاضي الإداري المختص بنظر دعوى المسؤولية الإدارية كحالة قانونية تلتزم فيها الإدارة بدفع التعويض عن الأضرار التي سببتها للغير بفعل أعمالها الضارة سواء كانت هذه الأعمال مشروعة أو غير مشروعة.³

وذلك عن طريق الوقوف على مسؤولية الإدارة عن قراراتها الغير مشروعة، زيادة عن مسؤوليتها بسبب تصرفاتها الإدارية الأخرى، التي تنتج عنها أضرار يستوجب التعويض، جراء قيام وتحقق المسؤولية الإدارية عند توافر أركانها الثلاثة، الخطأ والضرر والعلاقة السببية.

وعليه سنتطرق إلى الأفعال المسببة لرفع دعوى التعويض (الفرع الأول) والضرر الواجب التعويض (الفرع الثاني) اصلاح الضرر (الفرع الثالث)

¹ المادة 981 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المرجع السابق

² كلثوم حجوج، المرجع نفسه، ص 249

³ عمار عوادي، نظرية المسؤولية الإدارية، نظرية تأصيلية، تحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، ط، 2، الجزائر، 2004، ص 24.

الفرع الاول: الأفعال المسببة لرفع دعوى التعويض

أساس المسؤولية الإدارية في مادة التعمير والبناء تظهر من خلال المسؤولية على أساس الخطأ (أولاً) بأن تمنح سلطات الضبط الإداري تراخيص غير مشروعة أو تعطيل منحها بدون مبرر قانوني، كما يمكن أن تتجم مسؤوليتها بدون خطأ (ثانياً).

أولاً: المسؤولية على أساس الخطأ

تقوم المسؤولية على أساس الخطأ، على أركان ثلاثة هي الخطأ والضرر والعلاقة السببية وبذلك فإن قيام الإدارة بتصرف غير مشروع كمنع التراخيص بالبناء، أو امتناعها عن تنفيذ أحكام وقرارات القضاء، يمثل خطأ يجيز للشخص المتضرر المطالبة بالتعويض لإصلاح ما أصابه من أضرار¹.

وتبرز صور المسؤولية على أساس الخطأ في الحالات الآتية:

• المنح الغير مشروع لتراخيص أعمال التعمير والبناء

تقرر مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في حالة منح تراخيص أعمال البناء غير المشروعة نتيجة مخالفتها قواعد مخطط شغل الأراضي أو قواعد قانون البناء، كما تنقرر المسؤولية في حالة وقف أعمال البناء دون مراعاة الإجراءات القانونية المعمول بها، أو عدم قيام الإدارة بدورها في معاينة ومراقبة أعمال البناء وضمان تطابقها للنصوص التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير².

• رفض إصدار قرارات البناء دون مبرر قانوني.

هو صورة من صور امتناع الإدارة عن أداء واجب من واجباتها والتزاما قانونيا من التزاماتها فتلحق بذلك ضررا بالغير، لأنها بذلك منعت حق من الحقوق الممارسة على الملكية، كلف

¹ .voire Henri Jacquot et François Priait, Droit de L'urbanisme, DALLOZ ,4em édition, Paris, 2001, p740.

²كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة علوم القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2015/2016 ص110

ضرراً، وعلى المتضرر أن يذهب للقضاء الإداري لإلغاء قرار الرفض وله أن يرفع دعوى تعويض عن الضرر نتيجة ارتفاع التكاليف

- التأخر في إصدار في إصدار قرارات البناء غير المبررة أو تجاوز المدة القانوني.
- السحب الغير مشروع للرخصة أو الشهادة.

- إصدار قرار غير مشروع بوقف أعمال البناء أو الهدم رغم وجود الرخصة.

أما عن شروط التحقيق أو الإعفاء من المسؤولية الإدارية في مجال البناء والتعمير هي نفسها المأخوذة في القانون العام في المسؤولية الإدارية.

ثانياً: المسؤولية بدون خطأ.

على خلاف المسؤولية على أساس الخطأ، فإن هذا النوع من المسؤولية يعفي المتضرر من إقامة الدليل على وجود الخطأ، طالما أن المسؤولية تقوم بدون خطأ، لذلك ينبغي على المتضرر إثبات العلاقة بين عمل الإدارة والذي أصابه¹.

على أن هذه المسؤولية تأسس أما على أساس المخاطر أو على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، وذلك على النحو التالي:

- المسؤولية على أساس المخاطر

من صور هذه المسؤولية نجد المسؤولية بفعل الأشغال العمومية، بحيث تعتبر المنازعات الناشئة عنها الميدان الأول الممنوح للمحاكم الإدارية، نظراً لكثرتها كونها تؤدي بالأضرار بالأموال والأشخاص، ويمكن أن تنتج هذه الأضرار عن تنفيذ هذه الأشغال أو إنشاء البنايات العمومية، ولصعوبة إثبات الخطأ طبق القضاء نظرية المخاطر².

فمن الممكن أن تتسبب الأشغال العمومية بحدوث أضرار للأفراد والممتلكات، من ذلك سقوط بعض مواد البناء على المارة أو ممتلكاتهم أو تراجع القيمة المادية للعقار المجاور نتيجة أعمال

¹كمال محمد الأمين، المرجع نفسه، ص125.

²لحسن بن الشيخ أيت موليا، دروس في المسؤولية الإدارية، الكتاب (3، المسؤولية بدون خطأ)، دار الخلد ونية لمنشر والتوزيع الجزائر، 2007ص05.

البناء، أو ما ينتج عن الأشغال العامة كالجسور والممرات السريعة التي تقوم بها الدولة من مضايقات للجوار، على أن تعويض هؤلاء يتطلب تحقيق شرطين:

- أن تتجاوز هذه الأضرار الحدود الطبيعية أي الغير عادية.
- أن تكون هذه الأضرار خاصة أي أن تؤثر على عدد محدود من الناس¹.

- المسؤولية بسبب الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.

ما يميز هذه المسؤولية بأن الضرر محل المطالبة بالتعويض ليس ناشئا عن حادث - كما هو الحال بالنسبة للمسؤولية على أساس المخاطر- وإنما نتيجة طبيعية وحتمية لبعض الأوضاع والتدابير بسبب أثارها على بعض الأفراد تمت التضحية ببعض من حقوقهم، ومنها الحق في البناء لتحقيق الصالح العام، كما لا يشترط الضرر فحسب وإنما يلزم أن يكون الضرر خاصا يتحمله بعض أفراد الجماعة، وغير عادي ببلوغه حدا من الجسامة².

الفرع الثاني: الضرر الموجب للتعويض

يعرف الضرر عموما بأنه " اعتداء على حق شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق " أو هو " الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو حق من حقوقه³ " وحتى تقوم مسؤولية الإدارة العامة، لا يكفي توافر الخطأ، أو الخطر، أو الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، بل يجب أن يسبب ذلك أعباء للطاعن.

على أن الضرر الناتج عن المسؤولية في مجال البناء والتعمير لا بد أن تتوافر الشروط التالية:

1- يكون الضرر مباشرا وحقيقيا وماديا.

¹قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة.ابوبكر بلقايد، تلمسان، 2007، ص95

²عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2012، ص362

³عبد القادر عدو، مرجع سابق، ص.362

حتى يمكن التعويض عن الضرر في مجال المسؤولية الإدارية، فإنه يتعين أن يكون هذا الضرر مباشراً، بمعنى أن يكون تحققه بمثابة نتيجة حقيقية لسلوك الإدارة الخاطيء¹. ويشترط في الضرر أن يكون حقيقياً ومؤكداً ومادياً ومباشراً في المسؤولية المبنية على أساس الخطأ وتقدر علاقة السببية المباشرة في مادة التعمير والبناء بين التصرف الإداري والضرر اللاحق بالمدعي تقديراً صارماً من القاضي الإداري، فلا يأخذ هذا الأخير بالضرر اللاحق بصاحب البناء، وكذلك لا يؤخذ بالضرر الاحتمالي كالادعاء بضياع حق الإيجار بسبب عدم منح رخصة البناء أو المطابقة لصاحب المشروع في وقتها، أو الادعاء بضياع مصلحة اقتصادية تتمثل في تقويت الفرصة في بيع البناية لو أنجزت في الوقت المناسب بسبب تجميد البت في طلب الترخيص بالبناء، فلا يؤخذ بالضرر الاحتمالي في هذين الفرضيتين. ومع ذلك تبقى مسألة إثبات تحقق الضرر من عدمها تدرس من قبل القاضي الإداري حالة بحالة دون أن يكون مصدر للثراء بدون حق أو سبب.

2- أن يكون الضرر خاص

حتى يكون الضرر قابل للتعويض والمبني على أساس المسؤولية بدون خطأ أن يكون خاصاً وغير عادي بحيث يصيب شخصاً بذاته أو مجموعة معينة من الأشخاص، ومعنى أن يكون الضرر خاصاً أي أن المتضرر تمت معاملته بدون مساواة مع الأشخاص الآخرين الموجودين في نفس وضعيته، ويبقى هذا الارتباط بين الضرر الخاص ومبدأ المساواة قائماً عندما يكون المتضرر شخصاً واحداً، فلا يكفي أن يكون الضرر قد أصاب شخصاً واحداً، وإنما أيضاً ينبغي أن يكون هذا الشخص الوحيد الذي يتحمل الضرر دون الآخرين².

¹ عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العموم الإنسانية، تصدر عن جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثاني، جوان، 2002، ص 84.

² كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 149.

فالطابع غير العادي يكون أحيانا بمثابة مقياس لمدى خصوصية الضرر ولكن في الغالب الأعم يظهر بمثابة حد للمسؤولية¹.

الفرع الثالث: إصلاح الضرر

إذا تقررت مسؤولية شخص ما تجاه شخص آخر، فيتوجب إصلاح الضرر الذي أصاب المضرور أو الضحية، على أن نظام إصلاح الضرر يختلف من حيث الشكل، فقد يكون إما إصلاحا عينيا، أي بإعادة الشيء إلى ما كان عليه سابقا، وهذا يتعمق بالأضرار المادية القابلة للإصلاح وقد يكون الإصلاح بمقابل، أي التعويض الذي يتمثل في حصول المضرور على مبلغ من المال يتناسب مع الضرر الذي تعرض له، كما أن التعويض يمكن أن يكون كميا أو جزئيا، كما قد يكون التعويض إما على شكل أرس مال يدفع للمضرور مرة واحدة كاملا، أو على شكل عائد دوري وهذا وتجدر الإشارة إلى أن إصلاح الضرر يثير في هذا المجال مشكل تحديد تاريخ تقييم الضرر، والمبدأ أن القاضي يقيم الضرر ابتداء من يوم حصوله وليس من يوم النطق بالحكم، هذا بالنسبة للأضرار التي تصيب الأشخاص، فيتم تعويض الضرر من يوم النطق بالحكم².

وعند تحديد القاضي للقيمة النهائية للتعويضات يجب عليه أن يأخذ بعين الاعتبار التعويضات التي يمكن أن يمنحها المؤمن للضحية، وللمؤمن أن يحل قانونا محل الضحية في حقوقها وبالإضافة إلى ذلك فإنه هناك حالة أخرى للحمول، إلا أنها تكون لمصلحة الإدارة وذلك في حالة تسليم شهادة مطابقة البناء بفعل خاطئ، فتحل السلطة العامة هنا محل المشتري للمطالبة بالتعويضات التي منحتها للمشتري.

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

¹ مسعود شيهوب. المسؤولية عن الإخلال مبدأ المساواة وتطبيقاتها في القانون الإداري، دراسة مقارنة ديوان المطبوعات

الجامعية، الجزائر، د.س.ن.ص.36

² قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، رسالة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العام، جامعة أبو

بكر بلقايد تلمسان، 2013/2012.

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

المبحث الثاني: رقابة القضاء العادي في مجال التهيئة والتعمير

يشكل قطاع التعمير مجالا خصبا لتضارب المصالح وتعارضها بين الأطراف المتدخلة في بسبب حرص كل طرف على حماية حقوق ومصالح، ويلعب القضاء العادي دور مهما في حماية هذه الحقوق وضمان جبر الأضرار الحاصلة بسبب الأفعال المرتكبة في عملية البناء¹.

عمل المشرع الجزائري على تجريم مخالفة القواعد المنظمة للتهيئة والتعمير والتنصيص على عقوبات صارمة في حق المخالف، لأن قواعد قانون العم ان هي قواعد أمرية، ومن ثم فرقابة القاضي الجزائري هي رقابة فعالة من أجل ضمان احترام النظام العام العم انني المتعلق بالمصلحة العامة، حيث منح المشرع الجزائري للقاضي الجزائري سلطات هامة وذلك من خلال التوقيع الجزائري اللازم المنصوص علي جراء المخالفات العمرانية². أما رقابة القاضي المدني تفرض تعويض للمتضررين من الأنشطة العمرانية وجعل أي نشاط عمراني مطابقا لما نصت

¹ شهرزاد عوابدي، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2016/2015. ص 174

² عبد الغني عبان، الرقابة على الأنشطة العم اننية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر 2017/2018 ص 185

عليه القوانين العمرانية وتوقيف الأشغال المخالفة لذلك¹. وسندرس ذلك بشكل أوضح حسب المطالب التالية:

المطلب الأول: المسؤولية الجزائية في مجال التهيئة والتعمير

من بين التعاريف التي تناولت المسؤولية الجزائية هذا التعريف الذي عرفها " أنها العلاقة بين الفرد والقاعدة القانونية، بمقتضاه يلتزم الفرد بتحمل النتائج المترتبة عن عمله إذا خالف أوامر الشرع².

وعلى أساس ذلك تقوم المسؤولية الجزائية على شقين، الأول هو السموك المادي الذي يحضره المشرع تحت وصف الجريمة والثاني هو الإرادة الأثمة التي توجه هذا السلوك مما يستوجب العقاب.

وفي مجال التهيئة والتعمير، نص المشرع الجزائري سواء في قانون العقوبات، أو في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير على قواعد ردعية لكل من يخالف ما جاءت به هذه الأخيرة من التزامات وقواعد أمرة، وهي جرائم تعرض أرواح الناس وممتلكاتهم الى الخطر أما عمدا أو إهمالا- جرائم البناء والتعمير- (فرع أول)، الطبيعة القانونية لجرائم البناء والتعمير (فرع ثاني) المسؤولين جزائيا عن المخالفات (الفرع الثالث)

الفرع الأول: جرائم البناء والتعمير

أن قانون العقوبات يقسم الجرائم إلى جنایات، وجنح، ومخالفات، وما يميز جرائم البناء والتعمير انه قد وضعها المشرع في باب المخالفات، وذلك على النحو التالي

1- البناء بدون رخصة: طبقا لما تعرضنا له سابقا، تعرفنا انه للقيام بأعمال البناء يتطلب تراخيص مسبقة من الادارة، وذلك حتى تتمكن هذه الأخيرة من القيام بمهامها المتمثلة في

¹المرجع نفسه، ص. 272

²محمد علي سويلم، المسؤولية الجنائية في ظل السياسة الجنائية، دراسة مقارنة بين التشريع والفقہ والقضاء، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص. 10.

الرقابة الإدارية لفرض احترام القواعد التشريعية، والتنظيمية لعمليات التهيئة والتعمير من خلال تحقيق الموازنة بين وظائف السكن، الفلاحة، الصناعة، وقاية المحيط والمحافظة عليه. وقد فرض المشرع التزامات على صاحب الرخصة يجب الالتزام بها، وتجاهلها يعتبر جريمة عمرانية¹.

وفي هذا الشأن قام المشرع الجزائري في قانون العقوبات بتجريم ومعاقبة كل من أقام، أو أصلح، أو هدم بناء دون أن يتخذ في ذلك الاحتياطات الضرورية لتجنب الحوادث وغرم المخالف من 100 إلى 1000 دج كما أن تكون العقوبة هي الحبس من 10 أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر².

وكذلك منح للسلطة الإدارية الحق في إن توجيه للمعني بالأمر إنذار بإصلاح، أو هدم المباني الآيلة للسقوط. فمتى رفض المعني بالأمر ذلك، أو أهمل إطاعة ذلك الإنذار، فإن ذلك يشكل جريمة يعاقب عليها من 30 إلى 100 دج، كما يمكن أن يعاقب بالحبس لمدة 03 أيام على الأكثر³.

2- عدم المطابقة للرخصة المسلمة: يجب من يستعمل أرضا للبناء، ويقوم بتنفيذ اشغال ان لا يتجاهل الرخص التي لا تسلم وفقا لأحكامها، فكل من تجاهل القانون أو الرخصة يعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 3000 دج الى 300000 دج. كما انه في حالة العودة إلى المخالفة، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر الى ستة أشهر، كما يمنع الشروع في العمل⁴.

كما يترتب على المخالفة حسب الحالة إما بمطابقة البناء المنجز، او القيام بهدمه، ويتم تحرير العون المخول محضر معاينة الخالقة، ويرسله إلى الجهات القضائية المختصة. وترسل نسخ منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي المختص في اجل لا يتعدى اثنين وسبعين

¹ المادة 1/77 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المرجع السابق

² المادة 441 مكرر 05 من قانون العقوبات المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 ج.ر عدد 84 الصادرة في 24 ديسمبر، 2006

³ المادة 462 من قانون العقوبات المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 المرجع السابق

⁴ المادة 2/77 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر، 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المرجع السابق

ساعة. فتقوم الجهة القضائية البث في الدعوى العمومية أما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل محدد¹.

ويمكن لصاحب البناية تحقيق المطابقة، والتي من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الراضي، وقواعد التعمير².

3- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار: ويتعلق الأمر بعدم وضع لافتة مبنية لمراجع رخصة البناء، والهدف منها هو ضمان قيام المقاول، أو المهندس بالتنفيذ لما هو موجود في الرسومات والمواصفات، وهو أجراً يسمح للهيئات الإدارية المختصة والمراقبة، وفي حالة المخالفة يتعرض صاحبها لعقوبة الغرامة المقدرة ب 200 دج. ويجب ان يسحب المصرح استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية، ويرفق هذا التصريح بملف كامل³.

ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين، قانوناً زيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يروها ضرورية. وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها، في أي وقت⁴.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لجرائم البناء والتعمير

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

أولاً: جرائم المباني بالنسبة لجسامتها النسبية

¹ المادة 5/76 مكرر من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المرجع السابق

² المادة 02 من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها المؤرخ في 20 يوليو 2008 المرجع السابق

³ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات المرجع السابق

⁴ المادة 73 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المرجع السابق

وبتطبيق مبدأ الجسامة المذكور في قانون العقوبات¹. على الجرائم الواقعة في مجال البناء والتعمير، نجد أن المشرع الجزائري قد أخذ بالجنح والمخالفات، إذ أنه في قانون العقوبات أخذ بالمخالفات، أما القوانين الخاصة للتهيئة والتعمير فقد قسم جرائم البناء والتعمير إلى مخالفات وجنح.

ثانيا: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها الشرعي

فعلى أساس ذلك، فإن الركن الشرعي لجرائم البناء والتعمير نجده في قانون العقوبات، وكذلك القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير².

ثالثا: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها المادي

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

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

رابعا: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها المعنوي

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

خامسا: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى الحق المعتدى عليه

¹ المادة 27 من قانون العقوبات، 23/06 المؤرخ في 20 ديسمبر، 2006 ج.ر.، 84، الصادرة في 24 ديسمبر، 2006 المعدل

لأمر، 156/66 المؤرخ في 08 جوان، 1966 ج.ر.، العدد، 49، الصادرة في 11 جوان 1966.

² قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، رسالة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العام، جامعة أبو

بكر بلفايد تلمسان، 2012/2013 ص123

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

الفرع الثالث: المسؤولون جزائيا عن مخالفات عقود التعمير

تنص المادة 77 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على... " يمكن أيضا الحكم بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي، أو المستفيدين من الأشغال، أو المهندسين المعماريين، أو المقاولين، أو الأشخاص المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة¹ "

ويتضح من خلال هذه المادة أن المسؤولية الجزائية في جرائم التعمير، تقع على من يخل بالالتزامات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المعمول بها المطبقة له وكذا الرخص والشهادات المسلمة طبقا لأحكامه، وحددت كذلك الأشخاص المسؤولة عن مخالفته والمتمثلة في:

- مستعمل الأرض.

- المستفيدين من الأشغال.

- المهندس المعماري.

- المقاول.

- المسؤولون الآخرون عن تنفيذ الأشغال.

وأیضا بالرجوع للمادة 76 من القانون 15/08² فقد أقرت بمسؤولية المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في مخالفة³.

¹ مادة 77 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المرجع السابق

² مادة 76 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المرجع السابق

³ بن نجاعي ريمة، «المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القاضي الجزائي (مخالفات التعمير)»، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي، الجزائر، 2013، ص412

أولاً: مستعمل الأرض

يقصد المشرع هنا الاستفادة من الأرض غير المبنية بالقيام بأعمال البناء من قبل الأشخاص الذين يحق لهم البناء بمعنى تحويل أرض غير مبنية للاستفادة بها¹.

وقد حدد المرسوم التنفيذي 19/15هـ/أولاء الأشخاص، والذين لهم الصفة في طلب أحد عقود التعمير ونأخذ على سبيل المثال المادة 42 منه التي حددت الأشخاص الملزمين باستخراج رخصة البناء والمتمثلين في² :

- المالك وهو الشخص الذي تثبت له حق الملكية،

- الوكيل وهو الشخص الذي يفوضه المالك للقيام بأعمال البناء مثلاً لحسابه وباسمه، المستأجر وهو مرخص له قانوناً بالقيام بأعمال البناء الضرورية للعين المؤجرة ولكن بعد أخذ الإذن من المؤجر،

- الحائز لأراضي الملكية الخاصة والشاغل للأراضي الفلاحية الخصبة جداً أو الخصبة،

- حامل شهادة الترقيم المؤقت،

- صاحب حق الامتياز للأموال الوطنية الخاصة.

فالأشخاص المذكورة أعلاه مسؤولة جزئياً عن إنشاء بناء لأول مرة على أرض كانت غير مبنية في حالة البناء بدون رخصة وكذا جريمة عدم مطابقة البناء لمواصفات الرخصة وإنشاء تجزئة بدون رخصة، فبالنسبة لرخصة التجزئة فإن مستعملي الأرض هم المالك والموكل الحائز، الشخص المعنوي³.

ثانياً: المستفيد من الأشغال

يمكن اعتبار كل الأشخاص الذين لهم صفة طلب رخصة البناء أو رخصه التجزئة أنهم من المستفيدين من البناية القائمة حيث يشمل كل من آلت إليه المنفعة المزمّنة للبناء أو اللاحقة له

¹ 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 321

² كلثوم حجوج، المرجع نفسه، ص 321

³ كلثوم حجوج، مرجع سابق، ص 321/322

بشرط علمه بأن البناء أو التجزئة المنتفع بهما تمت بدون رخصه البناء أو بدون رخصه التجزئة، وعلى هذا الأساس يسأل القضاء الفرنسي المالك المؤجر على أنه مستفيد بشرط أن يكون قد رخص للمستأجر بالبناء بدون رخصة البناء، وتخضع رقابة مدى وجود الترخيص الذي يمنحه المالك أو المؤجر لرقابة قضاة الموضوع إذ أنه لا يمكن مساءلتها على أساس الامتناع عن إلزام المستأجر بالحصول على رخصه البناء لأن جريمة البناء بدون رخصة جريمة ايجابية، أما المستأجر فقط يسأل إما باعتباره منفذاً إذا ما قام بالبناء شخصياً وإما باعتباره مستفيداً ومسؤولاً بأن يكون طلب من ذوي الاختصاص البناء لحسابه كما أنه لم يستبعد المالك الجديد أو المستأجر الجديد للبناء الذي تم بدون رخصة إذا ما علم بذلك لأن عنصر الاستفادة محقق أيضاً.

ثالثاً: المهندس المعماري

تتحصّر الأخطاء التي يمكن أن يرتكبها المهندسون المعماريون في الخطأ المادي والخطأ الفني، حيث يتمثل الخطأ المادي في الإخلال بواجب الحيطة والحذر العام الذي يلتزم به جميع المكلفين، بما فيهم رجال الفن والمهنة، أما الخطأ الفني فيتمثل في الإخلال بالقواعد العلمية والفنية¹.

وتتجلى أهم التزامات المهندس المكلف بالتصميم في السهر على مدى مطابقة البناء المشيد للتصاميم التي أعدها مع ما جاء في مواصفات رخصة، وفي حالة عدم القيام بها توجب مسألته جنائياً بحيث يعاقب على جريمة البناء غير المطابق للمواصفات رخصة البناء بكل صورها مثله مثل صاحب البناء².

رابعاً: المقاول

¹ بزغيش بوبكر، منازل العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو،

2017ص203

² المرجع نفسه، ص204

يتمثل عمل المقاول في تحويل التصاميم الهندسية إلى بناء قائم فعلى المقاول أثناء إنجازه العمل المتفق عليه احترام التصاميم الهندسية التي أنجزها المهندس المعماري ومراعي لجميع قواعد التقنية والمعمارية والجمالية ويتمشى ورغبات صاحب المشروع ووجب على المقاول أن يتبعه كما ورد عند تشييد البناية وليس له أن يغير منه شيئاً وتترتب المسؤولية على المقاول في حاله قيامه بالتنفيذ متى كانت المباني أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من جهة الإدارية المختصة¹.

بالإضافة إلى ذلك، قد يرتكب المقاول مخالفات تعرضه للمساءلة الجزائية أثناء قيامه بالتزاماته، سواء بسبب عدم مراعاته للأصول الفنية في التنفيذ (عدم لأصول التقيد بالتصاميم والرسومات التي أعدها المهندس المعماري)، أو عدم مراعاة الفنية المتعلقة بمواد البناء (استخدام مواد غير مطابقة للأصول والشروط المعمول بها في مجال البناء، جريمة الغش والتدليس في استعمال مواد البناء)².

خامساً: المسؤولون الآخرون عن تنفيذ الأشغال

إن العبرة في تحديد المسؤولين عن تنفيذ أشغال البناء تكون بالشخص الذي أصدر الأمر بالبناء أو طلبه مهما كانت صفته حتى ولو كان لم يكن من لهم حق البناء بأن يكون من الغير مثل حالة التعدي على الملكية العقارية والبناء بدون رخصة كما قد يكون من المرقين العقاريين باعتبارهم مسؤولون عن أشغال البناء كذلك يمكنها اعتبار البناء الذي ينفذ أشغال البناء بموجب عقد عمل وإن كان في الواقع يعد عقدا رضائيا بين طرفين ولا يدون في شكل رسمي مما يؤدي إلى إفلاته من العقاب إلا في حالة ضبطه متلبسا بتنفيذ أشغال البناء³.

المطلب الثاني: المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير

وهي التعويض عن الضرر الذي يترتب على إخلاله بالتزام يقع عليه، وقد تكون هذه المسؤولية

¹ كلثوم حجوج، مرجع سابق، ص 324

² بويكر بزغيش، منازل العمران، المرجع السابق، ص 205-204

³ كلثوم حجوج، مرجع سابق، ص 325

عقدية، وقد تكون تقصيرية، ومصدرها العمل الغير المشروع¹.

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

الفرع الأول: عناصر دعوى المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير

تتمثل عناصر الدعوى في هذا المجال في المدعي المضرور من عمليات البناء والتعمير (أولاً) والمدعى عليه (ثانياً) إلى جانب سبب الدعوى وموضوعها (ثالثاً).

أولاً: المدعي المضرور من عمليات البناء والتعمير

الأضرار الناتجة عن عمليات التعمير، يمكن أن تصيب الأفراد العاملين في مجال البناء وقد تصيب أجنبي الصلة كالمارة والجيران.

1- المارة: قد يصاب أحد المارة بسبب من أسباب أعمال البناء، كأن يسقط على جسمه أو ماله شيئاً يستخدم في البناء، وللمار المتضرر الرجوع على الحارس سواء كان المالك أو المقاول أو المهندس، أي من تتعدد لو مكنت السيطرة والتوجيه والإدارة على أعمال البناء والأدوات المستعملة². في حالات:

-المسؤولية على أساس حراسة البناء : وفي حالة توافر أحكام المسؤولية عن حراسة البناء، بان يكون الضرر قد وقع نتيجة التهدم الكلي أو الجزئي للمبنى³.

-مسؤولية حارس الأشياء: تطبق أحكام المسؤولية الشئئية في بعض الحالات التي ينشا فيها الضرر بمناسبة عمليات البناء والتعمير، من ذلك وضع مواد و أدوات البناء في مكان غير معد لذلك، فتسبب ضرا لأحد المارة، أو القيام بدهن السلم بمادة لزجة دون اتخاذ الاحتياطات التي تمنع الغير من الانزلاق او انفجار إحدى الآلات حتى وان أدى ذلك الانفجار إلى تهدم

¹وداد عطوي، المرجع السابق ص 158

²كمال محمد الأمين، المرجع السابق ص 227

³المادة 40/2 من الامر 75-58 يتضمن القانون المدني الجزائري المرجع السابق

البناء ففي هذه الحالة تثور مسؤولية حارس الأشياء.

وما تجدر الإشارة إليه هو انه في حالة ما إذا اتخذ الحارس الاحتياطات اللازمة بهدف منع إصابة الغير بأضرار بسبب منع عملية البناء (كتابة لافتة لتحذير المارة بعدم الاقتراب مثلا)، ومع ذلك يصاب المارة بأضرار معينة فان محكمة النقض المصرية في هذا الصدد استقرت على مبدأ عام، هو إن خطأ المضرور هو العامل الأول في إحداث الضرر الذي اصابه بالغا بذلك بقدر من الجسامة بحيث يستغرق خطأ المسؤول، وعليه فانه يعفى من المسؤولية، على إن ذلك يخضع لسلطة القاضي تحت رقابة محكمة النقض¹.

2- الجيران:

يعتبر الجار من الغير، بالنسبة لعمليات التشييد والبناء، على ان الضرر يمكن ان يصيب مصالحه المادية (تلف الأموال مثلا تهدم المنازل) أو مصالحه الأدبية (كالإزعاج بسبب الضجيج حجب الرؤية...)

ومن أجل إصلاح الضرر الذي يصيبه، فإنه يرجع إلى الحارس إما على أساس حراسة البناء أو الحراسة الشئئية كما هو الحال في حالة المارة وبالإضافة إلى ذلك فإن المشرع قد ميز الجار بوضع خاص يتعمق بنظرية مضار الجار غير المألوفة، و في هذا الصدد نصت المادة 691 من القانون المدني على ما يلي: "يجب على المالك أن لا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بذلك الجار، وليس للجار ان يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة، غير أنه يجوز أن يطلب إزالة المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي ان يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخرين والغرض الذي خصصت له².

3- الضرر ذو صلة بعمليات البناء

أ. المستأجر:

المستأجر هو ذلك الشخص الذي يكون قد ارتبط بالمالك بعقد إيجار وحدة سكنية في العقار

¹قارة تركي الهام، مرجع سابق، ص 105.

² مادة 691 من الامر 75-58 يتضمن القانون المدني الجزائري المرجع السابق

محل أعمال البناء، سواء قبل إتمام البناء أو بعد انتهائها وتسلمه الوحدة السكنية، فإذا أصيب المستأجر بأضرار بعد تهدم البناء كلياً أو جزئياً بعد تسلمه الوحدة السكنية، فإن أحكام المسؤولية العقدية التي تطبق، أما بالنسبة للأضرار التي تصيب المستأجر قبل تسلمه للوحدة السكنية، كأن يصاب أثناء ترمده على العين المؤجرة في فترة البناء، ففي هذه الحالة فإنه يعتبر من الغير، ويستطيع التمسك بالاستناد إلى المسؤولية التقصيرية، سواء على أساس الخطأ الثابت أم الخطأ المفترض في حق حارس البناء أو الآلات والأشياء الخطرة التي تتطلب عناية خاصة¹.

ب. المالك وأفراد أسرته

وهنا وجب التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى: إذا أصيب المالك أو أحد أفراد أسرته بأضرار وكان المالك هو الحارس لعمليات البناء، فإن الخطأ يكون هنا مفترضا في جانب المالك نفسه، والافتراض يكون هنا لمصلحة المضرور، هنا يستطيع الرجوع على المالك كحارس لبناء وللمالك الحق أن يرجع على التابع وهو العامل لديه، والذي يكون هو المتسبب المباشر في هذا الضرر، وذلك بأن يثبت المضرور وهو المالك الخطأ من جانب العامل.

الحالة الثانية: المقاول أو المهندس حارس عملية البناء

في حالة ما إذا كانت الحراسة للمقاول أو المهندس، وأصيب المالك أو أحد أفراد أسرته بأضرار، فإنه لحق المالك من باب أولى أفراد أسرته، الحصول على تعويض على الأضرار التي أصابته أو أحد أفراد أسرته، استنادا على أحكام المسؤولية التقصيرية.

أما عن الحالات التي يؤخذ فيها المالك حكم الغير فنتمثل في:

- الأضرار الجسدية التي تصيبه في موقع العمل².

- الأضرار التي تصيب المالك في أمواله التي لا صلة لها بعمليات البناء، كتلك التي تصيب

¹كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص.244

²محمد حسين منصور، المرجع السابق ص63

سيارته.

-الأضرار الناجمة عن الإخلال بأحد الالتزامات الداخلة في مضمون العقد، وكان هذا الإخلال يشكل غشا أو خطأ جسيماً¹.

الفرع الثاني: المسؤولية عن تهدم البناء

على الشخص الذي تم الترخيص له بالبناء لإقامة البناء أن يتقيد بما تقتضي الرخصة من أحكام القرار الذي يتضمن الرخصة، وأن خالف هذه الأحكام ونتج عن هذا إضراراً للغير أصبح مسؤولاً مدنياً عن هذه الأضرار الناجمة عن مخالفات القانونية.

أولاً: مسؤولية المقاول أو المهندس عن الأضرار

قد يكون المهندس أو المقاول عرضة للمساءلة عن البناء الذي يكون تحت إشرافه ومسؤوليته في حالة وقع الضرر للغير بسبب هذا البناء أو المشروع القائم به.

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 البناء².

فالأضرار الناجمة عن تقصر المقاول أو المهندس القائم بأشغال البناء أو التعمير باعتباره مالك للبناء أو الحارس للآلات والأدوات المستعملة ن 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. أما حالة وقوع الضرر بسبب أشغال البناء والتعمير من طرف المقاول فعليه أن يتحمل مسؤوليته نتيجة إهمال أو تقصيره في

¹ محمد حسين منصور، المرجع السابق ص 63

² بن مختار سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008/2009 ص 8.

انجاز عمل على الوجه المطلوب وعليه أن يتدارك كل الأخطار التي قد تنجم عن مشروع المسؤول عن انجازه وإتمامه.

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 تتعلق بأعمال فنية.

ثانياً: مسؤولية المالك

الأصل أن المالك هو الحارس للبناء ومن ثم تتعدّد مسؤوليته عن الأضرار التي تحدث بسبب تدهم الراجع إلى قدم أو تعيب أو الإهمال في صيانتها¹.

يعتبر مالكا للبناء في التشريع الجزائري من اشتراه وقام بتسجيله وفقاً لأحكام القانون².

كما أن بائع العقار قبل تسجيل عقد البيع هو المالك قانوناً أو انتقلت الحياة إلى المشتري³.

كما يعتبر مالكا من يقيم منشآت على أرض الغير بسواء بحسن نية أو بسوء نية، طالما أن صاحب الأرض لم يطلب إزالتها ولا استبقاءها⁴.

ومن ثم يكون هو المسؤول قانوناً عن الأضرار حينئذ استناداً إلى فكرة الحراسة⁵، وذلك عندما يكون هناك عقد بين المالك مع العمال القائمين بالبناء ويكون ذلك تح إدارته ، وقد يكون هذا التعاقد مع عدة عمال قائمين لإنجاز 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

¹ محمد حسين منصور، النظام القانوني للمباني والإنشاءات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2011، ص179.

² المادة 783 من الامر 75-58 يتضمن القانون المدني الجزائري المرجع السابق

³ المادة 793 من الامر 75-58 يتضمن القانون المدني الجزائري المرجع السابق.

⁴ المادة 784 من الامر 75-58 يتضمن القانون المدني الجزائري المرجع السابق

⁵ نزية محمد الصادق المهدي، دور التأمين في مجال عقود وإعمال البناء والتشييد في ظل احدث النظم القانونية ونصوص التشريعية المعاصرة، امال المؤتمر الثامن عشر، عقود البناء والتشييد بين القواعد القانونية التقليدية والنظم القانونية المستحدثة، كلية الحقوق جامعة الامارات العربية المتحدة، ص454.

المسؤول عن هذه الأضرار وقد يقوم المالك بتتكر 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 إعفاءه من مسؤولية ذلك الضرر.

الفرع الثالث: التعويض عن الضرر

أولاً : الأصل (الحكم بالتعويض)

إذا تسبب البناء غير المشروع في ضرر شخصي للغير، واستطاع هذا الأخير إثبات ذلك، فإن له إمكانية رفع دعوى مدنية للمطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر مادي أو أدبي ما دامت ناجمة عن وقائع موضوع الدعوى الجزائية. فالتعويض عن الضرر المادي يشمل التعويض عن انتقاص قيمة الملك الذي لحقه الضرر وما فات الشخص من كسب بسبب حرمانه من الاستعمال العادل لملكه¹.

إذ نجد دور القاضي المدني يتمثل أولاً في محاولة إعادة وضعه الضحية إلى الحالة التي كانت عليها قبل حدوث الضرر وهذا بعد التحقق من وجود الخطأ ثم الضرر، بعدها يحاول تقدير نسبة الضرر ليقوم في الأخير بتقدير مقدار التعويض².

كما يجوز له رفع دعوى مدنية منفصلة عن الدعوى الجزائية، غير أنه في هذه الحالة على المحكمة المدنية أن ترجئ الحكم في تلك الدعوى المرفوعة أمامها لحين الفصل نهائياً في الدعوى العمومية، وإذا كانت قد حركت لنفس الأسباب، بالإضافة إلى ذلك يبقى حق المدعي في الدعوى المدنية في طلب التعويض النقدي وارداً، تأسيسياً على المادة 124 من القانون

¹ بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو،

2017ص

² بزغيش بوبكر، المرجع نفسه، ص279

المدني الحج زائري على اعتبار أن مخالفه القواعد العمرانية هي خطأ من المدعى عليه تسبب في الإضرار بالمدعي¹.

والسؤال الذي يبقى مطروحا هنا هو: هل يجوز للطرف المتضرر أن يطلب من المحكمة المدنية هدم البناية إلى جانب التعويض؟

ثانيا : الاستثناء (إعادة الحال الى ما كان عليه أو الهدم)

1-إعادة الحال الى ما كان عليه:

على عكس تدابير إعادة الحالة إلى ما كانت عليها التي ينطق بها القاضي الجزائري(مطابقة البنايات أو هدمها جزئيا أو كليا)، فإن حكم إعادة الحالة إلى ما كانت عليها الذي يصدره القاضي المدني، يفترض وجود ضرر، لذلك وضع القضاء المدني نظاما كاملا خاصا بالمسؤولية المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير، يتجلى في ضرورة رفع الدعوى المدنية على أساس مخالفه قواعد العمران خاصة الارتفاقات العمرانية، أو رفعها على أساس المساس بحقوق الغير خاصة مضار الجوار الغير المألوفة، ووجود ضرر نتج عن عدم مشروعيه البناية، وعلاقة سببية بين عدم مشروعية البناء والضرر الذي لحق المتضرر².

ولقد أكد المشرع والقضاء الجزائريين على حق المتضرر من أن يطالب بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها إلى جانب المطالبة بالتعويض، وهذا إذا كان ذلك ممكنا، ولقد نص المشرع في المادة 870 من القانون المدني في فقرتها الثانية صراحة على أنه في حالة مخالفة قيود الارتفاع المفروضة على عقار معين، فإنه يجوز للمتضرر المطالبة بتنفيذ الارتفاقات عينيا³، أي إزالة ما وقع مخالفا لهذه القيود وتقرر فيها، وإعادة الحالة إلى ما كانت عليها قبل أن يرتكب المسؤول الخطأ الذي أدى إلى وقوع الضرر. وهذا ما أكده القضاء الحج زائري في عدة مناسبات، فمن بين أهم الاجتهادات التي كرست حماية حق المطل مثلا، نجد قرار المحكمة العليا لسنة 2002، والذي أكدت من خلاله على مبدأ عدم كفاية إثبات الطاعن تشييده لبناية قبل غيره

¹ بوبكر بزغيش، المرجع نفسه، ص279

² بوبكر بزغيش، منازعات العمران، مرجع سابق، ص272-273

³ المادة 870 الفقرة 02 من الامر 75-58 يتضمن القانون المدني الجزائري المرجع السابق

للادعاء باكتساب ارتفاع المطل بالتقادم، الذي هو ارتفاع مستمر وظاهر وموجود شريطة أن تكون الحيازة هادئة ومن دون إبهام، وأن تستمر مدة 15 سنة من دون أن تسبب اعتراض ملك العقاري المجاورة عكس ما هو وارد في قضية الحال¹.

ولقد ارتأت المحكمة أن قضاة مجلس قضاء بجاية، عندما قضوا بعدم قانونية الفتوحات المطلة على ملكية المدعى عليه بالطعن بناء على نتائج الخبرة المقدمة إليهم، وأمره ببناء جدار يكون علوه على الأقل مترين ابتداء من أساس الشرفة، قد سببوا قرارهم تسبباً كافياً وطبقوا مقتضيات المادة 709 من قانون المدني الجزائري تطبيقاً سليماً مما يتعين رفض الطعن كونه غير مؤسس².

يستوقفنا حكم المحكمة العليا الأخير في مسألة عدم اعتدادها بالأسبقية في تشييد البناية للإعفاء من المسؤولية، حيث اختلف الفقهاء حول أثر الأسبقية في التملك أو الاستغلال من حيث عدم مسائلة المالك القديم والتأثير في المسؤولية أو مقدار التعويض، فذهب بعض الفقهاء إلى أنه ليس للجار الجديد الرجوع إلى الجار القديم، لأنه يفترض فيه العلم بما في هذا الجوار من مضر فيكون قد ارتضى بها ضمناً، وذهب فريق آخر بأنه ليس للمالك القديم أو صاحب الحق في العقار بالانتفاع والاستغلال الإضرار بجيرانه ضرراً غير مألوف، مهما كانت المدة الزمنية لتواجد الجيران الجدد، فالأقدمية لا تعفي من المسؤولية ولا تؤثر على حق الجار في طلب التعويض وبناء على ذلك نجد أن الاجتهاد القضائي الجزائري يأخذ بالرأي الثاني في الفقه والذي يمثل الرأي الراجح. ومن القرارات القضائية الأخرى التي يمكن الاستشهاد بها في هذا الصدد، نجد قرار المحكمة العليا الذي رفض نقض القرار الصادر من مجلس قضائي تلمسان والذي رفعه السيد (ت.م)، بحيث أكدت المحكمة على أنه يجب على أي مالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقتضي به التشريعات الجاري بها العمل، والمتعلقة بالمصلحة العامة أو

¹ المرجع نفسه، ص 273-274

² قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم، 224346 الصادر في 20 فبراير، 2002 أورده: بوبكر بزغيش، منازعات

العمران، مرجع سابق، ص 274

الخاصة وأن لا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار، ويجوز للجار أن يطلب من جاره إزالة هذه المظاهر إذا تجاوزت الحد المألوف¹.

ولما كان ثابتاً في قضية الحال أن جيران المدعي تضرروا من غلق الطريق المؤدي إلى منزلهم من طرف المدعي المالك، مما ألزمهم بالدخول إلى متر لهم مرورا بطريق بعيد، فإن قضاة المجلس القضائي لما قضاوا بتأييد الحكم المعاد، المصادقة على الخبر طبقوا صحيح القانون، وبالتالي النعي على القرار المطعون فيه بتناقض الأسباب وانعدام التسبب ليس في محله².

وفيما يتعلق بمضار الجوار غير المألوفة، فنجد أن المالك المسؤول قد أحل بالالتزام قانوني مضمونه عدم الإضرار بالغير دون وجه حق، وقد يتخذ الإخلال بهذا الالتزام صورة القيام بعمل يمكن إزالته ومحو آثاره، والقاضي ليس ملزماً بأن يحكم بالتعويض العيني كما لا يمكن للمضور التمسك بذلك، لأن التعويض العيني يتوقف على إمكانية القيام به فإذا كان مستحيلاً يتم القضاء بالتعويض من نقد مقابله تلك الأضرار³.

كما يجوز للقاضي المدني أن يحكم بالتعويض النقدي رغم إمكانية التعويض العيني وذلك في حاله كون هذا الأخير مرهقا للمالك، كما يجوز للقاضي بما له من سلطة تقديرية أن يعطي للمضور الخيار بين التعويض العيني والتعويض النقدي⁴.

2- الهدم:

إن القضاء الفرنسي كان يرفض للشخص المتضرر من جريمة من الجرائم الماسة بقانون التعمير أن يتأسس كطرف مدني أمام القاضي المدني، لكن بعد ذلك أقر بإمكانية رفع دعوى مدنية لكن للمطالبة فقط بالتعويض ولا يمكن له المطالبة بالهدم مؤسسا ذلك على أسباب اجتماعية (أزمة السكن)، ففي كثير من الأحيان كانت البناءات المشتكى منها مساكن لذوي

¹ بوبكر بزغيش، منازعات العمران، مرجع سابق، 274-275

² قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم، 148810 الصادر في 25 يونيو، 1997 أورده: بوبكر بزغيش، منازعات

العمران، مرجع سابق، ص 275

³ بوبكر بزغيش، منازعات العمران، مرجع سابق، ص 275

⁴ بوبكر بزغيش المرجع نفسه، ص 275

الدخل الضعيف. بقي الحال كذلك إلى أن توصلت فيما بعد محكمة النقض الفرنسية في قرارها الشهير المتعلق بشركة Terrasse Royale المؤرخ في -06-195909 بأن القاضي المدني ملزم بطلب المدعي وله أن يأمر بالهدم في حالة طلبه إلى جانب التعويض بحيث أسست قراراتها على المادة 1382 من القانون المدني الفرنسي

التي تنص أن أي فعل يرتكبه الشخص ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض إما تعويضا عينيا (المطابقة أو الهدم) ، أو تعويضا بمقابل (تعويض نقدي) ، ذلك أن هذه المادة لم تلزم القاضي بنوع معين من التعويض، وعليه له سلطة تقديرية¹.

وبالنسبة للمشرع الجزائري فإنه حسم هذا الأمر من خلال المادة 784 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: "إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضاء صاحبها، فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها..".، ونستشف من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري أقر بحق المتضرر من بناية غير مشروعة أن يطالب بهدمها إلى جانب المطالبة بالتعويض، بحيث يمكن لأي مالك عقاري يرى بأن شخصا قد اعتدى على ملكيته بالبناء عليها بدون وجه حق أو رخصة، أن يرفع دعوى أمام القاضي المدني المكلف بالقسم العقاري للمطالبة بالهدم والتعويض².

وما تجدر الإشارة له هنا، أن الهدم الذي يأمر به القاضي المدني أو الجزائري يعتبر تعويضا عينيا وبالتالي فهو يختلف عن الهدم الإداري (في حالة البناء بدون رخصة الذي يقوم به رئيس

¹ لعدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2019-

2018ص435 أطروحة

² لعدي خيرة، المرجع نفسه، ص436

البلدية وعند الاقتضاء الوالي طبقا للمادة 76 مكرر 04 من القانون (29/90)¹ الذي يعتبر جزاء إداريا ، فبينما يكون الهدم في الحالة الأولى جزاء على الاعتداء على مصلحة محمية قانونا رفعا لضرر محقق سواء كان المتضرر شخصا خاصا أو عاما، فإن الهدم في الحالة الثانية يكون جزاء على مخالفة قواعد البناء والتعمير بغض النظر عن وجود ضرر أو متضرر. ولعلنا نجد مجال لتطبيق الأمر بالهدم كجزاء مدني في حالة امتناع الإدارة عن القيام بالهدم الإداري، مما يجعل الطرف المتضرر مجبرا على طلبه طبقا للقواعد العامة للمسؤولية المدنية². وبناء على ما سبق يمكن القول إنه في حالة عدم مشروعية البناءة أو مساس البناءة بحقوق الغير وكون ذلك سببا بإلحاق الضرر ب ارفع الدعوى أن يحكم القاضي المدني بالتعويض (كأصل)، أو إعادة الحال إلى ما كانت عليه أو الهدم (كاستثناء)

¹ مادة 76 مكرر 04 من القانون (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير المرجع السابق

² لعبيدي خيرة، المرجع نفسه، ص 436

خلاصة الفصل:

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

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

خاتمة

خاتمة:

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

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

أما بالنسبة للرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير، فقد خلصت دراستنا أنها تطبق من

خلال الرقابة التي يمارسها القاضي الإداري على مشروعية القرارات والتراخيص وإمكانية رفع دعوى الإلغاء لكل من له الصفة والمصلحة بالطعن في القرارات الصادرة عن الإدارة ، فهي ليست معفاة من المسؤولية إذ أن رفضها لمنح الرخص والشهادات دون مبرر شرعي يجعل قرارها محلا للإلغاء أو التعويض.

إلا أن المتقاضى يمكن أن يلجأ الى القضاء العادي أيضا نظرا لسرعته في الفصل ، ولطبيعة القضايا المعروضة عليه والتي تكون جرائم مدنية أو جزائية كالتعدي على الملكية العقارية أو البناء بدون ترخيص، الى جانب المسؤولية الجنائية هناك مسؤولية مدنية أيضا، إذ أن للمتضرر من عمليات البناء طلب التعويض من اي مسؤول او متسبب عن الضرر الذي لحق به كالمقاول، فالجار مثلا له الحق في التعويض عن مزار الجوار التي لحقت به.

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

من خلال ما سبق نخلص الى الملاحظات والاقتراحات التالية:

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

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

-اشراك المجتمع المدني والمواطن وذوي الكفاءة والاختصاص في اعداد مخططات التهيئة والتعمير واعادة النظر في طريقة اعلام المواطن في فترات الاستقصاء العمومي التي تبدو كافية لكن غير فعالة في الواقع العملي.

-ضرورة تبسيط الإجراءات وتقليص الوثائق وذلك عن طريق تكثيف الاعتماد على الرقمنة.

- تتوسيع صلاحيات القضاء الإداري في توجيه الأوامر القضائية وايجاد سبل أنجع لضمان إلزامية تنفيذ الأحكام القضائية.

قائمة المصادر

والمراجع

اولا: القوانين

النصوص التشريعية:

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر، 1975 المتعلق بالقانون المدني جريدة رسمية عدد 78 معدل ومتمم ب قانون 05-10 ج.ر عدد 44 صادرة في جويلية، 2005.
- قانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر، 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 صادرة ب 1990/11.
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر، 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة الرسمية العدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990.
- قانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فبراير، 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، جريدة رسمية عدد 10 صادرة في 2002.
- قانون 04-05 المؤرخ في 14/05/2004 يعدل ويتمم قانون 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية، عدد 51، صادرة سنة، 2004.
- قانون العقوبات 23/06 المؤرخ في 20 ديسمبر، 2006 ج ر، ج ج د ش، العدد 84 الصادرة في 24 ديسمبر، 2006 المعدل للأمر 156/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 ج ر، العدد ، 49 الصادرة في 11 جوان 1966.
- القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، ج.ج.د.ش، العدد 21 الصادرة ب 25 فيفري 2008.
- القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ج.ر. عدد 44 صادرة ب 03 اوت، 2008.

المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية عدد 26 صادرة في 01/06/1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر، 2005 جريدة الرسمية، العدد 26 الصادرة في ،01/06/2005.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي،1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج ر عدد 26 صادرة في 01 جوان 1991 ، المعدل ومتمم.
- المرسوم تنفيذي رقم 05-318، مؤرخ في 01 سبتمبر 2005، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178، ج ر، عدد 26 صادرة بتاريخ 11 سبتمبر، 2005.
- المرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر ،2005 جريدة الرسمية العدد 26 الصادرة في 01/06/2005 ، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي، 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ،جريدة الرسمية، العدد 26 الصادرة في، 01/06/2005.
- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 01 2015 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، جريدة رسمية عدد 07 صادرة في 12/02/2015.

ثانيا: الكتب

- اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري ، دار هومة ، الجزائر بدون سنة النشر.

- التجاني بشير، التحضير والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- مسعود شيهوب، المسؤولية عن الإخلال مبدأ المساواة وتطبيقاتها في القانون الإداري، دراسة مقارنة ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.س.ن.
- عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار الهومة ، الجزائر ، 2012 .
- بعلي محمد الصغير، شروط قبول دعوى الإلغاء، بدون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- سعد عبد العزيز، أبحاث تحليلية في قانون الإجراءات المدنية الجديد، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- سماعيل شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003.
- عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، نظرية تأصيلية، تحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط 2 ، الجزائر 2004.
- محمد علي سويلم، المسؤولية الجنائية في ظل السياسة الجنائية، دراسة مقارنة بين التشريع والفقهاء والقضاء ،دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
- بن الشيخ أيت موليا لحسن ، دروس في المسؤولية الإدارية، المسؤولية على أساس خطأ، ط 1 دار الخلدونية للنشر والتوزيع ،الجزائر، 2007.
- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع الجزائر، 2014.
- محمد حسين منصور، النظام القانوني للمباني والإنشاءات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2011.

- عطوي و داد ، "الرقابة القضائية على رخصة البناء"، مكتبة الوفاء القانونية، الأردن، الطبعة 1، 2016.

ثالثا: الاطروحات و الرسائل الجامعية

الاطروحات:

- صاش جازية، نظام مجلس الدولة في القضاء الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه دولة في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008.

- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015.

- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2016/2015.

- بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم تخصص

قانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017.

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

- موهوبي نور الهدى ، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري ، رسالة تدرج ضمن متطلبات نيل درجة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة . 2019-2018

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

الرسائل:

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

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

- الهام قارة تركي، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة ماجستير ، جامعة ابو بكر بلقايد ، تلمسان ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2012- 2013 .

- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2012.

الماستر:

اميمة بومحديف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة نيل شهادة ماستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري، جامعة العربي تبسي، 2015-2016.

المقالات:

- عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العموم الإنسانية، تصدر عن جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثاني، جوان، 2002.
- عبد الرحمان عزوي، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع، سنة 2008.
- اقلولي ولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة تيزي وزو، العدد 09.
- عميري أحمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، الجزائر، مارس 2017.
- بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، الجزائر، 2018.
- عوامري فاطمة الزهراء، غيتاوي عبد القادر: الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 02 / العدد 02 / 2018، الجزائر.
- سعد بلحاج ، تسليم رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز، مجلة التعمير والبناء العدد 03 الجزائر 2019 .
- بوشعالة أسماء، الرخص الإدارية الصادرة عن الجماعات المحلية كآلية للحفاظ على البيئة في إطار التنمية المستدامة ، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن ،جامعة جيلالي يابس ، سيدي بلعباس، العدد 02/ ديسمبر 2020 .

- حمدان فاطمية ، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الاداري في مجال التعمير والبناء، مجلة التشريعات والتعمير والبناء العدد02، تيارت 2017.
- دهلوك زوبيدة ، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الثالث ، تيارت 2017.
- ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة تلمسان، المجلد 04 /العدد 04، 2020.

المطبوعات:

- سماح فارة ، مطبوعة بعنوان قانون التهيئة و التعمير ، جامعة 08 ماي 1945 قالمة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، سنة 2020/2019 .
- فاضل احمد، محاضرات في مادة القانون القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر ، 2013.
- أحمد بلودنين ، محاضرات في قانون التعمير، مركز التكوين المتواصل الجزائر شمال ، بوزريعة، سنة 2022/2021 .

باللغة الاجنبية:

الكتب:

- Henri Jacquot et François Priait, Droit de L'urbanisme, DALLOZ ,4em édition, Paris, 2001, p740.

الصفحة	العنوان
	شكر وتقدير
	إهداء أول
	إهداء ثاني
	قائمة المختصرات
4-1	مقدمة
67-6	الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير
6	تمهيد
7	المبحث الأول: الرقابة الإدارية عن طريق مخططات التهيئة و الاقليم
7	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
7	الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
11	الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
18	الفرع الثالث: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
21	الفرع الرابع: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
23	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)
23	الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي
25	الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
30	الفرع الثالث: محتوى مخطط شغل الأراضي
35	الفرع الرابع: أهداف مخطط شغل الأراضي
38	المبحث الثاني: الرقابة الإدارية عن طريق الرخص والشهادات (عقود التعمير)
38	المطلب الأول: الرقابة الإدارية عن طريق الرخص
39	الفرع الأول: رخصة البناء
45	الفرع الثاني: رخصة التجزئة
51	الفرع الثالث: رخصة الهدم

55	المطلب الثاني: الرقابة الإدارية عن طريق الشهادات
55	الفرع الأول : شهادة التعمير
59	الفرع الثاني: شهادة التقسيم
62	الفرع الثالث: شهادة المطابقة
66	خلاصة الفصل
67	الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير
67	تمهيد
68	المبحث الأول: رقابة القضاء الإداري في مجال التهيئة والتعمير
69	المطلب الأول: دعوى الإلغاء (مشروعية)
70	الفرع الأول: رفع دعوى الإلغاء
73	الفرع الثاني: شروط رفع دعوى الإلغاء
77	الفرع الثالث: النتائج المترتبة عن رفع دعوى الإلغاء
79	المطلب الثاني: دعوى التعويض (المسؤولية)
80	الفرع الأول: الأفعال المسببة لرفع دعوى التعويض
82	الفرع الثاني: الضرر الموجب للتعويض
84	الفرع الثالث: اصلاح الضرر
85	المبحث الثاني: رقابة القضاء العادي في مجال التهيئة والتعمير
86	المطلب الأول: المسؤولية الجزائية في مجال التهيئة والتعمير
86	الفرع الأول: جرائم البناء والتعمير
88	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لجرائم البناء والتعمير
90	الفرع الثالث: المسئولين جزائيا عن المخالفات
93	المطلب الثاني: المسؤولية المدنية في مجال التهيئة والتعمير
94	الفرع الأول: عناصر دعوى المسؤولية المدنية في مجال التهيئة والتعمير
97	الفرع الثاني: المسؤولية عن تهدم البناء
99	الفرع الثالث: التعويض عن الضرر

105	خلاصة الفصل
108-106	خاتمة
109-115	قائمة المراجع
116-118	الفهرس
	الملخص

ملخص:

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

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

ومن أجل التنسيق بين الحق في النشاط العمراني والمحافظة على النظام العام في مجال تهيئة والتعمير، لا بد من تفعيل جميع النصوص التي تدخل في إطار التهيئة والتعمير وتكريسها من الناحية العلمية، انطلاقا من الإدارة باعتبارها السلطة الضبط الإداري للمحافظة على النظام العام، وصولا إلى الجهات القضائية، لحل النزاعات التي قد تتطور في هذا المجال باعتباره حامي الحقوق.

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

:Summary

The right to the urban activity consisting mainly of the construction is considered as one of the phenomena of practicing the right of landed property and other real rights.

In the other side, there is what we call “general order”, in the domain of structuring and urbanization which aims to preserve the public health, general order, the security in addition to the city aesthetic aspect.

In the other to reconcile the right to the urban activity and the preservation of the general order in the domain of structuring and urbanization, it is necessary to update the whole of texts which belong to the bound of structuring and urbanization and to use their operational side beginning by the administration considering it as a notoriety of administrative control aiming to preserve the general order, arriving to jurisdiction to resolve the conflicts which can result from this domain.

Key words: The urban activity, the construction, general order, the administration, jurisdiction.