

جامعة ابن خلدون - تيارت -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

تخصص: قانون الإداري

الموضوع:

## النظام القانوني للمخالفة العمرانية في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:

- د/شارف بن يحي

من إعداد الطالبتين:

- زيتوني مليكة

- عمورة سهيلة

لجنة المناقشة

| رئيسا        | أستاذ التعليم العالي | طفياني مختارية |
|--------------|----------------------|----------------|
| مشرفا ومقررا | أستاذ محاضر "أ"      | شارف بن يحي    |
| مناقشا       | أستاذ محاضر "أ"      | بن مهرة نسيمة  |
| مدعو         | أستاذ محاضر "أ"      | طالب خيرة      |

السنة الجامعية: 2024/2023

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون - تيارت

كلية الحقوق والعلوم السياسية



فريق ميدان التكوين :

## إذن بالإيداع

أنا الممضي أسفله الأستاذ: .....  
المشرف على المذكرة الموسومة ب: .....  
من إعداد الطالب (01) : .....  
الطالب (02) : .....  
تخصص : .....

امنح الإذن للطلبة بإيداع المذكرة على الأرضية الرقمية لاستكمال إجراءات المناقشة .

الأستاذ المشرف



قال تعالى:

« قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ  
الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ »

صدق الله العظيم

الآية 32 سورة البقرة

# شكر وقدير

الحمد لله رب العالمين حمدا كثيرا طيبا مباركا على توفيقه لنا وإلهامنا الصبر في إنجاز  
عملنا هذا

كما نتقدم بالشكر والعرفان إلى الأستاذ الدكتور "شارف بن يحيى" الذي أشرف على  
هذا العمل ولم ييخل علينا بكل ما لديه من معلومات وتوجيهات طيلة فترة إنجازنا لهذه  
المذكرة

كما لا ننسى كل الأساتذة الذين رافقونا طيلة مشوارنا الدراسي في قسم الحقوق جامعة  
ابن خلدون تيارت بالأخص الأستاذ سي مرابط عبد الرحمن الذي أعطى لنا من وقته في  
سبيل إثراء بحثنا هذا.

ونتقدم بخالص الشكر إلى لجنة المناقشة الموقرة التي قبلت مناقشة عملنا المتواضع هذا.

- زيتوني مليكة

- عمورة سهيلة

# إهداء

إلى من وهبني الحياة والأمل...وعلمني الثقة بالنفس والصبر إلى أبي الحنون  
إلى من أنارت دربي بنصائحها ومنحتني القوة والعزم إلى أُمي الحبيبة  
إلى اخوتي وسندي في الحياة: حياة، تركية وسعيدة  
إلى رفيق دربي زوجي الذي شجعني على مواصلة دراستي وصبر في سبيل انجازي لمذكرتي  
إلى عائلة زوجي.. بالأخص "حبيبة"  
إلى أحبائي الصغار: غفران ورهف وبلقاسم ورفيف وعبد الرحمن  
أهدي ثمرة جهدي وعملي المتواضع هذا

-ملیكة-

# إِهْدَاء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى واهله ومن وفى اما بعد:  
الحمد لله الذي وفقنا لتثمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية لمذكرتنا  
هاذه ثمرة الجهد والنجاح بفضلته تعالى مهداة إلى الوالدين الكريمين  
حفظهما الله وادامهما نورا لدربي.

إلى نفسي

إلى كل العائلة الكريمة التي ساندتني ولا تزال

من إخوة وأخواتي

إلى كل من كان لهم أثر في حياتي

إليكم جميعا أهدي هذا العمل

## قائمة المختصرات

ط: الطبعة

ص: الصفحة

ج.ر: الجريدة الرسمية

مقدمة

## مقدمة:

يعد النشاط العمراني من الموضوعات ذات أهمية في الدولة، فقد أقر الدستور للأفراد الحق؛ في الملكية العقارية؛ والتصرف فيها؛ والحق في السكن، وضمن كفالة هذه الحقوق وكفالة ممارستها، إلا أن تمادي الأشخاص في ممارسة حرياتهم في المجال العمراني أدى إلى فوضى عمرانية مما زاد في تدخل الدولة لتنظيم وتقييد النشاط العمراني وفقا لما يقتضيه النظام العام، فالحرية التي لا ضابط لها هي فوضى وعدوان على ضوابط المجتمع ونظامه العام. وجب تنظيم الحرية في المجال العمراني وإدخال قيود لكي لا يساء استعمالها ووضع حد للنشاطات الفردية العمرانية، التي تنسم بالعشوائية وإيثار المصلحة الخاصة على المصلحة العامة، الأمر الذي أدى إلى انتشار المخالفات العمرانية وتأثيرها على صحة وأمن الأفراد داخل المجتمع بالدرجة الأولى وبالدرجة الثانية الإخلال بجمال ورونق المدن.

وقد قام المشرع الجزائري بوضع عدة قوانين وتنظيمات تنظم وتسير المجال العمراني، وذلك لأجل عقلنة العمليات العمرانية وتنظيم عملية التوسع العمراني السريع والغير قانوني، والسيطرة عليه وردعا للمخالفات العمرانية، حيث تعتبر التشريعات العمرانية تنظيمية بالدرجة الأولى لكونها تحدد الإجراءات الواجب اتخاذها واحترامها للقيام بعملية البناء، وعلاجية وردعية عن طريق وضع آليات تسوي وضعية البنايات المخالفة وتعاقب مرتكبي المخالفات العمرانية.

و بالنظر للتزايد الكثافة السكانية، عرفت المخالفة العمرانية تطورا سريعا وملحوظا لعدم التزام الأفراد بالقواعد القانونية المنظمة لل عمران والتعمير بصفة فوضوية دون التزام بالتخطيط العمراني وقواعد البناء.

حيث تتجلى لنا أهمية هذا الموضوع من خلال ضبط المخالفات العمرانية ومعالجتها والتمكن من القضاء عليها من خلال مدى تطبيق النصوص المتعلقة بالنشاط العمراني

وتجسيدها على أرض الواقع مما يستجيب لاستراتيجية الدولة في تنظيم البناء ونظرا لأن العمران أصبح مقياس يقاس به تطور الدول، وهوما يستدعي وضع حد لازدياد معدل المخالفات العمرانية، وجب تدخل الإدارة لردع الفوضى العمرانية كالبناء الفوضوي والبنائات الهشة وضبط التوسع العمراني وفقا لما يقتضيه القانون.

بالنظر لطبيعة المجال العمراني المتسارعة ولمواكبة سرعته تهدف هذه الدراسة إلى تحديد المخالفات العمرانية وتصنيفاتها وإبراز الدور الفعال للإدارة في الحماية المجال العمراني والبحث عن الوسائل الكفيلة لتطوير تدخلها في هذا الميدان. من أجل الحد من المخالفات المرتكبة ضد العمران وتطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالعمران، وضمانا لنجاعة الرقابة الإدارية أو القضائية لفرض نظام عام عمراني.

وتعود أسباب اختيارنا لهذا الموضوع إتصالنا المباشر بالبيئة العمرانية، وملاحظة التشويه الذي طال المنظر الجمالي للمدينة، وللاثار السلبية التي تترتب عن المخالفة العمرانية من انتشار البيوت الهشة والبيوت القصديرية والبنائات التي لا تخضع لقواعد العمران وتشكيلها خطرا على صحة وأمن الأفراد من انتشار الأوبئة والأوساخ، ونظرا لعدم احترام الأفراد ومخالفتهم شروط رخص البناء فإن موضوع المخالفة العمرانية أصبح مشكلة تؤرق المجتمع والدولة على حد سواء فمجال العمران ومخالفة قوانين البناء والتخطيط العمراني لها من الجانب العملي والقانوني والنظري ما يستوجب البحث فيه .

وقد اتبعنا في دراستنا على المنهج التحليلي بتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالمجال العمراني، واستقراء الأحكام التي تتضمنها والمنهج الوصفي حيث قمنا بدراسة المفاهيم وتصنيفها وتحليلها .

وقد واجهتنا عدة صعوبات في إيجاد المصادر المتخصصة لموضوع بحثنا وشرح الكتب المتعلقة به وأيضا كثرة القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران وتشتتها على عدة قوانين

أخرى كقانون الأملاك الوطنية وقوانين البيئة وقانون التوسع السياحي وقانون التراث الثقافي وقانون الصحة والتي ذكرناها على سبيل المثال لا على سبيل الحصر، أما في خصوص المراجع الأجنبية فمع قلة توفرها لم نستطع إدراجها وذلك لعدم التمكن من الجانب اللغوي وعدم وجود ترجمات تخصصها.

ومن الدراسات السابقة لموضوعنا نجد:

-المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماستر للطالب شيخي وفاء، 2020.

-المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر من اعداد الطالبين ولد قاسي تيزيري وحدادي ياسمين 2020 .

فقد تمت دراسة موضوع المخالفات العمرانية من الجانب القانوني والنظري وقد مثلت لنا نقطة انطلاق فكانت بمثابة البداية لنا في تصور نطاق دراسة موضوعنا.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع سنحاول الاجابة على الإشكالية التالية:

**ما مدى فعالية الأحكام القانونية و التنظيمية في ضبط وتسوية المخالفات العمرانية؟**

وتتدرج تحت هذه الإشكالية عدة تساؤلات:

ما هي المخالفة العمرانية وما طبيعتها القانونية؟

ما هي الهيئات المكلفة بالرقابة على المجال العمراني وضبطه؟

كيف عالج المشرع الجزائري المخالفة العمرانية من حيث الإجراءات المتبعة لذلك، وما

العقوبات المقررة ضد مرتكبي المخالفة العمرانية؟

ومن أجل التعمق الجيد في هذه الدراسة ارتأينا تقسيم البحث إلى فصلين:

حيث خصصنا **الفصل الأول** لتناول المفاهيم العامة، للمخالفة العمرانية والذي أدرجنا فيه مبحثين إذ تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم وخصائص المخالفات العمرانية، أما البحث الثاني درسنا من خلال أنواع وطبيعة المخالفة العمرانية .

أما **الفصل الثاني** فناقشنا فيه أهم الهيئات وإجراءات ضبط المخالفة العمرانية، وقسمناه هو أيضا إلى مبحثين حيث تناولنا في المبحث الأول الهيئات المكلفة بالرقابة على المجال العمراني وضبطه، وفي المبحث الثاني درسنا الإجراءات والتدابير المقررة لردع المخالفات العمرانية.

# الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للمخالفة العمرانية

في التشريع الجزائري

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمخالفة العمرانية في التشريع الجزائري

الانفجار الديمغرافي ظاهرة خطيرة، وهذا ما شهدته الآونة الأخيرة في الكثير من الدول، وهو عدم قدرة الدولة على استيعاب الحجم السكاني لأفرادها وعجزها على تلبية حاجياتهم فيما يخص السكن، ويصادف أن الدولة الجزائرية تواجه هذا النوع من الصعوبات في المجال العمراني مما نتج عنه عدة مخالفات عمرانية سببت عدة أضرار بالغة في الصعيد العمراني، ومن خلال فصلنا هذا الوقوف عند:

مفهوم المخالفة العمرانية وهذا بتحديد التعريفات المختلفة، وطبيعتها القانونية (المبحث الأول) أما المبحث الثاني سنتطرق إلى أنواع المخالفات العمرانية.

### المبحث الأول: ماهية المخالفة العمرانية.

إن ظاهرة المخالفات العمرانية في تزايد مستمر خصوصا مع التوسع الذي يشهده المجال العمراني في الجزائر هو ما جعلنا أمام حتمية مخالفات قانون التعمير وعليه سنتطرق إلى مفهوم المخالفة العمرانية (المطلب الأول) وأيضا إلى أسبابها وطبيعتها مطلب ثاني.

### المطلب الأول: مفهوم المخالفة العمرانية.

نعالج في هذا المطلب تعريف المخالفة العمرانية حسب ما جاء به القانون 90-29<sup>1</sup> المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذلك القانون 08-15<sup>2</sup> المتعلق بقواعد المطابقة مطابقة البناء وإنجازها (الفرع الأول) وأيضا خصائص هذه المخالفة (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر. ج. ج. العدد 52-1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ 24 أوت 2004 ج. ر. ج. ج. لسنة 2004.

<sup>2</sup> القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمامها وإنجازها ج. ر. ج. ج. عدد 44 لسنة 2008.

## الفرع الأول: تعريف المخالفة العمرانية.

المخالفة العمرانية حسب المادة 76 من 90-29 المعدل والمتمم السابق الذكر في كل حالة إنجاز أشغال بناء بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال يمكن السلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال للإجراءات القضاء الاستعجالي، التي نصت عليها بالأمر 66-145 المؤرخ في 05 يونيو 1966 وحددتها المواد 74 إلى 92 من القانون 08-15.

- إنشاء التجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.
- تشييد بناية داخل تجزئة داخل تجزئة لم يتحصل لها رخصة تجزئة.
- بيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية، إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم الاستلام المؤقت للأشغال الانتفاع.
- عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء.
- تشييد أو محاولة تشييد بناية بدون رخصة البناء.
- عدم إتمام أشغال الإنجاز المحددة في رخصة إتمام الإنجاز.
- عدم القيام بتحقيق المطابقة في الآجال المحددة.
- شغل أو استغلال بناية قبل تخفيف مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.
- الإدلال بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال.
- إستئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها.
- عام إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الآجال المحددة من طرف مصرح تمت تسوية الوضعية.
- الربط المؤقت أو النهائي غير القانوني لبنانية بشيكات الاقتناع العمومي دون الحصول المسبق على أشغال إتمام الإنجاز.

- عدم الشروع في أشغال البناء في الآجال المحددة في رخصة إتمام الإنجاز.

- وضع مواد البناء؟ أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي.

- عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال.

كما يمكن تعريف المخالفة العمرانية هي التجاوز على القواعد والقوانين التسريعية وعدم تطبيقها في مجال العمران. فكل قرار إداري صدر من السلطة الضبط الإداري العمراني المختصة يقابلها جزاء إثر مخالفتها.

### ثانيا: التعريف الفقهي للمخالفة العمرانية.

في كل تجاوز للأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بقواعد البناء في مجال الهيئة والتعمير.

كما يمكن تعريف على أنها كل مخالفة لم تنطبق مع القواعد المتعلقة بالعمران تتحى لعدم الحصول على رخصة البناء كما يمكن أن يحدث رغم وجودها وعلى هذه التعريفين يمكن تعريف المخالفة العمرانية على أنها:

"كل سلوك يرتب قانون العمران على ارتكابه عقوبة أو تدبير أمني"<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص المخالفة العمرانية.

تتميز المخالفة العمرانية بالعديد من السمات التي تتفرد بها عن غيرها من المخالفات الأخرى. ومن بين هذه السمات نذكر منها:

- أنها تمس القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتي تشكل مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة والتعمير<sup>2</sup> والمتضمنة الشروط الواجب توافرها في

<sup>1</sup> أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، الطبعة الثانية عشر 2012/2013، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، الجزائر، ص 29.

<sup>2</sup> أنظر المادة 10 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

مشاريع البناء. بهدف تحقيق التوسيع العمراني الذي يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوافر على إنجازات طبيعة أو ثقافية أو تاريخية، وحماية الأراضي الفلاحية والغابات والمساحة الخضراء وغيرها من المناطق ذات الممرات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء أو الأعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييد وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها<sup>1</sup>.

- أنها تمس بالمظهر الجمالي للمدينة ورونقها ككل والتي تدخل ضمن مجالات الضبط الإداري<sup>2</sup> بما أن رونق المدينة وجمالها يصنف ضمن أغراض الضبط الإداري التقليدية لشمـل المحافظة على السكينة والهدوء النفسية والعامة.

- أن الذي يقوم بارتكاب المخالفات العمرانية هو كل شخص يرغب في ممارسة أي نشاط في مجال العمران كالحصول على رخصة البناء التي اشترطها المشرع عند تشييد بناية جديدة أو تحويل لبناية<sup>3</sup> أو الحصول على شهادة التعمير أو شهادة المطابقة.

- أن المسؤولية الجنائية تقوم في مجال التعمير على كل مشيد لبناء سواء كان مهندس أو مقاول أو صاحب بناء وهذا نظرا لكون عملية البناء تتضمن جوانب ومراحل مختلفة تتداخل فيها الأدوار للمتدخلين في عملية التشييد<sup>4</sup>.

### المطلب الثاني: طبيعة المخالفات العمرانية وأسبابها.

في هذا المطلب سنتطرق إلى معرفة طبيعة هذه المخالفة أو الجريمة المرتكبة في حق العمران (الفرع الأول) وإلى الأسباب التي أدت إلى ارتكاب هذه الجريمة (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> صافية أقولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري (أهداف حصرية ووسائل قانونية)، دار الهومة، الجزائر، 2014، ص 98.

<sup>2</sup> عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، ط2، 2007، الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 373.

<sup>3</sup> أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، ج. ر. ع، مؤرخ في المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 342/20.

<sup>4</sup> وردية نصرون، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ماستر قانون جنائي، معهد الحقوق، ابن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001، ص16.

## الفرع الأول: طبيعة المخالفة العمرانية.

المشرع الجزائري لم يوضح الطبيعة القانونية للجرائم العمرانية، يمكن إبرازها من خلال آراء الفقهاء والاجتهادات القضائية فنجد أغلب الفقهاء يكيّفونها على أنها جرائم وقتية، وهناك من يكيّفها على أنها جرائم سلبية ونجد من اعتبرها جرائم عمدية لا يشترط فيها الركن المعنوي.

**أولاً:** فيها يقسم الفقهاء في القانون الجنائي يقسمون الجرائم حسب الوضع الذي يتخذه الركن المادي وعلى ذلك تقسم لجرائم وقتية وجرائم أخرى مستمرة في الزمن - الجرائم المستمرة هي التي تكون فيها الركن المادي من نشاط يحتمل أو يستغرق وقوعه فترة غير محدودة من الزمن أما الجرائم الوقتية محدودة فالركن المادي يقع في وقت معين وينتهي بارتكاب فعل مجرم، سواء كان إيجابياً أو سلبياً<sup>1</sup>. ويقد كيف الفقهاء جريمة البناء أو تجزئة للأراضي، وليست من الجرائم المستمرة على الرغم من امتدادها الزمني وهذا لا يؤثر على طبيعتها حيث تعتبر عندئذ من الجرائم المتتابة<sup>2</sup>.

## ثانياً: جرائم العمران من الجرائم السلبية.

جرائم العمران من الجرائم السلبية، لأن نشاط الجاني يتمثل في عدم تقديم طلب الحصول على شهادات ورخص التعمير، والامتناع عن مراعاة المواصفات المطلوبة في رخصة البناء والتجزئة.

<sup>1</sup> بودوح ماجد شاهيناز، بوسطة شهرزاد، الجناية للمهندس المعماري عند تهدم البناء القانوني، مجلة المنتدى القانوني، عدد 05، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2019، ص 176.

<sup>2</sup> بوغنيش بوبكر، منازل العمارات، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 196.

**ثالثا: مخالفات العمران من الجرائم المادية التي يتوفر فيها الركن المعنوي.**

إن جرائم العمران من الجرائم المادية التي يتوفر فيها الركن المعنوي ولا يجوز الاحتجاج بحسن النية، ويعتبر القصد الجنائي فيها مفترض.

المشرع الجزائري لم يضع قانونا محددا لجرائم العمران، فنجد القواعد المتعلقة بالجرائم مشتتة بين عدة قوانين منها قانون التوجيه العقاري<sup>1</sup>.

قانون الأملاك الوطنية، قوانين حماية الساحل والمناطق المحمية<sup>2</sup>، وهذا التشتت من شأنه خلق إشكالات قانونية بالنسبة لهيئات الضبط أو الجهات القضائية التي تفصل في هذه الجرائم<sup>3</sup>.

**الفرع الثاني: أسباب المخالفات العمرانية.**

إن أسباب المخالفات العمرانية والتجاوزات العمرانية كثيرة ومتعددة فهي ناجمة عن تفاعل وتواجد ميكانيزمات عدة في آن واحد ويمكن حصرها فيما يلي<sup>4</sup>:

- زيادة عدد السكان وقلة عدد السكنات المجهزة، نتيجة نمو الديمغرافي الكبير وارتفاع الكثافة السكانية بالمراكز الحضرية.

- ضعف أجهزة المراقبة الإدارية على مستوى البلديات من جهة وإلى انعدام التوعية المعمارية عدد الأفراد من جهة أخرى.

- عدم وضوح الرؤيا في بعض الأحيان في تحديد تدخل الجهات المعنية لمصالح التعمير في تسيير النمو الديمغرافي.

<sup>1</sup> القانون 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن الأملاك الوطنية، ج. ر. ج. ج. عدد 52 لسنة 1990 معدل ومتمم لقانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، ج. ر. ج. ج. عدد 44 لسنة 2008.

<sup>2</sup> القانون 02-02، مؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج. ر. ج. ج. عدد 20 لسنة 2002.

<sup>3</sup> بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص ص 197، 198.

<sup>4</sup> البشير التجاني، التهيئة والتعمير العمراني في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000، ص 92.

-معظم المخالفات تتم خارج أوقات العمل الإداري سواء ليلا أو خارج العطل الأسبوعية المدفوعة الأجر مما يصعب مراقبتها.

-انعدام التسيير العقلاني للمجال الحضاري وقد تبين أن السبب الرئيسي في أكثر الحالات المسجلة في مجال التجاوزات في مخططات التوجيه العمراني في مختلف المدن الجزائرية هو عدم احترام إجراءات القانونية المتطلبة في تعيير النسيج العمراني واستخدامات الأرض بسبب قلة التوعية والتكوين بصفة عامة لدى المنتخبين المحليين<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، عرفته المادة 16 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم للتهيئة والتعمير على أنه "هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي)، مرجع سابق.

## المبحث الثاني: المخالفات المرتكبة في مجال التهيئة والتعمير.

أخذت المخالفات العمرانية في القانون الجزائري صورا وأشكالا كثيرة لهذا القيد المشرع الجزائري حق الملكية العقارية وهذا لحماية مصلحة الأشخاص من بين هذه القيود فرض الرخص فيتوجب على الأشخاص الحصول عليها من الجهة الإدارية المعنية أو المختصة وفي هذه الحالة عدم التزام هذا الشخص بهذه القيود يصبح أمام مخالفة عمرانية أو جريمة يعاقب عليها القانون ومن بين هذه المخالفات أو الجرائم: البناء بدون رخصة، الهدم بدون رخصة، عدم المطابقة لرخصة و مخالفات أخرى سنقوم بدراسة.

### المطلب الأول: المخالفات المتعلقة بقواعد التعمير

تعددت المخالفات المتعلقة بالعمارة باختلاف الرخص و الشهادات العمرانية، فكل ما يخالف القوانين المتعلقة بقواعد العمران من أدوات التهيئة العمرانية أو شهادات و رخص العمران يعد مخالفة عمرانية وهذا ما سيتم دراسته.

### الفرع الأول: مخالفة الشروع في البناء بدون رخصة بناء والهدم بدون رخصة

أن حق البناء من الحقوق المتفرعة عن حق الملكية والحق في استغلالها سواء عن طريق تشييد بناء جديد أو التعديل عليه، ولكن وجب وضع ضوابط للحد من البناء العشوائي والبناء بدون رخص قانونية أو هدم بناء بدون رخصة وما ينجر عنه من آثار ومخلفات تضر بالجانب البيئي و الجانب الجمالي للمدن .

#### أولا: البناء بدون رخصة.

وجب تعريف لمخالفة البناء بدون رخصة وتمييزها عن المخالفات العمرانية الأخرى من خلال تحديد عناصرها وعليه سنتطرق إلى النقاط التالية:

### أ-تعريف مخالفة البناء بدون رخصة:

تعتبر هذه المخالفة من أخطر أنواع المخالفات التي يتم تسجيلها في المجال العمراني بالنظر إلى الآثار المترتبة عنها فقد ألح المشرع على ضرورة مراقبة البناءات من أجل التأكد من توفر رخصة البناء لكل الأشغال التي تنجز<sup>1</sup>.

فعرفت هذه المخالفة على أنها إنشاء مبان جديدة أو إقامة أعمال مثل التعلية أو التوسيع أو التعديل أو التهديم أو إجراء أو تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة وفقا لما تمليه قوانين التهيئة والتعمير<sup>2</sup> كما عرفت على أنها تنفيذ أشغال أو استعمال أرض دون رخصة بناء مسبقة<sup>3</sup>.

### ب-الطبيعة القانونية للجريمة:

عرف المشرع هذه الجريمة على أنها مخالفة لنص المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 إذا حدد أقصى عقوبة لها بألفي دينار (2000دج).

وهي من الجرائم الوقتية التي تنتهي بانتهاء أعمال البناء، ولكنها تتكرر بوقوع عدة أفعال يصلح كل منها أن يكون جريمة مستقلة، وتعتبر جريمة واحدة نظر لوحدة الفاعل

<sup>1</sup> وردية نصرون، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة رسالة ماجستير، القانون الجنائي، معهد الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2000-2001، ص16.

<sup>2</sup> سبني محمد، رخصة البناء في ق. ج، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة مالية، 2002، ص 86، كلية الحقوق جامعة الجزائر وأيضا مجاوي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في قانون فرع عقاري وترابي، ص 114، 2001، كلية الحقوق، جامعة البليدة.

<sup>3</sup> بن طراش منى، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998، ص 116.

ومحل الجريمة والمشروع الإجرامي<sup>1</sup>، ذلك أن الجريمة قد تستغرق وقتا بسبب طول مدة أعمال البناء<sup>2</sup>.

### ثالثا: تمييزها عما يشبهها من الجرائم.

هناك عناصر تشابه تشترك فيهم جريمة البناء بدون رخصة مع جرائم أخرى كما أن هناك عناصر اختلاف نذكر منها:

- **تمييزها عن جريمة إقامة التجزئة دون رخصة:** فيتشابه كل منهما في الركن المادي فهو إقامة أشغال معينة دون ترخيص خاص بها يسلم من الجهة الإدارية المختصة وفق شروط خاصة إلا أنه في نفس الوقت يختلف في طبيعة الأشغال إذ أنها تتعلق بإقامة تجزئة على أرض غير مبني بنص الجريمة الثانية فتتعلق بأشغال البناء التي تسبق التطرق لها، ونربط أساسا بإقامة بناء أو أشغال على عقار مبني أصلا.

- **تمييزها عن جريمة الهدم بدون رخصة:** يشتهبان أيضا في إقامة الأشغال دون ترخيص خاص مسلم من الجهة الإدارية المختصة ويختلفان في طبيعة الأشغال فالأولى تتميز بإزالة البناء القائم كليا أو جزئيا أما الثانية عكس إقامة أشغال البناء بدون رخصة.

**رابعا: عناصر الجريمة.**

تتم الجريمة بتوفر الركن المادي الذي يشترط لقيامه إنجاز أشغال البناء بدون رخصة إضافة إلى الركن المعنوي الذي يتحقق بمجرد بدأ أشغال البناء، دون وجود ترخيصها.

<sup>1</sup> الأودن عبد السميع سمير، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مكتبة الإشعاع، الإسكندرية، كطبعة 2000، ص 23.

<sup>2</sup> الأودن عبد السميع سمير، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مكتبة الإشعاع، الإسكندرية، كطبعة 2000، ص 23.

### أولاً: أن يكون هناك بناء.

البناء العنصر المادي الإيجابي لهذه المخالفة وهو بهذه الصفة له وجود مادي ملموس، لهذا يثبت بموجب محضر معاينة ولا فرق بين الشروع في البناء أو إتمام إنجازه، وهو ما ورد من نص 76 و 77 مكرر من 4 من قانون 90-29 حيث نصت الأولى على أنه "يمنع الشروع في أشغال البناء..." ونصت الثانية على أنه "عندما ينجز البناء بدون رخصة..." ويقصد بناء قانونياً<sup>1</sup>.

-تشيد بناية جديدة مهما كان استعمالها.

-تمديد بناية جديدة.

-إنجاز جدار صلب لتدعيم أو النسيج.

-تغيير بناء موجود من خلال المساس بالحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية.

-تحويل بناء يفهم منه تغيير تصميم البقاع وذلك بإدخال تعديلات جوهرية عليه ونجد أيضاً المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15/19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نص على حالات اشتراط رخصة البناء.

### ثانياً: عدم وجود رخصة البناء.

إن البناء بدون رخصة هو عنصر الذي يؤكد قيام المخالفة، ويتحقق ذلك عن تاريخ القيام بأشغال البناء، دون حصول صاحب المشروع سواء كان الشخص طبيعي أو معنوي، مالك أو حائز أو موكل عنه، أو مستأجر مرخص له قانونياً أو هيئة أو مصلحة مخصص لها قطعة

<sup>1</sup> المادة 52 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، مرجع سابق، والمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 (ملغى) مؤرخ في 1991/05/28.

الأرض أو البناية على رخصة البناء ويلزم بتقديمها عند طلبها<sup>1</sup> من الأعوان المؤهلين لمعaine هذه المخالفة والأمر سواء إذا كان سبب عدم تقديمها هو:

- الإدارة المختصة.

- غياب الرخصة نهائيا نتيجة عدم تقديم الطلب.

في كل هذه الحالات المخالفة قائمة حتى لو تم تسليمها بعد ذلك.

- اعتبار رخصة البناء لاغية، لعدم استكمال البناء في الآجال الواردة المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء<sup>2</sup>.

لأن المشرع في مثل هذه الحالات أوجب على من لم يستكمل بناءه في الآجال وبشكل إجباري<sup>3</sup> تجديد الطلب لاستئناف الأشغال وإلا قامت المخالفة بمجرد انتهاء مدة الصلاحية واستئناف الأشغال، ويثور التساؤل بشأن من صدر قرار قضائي نهائي لمصلحه يعفي بإلغاء قرار منح رخصة البناء، فهل هذا القرار يحل محله رخصة بناء؟. بالتالي هل آن تقديمه عن الطلب بنفي قيام المخالفة؟.

بالرجوع إلى القانون الجزائري فإنه لا يوجد نص يسمح للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة، كما لا يوجد نص يمنعه من ذلك، خلال خلافا للقانون الفرنسي الصادر 08-02-1995 والذي حسم المسألة نهائيا وأعطى هذه الصلاحية في المادتين 72-77 منه للمحاكم الإدارية وكذلك المجالس الإدارية ومجلس الدولة. وعلى كل فإن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء

<sup>1</sup> المادة 34-49 المرسوم 91-176 المؤرخ في 18 جوان 1991 يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخص التجزئة وشهادة المطابقة ورخص الهدم، ج.ر عدد 26، لسنة 1990 (ملغى).

<sup>2</sup> المادة 50 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>3</sup> تجدر الإشارة إلى أن التشريع العمراني يعتبر تأجيل الترخيص بعد معنى سنة جريمة مرتبطة برخصة التهيئة والتعمير من حيث آليات الرقابة والمنازعات رخص البناء في التشريع الجزائري في مذكرة تخرج من المعهد الوطني للقضاء 2004، الجزائر، ص 61.

أن يحل محل رخصة البناء وبالنتيجة لا ينفي قيام الجريمة بالنسبة للبناءات التي شيدت بموجب رخصة البناء ألغيت إداريا أو قضائيا، فالمخالفة لا تعتبر قائمة إلا إذا استمرت الأشغال بعد هذا الإلغاء.

### ثالثا: أن يكون البناء خاضعا لرخصة البناء.

يستنتج هذا الشرط من نص المادة 55 من القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير والمادة 41 من المرسوم التنفيذي 15/19 السالف الذكر. يحدد كفاءات تحفيز عقود التعمير وتسليما ولاسيما المادة الأولى منه، فيما يتعلق بالبنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المختصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني. كما تتعلق كذلك بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طبعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى، كبعض الدوائر الوزارية والهيئات والمؤسسات، إلا أن إعفائها من رخص البناء لا يعفي صاحب المشروع من السهر على توافيقها مع الأحكام القانونية في مجال التعمير والبناء.

ومن خلال ما سبق نستنتج أن رخصة البناء أكثر الوسائل المخولة لسلطات الضبط فعالية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه في المجال العمراني، فإذا كان للمالك حرية استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة فإن بالمقابل تكون حريته مقيدة بألا تتعارض مع النظام العام العمراني وأساسه ولذا كان دور رخصة البناء دوراً وقائياً في مجال تنظيم حركة البناء.

### خامسا: العقوبة المقررة للجريمة.

نصت المادة 50 من المرسوم رقم 07/94<sup>1</sup> على إخضاع مرتكب هذه الجريمة لغرامة مالية مقدرة بـ (2000 دج) في حالة تشييد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأماكن العمومية

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي رقم الجريدة الرسمية رقم 32، 1994.

الوطنية ولغرامة مالية قدرها (1500 دج) إذا كان على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو ملكية خاصة تابعة للغير وغرامة مالية (1000 دج) إذا كان الأرض خاصة (وهذا ما سنتطرق إليه في الفصل الثاني).

### ثانيا: الهدم بدون رخصة.

عرفت المادة 60 من القانون 90-29 أن رخصة الهدم "ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو الجزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال" حيث نص المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير على أنه "يخضع كل هدم كلي أو جزئي لبناء لرخصة الهدم في المنطقة المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلها اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية"<sup>1</sup>.

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم ونظم تقديم هذه الرخصة وشروط تسليمها من المواد 61 إلى 74.

حيث نصت المادة 61 منه تطبيق أحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية البناية دون الحصول مسبقا على رخصة هدم وذلك عندما تكون البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون النيابة الآيلة للهدم مجاورة سندا البنايات مجاورة<sup>2</sup>.

إذ وجوب الرخصة المسبقة قبل أي عملية هدم لبناء هو التزام فرصة قانون التعمير والمرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم وعليه فالإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة ويعاقب

<sup>1</sup> المادة 60 من القانون 90-29 سابق الذكر.

<sup>2</sup> ج رقم 07 المؤرخة في 12 فبراير 2015.

عليها القانون بالمادة 77 من قانون التعمير ما لم يوجد نص آشر<sup>1</sup> إلا أن هذه المخالفة لا يمكن اعتبارها قائمة إلا توفرت العناصر الآتية:

**أولاً: أن يكون هناك شروع في هدم البناءات قائمة دون رخصة.**

وهو الركن المادي لهذه الجريمة ويقصد به كل الأعمال والأشغال التي تؤدي لا محالة مباشرة إلى هدم جزئي أو كلي لبناية قائمة، دون رخصة مسلمة قبل البدء في هذه الأشغال.

كما أنه لا ينبغي من المتابعة والعقاب، والفاعل لا يمكن تصويره إلا في صاحب البناء<sup>2</sup> وهذا لا يفهم من نص المادة 60 من قانون التعمير والمادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نستنتج أنه حتى تقوم المخالفة لابد من توافر الشروط تتعلق بموقع البناء وهي:

### 1- أن يكون البناء واقع في أماكن خاصة:

هي الأملاك المصنفة في قائمة الأملاك التاريخية والعمرانية والسياحية أو الثقافية أو الطبيعية. "ناجمة عن موقعها الجغرافي أو المناخي أو الجيولوجي كالمياه المعدنية أو الاستحمامية" أو في طريق التصنيف هذه الأملاك تحددها النصوص جدير بالإشارة إلى أن الطرق تصنيف أو إقتراح تصنيف التشريعية والتنظيمية المطبقة على كل نوع من هذه الأملاك<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عبد الوهاب قبائلية، مراد شرايطية، دور الشرطة العمرانية في حماية البيئة في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، السنة الجامعية 2015/2016، ص 42.

<sup>2</sup> المادة 62 من المرسوم التنفيذي 91-176، مرجع سابق.

<sup>3</sup> المادة 407 من الأمر 66-156 المؤرخ في 08 يوليو 1996 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية ج. ر رقم 49 المؤرخة في 11 يوليو سنة 1966 المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 17-02 المؤرخ في 19 ماي 2016، ج. ر. رقم 37 المؤرخة في 22 يوليو 2016.

## 2- أن تكون البناية الآلية للهدم سندا لبناية مجاورة:

والمقصود بها وجود بناية أو بناء مجاور للبناء المراد هدمه، وكان هذا الأخير سندا أو ركيزة أو عدم للبناء المجاور، وتم الشروع في الأشغال الهدم دون رخصة اعتبرت المخالفة قائمة، رغم أن هذه المسألة تقنية إلا أن محظر المعاينة المادية تكفي لإثبات قيام هذه الجريمة. والمشرع كان يهدف وراء اشتراطه رخصة الهدم، حماية الأملاك وأرواح المجاورين من خلال وجوب تقديم التصاميم وعرض الأسباب للهدم والخبرة التقنية في ملف الهدم.

### ثالثا: عدم وجود نص خاص.

وهو شرط يتعلق بتطبيق المادة 77 من قانون التعمير باعتبار المشرع الجزائري حمى بعض الأقاليم والمناطق بنصوص خاصة، حتى ولو تعلق الأمر بمجال التهيئة والتعمير وعليه متى وجد نص خاص يتعلق بالهدم بدون رخصة وكان أشد طبقا هذا النص استبعدت المادة 77 ومثال ذلك المادة 74 من القانون 99-01 المؤرخ في 6 يناير 1999 المحدد قواعد المتعلقة بالفندقة<sup>1</sup> والعكس صحيح طبقا للقواعد العامة، أي أنه يعمل بالمادة 79 ويستبعد النصوص الخاصة متى كان هذا الأخير آنف كما هو شأن نص المادة 99 من قانون 98-04.<sup>2</sup>

إذا بتوافر هذه العناصر تصبح الجريمة قائمة وهنا يجب الإشارة إلى استبعاد البنايات الآيلة للانهيال والتي تخضع لأحكام خاصة أوردها المشرع في الفصل الخامس من المرسوم 91-176 من 75 إلى 78.

<sup>1</sup> القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06 يناير 1999 المحدد قواعد العامة المتعلقة بالفندقة، ج. ر رقم 02 المؤرخ في 10 يناير سنة 1999.

<sup>2</sup> القانون 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج. ر المؤرخة في 17 يونيو سنة 1998.

## الفرع الثاني: عدم المطابقة لرخصة البناء.

اشتراط المشرع الجزائري إلزامية الحصول على رخصة البناء قبل مباشرة أي تشييد لأي بناية أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها<sup>1</sup>، كما ألزم المشرع على كل مشيد لبناء وضع مشروع البناء الخاضع لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد<sup>2</sup>، الذي يؤشر عليه ويودع الطلب المتضمن رخصة البناء مرفقا بالوثائق المنصوص عليها في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19-15 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وعند انتهاء من الأشغال يجب على مشيد البناء إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسليم له شهادة المطابقة<sup>3</sup>، فشهادة المطابقة وسيلة رقابية هامة تتوج باحترام المرخص له لقانون التعمير ولمواصفات رخص البناء المتعلقة به. وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخص البناء وذلك لإثبات مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع رخص البناء، والفرض الرئيسي من وراءها هو تجسيد المشرع لقواعد التهيئة والتعمير وعليه فإن الإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة طبقا لنص المادة 77 من القانون 90-29، والتي تقسم عناصرها إلى ثلاثة عناصر هي:

### 1- حيازة صاحب المشروع رخصة البناء:

ذلك أن رخصة البناء أصبحت من وسائل الرئيسية لاحترام قواعد التنظيم العمراني والمحافظة على الطابع الحضري للمدن ولمنع البناء العمراني العشوائي<sup>4</sup>. وإلا كان بصدد

<sup>1</sup> أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقمك 15-19، مرجع سابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 58 من القانون 90-29، مرجع سابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة رقم 56، مرجع سابق.

<sup>4</sup> شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة نيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة منتوري، باتنة، السنة الجامعية 2011، ص 46، 47.

مخالفة البناء بدون رخصة طبقا لنص المادة 79 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

## 2-الشروع في تنفيذ أشغال البناء أو إتمام إنجازها مخالف لمخططات رخص البناء:

حيث بالرجوع إلى نص المادة 76 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بنص المادة 7 من القانون 04-05 "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء" حيث نجد أن المشرع ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك أعوان المؤهلين قانونا. زيادة على البناءات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينة التي يرونها ضرورية<sup>1</sup>. أو بمناسبة أعمال الرقابة أو بمناسبة فحص المطابقة عند الطلب صاحب المشروع لشهادة المطابقة<sup>2</sup>.

## 3-تحقيق عدم مطابقة أشغال البناء والتهيئة مع رخصة البناء المسلمة:

بما أن رخصة البناء هي عبارة عن قرار إداري انفرادي يسمح للإدارة بفرض ترخيص بالبناء بعد التحقيق من مطابقة لقواعد التعمير المطبقة<sup>3</sup>، فإن المشرع ألزم أعوان المؤهلين قانونيا بإجراء الرقابة على أعمال البناء في طور الإنجاز أو بناء على طلب من صاحب المشروع للحصول على شهادة المطابقة، وفي حالة التأكيد من عدم مطابقة البناء لرخصة مسلمة. فإنه يتم إثبات هذه المخالفة عن طريق المعاينة الذي يحرره العون المخول قانونا<sup>4</sup>، ويرسل لوكيل الجمهورية، الوالي.

<sup>1</sup> أنظر المادة 06 من القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت لسنة 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 . المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

<sup>2</sup> عبد الوهاب قبائلية، مراد شرايطية، مرجع سابق، ص 40.

<sup>3</sup> شهرزاد عوابد، المرجع سابق، ص 47.

<sup>4</sup> أنظر المادة 13 من القانون 04-05 مرجع سابق.

### الفرع الثالث: مخالفة رخصة التجزئة والنسيج وشهادة التقسيم.

وفي هذا الفرع سنعالج مجموعة من العناصر نذكر منها:

#### أولاً: مخالفات رخص التجزئة.

#### 1-تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة تجزئة:

اشتترطت المادة 57 من قانون التهيئة والتعمير رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لملكية أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو أكثر مهما كان هذا التقسيم من شأنه أن يستعمل في تشييد بناية، وهو الالتزام الذي أكدته المادة 77 من القانون رقم 90-29 ويدخل في مفهوم تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة القيام بأشغال التجزئة عند انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة بمرور ثلاثة سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار وكذلك مواصلة أشغال التجزئة رغم أن الرخصة أصبحت لاغية لعدم إكمال الأشغال التجزئة عند انتهاء مدة الصلاحية رخصة التجزئة بمرور ثلاثة سنوات (03)<sup>1</sup>.

#### 2-تقسيم ملكية العقارية الغير مبنية تقسيما غير مطابق لرخص التجزئة:

تعد مخالفة كل أشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات والتصاميم ودقتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة التجزئة هو تجاهل للالتزامات فرضتها هذه الرخصة ويشترط لقيام هذه المخالفة وجود رخصة التجزئة وصحتها.

#### ثانياً: المخالفات المتعلقة بشهادة التقسيم.

شهادة التقسيم ونتيجة عمرانية هامة، تخص العقارات المبنية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام<sup>2</sup> ومنحت المادة 59 من القانون

<sup>1</sup> المادة 24 من المرسوم 91-176، مرجع سابق.

<sup>2</sup> عبايدية سارة، شهادة تقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017، جامعة تبسة، ص 207.

التهيئة والتعمير الحق لملك عقاري مبني عندما يرغب في تقسيمه طلب شهادة التقسيم<sup>1</sup> حيث أشار إليها المشرع بالقول "يتعين لمالك عقار مبني ويطلب منه شهادة التقسيم عندا ما يوزع تقسيمه لقسمين أو عدة أقسام<sup>2</sup> وكل إخلال بالقواعد المنظمة لها يعتبر إخلال يعاقب عليها القانون وهذا ما كرسته المادة 77 من القانون 90-29 ضد كل مخالف وتتمثل صور المتعلقة بمخالفة شهادات التقسيم في:

### 1-تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم:

اشتطت المادة 59 من قانون التهيئة والتعمير المذكور أعلاه حصول المالك على شهادة التقسيم قبل البدء بتقديم ملكية عقارية مبنية، وإن قام بالتقسيم قبل الحصول على الشهادة تعتبر مخالفة يعاقب عليها قانونيا وكذلك على أشغال تقسيم منتهية الصلاحية<sup>3</sup> المحددة بثلاث سنوات من تاريخ تبليغها<sup>4</sup>.

### 2-عدم مطابقة أشغال التقسيم لأشغال التقسيم:

شهادة التقسيم توقع التزامات على عائق مالك العقار المبني المراد تقسيمه وعليه يجب أنت تكون أشغال التقسيم مطابقة للتصاميم والمخططات التي منحت بموجب شهادة التقسيم وعليه عدم تطابق الأشغال المنجزة يعرض صاحبه لعقوبة منصوص عليها قانونيا في المادة 77 من قانون التعمير<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> بوزعيش بوبكر، المرجع السابق، ص 190.

<sup>2</sup> أنظر المادة 75 من القانون 90-29 مرجع سابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة 24 من المرسوم 91-176 مرجع سابق.

<sup>4</sup> أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي 15-19، ص 22.

<sup>5</sup> سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها، مذكرة نيل شهادة الماستر، شعبة حقوق، تخصص: قانون أعمال، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2013-2014، ص 24.

### ثالثا: المخالفات المتعلقة بالنسيج<sup>1</sup>.

أشار إليها المشرع الجزائري في الفصل السادس من قانون التعمير في المواد 71-72 ويمكن تحديد المخالفات فيما يلي:

#### 1- إقامة سياج بدون رخصة أشغال:

وهي محددة في سبيل للحصر في المادة 70 من القانون 90-29:

- الساحل وهو كافة الجزر وكذلك شريط من الأرض عرض أدنى ثمانمائة متر (800) على طول البحر ويشمل:

✓ كافة الأراضي والمنحدرات والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ (سهل الساحلي).

✓ السهول الساحلية التي لا تقل عرضها عن ثلاثة كيلومتر.

✓ السهول الساحلية التي لا تقل عرضها عن ثلاثة كيلومتر.

✓ كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل.

✓ كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض ثلاثمائة متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق الساحلية.

✓ الأقاليم المحددة والمصنفة التي تتوفر على مميزات طبيعية خلابة وثقافية تتوفر على مميزات ناجمة على موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامية.

✓ الأراضي الفلاحية ذات المردودية الفلاحية العالية أو الجيدة سواءا وحد مخطط التشغيل أو لم يجد.

<sup>1</sup> سعاد بوزيدي، المرجع السابق، ص 23.

## المطلب الثاني: مخالفات قواعد التعمير الخاصة ببعض الأجراء من تراب الوطن.

المشروع الجزائري خصص فصل في قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup> نصا بموجبه على أحكام خاصة تطبق على بعض تراب الوطن<sup>2</sup> وهي الساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي، ونظرا لخصوصية وحساسية هذا المناطق وأقاليم أخرى<sup>3</sup> في مواجهة عمليات التعمير<sup>4</sup>، وفي إطار حماية البيئة وتنمية القضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة، صدرت قوانين وتنظيمات خاصة من أهم أحكامها ضبط مجال التعمير بهذه الأقاليم، حيث حددت مخالفات تنترق لصورها فيما يلي:

### الفرع الأول: مخالفات التعمير بالمناطق السياحية والمواقع السياحية.

تتمثل مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية في تلك المخالفات الواردة في أحكام نصوص القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل<sup>5</sup> والقانون رقم 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة والقانون بالفندقة والقانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسيع والمواقع السياحية<sup>6</sup> والتي بينهاها كالتالي:

#### أولا: في المناطق الساحلية.

بموجب المادة 45 من قانون التنمية والتعمير، أهداف تتعلق بالساحل وهي المحافظة على المساحات عند كل توسيع عمراني، وإبراز قيمة الموقع في المناظر المميزة للتراث الوطني

<sup>1</sup> الفصل الرابع المواد من 43-49 من القانون 90-29، مرجع سابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 22 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 49.

<sup>3</sup> المناطق السياحية والمناطق المعرضة للأخطار الكبرى.

<sup>4</sup> (إن الجمع بين البناء والبيئة كالجمع بين النار والماء ... إن حماية المجالات الطبيعية من اهتمامات قانون البيئة إلا أن قانون التعمير لا يمكن أن نتجاهله لضرورة حمايته ببعض المناطق لقيمتها الأيكولوجية أو الجمالية)، الأستاذ بناصر يوسف، رخصة البناء وحماية البيئة، مجلة العمران، كلية الحقوق، جوان 2000، عنابة، الجزائر.

<sup>5</sup> قانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فبراير المتعلق بحماية الساحل وتنميته، الجريدة الرسمية العدد 10.

<sup>6</sup> قانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسيع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 11.

الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية طبقاً لأحكام شغل الأراضي، وبالنظر لهذه الخصوصية أوجب القانون 02-02 في المادة 04 منه على الدولة والجماعات المحلية عند إعداد التهيئة والتعمير السهر على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشاطئ البحري وأن تحظى وضعية الساحل بالحماية وبمنع المساس بوضعيته الطبيعية والسهر على احترام القواعد الواردة في المواد 12 إلى 16 و18 و19. و عليه مخالقات التهيئة والتعمير بالمناطق الساحلية لا تخرج عن تلك المنصوص عليها في قانون التعمير. باستثناء مخالفة خاصة جاءت بها المادة 2/30 وهي: مخالفة البناء، أو إقامة منشآت أو طرق (الهشيين) أو حضائر توقيف السيارات أو مساحات للترفيه في المناطق الشاطئية ذات تربة والخط الشاطئ الهشيين أو المعرضين للانجراف.

لقيام هذه المخالفة يجب توافر العنصر المادي الذي يقوم بمجرد البدئ أو عند إتمام أشغال تتعلق إما بالبناء أو بالمنشآت أو طرق أو حطائر توقيف السيارات أو مساحات للترفيه، وأن تكون هذه الأشغال في منطقة شاطئية والتي عرفها القانون 02-03<sup>1</sup> (هو الشريط الإقليمي للساحل الطبيعي تضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية) وأن تكون هذه المناطق الشاطئية ذات تربة هشة أو معرضة للانحراف تثبت بمحضر طبقاً للمادة 38 من 02-02 أو أن تكون مصنفة طبقاً للقانون على أنها مهددة، هذه المخالقات يعاقب عليها بالمادة 43 من نفس القانون.

### ثانياً: في المناطق السياحية.

تتمثل في مخالقات التعمير بالمناطق السياحية في تلك المنصوص عليها بالقواعد المتعلقة بالفندقة وقواعد القانون بمناطق التوسيع والمناطق السياحية.

<sup>1</sup> قانون رقم 02-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ، الجريدة الرسمية عدد 11.

## 1-طبقا للقانون المتعلق بالفندقة:وتتمثل مخالفات التعمير وفقا للقانون المتعلق بالفندقة

مايلي:

### -مخالفة عدم التصديق على مشاريع المؤسسات الفندقية:

من أهم القواعد التي جاء بها القانون رقم 99-01 المتعلق بالفندقة تلك المتعلقة ببناء المؤسسات الفندقية حيث ألزم بموجب المادة 46 منه المصادقة على مخططات مشاريع البناء، تعديل، هدم، أو تهيئة المؤسسات الفندقية قبل تسليم الرخص من الجهات المختصة، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها بالمادة 79 وعليه عدم التصديق على المخططات ومشاريع البناء تعديل أو هدم أو تهيئة مؤسسة فندقية من الإدارة المتعلقة بالسياحة بعد مخالفة تعمير ويجب لقيامها توفر العناصر الآتية:

1-1-أن تكون هناك أشغال قائمة تتعلق ببناء أو تدليل أو تهيئة أو تهديم.

1-2-أن تتعلق هذه الأشغال بمؤسسة فندقية وهذه الأخيرة عرفت المادة 04 من القانون 94-1 على أنها كل مؤسسة تستقبل الزبائن لا يؤاتهم مع تقديم خدمات إضافة إلى هدم لهم أو بدونها) وهي تأخذ هذه الصفة بعد الحصول على الرخصة المسبقة مع الإدارة المكلفة بالسياحة طبقا للمادة 52 من نفس القانون، وهذه الرخصة يجب أن تكون بملف الدعوى، والأمر يخلق لبس بالنسبة لحالة واحدة هي عند البناء الأول مرة لأن رخصة الاستغلال تمنح بعد إتمام البناء.

1-3-إنعدام الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة ويقصد بها طبقا للمادة 46 عدم مصادقة مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة على المخططات المتعلقة بالبناء أو الهدم والتهيئة أو التعمير بالإضافة أو الإنقاص وعليه فالبناء أو الهدم دون رخصة إذا كان يتعلق بمؤسسة فندقية نطبق أحكام المادة 79 من هذا القانون بدلا من 77 من قانون التعمير لأنه الأشد وتكيف على أنها مخالفة بناء أو هدم دون تصديق من الجهة المختصة.

تجدر الإشارة إلى المادة 23 من القانون 03-03 المتعلق بالمناطق والمواقع السياحية أحالت العقاب على أشغال تغير أو توسيع أو هام مؤسسة فندقية أو سياحية إذا كانت واقعة داخل نطاق التوسيع والمواقع السياحية دون رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة، إلى أحكام القانون المتعلقة بالفندقة، أي المادة 79 منه وعليه هذه المخالفة نصت عليها المادة 23 من قانون 03-03 أضافت عنصرا آخر هو وقوع أشغال التغيير أو التوسيع أو الهدف لمؤسسة فندقية داخل مناطق التوسيع والمواقع السياحية<sup>1</sup> بينما أحالت العقاب على هذه المخالفة بموجب المادة 79 من القانون 01-99.

## 2- طبقا للقانون المتعلق بمناطق التوسيع والمواقع السياحية:

حماية المناطق والمواقع السياحية<sup>2</sup> لهدف الاستعمال العقلاني والمنسجم للفضاءات والموارد الساحبة ولأجل الحفاظ على المقومات الطبيعية للسياحية والتراث الثقافي. والتاريخي والديني والفني من أجل استغلاله لأغراض سياحية، ولضمان التنمية المستدامة للسيادة شرعت مجموعة من المخالفات بموجب القانون 03-03 تتعلق بالتعمير بهذه المناطق هي:

### 2-1- أشغال تهيئة بمناطق التوسيع ومواقع السياحية مخالفة لمخطط التهيئة الساحلية والقانون 03-03:

نصت المادة 06 من قانون 03-03 على أنه (تمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسيع السياحي والمواقع السياحية مخالفة لمخطط التهيئة السياحية ولقواعد المنصوص عليه في هذا القانوني) إنطلاقا من نص هذه المادة فإن لأجل قيام هذه المحاولة بوجوب توفر العناصر الآجر.

أ- أن تكون هناك أشغال التهيئة أو تم الشروع فيها (حفر-تسوية -نسيج)

<sup>1</sup> هذه المناطق تحدد وتصنف ويصرح بها طبقا لتنظيم (المادة 11 من القانون 03-03).

<sup>2</sup> المادة 03 من القانون 03-03، مرجع سابق.

ب- أن تكون هناك الأشغال داخل مناطق التوسيع السياحي وهي إقليم تحدد وتصنف طبقا.

ج- أن تكون هناك أشغال مخالفة ل:

لقواعد مخطط التهيئة السياحية<sup>1</sup> يشترط وجود هذا المخطط والتصديق عليه طبقا للقانون للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المنصوص عليها بالقانون 03-03 كوجوب خضوع منح رخص البناء داخل هذه المناطق إلى الرأي المسبق للوزارة المكلفة بالسياحة، وبالتنسيق مع الإدارة مع الإدارة المكلفة بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة<sup>2</sup>. ووجوب خضوع بناء الأراضي القابلة لبناء بمناطق التوسيع والمواقع السياحية لمواصفات مخطط التهيئة السياحية في ظل إحترام قواعد التهيئة والتعمير، هذه المخالفة يعاقب عليها بالمادة 44 من نفس القانون.

**2-2 تنفيذ أشغال تهيئة بمناطق التوسيع والمواقع السياحية طبقا لأحكام القانون 03-**

**:03**

نفهم من نص المادة 44 أن تنفيذ أشغال المنصوص عليها بالمادة 06 هو عنصر مادي لهذه المخالفة وتتحول إلى جنحة مشددة طبقا للمادة 47 مقارنة بالمادة 44.

**3-2 مخالفة أحكام بنود 2-3-4 من المادة 48 من القانون 03-03:**

نصت على هذه الصور المادة 50 من قانون 03-03 وتتمثل في:

<sup>1</sup> مخطط التهيئة السياحية: هو المخطط الذي حدد المواصفات للتهيئة وتسيير منطقة التوسيع والمواقع، تعده الإدارة المكلفة بالسياحة ويندرج ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران ويعادل رخصة تجزئة للأراضي القابلة للبناء فيما يتضمن هذا المخطط نظاما يتعلق بحقوق البناء والارتفاعات إضافة إلى مخططات تقنية للتهيئة والمنشآت الفاعلية.

-التهيئة السياحية: مجموعة أشغال المنشآت القاعدية لفضاءات أو مساحات موجهة للاستقبال الاستثمارات، سياحية يتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها.

<sup>2</sup> المادة 24 من قانون 03-03 مرجع سابق.

أ- عدم المطابقة مع وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة تستخلص من هذه الصورة إن مخالفة عدم المطابقة المنصوص عليها من قانون التعمير في حال وقوعها في مناطق التوسيع السياحية تصبح خاضعة لسلطات المادة 30-30 من قانون 77 من قانون التعمير لأنها هي الأشد.

ب- رفض تزويد الأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات أحكام هذه القانون<sup>1</sup> بالمعلومات بما فيها مخالفات التعمير وهو ضباط وأعوان الشرطة القضائية ومفتشي السياحة مفتشي التعمير مفتشي البيئة لعدم تقديم الرخص والشهادات وكذلك مع هؤلاء القيام بإجراءات الرقابة والتحري المنصوص عليها بهذا القانون ونصوصه التطبيقية ويشترط في هذه المخالفة القصد أي اتجاه نية المخالفة إلى هذه الأعمال، على عكس ما رأيناه في كل مخالفات التعمير.

ج- التصريح الكاذب للحصول على رخصة البناء بمناطق التوسيع والمواقع السياحية وذلك بتقديم وثائق أو تصريحات أو معلومات لتضليل الجهة المختصة بمنح الرخص لقصد الحصول عليها.

ننبه في الأخير أن الإجراءات المنصوص عليها في المواد 37، 39، 40 والمتعلقة باختصاص القضاء الاستعجالي في الأمر بمطابقة الأشغال أو هدمها أو إعادة الأماكن لحالتها لا يعفى من المتابعة ولا الجزاء.

**الفرع الثاني: مخالفات التعمير في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية، التاريخية والثقافية.**

أحالت المادة 47 من قانون التعمير مسألة ضبط أعمال التهيئة العمرانية في الأقاليم ذات ميزة طبيعية وثقافية البارزة إلى التشريعات خاصة بهذه المناطق المحمية وصدر القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي ووضع مجموعة من الالتزامات<sup>2</sup> والضوابط لعمليات التعمير،

<sup>1</sup> أنظر المادة 33 من قانون 03-03 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> أنظر المواد 15، 22، 23 من القانون 98-04 مرجع سابق.

عند ترميم إصلاح بناء أو هدم ممتلكات العقارية ثقافية تاريخية وخرقها يؤدي إلى قيام مخالفة طبقا للمادة 99 التي نصت عليها (يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح الممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المناطق المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو إضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون بغرامة من 2000 دج إلى 10.000 دج دون المساس بالتعويض عن الأضرار تطبق نفس العقوبة على كل من يباشر أشغال مماثلة في عقارات المصنفة أو غير المصنفة ومشمولة تقع في محيط قطاعات محفوفة).

انطلاقا من هذه المادة والمواد 15، 21، 22 ولأجل القيام هذه المخالفة لابد من توافر العناصر الآتية:

أولا: مباشرة أعمال الإصلاح أو إعادة تأهيل أو الترميم أو الإضافة أو إعادة تشكيل أو تهديم، حيث تعتبر هذه الأعمال المظهر المادي للمخالفة وهيكل أشغال الإصلاح أو الترميم للحفاظ على ما هو موجود وكل الأشغال الإضافية إعادة التشكيل أو التأهيل أو الهدم.

ثانيا: أن تقع هذه الأعمال على:

- عقارات ثقافية ويقصد بها طبقا للمادة 08 من قانون 98-04 المعالم التاريخية<sup>1</sup>، المواقع الأثرية<sup>2</sup>، المجموعة الحضرية<sup>3</sup>.

- يشترط في هذه العقارات أن تكون مصنفة أو مقترحة للتصنيف أو غير مصنفة تقع في محيط قطاعات محفوفة.

<sup>1</sup> المادة 17 من قانون 98-04 لمعالم تاريخية أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموعة يقوم شاهدا على حضارة معينة أو حالة تاريخية.

<sup>2</sup> المادة 28 قانون 98-04 مرجع سابق.

<sup>3</sup> المادة 41 من قانون 98-04 مرجع سابق.

ثالثا: أن تقع هذه الأعمال دون مراعاة الإجراءات المنصوص عليها قانونيا.

يقصد بالإجراءات الواجب اتباعها عند القيام بأعمال الإصلاح أو إعادة التأهيل أو الترميم أو الإضافة أو إعادة التشكيل أو التعمير تلك المنصوص عليها في القانون رقم 98-04 وهي:

### 1- بالنسبة للأماكن الثقافية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي:

فإنه طبقا للمادة 15 من قانون 98-04 لا يمكن القيام بأي تعديل ترميم أو إصلاح إلا

بعد:

- التماس الرأي تقني من المصالح المكلفة.

- بالترخيص المسبق من الوزير المكلف بالثقافة.

### 2- بالنسبة للمعالم التاريخية المقترحة لتصنيف أو المصنفة أو الواقعة في مناطق

محمية<sup>1</sup>:

فإنه طبقا للمادة 21 من قانون 98-04 يجب إخضاع كل أشغال الحفظ، الترميم،

التصليح الإضافة والتغيير والتهيئة إلى الترخيص من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة.

### 3- إذا كانت طبيعة الأشغال المراد القيام بها تتطلب رخصة البناء أو التجزئة من أجل

البناء:

وهذا طبقا لأحكام قانون التعمير لأن هذه الرخص لا يمكن تسليمها إلا بموافقة مسبقة من

مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة وبالتالي إنعدام موافقة حتى لو وجدت رخص البناء أو التجزئة

تؤدي لقيام هذه المخالفة، لكن نشير هنا إلى أنه في هذه الحالة تطبق نص المادة 77 من

قانون التعمير لأنها أشد من نص المادة 99 من هذا القانون، ونضيف كذلك أن هذه الأملاك

<sup>1</sup> المناطق المحمية المادة 22 من قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 52.

يعد لها مخطط حماية واستصلاح يحدد القواعد العامة للتنظيم والبناء والهندسة المعمارية والتعمير ونبغات استخدام الأرض والانتفاع، هو المخطط الذي أتت به المادة 30 من القانون 98-04.

### الفرع الثالث: مخالفات التعمير في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى.

خص المشرع الجزائري مجال التهيئة والتعمير في إطار الوقاية من المخاطر الكبرى، وتسيير الكوارث في القانون 04-20 بمخالفتين نص عليها بموجب المادتين 70 و 71 من قانون 04-20<sup>1</sup> تتمثل صورتها فيما يلي:

#### أولاً: البناء في المناطق المعرضة للخطر الكبير.

وهي المخالفة المعاقب عليها بالمادة 70 من قانون 40-20 في حالة مخالفة المادة 19 من القانون نفسه حيث نصت هذه الأخيرة على ما يلي (دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير يمنع البناء منعاً باتاً - بسبب الخطر الكبير لاسيما في المناطق ذات الخطورة الآتية):

-المناطق ذات التصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطاً.

-الأراضي ذات القطر البيولوجي.

-الأراضي المعرضة للفيضان والمجاري الأودية الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغلاق بالقصبان المحدد طبقاً للمادة 24 أدناه.

-مساحة حماية المناطق الصناعية والوحدات الصناعية ذات الخطورة أو كل منشأة صناعية أو طاغوية تتطوي على خطر كبير.

<sup>1</sup> قانون 04-20 مؤرخ في 25 سبتمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الخطر الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة عدد 84.

-أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة التي قد ينجر عن إتلافها أو قطعها خطر كبير).

-وما يمكن استنتاجه أو تحليله من خلال نص المادتين 70 و 19 من قانون 20-04 بشرط قيام هذه المخالفة توفر العناصر الآتية:

### 1-أن تكون هناك أعمال بناء:

وهنا نلاحظ أن المشرع خطر البناء بشكل مطلق بتعبيره(يمنع منعاً باتاً) ولا يهم إذا كان العرض من البناء هو سكن أو وظيفة أخرى.

### 2-أن تقام أعمال البناء في المناطق المعرضة للخطر الكبير:

وعليه فالعنصر المادي لهذه الجريمة يستلزم وقوع أعمال البناء في مناطق هي تلك المعرضة للخطر الكبير<sup>1</sup> والتي سردها المادة 19 على سبيل المثال وهو مفهوم الذي استنتجناه من خلال عبارة لاسيما في المناطق ذات الخطورة الآتية:

-المناطق ذات الخطر الجيولوجي.

-المناطق ذات الصراع الزلزالي الذي يعتبر نشيط.

-الأراضي المعرضة للفيضان ومجاري الأودية.

<sup>1</sup> المادة 10 من قانون 20-04 (شكل أخطار كبرى تتكفل بها ترتيبات الوقاية من الأخطار الكبرى في مفهوم أحكام المادة 05 أعلاه الأخطار الآتية:

-الزلازل.

-الفيضانات.

-الأخطار المناخية.

-الأخطار الصناعية.

-الأخطار المتصلة بصفة الإنسان.

-الكوارث المترتبة عن التجمعات البشرية الكبرى.

-مساحات حماية المناطق الصناعية ذات الخطورة أو كل منشأة صناعية أو طاقوية تنطوي على خطر كبير.

وسرد هذه المناطق على سبيل المثال يعني قد توجد مناطق أخرى، وعليه تحديد المناطق متعلقة بخطر الذي نتعرض له. وهنا يجب التطرق لكيفية تحديد هذه المناطق لأنها مسألة تتعلق بمكان ارتكاب المخالفة ضبط المشرع هذه المسألة في القانون 04-20 حيث يتضمن المادة 16 (يحدد كل مخطط عام للوقاية من الخطر الكبير فيما يخص كل خطر كبير منصوص عليه بموجب أحكام المادة 10 أعلاه، يصادق عليه بموجب المرسوم ...) وعليه فيشترط لقيام هذا العنصر المادي لهذه المخالفة وقوع أعمال البناء في منطقة حددها مخطط العام للوقاية من الخطر الكبير، هذا يعني أنه يشترط وجود المخطط العام خاصة وأن المشرع الجزائري أوضح في نص المادة 20 على أنه (يحدد كل مخطط عام للوقاية من الخطر الكبير المنصوص عليه في أحكام المادة 16 أعلاه المناطق المثقلة بارتفاع عدم البناء عليها بسبب الخطر الكبير وكذلك التدابير المطبقة على البناءات الموجودة بها قبل صدور هذا القانون).

كما نفهم عن عبارة دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير أنه بمجرد معاينة المخالفة يصبح من حق رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، الأمر يهدم البناء طبقا للمادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29.

**ثانيا: إعادة بناء هدم كلياً أو جزئياً بسبب زلزال أو خطر جيولوجي.**

وهي مخالفة التعمير نصت عليها المادة 71 من قانون 04-20 (يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 23 من هذه القانون طبقاً للأحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم) ونصت المادة 23 من نفس القانون على "لا يجوز القيام بإعادة بناء أو المبنى أو المنشأة أساسية أو بناية تهدمت كلياً أو جزئياً بسبب وقوع خطر زلزالي و/أو

جيولوجي إلا بعد إجراء فحص خاص للمراقبة بهدف إلى التأكيد من أن أسباب الانهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكلف بها".

وبناء على نص المادتين يتضح أنه لقيام هذه المخالفة يجب توفر العناصر الآتية:

أ- أن يكون هناك تهدم لبناءه أو منشأة أساسية، والأمر سواء فيما إذا كان البناء كاملاً أو في طرق الإنجاز حفص لفرض السكن أو الوظيفة أخرى سواء تهدم البناء بشكل كلي أو جزئي، وواقعية التهدم هي واقعة يثبتها المؤهلون لمعاينة هذا النوع من المخالفات بموجب محضر معاينة من أجهزة المراقبة التقنية المختصة.

ب- أن يكون هناك شروع في أشغال إعادة بناء دون إجراء مراقبة من الأجهزة المختصة يثبت التكفل بأسباب الانهيار ويتحقق هذا العنصر بمجرد العجز عن تقديم ما يفيد أن المصالح التقنية قد تكفلت بأسباب الانهيار.

أخيراً بتوافر هذه العناصر تصبح مخالفة إعادة بناء هدم كلي أو جزئي بسبب زلزال أو خطر جيولوجي قائمة ويسأل عنها طبقاً لنص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير.

## الفصل الثاني:

الهيئات المكلفة بضبط ورصد المخالفات  
العمرانية وإجراءات متابعتها

## الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بضبط ورصد المخالفات العمرانية وإجراءات متابعتها

أصبح الطابع الغالب على المدن الجزائرية الانتشار الواضح للسكنات الهشة والبناءات الفوضوية، وذلك نتيجة لعدم احترام للقوانين والتنظيمات التي تضبط الجانب المنظم للعمليات البناء والعمران والجانب الجمالي للمدن، وعليه وجب تفعيل أهم نشاطات الإدارة وهي وظيفة الضبط الإداري الذي عرفه الأستاذ ناصر لباد: "على أنه مجموعة الاجراءات والتدابير التي تقوم بها سلطات إدارية والتي تتضمن فرض قيود على حقوق الأفراد وحرياتهم وذلك بغرض الحفاظ على النظام العام"<sup>1</sup>. بعناصره التقليدية من أمن عام والصحة العامة والسكينة العامة، وعناصره الحديثة من نظام اقتصادي العام ونظام بيئي عام ونظام عام العمراني، ويتمثل حفظ النظام العام العمراني من خلال احترام قواعد العمران والبناء، والمحافظة على النسق العمراني الجمالي و"الذي تظهر اولوية حفظه في تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد والتمثلة في الحق في السكن وبين المصلحة العامة العمرانية بكل مقتضياتها وذلك من خلال تدخل الإدارة بفرض تراخيص إدارية واحترام قانون العمران<sup>2</sup> "وتنظيم لحركة التعمير والبناء من خلال سلطات الضبط الإداري العمراني سواءا على المستوى المركزي أو على المستوى المحلي ورصد المخالفات العمرانية ؛ من خلال لأعوان المكلفين بمتابعة المخالفة العمرانية مروراً بعدة إجراءات ؛وقد وسع المشرع الجزائري صلاحيات السلطات الإدارية في مجال الضبط الإداري العمراني للحد من فوضى المرتكبة في المجال العمراني والآثار السلبية لها سواء من الجانب البيئي أو الجانب الجمالي للمدينة وردع مرتكبي المخالفات العمرانية ، من خلال عدة إجراءات وفقاً للقوانين التهيئة والتعمير وهذا ما سندرسه في هذا الفصل بعنوان الهيئات المكلفة بضبط ورصد المخالفات العمرانية وإجراءات متابعتها

<sup>1</sup> ناصر لباد، القانون الإداري، جزء2، مطبعة دالي إبراهيم، الجزائر، سنة2004، ص18

<sup>2</sup> عليان بوزيان، النظام العام في ظل القانون المنظمة لترقية العقارية11-04 ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق ، جامعة ورقلة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2012،صفحة03

من خلال مبحثين تطرقنا في المبحث لأول دراسة السلطات المكلفة بالضبط الإداري العمراني ومبحث ثاني نعالج فيه الجانب الإجراءات المتخذة لردع المخالفة العمرانية بعنوان الإجراءات المتخذة لمتابعة المخالفات العمرانية والحد منها .

### المبحث الأول: هيئات المكلفة بالرقابة على المجال العمراني

تقوم الإدارة بتنظيم عمليات العمران، من خلال مجموعة اجراءات وتدابير وبواسطة السلطة العمومية الممنوحة لها للحفاظ على النظام العام بالعمراني، وذلك من ضمانات عدم الاخلال بقوانين التعمير والتنظيمات المعمول بها ووقاية من المخالفات العمرانية وما ينجر عنها من فوضى عمرانية. ونظرا لطبيعة النشاط العمراني الغير مستقر من خلال العمليات العمرانية المستمرة والتوسع العمراني الملحوظ، يستلزم الرقابة الممارسة عليه من خلال هيئات مؤهلة قانونا سواء على المستوى المركزي وهذا ما سيتم دراسته في المطلب الأول أو على المستوى المحلي في مطلب الثاني

#### المطلب الأول هيئات المركزية المكلفة بالرقابة على المخالفات العمرانية

تتمثل الأجهزة المركزية المؤهلة قانونا للرقابة على العمران والبناء والمحافظة على النظام العام العمراني وضمان عدم مخالفة القوانين والتنظيمات المتعلقة بالتهيئة والتعمير فيقوم بالرقابة على المجال العمراني على المستوى المركزي بالدرجة الأولى الوزارات كهيئات مركزية مكلفة بالرقابة على المجال العمراني وبالدرجة الثانية المفتشيات والوكالات ودورها في مراقبة أشغال التهيئة والتعمير وهذا ما سندرسه تباعا من خلال الفرعين الأول والثاني.

#### الفرع الأول: الوزارات المختصة في ضبط المجال العمراني

نظرا لطبيعة المجال القانوني للعمران المتشعب الذي يطال جميع المجالات ومتفرق بين قوانين خاصة المجال التعمير والقوانين متفرقة ذات صلة به فهو في كل الوزارات في حدود اختصاصها في مجال التهيئة والتعمير، فالعمران بحاجة حماية من لسلطات المركزية

المختصة في الحفاظ عليه فتتمثل هاته الهيئات في الوزارة السكن والعمران والوزارات ذات الصلة بقطاع التعمير.

### أولا: وزارة السكن والعمران

ولقد عرفت هذه الوزارة تسميات مختلفة منها وزارة البناء والتعمير<sup>1</sup>، وتساهم هذه الوزارة في الحد من مخاطر التي تطال المجال العمراني وذلك عن طريق دراسة ومتابعة كل مشاريع البناء مهما كانت طبيعتها صناعية أو تجارية أو الغرض منها لأجل السكن على سبيل المثال ومن خلال النشاط اللذين نمارسها في التخطيط العمراني والعمل على إنشاء المدن الجديدة<sup>2</sup>، حيث تقوم وزارة السكن والعمران بصفتها سلطة مركزية بالرقابة على أعمال البناء وقواعد العمران من حيث التهوية والإنارة والحرص على مطابقة مقاييس التعمير وفقا للنصوص والقوانين العمرانية المعمول بها ضمان تنمية عمرانية واجتماعية واقتصادية على كل المستوى الوطني من خلال:

1. دراسة الحيز العمراني من خلال وضع مخططات تفصيلية من الشبكات الأساسية، بمشاركة وزارة الأشغال العمومية في الطرق الكبرى، ووزارة الموارد المائية في محطات مياه الشرب، وقنوات الصرف الصحي.

2. تقديم خدمات ذات جودة في إقامة مساكن مناسبة لضمان نجاح واستمرارية التنمية العمرانية من خلال توفير الحدائق والطرق والخدمات اللاسلكية ومرافق أخرى.

<sup>1</sup> زهرة أبرياش، ملخص الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق،

2019، ص78

<sup>2</sup> زهرة أبرياش، المرجع نفسه، ص80

ولعل أهم مجال تتدخل فيه وزارة السكن وموضوع دراستنا هو ضبط عملية الحق في البناء والحفاظ على النظام العام العمراني من جمال المدينة ورونقها ووضع ميكانزمات الرقابة القبيلة والبعدية لاحترام قواعد وأدوات التعمير وأيضا احترام مقاييس البناء<sup>1</sup>.

### ثاني: وزارات ذات صلة بقطاع التعمير

وتتمثل الوزارات ذات الصلة بالمجال العمران بالهيئات الوزارية التي لها علاقة بالتعمير فالنشاط العمراني يعبر عن المكان أو المحيط الذي يعيش فيه الإنسان والذي لا يمكن فصله عن المجالات الأخرى<sup>2</sup>، فكل وزارة ومجال تخصصها وتداخلها مع قطاع العمران وفي إطار التعاون فيما بينها نذكر الوزارات التالية :

1. وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية :منح المشرع الجزائري لوزير الداخلية كهيئة مركزية مجموعة من صلاحيات الضبط الإداري في المجال العمراني من خلال التعديل الخاص بأعضاء الحكومة<sup>3</sup>، وتتمثل هاته الصلاحيات في :

- يكلف في مجال التهيئة والتعمير بإعداد الاستراتيجيات الوطنية للتهيئة والتعمير وتقديم اقتراحات حولها

- التنسيق والتوجيه مع القطاعات المعنية من أجل ترقية وتنمية القطاعات المتعلقة بمناطق الساحل والهضاب والجبال والجنوب والمناطق الواقعة في الحدود
- ترقية المناطق الريفية والفضاءات الحساسة عبر التراب الوطني

<sup>1</sup> زهرة أبرياش، المرجع السابق، ص 80

<sup>2</sup> سماح قارة، «هيئات الضبط الإداري العمراني في الجزائر» ، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن ، العدد 01 ، 2023 ، ص 158

<sup>3</sup> دليمي عبد الله، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على الطابع العمراني للمدينة وفقا للتشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، جامعة أدرار ، كلية الحقوق والعلوم السياسية '2020 ، ص75

• تشجيع وتحقيق أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم بما يتماشى مع تنظيم الهيكل العمراني<sup>1</sup>.

2. **وزارة الأشغال العمومية:** تشارك وزارة الأشغال العامة في مجال الضبط الإداري العام من خلال إعداد الدراسات وتسيير الأشغال الكبرى وكذا إدارة المشاريع والإشراف عليها وذلك بتشديد الطرق وتفعيل بآلية صيانة الطرقات الوطنية والولائية والبلدية كما تعمل على تحسين جودة نوعية المنشآت القاعدية<sup>2</sup>

3. **وزارة البيئة:** ليس بعيد عن المجال البيئي يعد العمران عاملا في حماية البيئة وقد حدد المشرع من خلال نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 20-357 الذي يحدد صلاحيات وزير البيئة على أنه:

• يبادر ويوجه بالتعاون مع القطاعات المعنية القواعد والتدابير والإجراءات المتعلقة بالحماية والوقاية من كافة أشكال التلوث البيئي والإضرار بالصحة العامة

• إعداد دراسات التلوث البيئي بقصد إزالته في الأوساط الحضرية والصناعية.

• إعداد المشاريع والدراسات المتعلقة بالبحث المرتبطة بالوقاية من التلوث بالتعاون مع القطاعات المعنية<sup>3</sup>.

4. **وزارة الثقافة :** يقوم الوزير الثقافة والفنون لحماية التراث الثقافي النادي والغير مادي ويدرس قواعد حفظ التراث المعماري سواءا على الصعيد الحضري أو الريفي وتثمينه وذلك بالتعاون مع الوزارات الأخرى المعنية بذلك<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 18-331 المؤرخ في 2018/12/22 المحدد لصلاحيات وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، ج ر العدد 77 بتاريخ 2018/12/23 .

<sup>2</sup> زهرة أبرياش، المرجع السابق، ص79

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 20-357 المؤرخ في 30 نوفمبر 2020 المحدد لصلاحيات وزير البيئة ج ر العدد 73 بتاريخ

2020/12/06

<sup>4</sup> سماح قارة، المرجع السابق، ص157

حيث تتعاون وزارة الثقافة ولوزارة المكلفة بالتهيئة والتعمير حيث أنه تقوم من خلال الحفاظ على الطابع التراثي في العمران وذلك من خلال إدماج البعد في مشاريع التهيئة والعمران الكبرى وحماية الفضاءات التي لديها معاني ثقافية<sup>1</sup> من المخالفات العمرانية التي تطل البناءات ذات طابع الجمالي التراثي للمدينة.

5. وزارة السياحة: يلعب القطاع السياحي دورا هاما في تطوير اقتصاد الدولة، وللحفاظ على الطابع السياحي للمدن من التوسع العمراني. وضع المشرع مجموعة قوانين لضبط مجال المحافظة على الطابع السياحي من المخالفات التي تقع عليه. حيث تتدخل القطاعات الوزارية فيما بينها بتدخل الموضوعات المشتركة ويتم تنظيم القطاع العمران الممارس في المناطق الساحلية من خلال التعاون والتواصل بين الوزارات.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: دور المفتشيات والوكالات الوطنية في رقابة على العمران

في إطار الرقابة على المجال العمراني وضبطه، استحدث المشرع الجزائري عدة مفتشيات ووكالات مركزية قصد إعمال الرقابة المستمرة على المجال العمراني وتخفيف الضغط على وزارة السكن والعمران نذكر منها:

#### أولا: رقابة مفتشيات التعمير والبناء:

المفتشية العامة للعمران والبناء: استحدث المشرع الجزائري المفتشية العامة للعمران والبناء وفقا للمرسوم 08-388 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران<sup>3</sup>، حيث يهدف هذا الهيئة إلى تقوية دور الدولة في الرقابة التقنية بصفة المستمرة ودورية ضمانا التوازن النسيج

<sup>1</sup> سماح قارة ، المرجع السابق ، نفس الصفحة

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 158

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، المؤرخ في 2008/11/27، ج ر العدد 69 بتاريخ 2008/12/07

العمراني<sup>1</sup> كما تراقب من خلال لقيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة كل المخالفات العمرانية التي تشكل خرقا لقوانين التهيئة العمران والبناء وحماية الإطار المبني<sup>2</sup>، ولقد تم الاستغناء عنها بموجب المرسوم التنفيذي 13-551 المؤرخ في 15/04/2013 ينظم الإدارة المركزية لوزارة السكن والعمران بوجود مفتشية عامة على مستوى الوزارة تم الداخلي عن المفتشية العامة للعمران والبناء ولكن من الملاحظ ان المفتشية العامة لوزارة السكن والعمران لا دخل لها في مراقبة المخالفات العمرانية عكس المفتشية العامة للعمران والبناء<sup>3</sup>.

**المفتشية الجهوية للعمران :** أنشأت المفتشية الجهوية للعمران بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ 27/11/2008 المتضمن انشاء المفتشية الجهوية للعمران ويحدد مهامها وعملها وطبقا لنفس المرسوم في المادة 10 منه فإن المفتشية الجهوية هي مصلحة خارجية لوزارة العمران وتعتبر جهاز لدى دولة من خلال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالبناء والعمران كما أنه تنشأ المفتشيات الجهوية للعمران والبناء على مستوى تسع ولايتي تحت نطاق اختصاصها وتحت سلطتها<sup>4</sup> وطبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المنشأ المفتشية العمران الجهوية تكلفة هاته المفتشية بالمهام التالية :

- ضمان تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لاسيما الرقابة على المجال العمراني.
- القيام بتحقيقات متعددة ووضع فرق مؤهلة لذلك .

<sup>1</sup>عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2016، ص123  
<sup>2</sup>حجوج كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، اطروحة الدكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، نوقشت 18/12/2018 ، صفحة 27.

<sup>3</sup>عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، سنة 2014/2015، صفحة 315

<sup>4</sup>عزيزي مريم، المرجع السابق، ص123

• القيام وبصفة دورية بإعداد ملخصات تخص أنشطة المديريات التابعة للعمران والبناء.

• القيام بتنفيذ برامج ومخططات المراقبة على المجال العمراني على المستوى الإقليم المختصة به والاتصال مع الهيئات الأخرى والولاية والبلدية.

• الرقابة على عقود التعمير وكيفيات تسليمها وفقا لقوانين التهيئة والتعمير

• اقتراح التدابير التي تهدف لتحسين المنظومة لقانونية التي لها صلة بالمجال العمراني وحمايته

• الاتصال بالهيكل الأخرى في الدولة والجماعات المحلية وبتخاذ اجراءات تهدف لمحاربة المخالفات العمرانية ومكافحة البناءات الغير مشروعة.<sup>1</sup>

### ثانيا: وكالات التهيئة والتعمير

1. الوكالة الوطنية للتهيئة والتعمير: تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-344<sup>2</sup>، وتوضع تحت وصاية وزير السكن والعمران والمدينة. وتعتبر بمثابة أداة لدى الدولة في مجال إعداد ومتابعة مخططات المجال العمراني، وتوكل إليها مجموعة مهام حسب المادة 05 من المرسوم رقم 09-344 :

• تعزيز دور الدولة والجماعات المحلية في ميدان العمران من خلال اقتراح دراسات وتحليلات استشرافية.

<sup>1</sup> المادة الثانية، المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المتضمن انشاء المفتشية الجهوية للعمران، المؤرخ في 27/11/2008، جريدة رسمية العدد 69، بتاريخ 2008/12/07

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09-344 ، المؤرخ في 10/22/2009، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للتعمير ، ج ر العدد 61 بتاريخ 2009/10/25.

- تنفيذ المتابعات اللازمة المشاريع ذات بعد استراتيجية على المستوى الوطني والمحلي وتقديم يد العون في مجالات التدخل في الأنسجة العمرانية
- تقديم مساعدات تخص مجالات الدراسة بخصوص الأشغال المنجزة في مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- إدارة المشاريع بالنيابة في مجالات نشاطها للحساب الدولة و الجماعات المحلية.
- القيام بالدراسات التي تهدف إلى حجز الأراضي الضرورية من أجل المشاريع ذات الطابع الخاص الدولة والجماعات المحلية.

2. الوكالة الوطنية لتهيئة وجاذبية الإقليم : أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 11-137<sup>1</sup>، تحت وصاية الوزير المكلف بالتهيئة والعمران، ومن أهم مهامها المحافظة على الطابع العمراني وقد نصت المادة 04 من المرسوم ذاته على مجموعة من المهام منها جمع العناصر التقنية الضرورية قصد إعداد برامج وأدوات لتهيئة الإقليم مع ضرورة لتقييمها. والمساهمة بالدراسات المستقبلية والقيام بالدراسات التقييمية من أجل ترقية الأقاليم بمختلف أدوات التهيئة.

### المطلب الثاني: سلطات الضبط الإداري العمراني على المستوى المحلي

تعتبر الهيئات المحلية الجهات الإدارية التي منح لها المشرع سلطة مراقبة البناءات ومتابعة المخالفات المتعلقة بالمجال العمراني باعتبار أن اللامركزية الإدارية تخفف من أعباء السلطات الإدارية المركزية من خلال الاستجابة لمتطلبات المواطن أولا والرقابة اللصيقة للعمليات العمرانية ثانيا وسندرس في مطلبنا هذا رقابة الولاية بمختلف هيكلها على عمليات التهيئة والتعمير ورقابة البلدية بمتابعة المخالفات العمرانية وكذا الأعوان المكلفون برصد

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 11-137 المؤرخ في 28 مارس 2011 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتهيئة وجاذبية الإقليم، ج ر 20 ، بتاريخ 2011/03/30

المخالفات العمرانية وهذا ما سنتناوله من خلال الفرع الأول والثاني والفرع الثالث على التوالي.

### الفرع الأول: الولاية كسلطة ضبط إداري عمراني

تعد الولاية جماعة إقليمية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية وهذا ما جاء به نص المادة الأولى من قانون الولاية وتقسم إلى هيئتين هما المجلس الشعبي الولائي كهيئة تداولية والوالي بصفته ممثلاً للولاية ويتخذ المجلس الشعبي الولائي في إطار الصلاحيات المخولة له قانوناً مداولات تخص الجانب العمراني ويكون مصادق عليها بأغلبية أعضاء المجلس الشعبي الولائي الحاضرين أو الممثلين عنهم بالتصويت والمساهمة في إعداد مخطط تهيئة الإقليم ومراقبة تطبيقه وفقاً للقوانين المعمول<sup>1</sup>، المساعدة في عمليات تحديد إعادة التأهيل الجانب العقاري وكذا الحفاظ على الطابع المعمارية. القضاء على السكنات الهشة الغير الصحية ومحاربتها وكذلك التنسيق مع البلديات والمصالح المعنية<sup>2</sup>.

وللوالي بصفته ممثل الدولة ومسؤول عن تنفيذ قرارات الحكومة المسؤولية على الحفاظ على النظام العام والأمن العام والسكينة العامة وماله من دور كبير في مجال المحافظة على الطابع العمراني للمدينة فقد نصت المواد 112-113-114 من قانون الولاية على امتيازات السلطة العامة التي يتمتع بها الوالي.

في حالة قصور رئيس البلدية عن اتخاذ أشغال هدم البناء المنجزة بدون رخصة يتم تنفيذ هذه الأشغال بالوسائل المسخرة من طرف الوالي، فيطلب تدخل الوالي في حالة عدم تمكن رئيس البلدية اتخاذ الإجراءات لوحده باعتباره المسؤولة الأول عن كل إخلال بالنظام العام العمراني داخل البلدية وهذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير

<sup>1</sup> 12-07 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية ج ر العدد المادة 78 قانون الولاية سنة 2012.

<sup>2</sup> المادة 101 المرجع نفسه.

وقد حدد المرسوم رقم 20-342<sup>1</sup>، نفس صلاحيات الوالي للوالي المنتدب في المجال العمراني في الولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها .

### أولاً: الشباك الوحيد للولاية

وهو آلية بدراسة عقود التعمير في إطار للمرسوم 15-19<sup>2</sup> والتي قسمها المشرع حسب الاختصاص في المادة 59 منه ويتكون الشباك الوحيد للولاية من ممثل للوالي، المدير المكلف بالعمران رئيساً أو ممثله، عضوين عن المجلس الشعبي الولائي ينتخبان من نظرائهما، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، مدير أملاك الدولة أو ممثله، مدير المحافظة العقارية أو ممثله، مدير الموارد المائية أو ممثله مدير الشركة الوطنية الكهرباء والغاز أو ممثليها، مدير البيئة وممثله، مدير السياحة أو ممثله، مدير الثقافة أو ممثله، مدير الصحة أو ممثله ويمكن أن يستعين بأي شخص أو هيئة لتتوير في أعماله<sup>3</sup>.

و لقد وضحت نفس المادة على أنه يجتمع والشباك الوحيد بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه، مرة واحدة (1) كل خمس عشر يوماً، على الأقل وكلما اقتضت الضرورة على ذلك. ويتجلى دوره في الرقابة القبلية على لمجال العمراني حيث يتم من خلال الشبايبك الوحيدة دراسة الوثائق المسلمة من طرف الباني أو من له الصفة القانونية لطلب رخص أو شهادات التعمير.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 2020/11/22 المعدل والمتمم لمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد

كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 71، سنة 2020

<sup>2</sup> دبراسو مسعودة ، فلاح عمار، " تدابير تسوية البناءات وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55 "، مجلة المفكر،

العدد 01 ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2023 ، ص 605

<sup>3</sup> سماح قارة، المرجع السابق ، ص 162

وقد استحدثت الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية من خلال نص المادة 02 ونص المادة 03 من المرسوم رقم 20-342 وخصه بدراسة عقود التعمير في الولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها.

### ثانيا :المديريات الولائية المكلفة بالضبط الإداري العمراني.

1. **مديرية التعمير والبناء:** وتوجد على مستوى كل ولاية، وتتكون من ثلاث مصالح هي مصلحة التعمير ومصلحة البناء ومصلحة الإدارة والوسائل .اما مهامها فقد حددها القرار الوزاري المشترك الذي يحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لوزارة السكن<sup>1</sup> وأهمها مراقبة تطبيق التشريع والتنظيم المتعلق بالتعمير ،دراسة وتنفيذ أدوات التعمير، إعطاء آراء تقنية من أجل إصدار الرخص العمرانية وضمان مراقبتها<sup>2</sup> ،وتختص مديرية التعمير من خلال مفتشي التعمير والهندسة المعمارية بمتابعة جميع الأشغال في المجال العمراني كما وتشارك مع البلدية في إصدار جميع الرخص وكل ما يتعلق بالعمران<sup>3</sup>والرقابة على الجانب التقني والنوعي لأعمال البناء .

2. **مديرية السكن :** تتولى مديرية السكن مهام متعددة من أهمها تنفيذ السياسة العامة المتعلقة بالسكن على المستوى المحلي وذلك من خلال اقتراح برامج السكن المبادرة بها من الدولة والجماعات المحلية ومتابعة حالة تقدمها والمشاركة في الرقابة على جودة ونوعية أعمال البناء وتقنيا الخاصة تلك المتعلقة بإنجازات قطاع السكن ومتابعة ومراقبة النشاط العقاري الممارس من طرف الوكلاء العقاريين والمقرنين العقاريين والمقاولين العقاريين

<sup>1</sup> القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/09/1998 الذي يحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لوزارة السكن والعمران ج ر عدد 97 سنة 1998

<sup>2</sup> حجوج كلثوم، المرجع السابق الصفحة28

<sup>3</sup> بلول فهيمة، "متابعة المخالفات العمرانية في مجال البناء: مسؤولية من؟"، مجلة القانون والمجتمع ، ، العدد 01، بجاية، الجزائر، سنة 2021 ص 87

وقسمت مصالح مديرية السكن الى ثلاثة مصالح ومصلحة السكن العمومية الإجاري، مصلحة السكن الأرضي وتأهيل الإطار المبني<sup>1</sup>.

3. اللجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني: تكون على مستوى كل ولاية وتتكون من ممثلين الدولة وممثلين عن الجماعات المحلية وممثلين عن الجمعيات المهنية أي الأشخاص المؤهلون في ميدان الهندسة المعمارية ويترأسها عضو منتخب من بين ممثلي الدولة أو الجماعات المحلية.<sup>2</sup>

الفرع الثاني: البلدية كهيئة ضبط داري عمراني محلية.

البلدية هي الجماعات المحلية القاعدية الدولة<sup>3</sup> تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة مالية مستقلة وهذا ما أقرته المادة الأولى من قانون البلدية وللبلدية دور كبير في مجال المحافظة على الطابع العمراني للمدينة ومحاربة المخالفات العمرانية وذلك من خلال الآليات القانونية والمادية الممنوحة لها لمواجهة تلك المخالفات ومن خلال صلاحيات الضبط الإداري التي يتمتع بها رئيس المجلس الشعبي البلدي، والشباك الوحيد للبلدية لمراقبة إجراءات الحصول على شهادات ورخص التعمير.

أولاً: صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في محاربة المخالفات العمرانية

خول المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي مجموعة من لإجراءات كلما كان هناك مخالفة بخصوص النشاط العمراني ونجده يعترف بأهمية دور رئيس البلدية في تنظيم

<sup>1</sup> دليمي عبد الله ، سلطة الضابط الإداري في المحافظة على الطابع العمراني للمدينة وفقا للتشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، جامعة أدرار، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق، 2020-2021، ص100

<sup>2</sup> سماح قارة، المرجع السابق ، ص 163

<sup>3</sup> المادة 17، المرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في 2020/12/30 يتعلق بإصدار تعديل دستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 ج ر العدد 82 ،سنة 2020.

المجال العمراني داخل إقليم البلدية من خلال نص المادة 95 الفقرة الثانية من قانون البلدية.<sup>1</sup> لردع كل الممارسات التي يقوم بها بعض الأشخاص بهدف إنجاز بنايات دون احترام شروط انجازها<sup>2</sup>، ويختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً الدولة تحت سلطة الوالي المختص اقليمياً المهام الآتية:

- الحفاظ على النظام العام والسهر واحترام المقاييس والتعليمات في مجال التعمير.
- احترام تخصيص الأراضي وقواعد استغلالها.
- المراقبة المستمرة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن.
- المحافظة على الأملاك العقارية وحمايتها بالمساهمة مع المصالح التنسيقية المؤهلة لذلك.

■ المحافظة على الانسجام<sup>3</sup> الهندسي للتجمعات السكنية في اطار المحافظة على جمال ورونق المدينة، وترقية برامج السكن.

- تشجيع وتنظيم الجمعيات التي تهدف الى حماية وصيانة وترميم المباني والأحياء .
- إصدار أحكام الضابط الإداري العمراني وذات الطابع الإستعجالي المتعلقة بهدم البنايات الغير مطابقة<sup>4</sup>

● تنفيذ القرارات الإدارية ذات الطابع الإستعجالي المتعلقة بالعمران<sup>5</sup> حيث أنه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي تحت سلطة الوالي وإشرافه أن يصدر قرارات إدارية بخصوص

<sup>1</sup> القانون رقم 11-10 مؤرخ في 22/06/2011 يتعلق بالبلدية ج ر عدد 3 سنة 2011 .

<sup>2</sup> بلول فاطمة، المرجع السابق، صفحة 86.

<sup>3</sup> دليمي عبد الله، المرجع السابق، صفحة 106.

<sup>4</sup> المواد 94-115-116-119 قانون رقم 11-10 يتعلق بالبلدية، المرجع السابق.

<sup>5</sup> المادة 88 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق .

هدم البنايات والجدران والمباني المتداعية التي من شأنها ان تشكل خطرا على حياة الأفراد وسلامة المارة<sup>1</sup>

واهم صلاحية يختص بها رئيس المجلس الشعبي البلدي هي تسليم مجموعة من الرخص والشهادات في اطار التشريع والتنظيم المعمول به تدرس إما عن طريق المعاينة الميدانية مشاهدة التعمير وشهادة المطابقة وقابلية الاستغلال وتكون الجهة المختصة بالتعمير لجنة التهيئة والتعمير /مصلحة التعمير على مستوى البلدية أو تدرس عن طريق آلية الشباك الوحيد البلدية والمتمثلة في رخصة الهدم ورخصة التجزئة، رخصة البناء، شهادة التقسيم.

### ثانيا: الشباك الوحيد للبلدية

يتكون من أعضاء دائمين وهم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا، رئيس القسم الفرعي التعمير والهندسة المعمارية البناء أو ممثله، رئيس مفتشية أملاك الدولة، المحافظ العقاري المختص اقليميا أو ممثله، مفتش التعمير، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله، ممثل الحماية المدنية، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة الولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل مديرية الصحة والسكان، ممثل الشركة الوطنية الكهرباء والغاز.<sup>2</sup> ويمكن الاستعانة بأي شخص أو سلطة لتتويره في دراسة ملفات طلب إحدى عقود التعمير<sup>3</sup>

<sup>1</sup>المادة 89 من قانون البلدية، المرجع السابق.

<sup>2</sup>سماح قارة، المرجع السابق، صفحة162.

<sup>3</sup>المادة58من للمرسوم التنفيذي رقم15-19، المرجع السابق.

### الفرع الثالث: الأعوان المكلفون بضبط الإداري العمراني

لقد أقر المشرع الجزائري في مجال الرقابة على المجال العمراني لبعض الأشخاص المؤهلين الصلاحية في الرقابة والبحث عن مخالفات البناء والتعمير في حدود اختصاص الإقليمي اللذين ينشطون فيه وحيث منح لهم الحق في الرقابة اللصيقة بأعمال البناء من خلال فسح لهم المجال زمني غير محدد أي في أي وقت نهارا أو ليلا أيام الراحة أو العطل من خلال زيارات ميدانية<sup>1</sup> والمعائنات الميدانية وتحرير المخالفات الخاصة بالبناء لسهر على احترام قوانين العمران

#### أولا: الأعوان المؤهلين لرصد المخالفات العمرانية وفقا للتشريع والتنظيمات

نظرا للحركية التي نعرفها الجانب العمراني من عمليات بناء و أو تعديل بناء أو هدم والطبيعة للمخالفة العمرانية المتسارعة خول المشرع لمجموعة من الاشخاص البحث والتقصي عن المخالفات العمرانية من خلال قانون الإجراءات الجزائية ومن خلال قانون التهيئة والتعمير وكذا التشريعات ذات صلة بالمجال العمراني

#### 1. الأعوان المكلفون لرقابة على التعمير طبقا القانون التهيئة والتعمير:

أبدى المشرع الجزائري اهتمام واسع لمرحلة البحث والتحري وضبط جرائم العمران من خلال تحديد الأعوان المكلفون بذلك من خلال قوانين والتنظيمات المعمول بها في التشريعات العمرانية سواءا على مستوى القانون 90-29 المعدل أو من خلال للمرسوم التنفيذي 06-55 والذي عددهم كآلآتي:<sup>2</sup>

<sup>1</sup> قندوز فاطمة زهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2019، بدون طبعه، ص134.  
<sup>2</sup> عبد الحميد بن بادة ، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري "بين التجريم والمتابعة الجزائية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد7، جامعة ابن خلدون، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، تيارت، 2018، ص14.

● **صنف مفتشي التعمير** واللذين يعينون من بين المهندسين المعماريين الذين لهم 3 سنوات من الخدمة بهذه الصفة والتقنيين السامين الذين لهم 5 سنوات و 7 سنوات من الأقدمية بهذه الصفة ، وفقد تعتبر المشرع هذا الصنف من المناصب السامية في الدولة .

● **صنف المستخدمين التابعين لإدارة وزارة السكن والعمران** يعينون من مجموعة رؤساء المهندسين المعماريين والمهندسين المعماريين الرئيسيين ومعماريين ومهندسي الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين في ميدان التعمير والمهندسين التطبيقيين في البناء ، ذوي خبرة 3 سنوات وأيضا التقنيين السامين ذوي خبرة 5 سنوات .

● **صنف الأعوان التابعين لمصالح التعمير بالبلدية** يعينون بقرار صادر من الوالي المختص إقليميا<sup>1</sup> و يتم تعيينهم من بين الأسلاك التقنية ويمثلون في المهندسين المعماريين والمدنيين الرئيسيين ورؤسائهم لهم على الأقل خبرة سنتان في ميدان التعمير<sup>2</sup> .

● **صنف أعوان فرق المتابعة والتحقق** على غرار الأعوان المذكورين في نص المادة 76 مكرر من قانون 90-29 أضاف المشرع الجزائري بموجب القانون 08-15 أعوان مكلفين بالتحري حول إنشاء التجزئات أو مجموعات سكنية أو ورشات إنجاز البنايات وفحص الوثائق المسلمة في هذا المجال والتحقق منها ومطابقتها<sup>3</sup>

## 2. الأشخاص المكلفين بالبحث والتقصي العمراني في قانون الإجراءات الجزائية:

حيث حدد المشرع الجزائري من خلال نصوص قانون الإجراءات الجزائية الأعوان المؤهلون قانونا للبحث والتقصي عن المخالفات العمرانية هذا ما جاءت به المادة 04 منه على أنه يتمتع بصفة ضابط الشرطة :

<sup>1</sup> لمين عريط، "جرائم البناء والتعمير في ظل قانون 90-29 بين حتمية التنظيم القانوني وضرورة تعديل التشريع المعمول به"، **دفاتر البحوث العلمية**، العدد 01 ، 2021، ص337.

<sup>2</sup> قندوز فاطمة الزهراء ، المرجع السابق ص135.

<sup>3</sup> قندوز فاطمة الزهراء ، المرجع نفسه، ص136.

■ رؤساء المجالس الشعبية البلدية

■ ضباط الدرك الوطني

■ الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين ومحافظي وضباط شرطة الأمن

الوطني.

■ ذو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا ثلاث سنوات على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

■ الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين وحفاظ على أعوان الشرطة للأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث سنوات على أقل في هذي الصفة والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية وجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.

■ وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن، والذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع ووزير العدل.<sup>1</sup>

وكذلك منح القانون لشرطة العمران وحماية البيئة دورا هاما في معاينة مخالفات التعمير باعتبارهم من ضباط الشرطة القضائية الذين نصت عليهم المادة رقم 19 من قانون الإجراءات الجزائية وهم كآآتي: موظفين مصالح الشرطة ، ذو الرتب في الدرك الوطني، رجال الدرك، مستخدمو الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.

فجهاز الشرطة العمرانية ليس حديث النشأة بل كان منذ ثمانيات فقد كانت تنشط على مستوى الولايات لمحاربة البناءات الفوضوية والبيوت القصديرية الغير المرخص بها، وقد توقف نشاطها سنة 1991 لظروف أمنية ثم إستئنفت نشاطاتها في سنة 1997 بقرار صادرا عن مديرية الأمن الوطني لمحاربة الفوضى التي عرفها الجانب العمراني وتم وضع كل وحدة على مستوى عدة ولايات وتتمثل مهامها في تنظيم وتنفيذ القوانين الخاصة في مجال العمران

<sup>1</sup> المادة 04، القانون رقم 66-155 ، مرجع سابق.

كالسهر على جمال المدن وتجمعات السكنية إجبارية رخصة البناء الحد من انتشار أحياء السكنية الغير قانونية<sup>1</sup>

### 3. الأعران المكلفون بمراقبة المخالفات العمرانية في قوانين ذات صلة:

نظرا لتفرق قوانين المتعلقة بالعمران و مخالفاته فقد أهل المشرع عدة أعران لضبط و لرصد المخالفات العمرانية ،لحماية المجال العمراني في المناطق المحمية و سيتم دراستهم كالآتي :

■ الأعران المؤهلون لمعاينة مخالفات في المناطق السياحية وهذا ما جاء به القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه<sup>2</sup> من خلال نص المادة رقم 37 على أنه يقوم بمعاينة مخالفات وجرائم العمران المرتكبة في المناطق السياحية:

- ضباط الشرطة القضائية وأعرانهم.

- أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية.

- مفتشو البيئة.

■ الأعران المؤهلون لمعاينة مخالفات المرتكبة في إنجاز مشاريع الفندقية: هذا ما جاء به القانون رقم 01-99 الذي يحدد قواعد متعلقة بالفندقية.<sup>3</sup> حيث نصت المادة 69 منه على أنه يختص بمعاينة وإثبات مخالفات العمران التي وقعت في إطار إنجاز المشاريع الفندقية كل من:

- مفتشو السياحة.

- أعران المراقبة الاقتصادية.

- ضباط وأعران الشرطة القضائية.

<sup>1</sup> حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص 33

<sup>2</sup> القانون رقم 02-02ابحماية الساحل وتنظيمه، مرجع سابق

<sup>3</sup> القانون رقم 01-99، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقية ، مرجع سابق

### ■ الأعران المؤهلون لمعاينة المخالفات في المناطق ذات الميزة التاريخية والثقافية:

وذلك من خلال القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.<sup>1</sup> من خلال نص المادة رقم 33 على أنه يخلو كل من ضباط وأعران الشرطة القضائية ومفتشي السياحة والبيئة بمعاينة مخالفات العمران الواقعة في مناطق التوسع السياحي.<sup>2</sup>

### ■ أعران محددون في قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة: من خلال

نص القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة<sup>3</sup> في إطار التنمية المستدامة هذا ما جاءت به نص المادة 101 منه على أنه الأعران المكلفون بإثبات المخالفات العمرانية هم ضباط الشرطة القضائية ومفتشو البيئة .

### ■ الأعران المحددون في قانون حماية التراث الثقافي: قد حددهم القانون رقم 98-

04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، فضلا عن ضباط الشرطة القضائية وأعرانها يقوم بالبحث عن المخالفات التي تخضع لأحكام قانون حماية التراث الثقافي كل من رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة لهم ، المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي أعران الحفظ والتثمين والمراقبة.<sup>4</sup>

### ■ الأعران المؤهلون لمعاينة مخالفات في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى: فقد

حددهم القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة<sup>5</sup> حيث نصت المادة 69 منه على أنه فضلا على ضباط الشرطة

<sup>1</sup> القانون رقم 98-04، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، مرجع سابق.

<sup>2</sup> عيشوية عمار ،منازعات رخص البناء وفق تعديلات قانونية وإجتهادات قضائية، دار الأيام ، عمان ، 2020 ، ص176.

<sup>3</sup> قانون رقم 03-10 المؤرخ في 2003/06/19 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج ر العدد 43، سنة 2003.

<sup>4</sup> حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص36.

<sup>5</sup> القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من المخاطر الكبرى ، مرجع سابق.

القضائية ويقوم بمعاينة مخالفات العمران داخل المناطق المعرضة للمخاطر الكبرى الأعوان المؤهلون في قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

### ثانيا : مهام وصلاحيات الأعوان المكلفون برصد المخالفات العمرانية

يلعب الأعوان المحددين لضبط المخالفات العمرانية دورا هاما لمحاربة البناءات الفوضوية، والسكنات الهشة، ومتابعة تطبيق قواعد قوانين التهيئة والعمران ولعل أهم الصلاحيات الممنوحة لهم على غرار البحث والمعاينة، سلطة تحرير المحاضر واستعمال السلطات العمومية :

1. **المعاينات الميدانية** حيث أوجب المشرع الجزائري على الأعوان المحددين وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها القيام بزيارات ميدانية لمواقع الأشغال يتم من خلالها إجراء تحقيقات وفقا للإجراءات مكافحة المخالفات في إطار قانون رقم 08-15 حيث يقوم فرق التحري والبحث مرفقين بتصريح مقدم من المصرح ويحدد الإطار الزمني للقيام للمعاينة خلال 08 أيام الموالية لإيداع التصريح ويكون نهارا فقط حسب ما جاءت به مادة 08 أما ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 06-55، فقد حددت المادة 06 منه أنه يتعين على الأعوان القائمين بالمعاينة الإطلاع على الوثائق الخاصة بعملية البناء في أي وقت سواء ليلا أو نهار أو أثناء أيام الراحة العطلة حسب جدول يعده كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين لتابعين لمصالح إدارة التعمير<sup>2</sup>.

2. **تحرير محاضر إثبات للمخالفة العمرانية:** بعد الانتهاء من المعاينات الميدانية للورشات أو عمليات العمران . يقوم الأعوان المؤهلين حسب نص المادة 76 مكرر من القانون 04-05 المعدل والمتمم، على أنه في حال التأكد من عدم مطابقة قواعد البناء

<sup>1</sup> عيشوية عمار، المرجع السابق، ص177.

<sup>2</sup> ديرم عايدة، "مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية العلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، جامعة باتنة، دون سنة، ص278.

المسلمة يحزر العون المخول قانونا محضر المخالفة ،ويرسله لجهة القضائية المختصة حيث أنه في حال وجود مخالفة عمرانية تمس الإطار المبني يترتب عليه إعداد محضر يسرد فيه العون المعايين بدقة الوقائع التي عاينها ؛والتصريحات التي تلقاها ؛ويوقع على هذا المحضر كل من العون المعايين للمخالفة ومرتكب المخالفة .وفي حال رفض هذا الأخير التوقيع عليه يبقى هذا المحضر ذو حجية إلى غاية إثبات العكس ،ويتم إرسال المحضر حسب الحالة إلى الوالي المختص إقليميا أو الجهة القضائية المختصة ،ويكون ذلك خلال مدة محددة تختلف هذه المدة حسب القانون المطبق<sup>1</sup>. ويكون وفقا لشروط تحدد قانونا كلا وموضوعا فمن الناحية الشكلية يكون عبارة عن استمارات خاصة تحمل أرقام تسلسلية تجد لها نرجع في سجل معينة الجرائم التي تم ضبطها لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصين إقليميا والمؤشر عليه لدى المحكمة المختصة<sup>2</sup>.

وتختلف هذه المحاضر حسب طبيعتها الى محاضر الاشغال بدون رخصة ،محاضر الأشغال الغير مطابقة لرخصة البناء، محاضر الأشغال بدون رخصة الهدم، ومحضر عدم المطابقة الذي تمت إضافته وفقا لأحكام القانون رقم 08-15<sup>3</sup>.

**3. استعمال القوة العمومية** حيث منح المشرع الجزائري للأعوان المكلفين برصد المخالفات العمرانية الحق في الاستعانة بالقوة العمومية ضمانا لحمايتهم وذلك ضمن القانون رقم 08-15 من خلال نص المادة 67 حيث جاء فيها أنه في حالة عرقلة مهام أعوان الدولة والبلدية يمكنهم الاستعانة بالقوة العمومية لإيقاف الأشغال أو غلق الورشات فد سخرت لهم الدولة قانونا جميع الوسائل لتسهيل لعملهم وحفاظا على كرامتهم من اي تعنت من طرف

<sup>1</sup> حجوج كلثوم ، المرجع السابق. ، صفحة 34.

<sup>2</sup> عبد الحليم بن بادة، المرجع السابق ، ص 16.

<sup>3</sup> قندوز فاطمة، المرجع السابق ، ص 138.

الباني وذلك تفعيلاً للرقابة التي يمارسها الأعوان على الإطار المبني لكونها الآلية الوحيدة والناجعة لإثبات المخالفات غي المجال العمراني<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: الإجراءات المتخذة لمعالجة المخالفات العمرانية ومكافحتها

بعد دراستنا لسلطات المعنية بالرقابة على قطاع التهيئة والتعمير بما فيها المركزية منها من وزارات وهيئات أخرى ومحلية من الولاية والبلدية وأعوان مكلفين بالتقصي عن المخالفات العمرانية ومالهم أهمية في تنظيم الجانب العمراني ؛وضبط المخالفات التي تمس الجانب العمراني سواء عن طريق قرارات إدارية أو رقابة على إجراءات طلب رخص التعمير من وثائق مسلمة لأجل ذلك، أو من حيث الرقابة على الجانب العملي من خلال الزيارات الميدانية والمعاينات وبعد استنفاد كل إجراءات المتابعة الإدارية للمخالفة العمرانية من معاينة ميدانية، وتحرير لمحاضر إثبات المخالفات العمرانية من طرف الأعوان المؤهلون قانوناً وجب على الإدارة اتخاذ مجموعة من الإجراءات والتدابير التي تعالج بها المخالفة العمرانية دون اللجوء الى القضاء ومنها معالجة المخالفة العمرانية وفقاً للقانون 08-15 المتعلق بتسوية البناءات، وفي حالة عدم جدى التسوية بعدم توفر شروطها تتخذ الإدارة مجموعة تدابير ردعية. وهذا ما سندرسه خلال المطلب الأول وأما المطلب الثاني فسيكون عن مكافحة المخالفات العمرانية طبقاً للقانون 90-20 والمتابعات القضائية وطريق تحريك دعوى عمومية والجزاءات المقررة لردع المخالفات العمرانية .

#### المطلب الأول : التدابير الإدارية المتخذة لمعالجة المخالفات العمرانية والحد منها

تقوم الإدارة باتخاذ مجموعة تدابير وإجراءات تدخل ضمن نطاق اختصاصها لكونها سلطة ضبط إداري بشكل عام وسلطة ضبط إداري عمراني بشكل خاص وفق سلطات التي يمنحها لها القانون ولأجل معالجة المخالفات العمرانية دون اللجوء الى القضاء تقوم بتسوية البناءات

<sup>1</sup> عبد الحليم بن بادة ، المرجع السابق، ص18

وفقا لما حدده القانون رقم 08-15 وبتأخذ مجموعات تدابير وقائية وأخرى ردعية وفقا لقانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 وهذا ما سيتم دراسته على توالي من خلال الفرع الأول والفرع الثاني

## الفرع الأول تسوية البناءات كآلية لمعالجة المخالفات العمرانية في إطار القانون رقم 08-15.

لقد حدد المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والذي جاء "من أجل معالجة وضعية البناءات الغير مرخص بها أو فوات أجل إتمامها حيث جاء في المادة 24 منه أنه في حالة عدم إتمام أشغال البناء وإنجازها أو إذا كانت البناءات غير مطابقة ومخالفة لرخصة البناء التي تم تسليمها يجب على صاحب التصريح إيقاف الأشغال فورا وإبلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة<sup>1</sup>.

فنظرا لانتشار الواسع لفوضى العمران وانتهاك قواعد البناء ومخالفتها ولاسيما الحالات الفردية التي تنجز بإمكانيات بسيطة نظرا الحالة الإجتماعية للأفراد وجهلهم بقواعد البناء وقوانينه فجاء قانون رقم 08-15 منظما ومعالجا للبناءات الغير قانونية وتسوية لوضعياتها القانونية حيث يهدف هذا القانون الى:

- الحد من حالات عدم إنهاء البناءات
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة والتي هي قيد الإنجاز قبل صدور القانون
- تحديد شروط شغل أو استقلال البناءات

<sup>1</sup> محمد الأمين كمال، "التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 13، دون سنة، ص 515

•ترقية الإطار المبني وإعطائه منظرا جمالي مهياً بانسجام.<sup>1</sup>

•تأسيس تدابير ردية من أجل احترام آجال البناء وقواعد التعمير.<sup>2</sup>

فالمطابقة في ظل قانون مطابقة البناءات وإتمام انجازه رقم 15-08 تختلف عن التسوية في ظل قانون التهيئة والتعمير 29-90، فهي من خلال القانون 15-08 فهي أوسع<sup>3</sup> باعتبارها وسيلة بتسوية البناءات الغير شرعية والمخالفة لقواعد البناء وتكون في حالات محددة قانونا في أي مرحلة من مراحل البناء سواء عند انتهائها أو عدم إتمام إنجازها وذلك ما نصت عليه المادة رقم 02 من قانون 15-08 الفقرة الخامسة على أنه يقصد بتحقيق المطابقة وفقا لأحكام هذا القانون الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية البناءات المنجزة أو البناءات التي لم يتم إنجازها وتكون بناءا على تدابير تقوم بها سلطات المختصة إقليميا أما فيما يخص القانون رقم 29-90 فإنه يتعلق بقواعد عامة لقوانين العمران وشهادة المطابقة فيه تكون وفقا أو بناءا على طلب من الباني حيث أنه يتم بعد إنجاز أشغال البناء والانتهاء منها إثبات مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء المسلمة من خلال شهادة مطابقة مسلمة من قبل السلطات المختصة بذلك ومتمثلة في الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة وهذا ما جاء بها نص المادة 75 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29-90 .

<sup>1</sup> عائشة مزباني، "القانون رقم 15-08 كآلية لتطهير العقاري والتسيير المجالي صعوبات تطبيقه وإنعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة تخمارت)"، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد 02 ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، 2017، ص242.

<sup>2</sup> عائشة مزباني، مرجع نفسه، نفس الصفحة.

<sup>3</sup> حجوج كلثوم ، المرجع السابق ، ص 179.

### أولاً: تحقيق المطابقة في سبيل التسوية

وقد شمل إجراء تحقيق المطابقة بعض البناءات المحددة قبل تاريخ 03 أوت 2008 وحدد إطاره الزمني بـ 5 سنوات من تاريخ نشر القانون رقم 15-08 ومدد العمل به لعدة مرات بموجب قوانين المالية 2014/2016/2019/2020<sup>1</sup> على التالي وقد مدد آخر مرة وفقاً للمادة 67 من قانون المالية 2022 حتى تاريخ 12 ديسمبر 2024 وذلك لصعوبة إجراءات الإدارية المتعلقة تسوية البناءات ومن حيث النطاق الموضوعي فقد حدد المشرع البناءات التي تقبل التسوية، وقام باستثناءات لبناءات لا تقبل إجراء المطابقة عليها<sup>3</sup>، وحدد شروط وإجراءات إدارية يمر بها إجراء المطابقة من أجل تحقيق التسوية هذا ما سيتم دراسته لاحقاً.

#### 1. البناءات المعنية بالمطابقة

للحد من المخالفات العمرانية وفي إطار تسوية البناءات فالأصل أن الأفراد يحترموا القانون ويعملون بقواعده في إطار العمليات العمرانية ولكن المشرع من خلال قانون 15-08 عمل على إيجاد حلول لعمليات المخالفة لقوانين التهيئة والعمران وهذا هو الاستثناء، قد حدد المشرع الجزائري البناءات المطابقة والقابلة لإتمام إنجازها تفادياً للفوضى العمرانية وتحسباً لتحجج الأفراد بالقانون 15-08 لتسوية وضعيتهم الغير قانونية وارتكابهم المخالفات العمرانية كالاتي:

<sup>1</sup> سي مرابط عبد الرحمن، الوظيفة البيئية بقواعد التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراه، جامعة ابن خلدون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2022 ص 208.

<sup>2</sup> القانون رقم 24/22 المؤرخ في 2022/12/25 المتضمن لقانون المالية، لسنة 2023. ج ر العدد 89، سنة 2022.

<sup>3</sup> سي مرابط شهرزاد، "شهادة مطابقة البناءات طبقاً لقانون 15-08 من شهادة استغلال مبنى إلى شهادة تسوية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017، ص 199.

1. البنايات الغير متممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء حيث أنه يمكن لصاحب البناية الغير متممة، والذي يحوز صاحبها على رخصة بناء أن يستفيد من رخصة مطابقة وإتمام الإنجاز وفقا لقانون رقم 08-15 والكيفيات المنصوص عليها من خلاله.<sup>1</sup>
2. البنايات المتممة التي تحصل يحوز صاحبها على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة إقليميا وغير أنها غير مطابقة ، فيمكن لصاحبها في هذه الحالة الإستفادة من شهادة المطابقة.<sup>2</sup>
3. البنايات المتممة التي لم يتحصل الباني فيها على رخصة البناء وذلك من خلال نص المادة 21<sup>3</sup> والذي نص على أنه يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية صاحب بناية متممة الإنجاز، والذي لم يحوز صاحبها على رخصة بناء قبل الشروع في إنجازها.
4. البنايات الغير متممة ولم يتحصل صاحبها على رخصة بناء من قبل فيمكن أن يستفيد صاحبها من رخصة إتمام الإنجاز ومطابقة على سبيل التسوية في إطار القانون رقم 08-15<sup>4</sup>.

## 2. البنايات الغير قابلة للمطابقة:

لقد قام المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 08-15 بتحديد البنايات القابلة لتحقيق المطابقة والقابلة لعمليات التسوية ؛وفي حين أنه قام أيضا بتحديد البنايات الغير قابلة لذلك نظرا لعدة اعتبارات منها الطبيعة الخاصة للمنشآت العسكرية التي تقوم بإنجازها وزارة الدفاع

<sup>1</sup> المادة 19 من قانون رقم 08-15 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 20 من القانون رقم 08-15 المرجع السابق.

<sup>3</sup> القانون رقم 08-15 ، المرجع نفسه .

<sup>4</sup> المادة 22 من القانون رقم 08-15 ، المرجع نفسه.

الوطني والتي تتم لحسابها فيتم إنجاز واستغلال البنايات العسكرية<sup>1</sup> دون الخضوع لإجراء تحقيق المطابقة وقد تم استثناء تحقيق المطابقة من البنايات الاتي ذكرها:

● البنايات المشيدة في الأراضي المخصصة للإرتفاعات نظرا لمنع عمليات البناء عليها أيضا وهنا يتم اتخاذ مجموعة إجراءات أخرى التي سنأتي على ذكرها لاحقا.

● البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية في المناطق المحمية المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال حماية البيئة والارتفاعات المرتبطة بها<sup>2</sup>.

● البنايات المشيدة على الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية سواء العامة أو الخاصة<sup>3</sup> أو المناطق الغابية والا تلك التي يمكن دمجها وفق اجراءات محدد ضمن المحيط العمراني الحضري<sup>4</sup>.

● البنايات التي تشكل عائقا لتشييد بنايات تحقق المنفعة العامة أو تضرر بها والتي مستحيل نقلها

● البنايات المبنية التي تخرج قواعد الأمن والسلامة والتي تشكل خطرا على البيئة والمنظر العام للموقع المبني فيه<sup>5</sup>.

وما يلاحظ من قانون 15-08 أنه قانون ظرفي ومؤقت وذلك لغرض تسوية الحالات التي يستحيل هدمها نظرا لما تحدثها من أثار ونتائج من مساس بالحقوق المكتسبة كحق البناء فيتم إدماج هاته البنايات ضمن النسيج العمراني<sup>6</sup> ولكن ذلك لا يتم الا في حدود

<sup>1</sup> سي مرابط شهرزاد، المرجع السابق، ص200.

<sup>2</sup> سي مرابط شهرزاد ، المرجع السابق ، ص200.

<sup>3</sup> المادة38من القانون رقم 15-08 ، المرجع السابق.

<sup>4</sup> سي مرابط شهرزاد المرجع نفسه ، ص200.

<sup>5</sup> المادة رقم 16 الفقرة4و5 من القانون رقم 15-08 ، المرجع نفسه.

<sup>6</sup> سي مرابط عبد الرحمن، المرجع السابق ، ص 21.

إجراءات التي جاء بها القانون 08-15 بشكل عام والمرسوم التنفيذي رقم 22-55 الذي حدد الشروط الخاصة لحالة البنايات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة<sup>1</sup>.

### ثانيا: كيفية تحقيق المطابقة لمعالجة المخالفات العمرانية

تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-55 الذي يحدد شروط تسوية البنايات لغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة. في حين لم يحقق القانون رقم 08-15 الأهداف المحدد له وفي ظل ازدياد المخالفات العمرانية وقد تضمن هذا المرسوم مجموعة التدابير والإجراءات الضرورية التي يجب اتباعها بتسوية وضعية البنايات المنجزة أوفي طور الإنجاز .

#### 1. شروط تحقيق المطابقة

فقد نصت المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 على أنه تخضع البنايات المراد تسويتها إلى الشروط التالية :

- احترام قواعد التعمير فيما يخص: التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية، الفتحات على الواجهات الغير مرخص بها في رخصة البناء التي تم تسليمها لصاحب البناء، تعلية الطوابق أو المستويات دون ترخيص بذلك، تجتاز مساحة شغل الأراضي.
- احترام معايير البناء والأمن لا سيما في المناطق ذات النشاط الزلزالي. والتي تم تعريفها في المضمون المادة الثانية من خلال المرسوم 22-55 على أنها مجموعة الحقوق القانونية والواجبات التقنية التي تضمن احترام قواعد البناء لأجل استقرار المشروع وأمانه ضد كل أنواع الأخطار المحتملة.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي، رقم 22-55 المحدد لشروط التسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، المؤرخ في 2022/02/02 ، ج ر 09 ، سنة 2022.

وقد وضع المشرع أيضا شرط الدفع المسبق للغرامة المالية من طرف المخالف حسب طبيعة ونوع المخالفة و تحتسب على أساس نسبة مئوية تقدر بين 10 و 25 % و هذا ما جاءت به نص المادة 12 من المرسوم 55-22 .

ونصت المادة 12 أيضا من المرسوم رقم 55-22 على شرط إحترام أجال رفع التحفظات التي تقدمها اللجنة وترك السلطة التقديرية للجنة المكلفة بمعالجة طلبات التسوية لتحديد المدة الزمنية للقيام برفع هذه التحفظات المسجلة أثناء القيام بالمعاينة الميدانية ولعل سبب ذلك راجع لاختلاف المخالفات من بناية إلى أخرى<sup>1</sup>.

## 2. دراسة ملف المطابقة :

وجب لإيداع ملف التسوية أن تكون لصاحب الملف له الصفة القانونية إما المالك ، صاحب المشروع ، أو صاحب المشروع المنتدب، أي متدخل معني<sup>2</sup> وقد نصت المادة 09 من المرسوم على الوثائق المكونة لملف التسوية بالنسبة للبنائيات التي هي في طور الإنجاز وغير مطابقة لرخصة البناء :

- نسخة من الوثائق والمخططات البيانية المذكورة في رخصة البناء المسلمة.
- الوثائق والمخططات التي يعدها مهندس معماري والمهندس المدني المعتمدان .
- في حال إجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبنائة تقرير خبرة من المهندس المدني المعتمد.

بالنسبة للبنائيات المنجزة والتي هي غي مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة فيجب أن يرفق الملف بالوثائق التالية :

- نسخة من مخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة.

<sup>1</sup> دبراسو مسعودة، فلاح عمار، المرجع السابق، ص 599

<sup>2</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي 55-22 ، المرجع السابق.

- الوثائق المكتوبة والمخططات التي يعدها مهندس معماري معتمد ومهندس مدني معتمد.
- الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة .
- تقرير خبرة من إعداد مهندس مدني معتمد في حال تغيير في الهيكل الحامل للبناية .

على أن تدرس ملفات المتعلقة بطلب التسوية أمام الشبايك الوحيدة المختصة<sup>1</sup>، وهذا بعد معالجة الطلبات من طرف اللجنة المكلف بذلك والمتشكلة من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير في الرئاسة والأعضاء المتمثلون في مصلحة التعمير للبلدية والحماية المدنية<sup>2</sup>.

### 3. البت في ملف تحقيق المطابقة والآثار المترتبة عنه

تقوم دراسة الطلب على تحقيق يقوم به أعوان البلدية المكلفين من خلال زيارة ميدانية ومعاينة البنايات محل المطابقة والتحقيق من صحة الوثائق المقدمة من طرف طالب تحقيق المطابقة<sup>3</sup>

وتكون الجهات المختصة بدراسة الطلب تحقيق المطابقة وفقا لقانون 08-15 كلا من مصالح التعمير على مستوى البلدية، مديرية التعمير هو الهندسة والبناء التابعة للولاية، لجنة الدائرة وتتخذ هذه الهيئات أثناء اجتماع لأعضائها بدراسة الملفات القرار بأغلبية الأصوات إما قرارا بالموافقة أو قرارا برفض الطلب<sup>4</sup> ، وفي حالة الموافقة فقد حدد المشرع الجزائري وفقا للمادة 19 من المرسوم 22-55 الجهات المختصة في تسليم شهادة البناء المعدلة على سبيل التسوية في لسلطات الإدارية التالية رئيس المجلس الشعبي

<sup>1</sup> المادة 05 ، المرسوم 22-55 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 06 ، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> المادة 27، القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

<sup>4</sup> يزغيش بويكر، مرجع سابق، ص225.

البلدي، الوالي، الوالي المنتدب، الوزير المكلف بالعمران وجعل تسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

**- الآثار المترتبة على الموافقة على تحقيق المطابقة :** يترتب على قرار الموافقة على طلب تحقيق المطابقة تسليم الهيئات المختصة شهادات قصد تحقيق المطابقة للبناءات الغير مشروعة<sup>1</sup> وهي رخصة البناء على سبيل التسوية ،وتسلم حسب المادة 20 من القانون 08-15 بالنسبة للبناءات المنتهية الأشغال والتي لم يحصل صاحبنا على رخصة البناء، وشهادة المطابقة بالنسبة للبناءات المناخية الأشغال والتي تحصل صاحبنا على رخصة البناء ولم تسلم له شهادة المطابقة نظرا لمخالفته أحكام رخصة البناء<sup>2</sup>، رخصة إتمام الإنجاز بالنسبة للبناءات الغير متممة ويلزم المستفيد منها بإتمام أشغال البناء في مدة 3 أشهر<sup>3</sup>.

**- الآثار المترتبة على رفض تحقيق المطابقة:** يتم رفض طلب تحقيق المطابقة من أجل التسوية إذا لم يستوف الملف شروط تحقيق المطابقة ، ويبلغ قرار الرفض لرئيس البلدية المختص إقليميا ويعلم هذا الأخير صاحب الطلب بقرار الرفض وللمعني الحق في الطعن في هذا القرار على مستوى الولاية خلال 30 يوما من تاريخ إبلاغه بقرار الرفض ، كما يمكن له اللجوء الى المحاكم الإدارية للطعن فيه من خلال رفع دعوى الغاء القرار المتخذة ضده.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 227.

<sup>2</sup> المادة 68 من القانون رقم 08-15 ، مرجع سابق.

<sup>3</sup> بزغيش بوبكر ، المرجع نفسه، ص 228.

<sup>4</sup> بزغيش بوبكر، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

## الفرع الثاني: التدابير المتخذة في مواجهة المخالفات العمرانية في طبقا القانون رقم 90-29

وسع المشرع الجزائري من صلاحيات الإدارة في امتلاك سلطة اتخاذ وبصفة منفردة مجموعة تدابير وقائية وعقوبات إدارية دون الرجوع لسلطة القضائية وذلك بهدف ردع المخالفات العمرانية وقد حدد القانون رقم 90-29 هاته الإجراءات والتدابير المتخذة من طرف السلطات الإدارية المختصة متمثلة في الوالي المختص إقليميا ورئيس المجلس الشعبي البلدي لضمان احترام قواعد البناء والحد من ارتكاب المخالفات العمرانية وتكون إما وقائية للحد من المخالفة أو إيقاف إنجازها وعدم تركها تستفحل في المجتمع .وإما تكون ردعية جزرية في حال عدم امتثال المخالف للمجموعة التدابير والإجراءات الوقائية الفرع الأول. وقد خول المشرع اللجوء للقضاء في حالة مخالفة قوانين العمران بالتوازي مع صلاحيات الإدارة في اتخاذ التدابير الردعية ،وذلك من خلال تحريك الدعوى العمومية سواء عن طريق النيابة العامة أو المتضرر وإصدار مجموعة من العقوبات المقررة في قوانين عدة حسب المخالفة المرتكبة .

حدد المشرع مجموعة من التدابير للحد من المخالفات العمرانية دون اللجوء إلى القضاء منها التدابير الوقائية من خلال الوقف الإداري للأعمال للمخالفة رخصة البناء؛ أو بمطالبة المخالف بتصحيح المخالفة الواقعة من طرفه للمخالفة أحكام رخصة البناء الممنوحة له من قبل السلطة المختصة أو التدابير الردعية الشديدة متمثلة في إجراء الهدم .

**أولا : التدابير الوقائية للحد من المخالفة العمرانية** تهدف التدابير الوقائية إلى إيجاد حلول للمخالفة المرتكبة وتداركها سواء قبل انجاز البناء المخالف أو أثناء أشغال البناء لضمان عدم استفحالها وحفاظا على باني المخالف من حيث اختصار الوقت له والجهد والمال لكي لا يتعرض لعقوبات شديدة وهي الأمر بإيقاف الأشغال المخالف وأمر بتصحيح المخالفة وتحقيق المطابقة.

1. الأمر بوقف الأعمال المخالفة: ويقصد به وقف الأشغال المخالفة للقانونين التهيئة والتعمير ولمضمون رخصة البناء المسلمة من قبل السلطة المختصة بذلك ويندرج هذا الإجراء ضمن نظام الرقابة المستمرة المجال العمراني أي في إطار زمني محدد يبين انطلاق أشغال البناء وقبل انتهاء أي أثناء القيام الأشغال قصد إيقاف استمرارها وذلك بهدف وضع حد للمخالفات المرتكبة قبل استفحالها وتدارك ما يمكن تداركه<sup>1</sup> وهو قرار مؤقت غير نهائي ينتهي أثره القانوني بمجرد تصحيح مظهر المخالفة أو إزالتها التي كانت سبب إصداره فيستأنف الباني الحائز على رخصة البناء أعماله بشكل طبيعي حيث أن طبيعة هذا التدابير وقائي وليس عقابي<sup>2</sup> ولا يختلف الأمر بإيقاف الأشغال المخالفة الصادر عن السلطات الإدارية عن الحكم الصادر من قاضي الاستعجال من حيث الآثار فيمكن للمتضرر من أعمال البناء المخالفة اللجوء برفع دعوى وقف أشغال البناء القاضي بالاستعجالي فوقف الأشغال الصادر هنا أيضا يعتبر تدبير مؤقت لحماية المتضرر من الخطر الناجم عن مواصلة أعمال البناء<sup>3</sup>.

2. الأمر بتصحيح وتحقيق المطابقة: "بمعنى إبراء البناء من العيوب التي طالته أثناء التنفيذ وجعله مطابقا لأحكام مواصفات رخصة البناء الممنوحة ولكن ليس مبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخص البناء كما في حالة طلب شهادة المطابقة وانما بإيعاز من السلطة الإدارية المختصة"<sup>4</sup> وقد نصت المادة 76 مكرر 03 أنه في حال إنجاز البناء بدون رخصة وعدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة للمخالف ، يترتب عليه حسب

<sup>1</sup> عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية الحقوق ، 2007، ص689.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص692.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر ، منازل التعمير، دار هومة ، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 2021، ص95.

<sup>4</sup> عزاوي عبد الرحمن، المرجع السابق، ص694.

الحالة إما مطابقة البناء النجز وهو هنا الأمر بتصحيح المخالفة وتحقيق المطابقة وإما القيام بهدمه وذلك ما سيتم دراسته لاحقا.

### ثانيا :التدابير الردعية المتخذة لمعالجة المخالفات العمرانية

في حال عدم امتثال الباني الحائز على رخصة البناء للأمرين السابقين الأمر بوقف الأشغال المخالفة للقواعد والأحكام المتعلقة برخصة البناء الحائز عليها من قبل السلطة المختصة بذلك والأمر بتصحيح والمطابقة الصادرة عن الإدارة بتصحيح وإزالة المخالفة الغير مطابقة لرخصة البناء الحائز عليها تقوم الإدارة بتشديد الإجراءات المتخذة ازاء المخالف وإصدار أمر بالهدم والإزالة.

1. الأمر بالهدم والإزالة: يقصد بهذا الإجراء هو هدم البناء الموجود في وضع مخالف للقانون سواء أنه غير مشروع منذ بداية إنجازه اي أنه بناء بدون رخصة أو أنه اصبح مخالفا لاحقا وهو إجراء ردعية تتخذه السلطة الإدارية المختصة في حق صاحب البناء المخالف<sup>1</sup>.

وتتمثل حالات الإجراء المتعلق بهدم وإزالة البناء فيما يلي:

- حالة البناء بدون رخصة.
- حالة الإستمرار في انجاز أعمال البناء المخالف للقانون رغم توجيه أمر بتوقيف عمليات البناء والأمر بتحقيق مطابقة القانون.
- حالة قرار الترخيص بهدم البناء بناء على طلب العقار بغرض إعادة تهيئته وإعادة تخصيصه وبنائه.

<sup>1</sup> عزاوي عبد الرحمن ، المرجع السابق ، ص699،

■ حالة عدم البناء المتداعي الآيل السقوط لدواعي المحافظة على الأمن العام وسلامة الأفراد حتى وإن ام يبادر المالك بذلك.<sup>1</sup>

نص المادة المادة 76 مكرر 3 على أنه يترتب على المخالفة العمرانية حسب الحالة إذا كامن قابلة للتصحيح وأذعن المخالف للأمر بالتصحيح لمطابقة البناء المنجز وهذا ما تم دراسته سابقا وجاءت بصريح العبارة القيام بهدمه أي هدم البناء المخالف لأحكام قانون العمران.

كما خول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي عند إستلامه للمحضر المحرر من طرف الأعوان المختصة إصدار قرار هدم في أجل 8 أيام وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص يصدر الوالي المختص إقليميا قرار هدم للبناء المخالف وذلك في أجل لا يتعدى 30 يوما حيث أنه لا تتوقف أشغال الهدم إذا قام المخالف برفع دعوى قضائية ضد السلطات الآمرة بالهدم.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: المتابعة الجزائية للمخالفات العمرانية

اتخذ المشرع الجزائري عدة عقوبات مقررة ضد مخالفتي تشريعات العمران في ايطار ردع البناءات المنجزة في الإيطار الغير قانوني وقيام الباني بارتكاب مخالفات العمران لذلك وجب تشديد العقوبات الحد من انتشار الفوضى والتعدي عل القوانين والتنظيمات العمرانية في حال عدم امتثال المخالف للإجراءات والتدابير المتخذة من طرف السلطة الإدارية المختصة يتم اللجوء للقضاء، وذلك عبر تحريك دعوى عمومية يقوم من خلالها المطالبة بالرقابة القضائية وبإيقاع عقوبات جزائية ردعية في حق مرتكبي المخالفة وهذا ما سيتم دراسته للقوانين المتعلقة بالعمران وهذا ما سيتم دراسته من خلال الفرع الأول الممثل في كيفية تحريك

<sup>1</sup> عزاوي عبد الرحمن ، المرجع السابق، ص 699.

<sup>2</sup> المادة 76 مكرر 4، الفقرة 02، 03، 06، قانون 90-29 المعدل والمتمم ، مرجع سابق.

الدعوى العمومية في الإطار العمراني والفرع الثاني الذي سنتطرق فيه الى العقوبات المقررة ضد مرتكبي المخالفة العمرانية سواء في القوانين المتعلقة بالعمران والقوانين ذات صلة بالمجال العمراني.

### الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية في مخالفات العمران

يعتبر تحريك الدعوى العمومية المرحلة الاولى في المتابعات القضائية يتم من خلالها قمع الجريمة بإصدار أحكام تقرر مجموعة من العقوبات لمواجهة المخالفة العمرانية ويتم تحريك الدعوى العمومية في المجال التهيئة والتعمير ومخالفة أحكامه طبقا المادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية إما من طرف النيابة العامة ومن طرف الإدعاء المدني<sup>1</sup>.

#### أولاً: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة

يكون تحريك الدعوى العمومية على مستوى المحكمة من طرف وكيل الجمهورية ممثلاً للنيابة العامة. وذلك بمجرد علمها بأي وسيلة بالجريمة المرتكبة على المجال العمراني سواء بشكوى مباشرة من طرف أحد الجيران أو بعد علمهم لمحاضر المعاينة لمحرة من طرف من طرف الأعوان المؤهلين مفتشو التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير وكذا ضباط الشرطة القضائية المذكورين في نص المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم وكذا الأعوان المذكورين في القوانين ذات الصلة<sup>2</sup>

ترسل محاضر المعاينة إلى وكيل الجمهورية طبقاً لنص المادة 18 من قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم التي نصت على أنه يتعين على ضباط الشرطة القضائية أن يحرروا

<sup>1</sup> عبد الحليم بن بادة ، المرجع السابق، ص18

<sup>2</sup> بختي سيهام، "الحماية الجزائية لرخص التعمير في التشريع الجزائري"، مجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الجزائر 1، العدد الأول، 2023، ص1163.

محاضر بأعمالهم وأن يبادرون إلى إخطار وكيل الجمهورية بالجنايات والجناح التي توصل إلى علمهم.

اما فيما يخص النصوص المتعلقة بالتهئية والتعمير فإنه لنيابة العامة تحريك الدعوى العمومية الناتجة عن المخالفات العمرانية فقد نص المشرع على ذلك صراحة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-55<sup>1</sup> من خلال نص المادة 18 على أنه طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29 يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثنين وسبعون 72 ساعة...كما نصت المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29 على أنه في حال التأكد من عدم مطابقة قواعد البناء يحرر العون المؤهل قانونا بتحريير محضر معاينة ويتم إرساله الى الجهة القضائية المختصة<sup>2</sup>.

وتعد المحاضر المحررة من طرف الأعوان من أهم الطرق التي تعتمد عليها للنيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية لما لها من حجية الإثبات وكذا تضمنها الوقائع ومعلومات والتصريحات التي يدلي بها المخالف مع وصف للمخالفة العمرانية وصفا دقيقا حيث لا يمكن التملص منها إلا اذا تم الطعام فيها بالتزوير<sup>3</sup>

### ثانيا: تحريك الدعوى العمومية من طرف الادعاء المدني

يحق للمتضرر من المخالفة العمرانية سواء كانت البناء الغير مطابقة لرخصة البناء أو البناء بدون رخصة أن يتأسس كطرف مدني لتحريك دعوى عمومية اما القاضي الجزائي بهدف المطالبة بتعويض عن الأضرار التي لحقته بسبب تلك المخالفة<sup>4</sup>. وقد اعترف المشرع

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عبد الحليم بن بادة، المرجع السابق، ص18

<sup>3</sup> بختي سيهام، المرجع السابق، ص1163

<sup>4</sup> عبد الحليم بن بادة، المرجع السابق، ص19

بذلك من خلال تشريعات التهيئة والتعمير للمتضررين من أعمال البناء؛ وأضاف الجمعيات وفقا لنص المادة رقم 74 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي نصت على أنه "يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية أن تعمل من أجل تهيئة اطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات التهيئة والتعمير ومنه فإن القانون منح للجمعيات الحق في ان تتأسس كطرف مدني أمام القاضي الجزائي عندما يكون قانونها الأساسي ينص على العمل من اجل تهيئة اطار الحياة وحماية المحيط<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:العقوبات الجزائية المقررة في مواجهة مخالفات العمران

وضع المشرع الجزائري عدة قوانين تتضمن عقوبات لمخالفتي قواعد البناء والتعمير وذلك ضمانا بسلامة البنايات العمرانية من الفوضى العمرانية والتشوهات التي تطال الجمال العمراني ، ومن المخاطر التي تنجر عن المخالفات العمرانية المتعلقة بسلامة وأمن الأفراد، وحدد هذه العقوبات في عدة تشريعات متفرقة منها تشريعات التعمير ومنها ماله صلة بالتعمير.

#### أولا :العقوبات المقررة في قوانين التعمير

تتضمن قوانين التعمير من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون 08-15 المحدد بقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها مجموعة من العقوبات الجزائية فضلا عن تلك المذكورة في قانون العقوبات المتخذة ضد مخالفتي العمران.

-العقوبات المقررة لجريمة البناء بدون رخصة :حيث حدد المشرع عقوبة بغرامة مالية تتراوح ما بين 30.000 دج و1.000.000 دج عن تنفيذ إنجاز أشغال بناء أو استعمال أرض من غير الالتزام بالرخص التي تسلم بتنفيذ هاته الأشغال والتي من ضمنها البناء

<sup>1</sup> عبد الحليم بن بادة، المرجع السابق، ص19.

بدون رخصة بناء وفي حالة العود الى المخالفة المرتكبة يكون الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر<sup>1</sup>.

أما في القانون 08-15 المتضمن قواعد مطابقة البناءات وتماها إنجازها فقد نصت المادة 79 منه على أنه يعاقب بغرامة مالية تقدر من 50.000 إلى 100.000 دج كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية بدون الحصول على رخصة بناء وفي حالة العود يعاقب مرتكب مخالفة البناء بدون رخصة لمدة ستة أشهر الى سنة حبس وتضاعف في هذه الحالة الغرامة المالية.

**-العقوبات المقررة لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء:** فقد جاءت لمادة 76 مكرر 5 لتقرير عقوبة مخالفة البناء المشيد لأحكام رخصة البناء المسلمة ففي حالة التأكد من المخالفة يحذر العون المختص محضر معاينة مخالفة ويرسله للجهات القضائية المختصة وتقرر هذه الأخيرة في اطار البيت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، وفي حال عدم الامتثال للحكم الصادر من الجهة القضائية المختصة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين إقليميا بتنفيذ الأحكام لمقررة على نفقة مرتكب المخالفة.

ووفقا المادة رقم 78 من القانون رقم 08-15 فيعاقب كل من لا ينجز الأشغال العمرانية في الآجال المحددة وفقا لرخصة البناء المسلمة بغرامة مالية من 50.000 دج إلى 100.000 دج

**-العقوبة المقررة لجريمة الهدم بدون رخصة:** رخصة الهدم لم ينص على العقوبات المقررة لمخالفتها ضمن القانونين لذا تطبق العقوبات المنصوص عليها في نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 السالفة الذكر لاحتوائها على عقوبات عامة لمخالفة قوانين العمران.

<sup>1</sup>المادة 77 الفقرة 1 والفقرة 2 من القانون 90-29 المعدل والمتمم ، مرجع سابق.

-**العقوبة المقررة لغياب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال:** يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يخطر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء من أشغال البناء لتسلم له شهادة المطابقة<sup>1</sup> ونصت المادة 92 من القانون 08-15 على العقوبات المقررة لكن لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد إنجاز الأشغال العمرانية والمتمثل في غرامة مالية حددت قيمتها ب10.000 دج وإلى 50.000 دج

-**العقوبة المقررة لإنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة:** نصت المادة 74 والمادة 75 من القانون 08-15 على التوالي

على العقوبة المقررة ضد كل من أنشأ تجزئة أو مجموعة سكنية بدون الحصول على رخصة تجزئة بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة تتراوح بين 100.000 دج و1.000.000 دج وفي حالة العود تكون العقوبة مضاعفة

وبعاقب بغرامة مالية تقدر من 100.000 إلى 1.000.000 دج كل من يشيد بناية داخل تجزئة دون الحصول على رخصة التجزئة وفي حالة العود الى المخالفة المرتكبة تكون قيمة الغرامة مضاعفة.

-**العقوبة المقررة لجريمة القيام بعملية التقسيم دون شهادة تقسيم:** يعمل بنص المادة 77 من القانون رقم 90-29 لعدم وجود عقوبات مقرره لجريمة القيام بالتقسيم بدون شهادة التقسيم والتي نصت على غرامة مالية مقدرة ب 30.000 دج إلى 1.000.00 وعقوبة الحبس من شهر الى سنة أشهر في حالة العود الى المخالفة المرتكبة.

-**عقوبة مخالفات عدم التسييج:** حيث قررت عقوبة كل من يقوم بفتح ورشة بناء دون ترخيص مسبق وكل من لا يقوم بالتسييج الحماية للورشة أو عدم وضع لافتة تدل

<sup>1</sup> المادة 56 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المرجع السابق

وجود ورشة بناء بغرامة مالية تقدر بـ 5.000 دج إلى 10.000 دج وفي حالة العود تضاعف قيمة الغرامة المالية.<sup>1</sup>

### ثانيا: العقوبات المقررة في القوانين المتعلقة بالمناطق ذات ميزات خاصة.

بخلاف العقوبات التي نصت عليها قوانين التهيئة والتعمير فقد أدرج المشرع عقوبات تمس مخالفات العمران في نصوص قانونية أخرى ضمن قوانين المتعلقة بالمناطق الخاصة وذات الصلة بالجانب العمراني فقد حظيت المناطق الخاصة لحماية جزائية من خلال اقرار المشرع لجملة من العقوبات المقررة لمخالفات رخص البناء المرتكبة في هذه المناطق<sup>2</sup> وهي على التوالي :

#### -عقوبات المقررة لمخالفات عقود التعمير في المناطق التوسع والمواقع السياحية :

وفقا للقانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي فقد نصت المادة 47 منه على أنه يعاقب كل من يقوم بتنفيذ أشغال ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية بالحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة مالية تقدر من 500.000 دج إلى 2.000.000 دج أو بإحدى العقوبتين وتضاعف العقوبة في حالة العود .

#### -العقوبات المقررة على مخالفات التعمير في المناطق المعرضة المخاطر الكبرى: وفقا

للقانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة فقد أقرت المادة 71 من على أنه يعاقب وفقا بأحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على المخالفات المنصوص عليها في المادة 23 من القانون رقم 20-04 التي تنص على المخالفات المرتكبة على العمران في المناطق التي تشكل خطرا كالزلازل .

<sup>1</sup> المادة 89 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عيشوبة عمار ، "العقوبات والتدابير المقررة لمواجهة مخالفة أحكام رخص البناء" ، مجلة التعمير والبناء، العدد 04 ، جامعة ابن خلدون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2022، ص 117.

-العقوبات المقررة للمخالفات الواقعة في الساحل: حيث نص المادة رقم 43 من القانون رقم 03-03 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه أنه يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنة وبغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج إل 500.000 أو بإحدى العقوبتين فقط كل من مخالف لنص المادة 30 التي نصت علة قواعد تنظم المجال العمراني في المناطق الساحلية وتضاعف العقوبة في حالة العود .

-العقوبات المنصوص عليها في قانون المتعلق بالفندقة : حيث نصت المادة 50 الفقرة 02 من القانون رقم 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة في حال عدم مطابقة البناءات للمخططات المتفق عليها أو عدم إحترام قواعد التهيئة والتعمير يطلب من صاحب المشروع التوقف عن إنجاز الأشغال المخالفة .وذلك في أجل لا يتعدى 03 أشهر وجاءت الفقرة الثالثة من نفس المادة لتوضح أنه في حالة عدم امتثال المخالف لأوامر أعوان الإدارة السياحية المكلفين بالرقابة يحزر محضر وترفع دعوى قضائية من أجل إلزام المخالف بالتوقف عن مواصلة الأشغال المخالفة لقواعد العمران إلى غاية القيام بالتعديلات اللازمة .

خاتمة

## خاتمة

إن موضوع المخالفات العمرانية موضوع ذا أهمية واسعة في مجال تهيئة العمران وتطويره، حيث يتضح من خلال دراستنا له أن المشرع الجزائري قد أولى له إهتماما كبيرا وذلك من خلال سن قوانين وتنظيمات تحدد ضوابط وآليات تنظيم المجال العمراني. و تسطير أدوات التعمير المتمثلة في المخططات كمخطط التهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي كوسيلة وقائية قبلية من المخالفة العمرانية، ومن خلال فرض الرخص والشهادات التي تعتبر كرقابة مستمرة على مجال البناء من خلال الهيئات والأعوان المكلفون بذلك، فهو يهدف كل هذه الإجراءات إلى ضمان إحترام قواعد التهيئة العمرانية، ومراقبة نشاطات التعمير.

وبالرغم من دور القوانين والقواعد المتعلقة بالمجال العمراني. إلا أن الواقع يثبت عدم نجاعة وفاعلية هاته القواعد والإجراءات وعدم تنظيم العمران والسيطرة على التوسع اللاعقلاني والغير القانوني له، فقد حاول المشرع الجزائري القضاء على المخالفات العمرانية والتقليل منها بطرق ودية من خلال تسوية البناءات المخالفة للقواعد التهيئة والتعمير وإعطائها وضعية قانونية .

في حين أقر أيضا عقوبات صارمة لردع مرتكبي المخالفات العمرانية، وقد وصل إلى حد هدم البناءات المنجزة بطريقة غير قانونية إلا أن المخالفات العمرانية تتطور وتزداد بشكل ملحوظ. ويعود سبب ذلك لعدم التزام الأفراد بهذه القواعد القانونية، وتنقسم المسؤولية هنا على بين محدودية الرقابة على المجال العمراني واللاوعي العمراني لدى الأفراد .

ولقد مكنتنا دراستنا لموضوع النظام القانوني للمخالفات العمرانية في التشريع الجزائري من تسجيل بعض النتائج:

- تحديد المخالفات العمرانية وفقا للنصوص التي تنظم العمران، وأيضا نصوص ذات صلة علاقته بالتعمير، التي تخص البناء في المناطق المحمية وأيضا تبيان خصائص تلك المخالفات وطبيعتها القانونية وضرورة إلزامية العمل بقواعد المنظمة لها.

- الرقابة على المجال العمراني من خلال الهيئات على المستويين المركزي سواء الوزارات أو الهيئات المستحدثة لضبط المجال العمراني والمحلي من دور الولاية والبلدية ولأعوان المكلفون برصد المخالفات فالملاحظ أن المستوى المحلي أكثر فعالية لكونه قريب من النشاطات العمرانية يمكنه الرقابة عليها والتحكم بها .

- محاولة المشرع الجزائري السيطرة على المخالفات العمرانية بآليات مختلفة كمطابقة البناءات لتحقيق التسوية للبناءات التي لا تخضع لقواعد العمرانية القانونية، وهو الأمر الذي شجع الأفراد بالبناء بصفة عشوائية للحصول على التسوية.

- إقرار المشرع الجزائري تدابير تتخذها الإدارة دون اللجوء للقضاء ولكن من أرض الواقع أن الإدارة المحلية لا تقوم بأي رقابة على المجال العمراني ولا تتخذ إجراءات ضد مرتكبيها إلا في حالات نادرة.

- إقرار المشرع الجزائري عقوبات متعددة لمخالفات البناء والعمران، حيث أن هذه العقوبات لا تتوافق مع الجريمة المرتكبة من إخلال بقواعد التعمير والآثار الناتجة عنه من تعدي على أملاك الغير أو إضرار بالنظام العام البيئي، بانتشار الأوبئة والأوساخ في الأوساط التي ينتشر فيها البيوت القصديرية والسكنات الهشة وتشويه للمنظر الجمالي للمدينة.

وانطلاقا من النتائج المتحصل عليها قمنا بوضع بعض الاقتراحات:

1. ضرورة مراجعة وتطوير القوانين المتعلقة بالتعمير لجعلها تواكب طبيعة العمران

المتسارعة

2. تفعيل دور الإدارة المحلية في ضبط المجال العمراني من خلال رقابة مستمرة حيث فلا بد من ضرورة اتخاذ التدابير والإجراءات اللازمة على التعديلات التي تقع على العمران
3. تفعيل الدور الرقابي للهيئات المركزية على مدى فاعلية الهيئات الإدارية المحلية في الجانب العمراني لوضع حد لقصور رقابتها على المجال العمراني.
4. ضرورة وضع حد أدنى وحد أقصى للعقوبات المقررة ضد مخالفات التعمير وذلك مراعاة لآثار السلبية الناتجة عن تلك المخالفة وفي حالة العود تشديد العقوبات وليس مضاعفتها لردع المخالفات العمرانية.
5. عدم تمديد القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات مرة ثانية لكثرة التمديدات التي خضع لها وسن قانون جديد يواكب متطلبات المجال العمراني ولا يشرع للمخالفة العمرانية بل يضع شروط جديدة متعلقة بتسوية البناءات ويعالجها مع الأخذ بعقوبات مالية معتبرة تقع على مرتكبي المخالفة العمرانية اللذين يريدون الحصول على تسوية.

تم بعون الله وحمده

## قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

الكتب العامة :

1. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
2. حسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، الطبعة الثانية عشر، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012-2013.
3. ناصر لباد، القانون الإداري، جزء 2، مطبعة دالي ابراهيم، الجزائر، سنة 2004

الكتب المتخصصة :

1. عيشوبة عمار، منازعات رخص البناء وفق تعديلات قانونية واجتهادات قضائية، دار الأيام، عمان، 2020
2. حمدي باشا عمر، المنازعات التعمير دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2021
3. قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2019.
4. صافية أحلوي ولد رابح، قانون العمران الجزائري، دار هومة لنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
5. البشير التجاني، التهيئة والتعمير العمراني في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
6. الأودن عبد السميع سمير، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مكتبة إشعاع، الإسكندرية، 2000.

## الأطروحات والرسائل الجامعية

### الأطروحات:

1. أبرياش زهرة، ملخص الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، 2019.
2. دليمي عبد الله، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على الطابع العمراني للمدينة وفقا للتشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة أدرار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2020.
3. بزغيش بوبكر، منازلات العمران، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمّر، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2017.
4. عوابد شهرزاد، سلطة الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015.
5. حجوج كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، نوقشت 2018/12/18.
6. عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2014/2015.
7. عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007.
8. سي مرابط عبد الرحمن، الوظيفة البيئية بقواعد التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراه، جامعة ابن خلدون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2022.

### رسائل الماجستير

1. بن طراش منى، رخصة البناء، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 1998.
2. عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2016.
3. نسبي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2002.
4. وردية نصرون، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة رسالة ماجستير، القانون الجنائي، معهد الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2000-2001، ص16.

### مذكرات الماستر

1. عبد الوهاب قبايلية، مراد شرابية، دور الشرطة العمرانية في حماية البيئة في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة 08 ماي 1945، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015-2016.
2. سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها، مذكرة نيل شهادة الماستر، شعبة حقوق، تخصص: قانون أعمال، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2013-2014.

### المقالات العلمية

1. بختي سيهام، "الحماية الجزائرية لرخص التعمير في التشريع الجزائري"، مجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الجزائر 1، العدد الأول، 2023.
2. بلول فهيمة، "متابعة المخالفات العمرانية في مجال البناء: مسؤولية من؟"، مجلة القانون والمجتمع، بجاية، الجزائر، العدد 01، سنة 2021.
3. بودوح ماجد شهرزاد، الجناية للمهندس المعماري عن هدم بناء القانوني، مجلة المنتدى، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2019.

4. دبراسو مسعودة، فلاح عمار، "تدابير تسوية البناءات وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55-22"، مجلة المفكر، العدد 01، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2023.
5. ديرم عابدة، "مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، جامعة باتنة، دون سنة.
6. سماح قارة، "هيئات الضبط الإداري العمراني في الجزائر"، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، العدد 01، 2023.
7. سي مرابط شهرزاد، "شهادة مطابقة البناءات طبقا لقانون 15-08 من شهادة استغلال مبنى إلى شهادة تسوية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت.
8. عائشة مزياني، "القانون رقم 15-08 كآلية لتطهير العقاري والتسيير المجالي صعوبات تطبيقه وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة تخمارت)"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017.
9. عبايدية سارة، شهادة تقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني في الجزائر، مجلة تشريعات التهيئة والتعمير، العدد ثالث، جامعة تبسة، كلية الحقوق، 2017.
10. عبد الحميد بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري"، بين التجريم والمتابعة الجزائية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 7، جامعة ابن خلدون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيارت، 2018.
11. عيشوبة عمار، "العقوبات والتدابير المقررة لمواجهة مخالفة أحكام رخص البناء"، مجلة التعمير والبناء، العدد 04، جامعة ابن خلدون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2022.

12. كمال محمد أمين "التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 13، دون سنة.

13. لمين عريط، "جرائم البناء والتعمير في ظل قانون 90-29 بين حتمية التنظيم القانوني وضرورة تعديل التشريع المعمول به"، دفاتر البحوث العلمية، العدد 01، 2021.

#### الملتقيات العلمية:

1. عليان بوزيان النظام العام في ظل القانون المنظمة لترقية العقارية 11-04، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق، جامعة ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012.

#### النصوص القانونية:

#### الداستير:

الدستور 2020، المرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في 2020/12/30 يتعلق بإصدار تعديل دستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 ج. ر العدد 82 سنة 2020.

#### الأوامر :

الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 يوليو 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 49 سنة 1966 المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 16-02 المؤرخ في 19 ماي 2016 جريدة الرسمية الجزائرية العدد رقم 37 المؤرخة في 22 يوليو 2016.

القوانين:

1. قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 سبتمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير،  
الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 52 المعدل و المتمم بقانون رقم 04-05 المؤرخ  
في 24 أوت 2004.
2. قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن توجيه العقاري، الجريدة  
الرسمية الجزائرية العدد رقم 49 سنة 1990
3. قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن الأملاك الوطنية  
،الجريدة الرسمية الجزائرية العدد رقم 44 سنة 1990 المعدل بالقانون رقم 08-14  
المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتعلق بالأملاك الوطنية.
4. المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج  
المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد رقم  
32 لسنة 1994 المعدل بموجب قانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004  
الصادر بالجريدة الرسمية العدد رقم 51 لسنة 2004 المتضمن إلغاء أحكام المرسوم  
التشريعي رقم 94-07 .
5. القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جويلية 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي  
الجريدة الرسمية العدد رقم 44 لسنة 1998
6. القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فيفيري 2002 يتعلق بحماية الساحل و تـثمينه  
الجريدة الرسمية العدد رقم 10 لسنة 2002
7. القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي  
ز المواقع السياحية الجريدة الرسمية العدد رقم 11 سنة 2003.
8. قانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 سبتمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار  
الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية العدد رقم 84  
سنة 2004
9. قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البيانات و  
إتمام إنجازها الجريدة الرسمية العدد رقم 44 سنة 2008

10. القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية الجريدة الرسمية الجزائرية العدد رقم 03 سنة 2011
11. القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية الجريدة الرسمية الجزائرية العدد رقم 12 سنة 2012
12. القانون رقم 22-24 المؤرخ في 25 ديسمبر 2022 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 الجريدة الرسمية الجزائرية العدد رقم 89 لسنة 2022

#### المراسيم التنظيمية

2. المرسوم التنفيذي رقم 91-176، يحدد كفايات تحضير شهادات التعمير ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة الرسمية الجزائرية، العدد 26، 1990 (الملغى).
3. المرسوم التنفيذي رقم 18-331 المؤرخ في 22/12/2018 المحدد لصلاحيات وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، ج ر العدد 77 بتاريخ 2018/12/23.
4. المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المتضمن انشاء المفتشية الجهوية للعمران، المؤرخ في 27/11/2008 ، جريدة رسمية العدد 69، بتاريخ 2008/12/07.
5. المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، المؤرخ في 27/11/2008، ج ر العدد 69 بتاريخ 2008/12/07.
6. المرسوم التنفيذي رقم 09-344، المؤرخ في 22/10/2009، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية التعمير، ج ر العدد 61 بتاريخ 2009/10/25.
7. المرسوم التنفيذي رقم 11-137 المؤرخ في 28 مارس 2011 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتهيئة وجاذبية الإقليم، ج ر 20 ، بتاريخ 2011/03/30.

8. المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22/11/2020 المعدل والمتمم لمرسوم

التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر العدد

71.

9. المرسوم التنفيذي رقم 20-357 المؤرخ في 30 نوفمبر 2020 المحدد لصلاحيات

وزير البيئة ج ر العدد 73 بتاريخ 2020/12/06.

10. المرسوم التنفيذي، رقم 22-55 المحدد لشروط التسوية البنايات غير المطابقة

لرخصة البناء المسلمة، المؤرخ في 2022/02/02 ، ج ر العدد رقم 09.

### القرارات الوزارية

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/09/1998 الذي يحدد الأعمال المنوطة

بالمديريات الولائية التابعة لوزارة السكن و العمران ج ر عدد 97 سنة 1998.

# فهرس المحتويات

# فهرس المحتويات

كلمة شكر

اهداء

|         |                                                                                     |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| أ.....  | مقدمة:                                                                              |
| 2.....  | الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمخالفة العمرانية في التشريع الجزائري                |
| 2.....  | المبحث الأول: ماهية المخالفة العمرانية.                                             |
| 2.....  | المطلب الأول: مفهوم المخالفة العمرانية.                                             |
| 3.....  | الفرع الأول: تعريف المخالفة العمرانية.                                              |
| 4.....  | الفرع الثاني: خصائص المخالفة العمرانية.                                             |
| 5.....  | المطلب الثاني: طبيعة المخالفات العمرانية وأسبابها.                                  |
| 6.....  | الفرع الأول: طبيعة المخالفة العمرانية.                                              |
| 7.....  | الفرع الثاني: أسباب المخالفات العمرانية.                                            |
| 9.....  | المبحث الثاني: المخالفات المرتكبة في مجال التهيئة والتعمير.                         |
| 9.....  | المطلب الأول: المخالفات المتعلقة بقواعد التعمير.                                    |
| 9.....  | الفرع الأول: مخالفة الشروع في البناء بدون رخصة بناء والهدم بدون رخصة.               |
| 18..... | الفرع الثاني: عدم المطابقة لرخصة البناء.                                            |
| 20..... | الفرع الثالث: مخالفة رخصة التجزئة والنسيج وشهادة التقسيم.                           |
| 23..... | المطلب الثاني: مخالفات قواعد التعمير الخاصة ببعض الأجراء من تراب الوطن.             |
| 23..... | الفرع الأول: مخالفات التعمير بالمناطق السياحية والمواقع السياحية.                   |
| 28..... | الفرع الثاني: مخالفات التعمير في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية، التاريخية والثقافية. |
| 31..... | الفرع الثالث: مخالفات التعمير في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى.                    |
| 36..... | الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بضبط ورصد المخالفات العمرانية واجراءات ومتابعتها.     |
| 37..... | المبحث الأول: هيئات المكلفة بالرقابة على المجال العمراني.                           |
| 37..... | المطلب الأول هيئات المركزية المكلفة بالرقابة على المخالفات العمرانية.               |
| 37..... | الفرع الأول: الوزارات المختصة في ضبط المجال العمراني.                               |
| 41..... | الفرع الثاني: دور المفتشيات والوكالات الوطنية في رقابة على العمران.                 |
| 44..... | المطلب الثاني: سلطات الضبط الإداري العمراني على المستوى المحلي.                     |
| 45..... | الفرع الأول: الولاية كسلطة ضبط إداري عمراني.                                        |

|    |                                                                                      |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 48 | الفرع الثاني: البلدية كهيئة ضبط داري عمراني محلية.                                   |
| 51 | الفرع الثالث: الأعوان المكلفون بضبط الإداري العمراني                                 |
| 58 | المبحث الثاني: الإجراءات المتخذة لمعالجة المخالفات العمرانية ومكافحتها               |
| 58 | المطلب الأول : التدابير الإدارية المتخذة لمعالجة المخالفات العمرانية والحد منها      |
|    | الفرع الأول تسوية البناءات كآلية لمعالجة المخالفات العمرانية في إطار القانون رقم 08- |
| 59 | 15.                                                                                  |
|    | الفرع الثاني: التدابير المتخذة في مواجهة المخالفات العمرانية في طبقا القانون رقم 90- |
| 68 | 29                                                                                   |
| 71 | المطلب الثاني :المتابعة الجزائية للمخالفات العمرانية                                 |
| 72 | الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية في مخالفات العمران                                |
| 74 | الفرع الثاني:العقوبات الجزائية المقررة في مواجهة مخالفات العمران                     |
| 80 | خاتمة                                                                                |
| 84 | قائمة المصادر والمراجع:                                                              |

## ملخص:

لقد احتل موضوع المخالفات العمرانية الصدارة الأولى في العديد من الدول، نظرا لأهميته منها الجزائر، حيث عالج المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير، أهم المخالفات العمرانية، نجد تلك المتعلقة بالرخص، كالبناء بدون رخصة ورخصة التجزئة والهدم، كما نجد أيضا المتعلقة بالشهادات وأيضا غيرها من المخالفات التي تمس النسيج الحضاري.

وحدد مه ذلك الجهات الادارية المختصة في رصد المخالفات ومراقبتها، كما أنه نص على أصرم العقوبات للحد منها، وإيجاد حلول لكي لا تصبح محل فوضى في النطاق العمراني.

## Abstract :

The issue of urban violations has occupied the forefront of the first in many countries, due to its importance, including Algeria, where the Algerian legislator dealt with the development and reconstruction law, the most important urban violations, we find those related to licenses, such as building without a permit, retail license and demolition, as well as certificates and also other violations that affect the fabric of civilization.

This specified the competent administrative authorities in monitoring and controlling violations, and stipulated the strictest penalties to reduce them, and to find solutions so that they do not become a subject of chaos in the urban area.