

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

فرع: القانون العام

تخصص: قانون الجماعات الإقليمية

الأستاذ المشرف:

- بزغيش بوبكر

من إعداد الطلبة:

- براهيم مريم

- فروج باريزة

لجنة المناقشة:

- الأستاذ موهوبي محفوظ.....رئيسا.

- الأستاذ بزغيش بوبكر.....مشرفا ومقرا.

- الأستاذ بن بركان أحمد.....ممتحنا.

السنة الجامعية: 2016/2015

- كلمة شكر وتقدير -

نشكر الله عزّ وجل أن أنعم علينا بإتمام هذا البحث،

ولا يسعنا في هذا المقام إلا أن نتوجه بالشكر الجزيل

والإمتنان الكبير إلى الأستاذ المشرف:

" بزغيش بوبكر " على قبوله الإشراف على هذه المذكرة

وعلى ملاحظاته وإرشاداته القيمة

ونشكر بصفة خاصة الأساتذة الكرام بن بركان وزوييري اللذين لم يبخلا

علينا لا بنصيحة ولا بمعلومة.

براهمي مريم

فروج باريزة

إهداء

إلى الوالدين أطال الله في عمرهما وأمدهما بالصحة والعافية

إلى إخوتي وأزواجهم وأولادهم

إلى أختي التي علمتني معنى الأخوة والوفاء مع زوجها وأولادها

إلى كل أساتذتي بجامعة بجاية

وإلى جميع الأحباب والأصدقاء الذين شجعوني في المضي

قدما في إنجاز هذا العمل ولو بكلمة طيبة

إلى زميلتي باريزة التي قاسمتني هذا العمل.

مريم

إهداء

أهدي هذا العمل إلى الوالدين أطال الله في عمرهما

وأمدهما بالصحة والعافية

إلى إخوتي وأخواتي

إلى خطيبي

إلى كل أقاربي الأعزاء

إلى كل الأصدقاء والزملاء خاصة مريم التي قاسمتني هذا العمل

إلى كل من ساعدني في إنجاز هذه المذكرة

إلى جميع أسرة كلية الحقوق والعلوم السياسية

بجامعة بجاية.

باريزة

قائمة أهم المختصرات

أولاً: باللغة العربية.

ج : الجزء

ج.ر: الجريدة الرسمية

د.ب.ن: دون بلد النشر

د.د.ن: دون دار النشر

د.س.ن: دون سنة النشر

ص: صفحة

ص.ص: من الصفحة....إلى الصفحة

ط : الطبعة

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ثانياً: باللغة الفرنسية

Ibid : même référence précédente

N° : Numéro

Op. cit : référence précédemment citée

P: page

P.P: de la page.....à la page

مقدمة

يعتبر العمران من المسائل المسلم بها في كافة المجتمعات المتحضرة، فهو أحد مقومات الحضارة التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور، مما أدى إلى إهتمام مختلف المجتمعات بضرورة إعتناء سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن والتمدن في مختلف جوانبها.

فالمبدأ السائد في كل التشريعات أنّ الإنسان حر في ملكيته يمارس ما شاء من تصرفات و جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته، وهذا ما كرسته جميع الدساتير في العالم ومنه الدستور الجزائري، فقد نصت عليه المادة 52 من دستور 1996 وتؤكد أيضا المادة 64 من التعديل الدستوري لسنة 2016 التي تنص: " الملكية الخاصة مضمونة، حق الإرث مضمون، الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها، ويحمي القانون تخصيصها"⁽¹⁾.

كما كرسته أيضا النصوص الخاصة أبرزها المادة 675 من القانون المدني التي تنص على أنه: " مالك الشيء كل ما يعد من عناصره الجوهرية، بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير...."⁽²⁾.

لكن التسليم المطلق لهذا المبدأ يجعل الفرد يتعسف بصورة أو أخرى في إستعمال حقه في القيام بمختلف الأنشطة العمرانية دون الإهتمام لما يترتب عنها من أضرار تصيب الجماعة في نمط حياتهم وبمظهر البنايات وموقعها، فالبنايات الفوضوية التي إكتسحت المدن أثرت على حياة

¹- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتضمن نشر التعديل الدستوري، ج ر عدد 76، لسنة 1996 معدل ومتمم بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج ر عدد 25 صادر في 14 أبريل 2002، معدل بموجب القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008، معدل بالقانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر عدد 14، لسنة 2016.

²- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، ج ر عدد 78، لسنة 1975.

المواطن، فهو يعاني من جرائها نقص الكثير من عناصر الحياة التي تؤدي إلى تدني مستوى المعيشة وتفاقم الأزمات الإجتماعية.

عرفت الجزائر علم العمران بجوانبه التطبيقية العملية بإعتباره فناً هندسيا منذ عصر بعيد، بحيث عرف تطور ملحوظ في عهد الإستعمار الفرنسي الذي كان له دور مهم لإبراز النسيج العمراني. فرغم إستمرارية تطور قطاع العمران إلا أنّ التحولات التي عرفتها الجزائر في فترة ما بعد الإستقلال أدت إلى تدهور قطاع العمران، إذ أنه أصبح ينحصر في المدن وذلك لعاملين أولهما يتمثل في إندلاع ثورة التحرير، ثانيهما يتمثل في النزوح الريفي، مما أدى إلى ظهور قطاعات عمرانية غير منظمة كالأحياء القصديرية، وتجاوزات ومخالفات عمرانية التي كان ورائها النمو الديمغرافي السريع مما صعب من مأمورية السلطات الإدارية التحكم في الوضع⁽³⁾، فعمدّ المشرع إلى سن ترسانة من النصوص القانونية الخاصة بتنظيم المدن والتهيئة العمرانية لغرض الحدّ من المخالفات العمرانية وإستبعاد ظاهرة البناء الفوضوي الذي شوّه المحيط العمراني في الجزائر.

فعرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة التعمير تحولا ملحوظا عرف تجسده بصدور قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽⁴⁾ والمراسيم التنفيذية المطبقة له⁽⁵⁾، الذي يعد نقطة

³ - إقلاولي أولد رابح صافية: قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 2.

⁴ - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.

⁵ - المراسيم التنفيذية المطبقة لقانون 90-29 تتمثل في:

- مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، معدل ومتمم، ج ر عدد 26، صادر في 01 جوان 1991.

- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، صادر في 01 جوان 1991، (ملغى).

- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، (معدل ومتمم)، ج ر عدد 26، صادر في 01 جوان 1991.

تحول إلى مرحلة جديدة فعالة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني ويكرس قواعد وآليات للرقابة سواء كانت قبلية أو بعدية، قضائية أو إدارية. مما جعل منه المرجع الرئيسي والأساسي لقواعد العمران.

وتفاديا لبروز الوضعيات الغير قانونية التي لا يمكن تسويتها أو الاعتراف بها وجد المشرع الجزائري نفسه أمام وضعية تستوجب عليه تعديل القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهو ما حدث بموجب القانون 04-05⁽⁶⁾، وأقر أنه لا بد من تدخل الدولة لتنظيم عمليات التعمير والبناء من خلال إحترام الأشخاص لنظام التراخيص الإدارية وعدم الإخلال بها، وكذلك إحترام المواصفات التي يفرضها قرار رخصة البناء، لذلك عمّد المشرع إلى تبني نظامين، أحدهما وقائي يتمثل في إخضاع النشاط العمراني للرقابة كونها من المسائل الهامة التي تتم عن طريق آليات قانونية وفاعلين لمعاينة مخالفتها ووضع حدّ لها عن طريق تسويتها في ظلّ قانون 08-15⁽⁷⁾، أمّا النظام الثاني فيقوم على الجانب الردعي أو العقابي الذي يكرس عن طريق ممارسة الهيئات الإدارية للرقابة البعدية وفرض عقوبات جزائية.

ومن هنا جاءت أهمية موضوع الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير إنطلاقا من الضرورة الملحة لفرض الدولة لسيطرتها على الحركة العمرانية، لضمان حياة مستقرة للمواطن، لأن تنظيم النشاط العمراني وفق طرق حديثة يساهم بشكل فعّال في ترقية الحياة الإجتماعية والثقافية، وهنا تكمن فعالية الرقابة في تطبيق القوانين بصفة صارمة على المخالفين لقواعد العمران.

= مرسوم تنفيذي رقم 91 - 178 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، معدل ومتمم، ج ر عدد 26 ، صادر في 01 جوان 1991.

- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد 07، صادر في 12 فيفري 2015.

⁶- قانون رقم 04 - 05 مؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل وينتم القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.

⁷- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 لسنة 2008.

وسبب إختيارنا لهذا الموضوع، في الإهتمام الشخصي بالمجال العمراني فمحاولة إعداد بحث قانوني في موضوع الرقابة البعدية العمرانية كانت رغبة مآ في إثراء مكتبات جامعتنا ببحوث في مجال التعمير، كون هذا المجال سريع التطور فقواعده لها جانب قانوني وجانب تقني فآي، وكذلك ندرة الدراسات السابقة في هذا المجال إذ لم نقل أنها منعدمة دفعنا إلى دراسة هذا الموضوع دون غيره من المواضيع.

أمآ عن الصعوبات التي واجهتها أثناء الدراسة قصر الوقت الممنوح لدراسة لمثل هذه المواضيع كونه موضوع معقد يغلب عليه طابع تقني وندرة المراجع المتخصصة التي تتناول قانون التعمير، وفي صدد دراسة الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى تكريس المشرع الجزائري للرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير بشكل الذي يجعلها تحقق الآثار المرجوة منها ؟

للإجابة على هذا التساؤل إعتدنا على عنصرين أساسيين:

نتناول في الفصل الأول الأحكام العامة للرقابة الإدارية في مجال التعمير، ونعمد إلى آثار الرقابة الإدارية البعدية في الفصل الثاني.

في هذا الصدد، إعتدنا في دراسة الموضوع على المنهج الوصفي والتحليلي أثناء البحث عن جلّ النواحي للرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير، بالإضافة إلى ذلك إعتدنا على المنهج الإستقرائي القائم على إستقراء النصوص القانونية التي تركز الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير.

الفصل الأول

الأحكام العامة للرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير

يعد النشاط العمراني ميدانا شائكا وصعبا حيث يتطلب تنظيم مراقبة دائمة للوصول إلى محيط عمراني لائق ومنه مدينة متطورة عمرانيا⁽⁸⁾.

لذا يتعين على الإدارة أن تعمل في إطار القانون ودائرته بدون أن تخالف في تصرفاتها القواعد القانونية المقررة، وإلا كان تصرفها غير مشروع، ونظرا للدور الذي تلعبه الرقابة الإدارية البعدية في مجال العمران فإنها تعد أمرا ضروريا في الدول الحديثة لاسيما أيضا في الجزائر، وتعد كذلك من بين الضمانات اللازمة لتحقيق و تفعيل نظام دولة القانون من أجل ترسيخ مبادئه في المجتمع و حمايته⁽⁹⁾، ولأكثر تعمق في الموضوع سنقف لضبط الإطار المفاهيمي للرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير (المبحث الأول)، ثم نلجأ إلى تحديد الآليات والأشخاص المؤهلة قانونا بالرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي للرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير

تمارس الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير من قبل الإدارة أثناء أدائها لعملها لتحقيق الأهداف المرسومة في النصوص القانونية ووفق الخطط الموضوعة بكفاءة وفاعلية من الأمر الذي يستدعي تعريف الرقابة الإدارية البعدية وتبيان خصائصها وتحديد طبيعتها (المطلب الأول)، وضرورة التطرق إلى أهدافها (المطلب الثاني).

⁸- بن عزة الصادق، دور الإدارة في تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012، ص 69 .

⁹- بن ناصر سامية وحوش مليكة، الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص القانون العقاري، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2013، ص 03.

المطلب الأول

مفهوم الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير

أصبحت الرقابة الإدارية البعدية ضرورة ملحة على المستوى العمراني، بكونها جهاز رقابي يحرص على أمن وسلامة الأشخاص والبنائيات، وتمارس من قبل الإدارة بنفسها بدون تدخل أي عنصر خارجي، وهذا ما يعرف بالرقابة الذاتية⁽¹⁰⁾، لذا يستوجب علينا تعريف الرقابة الإدارية البعدية (الفرع الأول) وتحديد طبيعتها (الفرع الثاني) وتبيان أهم خصائصها (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف الرقابة الإدارية البعدية

يقصد بالرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير والبناء: "تلك الرقابة التي تمارس من قبل الأشخاص المعنوية والطبيعية المؤهلة قانونا أثناء وعند الإنتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية، أو تجزئتها من أجل تشيد بناء عليها"⁽¹¹⁾.

ذلك أنّ فعالية الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأراضي، لا تتطلب فقط مطابقة مشاريع البناء لما جاء في أدوات التعمير ومختلف الرخص والشهادات التي تأتي ترجمة لها في إطار الرقابة القبلية، وإنما هذه الفعالية تتطلب أيضا تدخل الجهات الإدارية المختصة بسبل منهجية، وذلك أثناء تنفيذ الأشغال وبعد إنتهائها، عن طريق معاينات ميدانية للتحقق من مدى إحترام هذه المشاريع لهذه الأحكام القانونية⁽¹²⁾، علما أنّه كلما إستدركت المخالفة بصفة معجلة، كلما سهل التحكم فيها، ومن ثمة تفادي آثارها الوخيمة.

¹⁰ - السيد أحمد محمد مرجان، الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة مقارنة)، (د.د.ن)، مصر، 2001، ص 450 .

¹¹ - شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة الجزائر 2007-2008، ص 65.

¹² - JEGOUZO Yves :Droit de l'urbanisme ,Edition Dalloz, 2001,P 2486 .

فالنشاط والحركية التي يعرفها ميدان التعمير والبناء، يستلزم أن تكون الرقابة الممارسة عليه صارمة ومستمرة من حيث الزمان، خاصة ونحن نعلم أن الجزائر تعاني من مشاكل كبيرة في هذا الميدان.

فأمام الإنتشار السريع والعشوائي للبناء الفوضوي، وما نتج عنه من عدم تجانس النسيج العمراني وتشوه المحيط الحضري الذي يرجع بالدرجة الأولى إلى نقص الوعي بقواعد العمران الناتج عن التساهل مع المخالفين، ومع ظهور وتفاقم المعطيات الجديدة الناتجة عن الكوارث الطبيعية (زلازل، فيضانات، إنزلاقات التربة...) التي شاهدها عدة مناطق، إضطر المشرع إلى إيجاد آليات وإستحداث هيئات ولجان مختلفة في ميدان التعمير والبناء كهيئة بسد الثغرات وتجاوز مختلف النقائص المسجلة في تطبيق قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فالمشرع يحاول في كل مرة أن يدعم الجهاز الرقابي من أجل إعطاء منظر منسجم للأحياء⁽¹³⁾.

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير

من خلال إستقرائنا للنصوص القانونية التي كرسها المشرع الجزائري في مجال العمران ومختلف المراسيم التنظيمية له، نجد أنه كيّف الطبيعة القانونية للرقابة الإدارية ضمن الضبطية الإدارية الخاصة حيث نظمها في نصوص قانونية خاصة وعديدة ترمي إلى الوقاية من الإخلال بزوايا النظام العام في ميدان البناء والتعمير بأساليب دقيقة محكمة وملائمة للمجال العمراني، كما أنّ لها نظام ونطاق قانوني خاص بها يحدد هيئات الضبط الخاصة من أجهزة ووسائل قانونية ومدى صلاحيتها في ضبط النشاط العمراني، وتتمثل هذه الوسائل القانونية في القرارات الفردية التي تشمل كل من الرخص والشهادات العمرانية. كما كرس مجموعة من الأجهزة والأعوان المؤهلين في مجال التعمير، عهدت إليهم مهمة الحفاظ على النظام العام العمراني،

¹³- شريدي ياسمين، مرجع سابق، ص 66 .

إعمالاً بما حدده المشرع في النصوص القانونية للرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير والعقوبات التي يمكن توقيعها على مخالفتي تلك النصوص بالإضافة إلى الجزاءات الإدارية . رغم أنه كَيْف الطبيعة القانونية للرقابة على أنها ضبط إداري خاص إلا أنها تهدف من ورائها إلى نفس أغراض الضبط الإداري العام لكن في مجال خاص له خصوصيات واسعة في ضبط المجال العمراني.

الفرع الثالث

خصائص الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير

يمكن حصر خصائص الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير في الصفة الوقائية (أولاً)، الصفة الإنفرادية (ثانياً)، والصفة التقديرية (ثالثاً).

أولاً: الصفة الوقائية

تتميز الرقابة الإدارية في مجال العمران بالطابع الوقائي فهي تدرأ المخاطر على الأفراد⁽¹⁴⁾، فالقرارات المتخذة في مجال الرقابة الإدارية العمرانية تهدف إلى منع وقوع اضطرابات بإتخاذ الإجراءات مسبقاً أي قبل الإخلال بالأمن، وتعمل على المحافظة على المصلحة العامة للتعمير بطريقة وقائية، مثال ذلك ضرورة الحصول على رخصة إدارية مسبقة قبل مباشرة بعض النشاطات⁽¹⁵⁾، كما هو الحال في مشروع بناء جديد أو تمديد بناية قائمة أفقياً أو عمودياً إذ يتطلب الأمر الحصول المسبق على رخصة بناء قبل مباشرة البناء الفوضوي⁽¹⁶⁾. فالإدارة تفيد بعملها الإجرائي هذا وقاية من كل خطر قد يداهمهم أي كان مصدره.

¹⁴ - بن ناصر سامية وحدوش مليكة، مرجع سابق، ص 06 .

¹⁵ - عوايدي عمار، القانون الإداري، الجزء الثاني: النشاط الإداري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 39 .

¹⁶ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008، ص 113 .

ثانيا: الصفة الإنفرادية

يعتبر الضبط في جميع الحالات أنه يأخذ شكل الإجراء الإنفرادي الذي يصدر من السلطة الإدارية المختصة في صورة قرارات إدارية سواء كانت فردية أو تنظيمية والتي تشمل كل من الرخص والشهادات التي تمنحها الإدارة والأفراد في مجال التعمير⁽¹⁷⁾، ويكون موقف المواطن إتجاه الرقابة الإدارية هو الإمتثال لذلك الإجراء الذي إتخذته الإدارة.

ثالثا: الصفة التقديرية

يقصد بها أن للإدارة سلطة تقديرية في ممارسة وإتخاذ إجراءات الرقابة وفق لما يقتضيه قانون التعمير، فعندما تقدر أنّ أعمال البناء والتعمير قد ينتج عنها خطر يهدد بالأمن وسلامة الفرد تعين عليها التدخل⁽¹⁸⁾.

المطلب الثاني

أهداف الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير

تلعب الرقابة الإدارية البعدية دورا كبيرا من أجل بلوغ الأهداف المراد تحقيقها في جميع المجالات ومنها المجال العمراني ، لذا يستوجب علينا تحديد أهم الأهداف كالمحافظة على النظام العام العمراني (الفرع الأول)، والحفاظ على النظام الجمالي والفني(الفرع الثاني)، والحفاظ على النظام العام البيئي والمستدام (الفرع الثالث)، وتنظيم حركة البناء والتعمير(الفرع الرابع)، ومطابقة أعمال البناء المراد إقامتها مع الأصول الفنية والمواصفات العامة(الفرع الخامس).

¹⁷- بن ناصر سامية وحدوش مليكة، مرجع سابق، ص 07 .

¹⁸- لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، مطبعة منشأوي، الجزائر، 2007 ، ص 25 .

الفرع الأول

المحافظة على النظام العام العمراني

تتجسد الرقابة الإدارية من خلال مجموعة من القواعد التي تهدف إلى تنظيم المجال العمراني وتنظيم مخططات شغل الأراضي وضمان إقامة المباني والإسكان للمعايير التي تكفل أمن السكان وراحتهم وتوفير مستلزمات الصحة العامة، كل هذا بقصد التنسيق والتعاون على عمل الأفراد وتنفيذ العمليات العامة وتوفير بيئة عمرانية سليمة وآمنة تراعي فيها النواحي الصحية⁽¹⁹⁾.

فيقصد بالنظام العام العمراني بصفة عامة مجموعة القواعد القانونية التي تنظم المصالح السياسية أو الإجتماعية أو الإقتصادية أو الخلقية، ويرتكز على مجموعة من العناصر، هي الأمن العام والسكينة العامة والصحة العامة، فالمحافظة على النظام العام شرط ضروري يستلزم التقيد بها لإجراء كل ما يتصل بعمليات البناء، وهذا ما جعل الدولة والجماعات المحلية تتدخل في مجال البناء والتعمير لتنظم كل الممارسات والحقوق والنشاطات ذات الصلة بالتهيئة والتعمير⁽²⁰⁾، ومعنى ذلك أنّ الإدارة تتمتع بحق مراقبة وإستعمال الأراضي العمرانية⁽²¹⁾، إذ لا بد من تدخل الدولة لتنظيم طرق البناء والتعمير، بسبب الفوضى العمرانية التي تشهدها المدن⁽²²⁾.

فالأمن العام هو إطمئنان الجمهور على نفسه وماله من خطر الإعتداءات التي يمكن أن تقع عليه في الطرق والأماكن العامة والمباني العمومية، فهو عنصر النظام العام الذي يتضمن غياب الأخطار التي تهدد الحياة، وحماية حق الملكية للأفراد، وتدارك أخطار الحوادث، أمّا الصحة العامة، فيقصد بها حماية المواطنين ضد الأخطار التي تهدد صحتهم من الأوبئة

¹⁹ - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 25.

²⁰ - عزوي عبد الرحمان، "المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الإداري حاليا، النظام العام الجمالي والنظام العام الإقتصادي"، المجلة القانونية التونسية، مركز النشر الجامعي، 2008، ص 03 .

²¹ - شامة سماعين، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، 2002، ص 216.

²² - عزري الزين، "دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير"، مجلة الإجتهد القضائي الجزائري، عدد 03، 2009، ص 30.

والأخطار العدوى، مثل تزايد آثار المشكلة العمرانية على أمن المواطنين وصحتهم وسلامتهم، وتفاقمها على البيئة وعلى المظهر الجمالي للمدن وعلى العقار الفلاحي والسياحي، من خلال التشوه الذي أصبح يميز المدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين العمران وعدم صرامة تطبيقها فضلا عن عدم ثباتها بسبب كثرة التعديلات الواردة عليها وكثافة الشروط التقنية لطلب رخصة البناء، مما ساهم في إنتشار البناءات الفوضوية وبدون تراخيص وإستعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة في ظل ضعف الرقابة العمرانية وعدم الإلتزام بالشروط الفنية مما أدى إلى إنهيار العديد من المباني.

أمّا بالنسبة للسكينة العامة، فتتجلى في منع مظاهر الإزعاج والمضايقات التي تتجاوز المضايقات العادية لحياة الجماعة⁽²³⁾، فهي إذن عنصر النظام العام الذي يكفل إختفاء كل من النزاعات والمشاجرات المصحوبة بهيجان في الشوارع والفضاء والتجمعات الليلية التي تقلق راحة السكان، ومن أجل المحافظة على النظام العام والمصلحة العامة في مجال الرقابة الإدارية يستدعي الأمر فرض مجموعة من الإجراءات لتحقيق ذلك⁽²⁴⁾.

وبالتالي فإنّ الإدارة ترفض منح رخصة إنشاء هذه المنشآت في التجمعات السكانية، نظرا لآثارها الوخيمة على الإنسان، كما يمكن أن تقترح إلغاء ترخيص أي منشأة أو وفق نشاطها إذا رأت أن بقائها يمس بالإنسان⁽²⁵⁾.

كما قام المشرع الجزائري بتحديد مستويات الضجيج المسموح به بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المنظم لإثارة الضجيج مبينا في أحكامه مستويات الضجيج المقبولة وغير المقبولة

²³ -قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2012-2013، ص 03 .

²⁴ -بوضياف عمار، "منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء ورخصة الهدم"، مجلة الفقه والقانون، الجزائر، 2013، ص 02 .

²⁵ -معيني كمال، آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011، ص 48 .

ومثال ذلك قاعة الحفلات التي لا يمكن أن تمنح الرخصة لصاحبه إلا بعد الحصول على الإذن المسبق من الجهة المختصة⁽²⁶⁾.

الفرع الثاني

الحفاظ على النظام العام الجمالي أو الفني

يقصد به المظهر الفني والجمالي للشارع، بمعنى يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال إطار المبني وتحسين راحة المستعملين، وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية وأيضا الأخذ بعين الاعتبار الانسجام المعماري و العمراني والطابع الجمالي⁽²⁷⁾.

من أجل ضمان فعالية الرقابة، وضع المشرع الجزائري بيد السلطة الإدارية تقنيات وميكانيزمات تستعملها في إطار الرقابة البعدية على الأنشطة العمرانية، بغرض المحافظة على تناسق وإنسجام المباني، وظهورها بمظهر جمالي لائق، وذلك كله في إطار ما يعرف بالنظام العام الجمالي⁽²⁸⁾. ويتم توفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات، أو الإلتزام باتخاذ شكل معين في عملية التعمير وهو ما يستهدف أمن المباني، وبالتالي بالنتيجة أمن الأفراد وممتلكاتهم فضلا عن مراعاة أحد أهم الأبعاد الحديثة للنظام العام وهو مراعاة الإعتبارات الخاصة بجمال الرونق الذي يمثل أحد الأبعاد الحديثة للنظام العام⁽²⁹⁾.

²⁶-دايم بلقاسم، " الحماية القانونية للسكنية العامة "، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، العدد2، 2004، ص 97 .

²⁷-قوراري مجدوب، "النظام العام الجمالي لتنظيم العمران"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد01، 2013، ص 201 .

²⁸-عزاوي عبد الرحمان، "المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الإداري حاليا، النظام العام الجمالي و النظام العام الإقتصادي"، المرجع السابق، صص104-105.

²⁹- محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، مصر، 1989، ص 29 .

ولقد صدر قانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وقام بتنظيم المدن وتسوية البناءات الفوضوية لإعطاء بعد جمالي وإنسجام الأشكال ونوعية وجهات البناء بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية⁽³⁰⁾.

الفرع الثالث

الحفاظ على النظام العام البيئي المستدام

تأخذ سياسة التعمير وتهيئته المجال العمراني إهتمام الدراسات على المستوى البيئي، بما لا يهضم حقوق الأجيال اللاحقة ولا يمس بمبدأ المساواة في إقتناء السكن ومن ثم تهدف سياسة المدينة إلى تحقيق تنمية المستدامة⁽³¹⁾، والتي من أجلها يساهم قانون العمران بطريقة تضمن تلبية حاجيات الأجيال المستقبلية، فمن المعروف أن قانون البيئة مجموعة من القواعد القانونية التي تسعى إلى تحقيق إحترام و حماية كل ما تحمله من الطبيعة، وتمنع أي إعتداء عليه⁽³²⁾، كما يهدف هذا الأخير إلى رقابة لاحقة ومستمرة على النشاطات والمنشآت العمرانية أو ما يسمى بالمراقبة البعدية لها، لهذا فهو يعتبر أسلوبا مكملا لأسلوب الترخيص كما أنه يقترب من الإلزام لكونه يفرض على صاحبه تقديم تقارير دورية عن نشاطاته حتى تتمكن السلطة الإدارية من فرض الرقابة، وهو أسلوب يسهل على الإدارة عملية متابعة التطورات الحاصلة على النشاطات والمنشآت التي قد تشكل خطر على البيئة ويهدف إلى ضمان وسط معيشي سليم للسكان، وهذا الوسط من معطى طبيعي ومباني ومنه فقانون العمران يساهم في حمايتها، فحسب المادة 45 من قانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁽³³⁾، وتتجلى أهمية قانون البيئة بالحفاظ على البيئة العمرانية من أي تلوث أو خطر يهدد الصحة العامة والحفاظ على

³⁰ - قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

³¹ - خوايجية سمينة جنان، "تقييد الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، جامعة منتوري، قسنطينة، العدد 04، جانفي، 2008، ص 31 .

³² - P./ PRIEUR Michel, Droit de l'environnement , Dalloz, 2éme édition, 1991, page 460 .

³³ - القانون رقم 03-10، مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج رعدد 43، لسنة 2003 .

النظام العام وهذا ما يجعله ذات صلة بالقانون الإداري ولعل ما يميز هذا الطرح أن هذا القانون ينظم العلاقة بين الإدارة و الأفراد ويظهر ذلك في الوسائل الإدارية التي حولها المشرع للإدارة للتدخل من أجل حماية النظام العام البيئي مثال ذلك سلطة الدولة في منح التراخيص.

كما نجد أن نظام التقارير، مثل أسلوب جديدا إستحدثه المشرع بموجب النصوص الجديدة المتعلقة لحماية البيئة، ويهدف هذا النظام إلى فرض رقابة لاحقة ومستمرة على النشاطات والمنشآت أو ما يسمى بالمراقبة البعدية، لهذا فهو يعتبر أسلوبا مكملا . لأسلوب الترخيص كما أنه يقترب من الإلزام كونه يفرض على صاحبه تقديم تقارير دورية عن نشاطاته حتى تتمكن السلطة الإدارية من فرض الرقابة، وهو أسلوب يسهل على الإدارة عملية متابعة التطورات الحاصلة على النشاطات والمنشآت التي تشكل خطر على البيئة، فبدلا أن تقوم الإدارة بإرسال أعوانها للتحقيق من السير العادي للنشاط المرخص به، يتولى صاحب النشاط تزويد الإدارة بالمعلومات والتطورات الجديدة⁽³⁴⁾.

الفرع الرابع

تنظيم حركة البناء و التعمير

نظرا لأهمية أعمال البناء وما يتعلق بها من تعديل وتعلية وما يستخدم فيها من مواد بناء محلية ومستوردة، وما تمثله المباني من ثروة قومية وإقتصادية بالنسبة للدولة والأفراد⁽³⁵⁾، فقد إستلزم هذا من المشرع القيام بمراقبة حركة البناء والتعمير حفاظا على الصالح العام وذلك عن طريق فرض تشريعات خاصة تحدد قواعد حركة البناء وتنظيمها، كذلك صدور تشريعات منظمة لحركة البناء والتعمير في البلاد والتي من خلالها تتطلب وجود قواعد عامة ومحددة يلتزم بها الأفراد⁽³⁶⁾.

³⁴- زهدور السهلي، "الرخص كنظام لحماية البيئة"، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، العدد الأول، 2013، ص 53 .

³⁵- بن ناصر سامية و حدوش مليكة، المرجع السابق، ص 08 .

³⁶- المنجي محمد، جرائم المباني، منشأة المعارف، مصر، 1995، ص 91.

الفرع الخامس

مطابقة أعمال البناء المراد إقامتها مع الأصول الفنية والمواصفات العامة

نجد أنّ هدف المشرع الجزائري في مجال العمران يرمي إلى أن تتفق أعمال البناء المراد إقامتها مع الأصول الفنية والمواصفات العامة وأن تساير التطور العمراني وتواكب ما إستحدثت من المواصفات العامة والأصول الفنية، أي مطابقة أعمال البناء وذلك من خلال إقامة المباني وتنظيم التجمعات السكنية وفقا للكثافة البنائية أو السكانية قائم على أسس سليمة، ومستوفية للمعايير والإشتراطات البنائية اللازمة لتوفير مقتضيات الصحة العامة،⁽³⁷⁾ ومن أمثلة ذلك ما نصت عليه المادة 6 من قانون رقم 90-29 التي تقضي بعدم إمكانية تجاوز علو البنايات المراد إقامتها علو البنايات المجاورة.

³⁷- محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري في ظل الإتجاهات الحديثة، دار المعارف، مصر، 1978، ص 57.

المبحث الثاني

الآليات والأشخاص المؤهلة قانوناً بالرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير

أصبحت الرقابة على الأنشطة التي يقوم بها الأفراد تحظى بإهتمام كبير من طرف الجهات المختصة لكونها من أسس فعالية الآليات القانونية وإحترام قواعد العمران.

ويتطور الحركة العمرانية تدخلت السلطة الإدارية في هذا المجال بوضع تشريعات لضبط وتنظيم حركة العمران من أجل حماية المصلحة العامة وضمان النظام العام في المجتمع⁽³⁸⁾، ويتجسد ذلك من خلال تبيان شهادة المطابقة والتي تعد أهم آلية رقابية بعدية (المطلب الأول) والأجهزة المكلفة بالرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير (المطلب الثاني).

المطلب الأول

شهادة المطابقة كأهم آلية للرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير

تعتبر شهادة المطابقة من أنجع أدوات الرقابة البعدية المتاحة في يد الإدارة، فتعتبر هذه الشهادة جد مهمة بحيث تعتمد عليها الإدارة لسيط رقابتها⁽³⁹⁾ على حركة العمران، وللتعرف عليها بصفة واضحة يستوجب علينا تبيان مقصودها (الفرع الأول) وإجراءات الحصول عليها (الفرع الثاني).

³⁸- بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 139.

³⁹- إجماع ليلية وحمامي سهام، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2011-2012، ص 60.

الفرع الأول

المقصود بشهادة المطابقة

يلزم قانون التعمير صاحب البناء أو المستفيد من رخصة البناء عند الإتمام من الأشغال بإثبات مطابقتها مع رخصة البناء⁽⁴⁰⁾، وذلك عن طريق شهادة مطابقة التي يقوم بطلبها لدى السلطات المختصة⁽⁴¹⁾، فدراسة المقصود بشهادة المطابقة يعنى التطرق إلى تعريفها (أولا) وكذا تبيان نطاقها (ثانيا).

أولا: تعريف شهادة المطابقة

حسب نص المادة 75 من القانون رقم 90-29 فإنّ شهادة المطابقة تمنح بعد الإنتهاء من أشغال البناء فهي تدخل ضمن الرقابة البعدية، فرخصة البناء تخول الترخيص ببنشيد البنايات لكن هذا لايعني أنها تثبت بدء إنجاز بناء ومطابقته للمعايير التقنية، لذلك يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الإنتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة بإستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي ملازمة لرخصة البناء⁽⁴²⁾.

وتعرف شهادة المطابقة بأنها: "وثيقة تعلن أنّ إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء"⁽⁴³⁾. وتعرف بأنها: "وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لإستلام المشروع وتأكيد على إحترام صاحب

⁴⁰- سعداني نورة، أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرانية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب البليدة، 2005، ص94.

⁴¹- منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص70.

⁴²- لعوجي عبد الله، "الرقابة القبلية والبعدية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي"، مجلة الحقوق والحريات، عدد خاص بالملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضاري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص 276.

⁴³- عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار فانة، باتنة، 2011، ص107.

الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير وترخيص للمباني بإستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء".

ثانيا: نطاق تطبيق شهادة المطابقة في ظل قانون التعمير وقانون رقم 08-15

لم يحدد المشرع الجزائري من خلال قوانين التعمير نطاق تطبيق شهادة المطابقة لا من حيث المكان ولا من حيث الأشخاص وهذا ما يجعلنا نتساءل هل تطبق هذه الشهادة في كل مكان وعلى كل الأشخاص أم هنالك إستثناءات تطبقها؟

إنّ تطبيق شهادة المطابقة من حيث المكان، حسب المواد التي نصت على شهادة المطابقة، غير محدد بحيث أنه لا تستثني أي منطقة من التراب الوطني من تطبيق هذه الشهادة، ممّا يجعلنا نستنتج أن شهادة المطابقة تطبق على كافة التراب الوطني دون إستثناء منطقة معينة، فالإلتزام بطلب شهادة المطابقة يقع على عاتق كل صاحب مشروع أيا كان مكان تواجد.

أمّا من حيث نطاق تطبيق شهادة المطابقة من حيث الأشخاص، فتنص المادة 56 من القانون رقم 90-29 على أنه "يلتزم كل مالك أو صاحب مشروع بإشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"⁽⁴⁴⁾. والمالك أو صاحب المشروع يكون سواء المستفيد من رخصة البناء أو المهندس الذي قام بتوجيه أعمال البناء حسب القانون الفرنسي⁽⁴⁵⁾.

إنّ فشهادة المطابقة ملزمة لكل شخص تحصل مسبقا على رخصة البناء وإتمام أعمال البناء فهي ملزمة لكل شخص طبيعي أو معنوي عام، أو خاص حصل مسبقا على رخصة البناء وأتم أعمال البناء، غير أنّ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، أوردت إستثناءا على إلزامية شهادة المطابقة بحيث أكدت أنّ هذه الشهادة لا تعني الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية

⁴⁴ - أنظر المادة 56 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁴⁵ - GUILLOT Phillippe CH-A, Droit de l'urbanisme, Editions Ellipses, Paris, 2001, p127 .

الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

وتحدد كفاءات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران والوزير أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني ويكتسي طابعا إستراتيجيا أو خاصا.

وكذلك من خلال إستقرائنا للنص المادة 57 من القانون رقم 90-29 و كذا أحكام قانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، يتحدد نطاق تطبيق شهادة المطابقة في مراقبة الجهة الإدارية المختصة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها، وتتحقق المطابقة من خلال لجنة مختصة بالمعاينة، وتراقب أيضا مطابقة البناءات المنجزة لأشغال التهيئة التي تكفل بها صاحب رخصة البناء بحسب ما هو وارد في رخصة البناء وعليه يتحدد نطاق شهادة المطابقة في مطابقة أشغال البناء ومطابقة أشغال التهيئة لما ورد في رخصة البناء بما يتوافق مع أحكام قانون التهيئة و التعمير.

والواقع أنّ المالكين الذين إنتهوا من أشغال البناء و شرعوا في إستغلال العقار المبني دون الحصول على شهادة المطابقة ، هم غالبا لم يحترموا مواصفات مخطط البناء مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحضى بالرفض لتأكد لجنة المعاينة من عدم المطابقة⁽⁴⁶⁾.

أمّا نطاق تحقيق المطابقة فقد أقر المشرع الجزائري بموجب نص المادة 10 من القانون رقم 08-15⁽⁴⁷⁾، على أنه يمنع شغل أو إستغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة مطابقة، حيث أنّ شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص بإستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف إجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو

⁴⁶ لعويجي عبد الله، "الرقابة القبلية والبعدية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي"، المرجع السابق، ص 277.

⁴⁷ أنظر المادة 10 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية⁽⁴⁸⁾ وكذلك المادة 15 منه التي حصرت طائفة من البنايات تخضع لتحقيق المطابقة وهي:

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخص المسلمة .
- البنايات المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء .
- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء⁽⁴⁹⁾.

الفرع الثاني

إجراءات تسليم شهادة المطابقة

للحصول على شهادة المطابقة يجب إتباع مجموعة من الإجراءات لتسليمها والتمثلة في التصريح بإنهاء الأشغال (أولاً)، التحقيق فيها ومدى مطابقتها للأشغال (ثانياً)، ومنح شهادة المطابقة أو الإمتناع عن منحها (ثالثاً).

أولاً: التصريح بإنهاء الأشغال.

ألزم القانون المستفيد من رخصة البناء بعد الإنتهاء من أشغال البناء خلال ثلاثين (30) يوماً إيداع تصريح، يعد في نسختين يتضمن الإخطار بإنهاء من هذه الأشغال، بالنسبة للبنايات ذات الإستعمال السكني، و محضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، بالنسبة للتجهيزات و البنايات ذات الإستعمال السكني أو الجماعي أو البنايات المستقبلية

⁴⁸- أنظر المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد07، صادر في 12 فيفري 2015.
⁴⁹- أنظر المادة 15 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

للجمهور و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم وترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

إن جعل المبادرة لصاحب المشروع في طلب هذه الشهادة قد قلل من فعاليتها وشوّه كثيرا النسيج العمراني لأنه إذا كان صاحب المشروع ليس لديه رخصة بناء فكيف يبادر بطلب شهادة المطابقة.

الأصل أن شهادة المطابقة هو من يقدم بإنهاء الأشغال لكن عندما لا يودع التصريح بالأشغال، حسب الشروط و في الأجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الإستناد إلى تاريخ الإنتهاء من الأشغال تبعا للأجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽⁵⁰⁾.

ثانيا: التحقيق في شهادة المطابقة ومراقبة مدى مطابقة الأشغال.

تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها وإستعمالها وواجهاتها، يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة⁽⁵¹⁾.

تجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الإقتضاء.

وبالتالي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء عملية مراقبة المطابقة قبل 08 أيام على الأقل.

⁵⁰- أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق .

⁵¹- أنظر المادة 66 الفقرة 4، مرجع نفسه.

بعد إنتهاء اللجنة من القيام بعملها يحضر محضر الجرد يوقع عليه جميع أعضائها في نفس اليوم ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويبرز فيه رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.

في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي فقط⁽⁵²⁾.

يحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة (3) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة، وبعد إنقضاء هذا الأجل، يسلم رئيس مجلس الشعبي البلدي، إن إقتضى الأمر، شهادة المطابقة أو يرفضها عند الإقتضاء، ويشرع في الملاحظات القضائية، طبقاً لأحكام المادة 78 من قانون رقم 29-90.

يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل، حسب الأجل المذكورة في قرار رخصة البناء، وذلك إذا كانت أشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الإنتهاء من أشغاله⁽⁵³⁾.

ثالثاً: منح شهادة المطابقة أو رفض عن منحها.

1- منح شهادة المطابقة:

بعد قيام اللجنة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وإعداد محضر الجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة، يتم تسليم شهادة المطابقة⁽⁵⁴⁾.

2- رفض تسليم شهادة المطابقة:

إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب

⁵²- أنظر المادة 67 الفقرة 1 إلى الفقرة 5، مرجع سابق.

⁵³- أنظر المادة 68 الفقرة 4 و5، مرجع نفسه.

⁵⁴- أنظر المادة 68 فقرة 1، مرجع نفسه.

عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة كما تذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29⁽⁵⁵⁾.

يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضيه الرد الذي تمّ تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية في هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر، خمسة عشر (15) يوما.

يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. لذا يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة⁽⁵⁶⁾.

المطلب الثاني

الأجهزة المكلفة بالرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير

إنّ دراسة أجهزة الرقابة الإدارية في ميدان التعمير أمر في غاية الأهمية، نظرا للحالة المزرية التي يعيشها العمران في الجزائر، ولكون أجهزة الرقابة هي الضمانة لإحترام قواعد العمران سواء من قبل الإدارة، لذا يستوجب علينا التطرق إلى أهم الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة الإدارية البعدية (الفرع الأول)، والأعوان المؤهلين قانونا لمعاينة مخالفة التعمير (الفرع الثاني).

⁵⁵- أنظر المادة 68 الفقرة 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

⁵⁶- أنظر المادة 69، مرجع نفسه.

الفرع الأول

أهم الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة البعدية

بغرض تفعيل قوانين العمران وتطبيقها على المخاطبين بها سواء الأفراد أو الأشخاص العامة، قام المشرع الجزائري بإسناد هذه المهمة إلى هيئات إدارية مكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده وصيانتها وحق مراقبة إستغلال وإستعمال الأراضي العمرانية ومدى مطابقة ذلك وإنسجامه مع مختلف القوانين والتنظيمات والقواعد المعمول بها في هذا المجال⁽⁵⁷⁾، وسنتطرق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي (أولاً)، لجنة مراقبة قرارات التعمير (ثانياً)، المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية (ثالثاً).

أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي

تقوم البلدية بدور رقابي من خلال تحققها من إحترام تخصيصات الأراضي وقواعد إستعمالها، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عملية البناء لشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها. وذلك من خلال دور رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على ما يأتي: "...يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً والأعوان المؤهلين قانوناً أن يقوموا بزيارات الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك بهدف معرفة مدى تطابقها مع التنظيم المعمول بهما"⁽⁵⁸⁾.

كما يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بما يأتي:

السهر على إحترام المقاييس والتعليمات في مجال السكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري (المادة 94 ف5 من قانون 10-11)

⁵⁷- شامة سماعين، مرجع سابق، ص 216.

⁵⁸- أنظر المادة من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مرجع سابق.

تسليم الرخص العمرانية حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما (المادة 95 من قانون رقم 10-11)

وأثناء قيامه بالمراقبة قد يطلب من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة:

- التصريح بفتح الورشة.
- رخصة البناء.
- رخصة البناء عند الإقتضاء⁽⁵⁹⁾.

إنّ المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المذكور سابقا نصت على وجوب مرافقة الأعوان المؤهلين قانونا لرئيس المجلس البلدي مما يدل على ضعف قدرات معظم رؤساء البلديات في هذا المجال خاصة أن أغلبهم مستواهم الثقافي محدود وبالتالي يبقى دور رئيس المجلس الشعبي دور شرفي⁽⁶⁰⁾.

يمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات⁽⁶¹⁾.

لذا يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز القيام شخصيا أو عن طريق الأعوان المذكورين بالمراقبة التي يعلم بها المعني أو الفجائية من أجل معاينة إنطلاق أشغال إتمام الإنجاز و تجسيدها⁽⁶²⁾.

⁵⁹- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06، صادر في 05 فيفري 2006.

⁶⁰- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2012، ص 120.

⁶¹- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مرجع سابق.

⁶²- أنظر المادة 58 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

ثانياً: لجنة مراقبة قرارات التعمير

تنشأ هذه اللجنة لدى الوزير المكلف بالعمران، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي، من أجل مراقبة عقود التعمير وذلك بموجب نص المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽⁶³⁾، تكلف هذه اللجنة بما يأتي:

➤ الإشراف على الأشغال طبقاً للرخص المسلمة

➤ متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير

يرأسها حسب الحالة وزير العمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم، وتحدد تشكيلتها بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران.

ثالثاً: المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية .

أسست المفتشية العامة للعمران والبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388 الذي حدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيم عملها⁽⁶⁴⁾، في إطار تدعيم الرقابة في مجال العمران واستجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران.

تكلف المفتشية العامة للعمران والبناء بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال البناء والعمران وحماية الإطار المبني وبهذه الصفة تتولى القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع و التنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني⁽⁶⁵⁾.

كما أنشئت مفتشيات جهوية للعمران والبناء على مستوى 9 ولايات⁽⁶⁶⁾ تحت سلطتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد

⁶³ - أنظر المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

⁶⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 08-388 مؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، ج ر عدد 69، لسنة 2008.

⁶⁵ - أنظر المادة 02، مرجع نفسه.

⁶⁶ - أنظر الملحق رقم 01.

مهامها وعملها، تكلف المفتشية الجهوية في كل الولايات التابعة لإختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعميران والبناء، بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني⁽⁶⁷⁾.

الفرع الثاني

الأعوان المؤهلون قانونا لمعاينة مخالفة التعمير

نصت المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 على أن الأعوان المؤهلين قانونا للبحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير هم كما يأتي:

✓ مفتشي التعمير

✓ أعوان البلدية المكلفين بالتعمير

✓ موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية

يؤدي هؤلاء الموظفين اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة

"أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة و صدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي"

وتحدد الشروط وكيفيات تعيينهم وكذا إجراءات المراقبة عن طريق التنظيم زيادة على ذلك

جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 بأكثر تفاصيل بنصها على مايلي

"...يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية"⁽⁶⁸⁾.

⁶⁷ - مرسوم تنفيذي رقم 08-389 مؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يتضمن إنشاء المفتشيات الجهوية للعميران والبناء وتنظيمها وعملها، ج ر عدد 69، لسنة 2008.

⁶⁸ - حسب المادة 15 من الأمر رقم 66-155 مؤرخ في 8 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، معدل ومتمم بالأمر رقم 15-02 المؤرخ في 23 جويلية 2015، ج ر عدد 48، صادر في 1966، يتمتع بصفة ضباط الشرطة القضائية كل من:

يعين الأعوان المؤهلين بمعاينة المخالفات، من بين الأشخاص الآتية:

أولاً: مفتشوا التعمير

يتم تعيينهم طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-255⁽⁶⁹⁾ اللذين يمثلون نوعاً من الشرطة الهندسية والمعمارية، بحيث يكون هذا الجهاز مصحوباً بسلطة مهئية لصالح الإدارة المختصة، من بين مهامها تكليف من يقوم على نفقة مرتكب المخالفات بالهدم دون اللجوء إلى استصدار حكم قضائي⁽⁷⁰⁾.

ثانياً: المستخدمون الذين يمارسون أعمالهم بإدارة وزارة السكن والعمران

يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسية.

= رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين، ومحافظي وضباط الشرطة للأمن الوطني،
 - ذوي الرتب في الدرك ورجال الدرك اللذين أمضوا في سلك الدرك الوطني 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 وحفاظاً وأعوان الشرطة للأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث سنوات على الأقل بهذه الصفة والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.
 - ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصاً بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع الوطني ووزير العدل.
 و يحدد تكوين اللجنة المنصوص عليها في هذه المادة وتسييرها بموجب مرسوم.
⁶⁹- المرسوم التنفيذي رقم 91-255، مؤرخ في 14 جويلية 1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن معدل ومتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-241، مؤرخ في 22 جويلية 2009، ج ر عدد 43، لسنة 1991.
⁷⁰- بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2006-2007، ص 109.

• المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير وقد أُلغي شرط الخبرة بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343.

- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين السامين في البناء ذوي خبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

ثالثا: الأعوان اللذين يمارسون مهامهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية

يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.

رابعا: فرق المتابعة والتحقق

علاوة على الأعوان المذكورين سابقا أضاف قانون رقم 08-15 فرقا من الأعوان المكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات التي تنص عليها المادة 68 من قانون رقم 08-15⁽⁷¹⁾، حيث يمكن أن تشكل هذه الفرق من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل البلدية وحظيرة سكنات، ولكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية ويتم تنسيقها⁽⁷²⁾، وتكلف هذه الفرق بمهام البحث عن مخالفات القانون الواردة في قانون رقم 08-15 ومعاينتها.

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات

⁷¹ - المادة 68 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁷² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر عدد 27، لسنة 2009.

- المتابعة والتحقق في إستئناف أشغال إتمام البناءات.
- زيارة ورشات التجزئات و المجموعات السكنية و البناءات
- القيام بالفحوص والتحقيقات
- إستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانات الخاصة بها
- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير القانونية⁽⁷³⁾.

كما يمكن للأعوان المؤهلين الإستعانة وتسخير القوة القانونية في حالة عرقلة أداء مهامهم في مراقبة المخالفات ومعاينتها⁽⁷⁴⁾.

خامسا: شرطة العمران

نظرا لخصوصية و تعقيد ميدان التعمير والتهيئة العمرانية وكذا ضرورة التدخل الصارم من أجل معاقبة المخالفين، كان من اللازم إنشاء جهاز ضمن الشرطة بصفة عامة يكون أكثر تأهيلا للبحث والتحقق على المخالفات في هذا الميدان المعقد وهو ما يسمّى بشرطة العمران⁽⁷⁵⁾. وتتمثل مهام وحدات شرطة العمران وحماية البيئة بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية في السهر على تطبيق القوانين والتنظيمات في المجال العمراني ومنع كل أشغال البناء الفوضوي⁽⁷⁶⁾، وتمارس نشاطاتها في حالة تسجيل مخالفة في مجال العمران وتحرير محاضر مخالفات بعد المعاينة الميدانية بإجراء المطابقة وإخطار السلطات القضائية بتلك المخالفات كما تقوم بجولات ميدانية لمراقبة أشغال البناء و التجزئة و التأكد من مدى إحترامها لتراخيص و الضوابط المعمول بها، ضبط الورشات الخاصة، كما تقوم بالوقوف على المخالفات وضبطها وحجز مواد البناء والآليات المستعملة في الأشغال غير المرخص لها وإيداعها في المشروع البلدي مقابل وصل.

⁷³ - أنظر المادة 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-156، مرجع سابق.

⁷⁴ - أنظر المادة 67 و 69 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁷⁵ - دعان العياش، "شرطة العمران وحماية البيئة"، مجلة الشرطة، عدد خاص، الجزائر، ص 17.

⁷⁶ - أنظر التعليمات الوزارية المشتركة صادرة في 13 أوت 1985، المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع، ج ر عدد 34، سنة 1985.

وفي إطار التطبيق الصارم للقوانين والتنظيمات التي تخص مجال العمران وبتنسيق مع مختلف الفاعلين سجلت شرطة العمران عدد المخالفات المتعلقة بالرقابة البعدية العمرانية 43729 مخالفة سنة 2015 مقابل 44724 مخالفة في 2014 أي بتراجع بمعدل 995 مخالفة، أمّا في الثلاثي الأول لسنة 2016 قدر العدد الإجمالي للمخالفات بـ 11661 مخالفة.

غير أنّ الواقع الذي تعيشه البيئة العمرانية يدلّ على أنّ هذا الجهاز لا يمارس مهامه وفق لما حددت له وليقوم بالدور الرقابي الفعلي المرجو منه فعليا ما يكون هناك تسامح في متابعة أشغال المتعلقة بالبناء.

سادسا: الجمعيات كهيئات للرقابة

تعرف الحركة الجمعوية حاليا إتساعا كبيرا من أجل نشر الوعي حول المشاكل التي نعيشها في الوقت الراهن، وتعتبر من الحريات العامة والحقوق المعترف بها للمواطن⁽⁷⁷⁾ فمن بينها تلك المتعلقة بمجال العمران التي تشغل حيزا معتبرا من المشاكل اليومية للمواطن.

وعليه فالجمعيات تشكل وسيطا يفرض نفسه رغم العراقيل التي يعاني منها من أجل تحسيس السكان بالرقابة البعدية وتفعيل دوره في مجال التعمير، لذا فهي شريك لا يمكن تجاهله من طرف السلطات العمومية و هذا بإستشارة الجمعيات المحلية أثناء إعداد أدوات التعمير.

فيعد قانون رقم 06/12 المرجع الأساسي لإنشاء وتنظيم الجمعيات التي تأخذ شكل إتفاقية تجمع أشخاص طبيعة أو معنوية من أجل تحقيق هدف غير مريح⁽⁷⁸⁾، إذ تنص المادة 74 من قانون رقم 29/90 أنه: "يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف

⁷⁷ - براهيم مراد ويوشمال حمزة، الديمقراطية التشاركية: أساس تفعيل التنمية المحليّة، مذكرة لنيل الماستر في الحقوق، القانون العام، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2011-2012، ص57.

⁷⁸ - قانون رقم 12-06، مؤرخ في 12 جانفي 2012، يتعلق بالجمعيات، ج ر عدد 02، لسنة 2012.

المدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير»⁽⁷⁹⁾.

أي أنّ الجمعيات التي تستوفي الشروط القانونية و يتضمن قانونها الأساسي مهمة حماية المحيط وتحسين إطار الحياة وتتهيئته أجاز لها القانون ضمن أهدافها حماية البيئة و التعمير، وأن تتأسس كأطراف مدنية ضف إلى ذلك رفع الدعاوي أمام القضاء المختص، لكن الملاحظ أن الجمعيات المتعلقة بالعمران قليلة فهي تنحصر في جمعيات حماية البيئة وجمعيات حماية الأحياء القديمة التي تخضع لأحكام القانون رقم 04/98⁽⁸⁰⁾.

⁷⁹ - المادة 74 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁸⁰ - قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 جويلية 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44 ، لسنة 1998.

الفصل الثاني

آثار الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير

بعد أن تطرقنا إلى الأحكام العامة للرقابة البعدية في مجال التعمير سننتقل في الفصل الثاني إلى آثار الرقابة البعدية في مجال التعمير، فمن خلال دراسة مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالرقابة البعدية نلاحظ أنّ المشرع قد أوكل مهمة التصدي للمخالفات المرتكبة بالرخص وشهادات التعمير إلى السلطة الإدارية التي تقوم برقابتها من خلال التتبع الدقيق لأحكام قانون العمران وتحرير محاضر تتضمن بالتدقيق وقائع المخالفات المرتكبة وذلك حفاظ على النظام العام العمراني وحماية أرواح المواطنين، فالإدارة لها سلطة إستصدار قرار الهدم في حالة تأكدها من وجود جريمة، وهذا ما يؤكد لنا تفعيل الرقابة البعدية من خلال تنفيذ تدابيرها وعقوباتها، الأمر يستدعي منا تحديد كفيات إثبات وتقصي مخالفات الشهادات والرخص المسلمة (المبحث الأول)، وتسوية لمخالفة التعمير (المبحث الثاني).

المبحث الأول

تقصي و إثبات مخالفات الشهادات والرخص المسلمة

يترتب عن إخلال الأشخاص بالقواعد المنظمة للتعمير مخالفات يعاقب عليها القانون شأنها شأن بقية الجرائم، الأمر الذي يتطلب لأجل قيام الدليل بشأنها هي معاينتها معاينة مادية، ومن هنا سنبين أهم مخالفات الرخص والشهادات التعمير المسلمة (المطلب الأول)، وكذا إثباتها بموجب محاضر تحرر طبقا للقانون (المطلب الثاني).

المطلب الأول

أهم مخالفات الرخص والشهادات التعمير المسلمة

نظرا لأهمية الرقابة الإدارية البعدية التي نظمها المشرع في مختلف القوانين المتعلقة بالعمران، إهتم هذا الأخير بتحديد المخالفات المتعلقة بالرخص المسلمة (الفرع الأول)، والمخالفات المتعلقة بالشهادات المسلمة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المخالفات الماسة بالرخص المسلمة

سنحاول ضمن هذا الفرع دراسة مختلف المخالفات المتعلقة بالرخص الواردة في قوانين التعمير المتمثلة في المخالفات الماسة برخصة التجزئة (أولا)، والماسة برخصة البناء (ثانيا)، والماسة برخصة الهدم (ثالثا).

أولا: المخالفات الماسة برخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري من الجهة الإدارية المختصة، حيث ترخص لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو أكثر إذا كان يجب استعمالها لتشييد بناية⁽⁸¹⁾، حيث يشترط لتقسيم ملكية عقارية غير مبنية أن يكون تقسيما موافقا للأحكام الواردة في رخصة التجزئة. كما تتعرض هذه الرخصة لتقسيم الملكية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة وتعتبر بذلك جريمة كل أشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات والتصاميم ودفتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة التجزئة⁽⁸²⁾.

⁸¹ - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

⁸² - تنص المادة 57 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق على أنه: "تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم".

ثانيا: المخالفات الماسة برخصة البناء

يشترط لتشييد بناية الحصول على رخصة البناء⁽⁸³⁾، وعليه نجد المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء في المادة 52 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بل إكتفى بالنص على أنها تشترط في حالة تشييد بنايات جديدة⁽⁸⁴⁾ مهما كان إستعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج، حيث تتعرض هذه الرخصة لمخالفات نص عليها المشرع في قانون رقم 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير منها:

أ- القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء: تقع على عاتق صاحب رخصة البناء، إلترام بتنفيذ ما ورد فيها وإحترامه للأصول الفنية وفق المستندات الصادر بموجبها الترخيص ولا يجوز إدخال أي تغيير في المخططات المعتمدة⁽⁸⁵⁾.

من المعروف أن من تحصل على رخصة البناء يجب التقيد بما جاء فيها، وإلا فالإدارة لم تسلم له شهادة المطابقة⁽⁸⁶⁾. وتجدر الإشارة إلى أنه لم يتعرض المشرع إلى تعريف هذه الجريمة⁽⁸⁷⁾، ولعدم تحقق المطابقة صور كثيرة، ذات طابع تقني تتعلق عموما بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير يمكن ذكر بعض صورها فيما يلي:

- تجاوز معامل شغل الأراضي .

⁸³- تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق على: "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس وللواجهة والإستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء".

⁸⁴- أنظر المادة 52 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁸⁵- محمد حسين منصور، النظام القانوني للمباني والإنشاءات، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2011، ص 354.

⁸⁶- خمار فاضل، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 105.

⁸⁷- لقد عرّف الفقه جريمة تشييد بناية لا تتطابق مع مواصفات رخصة البناء على أنها: "جريمة البناء المخالف لمواصفات الترخيص هي قيام شخص بعمل من أعمال البناء، سواء تشييد المباني الجديدة أو تمديد مباني القائمة أو التغيير الذي يمس الحيطان أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، أو إنجاز جدار صلب لتدعيم أو تسييج، على أن تقام هذه الأعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة".

- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق وملحقاته.

- عدم إحترام الإرتفاع المرخص به.

- تعديل الواجهة.

- إنجاز منفذ غير مقرر.

هذه الصور كان يعاقب عليها بالمادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94⁽⁸⁸⁾ قبل إلغائها بموجب القانون رقم 06/04 لتصبح هذه الصور معاقب عليها بالمادة 76 مكرر 05 من قانون التهيئة والتعمير، التي تنص على أنه في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة المسلمة، تقرر الجهة القضائية التي تم إرسال محضر معاينة المخالفة في حدود إختصاصها والتي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

وفي حالة عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف⁽⁸⁹⁾.

إضافة إلى ماسبق نشير إلى أن هناك جرائم أخرى، لم ينص المشرع الجزائري بالنص عليها صراحة في قوانين التعمير ووضع في المادة 77 من القانون رقم 90-29 حكما عاما ينطبق على كافة جرائم المباني⁽⁹⁰⁾، ومن بينها نجد جريمة:

ب- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار: بحيث ألزم المشرع المالك أو القائم بالأشغال أن يقوم بإجراءات التصريح والإشهار وتتمثل هذه الإجراءات في وضع لافتة تبين مراجع البناء

⁸⁸ - مرسوم تشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32، صادر في 25 ماي 1994، الذي ألغى بعض أحكامه قانون 04-06 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، صادر في 16 أوت 2006.

⁸⁹ - أنظر المادة 76 مكرر 5 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁹⁰ - يزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 107.

طبقا لرخصة البناء الممنوحة وإخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بفتح الورشة أو إتمام الأشغال.

حيث ألزم المشرع في المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المستفيد من رخصة البناء أن يضع خلال المدة الكاملة لعمل الورشة لافتة مرئية وإذا قام المستفيد من الأشغال بالبناء دون القيام بهذه الإجراءات تقوم المخالفة كما تشمل هذه الجريمة أيضا عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال⁽⁹¹⁾.

لقد جاء القانون رقم 08-15 على مخالفات جديدة بحيث جاء ليوسع من دائرة الأفعال التي جرمها القانون ومنها:

ج- جريمة عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء: إذ يتوجب على مالكي القطع الأرضية الموجودة داخل التجزئة التي إنتهت بها الأشغال أن ينجزوا بناياتهم في الآجال المحددة في رخصة البناء⁽⁹²⁾.

ثالثا: المخالفات الماسة برخصة الهدم:

تعرف رخصة الهدم على أنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف⁽⁹³⁾.

ويتم المساس بهذه الرخصة عند القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لمواصفات الرخصة التي تهدف إلى إعادة إمكانية إستعمال العقار، ولأجل ذلك يجب أن تتم عملية الهدم في إطار منظّم وتحت مراقبة الإدارة لضمان عدم المساس بالقطاعات أو الأماكن التي إعتبرها المشرع الجزائري

⁹¹ - المنجي محمد، مرجع سابق، ص ص 433 - 450.

⁹² - موالكية طارق، منازل التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، 2008-2009، ص 42.

⁹³ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 11.

كشروط إلزامية رخصة الهدم⁽⁹⁴⁾، ومراعاة الإلتزامات التي تفرضها الحماية المكرسة عن طريق مطابقة الأشغال لرخصة الهدم بحيث يعتبر القيام بأشغال الهدم بطريقة غير مطابقة للرخصة بما يؤثر سلبا على الأماكن المحمية وكذا البنايات المجاورة لها جريمة، يعاقب فاعلها حسب المادة 77 من القانون رقم 90-29.

الفرع الثاني

المخالفات الماسة بالشهادات المسلمة

سنحاول في هذا الفرع دراسة مختلف المخالفات الماسة بالشهادات الواردة في قوانين التعمير المتمثلة في المخالفات الماسة بشهادة التقسيم (أولا)، والماسة بشهادة المطابقة (ثانيا).

أولا: المخالفات الماسة بشهادة التقسيم:

نصت المادة 59 من القانون رقم 90-29 على أن: **تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة التقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو إلى عدة أقسام**⁽⁹⁵⁾.

وتطبيقا لنص هذه المادة أقرت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: **تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو إلى عدة أقسام**.

يتم المساس بهذه الشهادة في قيام بأشغال التقسيم غير مطابقة لشهادة لما ورد فيها لأنها توقع التزماتها على عاتق مالك العقار المبني المراد تقسيمه، وذلك بأن تكون أشغال التقسيم مطابقة للتصاميم والمخططات التي منحت بموجبها شهادة التقسيم، وعليه فإن عدم تطابق الأشغال المنجزة مع هذه التصاميم يعتبر مخالفة.

⁹⁴- تتجلى أهمية رخصة الهدم في حماية الأماكن التاريخية والمعمارية وحق الجوار عن طريق حماية البنايات التي تكون سندا لبناية محل طلب رخصة الهدم من جهة أخرى ومنه لا يجب القيام بأشغال هدم من شأنها المساس بها.

⁹⁵- ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme, Editions Berti, Alger, 2007, p 188.

ثانيا: المخالفات الماسة بشهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة الوثيقة الإدارية التي من خلالها يتم تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير⁽⁹⁶⁾. إذ نجد أنّ المشرع الجزائري من خلال قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والقانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، نص على المخالفات التي تمسّ بشهادة المطابقة ومنها:

أ - جريمة عدم التصريح بإنهاء الأشغال:

ألقي المشرع على عاتق كل من المالك أو صاحب المشروع إلترام إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء أشغال البناء لتسلم له شهادة المطابقة. ولما كان هذا ذي أهمية بالغة وضع المشرع على عاتق كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية إلتراما بالحلول وجوبا محل المرخص له الذي لا يبادر بإستصدار شهادة المطابقة⁽⁹⁷⁾.

ب - جريمة التصريح الكاذب:

يقصد بالكذب تقديم معلومات أو تصريحات غير صحيحة أو منافية لما هو عليه في الواقع، وبما أن الأصل العام لايعاقب على الكذب في قواعد القانون الجنائي، وخروجا عن القاعدة العامة فإن المشرع يعاقب على الكذب إذا إتخذ شكل وطرق إحتيالية وذلك لما له من أخطار مستقبلية خطيرة وذلك سواء على البيئة وكذا على الأرواح البشرية والخسائر المادية،

⁹⁶- أنظر المادة 02 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁹⁷- للمزيد من التفاصيل حول التصريح بإنهاء الأشغال إرجع إلى الفرع الثاني من المطلب الأول من المبحث الثاني من الفصل الأول من مذكراتنا، ص 26.

فإذا إنطبق الكذب على الجهة الإدارية المختصة بدراسة الملف المتعلق بشهادة المطابقة وتمّ كشف ذلك لاحقاً بعد المعاينة يتم متابعة المخالف⁽⁹⁸⁾.

ج - جريمة الامتناع عن تنفيذ قرارات تصحيح الأشغال:

إذا ثبت لدى السلطة الإدارية القائمة على المراقبة والمتابعة أنّ البناء قد تم إنجازه معيباً، فلها الحق أن تأمر الباني بالقيام بتصحيح العيوب وتدارك مظاهر مخالفة البناء للقانون ومواصفات رخصة البناء الممنوحة له وجعله مطابقاً لهما، ويحدد للمعنى أجلاً لا يمكن أن يتجاوز ثلاثة (03) أشهر للقيام بإجراء بالتصحيح⁽⁹⁹⁾.

وقد نص المشرع اللبناني في حالة عدم مطابقة البناء أو أي جزء، على المالك أن يقوم تحت إشراف المهندس المسؤول الممضي طلب الرخصة بالأعمال اللازمة ليصبح البناء مطابقاً وعليه بعد ذلك أن يعلم الإدارة وأن يتقدم بخرائط عند الإقتضاء موقعة من المهندس المسؤول⁽¹⁰⁰⁾.

د - جريمة عدم القيام بطلب شهادة المطابقة في الأجل المحددة:

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة إثبات مطابقتها مع رخصة البناء بشهادة المطابقة، وله أجل 30 يوم ابتداءً من تاريخ الانتهاء من الأشغال لإيداع التصريح وطلب الحصول على شهادة المطابقة، وعدم القيام بطلب الشهادة في الأجل المحددة سابقاً يشكل جريمة.

⁹⁸ - عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، القانون الجنائي، جامعة الجزائر، 2001-2000، ص ص 38-39.

⁹⁹ - عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، 2007، ص 746.

¹⁰⁰ - نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص 228.

هـ - جريمة عدم تحقيق المطابقة في الآجال المحددة:

يلتزم مالك البناء بتحقيق مطابقة البناية لمواصفات رخصة البناء في الآجال المحددة قانونا وطبقا للمادة 68 فقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإنه: "يحدد للمعنى أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة، وبعد إنقضاء هذا الأجل، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة إن إقتضى الأمر..."⁽¹⁰¹⁾.

كما تنص المادة 23 من قانون رقم 08-15، على أنه: "يجب على ملاك البنايات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتم بنياتهم، ضمن الشروط والآجال المحددة في هذا القانون"⁽¹⁰²⁾.

و - جريمة استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها:

تنص المادة 24 فقرة 3 من قانون رقم 08-15 على ما يلي: "في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة".

تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون، يمنع إستئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية.

ي - جريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها:

أشارت المادة 10 من القانون رقم 08-15 إلى الجريمة، بنصها على مايلي: "يمنع شغل أو إستغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون"⁽¹⁰³⁾.

101- أنظر المادة 68/4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

102- أنظر المادة 23 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

وأضافت المادة 08 منه: " لا يمكن لأي مالك أو صاحب مشروع شغل أو إستغلال بناية قبل إتمام إنجازها".

ن - جريمة الربط المؤقت أو النهائي بشبكة الإنتفاع العمومي :

كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبنائية، بشبكات الإنتفاع العمومي وكان غير قانوني، أي دون الحصول المسبق على شهادة المطابقة، يكون قد ارتكب جريمة الربط المؤقت أو النهائي بشبكة الإنتفاع العمومي وهذا ما نصت عليه المادة 61 من قانون رقم 08-15:"
يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق ربط بالطرق وشبكات الإنتفاع العمومية يمنع كل ربط يتم خارج أحكام الفقرة أعلاه.

تحدد أصناف الطرقات وشبكات الإنتفاع وكيفيات التكفل بها عن طريق التنظيم⁽¹⁰⁴⁾.

المطلب الثاني

تحرير محاضر المخالفات

تعتبر محاضر المعاينة الدليل الوحيد لإثبات مخالفات التعمير وهذا راجع لطابعها المادي والتقني في معظم الأحيان، حيث حدد لها المشرع شروط وشكليات وضبط لها نماذج في بعض المخالفات في قانون التعمير والنصوص التنظيمية المطبقة لها، بحيث يلتزم على العون المؤهل قانونا تحرير محضر مخالفة يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا تصريحات التي تلقاها من المخالف، ويوقع على المحضر كل من العون المؤهل والمخالف، وفي حالة الرفض يسجل ذلك في المحضر، وفي كل الحالات يبق المحضر صحيحا ما لم يثبت العكس بحسب نص المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، وهو ما أكدته المادة 65 من قانون رقم 08-15 على أن: «يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة بدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها».

¹⁰³ - أنظر المادة 23، مرجع نفسه.

¹⁰⁴ - أنظر المادة 61 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

بينت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 أن تحرير المحاضر يتم على شكل إستمارات تتضمن الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في سجل مفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً. وهنا تظهر بسط الرقابة على المحاضر مما يزيد من حجيتها في إثبات وقائع المخالفة لأحكام التعمير. ولتحقيق هذا المبتغى نتطرق إلى أنواع المحاضر (الفرع الأول)، وتبيان حجيتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أنواع محاضر المخالفات

حددت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم حددت أنواع محاضر المخالفات المرتكبة ضد تشريع وتنظيمات التعمير كالآتي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.
- محضر عدم المطابقة .
- محضر عدم إتمام الإنجاز.

بالنسبة لمحضر معاينة أشغال شرع فيها بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة⁽¹⁰⁵⁾، فعند معاينة أشغال بناء غير مطابق لرخصة البناء والتصاميم المرفقة لها ، يحرر العون المؤهل قانونا محضر معاينة المخالفة، ويرسلها إلى السيد وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى (72) ساعة، وترسل نسخة منه في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليمياً. وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية المختصة للبت

¹⁰⁵- أنظر الملحق رقم 02.

في الدعوى العمومية، إمّا الأمر بمطابقة البناء لمواصفات الرخصة المسلمة، أو هدمه كلياً أو جزئياً في أجل تحدده⁽¹⁰⁶⁾.

وإذا لم يمتثل المخالف للحكم الصادر من العدالة في الآجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

وفيما يخص هذه المخالفة لم يمنح للجهة الإدارية المختصة الممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر كما فعل بالنسبة لجريمة البناء دون رخصة، الأمر الذي يمكن المالك أو صاحب المشروع من تقديم أوجه دفاعه ومن ثمّة إحترام المضمون دستورياً، وهذا يعدّ شيء إيجابي.

أما فيما يخص محضر عدم المطابقة⁽¹⁰⁷⁾، فوفقاً للمادة 14 من قانون رقم 08-15 المحدد لشروط مطابقة البناء وإتمام إنجازها، يمكن تحقيق مطابقة البناء التي إنتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر القانون في الجريدة الرسمية، وذلك حسب وضعية حالة كل بناية⁽¹⁰⁸⁾.

والبنايات التي تشمل تحقيق المطابقة تتمثل في:

- البنائيات غير المتممة سواء تحصل صاحبها على رخصة البناء أو لم يتحصل عليها، وهنا يمكن الإستفادة من رخصة إتمام الإنجاز.
- البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، في هذه الحالة يمكن الإستفادة من شهادة المطابقة.
- البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، هنا يمكن الإستفادة من رخصة البناء على سبيل التسوية.

¹⁰⁶ - أنظر المادة 76 مكرر 5 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

¹⁰⁷ - أنظر الملحق رقم 03.

¹⁰⁸ - للمزيد من التفاصيل، أنظر المادة 16 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

يتعين على أصحاب هذه البناءات تقديم طلب وتصريح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا من أجل تحقيق المطابقة، فإذا لم يمتثل هؤلاء للإلتزامات المنصوص عليها قانونا، يقوم الأعوان عند قيامهم بزيارة الأماكن بغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا ما نصت عليه المادة 24 من قانون رقم 08-15، كما يلزم على أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير القيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات، في مفهوم أحكام هذا القانون، على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح، يترتب على معاينة عدم المطابقة، في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة⁽¹⁰⁹⁾.

الفرع الثاني

حجية المحاضر

نصت المادة 76 مكرر 2 من قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على أنه يبقى المحاضر صحيحا إلى إثبات العكس، وعليه تبقى حجية المخالفات المثبتة في المحاضر وفق أوضاعها القانونية⁽¹¹⁰⁾ قائمة إلى أن يثبت خلاف ذلك، وعليه تبقى المحاضر صحيحة إلى أن يثبت الطعن فيها بالتزوير كونها تكون مثبتة لوقائع مادية.

وتصنف ضمن النصوص المنصوص عليها ضمن المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية رقم 66-155: "في الأحوال التي يخول القانون فيها بنص خاص لضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم أو للموظفين وأعوانهم الموكلة إليهم مهام الضبط القضائي سلطة إثبات جنح في محاضر أو تقارير تكون لهذه المحاضر أو التقارير حجيتها ما لم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة الشهود".

¹⁰⁹ - أنظر المادة 27 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

¹¹⁰ - أنظر المواد 76 مكرر 2 فقرة 1 و 2 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق، والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مرجع سابق.

المبحث الثاني

تسوية مخالفات التعمير

نظرا للعدد الكبير من البناءات غير المشروعة وغير المطابقة وغير المكتملة التي أصبحت بفعالها معظم المدن نماذج للإختلالات العمرانية وأنماط غريبة وبشيعة في التصميم، الأمر الذي أدى بالمشرع إلى سن إجراء جديد المتمثل في تحقيق المطابقة، الذي يمثل نوعا من التسوية القانونية (المطلب الأول)، وتبيان من مختلف العقوبات الجزائية لمختلف الجرائم (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

التسوية القانونية: (تحقيق المطابقة)

نظرا لكثرة البناءات الغير الفوضوية والعشوائية والإختلالات العمرانية لم يبقى المشرع عاجزا في إنتشارها إنما سعى إلى محاربة هذه الظاهرة لإستدراك مخالفات أحكام قانون التعمير وسن قواعد قانونية كقانون رقم 08-15 المحدد القواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها لتواكب هذه المشكلة، وقد عرف المشرع الجزائري إجراء تحقيق المطابقة في المادة 02 من قانون رقم 08-15: " هو الوثيقة الإدارية التي من خلال تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل وقواعد التعمير"، وتوضح أهمية تحقيق المطابقة من خلال تحديد نطاق التسوية (الفرع الأول)، ومختلف إجراءاتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

نطاق التسوية القانونية

إنّ أول شرط للتسوية هو أن تكون البناءات مشيدة قبل 2008 وهذا تطبيقا لنص المادة 14 من قانون رقم 08-15 سواء كانت متممة أو في طور الإنجاز ولا يشمل البناءات المشيدة بعد 03 أوت 2008.

وبالتالي فإنّ إجراء تحقيق المطابقة يطبق على جميع البنايات والأعمال الخاضعة لرخصة البناء والتي إنتهت بها أشغال البناء أو أنها في طور الإنجاز قبل تاريخ نشر قانون تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، سواء تعلق الأمر ببناية تحصل صاحبها على رخصة بناء، دون أن يلتزم بإحترامها وإثبات مطابقة الأشغال للرخصة أو أنه لم يتحصل عليها أصلاً⁽¹¹¹⁾، ولتحديد مجال تحقيق المطابقة نص المشرع الجزائري في القانون السالف الذكر المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، على البنايات القابلة للتسوية (أولاً)، والبنايات غير القابلة للتسوية (ثانياً).

أولاً: البنايات القابلة للتسوية

وباستقراء نص المادة 15 من نفس القانون⁽¹¹²⁾، يشمل تحقيق مطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون ما يلي:

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

يقصد بها حسب المادة عدم الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها، وتمكين صاحبها من تسوية الوضعية الإجرائية لها بعد إنهاء إنجاز البنايات غير المتممة من أجل إعطاء مظهر جمالي.

ب- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:

أي أن المستفيد من رخصة البناء لم يقم بمراعاة الإلتزامات المقيدة للبناء الواردة في الرخصة، في هذه الحالة يمكن للمعني بالأمر إتباع إجراءات التسوية من أجل تحقيق مطابقتها.

¹¹¹- تنص المادة 14 من القانون رقم 08-15: " يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي إنتهت بها أشغال البناء أو

هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة"

¹¹²- أنظر المادة 15 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

ج- البناءات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

المقصود بها هو الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها، وتسلم للمعني بالأمر رخصة البناء على سبيل التسوية وتكون التسوية على أساس مطابقة البناية وفقا للمقاييس التعمير وقواعد البناء⁽¹¹³⁾.

ثانيا: البناءات الغير القابلة للتسوية

طبقا لنص المادة 16 من القانون⁽¹¹⁴⁾ المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، فلا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار هذا القانون، البناءات الآتية:

أ- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاعات ويمنع البناء عليها:

يعود سبب عدم البناء على مثل هذه الأراضي كونها غير مجهزة لإقامة أي بناء والسبب يعود إلى موقعها لأنها قد تكون معرضة للأخطار وهذه الإرتفاعات تتمثل في إرتفاق التعمير، إرتفاعات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث الثقافي، إرتفاعات عدم البناء بسبب إستعمال بعض الثروات.

ب- البناءات المتواجدة بصفة إعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية:

وهي البناءات المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق والإرتفاعات المرتبطة بها بحيث حرص المشرع على حماية كل المناطق الساحلية والسياحية وحماية البيئة حفاظا على النظام العام العمراني.

¹¹³- يقصد بالمظهر الجمالي للبيئة إنسجام الأشكال ونوعية واجهة البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.

¹¹⁴- أنظر المادة 16 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

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

يمنع تشييد أي بناية غير مشروعة في هذه الأراضي، ولا يمكن تحقيق مطابقة البنايات غير المشروعة المشيدة على مستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة⁽¹¹⁵⁾.

د- البنايات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع:

تعد هذه البنايات غير مشروعة لذلك لا تخضع لإجراء تحقيق المطابقة وذلك لعدم إحترامها لقواعد التهيئة والتعمير ضف إلى ذلك أنها تشكل خطر على حياة المجتمع⁽¹¹⁶⁾.

هـ- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضره لها والتي يستحيل نقلها:

هذه البنايات أيضا لا تستفيد من إجراء تحقيق المطابقة لأنها بنايات غير مشروعة وذلك عندما تكون عائقا أمام السلطات المحلية في تحقيق مشاريعها التتموية خاصة عندما يتعلق الأمر بالمشاريع الخدماتية والسكنية.

¹¹⁵- تنص المادة 39 فقرة 1 من قانون رقم 08-15: "لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة..."

¹¹⁶- تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 176.

الفرع الثاني

إجراءات التسوية

تتمثل إجراءات تحقيق المطابقة في مجموعة من التدابير لتسوية الوضعية العمرانية للبناء الغير المشروع ويمكن تقسيمها إلى إيداع طلب تحقيق المطابقة (أولاً)، دراسة طلب تحقيق المطابقة (ثانياً)، والبت في طلب التحقيق المطابقة (ثالثاً) .

أولاً: إيداع طلب تحقيق المطابقة.

إن ملف تحقيق مطابقة البناء يجب أن يشمل على التصريح بمطابقة البناء التي يقدمها سواء الملاك أو أصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بنائهم في أحكام المادة 15 من قانون رقم 08-15، وعلى مجموعة من الوثائق أو المستندات التي ترفق طلب تحقيق المطابقة، الذين قاموا بتشييد البناء غير المشروعة بأن يتقدموا أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل التصريح بمطابقة تلك البناء وهذا وفقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154⁽¹¹⁷⁾، في شكل طلب للتسوية يحرر في خمس نسخ ضمن محرر نموذجي، وفقاً للمعلومات التي حددتها المادة 25 من قانون رقم 08-15⁽¹¹⁸⁾.

¹¹⁷- تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، ج ر عدد 27 لسنة 2009: "يتعين على الملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين اللذين تدخل بنائهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون رقم 08-15... أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتحقيق مطابقة بنائهم"

¹¹⁸- حددت المادة 25 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق، المعلومات التي يجب أن يحتويها نموذج التصريح والمتمثلة في ستة (06) أقسام وهي:

- القسم الأول: يتضمن التعريف بالمصرح، وبه يتم ذكر صفة الشخص طبيعياً كان أو معنوياً.
- القسم الثاني: يتضمن التعريف بالبنائبة محل المطابقة وهي البناءات المحددة في المادة 15 من قانون رقم 08-15.
- القسم الثالث: يتضمن تحديد وثيقة تحقيق المطابقة المطلوبة.
- القسم الرابع والخامس: يتضمنان الإشارة إلى تعهد المصرح بإحترام الإلتزامات التي يقضيها إجراء تحقيق المطابقة.
- القسم السادس: وهو خاص بالإدارة يتضمن رأي مصالح التعمير في طلب التسوية.

يرفق التصريح بملف يتكون من سند الملكية، أو شهادة الحيازة، أو شهادة الترخيم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء طبقاً للمادة 35 من قانون رقم 08-15 يضاف إليه الوثائق المحددة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، وهي تختلف بحسب ما إذا كانت البناءات غير المشروعة متممة أو لا.

فبعد إستيفاء المصريح للملف المذكور يودعه مع طلب التسوية على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة، مقابل وصل الإستلام⁽¹¹⁹⁾.

ثانياً: دراسة طلب تحقيق المطابقة:

تتضمن هذه الدراسة، التحقيق في طلب التسوية ومدى تطابق البناء مع قواعد التهيئة والتعمير وتتم على مستويين، مصالح التعمير للبلدية ومديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية ويتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة من معالجة الطلب وزيارة البناءة خلال 08 أيام من تلقى طلب التسوية من أجل معاينتها وتحرير محضر عدم مطابقة البناءة.

يرسل التصريح المرفق بالملف المنصوص عليه في القانون والرأي المعمل لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال 15 يوماً الموالية لإيداعه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية. وتقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء المعلة من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، وفي جميع الحالات تقوم هذه الأخيرة بإيداع رأيها المعمل في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها⁽¹²⁰⁾.

فتكوّن مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفاً لكل تصريح يحتوي على: التصريح كما قام به المصريح، الرأي المعمل لمصالح التعمير للبلدية، الرأي المعمل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت إستشارتها ورأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

119- للمزيد من التفاصيل أنظر المواد 4 و5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مرجع سابق.

120- أنظر المادة 28 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

يجب أن يحمل الملف رقما ترتيبيا يبرز فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، ويودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات.

فيجب أن تبت لجنة الدائرة في أجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والأراء المعطلة لأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت إستشارتها⁽¹²¹⁾.

ثالثا: البت في طلب تحقيق المطابقة:

تعتبر لجنة الدائرة الجهة التي خول لها المشرع دور الفصل النهائي في طلب تحقيق المطابقة، وهذا وفقا لما ورد في نص المادة 32 من القانون رقم 08-15 التي تنص: "تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في التحقيق مطابقة البناءات، بمفهوم أحكام هذا القانون وتحدد تشكيلية هذه اللجنة وسيرها عن طريق التنظيم".

فنتخذ اللجنة قراراتها على ضوء الملف المعروض إما بالموافقة على تحقيق المطابقة والتسليم السند بذلك، أو الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض.

121- تتشكل لجنة الدائرة من : رئيس أو الوالي المنتدب، عند الإقتضاء رئيسا، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، المخطط العقاري المختص إقليميا، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مدير البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة، ممثل مديرية الثقافة، ممثل الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية، ممثل مؤسسة سونلغاز، ويمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها، أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطنع المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها، ج ر عدد 27، صادر في 06 ماي 2009.

(أ) في حالة الموافقة:

في حالة قبول طلب المطابقة فإنّ تسوية البناءات تختلف باختلاف الجريمة المرتكبة، فقد يتطلب الأمر في حالات معينة تسوية وعاء العقار ثم تسوية الوضعية العمرانية للبناء.

1- تسوية وضعية الوعاء العقاري⁽¹²²⁾:

يشترط لتسوية وضعية الوعاء العقاري في البناءات التالية:

- البناءات المشيدة على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية:

تكون هذه قابلة للتسوية بعد موافقة مديرية الأملاك الوطنية على التنازل عن القطعة الأرضية المبنية مع إحترام أدوات التعمير وتسييد ثمنها الذي يكون على أساس القيمة التجارية للجزء المتنازع عنه من طرف الإدارة المكلفة بأمالك الدولة⁽¹²³⁾، حيث في نص المادة 40 من قانون رقم 08-15: "إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة الأحكام الشرعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالإتفاق مع السلطات المعنية ومراعات أحكام المادتين 16 و37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقاً للتشريع المعمول به. يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للمالك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأمالك الدولة".

¹²²- الوعاء العقاري هو: "القاعدة العقارية أو الأرض التي تشيد عليها البناء وذلك بالنظر إلى ملكية تلك الأرض إذا ما كانت تابعة لأمالك الدولة أو تابعة لأمالك الخاصة للأفراد".

¹²³- بن دوخة عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، 2010-2011، ص ص 25-26.

- البنايات المشيدة على الأراضي التي يحوز صاحبها على وثيقة:

لقد تمّ إضافة هذه الحالة بمقتضى التعليمات الوزارية المشتركة لسنة 2012 التي تتضمن تبسيط كفاءات مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، بحيث يمكن لصاحب البناية أن يطلب من البلدية تسليمه شهادة الحيازة لتسوية الوضعية العقارية لبناياته⁽¹²⁴⁾.

2- تسوية الوضعية العمرانية للبناء:

يسلم رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح حسب الحالة إما شهادة المطابقة أو رخصة إتمام الإنجاز حسب حالة البناية.

• تسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية :

يستفيد من شهادة المطابقة حسب المادة 20 من قانون رقم 08-15، كل شخص قام بأعمال البناء بشكل مرخص دون أن يحترم الأعمال المرخصة والتصاميم المصادقة عليها، وعليه تعذر منح هذه الشهادة، طبقا للمادة 68 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، وترتب شهادة المطابقة المسلمة في هذه الحالة فضلا عن تسوية وضعية البناية غير المشروعة الناتجة عن مخالفة حدود الترخيص، نفس آثار تسليم شهادة المطابقة في الحالة العادية إذ تعد رخصة للسكن واستغلال البناية.

• رخصة إتمام الإنجاز:

رخصة إتمام الإنجاز هي سند إداري يتضمن تسوية وضعية البناية غير المتممة مع الترخيص بأعمال البناء من أجل إتمام إنجاز البناية التي إنقضت أجل رخصتها، طبقا للمادة 19 من قانون رقم 08-15، وتنص هذه المادة على: "عند إنتهاء الأجل الممنوح، يمكن

¹²⁴- أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04، مؤرخة في 6 سبتمبر 2012، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة

البنايات وإتمام إنجازها، منشورة في موقع وزارة السكن والعمران والمدينة على الموقع :

لصاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا لكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون".

فهي قرار إداري يرخص بالبناء، يصدر وفقا لنفس الإجراءات والتحقيق الذي يخضع له طلب رخصة البناء⁽¹²⁵⁾، وتحمل نفس مواصفاتها والإلتزامات المترتبة عليها بالخصوص الإلتزام بمدة ومضمون أعمال البناء لكن رغم ذلك قرر المشرع أن يطلق عليها تسوية رخصة التي يعترف بها قانون التعمير.

ب) في حالة الموافقة المقيدة بالشروط:

يتم ذلك في الحالة التي تسجل فيها لجنة الدائرة تحفضات سواء على تصريح أو المحاضر الإدارية التي تعدها مختلف المصالح التي تمت إستشارتها على لجنة الدائرة حسب الحالة أن تقوم بمايلي: طلب ملف إضافي من المصرح، تقديم موافقة مبدئية بشروط وأن يكون رفض الطلب لسبب معلل.

ج) في حالة الرفض:

في حالة رفض لجنة الدائرة طلب تحقيق المطابقة وبعد لإستلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقوم بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في شكل مقرر في أجل شهر واحد من تاريخ البت في الطلب، ويجب على المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح بقرار رفض لجنة الدائرة⁽¹²⁶⁾.

¹²⁵ - أنظر المواد 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، والمادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

¹²⁶ - أنظر المادة 45 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

وفي الأخير تدون مداوولات لجنة الدائرة في محضر يوقعها جميع أعضائها الحاضرين ويجب على لجنة الدائرة في جميع الحالات أن تفصل في كل طلب يقدم أمامها في غضون ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها⁽¹²⁷⁾.

المطلب الثاني

التسوية الإدارية (الجزاءات الإدارية)

بعد تكليف أجهزة الرقابة الإدارية البعدية لمعاينة مخالفات التعمير سعى المشرع الجزائري إلى ترتيب إجراءات بحسب نص المادة 76 مكرر 3 التي أكدت أنه يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز (الفرع الأول)، أو القيام بهدمه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مطابقة البناية

يكون ذلك من خلال تصحيح البناء ويقصد به، تبرئة البناء من العيوب التي إعتريته أثناء التنفيذ وجعله مطابق لأحكام البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة ولكن ليس بمبادرة صاحب المشروع نفسه حائز البناء كما هو الحال عند طلب شهادة المطابقة وإنما بإعازر من السلطة الإدارية وبأمر منها بإعتبارها جهاز رقابي كفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء، وخاصة العمل على مطابقة أعمال البناء المنجز مع مضمون رخصة البناء كمستند قانوني ينظم حالة يعينها وهي ممارسة حق البناء من قبل شخص معين على عقار معين أو على قطعة أرضية معينة وفي زمن وأجل معين أيضا، ويأتي هذا الأمر بالمطابقة على أثر ما ترتبه أعمال المراقبة والمعاينة التي تقدم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة طبقا لإجراءات والترتيبات المنصوص عليها قانونا⁽¹²⁸⁾.

¹²⁷ - أنظر المواد 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، مرجع سابق.

¹²⁸ - عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 744.

فبعد المراقبة ومعاينة البناء المخالف لقواعد البناء والتعمير التي تتجسد في محاضر يعدها من قبل أعوان المؤهلين، تأمر السلطة الإدارية بتحقيق المطابقة للبناء وأعمالا لتصحيح تستوجب جعله مطابق للأصول التقنية والهندسية المعمول بها في البناءات المماثلة ويحدد له الأجل اللازم للإصلاحات أو الأعمال التصحيحية، فإذا قام المخالف بالأعمال التصحيحية⁽¹²⁹⁾ يحصل على إثرها على شهادة المطابقة.

فالأمر بالمطابقة لا يعد قرار إداريا عقابيا وإنما هو تدبير إداري وقائي يهدف إلى دفع المخالفات المرتكبة ضد أحكام وأصول البناء والعمران قبل إستفحال نتائجها السلبية على نظام البناء في الدولة وحث الباني على الرجوع بتصحيح وإستكمال ما نقص أعمال البناء المخالفة حيث تتوافق مع أحكام قانون العمران.

الفرع الثاني

الهدم الكلي أو الجزئي

تنص المادة 76 مكرر 5 فقرة 3 من القانون رقم 90-29 على: "يقع على رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي إلتزام التنفيذ المباشر بالهدم الجزئي أو الكلي للبناء المخالف لرخصة البناء على نفقة المخالف"، فنجد أن المشرع الجزائري طبق العقوبة الإدارية كتدبير تلتزم به جهة الإدارة بعد تحرير محضر المعاينة من طرف العون المؤهل قانونا، أو بعد التصريح من طرف صاحب المشروع بإنهاء الأشغال وعدم حصوله على شهادة المطابقة لعدم مطابقة البناء لأشغال الرخصة.

كما يعتبر الهدم ذلك القرار الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا، أما الإزالة هي نقص المبنى أو محوه من النسيج العمراني كليا أو

¹²⁹ - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص313.

جزئياً⁽¹³⁰⁾ كما هو الشأن بالنسبة للهدم، ولكن هذه المرة لأسباب قانونية ومادية أو موضوعية مختلفة خاصة في إقامة المبنى وتشبيده بمخالفة أحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة ويصدر بموجبها قرار الإزالة⁽¹³¹⁾، هذا من حيث كونه قرار إدارياً تنفيذياً من الجهة الإدارية المختصة باعتبارها إجراء ردعياً يحمل في ثناياه طابع العقاب والوقاية، وهذا بعد إستنفاد الإجراءات الوقائية الأخرى المتمثلة في التصحيح وتحقيق مطابقة القانون إن كانت الأشغال قد أنجزت جزئياً أو شرع في إنجازها على النحو السابق، وقد يتجاوز الإجراء الردعي في هذا المجال صفة وطبيعة القرار الإداري إلى الإجراء الردعي .

ولقد حدّد المشرع الجزائري الأسس القانونية للهدم وذلك بموجب المادة 76 مكرر 3 و 76 مكرر 5، حيث أنّ الهدم في هذا الإطار هو قرار إداري صادر عن الإدارة المنفردة بناء على محاضر المخالفات المحددة قانوناً والتي تتمثل في عدم مطابقة البناء.

وفي حالة البناء الغير المطابق لرخصة البناء فإنّ إجراء الهدم يأتي بعد إجراء مطابقة البناء لقواعد التعمير والبناء، وتتطلب الشروط التالية المتمثلة في:

- معاينة الأعوان لإرتكاب صاحب البناء مخالفة للقوانين المتعلقة بالبناء والتعمير وهي المعاينة المنصوص عليها في المواد 76 و 76 مكرر 5 من قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، على أن تصاغ تلك المعاينة في محضر يحرره هؤلاء الأعوان المؤهلين تقنياً وقانونياً.

- صدور أمر بتحقيق المطابقة وتبليغه لصاحب البناء المخالف بعد محضر معاينة، ومواصلة هذا الأخير للأشغال محل المعاينة منتهكاً بذلك أمر توقيعها أو يرفض ويمتنع عن تحقيق المطابقة المأمور بها بمعرفة جهة القضاء المختص (القاضي الجزائي) حسب نص المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29.

¹³⁰ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 57.

¹³¹ - كمال علي سيد عبد الله، سلطات الضبط القضائي في مخالفات المباني والطعن عليها أمام محاكم مجلس الدولة، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق، جامعة أسبوط، مصر، (د.س.ن)، ص 302.

- أن تتخذ الإدارة قرار الهدم بمعنى الإزالة كإجراء ردعي بعد عدم الإمتثال لإجراء تحقيق المطابقة.

فهنا في حالة الهدم الكلي أو الجزئي بعد عدم إمتثال المخالف للحكم القضائي في الدعوى العمومية الذي أقر بتحقيق المطابقة أو الهدم الذي يكون من إختصاص القاضي الجزائي طبقا للمادة 76 مكرر 5 من قانون رقم 90-29 وتتبع الإدارة هذا الإجراء قبل إقدامها على إتخاذ أي إجراء ردعي ضد المخالف وهو التنفيذ الإداري المباشر بتحقيق المطابقة أو الهدم .

من خلال ذلك يتضح لنا أنّ قرار الهدم ما هو إلاّ جزء إداري تفرضه الإدارة المعنية على كل قرار مخالف للنصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير خاصة في مجال البناء حيث إشتراط المشرع الحصول على رخصة البناء كإجراء شكلي وجوهري قبل البداية في أي بناء وإذا لم تتوفر رخصة البناء فإنّ مآل هذا البناء هو الهدم وفقا للأشكال والأوضاع المنصوص عليها⁽¹³²⁾.

المطلب الثالث

التسوية القضائية

يترتب على إخلال الشخص بالقواعد المنظمة للتعمير متابعة جزائية وهذا برفع دعوى جزائية أمام القاضي الجزائي المختص بالنظر في جميع الجرائم في مجال العمران والناجمة عن مخالفات أحكام قانون رقم 90-29 و النصوص التنظيمية المتعلقة به، فتعرف المتابعة الجزائية أنها مجموعة من الإجراءات المباشرة أمام القضاء، باسم المجتمع ولمصلحته للوصول إلى إثبات وجود الجريمة من أجل توقيع العقوبات المقررة لها قانونا، ويعتبر رفع الدعوى الجزائية من الآليات التي تضمن إحترام قواعد التعمير وعدم مخالفتها وذلك حماية للنظام العام

¹³²- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، (د.س.ن)، ص 227.

العمرائ والمصلحة العامة بشكل عام، وفي هذا الصدد نتطرق إلى تحريك الدعوى العمومية (الفرع الأول)، والعقوبات الجزائية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تحريك الدعوى العمومية

يتم تحريك الدعوى العمومية في حالة وجود إخلال ومخالفات في مجال التعمير فيتم تحريكها من طرف النيابة العامة (أولاً)، والإدعاء المدني (ثانياً).

أولاً: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة

تختص النيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية الناتجة عن جرائم التعمير، وتعتبر محاضر المعاينة المحررة من قبل الاعوان المؤهلين وسيلة هامة لتحريك الدعوى العمومية⁽¹³³⁾. تنص المادة 36 من قانون الإجراءات الجزائية: "يقوم وكيل الجمهورية بتلقي المحاضر والشكاوي والبلاغات ويقرر ما يتخذ بشأنها..."، يتصل وكيل الجمهورية بملف الدعوى عن طريق محضر المعاينة التي يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، الذي يعده أحد الأشخاص المذكورين في المرسوم التنفيذي رقم 06-55 الذي يحدد شروط تعيين الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها وكذا إجراء المراقبة.

لقد حدد المرسوم التنفيذي مدة إتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة جرائم التهيئة والتعمير بأجل لا يتعدى إثني وسبعين (72) ساعة، هذا بالنسبة للجرائم المنصوص عليها في قانون رقم 90-29.

¹³³- بوطريكي الميلود، "منازعات رخصة البناء بين إختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي"، مجلة الفقه والقانون، عدد 05، ص 15.

ثانيا: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المدني

يعرف الإدعاء المدني بأنه قيام الشخص المضرور من جناية أو جنحة بتحريك الدعوى العمومية عن طريق تقديم شكواه أمام قاضي التحقيق، فيكون تحريك الدعوى العمومية المتعلقة بجرائم التعمير عن طريق الإدعاء المدني، فمن خلال المادة 74 من قانون رقم 90-29 نجد أن المشرع الجزائري قد إعترف بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري للجمعيات التي تعمل من خلال تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، وذلك للمطالبة بالحقوق المعترف بها كطرف مدني إذا تعلق الأمر بمخالفة لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التعمير.

غير أن المشرع الجزائري في قانون رقم 90-29 لم يعترف بإمكانية التأسيس كطرف مدني بالنسبة للأطراف الأخرى لذلك من المستحسن تعميم هذه الخطوة أمام الأطراف الأخرى إذ لايشكل أي خطر أو عرقلة في الإجراءات وإنما فيه مصلحة للجميع.

الفرع الثاني

الحكم بالعقوبات الجزائية

أقر المشرع الجزائري بموجب المادة 77 من قانون رقم 90-29 حكما عاما بالنسبة لجميع الجرائم التي تمس الالتزامات التي تفرضها قوانين التعمير، والتي تنص على مايلي: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين (30,000 دج) و(300,000 دج) عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة، يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة".

نلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري جاء بصفة عامة في تقريره للعقوبات المتعلقة بالتهيئة والتعمير محاولاً تدارك ذلك في القوانين الجديدة وهذا ما سندرسه بالتفصيل من خلال تقسيم هذه العقوبات وفق لعقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بالرخص (أولاً)، العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بالشهادات (ثانياً).

أولاً: العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بالرخص

يعاقب على الجرائم المتعلقة بالرخص بموجب المادة 77 المذكور أعلاه، إضافة إلى العقوبات المقررة في قانون رقم 08-15، وتتمثل الجرائم المتعلقة بالرخص في: جرائم رخصة التجزئة، جرائم رخصة البناء، وجرائم رخصة الهدم.

أقر المشرع لجريمة تقسيم الملكية تقسيماً غير مطابق للرخصة التجزئة بعقوبة غرامة مالية تتراوح ما بين (3000 دج) إلى (300.000 دج) كما يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود وهذا مانصت عليه المادة 77 من قانون رقم 90-29.

أما بالنسبة لجريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء فإن العقوبة المقررة لها نصت عليها المادة 76 مكرر 5 فقرة 2 أنه: "في حالة ارتكاب هذه الجريمة، تقرر الجهة القضائية بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في الآجال الذي تحدده هذه الجهة وفي حالة عدم إمتثال المخالف للحكم الذي يصدر في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين، بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف، بالإضافة إلى هاتين العقوبتين، يمكن معاقبة المخالف بغرامة تتراوح ما بين (3000 دج) و(300,000 دج) والحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة".

أما عن جريمة عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في الرخصة فإنه يعاقب عليها القانون ضمن أحكام المادة 79 من القانون رقم 08-15 وهي غرامة من (50,000 دج) إلى

(100,000 دج) وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة 06 أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة⁽¹³⁴⁾.

أما عن جريمة القيام بربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء فإنه يعاقب عليها القانون ضمن المادة 88 من القانون رقم 08-15 وهي غرامة من خمسين ألف دج (50,000 دج) إلى مئة ألف (100,000 دج) كل مرتكب لهذه الجريمة، وتضاعف الغرامة في حالة العود كما أنه تطبق نفس العقوبة ليس فقط على صاحب البناء وإنما أيضا على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص للقيام بتلك الأعمال ويمكن أيضا أن تصدر الجهة القضائية أمرا بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية على نفقة القائم بالمخالفة حسب نص المادة 88 من قانون رقم 08-15 السالف الذكر.

أما عن جريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم فإن عقوبتها نصت عليها المادة 77 من قانون رقم 90-29 السالف الذكر.

ثانيا: العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بالشهادات

تتمثل الجرائم المتعلقة بالشهادات في الجرائم المتعلقة بشهادة التقسيم، وكذلك الجرائم المتعلقة بشهادات المطابقة.

يعاقب على جريمة قيام بأشغال التقسيم غير مطابقة للشهادة التقسيم بغرامة تتراوح ما بين (3,000 دج) و(300,000 دج) وفي حالة العود (المادة 77 من القانون رقم 90-29) يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر.

أما عن جريمة عدم التصريح بالإنهاء الأشغال يعاقب عليه القانون وذلك في المادة 77 من قانون رقم 90-29 المذكور سالفا التي تنص على العقوبة التالية: "يعاقب بغرامة تتراوح

¹³⁴ - أنظر المواد 06 و79 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

بين 3000 دج و 30.000 عن تنفيذ أشغال أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة".

وعن جريمة التصريح الكاذب يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال، وهو ما نصت عليه المادة 288 من قانون العقوبات، حيث يعاقب المصرح بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من (20.000 دج) إلى (100.000 دج)، أو بإحدى هاتين العقوبتين ما لم يكن الفعل جريمة أشد⁽¹³⁵⁾.

أما عن جريمة الإمتناع عن تنفيذ قرارات تصحيح الأشغال حددها المشرع الجزائري عقوبة في المادة 77 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

أما عن جريمة عدم القيام بطلب شهادة المطابقة في الآجال المحددة، يعاقب عليها ذلك من خلال نص المادة 92 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر فقررت على المخالف عقوبة الغرامة من عشرة آلاف دج (10,000 دج)، إلى خمسين ألف دج (50,000 دج)، وفي حالة العود تضاعف الغرامة⁽¹³⁶⁾.

أما جريمة عدم تحقيق المطابقة في الآجال المحددة يعاقب المخالف بغرامة من خمسة آلاف دج (5,000 دج) إلى عشرين ألف دج (20,000 دج).

أما عن جريمة إستئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها يعاقب عليها من خلال المادة 85 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر، التي نصت على أنه: «يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50,000 دج) الى مائة ألف دينار (100,000 دج) كل مستأنف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها وفي حالة العود تضاعف»⁽¹³⁷⁾.

¹³⁵ - قانون رقم 06-23 مؤرخ في 20 ديسمبر 2006، يتعلق بقانون العقوبات، ج ر عدد 84، صادر في 24 ديسمبر 2006.

¹³⁶ - أنظر المادة 92 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

¹³⁷ - أنظر المادة 85 مرجع نفسه.

أما عن جريمة شغل أو إستغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها يعاقب عليها بغرامة من عشرين ألف دينار (20,000دج) إلى خمسين ألف دينار (50,000دج)، ويمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً، وفي حالة عدم إمتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى إثني عشر (12) شهراً وتضاعف الغرامة⁽¹³⁸⁾.

أما عن جريمة الربط المؤقت أو النهائي بشبكة الإنتفاع العمومي يعاقب عليها بغرامة مالية من خمسين ألف دينار (50,000دج) إلى مائة ألف دينار (100,000دج)، تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك وتجدر الإشارة إلى أن هذه الغرامة تضاعف في حالة العود كما يمكن للجهة القضائية أن تصدر أمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، مع تحمل المصاريف⁽¹³⁹⁾.

¹³⁸ - أنظر المادة 82 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

¹³⁹ - أنظر المادة 88 مرجع نفسه.

نستنتج من خلال دراستنا أنّ المشرع الجزائري وضع قواعد قانونية من أجل ضبط وإحكام سيطرته في مجال التهيئة العمرانية وقرر عقوبات في حالة عدم الإلتزام بما قرره من خلال الرخص وشهادات التعمير، فإنتهاك لمثل هذه العقوبات تولد مسؤولية جزائية لمخالفيها بإعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص، كونها من النظام العام فلا يجوز الإلتفاق على مخالفتها، ودعما لآليات ووسائل الرقابة الإدارية البعدية الممنوحتين للإدارة العامة ذكر مجموعة من الجرائم ورصد لها عقوبات تقع على كل مخالف، فيتم إثبات هذه المخالفات أو الجرائم أيا كانت طبيعتها في شكل محاضر التي تعد الدليل الوحيد لإثبات جرائم التعمير، التي يتم تحديدها من قبل الأعوان المؤهلين المذكورين سابقا.

ولقد أقرّ المشرع الجزائري أحكاما لتسوية البنايات غير المشروعة بتحقيق مطابقتها بمقتضى قانون رقم 08-15 فتحقيق المطابقة مرتبط بشرط إحترام قواعد شغل الأراضي ويترتب على منح سندات التسوية إنتقال البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي، المطابق للقانون فإتمام إنجاز أشغال أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها يعد إلزاميا ممّا يفرض على مالك وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل لإتخاذ الإجراءات اللازمة.

حيث يتم تبليغ السلطة الإدارية لإتخاذ الإجراءات بالهدم والإزالة في حالة البناء غير المرخص له وكذا اللجوء إلى القضاء في حالة البناء غير المطابق لرخصة البناء والذي قد تكون نهايته الحتمية إما المطابقة أو الهدم، وعليه فإن القاضي الجزائري يلعب دورا مهما وحاسما في مهمة الردع وقمع جرائم العمران وهذا من أجل إحترام أكبر لقواعد التهيئة والتعمير.

خاتمة

يتبين لنا من خلال ما تمّ التطرق إليه في بحثنا، أنّ المشرع الجزائري قد أولى إهتماما كبيرا لمجال العمران خصوصا في الأونة الأخيرة، وذلك نظرا لكثرة المشاكل التي يعاني منها الميدان والتي تهدد يوما بعد يوم حياة الإنسان ومستقبل الأجيال، ممّا لها من تأثير على الحياة البشرية، الإجتماعية، الإقتصادية والثقافية. خاصة بعد أن أصبحت فكرة البيئية تفرض نفسها على المستوى الدولي والوطني، بالإضافة إلى ضرورة حماية التراث الذي يعبر عن تحضر المجتمع وترقيته.

من خلال دراستنا لموضوع الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير نبين لنا أن القوانين والتنظيمات التي تنص على الرقابة البعدية في المجال العمراني موجودة والجهات المكلفة تطبيقها محددة بموجب نصوص قانونية خاصة، والهدف من وضع آليات وميكانيزمات للرقابة البعدية هو ضمان الشغل العقلاني للعقار العمراني، وفرض إحترام أدوات التهيئة والتعمير. وكذا توقيع الجزاء على المخالفين من أجل حماية النظام العام العمراني. ورغم كل ذلك فظاهرة الإخلال بالنظام العام مستمرة ويظهر ذلك جليا من خلال إنتشار البناءات الفوضوية التي تفتقد لأدنى شروط التهيئة، فالحلقة المفقودة هي إشكالية تطبيق القوانين، إلا أنّ الواقع يثبت عدم فعالية هذه القوانين من حيث التطبيق، وإن كانت حقيقية تتسم بالدقة.

وغاية المشرع من هذه القوانين هو المحافظة على النظام العام كما سبق وأن أشرنا إليه.

ومن أجل تحقيق هذه الغاية قام بتوسيع دائرة المتدخلين في هذا المجال لضمان فعالية تحقيق المهام المخول لهم، إلا أنّ هذا فتح مجال للفوضى ويظهر ذلك جليا من خلال صعوبة تحديد المسؤولية في حالة تقاعس أو الإمتناع عن أداء بالمهام.

إذ أنه في حالة البناءات غير المشروعة تترتب مسؤولية المعني بالأمر، وهو ذلك الشخص الذي لم يحترم مخططات التهيئة والتعمير، أو لم يطلب من الإدارة المعنية الرخصة أو الشهادة المطلوبة، وإن كان المشرع الجزائري، بموجب القانون رقم 08-15 الذي يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها قد منح للمخالفين فترة خمس (05) سنوات من أجل القيام بتسوية ومطابقة البناءات غير الشرعية.

ومن هنا يثير هذا القانون أمرين فالأول هو ما مصير البناءات التي لم تتم تسويتها؟ أما الثاني فهو يتعلق بالعقوبات الجزائية التي جاء بها، حيث أنه بإنهاء مفعولية القانون رقم 08-15، فإنه لا يبقى التعداد القانوني المفصل لجرائم التعمير، وكذا العقوبات المقررة لكل واحدة بالإضافة إلى إعتبار المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير النص الجزائي المرجعي المعاقب على مخالفة تجاهل التزامات نصوص عليها في هذا القانون، والنصوص المطبقة له، وهي مادة غامضة حيث تمت صياغتها بعبارات ومصطلحات عامة، ومرنة تفتح الباب أمام القضاء للإجتهد في التجريم وفي هذا مساس خطير بمبادئ شرعية التجريم والعقاب والفصل بين السلطات هذا من جهة و من جهة أخرى يعتبر هذا النص غير ردي لبطاسة العقوبة أمام خطورة جرائم التعمير التي تمس أساسا بالنظام العام العمراني.

يعاب على المشرع الجزائري بإلغائه المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 وتجريد الأعوان المؤهلين قانونا بالبحث عن المخالفات في سلطة الأمر بوقف الأشغال، والذي يعتبر إجراء ضروريا لتفادي تفاقم الجريمة، وبقلل من الأخطار التي يمكن أن تحدث في حالة إستمرار أعمال البناء.

ولهذا يجب أن يكون هناك تنسيق وتعاون بين مختلف المتدخلين في قطاع التعمير، لإستظهار النتائج الميدانية ووجوب القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع، ذلك أنّ الحماية القانونية وحدها لا تكفي لضمان إحترام قواعد البناء والتخطيط العمراني.

وجوب توفير الحماية الفعلية للأعوان المكلفين برقابة المخالفات العمرانية من مختلف التهديدات، لا أن تظل مجرد نصوص قانونية على ورق.

يجب أن يكون مبلغ الغرامات في مجال المخالفات المرتكبة في هذا الميدان مرتفعا بالقدر الذي يشكل رادعا للمخالفين وهو ماحدث مؤخرا في قانون رقم 08-15 ونرجو فقط أن يجد هذا الأخير فعالية من حيث التطبيق، وأن يحترم بكل صرامة من قبل الجميع.

منح سلطة أكثر لشرطة العمران التي تلعب دورا هاما في متابعة مخالفات العمران.
ضرورة قيام أعوان الرقابة بمعاينة المخالفات في وقتها وعدم التستر على أي شخص
مخالف نظرا لإعتبارات معينة سواء كانت إجتماعية أو سياسية و يتعين النص على معاقبتهم في
حالة التقاعس عن أداء مهامهم.
و بهذا نأمل أن يكون هذا البحث قد أحاط بصفة وافية بمختلف جوانب الموضوع، ووصل
به إلى درجة من الوضوح وأن فاتحة لجهود تبذل في هذا الذي يتميز بقدر كبير من الأهمية.

الملاحق

ملحق رقم 01

تحديد مقار المفتشيات الجهوية واختصاصاتها الإقليمية، كما يأتي:

المقر	الولاية
وهران	وهران - مستغانم - عين تيموشنت - تلمسان
سيدي بلعباس	سيدي بلعباس - معسكر - سعيدة - غيلزان - تيارت
بشار	بشار - أدرار - تندوف - النعامة - البيض
الجزائر	الجزائر - تيبازة - بومرداس - تيزي وزو - بجاية - البويرة
الشلف	الشلف - البلدية - عين الدفلى - المدية - تيسمسيلت
الجلفة	الجلفة - المسيلة - بسكرة - باتنة - الأغواط - برج بوعريريج
ورقلة	ورقلة - الوادي - إيليزي - تمنراست - غرداية
عنابة	عنابة - سكيكدة - الطارف - قالمة - سوق أهراس - تبسة
قسنطينة	قسنطينة - أم البواقي - خنشلة - ميلة - سطيف - جيجل

ملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية

مديرية التعمير والبناء

بلدية

محضر رقم مؤرخ في

معايينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة..... ويوم..... من شهر..... على

الساعة..... و..... دقيقة.

نحن (الإسم، اللقب والصفحة).....المؤهل، بمقتضى

القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

إنطلاقا في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء رقم المسلمة
يوم..... من طرف

الكائنة بـ: (العنوان، الحي، المدينة)

الإسم:

اللقب:

تاريخ ومكان الإزدياد:

عنوان الإقامة:

تصريحات محتملة:

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل

الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

➤ الوالي.

➤ رئيس المجلس الشعبي البلدي.

➤ مدير البناء والتعمير.

ملاحظة: رفض الإمضاء.

ملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

نموذج محضر عدم المطابقة

ولاية

مديرية التعمير

دائرة/ مقاطعة إدارية

بلدية

محضر رقم.....مؤرخ في.....

معاينة عدم المطابقة أشغال البناء للتشريع والتنظيم في ميدان التعمير

في سنةويوم.....من شهر

على الساعة.....و.....دقيقة.....

نحن العون (الإسم) و(اللقب).....

الصفة.....

تكليف مهني رقم.....بناء على القانون رقم 08-15 المؤرخ في

20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، قد عاينا عدم

مطابقة أشغال البناء التي تبين المعلومات الخاصة به أدناه:

صاحب البناء

الإسم:.....
اللقب:.....
إسم الشركة:.....
تاريخ ومكان الإيزاد:.....
عنوان الإقامة:.....

1- عدم مطابقة البناية:

- سكن
- مرفق
- سكن وتجارة
- صناعة أو حرفة
- إنتاج فلاحي
- خدمات
- آخر

الكائنة ب:(عنوان، حي، مدينة)

حالة الأشغال

- مطابقة لرخصة البناء رقم.....مسلمة في.....
- غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم.....مسلمة في.....
- متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم.....مسلمة في.....
- متممة بدون رخصة بناء
- غير متممة بدون رخصة بناء

طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة

العلو

□ البنية التحتية

□ الهيكل

□ الواجهات

□ مكان اقامة البناء

□ آخر

2- معاينة المخالفات للقانون

□ انشاء تجزئة او مجموعة سكنات بدون رخصة تجزئة

□ تشييدبناية داخل تجزئة حائزة رخصة تجزئة

□ بيع قطع أرض داخل تجزئة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم

تسلم شبكات التهيئة

□ بناية غير متممة في أجل رخصة البناء

□ تشييد بناية بدون رخصة بناء

□ عدم إتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء

□ عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد

□ شغل أو إستغلال بناية قبل تسليم شهادة المطابقة

□ عدم تصريح بعدم إتمام بناية أو غير مطابقتها

□ تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال

□ إستئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة

□ عدم التوقف الفوري للأشغال

□ عدم إيداع رخصة الإتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل

المحدد بعد التسوية

□ الربط غير القانوني المؤقت أو النهائي للبناية بشبكات النفع قبل تسليم،

حسب الحالة، رخصة بناء أو شهادة مطابقة

□ فتح ورشة إتمام بدون ترخيص

- غياب السياج ولافتة إشارة الأشغال
 - عدم إنطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإتمام
 - وضع مواد البناء، الحصى، الردوم على الطريق العمومي
 - عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال
- إمضاء صاحب البناية

حرر بـ.....

قائمة المراجع

1- باللغة العربية:

أولاً- الكتب:

- 1- إقلولي أولد رابح صافية: قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، ط2، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 2- السيد أحمد محمد مرجان، الضبط الإداري في مجال العمران، (دراسة مقارنة)، د.د.ن، مصر، 2001.
- 3- المنجي محمد، جرائم المباني، منشأة المعارف، مصر، 1995.
- 4- خمار فاضل، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 5- دريم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2011.
- 6- شامة سماعيل، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 7- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 8- عوابدي عمار، القانون الإداري، ج2: النشاط الإداري، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 9- لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، ط2، مطبعة منشأوي، الجزائر، 2007.
- 10- محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، مصر، 1989.
- 11- محمد حسين منصور، النظام القانوني للمباني والإنشاءات، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2011.

12- محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري في ظلّ الإتجاهات الحديثة، دار المعارف، مصر، 1978.

13- منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.

14- نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.

ثانيا - الرسائل والمذكرات الجامعية:

1- رسائل الدكتوراه:

1- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، 2014.

2- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.

3- كمال علي سيد عبد الله، سلطات الضبط القضائي في مخالفات المباني والطعن عليها أمام محاكم مجلس الدولة، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة أسيوط، مصر، (د.س.ن).

أ- مذكرات الماجستير:

1- بن دوخة عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2010-2011.

2- بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2006-2007.

3- بن عزة الصادق، دور الإدارة في تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

- 4- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحدّ من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.
- 5- سعداني نورة، أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرانية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2005.
- 6- شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008.
- 7- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، القانون الجنائي، جامعة الجزائر، 2000-2001.
- 8- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012.
- 9- قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012.
- 10- معيفي كمال، آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011.

ب- مذكرة التخرج:

- موالكية طارق، منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، 2008-2009.

ت- مذكرات الماستر:

- 1- إيجاد ليلة وحمامي سهام، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012.

2- براهيم مراد وبوشمال حمزة، الديمقراطية التشاركية: أساس تفعيل التنمية المحلية، مذكرة الماستر في الحقوق، القانون العام، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012.

3- بن ناصر سامية وحدوش مليكة، الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص القانون العقاري، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2013.

ثالثا: المقالات والمدخلات:

- المقالات:

- 1- بوضياف عمار، "منازعات التعمير في القانون الجزائري"، رخصة البناء ورخصة الهدم، مجلة الفقه والقانون، الجزائر، 2013، ص 02.
- 2- بوطريكي الميلود، "منازعات رخصة البناء بين إختصاصات القضاء الإداري والقضاء العادي"، مجلة الفقه والقانون، عدد 05، (د.س.ن)، ص 15.
- 3- خوايجية سمينة جنان، "تقييد الملكية العقارية الخاصة"، مجلة المفكر، جامعة منتوري، قسنطينة، عدد 04، 2008، ص 31.
- 4- دايم بلقاسم، "الحماية القانونية للسكنية العامة"، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، عدد 02، 2004، ص 97.
- 5- دعان العياش، "شرطة العمران وحماية البيئة"، مجلة الشرطة، عدد خاص، الجزائر، (د.س.ن)، ص 17.
- 6- زهدور السهلي، "الرخص كنظام لحماية البيئة"، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، العدد الأول، 2013، ص 53.
- 7- عزاوي عبد الرحمان، "المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الإداري حاليا"، النظام العام الإقتصادي، المجلة القانونية التونسية، مركز النشر الجامعي، 2008، ص ص 03، 105.

8- عزري الزين، " دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير"، مجلة الإجتهااد القضاائي الجزائري، عدد 03، 2009، ص 30.

9- عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، عدد 03، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، (د.س.ن)، ص 227.

10- قوراري مجدوب، "النظام العام الجمالي لتنظيم العمران"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 01، 2013، ص 201.

11- لعويجي عبد الله، "الرقابة القبلية والبعدية ودورها في الحفاظ على البيئة والحدّ من البناء الفوضوي"، مجلة الحقوق والحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضاري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص ص 276، 277.

رابعاً- النصوص القانونية:

النصوص التأسيسية:

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتضمن نشر التعديل الدستوري، ج ر عدد 76، لسنة 1996 المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج ر عدد 25 صادر في 14 أبريل 2002، المعدل بموجب القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008، المعدل بالقانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر عدد 14، لسنة 2016.

النصوص التشريعية:

1- أمر رقم 66-155 مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، معدل متمم بالأمر رقم 15-02 المؤرخ في 23 جويلية 2015، ج ر عدد 48، صادر في 1966.

2- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، (معدل ومتمم)، ج ر عدد 78، لسنة 1975.

- 3- مرسوم تشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32، صادر في 25 ماي 1994، الذي ألغى بعض أحكامه قانون 06-04 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، صادر في 15 أوت 2006.
- 4- قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 جويلية 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44، لسنة 1998.
- 5- قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43، صادر في 2003.
- 6- قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم قانون رقم 90-29 مؤرخ في 10 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، (معدل ومتمم)، ج ر عدد 52، صادر في 20 ديسمبر 1990.
- 7- قانون رقم 06-23 مؤرخ في 20 ديسمبر 2006، يتعلق بقانون العقوبات، ج ر عدد 84، صادر في 24 ديسمبر 2006.
- 8- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر عدد 51، لسنة 2008.
- 9- قانون رقم 12-06 مؤرخ في 12 جانفي 2012، يتعلق بالجمعيات، ج ر عدد 44، لسنة 1998.

النصوص التنظيمية:

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، (ملغى)، ج ر عدد 26، صادر في 01 جوان 1991.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، (معدل ومتمم)، ج ر عدد 26، صادر في 01 جوان 1991.

3- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، (معدل ومتمم)، ج ر عدد 26، صادر في 01 جوان 1991.

4- مرسوم تنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، (معدل ومتمم)، ج ر عدد 26، صادر في 01 جوان 1991.

5- مرسوم تنفيذي رقم 91-255 مؤرخ في 14 جويلية 1991، يتضمن القانون الأساسي بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-241 مؤرخ في 22 جويلية 2009، ج ر عدد 43، لسنة 1991.

6- مرسوم تنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات معاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06، صادر في 05 فيفري 2006.

7- مرسوم تنفيذي رقم 08-388، مؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمارة والبناء وتنظيمها وعملها، ج ر عدد 69، لسنة 2008.

8- مرسوم تنفيذي رقم 08-389، مؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يتضمن إنشاء المفتشيات الجهوية للعمارة والبناء وتنظيمها وعملها، ج ر عدد 69، لسنة 2008.

9- مرسوم تنفيذي رقم 09-154، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، ج ر عدد 27، لسنة 2009.

10- مرسوم تنفيذي رقم 09-155، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفين بالبث في تحقيق مطابقة البناء وكيفيات سيرها، ج ر عدد 27، لسنة 2009.

11- مرسوم تنفيذي رقم 09-156، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر عدد 27، لسنة 2009. تعليمة وزارية مشتركة مؤرخة في 13 أوت 1985، تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع، ج ر عدد 34، لسنة 1985.

12- تعليمة وزارية مشتركة رقم 04، مؤرخة في 06 سبتمبر 2012، تتضمن تبسيط كيفيات

تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، منشورة في موقع السكن والعمران والمدينة على

الموقع: www.mhuv.gouv.dz

13- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد 07، صادر في 12 فيفري 2015.

2- باللغة الفرنسية:

1/ ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme, Editions Berti, alger 2007.

2/ GUILLOT Phillipe CHA, Droit de l'urbanisme, Editions Ellipses, Paris, 2001 .

3/ JEGOUZO Yves, Droit de l'urbanisme, Editions Dalloz, Paris, 2001.

4/ PRIEUR Michel, Droit de l'environnement, 2éme édition, Editions Dalloz, 1991.

الفهرس

- 07.....مقدمة
- 11.....الفصل الأول: الأحكام العامة للرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير
- 11.....المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير
- 12.....المطلب الأول: مفهوم الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير
- 12.....الفرع الأول: تعريف الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير
- 13.....الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير
- 14.....الفرع الثالث: خصائص الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير
- 14.....أولاً: الصفة الوقائية
- 15.....ثانياً: الصفة الإنفرادية
- 15.....ثالثاً: الصفة التقديرية
- 15.....المطلب الثاني: أهداف الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير
- 16.....الفرع الأول: المحافظة على النظام العام العمراني
- 18.....الفرع الثاني: المحافظة على النظام العام الجمالي أو الفني
- 19.....الفرع الثالث: المحافظة على النظام العام البيئي والمستدام
- 20.....الفرع الرابع: تنظيم حركة البناء والتعمير
- 21.....الفرع الخامس: مطابقة أعمال البناء المراد إقامتها مع الأصول الفنية والمواصفات العامة
- 22.....المبحث الثاني: الآليات والأشخاص المؤهلة قانوناً بالرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير

- 22.....المطلب الأول: شهادة المطابقة كأهم آلية للرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير.
- 23.....الفرع الأول: المقصود بشهادة المطابقة.
- 23.....أولاً: تعريف شهادة المطابقة.
- 24.....ثانياً: نطاق شهادة المطابقة في ظلّ قانون التعمير وقانون رقم 08-15.
- 26.....الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة المطابقة.
- 26.....أولاً: التصريح بإنهاء الأشغال.
- 27.....ثانياً: التحقيق في شهادة المطابقة ومراقبة مدى مطابقة الأشغال.
- 28.....ثالثاً: منح شهادة المطابقة أو رفض منحها.
- 28.....(1) منح شهادة المطابقة.
- 28.....(2) رفض تسليم شهادة المطابقة.
- 29.....المطلب الثاني: الأجهزة المكلفة بالرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير.
- 30.....الفرع الأول: أهم الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة البعدية في مجال التعمير.
- 30.....أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- 32.....ثانياً: لجنة مراقبة قرارات التعمير.
- 32.....ثالثاً: المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية.
- 33.....الفرع الثاني: الأعدان المؤهلون قانوناً لمعاينة مخالفات التعمير.
- 34.....أولاً: مفتشوا التعمير.
- 34.....ثانياً: المستخدمون اللذين يمارسون أعمالهم بإدارة وزارة السكن والعمران.

- 35.....ثالثا: الأعوان اللذين يمارسون مهامهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.
- 35.....رابعا: فرق المتابعة والتحقيق.
- 36.....خامسا: شرطة العمران.
- 37.....سادسا: الجمعيات كهيئات للرقابة.
- 40.....الفصل الثاني: آثار الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير.
- 40.....المبحث الأول: تقصي وإثبات مخالفات الشهادات والرخص المسلمة.
- 41.....المطلب الأول: أهم مخالفات الرخص والشهادات التعمير المسلمة.
- 41.....الفرع الأول: المخالفات الماسة بالرخص المسلمة.
- 41.....أولا: المخالفات الماسة برخصة التجزئة .
- 42.....ثانيا: المخالفات الماسة برخصة البناء .
- 42.....أ. القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء.
- 43.....ب. عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار .
- 44.....ت. جريمة عدم إنجاز البناء في الآجال المحددة في رخصة البناء.
- 44.....ثالثا: المخالفات الماسة برخصة الهدم .
- 45.....الفرع الثاني: المخالفات الماسة بالشهادات المسلمة.
- 45.....أولا: المخالفات الماسة بشهادة التقسيم .
- 46.....ثانيا: المخالفات الماسة بشهادة المطابقة .
- 46.....أ. جريمة عدم التصريح بإنهاء الأشغال .
- 47.....ب. جريمة التصريح الكاذب .

- ج. جريمة الإمتناع عن تنفيذ قرارات تصحيح الأشغال 47
- د. جريمة عدم القيام بطلب شهادة المطابقة في الآجال المحددة 48
- هـ. جريمة عدم تحقيق المطابقة في الآجال المحددة..... 48
- و. جريمة إستئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها 48
- ي. جريمة شغل أو إستغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها 48
- ن. جريمة الربط المؤقت أو النهائي بشبكة الإنتفاع العمومي 49
- المطلب الثاني: تحرير محاضر المخالفات..... 49
- الفرع الأول: أنواع محاضر المخالفات..... 50
- الفرع الثاني: حجية المحاضر..... 52
- المبحث الثاني: تسوية مخالفات التعمير..... 53
- المطلب الأول: التسوية القانونية (تحقيق المطابقة)..... 53
- الفرع الأول: نطاق التسوية القانونية..... 53
- أولاً: البنائات القابلة للتسوية..... 54
- أ. البنائات الغير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء..... 54
- ب. البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة... 54
- ج. البنائات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء..... 55
- ثانياً: البنائات الغير القابلة للتسوية..... 55
- أ. البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات ويمنع البناء عليها..... 55

- ب. بنايات متواجدة بصفة إعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية.....55
- ج. بنايات مشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي بإستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.....55
- د.البنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير للبيئة والمنظر العام للموقع.....56
- هـ.البنائيات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.....56
- الفرع الثاني: إجراءات التسوية.....57
- أولاً: إيداع طلب تحقيق المطابقة.....57
- ثانياً: دراسة طلب تحقيق المطابقة.....58
- ثالثاً: البت في طلب تحقيق المطابقة.....59
- أ- في حالة الموافقة.....60
- 1-تسوية الوعاء العقاري.....60
- 2-تسوية الوضعية العمرانية للبناء.....61
- ب- في حالة الموافقة بشروط.....62
- ج- في حالة الرفض.....62
- المطلب الثاني: التسوية الإدارية (الجزاء الإدارية).....63
- الفرع الأول: مطابقة البناية.....63
- الفرع الثاني: الهدم الكلي أو الجزئي.....64

66.....	المطلب الثالث: التسوية القضائية.
67.....	الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية.
67.....	أولاً: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة.
68.....	ثانياً: تحريك الدعوى العمومية من طرف الإدعاء المدني.
68.....	الفرع الثاني: الحكم بالعقوبات الجزائية.
69.....	أولاً: العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بالرخص.
70.....	ثانياً: العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بالشهادات.
74.....	خاتمة.
77.....	الملاحق.
84.....	قائمة المراجع.
92.....	الفهرس.

ملخص

يخضع كل نشاط عمراني لرقابة الجهات الإدارية المؤهلة بموجب قانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له، إذ مكن المشرع هذه الأخيرة بمجموعة من الآليات والميكانزمات وذلك في إطار الرقابة البعدية التي تمارسها أثناء وعند الإنتهاء من تشييد البنايات.

وتتجلى هذه الرقابة من خلال البحث والتحري عن مخالفات التعمير ورقابة مطابقة البناية المخولة للأعوان المؤهلين لذلك، والتي ينجز عنها إتخاذ مجموعة من التدابير تكمن أساسا في تحقيق مطابقة البنايات أو هدمها وتوقيع جزاءات على صاحبها.

لكن هذا النوع من الرقابة تكتنفه عوائق من شأنها أن تجعل فعاليتها نسبية والتي تتمثل في الثغرات القانونية والعوائق العملية التي تواجه الهيئات الرقابية.

Résumé

Toute activité urbanistique est soumise au contrôle exercé par les instances administratives habilitées en vertu de la loi relatives a l'aménagement et a l'urbanisme

Pour ce faire, le législateur a doté ces dernières d'un ensemble d'instruments et de mécanismes, et ce dans le cadre du contrôle à postériori qu'elles exercent au cours et à l'achèvement des constructions.

Le contrôle en question consiste dans la recherche et la constatation des infractions et le contrôle de conformité conférés aux agent habilités à cette effet, et donnant lieu à la prise des mesures telles la régularisation ou la démolition des constructions ou la sanction de son propriétaire

Ce pendant, un telle contrôle se heurte à des limites de nature à relativiser son efficacité, il s'agit, d'une part, des limites d'ordre juridique et d'autre part, de celle d'ordre pratique que rencontrent les instances de contrôle.