

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



المنازعات القضائية للتهيئة والتعمير وفقا للتشريع الجزائري.

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في مسار الحقوق

تخصص: قانون إداري

تحية إشراف الأستاذ:

سيدا عمر محمد.

من إعداد الطالبة:

شيخي مليكة.

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الدرجة العلمية	اسم ولقب الأستاذ(ة)
رئيسا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر درجة...	أ. زرباني محمد مصطفى
مشرفا ومقررا	جامعة غرداية	أستاذ مساعد درجة أ	أ. سيذا عمر محمد
مناقشا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر درجة...	أ. بابا أوسماعيل
مناقشا	جامعة غرداية	أستاذة محاضرة درجة...	أ. نبات خديجة

السنة الجامعية

1436 هـ - 1437 هـ / 2015 م - 2016 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

فَاللَّهُ الْعَلِيمُ

الآية : 114 من سورة طه

صدق الله العظيم.

الإهداء

إلى أبي وأمي الغالية

إلى إخواني وأخواتي

إلى كل أفراد العائلة والأقارب

إلى أستاذ الكريم "سيد أمير محمد"

إلى كل أصدقاء الدرب

كلمة شكر

نحمد الله سبحانه وتعالى على توفيقه لنا في إنجاز هذا العمل المتواضع والذي نأمل أن يكون خالصاً لوجهه الكريم.

كما لا يفوتني أن أتقدم بجزيل الشكر إلى كل أساتذة، وبالأخص أستاذ المحترم " سيدا عمر محمد" على توجيهاته القيمة . وإلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد في إثراء هذا الموضوع.

ملخص باللغة العربية:

يعتبر العمران من الأشكال الهندسية المعمارية في الدول العربية حيث أن الإنسان أستغلها باستغلال مباشر أو غير مباشر وذلك من أجل استقراره في حياته ولذا واجب عليه احترام القواعد والإجراءات عند استصدار الرخص والشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير مما يؤدي إلى ارتكاب مخالفات ضد العمران وهذا ما ينتج عنه عقوبات جراء ذلك ولعل من مخالفات التعمير نجد رخصة البناء وهي أهم رخصة تم تليها رخصة التجزئة وأخيرا رخصة الهدم، هذه المخالفات التي يختص بها القضاء الإداري بالإضافة للقضاء العادي.

أما فيما يخص المخالفات والعقوبات المتعلقة بالشهادات نجد أن مخالفة قواعد وأحكام شهادة التعمير، أيضا يختص بها القضاء العادي بالإضافة للقضاء الإداري غير أن المشرع الجزائري لم يخص بالذكر المخالفات والعقوبات الخاصة بشهادتي القسمة و التعمير.

الكلمات المفتاحية .

التهيئة، التعمير، رخصة البناء، رخصة الهدم، رخصة التجزئة، شهادة التعمير، شهادة القسمة، شهادة المطابقة، المخالفة، العقوبة، الجزاء.

Abstract:

Urbanism is one form of the structure in Algeria. The human being has exploited it in a direct or an indirect way for the stability of his life. For this reason, he is compelled to respect the rules and procedure when producing certificates and permissions related to building and construction to avoid committing transgressions. Such transgressions may lead to severe legal penalties. Some important transgressions are the ones related to the construction, the division and the destruction permissions. Such transgressions are the specialty of administrative justice in addition to the normal justice.

Concerning the transgressions and penalties related to the production of certificates related to construction, these are also the specialty of normal justice in addition to the administrative justice; however, the Algerian legal system is not confined only to the transgressions and penalties related to construction and division.

Key words:

Configuration, reconstruction, building license, demolition license, retail license, reconstruction certificate, retail certificate, a certificate of conformity, the violation, the punishment, the penalty.

قائمة المختصرات

باللغة العربية:

ج.ر.ج: الجريدة الرسمية الجزائرية.

د.د.ن: دون دار نشر.

د.ط: دون طبعة .

ص: الصفحة.

ج: الجزء.

ع: العدد.

باللغة الفرنسية:

p: page.

D: document

مقدمة

يعد العمران أحد أوتاد الحضارة التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور، والتي أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية، غايتها الوصول إلى تهيئة المدن في مختلف جوانبها وذلك للأخذ بعين الاعتبار مظاهرها السياسية والاجتماعية والاقتصادية والإدارية، فالعمران يبقى مستمرا مادام الإنسان يعمر الأرض وسيحاول معرفة خباياها، إذا اعتبرها مرآة العاكسة يبين مدى تطور الحضارة يجعل الدول تسهر على تطبيق القوانين من أجل احترام مقاييس تستجيب لها البناءات بغية إظهار الوجه الحسن لها، فمتى كانت الدولة متطورة كان العمران متطور أو العكس، وكل هذا راجع إلى التنوع في الهندسة المعمارية بيد أنها اختفت مع مرور الوقت وبالأخص في الجزائر مما أدى إلى تغير ملامحها، مما جعلها تعاني من ظاهرة مخالفات التعمير بجميع أنواعها من بناء فوضوي يجمع أشكاله و استيلاء على الأملاك العمومية الخاصة والبناء بدون رخصة وعدم إتمام البناءات وعدم مطابقتها لرخصة البناء والهدم بدون ترخيص وخاصة في الأماكن المصنفة وهذا لعدم احترام تناسق البناءات وجمال مظاهرها، وعدم احترام الطراز المعماري المحلي وغيرها من المخالفات ولكن المبدأ السائد هو احترام حرية الأفراد في البناء، وغير أنه مضمون في ممارسة ما شاءوا عليه من التصرفات ذلك من خلال تحقيق رغباتهم وتلبية حاجياتهم غير أن التسليم بهذا المبدأ العام يجز الفرد إلى التعسف في استعمال حقه بصفة أو بأخرى عند القيام بأنشطة البناء المختلفة على ملكيته بهدف إشباع رغباتهم وتحقيق آمالهم دون مراعاة مما قد ينتج عنه من أضرار قد تسبب الفرد والجماعة في خلق هذا نزاع.

فالجزائر أصبحت ولازالت إلى يومنا هذا تقوم بإصدار نصوص قانونية وقرارات تنظيمية كما فرضت جملة من القيود على تشييد البناءات، حيث أن أي بناء في محيط عمراني عليه أن يستجيب إلى مجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا قبل الشروع فيها، بحيث تكون مضبوطة بقواعد تنظيمية وفي ذات الإطار فإن إي توسع في التجمعات السكانية وإنشاء مدن جديد تكون ضمن مخططات من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي لتأتي بعدها عملية استصدار رخصة البناء من ترخيص وشهادات عن طريق القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية لإضفاء نوع من الرقابة القبلية والبعدية على حركة

التعمير وذلك لضمان إقامة عمران منظم في إطار التنمية المستدامة للمحافظة على المحيط والطبيعة الخلابة وحماية المجتمع من الأخطار والكوارث المختلفة التي يتسبب فيها الإنسان من جراء مخالفات قواعد التنظيمية والنصوص القانونية التي نظمت مجال التعمير، حيث يقوم بإثبات مخالفات التعمير من أجل الفصل فيها وسن العقوبات الرادعة للمخالفين .

وبالتالي فكل إخلال بقواعد البناء خاصة بالرخص الإدارية يمكن اعتبارها من الوسائل المهمة للمراقبة المشاريع التنموية قبل انطلاق في عملية الإنجاز هو مساسا بالحقوق العام وجريمة في حق المجتمع تفرض أصحابها سواء كان صاحب المشروع أو المهندس المعماري أو المقاول مما ينتج عنه عقوبات جزائية بالإضافة إلى إجراءات .

كما إن مخالفات التعمير تؤدي إلى إخلال بتوازن العمراني مما يؤثر سلبا على الهندسة المعمارية، وكذلك جمال المدينة التي تعد مرآة لقوة الدولة على جميع الأصعدة ونموذجا حسنا في تسيير شؤونها كما أن جمال المدينة ونظافتها ويميز الطراز المعماري، إن نطاق مخالفات التعمير اتسع ليشمل جميع جوانبها من شكل الواجهات والطلاء وعدم إتمام البناء وعدم مطابقتها مع رخصة البناء وعدم ترصفها وتناسقها، بالرغم من وجود رقابة وعقوبات جزائية وإجراءات متأخدة في تلك المخالفات إلا أن المخالفات التعمير مازالت موجودة. لعل من أهم و أبرز الأسباب التي دفعتنا لاختيار موضوعنا هذا تتمثل في :

● أسباب ذاتية:

- الميل والرغبة في دراسة مادة العمران وذلك لمعرفة المسائل المتعلقة بالمنازعات التهيئة والتعمير.
- معرفة الدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في القواعد العمرانية.
- إبراز أهم أدوات الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير ومعرفة دور الجهات الإدارية المختصة في تطبيق النصوص القانونية المنظمة للعمران.

● أسباب موضوعية:

- الأهمية البالغة التي يكتسبها الموضوع، نظرا لانتشار ظاهرة البناء الفوضوي وعدم توافر التراخيص الإدارية.
- مخالفة الشروط الواردة في تراخيص البناء والقيام بأعمال التوسع والتعلية بدون ترخيص.
- مخالفة الواردة في شهادات التعمير منها شهادة المطابقة وشهادة القسمة.
- عدم احترام الإدارة للقواعد التهيئة والتعمير المنصوص عليها في القوانين.
- كثرة المنازعات أمام القضاء بصفة عامة والإداري بصفة خاصة.

❖ أهمية الموضوع :

تبرز أهمية المنازعات القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير وذلك في فض النزاع الذي يثور بين المتخاصمين، هذا الأخير يختص بما القضاء الإداري ويتم عن طريق الطعن في القرارات الإدارية وهذا ماجعل القاضي الإداري يعلب دور فعال في حل ومواجهة المنازعات المتعلقة برخصة البناء والهدم على أساس أنها قرارات إدارية .

أما الأهداف التي نسعى لها من خلال هذه الدراسة هي :

- حماية الوسط العمراني.
- الحفاظ على تزيين المحيط .
- احترام قواعد التهيئة والتعمير المتعلقة للإجراءات منح الرخص والشهادات .
- تسليط العقوبات على المخالفات سواء كانت عقوبات (إدارية، جزائية، مدنية).

❖ الدراسة السابقة :

إن الأسباب الذاتية والموضوعية التي شجعتنا على البحث في هذا الموضوع الذي يكتسي أهمية بالغة رغم قلة المراجع والكتابات السابقة في هذا الموضوع بالذات مخالفات التعمير أنني وجدنا بعض البحوث القريبة إلى الموضوع التي أمدتني بالمادة العلمية وساعدتني بعض الكتب والمراجع الأخرى، ولعل من أبرز الدراسات السابقة نجد من الدراسات لها نفس الموضوع والقريبة منها : وموزي كاهنة، مدى فعالية القوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة نيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة باتنة، 2012/2011، خياط الحاج صالح، مخالفات التعمير في القانون الجزائري من الرقابة إلى العقوبة، مذكرة نيل شهادة ماستر حقوق جامعة غرداية 2015/2014، قد ركزت على الرقابة والعقوبة أما دراستي فقد ركزت على العقوبة.

❖ صعوبات الدراسات:

- لا يفوتني أن أشير أنه خلال دراستي تعرضت لعدة صعوبات وعراقيل من بينها نقص التام للمراجع في المكتبة الجامعية مما إضطرنني إلى السفر للبحث عن المراجع لكن دون جدوى.
- الوقت المخصص للبحث قصير وغير كافي لإعداد بحث في المستوى المطلوب .
- كثرة القوانين التي لها علاقة بموضوع دراسي مع تداخلها في كثير من الأحيان.

❖ إشكالية البحث:

إن القلب المحرك للبحث هو الإشكالية المثارة في هذا الموضوع والتي تتخلص في ما يلي:
في ما تتمثل الإجراءات القضائية لحل منازعات التعمير وذلك وفقا للتشريع الجزائري؟ هذه إشكالية
الرئيسية تتفرع منها التساؤلات الفرعية تتمثل فيما يلي : ماهية آليات الرقابة للتهيئة والتعمير ؟ وما هي
الإجراءات

لمتبعة في استصدار الرخص والشهادات؟ ما هي المخالفات العقوبات المطبقة على كل مخالفة لقواعد التهيئة
والتعمير والمتعلقة أساسا بالرخص والشهادات؟

❖ منهج الدراسة :

المنهج المتبع هو المنهج وصفي تحليلي تارة لعرض المفاهيم و التعريف والتحليلي تارة أخرى وهذا حسبما
تقتضيه الدراسة.

❖ تقسيم الدراسة:

على ضوء أهمية الموضوع والإشكالية المثارة بشأنه قسمت بحثي هذا إلى فصلين ولكل فصل يحتوى
على مبحثين، تطرقت في الفصل الأول إلى آليات الرقابة على أدوات التهيئة والتعمير ويتفرع عنه مبحثين:
المبحث الأول الرخص المتعلقة بالتهيئة والتعمير، ومن جهة الشهادات المتعلقة بالتعمير والبناء من جهة أخرى
أما بالنسبة إلى الفصل الثاني تناولنا فيه المخالفات والعقوبات المتعلقة بالتهيئة والتعمير وبدوره ينقسم إلى
ومبحثين المبحث الأول المخالفات والعقوبات المتعلقة بالرخص، والمبحث الثاني يدرس المخالفات والعقوبات
المتعلقة بالشهادات.

الفصل الأول

إن ارتباط الإنسان بالعمارة أمر طبيعي وفطري، وذلك من أجل مأوى يستتره ومسكن يأويه، وقد بدء هذا الارتباط ولن ينتهي إلا بانتهاء الإنسان، لأنه في أمس الحاجة له إليه لأجل تلبية إحتياجاته، إذ ظهر عنده نمو ديمغرافي، أدى إلى توسع العمراني مما جعل الدولة تضع قواعد تنظيمية للتهيئة والتعمير المتعلقة بالرخص لذا تحتل أهمية كبيرة في الأنظمة القانونية للحفاظ على النظام العام والمصلحة العامة ولذا وجد المشرع أن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران وقد أوجدها في الرخص الإدارية، وهذا ما سنتعرف عليها من خلال المبحثين التاليين.

المبحث الأول: الرخص المتعلقة بالتهيئة والتعمير

إن التتبع الدقيق لأحكام قانون العمران يبرز من خلال القواعد التي تهدف إلى تحقيق التوازن من المصالح الخاصة والأفراد والمصلحة العامة العمرانية بكل مقتضياتها وذلك من خلال تدخل الإدارة بفرض، تراخيص إدارية تحترم قواعد قانون العمران، كما أن الإدارة ملزمة باحترام الإجراءات والمواعيد الخاصة بإصدار القرارات، وذلك ما سنتطرق إليه في أول نقطة المتعلقة برخصة البناء، تم رخصة التجزئة، تم تليها رخصة الهدم.

المطلب الأول: رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء في مجال البناء والعمران وسيلة القانونية الأساسي لضمان التوسع العمران ويظهر ذلك من خلال ما تلعبه هذه الأخيرة من دور فعال في ضمان الرقابة على حركة البناء والتوسع العمراني فهي شرط أساسي قبل الشروع في البناء الجديدة أو تمديد بنايات موجودة لتغير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة،¹ كما أنها تعد وثيقة مهامه تحدد مدى احترام البناء وفقا للشروط والإجراءات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، ولهذا سوف نتطرق في الفرع الأول إلى تعريف رخصة البناء، وخصائصها.

¹ راجع الملحق رقم 01 المخضّر النموذجي.

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء.

في أول وقفة في مجال التهيئة والتعمير نجد أول رخصة، هي رخصة البناء نظرا لأهميتها في مجال العمران وذلك سوف نقوم بتعريف رخصة البناء، وأهمها خصائصها.

أولا: تعريف رخصة البناء

هناك عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء منها، من تعريفها بأنها :

هي رخصة مسبقة وهي إجراء جوهري ينبغي المرور قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناية أو تحويل البناية (فكل هذه العلميات تشترط الحصول على رخصة البناء)¹.

وعرفت أيضا "الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم."²

الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء.³ أما بالنسبة إلى المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء في قانون التعمير ولا في القوانين الأخرى، بل اكتفى في المادة 52 من القانون 04-05 يتعلق بالتهيئة والتعمير تنص تشترط رخصة البناء أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهة المطلة على الساحة العمومية ولائجاز جدار صلب للدعم أو التسييج.⁴ والذي نص عليها في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي جاء فيها "يشترط كل تشييد لبناية جديد أو كل تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء....."

¹ محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، د.س، ص 70.

² بور ويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني مجلة الموثق، ع10، 2000، الجزائر، ص 11.

³ Honri jacquot, François pprie, droit de l'urbanisme , 3é ,Edition Dalloz ,delta,3é ,Edition 1998,p547

⁴ المادة 52 من القانون 04-05 للمؤرخ في 14 أوت 2004 يتعلق بالتهيئة والتعمير ج.رج، ع52.

فمن خلال محتوى المادتين يتبين لنا رخصة البناء هي وثيقة إدارية تسلم شكل قرار إداري¹ لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض².

ثانيا: خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء ببعض الخصائص التي تميزها على الوثائق الأخرى وهي:

❖ صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:

لا يعد ترخيصا بالبناء أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري، إذ كثير ما تتور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشأن البناء بسبب عدم احترام الإدارة للشكلية اللازمة في إصدار قراراتها مما يجعل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة كأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيصا بالبناء دون إتباع الإجراءات التي يستلزمها القانون لمنح الرخصة كعدم وجود ملف طلب الرخصة أصلا³.

❖ أن يكون قرار قبليا:

إن رخصة البناء من حيث الأصل تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة دون إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته. ففرض الرخصة قبل من أجل ألا يفسح المجال للأفراد الإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام أمر واقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته⁴. كما أن على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما الشروط الأحكام التي ينص عليها قانون العمران وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك كجمعيات حماية البيئة.

❖ أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها

¹ المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها الصادر 25 يناير 2015 ج.ر.ج 7

² المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، من نفس القانون.

³ دراية بلية أمانة، المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء، مذكرة الماستر، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي قالة، 2010/2000، ص 10.

⁴ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط 01، دار الفجر لنشر والتوزيع، مصر، 2005، ص 12.

امتناعا تؤسس عليه دعوى القضائية موضوعها إلزام الإدارة تمنح الترخيص وبهذا لا يجوز إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها، أو تعليقها أو تعديلها أو تدعيمها إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة وهذا ما بينه ووضحه المشرع الجزائري في النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء، فنجد المادة 2 من قانون 82-02 تنص على أنه لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاص طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصيصه، كذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو الأشغال التي تنجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي . وكذلك نصت المادة 52 من القانون 04-05 على أنه:

تشتتر رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولأنجاز جدار للتدعيم أو التسييج¹.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد ومنح هذه الرخصة

يبين قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية له شروط رخصة البناء (أولا) ومحتوى الملف وإجراءات الإعداد والتسليم (ثانيا) .

أولا: شروط الحصول على رخصة البناء

تتمثل شروط الحصول على رخصة البناء في شروط وهي بطلب الرخصة وبنوع وضعية البناء.

I_ الشروط المتعلقة بطلب الرخصة :

نصت المادة 5 من القانون 04-05 المتعلقة بالتهيئة والتعمير على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس في ظل احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، وأكدت ذلك المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 والتي تبين فيه صفة طالب رخصة وهم: المالك، الوكيل، المستأجر لديه المرخص له قانون الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناء .

أ_ المالك: تثبت صفة المالك حسب الأحكام القانونية المعمول بها، وتحقق هذه الصفة وتترجم بعقد الملكية أو شهادة الحيازة، وصاحب العقد الإداري حسب ما نصت عليها المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15.²

¹ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، ع 08، 2005، الجزائر، ص 4، 5.

² بناصر يوسف، رخصة البناء وحماية البيئة، مجلة العمران، كلية الحقوق، د.د.ن، عنابة، 2000، ص 35.

ب_الوكيل: ويمكن أن يوكل المالك شخصا أخرى ليقدم طلب رخصة البناء فيصبح ذلك، بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، فإن الوكالة هنا هي وكالة عامة وليست خاصة.

ج_المستأجر لديه المرخص له قانونا: صفة المستأجر لا يكفي لوحدها الطلب الحصول على رخصة البناء بل عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء.¹

د_المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: يقصد بها هنا المؤسسات كما يقصد بها كذلك الهيئات المسيرة للأموال الوقفية لأنها لا تعتبر مالكة ذلك وحسب هذه المادة بإمكانها الحصول على رخصة البناء إذا تطلب ذلك استغلال الأرض الموقوفة .

و_ صاحب شهادة الحياة: أجازت المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 و المتعلق بالتوجيه العقاري المتحصل على شهادة الحياة أن يطلب الحصول على رخصة البناء، مادام هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك.

و نضيف في هذا الإطار إلى أنه أجازت بعض القوانين الخاصة لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة للحصول على رخصة البناء.²

كما نص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة التقييم المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحياة المنصوص عليها في المواد 42 إلى 62 من قانون التوجيه العقاري، وبالتالي يملك صاحبها طلب الحصول على رخصة البناء.

إلا أنه اشترطت بعض النصوص الخاصة على قيود تخص بعض البنائات نظرا لموقعها منها:

ه_ البنائات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبية: اشترطت المادة 35 من القانون 25/90 لإنجاز سكنات في الأراضي الخصبية الحصول على رخصة صريحة، ولا تسلم إلا للملاك الحائزين أو الشاغلين وفي نطاق احتياجاتهم الذاتية.

¹ المادة 72 من القانون المدني التي تنص على: (يجب أن يتوفر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة، ما لم يوجد نص يقتضي خلاف ذلك).

المادة 492 من القانون المدني (لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغير دون إذن من المؤجر).

² القانون 25/90 يتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، ج.ر.ج، ع49.

كما نص القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري¹ على أن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تتوقف عندما تحصل على نفس رخصة البناء في ما هو ضروري للاستغلال الفلاحي أو التعديلات على المنشأة المتواجدة بها، شرط أن تكون هذه الأرض مندرجة ضمن مخطط شغل الأراضي وبعد استشارة وزارة الفلاحة².

ثانيا : الشروط المتعلقة بمحتويات الملف وإجراءات الإعداد والتسليم

يرفق طلب رخصة البناء بملف ويقدم إلى الإدارة المعنية قصد القيام بإجراءات الدراسة والتحقيق، تسليم الرخص، وكذلك ومحتوى الملف.

I _ محتوى الملف :

أشترط المرسوم التنفيذي 19/15 أن يحتوي ملف طلب رخصة البناء على مجموعة من التصاميم والرخص والمستندات³ فتبين هذه التصاميم موقع الأرض التي سيعد عليها البناء⁴.
وأخرى يبين التوزيعات الداخلية للبناء، ويبين قواعد التهيئة، وشبكة المياه الصالحة للشرب وصرف المياه القدرة وتوصيل الكهرباء والتدفئة، الواجهة، التسييج وبيان الأجراء القديمة للبناءية والمحتفظ بها وتلك التي سيحدث فيها التغيير.

أما بالنسبة إلى مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500 ويشمل على البيانات التالية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصص المساحات المبنية أو غير المبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض .

¹ المادة 36، من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ، من القانون السابق .

² منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق للتشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 42، 43.

³ تعد هذه التصاميم على مخطط أو سلم 1/200 أو 1/500 حسب المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ تحديد الموقع مهم، لكون أن دراسته تتم حسب مخطط تفعل الأراضي، فالتصميم يسمح بالتعرف على الأرض حسب هذا المخطط

- بيان شبكات القابلة للاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ومرسوم شبكة الطرق القنوات المبرمجة على مساحة الأرضية.¹
- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة توصيل المياه الصالحة للشرب وصرف المياه القذرة، والكهرباء، والتدفئة، والواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية.
- ينبغي أن توضح تخصص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى .
- مستندات رخصة التجزئة وهذا بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر.²
- أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو الاستقبال الجمهور فلا بدى من إرفاق الملف بما يلي :
- وسائل العمل وطاقة استقبال المحل، طريقة بناء الهيكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.
- شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وتوصيل المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية
- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها.
- الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط، والموجودة في المياه القذرة المصروفة وانبعثت الغازات وترتيب المعالجة والتخزين والتصفية.³
- مستوى الضجيج المنبعث من البنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري.
- قرار الوالي المرخص بإنشاء، أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

¹ أبرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهئية والتعمير، مذكرة ماجستير الحقوق، تخصص الإدارة والمالية، جامعة بن يوسف بن خده الجزائر، 2010/2011، ص72.

² إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائري، 2014، ص144.

³ عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، ع 03، 2008، بسكرة، ص14.

-دراسة مدى التأثير وذلك بالنسبة للمشاريع التي من شأنها احدث ضرر بالبيئة وهو ما نصت عليها المادة 21 من قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة¹.

II-إجراءات دراسة الطلب وكيفية تسليم الرخصة :

يودع الملف المتضمن طلب رخصة البناء في خمس نسخ لدى مقر البلدية الكائن بها العقار موضوع البناء، ويوجه إلى رئيس البلدية مقابل وصل إيداع² وتختلف طريقة دراسة الملف بحسب ما إذا كانت الأرض موجودة فيها مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

أ-في حالة غياب المخططات:

في هذه الحالة تتم الدراسة بالرجوع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تبين الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في البناء وذلك برجوع إلى بعض القوانين ومنها : قانون حماية البيئة ،حماية التراث الثقافي، الوقاية من الزلازل والكوارث الكبرى³، كما أن هذه القوانين اشترطت الحصول على رخصة منها :

كل الأشغال التي تنجر في المناطق المحمية للتراث الثقافي تخضع لترخيص مسبق من وزارة السياحة.⁴

ب-في حالة وجود المخططات:

في حالة وجودها فإن ملف رخصة البناء يدرس وفقه، ويبين مدى إمكانية إنجاز المشروع، والقيود والارتفاقات التي ترد على هذه الأرض، وكذا الالتزامات التي تقع على المالك⁵.

وتتم الدراسة من قبل مصلحة التعمير لدى البلدية المعنية⁶ وتميز هنا الحالات الآتية:

ب1-إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية: في هذه الحالة تكون الدراسة من قبل مصلحة التعمير لدراسة الملف المطلوب، إلا أنها يمكنها أن تطلب المعلومات من مصلحة التعمير على

¹ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2011/2012، ص 101، 100.

² المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15، من القانون السابق.

³ المادة 23 من القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

⁴ القانون رقم 03-03 المؤرخ في 03/02/17 2003 المتعلق بمناطق التوسع والموقع السياحية.

⁵ منصور نور، المرجع السابق، ص 45.

⁶ تنبع هذه المصلحة المكلفة بالتعمير بالقيام بالتحقيقات الميدانية اللازمة في هذا المجال.

مستوى الولاية، ومن قبل مصالح الأخرى (البيئة، الصحة، السياحة...)، ويصدر الرئيس قراره خلال أجل 03 أشهر¹.

ب2 - إذا اختصص رئيس البلدية بصفة ممثلا للدولة : في هذه الحالة يرسل ملف رخصة البناء إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية ذلك من أجل إدلاء رأيها حول المطابقة خلال 8 أيام ويتبع برأي رئيس البلدية خلال شهر من إرسال الملف .

وبعد دارسته تعد مصلحة تقرير خلال شهرين من استلامها الملف وترسله إلى رئيس البلدية متبوعا برأيها، الذي يتخذ قراره بناء عليه².

ب3 - إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير : إن مصلحة التعمير للولاية بعد انتهائها من إعداد التقرير، ترسله إلى مصلحة الإدارية المكلفة بمنح الرخصة³ وكل الحالات لا تمنح الرخصة إذا كان الملف مطابقا لمخطط شغل الأراضي والمخططات الأخرى ذات الصلة ويكون ذلك أمام الهيئة المكلف بمنح رخصة البناء بعد انتهاء من دراسة الملف إلى الاحتمالات الآتية:

- تسليم الرخصة:

يتم تسليم الرخصة بموجب قرار إداري مكتوب وصریح، ويصدر من طرف رئيس البلدية خلال 03 أشهر من إيداع الملف وعند سكوت الإدارة فإن ذلك يعد قبول ضمني لمنح الرخصة⁴.

-رفض تسليم الرخصة:

ويكون الرفض بموجب قرار مسبب، ويتمحور التسبب عادة في عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه، وكذلك أيضا المساس بالسلامة والأمن العمومي، المساس بالبيئة، مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي، المساس بالمناطق المحمية⁵.

-تأجيل الفصل في الطلب: ويكون التأجيل بموجب قرار إداري مبین على أساس القطعة الأرضية المعنية بالبناء محل دراسة التهيئة أو في مرحلة إعداد مخططات التهيئة والتعمير.

-تأشيرة المهندس المعماري :

¹ المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15، من نفس القانون.

² المادة 45 من القانون 19/15، من القانون السابق.

³ في هذه الحالة إعداد تقرير يكون حسبما جاء في مادة 41 من نفس القانون.

⁴ رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، ع04، د.د.ن، د.س، ص 18.

⁵ منصور نور، المرجع السابق، ص 47.

إن الوثائق المطلوبة في ملف طلب رخصة البناء هي وثائق تقنية وتتطلب دقة متناهية لذا وجب إعدادها وصدورها من ذوي الاختصاص والخبرة وعليه نصت المادة 55 من القانون 05/04 يتعلق بالتهيئة والتعمير أنها تكون من إعداد المهندس معماري معتمد الذي عليه أن على إطلاع في المشروع التصميم والمستندات المكتوبة، التي تعرف بموقع البناء وتكوينها وتنظيمها وجمعها في مظهر واحد.

غير تأشيرة المهندس المعماري ليست ملزمة بالنسبة للأشخاص الذين يصرحون أنهم يريدون تشيد أو تحويل مبنى لهم: في إقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقاً للأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليهم.

لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضية 500 متراً مربع خارج المبنى .

لا يتعدى غرض استعمال أخرى غير زراعي بمساحة أرضية 160 متراً مربع خارج المبنى.¹

المطلب الثاني: رخصة التجزئة والهدم

إن رخصة التجزئة تتضمن تقسيم عقار تخضع لترخيص مسبق يسمى بالتجزئة وهذا ما نصت عليها المواد 57 و58 من القانون 29/90 من المادة 7 من المرسوم 19/15 وبناء عليه سنتأول تعريفها، وخصائصها وإجراءات استصدارها .

الفرع الأول: رخصة التجزئة

طبقاً للمادة 57 من قانون 29/90 وتنص على ما يلي: تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها، فكل عملية تقسيم الملكية عقارية مهما يكن موقعها ويشترط الحصول على رخصة، وللتفصيل أكثر في هذه الرخصة يجب أن تعرف عليها أولاً، ثم أهم خصائصها.

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

طبقاً للمادة 57 من قانون المتعلق بالتهيئة والتعمير وينص على ما يلي : يشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها.

والمرسوم التنفيذي 19/15 فإنها تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة.²

وتشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية وعليه

¹ درابلية أمنة، أمنة، المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء، مذكرة الماستر، المرجع السابق، ص 20.

² منصور نور، من المرجع السابق، ص 58 .

فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض إلى قطعتين أو أكثر لتشييد بناية¹.
و تعرف أيضا بأنها (القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاها الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكلة أي يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها لتشييد بناية)².
ثانيا : خصائص رخصة التجزئة .

مما سبق يمكن أن نستنتج ما يلي :

- ❖ تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري انفرادي والجهة التي تصدره هي إدارية محددة قانونا متمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.³
 - ❖ رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار، كما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 فإن حق البناء مرتبطة بملكية الأرض ويمارس باحترام وفق للأحكام القانونية والتنظيمية.
 - ❖ رخصة التجزئة وثيقة إدارية صادر عن هيئة إدارية مختصة.
 - ❖ يترتب عنها قرار إداريا وفي حالة نزاع فالقضاء الإداري هو المختص بالنظر فيها.
 - ❖ تعتبر من النظام العام فلا يجوز للإدارة مخالفته.
 - ❖ رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري الذي يجب أن يكون نهائيا يحدث آثار قانونية.⁴
- أ- التمييز بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم:

الملاحظ أن التعريف المذكور في نص المادة 57 من القانون 29/90 يثير لبس بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم حيث ينص المشرع في المادة 59 من القانون السابق الذكر والفرق⁵ يكمن فيما يلي:
- هو أن يكون العقار أو الأرض شاغرة في رخصة التجزئة، أما شهادة التقسيم فإن المشرع أشتراط أن يكون العقار مبني.

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 من القانون السابق.

² مزياي فريدة، دور العقار في التنمية المحلية دفاثر السياسة والقانون، ع06، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012، ص 53.

³ بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونة، الجزائر، 2006، ص 150.

⁴ إقولي أولد رابح صافية، المراجع السابق، ص 157 .

⁵ المادة 57 من القانون 29/90، من القانون السابق.

-والفرق بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم يكمن في عدد القطع حيث أنه إذا كانت عدد القطع أكثر من ثلاثة تسلم رخصة التجزئة، وإذا كانت أقل أي قطعتين فتسلم شهادة التقسيم هي مرتبطة بالعقار إذ وجود بناء وكان شاغر فإنها تسلم رخصة التجزئة¹.

ثالثا : إجراءات إعداد وتسليم الرخصة التجزئة

يتعين كل من يرغب في الحصول على رخصة من القيام بعملية التجزئة يجب اتخاذ بعض التدابير وكذلك، في تقديم الطلب الذي تكمن فيها بعض الشروط يجب مراعاتها، من أجل دراسة الطلب وكيفية تسليمه، وسوف نحول التعرف عليها في ما يلي:

I - طلب رخصة التجزئة : يقدم الطلب من قبل المالك أو الوكيل الذي يتوفر فيها شروط خاصة ويجب

أن يقدم صاحب الطلب وثائق تثبت صفته وذلك بتقديم نسخة عقد الملكية أو تقديم الطلب من موكله وبعض الوثائق التي تخص عملية التجزئة².

أ- شروط طلب رخصة التجزئة:

لقد ربط المشرع الجزائري حق البناء بملكية الأرض، وبممارستها مع احترام الأحكام القانونية والتنظيمية والمتعلقة باستعمال الأرض ولقد نصت المادة من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة وتوقيع يكون من قبل المالك أو الوكيل.

فالقانون منح للمالك حق الحصول على هذه الرخصة وهو الأصل ذلك، هو من يملك القطعة الأرضية المراد تجزئتها، وذلك بمقتضى عقد الملكية المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، كما منح القانون أيضا للوكيل الحق في الحصول على رخصة التجزئة لحسابه وباسمه طلب وذلك بمراعاة القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في المادة 73 من القانون المدني .

الفرع الثاني: رخصة الهدم

حساب ما نصت عليها المادة 60 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول على رخصة الهدم ذلك لضمان إنجازها في الظروف الأمينة والتقنية المطلوبة، وذلك سنقوم بتعرف على رخصة، أهمها خصائصها، وتميزها عن يشابها.

¹ عميرة عادل، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر حقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014/2013 ص 124.

² منصور نور، المرجع السابق، ص 59.

أولاً: تعريف رخصة الهدم

هي القرار الإداري الصادر من جهة إدارية مختصة والتي تمنح للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً من هذا البناء واقعا مكان منصف أو طريق التصنيف¹.

وقد عرفت كذلك بأنها : هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه²، فلا يمكن القيام بأية عملية هدم جزائي أو كلي لبناية دون الحصول على رخصة مسبق وذلك عندما يكون هذه البناية واقعة في مكان مصنّف أو الطريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبنايات مجاورة³.

I -دافع وجود هذه الرخصة :

تعد هذه الرخصة أهمية كبيرة خاصة بالعمران ولاسيما ما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية كالمصنفة ضمن المناطق الأثرية واحتمال كبير تكون قد الحاقة ضرر في أملاك الغير وعليه فإن المشرع بإقرار هذه الرخصة كانت له دوافع منها جاء في المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91.

أ- حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة، أو في طريق التصنيف وذلك في قائمة الأملاك التاريخية وكذلك المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.
ب- حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها.

II-مجال تطبيق رخصة الهدم :

تطبيق لأحكام المادة 60 من قانون 29/90 ونصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية، دون الحصول على رخصة مسبق⁴.

ثانيا : خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم ببعض الخصائص ونذكر منها :

❖ رخصة الهدم قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية الهدم سواء كان الهدم سواء كان الهدم جزئي أو كلي للبناية.

¹ عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص22.

² لاسيما مع الأحكام التي جاء به القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

³ المادة 61 من القانون 176/91 من القانون السابق.

⁴ المادة 60 من القانون 29/90 من نفس القانون، والمادة 61 من نفس القانون.

- ❖ تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول على هذه الرخصة قبل الشروع في الهدم كلي أو جزئي.
- ❖ يمكن لها أن تتميز بالطابع الخاص كونها تفرض على المناطق التي حددها المشرع في المادة 46 من القانون 176/91.

❖ تتميز بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية أو كلية مهما كان أستعملها.¹

I- التمييز بين رخصة الهدم والترميم :

تختلف عملية الهدم عن الترميم كونها يترتب عنها إزالة قامة للعقار المعني وذلك يكون كلياً أو جزئياً، أما عملية الترميم فهي تكون دائماً على المباني أو البناءات القائمة التي بها تصدعات والتي يقتضي الأمر إجراء ترميمات عليها وهذا لتدعيمها وثبت صلابتها في إطار الإجراءات الأمنية التي يقتضها القانون . ويستهدف من عملية الترميم تحقيق صلابته كل من الجدران أو الأسس أو الأسقف وذلك لتفادي حادث قد تترتب عليها كوارث بشرية أو مادية.²

II- انقضاء رخصة الهدم : تتقضي رخصة الهدم حسب المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 في حالات التالية :

- ❖ إذا لم تجز عملية للهدم خلال خمس سنوات.
- ❖ إذا توقفت أشغال الهدم سنة واحدة.
- ❖ إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار العدالة.

ثالثاً: إجراءات إعداد ومنح رخصة الهدم

إن إجراءات إصدار القرار يتعلق برخصة الهدم هو نفس الإجراءات المتابعة في إصدار الشهادات والرخص العمرانية الأخرى، التي يتم على مستوى المجلس الشعبي البلدي هو صاحب اختصاص في منح هذه الرخصة.

¹ فوج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة المدية ، 2011/2012 ص25.

² عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مالك البناء المهندس المصمم المشرف على التنفيذ، والمقاول، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر ، 2000-2001، ص35.

I- طلب رخصة الهدم :

حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أن صفة طلب رخصة الهدم هما:

أصناف الثلاث: مالك، الآلية للهدم أو الوكيل، الهيئة العمومية المخصصة لها البناية¹.

أ- مضمون ملف طلب رخصة الهدم :

يجب على صاحب أن يكون مرفقا بالوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو توكيل كما جاء في قانون المدني.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على الخصائص البناية المعنية².
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الوكيل شخصا معنوي.

كما يشمل الملف بطلب الهدم الوثائق التالية:

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000.
- تصميم للكتلة يعد على سلم 1/500 من البناية الآلية للهدم أو المعدة للحفاظ في حالة الهدم الجزئي.

▪ بيان أسباب العملية المبرمجة.

▪ المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو الشغل.

▪ حجم أشغال الهدم ونوعها .

▪ التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

▪ خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع³.

ب- إيداع ملف الطلب:

حسب نص المادة 73 من نفس المرسوم المذكور أعلاه أنه يقوم يرسل طلب الهدم وملفات المرفقات

به 03 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي

يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وطبقا للمادة 76 من نفس المرسوم أنه لا يمكن رفض منح

رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة⁴.

¹ المادة 72 من القانون 19/15، من القانون السابق .

² فرج مسعود، المرجع السابق، ص33.

³ المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، من القانون السابق.

⁴ فرج مسعود، المرجع السابق، ص35.

المبحث الثاني: الشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير

تعتبر الشهادات من أدوات الرقابة التعمير ولذلك خص المشرع الجزائري شهادة التعمير وتقسيم والمطابقة مما خصص تلك المواد 75 و51،59 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتم وكذلك المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد إجراءات الحصول على هذه الشهادات، وهذا ما سندرسه من خلال المطالب التالية.

المطلب الأول: شهادة التعمير والمطابقة

حسب نص المادة 51 من القانون 29/90 حيث أشارت إلى شهادة التعمير بأنها: هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص طبيعي معني، تعين حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية المعينة.¹

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير من القواعد الأساسية للقواعد التهيئة والتعمير، فهي عبارة عن وثيقة معلومات فقط ولذلك سنحاول التعرف على شهادة التعمير، وخصائصها وكذا الإجراءات المتعلقة بها وهي كالتالي:

أولاً: شهادة التعمير

حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فإن شهادة التعمير هي تلك الوظيفة الإدارية التي تبين حقوق البناء والاتفاقات التي تخضع الأرض معينة، حيث تبين أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية .

ثانياً: خصائص شهادة التعمير

تتميز شهادة التعمير ببعض الخصائص المتمثلة فيما يلي:

❖ شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.

❖ هي إجراء إداري اختياري، لأن هذه الوثيقة تسلم للشخص سواء كان طبيعي أو معنوي بطلب منه.

❖ تشكيل شهادة التعمير بلا شك منفعة تطبيقية وعملية هامة ويقتنها كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف حقوق البناء والاتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء عليها.

¹حجري فؤاد، العقار الأملاك العمومية وأملاك الدولة، سلسلة القوانين الإدارية، ط 04، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 201.

❖ إنها شهادة إدارية صادر عن البلدية ونخضع لقواعد وأحكام القانون الإداري كما تخضع في نزاعها إلى القضاء الإداري.¹

ثالثا: إجراءات الأعداد وتسليم التعمير ومحتواها:

تمنح شهادة التعمير بعد تقديم طلب، إلى الإدارة المختصة التي تحضر الشهادة وتسليم بموجب قرار يضمن محتواها.

I-الطلب :

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل البدء في الدراسات لمشروع البناء أن يطلب شهادة التعمير باسمه، ويبين فيه هويتها الكاملة وكذا كل البيانات المتعلقة بالأرض المراد إنجازها المشروح عليها من موقع، مساحة مع تقديم تسليم حول الوضعية.

أما بالنسبة عن صفة طلب شهادة فيجب أن يكون مالك للأرض موضوع الطلب، تقديم عقد الملكية أو شهادة الحيازة.²

II-إجراءات الأعداد والتسليم :

يودع طلب الشهادة والملف المتعلق بها حسب الأشكال المتعلقة في رخصة البناء هذا ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 وعند الانتهاء من دراسة الملف تسلم شهادة التعمير خلال شهرين المواليين لإيداع الطلب³ بموجب قرار إداري يبين فيه كل المعلومات المطلوبة، كما حددت صلاحية شهادة بسنة واحد ابتداء من تاريخ التبليغ، عند انقضاء المدة يجب حسب ما جاء في المادة 05 من المرسوم التنفيذي السابق تجديد طلب شهادة التعمير مرة أخرى، أي تكون هناك دراسة جديدة إذا تغيرت المواصفات الخاصة المعتمد عليها.⁴

ويختص التسليم شهادة التعمير بالدرجة الأولى رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك إما بصفته ممثلا للدولة أو بصفته ممثلا للبلدية وهي كالتالي:

أ- اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلا للبلدية: في هذه الحالة ترسل الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في غضون 08 أيام من إيداع الملف وتقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف

¹ إقولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص26.

² ثبت هيئة المالك كما هو الحال في طلب رخصة البناء.

³ المادة 03 من القانون 06-03 المعدل والمتمم للقانون السابق.

⁴ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص65.

باسم هذه الأخير وعند لانتهاء من التحقيق يصدر رئيسا البلدية قرار المتضمن تسليم شهادة التقسيم وتبليغ للمعني خلال أجل شهرين .

ب-اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة:

يكون من اختصاص رئيس البلدية بصفه ،في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي لدى البلدية، فيرسل رئيس البلدية أربع نسخ من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام الموالية لإيداعه، ويتبع ذلك برأيه خلال أجل شهر بخصوص الانعكاسات المحتملة من العلمية المطلوبة، ويكون في يد مصلحة التعمير أجل شهرين من إيداعه لإعداد وتحضير الملف ودراسته وبعدها تعيد ثلاث منه مرفق برأيها.

ج-اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير: يتم تحضير الملف حسب ما سبق ذكره، فيرسل إلى مصلحة التعمير أربع نسخ إلى الوالي في حالة اختصاصه إلى الوزير إذا كان هو المختص ويكون أمام الوالي أو الوزير أجل شهرين لإصدار قراره.¹

رابعاً: محتوى الشهادة

تحتوي شهادة التعمير على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء عليها² وتبين مدى قابليتها لاستقبال المشروع، كما تشمل على الخصوص:

❖ أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية³.

❖ الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية، والمتعلقة بالقيود التي ترد على البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية الخاصة.

❖ خدمة القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمتوقعة .

ونشير إلى أنه في فرنسا ،شهادة التعمير قد تكون إيجابية (الشهادة الإيجابية) وقد تكون سلبية (الشهادة السلبية) كما أنه بموجب القانون 2000-1208 المؤرخ في 13/12/2000 المتعلق بالتضامن والتحديد العمراني ألفي بعض الشهادات منها شهادة التعمير للتجزئة العقارية، فهذه الشهادة ليست برخصة تجزئة، بل هي شهادة سلبية بموجبها تعلم الإدارة المالك بالآثار المحتملة التي قد تنجز من عملية التجزئة المطلوبة.

¹ منصور نورة، المرجع السابق، ص 64، 65.

² المادة 04 من القانون 06-03 المعدل والمتمم من القانون السابق.

³ أي أن هل هذه الأرض تحتوى على مخطط شغل الأراضي، ومخطط توجيهي للتهيئة والتعمير وما طبيعة الأرض هل يدخل ضمن العقار الموجه للبناء أم لا.

خامسا: آثار شهادة التعمير

إن آثار المترتبة عن شهادة التعمير هي تكون محددة الأجل، حيث للمعني حق الاستعمال لمدة من تاريخ التبليغ القرار ويجب على صاحب الطلب احترام الارتفاقات التي تحددها هذه الشهادة التي تحول الأرض إلى أرض معدة للبناء، وتجدر الإشارة أن المعاملات العقارية تتطلب هذه الشهادة إلا أنها يكون فيها أبث حق المالك في التصرف الملكية¹.

كما أنها تحديد قيمة الأرض وذلك من أجل تسهيل عملية التسجيل العقاري إلا أنها إجراءات تكون طولت بعض الشيء دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة².

الفرع الثاني: شهادة المطابقة

عند الانتهاء من عملية البناء لا بد أن يطلب شهادة المطابقة، وذلك للمطابقة أعماله المنجزة مع رخصة البناء، وذلك سوف تقوم بتعرف على شهادة المطابقة وبيان أهمها خصائصها وإجراءاتها .

أولا : تعريف شهادة المطابقة

تعرف شهادة المطابقة على أنها تلك الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة مانحة رخصة البناء و المستفيد منها، وتشهد الإدارة بموجبها وذلك من أجل احترام قانون البناء والالتزامات الموصفات، وذلك بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والموافقة عليها³.

يتعين على كل مالك انتهى من البناء أن يطلب شهادة المطابقة⁴ والتي تثبت احترامه لأحكام قانون التهيئة والتعمير وبالأخص رخصة البناء، فشهادة المطابقة هي عبارة عن وثيقة إدارية صادرة من الجهة المعنية (البلدية، ومصالح البناء والتعمير) تبين انتهاء الأشغال المتعلقة بالبناء والتي تبين احترام أحكام رخصة البناء .

كما يمكن تعريفها على أنها وثيقة إدارية صادرة عن السلطات المختصة تثبت استغلال واستعمال البناية من أي خطر يمكن أن يحصل للمستفيد فهي عبارة عن وثيقة مؤمنة له ولغيره، فشهادة المطابقة هي مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور⁵.

¹ المادة 674 من القانون المدني، الملكية هي حق التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل كي لا تجرمه القوانين و الأنظمة.

² دوة أسيا رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومو للطباعة والنشر، الجزائر 2008، ص 20.

³ عزاوي عبد الرحمان، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، ع04 ، 2008، ص 156.

⁴ المادة 75 من القانون 05/04 ، من القانون السابق.

⁵ المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، من القانون السابق.

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بكونها أداة للرقابة البعدية للتعمير بعدة خصائص ونذكرها في ما يلي:

- ❖ هي وثيقة إدارية صادرة عن الجهة إدارية والمحددة قانونا و المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.
- ❖ من الوسائل الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها الرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة.
- ❖ تعد هذه الشهادة بطابعها الوقائي في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة وذلك تنفيذاً من الوقوع في الكوارث الكبرى.
- ❖ ليست عملا تقديريا فحسب، وإنما هو من اختصاص مقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية، إذ أنها لا يمكن أن ترفض طلب شهادة المطابقة إلا للأسباب المستخلصة لأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها.
- ❖ شهادة المطابقة تسلم في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع التصريح.¹

ثالثا: إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة

قبل الشروع في شهادة المطابقة يتعين على صاحب المشروع أو المستفيد من المبنى أن يطلب الحصول على رخصة البناء والتي تمكنه في شروع في البناء، وعند الانتهاء من الأشغال عليه أن يبادر بتحريك طلب الحصول على شهادة المطابقة وفق الإجراءات المبينة وسوف نحاول التعرف عليها في ما يلي وإتباع المراحل التالية :

I-التصريح بانتهاء الأشغال:

يلتزم المستفيد من رخصة البناء بعد إنجاز أشغال البناء، إعلام الإدارة بذلك في غضون 30 يوم الموالية لتاريخ الانتهاء، من الأشغال تصريحا يقدم في نسختين، ويسلم مقابلها وصلا ثم التصريح بمقر البلدية وذلك

¹ إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 180.

من أجل البناء وبعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية¹.

وتشكل لجنة لدراسة مطابقة الأشغال لرخصة البناء² ويخطر رئيس البلدية المستفيدين من الرخصة عن تاريخ فحص المطابقة قبل 8 أيام من المراقبة ويتم ذلك بموجب إشعار³ ويتم ذكره في محضر من أجل إبداء رأى اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها بعدها يوقع أعضاء اللجنة المعينون على هذا المحضر ثم يودع المحضر لدى مصالح التهيئة والتعمير على مستوى الولاية مرفقا بالملاحظات.

II- حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

في حالة عدم تصريح المستفيد بانتهاء الأشغال يقوم بإجراء عملية مطابقة الأشغال وجوب من السلطة المكلفة ومصلحة التعمير على مستوى الولاية، فعند تسلم رخصة البناء لطالبها تحدد له أجال إتمام الأشغال حسب نوعية البناء، وفي حالة عدم إيداع التصريح حسب الشروط وفي تلك الأجال المطلوبة التي يمكن إسناد لتاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا للأجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء بنفس الكيفية في التصريح بإنهاء الأشغال.

رابعا: تسليم شهادة المطابقة :

بعد الانتهاء من التحقيق في طلب شهادة المطابقة، يتعين عن الجهة المختصة أن تصدر قرار بشأن الحصول عليها قصد تسليم شهادة المطابقة.⁴

ويكون التسليم إذا أثبت محضر الجرد⁵ مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بها وكذا مواصفات رخصة البناء وأحكامها التي تم إنجاز البناء محل البحث على أساسها كما نصت على ذلك الفقرة الثانية من المادة 59 من المرسوم التنفيذي 19/15 تسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة

¹ المادة 57 من الأمر 19/15، من القانون السابق.

² تشكل هذه اللجنة من ممثل عن رئيس البلدية، وممثل عن مصلحة التعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح الأخرى باسم الحماية المدنية، البيئة.

³ المادة 58 من الأمر 19/15، من القانون السابق.

⁴ معجب نعيم، عقود البناء والأشغال الخاصة، دار النهضة العربية، مصر، 2001، ص 25.

⁵ محضر الجرد: هو عبارة عن وثيقة تحرره لجنة المطابقة تبين فيها أهم الملاحظات التي تمت معاينتها في البناء وتسلم وفقه الشهادة.

المطلب الثاني: شهادة القسمة

تكون شهادة التقسيم على العقار معمر بوثائق رسمية وتكون هي كالتالي: شهادة التعمير فالجهات المختصة تقوم بمعاينة العقار المبني لتأكيد أن المالك احترام مقتضات البناء والتعمير من ارتفاقات وشبكات وغيرها، لذلك سوف نقوم بالتعرف على هذه الشهادة، وبيان خصائصها ثم إجراءات إعدادها، وأثارها .

الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم وخصائصها

نصت المادة 59 من القانون رقم 04-05 على شهادة التقسيم التي تسلم لمالك عقار مبني يرغب في تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، وهذه الوثيقة تسلم من قبل الإدارة، إذن سنعرّج أولا تعريفها، وخصائصها.¹

أولا: تعريف شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء،² وعرفت أيضا: هي تسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر.³

كما يمكن تعريفها ما يلي "هي رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية⁴ فشهادة التقسيم تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة⁵.

فهي تختلف عن شهادة التعمير بالنظر إلى الموضوع المراد تحقيقه وهو التقسيم الملكية عقارية بينما موضوع شهادة يتمثل في منح الفرد معلومات خاصة بإحكام وقواعد التعمير وحقوق المتعلقة بتلك القطعة الأرضية.

ثانيا: خصائص شهادة التقسيم

- ❖ شهادة التقسيم هي سند أيسمى يقدم باسم الطالب.
- ❖ هي عبارة عن قرار إداري صادر عن الجهات المختصة .
- ❖ شهادة التقسيم لا يمكن أن تسلم إلا بناء على طلب من المعني.
- ❖ شهادة التقسيم لها صلاحية سنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها .

¹ إقولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص198.

² المادة 59 من القانون رقم 04-05، من القانون السابق .

³ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 68.

⁴ ديج زهيرة، أزمة البناية اللاشعرية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2000/2001، ص23.

⁵ عزري الزين، نفس المرجع، الصفحة نفسها.

- ❖ شهادة التقسيم تدرس بنفس طرق الاعتراض بالنسبة لرخصة التجزئة .
- ❖ هي مقررة للملكية عقارية وطرق، حيث بتقسيمها تنتج ملكيات عقارية أخرى.
- ❖ لا بدى أن تبلغ في أجل لا تتعدى شهرين ابتداء من تاريخ الإيداع.¹

الفرع الثاني: إجراءات التحضير وتسليم الشهادة التقسيم

يشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على شهادة التقسيم إتباع إجراءات معينة فعلى المعني بالأمر تقديم طلب أولاً والتي تقوم بفحص الطلب والتحقيق فيه ثانياً وبعد ذلك تقوم الجهة المختصة بتسليم. **أولاً: طلب شهادة التقسيم .**

لقد حددت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الأشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم.

I-مضمون الطلب :

ونعني بذلك الوثائق التي تثبت صفة المالك والوثائق الخاص بالتقسيم يجب على المعني أن يدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية أو التوكيل طبقاً لأحكام التقنين المدني،² ويجب أن يرفق الطلب حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بملف ويشمل الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة أو العقد الإداري.
- تصميم الموقع معد على سلم (1/2000) أو (1/5000) يحدد الارتفاعات ونقاط الاستدلال.
- تصميم للكتلة معد على سلم (1/200) أو (1/500) ويشمل:
- حدود القطعة ومساحتها .
- المساحة الإجمالية والمساحة المبنية.
- تبيين كل الشبكات الموصلة بالأرضية.³
- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم .

¹ فرج مسعود، المرجع السابق، ص58.

² المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، من القانون السابق .

³ المادة 43، من نفس القانون.

II-إيداع الملف لدى الجهة الإدارية المختصة :

حسب المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فيرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض يسجل تاريخ إيداع، وتسلم وصلا بعد إيداع الملف الذي يوضح نوع الوثائق المقدمة في شكل مفصل .
أ-تسليم شهادة التقسيم:

إن تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو باعتباره ممثلا للدولة، وبعد ذلك يقوم بإرسال نسخة من الملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وذلك بعد إبداء الرأي الموافقة في حالة إصدار شهادة التقسيم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة، إذا تصرف باعتباره ممثلا للبلدية فإن في هذه الحالة تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية بتحضير الملف المطلوب، وهذا بعد إرسال نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية كما قد يكون تسليم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير¹، وعليها أنه يتم التبليغ شهادة خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب²، كما تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم سنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها³.

¹ جبري محمد، المرجع السابق، ص ص 106، 107.

² عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 69.

³ المادة 38 المرسوم التنفيذي رقم 19/15 من القانون السابق.

خلاصة الفصل الأول:

تعتبر الرخص والشهادات من أهم أدوات واليات الرقابة على التهيئة والتعمير وهذا ما أشار المشرع من خلال جملة من القوانين والتي تجد في مقدمتها القانون 04-05 المتعلقة بالتهيئة والتعمير وكذا المرسوم القانون 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 والمتعلق يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير ولعل من أبرز إجراءات وإعداد في هذه الرخص، حيث نجد بها شروط عامة مشتركة بين جميع الرخص الثلاثة وهي الطلب من المالك أو الموكل أو الهيئة العمومية المختصة وكذلك بالنسبة من نسخة عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيل أو نسخة من العقد الإداري أو البناية أو نسخة من القانون الأساسي إن كان المالك أو موكله شخصا معنويا وتصميم الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع و للإشارة أن هناك شروط مشتركة بين رخصتي البناء والهدم وهي مخطط الكتلة على سلم 500/1 أو 200/1 و علاوة على توجد شروط المتعلقة برخصة البناء والهدم والتجزئة .

أما فيما الشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير وهي تعد من أدوات الرقابة التعمير وقد عرفت في قانون 05/04 السالف الذكر وكذلك بالنسبة للمرسوم التنفيذي السابق التي ينبغي احترام جملة من إجراءات في استصدار هذه الشهادات فبالنسبة إلى شهادة التعمير يودع الطلب والوثائق المرفق في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل يتم إيداع خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب وذلك حسب أشكال المتعلقة برخصة البناء، أما من جهة بشهادة المطابقة يودع المستفيد من رخصة البناء تصريح في نسختين يشهد على انتهاء الأشغال وترسل نسخة إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، ومن جهة أخرى بالنسبة إلى التقسيم يقدم طلب الشهادة في 05 نسخ من المالك أو موكله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ويتضمن الطلب تصاميم ومخططات تسمح التعرف على موقع العقار.

الفصل الثاني

إن الزيادة في عدد سكان الجزائر بصفة خاصة، أدى إلى النزوح الريفي مما أثر على التهيئة العمرانية، وساهم في ظهور بنايات عشوائية في مجال الحضري وهذا راجع إلى عدم تطبيق القوانين الخاصة بتهيئة التعمير وخصوصا القانون 05/04، الذي يعتبر أهم القوانين العمرانية، إلا أن الإنسان بمخالفات بالتهيئة العمرانية وذلك نتيجة لعدم الحصول على رخصة بناء، والمخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة، وتشمل الدراسة تحليل الأسباب والعوامل التي تؤدي إلى مخالفات البناء التنظيمية مثل عوامل أخرى، أن هذا المخالفات لها تأثير كبير على الطابع العمراني مما أدى إلى ظهور إجراءات متأخذة في تلك المخالفات التي تقوم بها المصلحة المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات هي عبارة عن جزاء الذي فرضه السلطة العامة على الساكن نتيجة المخالفات هذا ما سنحاول التعرف عليها من خلال تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين نعالج في المبحث الأول المخالفات والعقوبات المتعلقة بالرخص من جهة، المخالفات والعقوبات المتعلقة بالشهادات من جهة أخرى.

المبحث الأول: المخالفات والعقوبات المتعلقة بالرخص

مخالفات التهيئة والتعمير شأنها شأن بقية الجرائم المادية تعان وتثبت ثم يتابع مرتكبوها وتقرر بعد ذلك جهة الحكم عقوبة بشأنها، طبقا للجزاء المقررة قانونيا على من ارتكب المخالفة التعمير ولذا قمنا بالتفضل في المخالفات والإجراءات المتعلقة بها.

المطلب الأول: تعريف المخالفات المتعلقة بالرخص الإدارية

هي كل مخالفة في مجال الحضري إذا لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمارة الذي يحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة البناء والمخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة وتشمل هذه الدراسة تحليل الأسباب والعوامل التي تؤدي إلى مخالفات البناء التنظيمية، الاقتصادية، الاجتماعية والسياسية وعوامل أخرى لها علاقة بالتشريعات وسلوكيات المواطنين¹.

الفرع الأول: المخالفات المتعلقة بالرخص.

من المخالفات الرخص المتعلقة بالتهيئة والتعمير ما هي عبارة عن رخصة البناء ورخصة الهدم وكذلك التجزئة، برغم من مخالفتها إلا اعتبارهم من جرائم يقوم بها المخالف لهذا الرخصة، مما تنشأ عنها منازعات المتعلقة بها، وهذا ما سنحاول معرفتها من خلال.

¹ مخالفات قواعد التعمير، www.startimes.com، تاريخ التصفح: 2016/02/12، الساعة: 10:00

أولاً: المنازعات المتعلقة برخصة البناء

تثير رخصة البناء منازعات في قواعد التهيئة والتعمير ومنها ما يخص بها القضاء العادي، منها ما يختص بها القضاء الإداري.

I- منازعات اختصاص القضاء العادي :

يختص القضاء العادي في المنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص، دون أن يتعدى ذلك إلى المنازعة في شرعية الرخصة، وهذه المنازعات منها ما يختص بها القاضي الجزائي ومنها القاضي المدني. أ- بالنسبة لاختصاص القضاء الجزائي: إذا لم يحترم صاحب الرخصة قواعد البناء وأحكام الرخصة وتعد على هذه الملكية طبقاً للمادة 386 من قانون العقوبات¹ وفي حالة البناء دون رخصة فإن المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 05/04، تسمح الإدارة برفع شكوى ضد الباني كما له الحق في القيام بالهدم دون اللجوء إلى القضاء² بعد إثبات المخالفات من طرف شرطة التعمير.

— بما يتعلق الاعتداء على الملكية العقارية:

تترتب على رخصة البناء وقيام صاحب المشروع بإنجاز تلك المشاريع المرخصة به، وتنشأ منازعات : في حالة المساس بملكية الغير، سواء يتعدى الباني على الحدود والقيود المرسومة فيها . في حالة إنجازه للبناء فوق أرض غير مرخصة له بها في رخصة البناء وهنا يكون المعني أمام اعتداء على الملكية العقارية ونصت المادة 386 من قانون العقوبات. ويحق للمضروب اللجوء إلى القاضي بطلب الهدم أو إزالة المنشآت مع التعويض، لأن القاضي الجزائي غير مؤهل بإلزام المخالف بالكف عن الاعتداء أو هدم المنشآت وإعادة المكان كما كان عليها.³

— حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير :

ينص قانون التهيئة والتعمير على أنه كل من خالف أحكام هذا القانون يكون محل متابعة جزائية بعد إثبات المخالفة بموجب محضر، لأنه قبل تعديل قانون رقم 29/90 بموجب قانون رقم 05/04 كانت كل مخالفة لأحكام رخصة البناء أو رفض مطابقة البناء للرخصة فإن معاقبة المخالفة تكون من طرف إما الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، أما بعد التعديل وسع الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة الذين عددهم المادة 08 من قانون 05/04 التي جاءت بالمادة 76 مكرر، وثبتت المخالفة بموجب محضر موقع يبين فيه

¹ وهي طبعة يعاقب عليها بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج

² القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير رقم 29/90.

³ منصور نور، المرجع السابق، ص 48، 49.

طبيعة المخالفة ويسمى بموجبه أقوال المخالف ويكون المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس أي أن له حجية بسيطة وتكون حسب الأحوال مخالفات المعاينة إما البناء دون رخصة وكذلك بالنسبة معاينة عدم مطابقة البناء للرخصة وهي كالتالي :

— حالة البناء دون رخصة¹: وهنا يقوم العون المؤهل قانونا إثبات محضر المخالفة ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين فيها وذلك في أجل لا تتعدى 72 ساعة وذلك بإصدار قرار هدم البناء في أجل 8 أيام من استلام المحضر وفي حالة تقاعسه يقوم الوالي بإصدار قرار هدم في أجل لا يتعدى 30 يوما مع المتابعة الجزائية².

— حالة المعاينة عدم مطابقة البناء للرخصة: حسب المادة 76 مكرر 5 يرسل نسخ من محضر المعاينة إلى رئيس الجهة القضائية المختصة من أجل المتابعة الجزائية، لكن عمليا ترسل نسخة من المحضر إلى وكيل الجمهورية وليس لرئيس المحكمة، لأنه المختص في تحريك الدعوى العمومية ويكون الوالي ورئيس البلدية حسب الأحوال أطراف مدنية، ويكون أمام القاضي الجزائي إضافة للعقوبات الجزائية التي تصل من شهر إلى ستة أشهر حبس، يأمر ببناء على طلب الأطراف المدنية إما بإجراء المطابقة أو الهدم، ويحدد أجل كحد أقصى لتنفيذ هذه الأعمال، وفي حالة عدم تنفيذها من المحكوم عليه فإن رئيس البلدية المعنية أو الوالي القيام بتنفيذ الحكم وتكون النفقة على المحكوم عليه³.

II_ بالنسبة لاختصاص القضاء المدني:

منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني هي تلك التي ينزع فيها الأشخاص يحكمهم القانون الخاص، أثناء تنفيذ الرخصة، في حالة المساس بحق الجار فإن ذلك يعتبر التعدي على الحيابة من جهة، ومساس أيضا بحق الملكية يمكنه أن يرفع دعوى لإزالة الضرر الشخصي ومباشر للغير طبقا للقانون المدني، وأن ينزع هؤلاء الأشخاص في شرعية الرخصة أو في محتواها .

أ_ اختصاص قاضي الموضوع:

في هذا الشكل تؤسس الدعوى على وجود خرق قواعد العمران، ومخالفة بنود الرخصة من قبل المرخص له البناء مع إلحاق ضرر شخصي ومباشرة بالغير في مفهوم القانون المدني، بدون مناقشة شرعية

¹ المادة 12 التي جاءت بالمادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 05/04، القانون السابق.

² قبل التعديل الذي جاء به القانون رقم 05/04 كان لا يمكن للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ أي إجراء إلا بعد تثبيت هذه المحاضر أمام القضاء.

³ منصور نور، المرجع السابق، ص 50.

الرخصة أو محتواها كإقامة بناية أو طابق يحجب النور أو الهواء على الجار.... أ.لج طبقا للمواد 124 و 709 وما يليها من القانون المدني أما بالنسبة مخالفة القواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها فإذا ثبت مخالفتها فإنه يمكن المطالبة بإصلاح الضرر الناتج عن المساس بالحقوق الخاصة أمام القاضي المدني، على أساس المادة 124 من القانون المدني وذلك بنطق بالحكم بإعادة الحالة كما كانت، أو الحكم بالتعويض عن الضرر.

ب - اختصاص قاضي الاستعجال: ترفع الدعوى من قبل المتضرر من تنفيذ رخصة البناء وكذلك بوقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال، في الفصل في دعوى الإلغاء ضد رخصة البناء.¹

II- منازعات اختصاص القضاء الإداري.

إن جهات القضاء الإداري تكون مختصة في جميع المنازعات التي تثيرها رخصة البناء باعتبارها قرار إداري صادر من جهة إدارية مختصة، عندما يكون مشوبا بعبء تجاوز السلطة في مواجهة الأفراد، وكذلك مبدأ المشروعية وخضوع الإدارة للقانون وهذا من أجل إلغائه أو الحصول على تعويض مناسب كما في حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء إما صراحة أو ضمنا أو صدور قرار إداري يرخص بالبناء ثم تلجأ الإدارة إما لسحبه أو توقيف الأشغال بدون مبرر².

أ - دعوى الإلغاء:

يمكن تعريف دعوى الإلغاء كالتالي :

وقد عرفها الدكتور "محمد سليمان الطماوي":

بأنها الدعوى التي ترفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري بطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون.³

وتعتبر دعوى الإلغاء من الدعوى الإدارية التي تتضمن طعون ضد قرارات رخصة البناء ويعيننا هنا الشروط التي يجب توافرها في شخص الطاعن، التي تبينها المادة 13 و 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: وهي الصفة والمصلحة والأهلية .

الأهلية: المقصود بها أهلية التصرف أي أهلية التقاضي الإ من ذي أهلية طبقا للمادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يلي:

¹ حجاج هواري وعبادة محمد، رخصة البناء وأثرها على التهيئة العمرانية، مذكرة ماستر، تخصص عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأغواط، 2014/2015، ص ص 40، 41.

² منصور نورة، المرجع السابق، ص 30.

³ الطماوي سليمان محمد، القضاء الإداري، ج 01، دار الفكر العربي، مصر، 1976، ص 315.

■ انعدام الأهلية للخصوم .

■ انعدام الأهلية أو التعويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي.

ولما كانت المنازعة الإدارية في مادة رخصة البناء تجمع من حيث أطرفها شخص طبيعي وأخرى معنوي أقتضى

الأمر التمييز بين أهلية الشخص الطبيعي وأهلية الشخص المعنوي :

—أهلية الشخص الطبيعي: يشترط فيها قانونا لممارسة حق التقاضي في الجزائر بالنسبة للشخص الطبيعي أن

يتمتع برفع دعوى بسنه القانوني¹ محددته المادة 40 من القانون المدني، وفي حالة فاقد الأهلية أو ناقضها تطبق

أحكام القانون المدني خاصة 42، 43، 44، وقانون الأسرة المواد 81 و 125 وعليه أن يتولى الطعن بإلغاء

الوالي أو الوصي بالنسبة للقاصر أو القيام بالنسبة للمحجوز عليه².

إذن لا يقبل الطعن ضد قرار متعلق برخصة البناء إلا إذا كان صادرا من ذي أهلية أي أن الدعوى التي يرفعها

القاصر لا تقبل إذا رفعت من قبل ممثله القانوني .

—أهلية الشخص المعنوي: إن الأشخاص الاعتبارية كثيرة ومتنوعة لذا يجب تفرقة بين ما إذا كان هذا

الشخص هيئة تابعة للقانون الخاص أو هيئة إدارية عمومية.

— الأشخاص المعنوية العامة:

هي الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فتمثيلها محدد بحكم القانون،

فبالرجوع للمادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد قد حدد الأشخاص المؤهلين قانونا لتمثيلها .

فمثلا تبدأ أهلية التقاضي لجمعية ما مند إنشائها واكتسابها الشخصية المعنوية ويمثلها رئيسها حسب القانون

الأساسي³.

فالولاية يمثلها الوالي وذلك حسب قانون الولاية، البلدية يمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب قانون

البلدية والمؤسسات العمومية الإدارية يمثلها مديرها⁴.

¹ بوحناك سمية، سير الدعوى الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2008/ 2009، ص 2.

² بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري عوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، د.س ، ص 118.

³ عززي الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، الطباعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر ، 2005، ص 78.

⁴ بوضياف عمار، دعوى الإلغاء، الطباعة الأولى، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 89.

أ¹ - اختصاص دعوى الإلغاء:

يمكن أن تأسس دعوى الإلغاء على أساس:

- عيب عدم الاختصاص :

هو القدرة القانونية على القيام بتصرف معين أما بالنسبة للقرارات الإدارية يعني: قدرة الموظف قانونيا على اتخاذ القرارات التي تدخل في نطاق صلاحياته¹.

أما الدكتور "رفعت عبد الوهاب": هو صدور قرار من موظف ليس له سلطة إصدار طبقا للقوانين واللوائح النافذة.²

وبالتالي يكون القرار معيبا من حيث يكون القرار معيبا من حيث الاختصاص نتيجة عدم القدرة القانونية لسلطة من السلطات الإدارية على إصدار قرار إداري ما لأنه لا يدخل في نطاق ما تملكه من صلاحيات مقرر قانونا.³

وقد يكون عدم الاختصاص كما قد يكون سلبيا ، حيث تعني بالأول قيام أحد الموظفين بإصدار قرار جعله القانون من اختصاص موظف آخر، ولعدم الاختصاص نجد صور وهي: عيب الاختصاص الموضوعي ويكون فيها اختصاص المكاني والزمني، وعيب الشكل والإجراءات، عيب مخالفة القانون، عيب انعدام السبب.

- عيب الشكل و الإجراءات:

بحيث يؤدي عدم احترام القواعد التي تتعلق بشكلية رخصة البناء التي تخص الإجراءات التي تسير عليها إلى رفض منح رخصة، لعيب الشكل والإجراءات قد يكمن عيب الشكل في إهمال السلطة الإدارية لإجراء جوهرية مثل عدم تسبب قرار رفض منح الرخصة البناء عند إصداره.⁴

وعيب الإجراءات قد يحدث عند احترام الإدارة الإجراءات السابقة على عملية اتخاذ قرار رخصة البناء مثل حالة مخالفة إجراءات التحقيق في طلب رخصة البناء من قبل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير قبل إصدارها .

¹ أبو سمهدانة عبد الناصر عبد الله، القرارات الإدارية في النظرية والتطبيق ، الطبعة الأولى ، المركز القومي للإصدارات القانونية ، القاهرة ، د.س ص 17.

² عزري الزين، المرجع السابق، ص 96.

³ راغب الحلو ماجد، القضاء الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، د.س، ص 369

⁴ المادة 62 من القانون 29/90، من القانون السابق.

– عيب مخالفة القانون:

و ذلك عندما تجاهل الإدارة القاعدة القانونية مثل رفض الإدارة الترخيص البناء بحجة أن المشرع لم يوضع من قبل مهندس معماري معتمد رغم أن مشروع البناء يوجد في إقليم بلديات يعد مخالفة بذلك للمادة 55 من رقم 29/90.

– عيب الانحراف في استعمال السلطة:

إذا كان هدف الجهة الإدارية المختصة غرض حقيقي والذي من أجله تصدر قرار كما في حالة رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيص البناء كون أن صاحب الطلب كانت بينهما خصومة شخصية ولا ينتميان إلى نفس الاتجاه.

– عيب انعدام السبب:

مثال ذلك في حالة رفض منح الرخصة على أساس أن مشروع البناء يقع في أماكن المحمية ذات طابع تاريخي أو ثري يثبت انعدام وجود هذه الأسباب القانونية.¹
ب- دعوى التعويض:

تعتبر هذه الدعوى من الدعاوى الشخصية وعلى القانون المدني إثبات خطأ ينسب إلى الإدارة و أنه مس بحق ذاتي يحميه القانون وكن العلاقة السببية أو عليه يمكن تصور المسؤولية في الحالات الآتية² :

- رفض الجهة الإدارية المختصة في منح رخصة البناء أو تأجيل منحها لأسباب غير مرجوة بالرغم من صدور قرار إداري تسلم رخصة البناء مخالفة بذلك حكم حائز على قوة الشيء المقضي به.
- صدور قرار القبول بتسليم رخصة البناء ثم لجوءها إما إلى سحب القرار بعد انقضاء الميعاد القانوني أو توقيف هذه الأشغال دون مبررات شرعية.
- حالة التعدي من قبل الإدارة مثل لجوءها إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء أو القضاء الهدم الغير مبرر، يمكنه في هذا الحالة اللجوء إلى القضاء للمطالبة بتعويض.³

¹ المادة 69 من القانون رقم 29/90، من نفس القانون .

² حجاج هواري وعبادة محمد، رخصة البناء وأثرها على التهيئة العمرانية، ماستر حقوق ، تخصص عقاري، الاغواط ، 2014/2015، ص26.

³ وفي حالة ثبوت العكس وأن الإدارة أن ثبت المخالفة من قبل شرطة التعمير ، بإمكانها اللجوء إلى هدم المنسوب من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال أجل ثمانية 8 أيام من استلامه المحضر وإذا لم يتم ذلك فيعود بمجده الاختصاص الوالي خلال ثلاثون 30 يوما إذا لم القاضي الإداري لإصدار قرار بالهدم .

❖ أنواع مخالفات رخصة البناء :

حيث حصر المشرع من خلال المرسوم التشريعي رقم 07/94¹ المتمم والمعدل بالقانون رقم 06/04 المؤرخ في 2004/08/14 والذي يتناول دراسة أنواع المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية والجهاز المكلف والمؤهل يقتضي هذه المخالفات وهي كالتالي:²

❖ تشيد بناية دون رخصة:

لقيام بناء أو تغيير أو تحويل واجب استخراج رخصة بذلك من طرف الجهة المختصة إلا اعتبارها مخالفة يستوجب القائم للعقوبات المقررة قانون لهذا المخالفة وهي تكون أما في حالتين التاليتين:

- على أرضي تابعة إلى أملاك الدولة عمومية عامة أو خاصة.
- أو تشييد بناء على أرض مالك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أو لا يحدث بذلك عجز القائم بالبناء وذلك من أجل إثباتها بسند رسمي ويكون بالتالي معتدى على ملك الغير.

❖ تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء:

عند تشييد البناء الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة وذلك بموجب رخصة البناء المسلمة إلا اعتبارها مخالفة مثلاً كالبناية المنجزة تجاوزت مخطط شغل الأراضي، تجاوزت معالم شغل أرضية الطريق، وعدم احترام الارتفاع الرخص به، تجاوز منافذ غير مقررة أو غير قانونية.³

❖ عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار: نصت المادة عليها المادة 50 و51 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على وجوب إعلام المستفيد من رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً وذلك من أجل فتح ورشة ووضع لافتة مرئية التي تبين مرجع رخصة البناء أو عدم التصريح بانطلاق الأشغال أو إنهاؤها، وكذا أسم صاحب المشرع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز ولذلك واجب التصريح بفتح الأشغال وذلك من أجل بعض الإجراءات.

¹ القانون 07/94 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المؤرخ 18 مايو 1994، ج.ر.ج 32

² عايدة ديرم، مخالفات التعمير في التشريع، التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق، جامعة باتنة، ع39، لسنة 2014، ص151.

³ عايدة ديرم، نفس المرجع، ص265.

- ❖ إذا كانت البناء المشيدة أو الهيئة المقررة في الأرضية معرضة للأخطار الطبيعية (انزلاق، وانخفاض التربة، الزلزال....)¹، أي أن البناءات نظرا لأهمية موقعها يمكن تتعرض لأضرار خطيرة أو كانت هذه البناءات خاصة العمارات لاتصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة.
- ❖ العناصر التي يستوجب لقيام هذا المخالفات:

لقد نص المشرع عليها المادة 77 من القانون 29/90 المتعلقة بالتهيئة والتعمير وعدها جريمة عمرانية هي

كالتالي:

- أن يكون هناك بناء:

البناء هو العنصر المادي الإيجابي لهذه المخالفة وهو (كل شئ متماسك من صنع الإنسان واتصال بالأرض قرار فمجرد رصف طوب، أو الحجارة، أو الحجارة على هيئة سور أو جدار دون أن يتصل ذلك الأرض اتصال قرار أو دون تماسك لا تعتبر بناء²، وهو بهذه الصفة له وجود مادي ملموس، لهذا يثبت محضر معاينة و لا فرق بين الشروع في البناء أو تمام إنجازه هو الأمر المستخلص من المادتين 76 و76 مكرر³ و4 من قانون 04/05 حيث نصت الأولى (يمنح الشروع في أشغال البناء...) ونصت الثانية (عندما ينجز البناء بدون رخصة.....) يقصد به استصدار رخصة البناء القانوني³:

- تشييد بناية جديدة.
- تمديد بناية قائمة إي كانت موجودة وذلك بالزيادة في حجمها، وهذا يكون بالتوسع عرضا أو طولاً.
- إنجاز جدار صلب لتدعم أو التسييج.
- تغيير بناء موجودة من خلال المساس بالحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطللة على الساحة العمومية.
- تحويل بناية يكون تغييرها جذري وذلك بإقامة تعديلات جوهرية عليه.

¹ ما جرى في فيضانات 2001 وزلزال 2003 وأخير كارثة 2008 شهر أكتوبر.

² عبد السميع سمير، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشهير (المالك، المقاول، المهندس المعماري)، مطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، 2000، ص8.

³ المادة 52 من القانون 04-05، من القانون السابق والمادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، من القانون السابق.

❖ عدم وجود رخصة البناء:

إن انعدام رخصة البناء يؤكد على قيام المخالفة ويتحقق ذلك عند تاريخ القيام بأشغال البناء وذلك دون الحصول صاحب المشروع كما سواء كان شخصي طبيعي أو معنوي مالك أو حائز أو موكل عنه أو مستأجر لديه مرخص له قانونا أو هيئة أو مصلحة مخصص لها قطعة الأرض أو البناية على رخصة البناء والتي يلتزم تقديمها من طرفه ما يلي :

الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات:

ونجدها في قانون الإجراءات الجزائية والتي نصت عليها المادة 15 من القانون الإجراءات الجزائية وحصرتهم في أعضاء الضبط ذوي الاختصاص العام هما كالتالي :

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.
- ضباط الدرك الوطني .
- محافظو الشرطة .
- ضباط الشرطة ذو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا 3 سنوات في سلك الدرك.
- مفتش الأمن الوطني الذي أمضوا ثلاث سنوات في الخدمة، والذين عينوا بموجب قرار مشترك بين وزير العدل والداخلية.
- ضباط وضباط الصنف التابعين للأمن العسكري الذين عينوا بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الدفاع والعدل.¹
- أن يكون خاضعا لرخصة البناء :

نصت المادة 55 من القانون 29/90 لا يمكن أن تقوم الجريمة بصراحة نص المادتين 53 من القانون 29/90 فيما يتعلق بالبنائات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني، والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما يتعلق كذلك بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طبعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى إذا بتوافر هذه العناصر تصبح مخالفة البناء بدون رخصة قائمة من تاريخ البدء أو الشروع في هذه الأشغال هذا ما أقره القضاء الفرنسي.

¹ راجع أمين العربي، رخصة البناء في المناطق الخاصة المنازعات المتعلقة بها، المدرسة الوطنية للقضاء، الدفعة الرابع عشر مذكرة للقضاء، 2005/2006، ص35.

❖ عدم المطابقة لرخصة البناء:

عند إتمام من الأشغال يجب على المالك أو صاحب المشروع رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد انتهاء من رخصة البناء وذلك لإثبات مدى المطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء، ويهدف المشرع من وراء كل هذا تجسد قواعد التعمير تجسدا ماديا ملموسا وبهذا يكون قد فرض التزام وجوب تطابق أشغال البناء المنجزة مع رخصة البناء المسلمة، ومنع المشرع صراحة¹، الشروع أو إنجاز أشغال بناء دون أن تكون مطابقة للمخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء، وذلك من أجل القيام هذا الجريمة طبقا للمادة 77 من القانون 04-05 يجب توافر هذه العناصر:

▪ حيازة صاحب المشروع لرخصة البناء:

لا بدى من قيام أي بناء يجب أن يكون مرفقا بطلب رخصة البناء و إلا كنا أمام جريمة تعميم أخرى وهي البناء بدون رخصة .

▪ الشروع في تنفيذ أشغال بناء أو تمام وإنجازها:

إن الشروع في تنفيذ الأشغال لا أمر مهام في تنفيذ أشغال البناء أو إنجازها هو ما كان مستخلص من نص المادة 76 من قانون 04-05 (يمنع الشروع في أشغال البناء.... أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء) وهو واقعة مادية يتم أتباتها بالمعينة التي يتم من طرف الأشخاص المخولين لبحث ومعاينة المخالفات التعمير.

▪ تحقيق عدم مطابقة أشغال البناء والتهيئة مع رخصة المسلمة للبناء:

حسب المرسوم يمكن الكشف عنها العناصر وتكون في حالتين:

أ- عند الشروع في أشغال البناء أو التهيئة أو أثنائها:

حيث قام المشرع الجزائري بفرض ألزميها وذلك طبقا لنص المادة 73 من القانون 04/05 كل رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين بزيارة كل البنايات التي تكون في طور الإنجاز، والقيام بالمعاينات وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء وإطلاع عليها، ومن هذا يمكننا أن يكشف عن مخالفة عدم المطابقة أثناء سير أشغال البناء والتهيئة.... ويحرر لها محضر المعاينة يرسل لوكيل الجمهورية الوالي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجال محددة.²

¹ المادة 76 من القانون 04-05 (تعديل 2004) من القانون السابق.

² راجع الملق رقم 2 المتضمن المحضر النموذجي.

ب- عند الانتهاء من الأشغال:

نصت المادة 56 من قانون 04/05 بالمتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه (يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسليم له شهادة المطابقة، وأضافت المادة 75 من نفس القانون يتم عند انتهاء البلدية إثبات مطابقة الأشغال المطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي (...))، و عند ما ينتهي من الأشغال البناء أو التهيئة يجب على المستفيد من رخصة البناء خلال (30يوما) من تاريخ انتهاء الأشغال طلب شهادة المطابقة وذلك بتقديم وصل إيداع.¹

ثانيا: مخالفات المترتبة عن رخصة التجزئة والهدم ومخالفات أخرى.

تترتب عن رخصة التجزئة والهدم بالإضافة إلى أعمال أخرى مجموعة من المخالفات نوجزها فيما يلي:

I- مخالفة رخصة التجزئة:

تنشأ عن رخصة التجزئة منازعات منها ما يختص بها القضاء العادي ومنها ما يختص بها القضاء الإداري.

أ- المنازعات التي تختص بها القضاء العادي.

تنشأ هذه المنازعات لما يتنازل صاحب الأرض المجزأة لجزء منها للغير بعد الحصول على شهادة إدارية ترخص بذلك ويثبت التنازل أن المالك لم يقم بتنفيذ الالتزامات المترتبة عن الرخصة². وحسب ما جاء في المادة 25 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن القرار الإداري المتضمن منح رخصة التجزئة وقد يفق هذه الرخص ببعض الالتزامات على صاحبها أين يكون ملزم بتنفيذها ونتيجة لذلك، يكون المتنازل وله أن يرفع دعوى عقد التنازل مع التعويض وفقا للمسؤولية المدنية .

ب- المنازعات التي تختص بها القضاء الإداري.

في حالة صدور قرار رفض منح رخصة التجزئة فإن الرفض يتم بموجب قرار إداري سوء صريح أو في حالة سكوت الإدارة وعدم الطلب خلال الأجل المحدد لها قانون في هذه الحالة بإمكان الطالب رفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار (القرار الصريح بالرفض أو القرار الضمني بالرفض في حالة السكوت).

¹ المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، من القانون السابق.

² منصور نور، المرجع السابق، ص 61.

وفي حالة إلغائه فإن القرار القضائي لا يحل محل رخصة التجزئة بل أنه يكون فقط بإمكان المعني إعادة طلبه من جديد.

❖ صور مخالفات رخصة التجزئة:

■ تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة تجزئة:

اشترطت المادة 57 من القانون 04/05 التهيئة والتعمير رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم الملكية أو عدة ملكيات كما ذكرنا سابقاً، وكان هذا التقسيم من شأنه أن يستعمل في تشييد بناية هو ما أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 وبالتالي كل تجاهل لهذا الالتزام يعد مخالفة طبقاً للمادة 77 من القانون 04/05، ويدخل في مفهوم تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة القيام بأشغال التجزئة عند انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة بمرور ثلاث سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار وكذلك مواصلة أشغال التجزئة رغم أن رخصة التجزئة أصبحت لاغية لعدم اكتمال الأشغال التجزئة عند انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة عند انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة بمرور ثلاث 3 سنوات.

■ تقسيم ملكية عقارية غير مبنية تقسيماً غير مطابقاً لرخصة التجزئة:

تعد مخالفة أشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات والتصاميم ودفاتر الشروط التي منحت رخصة التجزئة، وهذا بصريح المادة 77 من القانون التعمير لأن عدم المطابقة لرخصة التجزئة حيث أصبحت فرضية إلزامية ويشترط لقيامها هذه المخالفة وجود رخصة التجزئة¹.

II- مخالفة رخصة الهدم :

تترتب عن الهدم مجموعة من المخالفات تنصب أساساً على:

أ- المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

يتعلق الأمر بالنزاع الذي يثار بين صاحب الرخصة وأشخاص تابعين للقانون الخاص أي مع الذي يرى نفسه يلحق به ضرر القيام بعملية الهدم، كمالك البناية محل الهدم في هذه الحالة المنازعة يختص بها القضاء العادي شرط عدم مناقشة شرعية الرخصة ذاتها.

ب- المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري: يكون أمام الطالب والغير إمكانية رفع دعوى الإلغاء ودعوى التعويض في حالة رفض منح الرخصة دون مبرر.

¹ Jacqueline Morand-Deville , le permis de construire, Edition Dalloz, 1997, p25.

ب1 منازعات الإلغاء:

يكون المعني حق رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها في حالتين:

- حالة رفض منح للرخصة وهذا الرفض قد يكون صريحاً بموجب قرار إداري وقد يكون ضمنياً ففي حالة القرار الصريح يرفع دعواه أمام الغرفة الإدارية المحلية.
- حالة منح الرخصة يكون للغير المتضرر منها، المنازعات في الرخصة بالاعتراض عليها أولاً أمام الجهة الإدارية في الآجال المخصصة للاعتراض، وبعدها يرفع إلغاء هذا القرار.

❖ الهدم بدون رخصة:

نصت المادة 60 من قانون 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه (يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية أو الأمنية). ثم صدور المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ونظم تحضير هذه الرخصة وشروط وأجال تسليمها في المواد 61 إلى 74 حيث نصت المادة 61 منه (تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة مسبقاً على رخصة الهدم وذلك عندما يكون البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعة طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سند البنائيات مجاورة).

إذا وجوب لرخصة المسبقة قبل أي عملية هدم لبناء، هو التزام فرضه قانون التعمير والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 وعليه فإحلال بهذا الالتزام يعد مخالفة، يعاقب عليه وذلك بنص المادة 77 من قانون 04/05 ما لم يوجد نص أشد¹، إلا أنها لا يمكن أن تكون قائمة، ولهذا وجب توفر عناصرها التالية:

■ القيام بعملية الهدم لبناءات قائمة دون رخصة مسبقة:

يعد مطهر لهذه الجريمة هو المادي ويقصد به كل الأعمال والأشغال التي تؤدي إلى مباشرة الهدم جزئي أو كلي لبناية قائمة، دون رخصة مسلمة مسبقاً قبل الشروع في هذه الأشغال والحصول على رخصة الهدم بعد بدء في الأشغال لا يعفى من المعاقبة الفاعل لا يمكن تصورها إلا في حالة البناء².

¹ كما هو الشأن بالمادة 79 من القانون 99-01 المؤرخ في 6 يناير 1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر.ج، ع 51

² مالك البناء أو الحائز أو الهيئة المخصص لها بما هذا ما يفهم من المادة 61 من القانون السابق فيما يخص من لهم حق في طلب رخصة الهدم.

■ موقع البناء:

كي تقوم المخالفة لابد من توافر شروط تتعلق بموقع البناء وهي:

أما أن تكون البناء واقع في أماكن خاصة، هذا ما نصت عليها المادة 46 من القانون 29/90 التعمير والمادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 هي المصنفة في قائمة الأملاك التاريخية والمعمارية ومنها السياحية أو الثقافية أو في طريق التصنيف، أن تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة وفي حالة يعني وجود بناء أو بنايات مجاورة للبناء المراد هدمه وكان سندا للبناية أخرى أو دعم للبناء المجاور، وتم الشروع في أشغال الهدم دون رخصة اعتبرت المخالفة قائمة رغم أن هذه المسألة تقنية لكن محاضر المعاينة المادية لا يكفي لإثبات هذه المخالفة.

وكل هذه الشروع إلا أنه يسطو من وراء شروط هذه الرخصة وذلك من أجل حماية أملاك وأرواح المجاورين من خلال وجوب تقديم بعض التفاصيل والتصاميم وكل هذا الغرض منه من أجل ظهور أسباب الهدم وخبرة التقنية في ملف رخصة الهدم، وعليه فإن تجاوز في مشاريعها دون رخصة يعتبر مخالفة التعمير.

■ عدم وجود نص خاص أشد:

هو يتعلق الأمر بتطبيق المادة 77 من قانون التعمير، باعتبار أن المشرع الجزائري حمى بعض الأقاليم والمناطق بنصوص خاصة، حتى ولو كان يتعلق الأمر في مجال التهيئة والتعمير وعليه من وجد نص خاص يتعلق الأمر في مجال التهيئة والتعمير وعليه متى وجد نص خاص يتعلق دون رخصة وكان أشد طبق النص واستبعدت المادة 77 ومثل ذلك المادة 79 من قانون 01-99 صحيح طبقا للقواعد العامة أي أنه يعمل بالمادة 79 ويستبعد النص الخاص متى كان هذا الأخير أخف كما هو الشأن لنص المادة 99 من قانون 98-04¹.

III-مخالفات التسييح :

أشار المشرع الجزائري في الفصل السادس من قانون 29/90 وذلك تحت عنوان التسييح إلى التزامين هما:
-وجوب خضوع إقامة الأسيجة في مناطق الساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعة الخلابة والتاريخية والثقافية ذات المرود العالي والجيد، لرخصة أشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو بواسطة سلطة مؤهلة قانونيا ومن أجل التنظيمات المعمول بها².

¹ قانون 04-98 متعلق بحماية التراث الثقافي المؤرخ في 15 يونيو 1998، ج.ر.ج 44.

² المادة 32، من القانون السابق.

ضرورة إنجاز حاجز مادي فاصل مرئي ليلا ونهار بين أشغال الهدم والبناء وبين حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية الجاهزة أو غير الجاهزة مع وجوب صيانة هذه الحواجز باستمرار .

أ- إقامة سياج بدون رخصة أشغال:

لقيام هذه المخالفة يجب أن تكون أشغال إقامة الأسيجة في المناطق المحددة في المادة 70 من القانون

رقم 29/90 هي كالتالي :

❖ الساحل :

هو كافة الجزر والجزيرات، وكذلك شريطا من الأرض عرضه الأدنى 800 متر على طول البحر ويشمل :

- كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي تكون مفصولة من الشاطئ (سهل ساحلي).

- السهول الساحلية التي تقل عرضها عن ثلاثة كيلوا متر.¹

- كامل الغابات التي توجد جزء منها الساحل .

- كامل المناطق التي توجد بها رطوبة وشواطئها على عرض 300 متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل.

❖ الأقاليم المحددة والمصنفة: التي تتوفر على مميزات طبيعة خلابة وتاريخية وثقافية أو توفر على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية.

❖ الأراضي الفلاحية ذات المرود الفلاحي العالي أو الجيد سواء شملت مخطط شغل أراضي أولم يشمله .

ب- عدم إنجاز حواجز مادية حول أشغال البناء أو الهدم:

يشترط لقيام مخالفة عدم إنجاز حواجز مادية مرئية ليلا ونهارا حول أشغال البناء أو الهدم أن

تكون أشغال البناء أو الهدم محاذية للطرق وممرات الراجلين، والأرصفة ومساحات توقف السيارات

ومساحات اللعب والمساحات العمومية، كما يجب صيانة هذه الحواجز باستمرار²، الهدف من

السياج هو حماية الأرواح والممتلكات، وعليه فتجاهله من طرف المكلف بتنفيذ الأشغال أو صاحب

¹ المادتين 70-71، من نفس القانون.

² المادة 72 من القانون 29/90، من القانون السابق.

المشروع أو التنفيذ من الرخصة يعد مخالفة طبقا للمادة 77 من القانون 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير.

❖ لمخالفات التعمير في المناطق المعرضة لأخطار الكوارث.

نص المشرع الجزائري في 04-20 على مخالفتين في مجال التهيئة والتعمير في إطار الوقاية من الأخطار الكبرى وتسير الكوارث بموجب المادتين 70 و71 من قانون 04-20 وهي ما يلي:

-البناء في المناطق المعرضة لخطر الكوارث الطبيعية

تنص المادة 19 من 04-20 على أنه: دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء

والتهيئة والتعمير يمنع البناء منعا باتا بسبب الخطر الكبير لاسيما في المناطق ذات الخطورة الآتية:

- المناطق ذات التصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطا.
 - الأراضي ذات الخطر الجيولوجي.
 - الأراضي المعرضة للفيضان ومجري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغراق بالفيضان المحددة طبقا للمادة 24أدناه.....)، فالبناء في المناطق المعرضة لخطر الزلازل والفيضانات يعد مخالفة يعاقب عليها بموجب المادة 70 و19 من القانون رقم 04-20¹.
- من خلال النص يتضح أنه يشترط لقيام مخالفة البناء بالمناطق المعرضة للخطر الكبير بتوفر على العناصر التالية:

- أن تكون هناك أعمال بناء:
- ويلاحظ أن المشرع حظر البناء بشكل مطلق يعتبره (يمنع البناء منعا باتا)، و لأيهم فيما إذا كان الغرض من البناء هو السكن أو وظيفة أخرى.

- أن تقام أعمال البناء في المناطق المعرضة للخطر الكبير:
- عليه فالعنصر المادي لهذه الجريمة يستلزم وقوع أعمال البناء في مناطق تلك المعرضة للخطر الكبير² والتي سردتها المادة 19 على سبيل المثال وهو المفهوم الذي يستنتج من خلال عبارة لاسيما في المناطق ذات الخطورة الآتية:

- المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطا.

¹ المادتين 70-71 من قانون 04-20، من القانون السابق.

² المادة 4 من القانون 04-20، من نفس القانون.

- الأراضي ذات الخطر الجيولوجي.
- الأراضي المعرضة للفيضان مجاري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود دون قابلية الإغراق بالفيضان.
- مساحات حماية المناطق الصناعية ذات الخطورة أو طاقتوية تنطوي على خطر كبير وسرد هذه المناطق على سبيل المثال يعني، أنه قد توجد مناطق أخرى وعليه هذه المناطق متعلق بالخطر الذي تتعرض له، وهنا يجب التطرق لكيفية تحديد هذه المناطق لأنها مسألة تتعلق بمكان ارتكاب المخالفة، حيث ضبط المشرع هذه المسألة في القانون 04-20 حيث تنص المادة 16 (يحدث مخطط عام للوقاية من الخطر الكبير فيما يتعلق كل خطر كبير منصوص عليه بموجب أحكام المادة 10 أعلاه يصادق عليه بموجب مرسوم) وعليه يشترط لقيام العنصر المادي لهذه المخالفة وقوع أعمال البناء في منطقة حددها المشرع الجزائر أوضح في نص المادة 20 من القانون السابق على أنه (يحدد كل مخطط عام للوقاية من الخطر الكبير المنصوص عليه في أحكام المادة 16 أعلاه المناطق المثقلة بارتفاع عدم البناء عليها بسبب الخطر الكبير وكذا التدابير المطبقة على البناءات الموجودة قبل صدور هذا القانون¹).
- كما تفهم عن عبارة دون الإخلال بإحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير أنه بمجرد معاينة المخالفة يصبح من حق رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي الأمر بهدم البناء طبقا للمادة 76 من القانون رقم 90-25.
- إعادة بناء هدم كلياً أو جزئياً بسبب زلزال أو خطر جيولوجي:
- و هي مخالفة تعميم نصت المادة 71 من القانون 04-20 (يعاقب على كل مخالفة لأحكام 23 من هذا القانون طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25.... المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ونصت المادة 23 من نفس القانون على (لا يجوز القيام بإعادة بناء أي مبني أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلياً أو جزئياً بسبب وقوع خطر زلزالي أو جيولوجي إلا بعد إجراء خاص للمراقبة يهدف إلى التأكد من أسباب الانهيار الكلي أو جزئي قد تم التكفل بها)، وبناء على نص المادتين يتضح أنه لقيام هذه المخالفة يجب توافر العناصر التالية :
- أن يكون هناك تدمر لبناء أو منشأة أساسية، والأمر سواء فيما إذا كان البناء كاملاً أو في طرق الانحياز.

¹ صالح خياط الحاج، مخالفات التعمير في القانون الجزائري من الرقابة إلى العقوبة، مذكرة ماستر حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة غرداية، 2014/ 2015، ص ص43،44.

- أن يكون بسبب التهدم زلزال أو خطر جيولوجي آخر كانزلاق التربة وهي مسألة تقنية تبت بموجب محضر يحرر من طرف أجهزة المراقبة التقنية المختصة.
 - أن يكون هناك شروع في أشغال إعادة بناء دون إجراء مراقبة من الأجهزة المختصة تثبت التكفل بأسباب الانهيار ويتحقق هذا العنصر بمجرد العجز عن تقديم ما يفيد أن المصالح التقنية قد تكفلت بأسباب الانهيار.
- أخير بتوافر هذه العناصر تصبح مخالفة إعادة بناء هدم كلياً أو جزئياً بسبب زلزال أو خطر جيولوجي قائمة ويسأل عنها طبقاً لنص المادة 77 من قانون 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير.¹

الفرع الثاني: إثبات المخالفات المتعلقة بالرخص

تثبت مخالفات التهيئة والتعمير و التعمير بواسطة محاضر المعاينة، حيث أولاهها المشرع أهمية وذلك بتحديد شروطها وشكلياتها، كما خصها بنماذج بالنسبة لبعض المخالفات الواردة في قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المطبقة له في بعض النصوص الخاصة وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

أولاً: المحاضر المحررة طبقاً للقانون المتعلقة بالتهيئة والتعمير :

بالاطلاع على نص المواد 76 مكرر 2 من قانون 90-29 والمواد 10-11-14-18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 يلخص إلى أن محاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير تكون كما يلي :

I- الشكل: تحرر هذه المحاضر على الشكل:

أ- استمارات تحمل أرقام تسلسلية نجد مرجعاً لها في تسجيل معاينة المخالفات المسوك لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصين إقليمياً -الرقم والمؤشر عليه لدى رئيس المحكمة المختصة.

ب -محاضر لمعاينة نموذجية² خاصة بمخالفات وراثة على سبيل الحصر وهي: محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة.

¹ المادة 77 من قانون 29/90، القانون السابق.

² المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريعية والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة .

- محاضر لمعاينة أشغال غير مطابقة الأحكام رخصة البناء .
- محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم .

هذه المحاضر هي الأخرى تحمل أختام وأرقام تسلسلية نجد مرجعا لها في سجل معاينة المخالفات لهذا الغرض.

II-محتوى محاضر المخالفات:

تنص المادة 76 مكرر2 من قانون 90-29 على أنه عند معاينة المخالفات يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفات وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالفات ويرفع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر ..

و فصلت المحاضر النموذجية المضمون أكثر وأضافت تاريخ للمعاينة، السنة، الشهر، اليوم، الساعة وحتى الدقيقة الاسم واللقب وصفة العون المعين مكان المخالفة وطبيعتها، أسم المخالف ولقبه وتاريخ مكان الازدياد وعنوانه وتصريحاته.

III-الجهة المختصة بالنظر في المحاضر :

بعد تحرير محضر معاينة مخالفة التعمير من طرف العون المؤهل قانونا، يرسل إلى وكيل الجمهورية المختص بغير تمهل طبقا للمادة 18 من قانون الإجراءات الجزائية وفي أجل لا يتعدى 72 ساعة بالنسبة لمخالفة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة وهو الأجل نفسه المنصوص عليه في المادة 76 مكرر5 من القانون رقم 90-29.¹

ثانيا: محاضر المخالفات المحررة طبقا للقانون رقم 04-20.

تنص المادة 69 من القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة على أن المخالفات المرتكبة وفقا لأحكام هذا القانون² تتم معابنتها وفق للشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاع أو النشاطات المعنية وعليه فالمخالفات الواردة بهذا القانون بما أنها تدخل في مجال التهيئة والتعمير، فإن تحرير المحاضر يكون طبقا لقانون التهيئة والتعمير والمنصوص المطبقة له.

¹ Hugues perint-Marquet, L'inefficacité des sanctions du droit de l'urbanisme, D, 1991, JUR, P37.

² المادتين 70-71 من القانون رقم 04-20، من القانون السابق.

المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة عن تلك المخالفات.

تترتب عن المخالفات مجموعة من الجزاءات الأمنية التي تقوم بها المصلحة المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات أي هي جزاء التي تفرضه السلطة العامة على الساكن نتيجة لمخالفات ما سواء كانت عمومي أو ملكية وذلك لعدم التماشي مع الرخص المنصوص عليها في قانون رخص البناء بحيث تفرض على المرتكبين إجراءات أمنية، وهذا ما سنحاول معرفته.

الفرع الأول: العقوبات المتعلقة برخصة البناء.

كل البناءات التي تمت دون رخصة أو أي إنجاز وإقامة مشاريع البناء دون احترام المخططات البانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء خاصة إذا كانت هذه البناءات تمس الآثار التاريخية والثقافية والمساحات الخضراء والأراضي الفلاحية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء سواء كان هدم كلي أو جزئي¹.

- عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة فالعقاب يكون بإصدار قرار بمطابقة البناء أو إصدار قرار الهدم (جزئي، كلي) وفي حالة عدم امتثال المخالف للقرار يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقائيا بتنفيذ القرار وعلى نفقة المخالف وبغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج أو الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى نفس المخالفة .

- كل الأشغال والبناءات التي تخلف قواعد العمران والتهيئة وضوابط البناء من حيث البناء دون رخصة أو عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة أو التعدي على أملاك العمومية أو الأملاك الخاصة البناء للقواعد العامة² للتهيئة والعمران من حيث الحجم والعلو³ أو أن التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية، يجب على رئيس البلدية أن يقوم بإيقاف الأشغال وحجز مواد البناء ووضع الأختام عند الاقتضاء .

- يقع تتبع أصحاب الأشغال وكذلك المهندسين والمقاولين وكل شخص مسئول عن عدم احترام الأحكام وشروط المتعلقة بموقع البناية أعلوها أو المسافة الواجب احترامها بين الجوار، أن يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بغرامة ما بين 3000 دج إلى 300000 دج⁴.

¹ Driss basri-guide de l'urbanisme et de l'architecture ,imprimerie royale1993, p65et66.

² المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر.ج، رقم 26 لسنة 1991.

³ المادة 3/1 لا يجوز أن تعرف علو البنايات تسعة أمتار، تقاس من أية نقطة من الأرض، قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء والمطبقة على الأرض .

⁴ المادة 77 من القانون 25/90، من القانون السابق.

- يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني أو البنايات الآيلة للسقوط أو عند الاقتضاء الأمر بترميمها في إطار إجراءات الأمن التي تقتضها الظروف طبقاً لأحكام المادة 71 من القانون 08/90 وفي حالة عدم احترام صاحب الملكية لقرار الهدم يتخذ رئيس البلدية وجوباً وعلى نفقة المخالف والإجراءات الضرورية مع غرامة تقدر 8000 دج إلى 16000، كما يجوز أن يعاقب من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر طبقاً للمادة 441 مكرر من قانون العقوبات .

- كل إنجاز لم يتم في الأجل المحددة في رخصة البناء وذلك حسب المادة 78 من القانون 15/08، فالمخالف يعاقب 50.000 دج إلى 100.000 أو لم يتم صاحب المشروع أو المالك أشغال الإنجاز في الآجال المحددة في رخصة إتمام الإنجاز مع تسديد غرامة 20.000 دج إلى 50.000 دج في حالة عدم احترامه رخصة إنجاز¹.

- كل البنايات المنجزة أو المشيدة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء حسب المادة 16 من القانون 15/08 يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناية أو البنايات وتقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف مع غرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000² ويعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانونية بشكات لانتفاع العمومي.

دون الحصول على رخصة المسبق للبناء أو شهادة المطابقة مع مضاعفة الغرامة في العود³، ونفس العقوبة تطبق على المقاول الذي أنجز أشغال الرابط أو أي عون مؤسسة الذي رخص بذلك، كما يمكن أن يصدر الجهة القضائية أمر للمخالفة بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية مع تحمل هذا الأخير كامل المصاريف .

- كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو فضلات البناء على الطريق العمومي طبقاً للمادة 91 من القانون 15/08، فالمخالف يعاقب بغرامة 5000 دج إلى 20.000 دج وفي حالة العود تضاعف الغرامة مع غلق ورشة البناء لكل من لم يوقف فوار الأشغال⁴.

¹ المادة 80 من قانون 15/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج.ر.ج رقم 44 لسنة 2008.

² المادة 76 مكرر من القانون رقم 05/04 من القانون السابق.

³ المادة 88 من القانون 15/08 السابق، ويقصد بشكات الانتفاع التزويد بالماء الشروب، قنوات صرف المياه القدرة وتجهيزات الكهرباء والغاز تعبيد الطرق والممرات..... الج .

⁴ المادة 86 من القانون 15/08، من القانون السابق، معدل بالقانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014.

الفرع الثاني: العقوبات المتعلقة برخصة التجزئة

تشتترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم إلى اثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها¹، حيث قرر المشرع هذه الجريمة جملة من التدابير يجب اتخاذه من طرف الجهة الإدارية المختصة بالإضافة إلى العقوبات الجزائية، وإذا تم وقف الأشغال فورا من قبل الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي ويأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، فإذا لم يمثل المخالف لهذا الأمر يأمر الوالي بهدم البناءات المنجزة في الأجل الذي يحدده هو، وذلك على نفقة المخالف ونشير فقط إلى أن توقيف الورشة، إعادة الأماكن إلى حالتها وهدم البناءات لا يعفي المخالف من المتابعة القضائية .

و وفقا للمادة 74 من القانون 15/08، يعاقب كل من يغش تجزئة أو مجموعة سكنية دون الحصول على رخصة تجزئة بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار 100.000 دج إلى مليون دينار 1000.000 دج مع مضاعفتها في حالة العود.

يبيع قطع التجزئة أو مجموعة السكنية إذا كانت هذه التجزئة أو مجموعة السكنية غير مرخصة وفقا للمادة 77 من القانون 15/08، يعاقب كل من يقوم بعملية البيع هذه بالحبس من ستة أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مئة ألف دينار 100.000 دج إلى 1000.000 دج أو بإحدى العقوبتين، وفي حالة العود يمكن أن يحكم على مخالف بالحبس من 1 سنة إلى 5 سنوات وتضاعف الغرامة وجرير بالذكر أن يعاقب بنفس الغرامة كل من يشيد بناية داخل تجزئة غير مرخصة².

الفرع الثالث: العقوبات المتعلقة برخصة الهدم

كل من أنتزع عقار مملوكا للغير وذلك بطرق التدليس حسب المادة 386 من القانون العقوبات³ يعاقب مرتكب هذه المخالفة بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية 20.000 دج إلى 100.000 دج ويتحقق هذا التعدي إذا وجد المتهم في الأماكن بعد ما صدر ضده حكم بالطرد من الأراضي التي استولى عليها وأصبحت ملكا للغير.

¹ المادة 57 من القانون 29/90، القانون السابق .

² شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون، 2005، ص 101، 103.

³ المجلة القضائية، العدد 3 لسنة 1989، الملكية للطباعة والإعلان ونشر والتوزيع، الحرش الجزائر، 1989، ملف رقم 42266 ص 292.

- كل من أقام أو صلح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات الضرورية لتفادي الحوادث وتسبب ذلك في أحدث نتيجة الرعونة أو عدم الاحتياط أو الانتباه أو إهمال أو عدم مراعاة النظم من قبل صاحب المشروع أو البناء يعاقب حسب المادة 441 مكرر¹.

من قانون العقوبات بغرامة من 8.000 دج إلى 16000 دج كما يجوز أن يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر أو بالعقوبتين معا²، كل من يقلق راحة السكان بالضجيج الضوضاء أو أية وسيلة أخرى تسبب قلق المواطن أقتلع أو خرب أو قطع الأشجار وكل من أتلف المساحات الخضراء أو أملاك مملوكة للغير مع علمه بذلك .

المبحث الثاني: المخالفات والعقوبات المتعلقة بالشهادات.

عرفت الجزائر على غرار بلدان العالم الأخرى تزايد ديمغرافي كبيرا نتج عنه تضخم الكثافة السكانية بالمدن من خلال الهجرة أو النزوح الريفي وأيضا نتيجة العشرية السوداء التي تحببت فيها الجزائر، حيث هجر من ديارهم إلى من أخرى المدن بحثا عن مستقبل أفضل وحياة أكثر استقرارا وأمام هذه الظاهرة وأمام ما أفرزته من مشاكل التمدن سارعت الدولة إلى ضبط التعمير في اتجاه خلق نوعا من التوازن والتناسق في مجال العمران والبناء فنجاح عملية المطابقة في البناء من خلال احترام أحكام رخصة البناء يعد إجراء هاما من إجراءات التعمير وكذلك ضمانا للحصول على مظهر جمالي للبنائات ولتفادي المخالفات التي ترتكب في مجال الشهادات، حيث أقر المشرع جملة من القوانين والأنظمة والتي نصت على مجموعة من العقوبات في حالة ارتكاب المخالفات، ولذا سنحاول معرفة المخالفات المتعلقة بالشهادات من جهة، ومعرفة العقوبات المتعلقة بها من جهة أخرى.

المطلب الأول: مخالفات المتعلقة بالشهادات.

إن المخالفات المتعلقة بالشهادات شأنها شأن باقيه المخالفات المتعلقة بالرخص، ولذا نجد في مجال الشهادات منازعات متنوعة مما ينجم عنها آثار وعقوبات تقع على عاتق المخالف، هذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال الفروع التالية.

¹ المادة 441 مكرر من القانون رقم 64/02 المؤرخ في 13 فيفري 1982 المتضمن لقانون العقوبات المعدل للأمر رقم 156/66.

² المادة 442 مكرر من القانون رقم 23/06، من نفس القانون .

الفرع الأول: مخالفات شهادة التعمير.

يرى الدكتور عزري الزين أن "المشرع لم يعتبر شهادة التعمير رخصة بل مجرد وثيقة دون تحديد لطبيعتها القانونية، فإذا كانت ليست رخصة إدارية بمفهومها القانوني الصحيح لأنها لا تمنح المستفيد منها القيام بأي نشاط... فإنه... يمكن أن تكون محل طعن أمام الجهات القضائية...¹.

كما يضيف الدكتور عزري الزين "مادامت شهادة التعمير مجرد وثيقة معلومات² وليست قرار إداريا تنفيذيا فلا مجال للطعن فيها ومخاصمة الإدارة... لسبب واحد وهو أن القرار المتعلق برخصة البناء يفسخ المجال للمستفيد منه الطعن فيه ومادامت المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعون في كل مرحلة، ويضيف قائلا: "أو نقول بأنها وثيقة من طبيعة خاصة، فمن جهة هي وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضية و الارتفاقات المرتبطة بها ومن جهة أخرى وثيقة إدارية تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء فيمكن إثارة الطعن في هذه الوثيقة درء للطعون التي قد تنشأ بعد صدور القرار المتعلق برخصة البناء" إلا أن ما يمكن ملاحظته على أن هذا الرأي هو أن هذه الوثيقة ليست رخصة بل رد من الإدارة يحمل مواصفات القرار الإداري، تسلم لطالبها من أجل إمداده بالمعلومات بالأرضية، أما المنازعات المعروضة بشأن هذه الشهادة أمام الجهة القضائية المختصة إنما هو نتيجة وأثر لطبيعتها القانونية وليس سببا لاعتبارها قرار إداريا.

الفرع الثاني: مخالفات شهادة التقسيم

منحت المادة 59 من القانون 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير الحق المالك عقار المبنى حيث يرغب في تقسيمه طلب شهادة تقسيم وأضاف المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على أن شهادة التقسيم تعتبر وثيقة تبين تقسيم الملكية العقارية المبنية وعليه فهي توقع التزامات على عاتق طالبها ناهيك عن كون التقسيم برخصة في حد ذاته التزام أوجبه القانون لهذا فإن صور مخالفات شهادة التقسيم تتمثل في الصورتين التالين:

أولا: تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم:

كل أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم هو يعد خرق لقواعد التهيئة والتعمير بموجب المادة 59 من القانون 29/90 منه ويقصد أيضا بتقسيم ملكية عقارية بدون شهادة كل أشغال تقسيم ملكية عقارية

¹ عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط01، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2011، ص96.

² راجع الملحق رقم 03 المحضر النموذجي.

مبنية بشهادة منتهية الصلاحية¹، بعد مرور سنة من تاريخ التبليغ (قرار إداري فردي) فبانتهاؤ المدة تصبح أشغال التقسيم مخالفة عمرانية .

ثانيا: عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم:

إن شهادة التقسيم توقع التزامات على عائق مالك العقار المراد تقسيمه، وذلك بأن تكون أشغال التقسيم مطابقة للتصاميم والمخططات التي منحت بموجبها شهادة التقسيم² وعليه عدم تطابق الأشغال المنجزة مع هذه التصاميم، تعتبر مخالفة بمفهوم المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير لتجاهل التزام فرضته شهادة التقسيم.

الفرع الثاني: مخالفات شهادة المطابقة.

تثير شهادة المطابقة منازعات يختص بها القاضي المادي، ومنها ما يختص بها القضاء الإداري.

أولا: منازعات القضاء العادي :

إن مجال التعمير كثير ما يخلق منازعات يختص بها القضاء العادي وخاصة في مجال إصدار شهادة المطابقة، وذلك لوجود خرق في قوانين القواعد التهيئة التعمير، ومنها شهادة المطابقة، فالحصول على ترخيص البناء غايته مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال البناء أو عدم وجوده ليس مؤثر على حقوق الغير وعدم المساس بها فإذا أثبت مخالفتها يمكن أن تثير منازعة أمام القضاء العادي. وتكون المنازعة أمام القضاء العادي في حالة إنجاز بناء انتهكت بصفة الأحكام القانونية في هذا المجال، فيمكن للسلطة الإدارية رفع دعوى أمام القضاء المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير 2008 مكرر 5 وكذا المادة 77 من القانون 90-29³.

ثانيا: اختصاص القضاء الإداري:

إن معظم المنازعات التي تطرح على القاضي الإداري تكون محل دعوتين كما سبق ذكرهما، فالمنازعات التي تثيرها شهادة المطابقة بين طالبها والسلطة الإدارية تكون في حالة رفض تسليمها، فإن الإدارة المتضمن رفض

¹ المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، من القانون السابق.

² المادة 28، من نفس القانون.

³ منصور نور، المرجع السابق، ص 72.

المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أما الغرفة الإدارية أيا كان المختص في إصدارها سواء كان رئيس مجلس الشعبي البلدي أو الوالي يكون مختصا¹.

وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني بتحديد طلبه أمام نفس الجهة التي ترفض تسليمها (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي)، وإذا رفضت هذه الجهة طلبه دون تسيب هنا يكون له إمكانية لرفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم الشهادة وتكون هذه الدعوى مرفقة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض بمعنى رفض تسليم شهادة المطابقة والذي يثبت عدم مشروعية وعلى أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة والمطالبة بالتعويض عن التأخير²، في استغلال المبني كون القانون أفترض حسن نية الإدارة في مجال العمران، شهادة المطابقة تقوم مقام رخص السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين، وتثبت أن الأشغال تمت وفق المواصفات وإن الأشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير³.

❖ أنواعها:

تقوم بتحديد أنواع المخالفات التي تنهك في مجال إصدار شهادة المطابقة، التي نصت عليها قوانين التعمير وصنفها المشرع الجزائري ثالث، وكذلك الآثار المترتبة عنها وهي:

■ مخالفة تشييد بناية بدون رخصة بناء :

ويقصد بالبيانات المشيدة دون رخصة بناء تلك البنايات التي تبنى دون الحصول المسبق على ترخيص، فالمالك أو صاحب المشروع ملزم بإصدار رخصة بناء مسبقة قبل البدء في أي إنشاءات سواء كان البناء للسكن أو لأي غرض أخرى⁴، فالعديد من البيانات تشييد بدون رخصة بناء وعند لانتهاء الأشغال فيها يقوم مشيدوها بطلب استصدار شهادة المطابقة ومن هذه البنايات نجد بنايات تشييد دون رخصة بناء على أرض تابعة الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة وتشييد على أرض ملك الغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أو لا بحث يعجز القائم بالبناء على إثبات ملكيته للأرض بسند رسمي.

■ مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة المسلمة:

¹ زوليخة دردوري، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة ماستر حقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2013/2014 ص41.

² منصور نور، المرجع السابق، ص 71.

⁽³⁾ ساجية حماني، الرقابة التقنية للبناء، مذكرة الماجستير حقوق، جامعة الجزائر، 2007/2008، ص68.

⁴ Ean-pierre lebreton, droit de l'urbanisme, presses Universitaire de France, 1^{er} édition, paris, 1993, p218.

يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة مع رخصة البناء بشهادة المطابقة، فإذا كانت أشغال البناء غير مطابقة لأحكام ومواصفات رخصة البناء فإذا هذا يعد مخالفات شهادة المطابقة وبالتالي يمنع تسلمها ومن الحالات التي لا تطابق مواصفات رخصة البناء نجد مثلا : عدم احترام الارتفاع المرخص به وإنجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية، أو تغيير وتعديل الواجهة المتفق عليها في رخصة البناء وذلك بفتح منافذ جديد مثلا في الطابق الأرضي أو إنجاز باب للاستعمال¹ الخاص في العمارات.

■ مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة.

فالمشروع جرم فعل عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار ويتم ذلك بوضع لافتة عند ورشة البناء، وإجراء قانوني يقوم به طالب شهادة المطابقة من أجل تسلمه هذه الأخير (شهادة المطابقة) وذلك عن طريق إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح وإنهاء ورشة الأشغال، وعدم القيام بهذا الإجراء يعد مخالفة من مخالفات شهادة المطابقة وتدخل ضمن هذا الصنف من المخالفات الحالات التالية : عدم وضع للافتة التي تبين مراجع رخص البناء أي مواصفات البناء طبقا للرخصة وعدم التصريح بانطلاق وانتهاء الأشغال²

■ الآثار المترتبة عن مخالفات:

— الأمر بوقف الأشغال.

هو عبارة عن وثيقة تصدرها الجهة الإدارية المختصة مملة في الأعوان المؤهلين قانون لمعاينة المخالفات في حالة اكتشافهم لمخالفات في أشغال البناء،³ أي وقف أعمال البناء المخالفة للقانون والتنظيم ولمضمون رخصة البناء المسلمة للباقي وحقيقة هذا النوع من الإجراءات والتدابير أنها تندرج في ذات الوقت في نظام الرقابة اللاحقة والمستمرة إذ تتخلل الفترة الزمنية الممتدة بين انطلاق أشغال البناء وقبل انتهائها، بهدف وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة قبل استفحالها وتدارك ما لا يمكن تداركه وتصحيحه بسهولة وبنتيجة تقنية مقبولة فيما لو تم تنفيذ مشروع البناء بكامله ومن ثم فهو إجراء وقائي احتياطي، الأمر الذي تبين جاء في نص المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 الملغاة بالمادة 2 من القانون 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004⁴ والتي كانت نصت ".....وكذلك الأمر بتوقف الأشغال" مما يعني أن اتخاذ مثل هذا الإجراء من قبل السلطة الإدارية حيث أصبح اختياري إذا يعتمد على تحقيق المطابقة، كما يتم توقيف الأعمال المخالفة بالطريق

¹ سماعيل شامه، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومه، الجزائر، 2002، ص 225.

² سماعيل شامة، نفس المرجع، ص 226.

³ زوليخة دردوري، المرجع السابق، ص 31.

⁴ القانون 04-06 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري .

الإداري ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال ويعلن إلى ذوي الجهة المختصة، فإذا تعذر إعلان أيهم بشخصه يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، والواقع من الأمر أن إيقاف أعمال المخالفة بالطريق الإداري يؤكد كما يقول أحد شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء¹ حقيقة مفادها أن الوقاية خير من العلاج، فضلاً عما يرمي إليه من أهداف اقتصادية تتمثل في توفير نفقات المواد المختلفة على الدولة والجماعات المحلية التي تستخدم في إنشاء وإقامة أبنية مخالفة للقانون ولتأكيد هذه الغاية كما نصت الفقرة الثانية من ذات المادة على أنه: يكون الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم اتخذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أي أعمال بناء جديدة فيها .

ولدعم فعالية الوقف الإداري، مكن المشرع المصري الجهة الإدارية من التحفظ خلال مدة وقف الأعمال المخالفة على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها وذلك للحيلولة بين المخالف والإمكانات التي تعينه على التمادي في المخالفة أو الاستمرار فيها، وذلك حين أستأنف كان في فقرة الثانية، وذلك بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك²، وفي جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة في مكان ظاهر في موقع العقار مبينا فيها الأعمال المخالفة وما اتخذ في شأنها من إجراءات أو قرارات.

ومما لاشك فيه أن من شأن إجراءات التحفظ الإداري هذه الكيفية التي يتم بها وإعلان ذلك للكافة عن طريق وضع لافتة تبين ذلك في عين المكان، حماية مصلحة الغير من المتعاملين مع مالك العقار المبني بتحذيرهم وإن بطريقة غير مباشرة من تبعات ونتائج تعاملهم وتعاقدهم في شأن هذا المبني سواء بالإيجاز أو الإشتراء، وحتى لا ينخدعوا في المظهر الخارج للمبني بالرغم مما يكون قد اعتراه من عيوب تقنية أثناء تنفيذ أعمال البناء، أو حيث نوعية المواد (الأساسية أو المكملة) المستعملة في البناء وغير المطابقة جزئياً على الأقل للمواصفات التقنية المطلوبة في تشييد بناء من نوع هذا البناء.

إنها مسألة موضوعية خاصة لا يمكن الوقوف عليها إلا من أهل التخصص عند قيامهم بأعمال الرقابة والمعاينة ممثلين في مهندسي التنظيم بالجهة الإدارية المختصة، الذين يتوفرون على صفتي الضبط الإداري

¹ محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء ، ط02، دار النهضة العربية، مصر، 1999/2000، ص208.

² عبد الكريم بودريوه، أساس ومجال اختصاص القضاء الإداري في منازعات الصفقات العمومية، مجلة العلوم القانونية، ع04، جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس، مكتبة الرشد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص168.

والقضائي في أن والتي أفضت إلى اكتشاف المخالفة أو المخالفات محل المحضر الذي يعتمد أساسا تقنيا وقانونيا لقرار الأمر بتوقف الأشغال المخالفة محل البحث¹.

بل أكثر من ذلك، وتأكيدا لذات المفهوم وللزيادة في توفير ضمانات للغير حسن النية التعامل مع مالك المبنى (صاحب المشروع) وفي تحميل هذا الأخير مسؤوليته كاملة على تطبيق ما توصلت إليه مصالح المراقبة من مخالفات قضت المادة 15 من قانون توجيه وتنظيم المباني المذكور بأن (يكون المالك مسؤولا عن إبقاء هذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها، وجمدي بالذكر في الأخير، أن القرار المتضمن الأمر بوقف الأعمال المخالفة هو قرار مؤقت وليس قرار نهائيا برغم ماله من خصائص القرار الإداري الأمر من حيث أنه يجب الخضوع لأوامره ونواهيته ممثلة في التوقف عن الاستمرار في تنفيذ عمل البناء المخالف وتجسد صفة التأقيت هذه علة وجودها في أن قرار الإداري توقف عمل البناء المخالف هذا ينتهي انتهاء طبيعيا بل مجرد تصحيح مظهر المخالفة أو إزالتها كان هو سبب في صدوره.

– الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة:

بمعنى إبراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ، وجعله مطابقا لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هي الحال عند طلب شهادة المطابقة² وإنما بإيعاز من السلطة الإدارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء، وخاصة بالعمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة واتساقها مع مضمون رخصة البناء الممنوحة كمستند قانوني ينظم حالة بعينها، وهي ممارسة حق البناء من قبل شخص معين على عقار معين أو قطعة أرض معينة وفي زمن معين أيضا.

ويأتي هذا الأمر بالمطابقة على إثر ما تفرزه أعمال المراقبة والمعينة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة طبقا للإجراءات والترتيبات المنصوص عليها قانونا خاصة في القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 91-176 مثلما ذكرنا أعلاه، مثال ذلك: ما تقضي به المادة 73 المعدلة من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

¹ الأمر الذي تكفلت بيانه وتوضحها المادة 28 من اللائحة التنفيذية رقم 228 لسنة 1996 المذكورة أعلاه حينما أوكلت إلى مهندس التنظيم بالوحدة المحلية مسؤولية المرور على مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ومتابعة ما يجري من أعمال ومدى مطابقتها للقانون والتراخيص المنصرفة من الحي وتحرير قرار إداري بوقف الأعمال المخالفة متضمنا بيانا بذلك. ومما جاء في متن نص هذه المادة: التأكيد من وجود مهندس التنفيذ بموقع البناء وقت العمل وعليه (المهندس) إثبات خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التي تتكشف له أثناء المرور في دفتر الأحوال الذي يسلم له ويكون مسؤولا عنه كوثيقة رسمية مدونة به بيان المخالفات التي تتكشف له على وجه التحديد وما قد اتخذ في شأن كل منها وذلك من حيث إجراءاتها.

² مع أنه يمكنها أن تأمر بتحقيق المطابقة حتى في هذه الحالة لتمكين الباني من الحصول على شهادة المطابقة على نحو ما سبق.

من أنه: يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيادة كل البنائيات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت. وهكذا وبعد أن كانت مثل الزيارة التفقدية اختيارية أصبحت إلزامية¹ وضمن واجبات رئيس المجلس الشعبي البلدي واختصاصاته بعد أن كان يمارسها بالاشتراك مع الوالي، مما سيدعم مركزه أكثر فأكثر باعتباره سلطة إدارية محلية مستقلة في تصرفاتها وأعمالها الإدارية المندرجة ضمن أعمال الرقابة والضبط الإداري المعترف له بها ومن جهتها قضت المادة 76 مكرر²، أما المادة 76 مكرر³ بأنه يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه وهي مطابقة البناية للقانون ولرخصة البناء بإجراءاتها التفصيلية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 وتحديد مواد من 54 إلى 60 على نحو ما سبق، سواء كانت المطابقة قد أثبتت بطلب وبمبادرة من صاحب المشروع الباني أو العكس كما الحال هنا بمبادرة من السلطة الإدارية عندما تقوم بعملها الرقابي باعتبارها سلطة ضبط إداري تمارس صلاحيات الضبط الإداري في مجال محدد هو مجال البناء والعمران.

وسواء أمرت السلطة الإدارية بتحقيق المطابقة بعد تلقيها تصريحاً بانتهاء الأشغال من قبل المستفيد من رخصة البناء بغرض منحه شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع مواصفات رخصة البناء وقانون البناء في إطار أحكام المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المنظم لكيفية وشروط منح هذه الشهادة³ أو عندما يبادر هذا الأخير بإيداع التصريح المذكور الذي يخوله الحق في استصدار شهادة المطابقة، تلك التي ستمهد له السبيل إلى البدء باستغلال المبني في الغرض الذي شيد من أجله على نحو ما سبق بيانه أعلاه، فإن السلطة الإدارية المختصة تقوم بعملية المطابقة وجوبا طبقا لأحكام المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176 وهذا بحلول أجلها القانوني المحدد في القرار الصادر به رخصة البناء قضت بذلك المادة 73 المعدلة من القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير المذكور أعلاه⁴ بحيث إذا ثبت لدى السلطة الإدارية القائمة على المراقبة والمتابعة في أي من هذه الحالات والمناسبات أن البناء قد تم إنجازه معييا حق لها أن تأمر الباني بالقيام بتصحيح

¹ كانت هذه المادة في صيغتها الأولى تجعل الزيارة الميدانية الدورية المذكورة إختيارية بالنسبة لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين حيث استهل حكمها بكلمة يمكن "للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيادة البنائيات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء .

² بعد تعديل القانون 90-29 سنة 2004.

³ لأن أخذ مسعى الباني صاحب المشروع شكل التصريح لدى السلطة الإدارية المختصة بإخطارها بانتهائه من إنجاز أشغال البناء المرخص بما فإن هدفه من ذلك أيضا في الحقيقة هو التماس لدى هذه الأخير من أجل منحه شهادة المطابقة الأشغال لقانون البناء والتصميم والرسومات المرفقة بطلب الترخيص بالبناء لينأى بموجبها بنفسه عن حالة أو وضعية المخالف لأحكام قانون البناء بعبارة أخرى الحصول على تركية قانونية من الإدارة.

⁴ ومن ثم فهي رقابة وقائية تتحلل البناء وهو لا يزال في طور الإنجاز الهدف منها لفت نظر الباني صاحب المشروع حائز رخصة البناء إلى حالات الخلل أو العيوب التي اعتزت البناء قبل استفحالها ووصول نقطة اللارجوع من الناحيتين التقنية والاقتصادية فيما لو أنجز الجزء الأكبر من أعمال البناء بشكل خاطئ بحيث لا يمكن تداركه بالتصحيح بل ينتهي الأمر بهدمه كاملا أو جزئيا على الأقل .

العيوب وتدارك مظاهر مخالفة البناء للقانون ولمواصفات رخصة البناء الممنوحة له وجعله مطابقا لهما، بالقيام بأعمال تصحيح من شأنها جعل البناء مطابقا للأصول التقنية والهندسية المعمول بها في البناءات والإنشاءات المماثلة، وتحديد لما هو منصوص عليه في القرار المتضمن رخصة البناء الممنوحة على أن ينجز هذه الإصلاحات وأعمال التصحيح المذكور خلال أجل معين¹.

يحدث هذا تجسيدها وتتويجا للزيارات الميدانية وعمليات المعاينة الدورية لمواقع البناءات الجاري تشييدها، التي يتعين على السلطة الإدارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من ينتدبه والأعوان المؤهلون القيام بها مثلما تقضي به المادة 73 المعدلة من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

وبهذا يمكننا القول أن المشرع قد منح السلطة الإدارية المختصة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره سلطة إداري مكنه السبق في رصد المخالفات ابتداء ومجابتها بإجراء عن طريق دور ومساهمة الأعوان المؤهلين (تقنيا وقانونيا) وما يجررونه من محاضر في هذا المجال² ومنه أعمال سلطة التنفيذ الإداري المباشر رغم ما يمكن أن يقال عنه من سلبيات في سياق التعامل مع معطيات المنازعة الإدارية ومعطياتها من وجهة نظر الإدارة وتقديرها للأمر خشية تعسفها في استعمالها لسلطتها وهي تتعامل مع المنازعات التي تجمعها بالأفراد قبل اللجوء إلى القضاء، وهذا على خلاف ما كان عليه الوضع طبقا لأحكام المادة 76 من القانون 90-29 التي كانت تقضي بأنه (في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها يمكن السلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بتوقيف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي مما كان يقلل من إمكانية تطبيق نظام التنفيذ الإداري المباشر وبالنتيجة من إمكانية مواجهة مخالفات البناء مبكرا لتدارك ما لا يمكن تداركه باللجوء إلى القضاء بنوعيه الاستعجالي والموضوعي مع كل من يوجه له من انتقادات بسبب تقل إجراءاته في معالجة القضايا المعروضة عليه والفصل فيها بأحكام تأتي أكلها وفائدتها القانونية المرجوة في الوقت المناسب، فهكذا حول القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين اختصاصا عاما في مجال مراقبة تشييد البناءات المرخص بها بغض النظر عن صفة صاحب المشروع حائز رخصة البناء.

¹ لم يتضمن القانون 90-29 تحديد أجل معين لإجراء أعمال التصحيح من أجل تحقيق المطابقة في هذه الحالة بالذات وبأمر من السلطة الإدارية المختصة بتنظيم المباني، ومن ثم يمكننا القول أن ضبط مثل هذا الأجل يعود للسلطة التقديرية للإدارة المكلفة بالرقابة التي وجهت الأمر بتحقيق

المطابقة للباقي تحدده في متن قرار الأمر بالمطابقة المذكور. 63

² المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 من القانون السابق.

المطلب الثاني: العقوبات المتعلقة بالشهادات

إن العقوبات المتعلقة بالشهادات نجد أن المشرع الجزائري لم يخص للشهادة التعمير وشهادة التقسيم عقوبات، بل أنه خصصها للشهادة المطابقة في مجال المخالفات المرتكب في حق شهادة المطابقة وأكد على هذه العقوبات في قانون التهيئة والتعمير، هذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال الفروع.

الفرع الأول: عقوبات مخالفة تشييد بناية دون رخصة بناء

فكل من يبادر بتشيد بناية دون رخصة بناء ويطلب بإصدار شهادة المطابقة يعاقب بالعقوبات التالية حسب نوع المخالفة.

يعاقب كل من يقوم بتشيد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأملاك العمومية بغرامة مالية قدرها ألفا دينار جزائري.

ويعاقب بغرامة مالية قدرها خمس مائة دينار كل من يقوم بتشيد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير، ويعاقب كذلك بغرامة مالية قدرها ألف دينار من يقوم بتشيد بناية على أرض خاصة دون رخصة بناء رخصة بناء التي تمكنه من الحصول على شهادة المطابقة.

الفرع الثاني: عقوبة مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء

أما مشيدو البنايات الغير مطابقة لمواصفات رخصة البناء فيعاقب كما يلي حسب حالة المخالفة المرتكبة:

- مخالفة تجاوز معامل شغل الأرضية يقل عن نسبة 10% المقررة أربعمئة دينار جزائري.¹
- مخالفة تجاوز شغل الأرضية يفوق عن نسبة 10% المقررة تسعمائة دينار جزائري.
- مخالفة عدم احترام الارتفاع المرخص به: تسعمائة دينار جزائري كل مستوى أو ثلاثمئة دينار عن كل متر يضاف انطلاق من الحد المرخص به.
- مخالفة تعديل الواجهة: عقوبتها خمسمائة دينار جزائري.
- مخالفة إنجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية سبعمائة دينار جزائري.

وما تجدر الإشارة أن هناك عقوبات تترتب عن مخالفات تتعلق بعدم القيام بإجراءات التصريح والحددة عقوبتها غرامة مالية قدرها مائتا دينار جزائري.

¹ المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94/07، من القانون السابق.

خلاصة الفصل الثاني:

إن مخالفات التهيئة والتعمير شأنا بقية الجرائم المادية تعانين وتثبت ثم يتابع مرتكبوها وبعدها تقرر الحكم في تلك القاضية بصدوره، من جهة كل من يرتكب مخالفة التعمير من جهة أخرى ارتكاب المخالفات والعقوبات الرخص المتعلقة بالتهيئة والتعمير ونجد منها رخصة البناء والهدم والتجزئة حيث نجد مخالفاتها منها ما يختص بها القضاء العادي والقضاء الإداري، في حالة القضاء العادي بالنسبة إلى رخصة البناء وذلك في عدم مراعاة مواد البناء وكذلك احترام قواعد البناء مما يؤدي إلى ظهور بناء بدون رخصة مما يجعلها تنتشر في المحيط الحضاري، لكن كل هذا يجعله يتعدى على ملكية الغير وذلك في حجز الضوء على الغير أو بناء الجدار مما يثور تنازع، بما يخص الشأن في المخالفات التي تكون ضمن القضاء الإداري وهي تكون في حالة منح رخصة البناء طالب الرخصة مما يؤدي إلى رفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار غير أن هذا الأخير إذا رفضت الإدارة عدم تسليمه الرخصة فإنه يحيلها إلى الغرفة الإدارية بالقضاء الإداري للمطالبة بالتعويض، أما في مجال رخصة التجزئة فهي ما يخص القضاء العادي فإنه على المتضرر أن يرفع دعوى التعويض وذلك وفقا للمسؤولية المدنية، أما فيما يخص القضاء الإداري فيكون القرار إما صريح أو ضمني في فرض منح هذه الرخصة فلتذكير فإن دعوى الإلغاء لا يمكنها أن تحل محل رخصة التجزئة بل لطالب الرخصة إعادة طلبها من جديد غير أن مخالفة رخصة الهدم تكون عكس ذلك لا يمكن أن رفع الدعوى الإلغاء أمام الغرفة المحلية لأنها تكون من اختصاص الوالي.

أما بما يخص الشأن مخالفات والعقوبات المترتبة شهادة التعمير، نجد مخالفاتها يختص بها القضاء العادي علاوة على القضاء الإداري وما تجدر الإشارة إليه ففي ما يخص الذكر بشهادة القسمة وشهادة التعمير في مجال المخالفات والعقوبات المترتبة عنهما.

خاتمة

وخلاصة القول لمحتويات هذه المذكرة، التي حاولنا من خلالها الإجابة على التساؤل الرئيسي التي طرحناه سابقا في مقدمة بحثنا، ولهذا وجب علينا تلخيصها في جملة من النتائج أتبعناها بجملة من التوصيات تناولها على النحو التالي:

أولاً: النتائج.

- تعتبر الرخص والشهادات التعمير ضمانات أساسية لفرض التطبيق السليم لما هو وراء مخططات التهيئة والتعمير كما أنها ميكانيزمات للرقابة القبلية و البعدية على النشاط العمراني، يستوجب منحها من طرف الهيئات المختصة .
- توضيح وتبين الإجراءات الواجب إتباعها عند طلب استصدار الرخص والشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير المتمثلة في الملفات التي يجب تحصيلها والوثائق المطلوبة .
- من نتائج هذه الشهادات المختلفة التي أقرها المشرع الجزائري والتي تؤدي دورا مهما في الترقية والمحافظة عليها والتي تعد من الأسس المتينة التي يقوم عليها البناء وكذا المحافظة على المظهر الجمالي للبنىات وتناسقها مع البنىات علاوة على استعمالهما مع المحيط المتواجدة فيها ومن أمثلتها شهادة المطابقة والتي هي عبارة عن وثيقة إدارية لتطابق محتوى مرخصة البناء مع البنية المنجزة.
- شهادة التقسيم تعتبر وثيقة قانونية تبين شروطها وإمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو إلى عدة أقسام كما تشترط الإدارة على المعني قبل أن يقوم بعملية التقسيم لابد من الرقابة القبلية على الملكية المراد تقسيمها لغرض تحقيق من إمكانية ذلك والتأكد منها أنها مستوفية الشروط .
- إن المخالفات المرتكبة لاتزال مستمرة من قبل المواطنين مما يؤكد لنا ذلك نقص الثقافة العمرانية ولها دور مهم لدى الأفراد مما يؤدي إلى الإحساس الخاصة بخطورة المخالفات المرتكبة ضد ميدان البناء مما يؤثر سلبا على النسيج العمراني .
- تعبير المخالفات الخاصة شهاداتي التعمير والمتمثلة في شهادة التعمير وشهادة القسمة لم يخص المشرع بإعطاء وصف للمخالف وهذا ما يؤدي إلى انعدام العقوبة نظرا لتخلف الوصف التجريمي للمخالفة.

ثانيا: توصيات.

- الاهتمام بالجانب التحسيسي والتوعوي وذلك باشتراك كل الهيئات الفاعلة في المجتمع لدعم جهود الإدارة وذلك من خلال القيام بحملات تحسيسية إعلامية توضيح وتبين للمواطنين دور قانون أهميته في الحفاظ على تزيين المحيط الخارجي.
- يجب العمل بمبدأ عدم المصالحة مع المخالفين لقانون التهيئة والتعمير بالنسبة للمخالفات الخطيرة حتى لا يفتح المجال واسعا أمام المخالفات العمرانية.
- العمل على تخفيف وتسهيل الإجراءات المتعلقة باستصدار الرخص والتقليص من زمن دراسة الملفات حتى لا تحطي فرصة للمواطنين إلى اللجوء إلى البناء غير القانوني.
- على الدولة أن تقوم بتقديم الإعانات للمحتاجين مع مراعاة الهندسة المعمارية لكل منطقة .
- الرفع من قيمة العقوبات المالية خاصة عند التهاون في استصدار الرخص والشهادات مثل رخصة البناء ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة وتتوافر ظرف العود تشدد هذه العقوبات مع إضافة عقوبة الحبس.
- تفعيل دور القضاء بتكوين قضاة مختصين في مجال التعمير بكل جوانبه التقنية للفصل في منازعات التعمير في أسرع وقت ممكن .

الملاحق

الوثيقة رقم: 01

المحلق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية.....

دائرة.....

بلدية.....

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1-اسم ولقب المالك أو التسمية :

2-عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية

رقم الهاتف :

3-اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4-عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج).....

بلدية

5-رقم الهاتف :

6-نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

7-عنوان المشروع :

.....

8-المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

.....

9-طبيعة الطلب :

10-نوع المشروع :

.....

.....
.....
.....

.....11-الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :

.....
.....12-مشمات البنيات الموجودة ومقاساتها :

.....
.....13-الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....14-الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :

.....
.....

.....حرب.....في.....

إمضاء صاحب الطلب .

الوثيقة رقم: 02

ملحق رقم:02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران

ولاية:

مديرية البناء والتعمير

بلدية:

محضر: رقم..... مؤرخ في:

نموذج محضر معانية المخالفة التشريعية والتنظيم في ميدان العمران

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة..... ويوم..... من شهر..... على الساعة..... و..... دقيقة

نحن (الاسم، اللقب والصفة)..... والمؤهل، بمقتضى القانون

رقم 29/90 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:

انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء: رقم..... المسلمة

يوم..... من طرف.....

الكائنة (العنوان، الحي، المدنية).....

المخالف: الاسم..... اللقب.....

تاريخ ومكان الازدياد.....

عنوان الإقامة.....

تصريحات محتملة.....

أرسل المحضر المعانية هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بالمحكمة.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثلة

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ملاحظة رفض الإمضاء

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

–الوالي

–رئيس المجلس الشعبي البلدي

–مدير البناء والتعمير

الوثيقة رقم: 03

ملحق رقم: 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

..... في:

ولاية

دائرة

بلدية

المصلحة

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم

المجلس الشعبي البلدي

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ

من طرف (السيدة، الأنسة، السيد)

السكان (ة) بـ

بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ

بمقتضى

...../.....

وبمقتضى

وبمقتضى

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2: يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (cos):

معامل مساحة البناء على الأرض (cEs):

المادة 3: ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

قائمة المصادر والمراجع

المصادر و المراجع:

أولاً: النصوص التشريعية.

أ-القوانين:

- 1- القانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإنجازها معدل بالقانون رقم 03-08 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014.
- 2- القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، الجريدة الرسمية العدد 84 الصادر في 25 ديسمبر 2004.
- 3- القانون رقم 04-06 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري مؤرخ في 14 غشت 2004 الجريدة الرسمية العدد 51 الصادر في 14 غشت 2004.
- 4- القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والموقع السياحية المؤرخ في 17/02/2003.
- 5- القانون 90/25 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية 49 الصادر في 18 نوفمبر 1990.
- 6- القانون 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة المؤرخ في 6 يناير 1999، الجريدة الرسمية العدد 51 الصادر في 6 يناير 1999.
- 8- القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي المؤرخ في 15 جويلية 1998.
- 9- القانون 94-07 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المؤرخ 18 مايو 1994، الجريدة العدد 32 الصادر في 18 مايو 1994.
- 10- أمر رقم 66-66 مؤرخ في 8 يونيو لسنة 1966 يتضمن قانون العقوبات ،معدل ومتمم، لاسيما بالقانون رقم 14-01 المؤرخ في 4 فيراير سنة 2014.

ب-المراسيم :

- 1- المرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها المؤرخ في 25 يناير 2015 الجريدة الرسمية 7 الصادر في 25 يناير 2015.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة المؤرخ في 30 يناير 2006.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المحدد للقواعد للتهيئة والتعمير والبناء المؤرخ في 28 ماي 1991 الجريدة الرسمية، العدد 26 لسنة 1991.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق المحدد كفايات إعداد وتسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة المؤرخ في 28 ماي 1991 الجريدة الرسمية، العدد 26 الصادر في 28 ماي 1991.

ثانياً: الكتب باللغة العربية

- 1- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائر، دار هومه، الجزائر، 2014.
- 2- عائدة ديم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر و التجليد، الجزائر، 2011.
- 3- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 4- بوضياف عمار، دعوى الإلغاء، الطبعة الأولى، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 5- دوة آسيا رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقاري في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2008.
- 6- حجري فؤاد، العقاري الأملاك العمومية والأملاك الدولة سلسلة القوانين الإدارية، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 7- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونة، الجزائر، 2006.
- 8- عزري الزرين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2005.

- 9- شامة سماعين، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هوم، الجزائر، 2002.
- 10- معيب نعيم، عقود البناء والأشغال الخاصة، دار النهضة العربية، مصر، 2001.
- 11- عبد السميع سمير، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشهير (المالك، المقاول، المهندس المعماري)، مطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، 2000.
- 12- فتح الباب محمد أحمد، النظام القانوني لأحكام البناء، مصر، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، 1999/ 2000.
- 13- الطماوي سليمان محمد، القضاء الإداري، دار الفكر العربي، الجزء الأول، مصر، 1976.
- 14- بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري، دعوى إلغاء دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، الجزائر، بدون سنة.
- 15- أبو سميهدانة عبد الناصر عبد الله، القرارات الإدارية في النظرية والتطبيق، الأصدار القانونية، بدون سنة.
- 16- راغب الحلو، القضاء الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، بدون سنة.

الرسائل والمذكرات:

- 1- فرج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة المدية، 2011/2012.
- 2- حماني ساجية، الرقابة التقنية للبناء، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2008.
- 3- شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون، 2005.
- 4- زهيرة ديج، أزمة البناية اللاشرعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2000/ 2001.
- 5- فاطمة عمراوي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مالك البناء المهندس المصمم المشرف على التنفيذ، والمقاول، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2000-2001.

- 6- أبرياش زهرة ، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير الحقوق ، تخصص الإدارة والمالية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 2010/2011.
- 7- لعويحي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2011 / 2012.
- 8- محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بدون سنة.
- 9- داريلية أمينة، المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء، مذكرة الماستر ، تخصص قانون عام كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة 08 ماي قالمه 2000/2010.
- 10- هواري وعبادة محمد حجاج، رخصة البناء وأثرها على التهيئة العمرانية، مذكرة ماستر، تخصص عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأغواط، 2014 / 2015.
- 11- الحاج صالح خياط، مخالفات التعمير في القانون الجزائري من الرقابة إلى العقوبة، مذكرة الماستر، حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة غرداية، 2014 / 2015.
- 12- دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2013/2014.
- 13- العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، المدرسة الوطنية للقضاء، الدفعة الرابع عشر مذكرة للقضاء، 2005/2006.
- 14- بوحنك سمية، سير الدعوى الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2008/2009.

المجالات:

- 1- عايدة ديرم ،مخالفات التعمير في التشريع، التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق، جامعة باتنة، العدد39، 2014.
- 2- مزياي فريدة، دور العقار في التنمية المحلية دفاتر السياسة والقانون، ع06، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012.
- 3- بودريوه عبد الكريم، أساس ومجال اختصاص القضاء الإداري في منازعات الصفقات العمومية، مجلة العلوم القانونية، العدد الرابع، جامعة جيلالي ليايس ،سيدي بلعباس مكتبة الرشاد للطباعة والنشر والتوزيع.

- 4- الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع ، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، 2008.
- 5- عزاوي عبد الرحمان ، حالة شهادة المطابقة ،مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة ،سيدي بلعباس، العدد الرابع، 2004.
- 5-يوسف بناصر، رخصة البناء وحماية البيئة، مجلة العمران، كلية الحقوق، عنابة، دون دار نشر، 2006.
- 6-زيدان بورويس، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، العدد العاشر، الجزائر ، 2000.
- 7-المجلة القضائية العدد3 لسنة 1989، الملكية للطباعة والإعلان ونشر والتوزيع، الحرش الجزائر 1989ملف رقم 42266.
- 8-رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر ،جامعة بسكرة العدد4، دد، د.س.

الموقع الإلكتروني :

- 1- مخالفات قواعد التعمير، www.startimes.com، تاريخ التصفح: 2016/02/12، الساعة: 10:00

الكتب باللغة الفرنسية :

- 1-Honri jacquot, François pprie, droit de l' urbanisme , 3é ,Edition Dalloz ,delta, 1998.
- 2- Jacqueline Morand-Deville; le permis de construire; Edition Dalloz;1997.
- 3-Driss basri-guide de l'urbanisme et de l'architecture ,imprimerie royale,1993.
- 4-Ean-pierre lebreton, droit de l'urbanisme, presses Universitaire de France, 1ér édition, paris, 1993.
- 5-Hugues perint-Marquet, L'inefficacitédes sanctions du droit de l'urbanisme, D, jur, 1991.

الفهرس

إهداء

كلمة شكر

ملخص

قائمة المختصرات

مقدمة أ-ب-ج

الفصل الأول: آليات الرقابة على التهيئة و التعمير

المبحث الأول: الرخص المتعلقة بالتهيئة والتعمير.....6

المطلب الأول: رخصة البناء.....6

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء.....7

أولاً: تعريف على رخصة البناء.....7

ثانياً: خصائص رخصة البناء.....8

الفرع الثاني: إجراءات إعداد ومنح هذه رخصة.....9

أولاً: شروط الحصول على رخصة البناء.....9

ثانياً: الشروط المتعلقة بمحتويات الملف و إجراءات الإعداد والتسليم.....11

المطلب الثاني: رخصة التجزئة الهدم.....15

الفرع الأول: رخصة التجزئة.....15

أولاً: تعريف رخصة التجزئة.....15

ثانياً: خصائص رخصة التجزئة.....16

ثالثاً: إجراءات الإعداد وتسليم الرخصة التجزئة.....17

- 17..... الفرع الثاني: رخصة الهدم.
- 17..... أولا: تعريف رخصة الهدم.
- 18..... ثانيا: خصائص رخصة الهدم.
- 19..... ثالثا: إجراءات إعداد ومنح رخصة الهدم.
- 21..... المبحث الثاني: الشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير.
- 21..... المطلب الأول: شهادة التعمير وشهادة المطابقة.
- 21..... الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير.
- 21..... أولا: شهادة التعمير.
- 21..... ثانيا: خصائص شهادة التعمير.
- 22..... ثالثا: إجراءات الإعداد وتسليم التعمير ومحتواها.
- 23..... رابعا: محتوى الشهادة.
- 24..... خامسا: آثار شهادة التعمير.
- 24..... الفرع الثاني: شهادة المطابقة.
- 24..... أولا: تعريف شهادة المطابقة.
- 25..... ثانيا: خصائص شهادة المطابقة.
- 25..... ثالثا: إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة.
- 26..... رابعا: تسليم شهادة المطابقة.
- 27..... المطلب الثاني: شهادة القسمة.
- 27..... الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم وخصائصها.
- 27..... أولا: تعريف شهادة التقسيم.
- 27..... ثانيا: خصائص شهادة التقسيم.

28.....	الفرع الثاني: إجراءات التحضير وتسليم الشهادة التقسيم.
28.....	أولا: طلب شهادة المطابقة.....
30.....	خلاصة الفصل الأول.....
الفصل الثاني: المخالفات والعقوبات المتعلقة بالتهيئة والتعمير	
32.....	المبحث الأول: المخالفات والعقوبات المتعلقة بالرخص.....
32.....	المطلب الأول: تعريف المخالفات المتعلقة بالرخص الإدارية.....
32.....	الفرع الأول: المخالفات المتعلقة بالرخص.....
33.....	أولا: المنازعات المتعلقة برخصة البناء.....
43.....	ثانيا: مخالفات المترتبة عن رخصة التجزئة والهدم ومخالفات أخرى.....
50.....	الفرع الثاني: إثبات المخالفات المتعلقة بالرخص.....
52.....	المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة عن تلك المخالفات.....
52.....	الفرع الأول: العقوبات المتعلقة برخصة البناء.....
52.....	الفرع الثاني: العقوبات المتعلقة برخصة التجزئة.....
54.....	الفرع الثالث: العقوبات المتعلقة برخصة الهدم.....
55.....	المبحث الثاني: المخالفات والعقوبات المتعلقة بالشهادات.....
55.....	المطلب الأول: مخالفات المتعلقة بالشهادات.....
56.....	الفرع الأول: شهادة التعمير.....
56.....	الفرع الثاني: مخالفات شهادة التقسيم.....
56.....	أولا: تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة التقسيم.....
57.....	ثانيا: عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم.....

57.....	الفرع الثاني: مخالفات شهادة المطابقة.....
57.....	أولاً: منازعات القضاء العادي.....
57.....	ثانياً: اختصاص القضاء الإداري.....
64.....	المطلب الثاني: العقوبات المتعلقة بالشهادات.....
64.....	الفرع الأول: عقوبات مخالفة تشييد بناية دون رخصة بناء.....
64.....	الفرع الثاني: عقوبة مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء.....
65.....	خلاصة الفصل الثاني.....
67.....	خاتمة.....
70.....	الملاحق.....
79.....	قائمة المراجع.....
85.....	الفهرس.....