

جامعة غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## الأجهزة الرقابية في ضبط مخالفات التعمير

مذكرة مقدمة لأستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي  
في مسار الحقوق تخصص: قانون إداري

تحت إشراف الأستاذ:

د. سيد اعمر محمد.

من إعداد الطالبين:

- فاطمة الزهراء قرباتي.

-رشيدة أولاد سيدي عمر.

أعضاء لجنة المناقشة:

اسم ولقب الاستاد	الدرجة العلمية	الصفة	الجامعة
محمد سيد اعمر	محاضر -أ-	مشرفا	غرداية
سليمان بوزكري	محاضر -أ-	رئيسا	غرداية
محمد مصطفى زرباني	محاضر -أ-	مناقشا	غرداية

الموسم الجامعي: 2019م/2020م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## إهداء

اهدي ثمرة عملي المتواضع هذا الى من قال فيها الرحمان ولا تقل لهما اف ولا تنهرهما وقل لهما قولا كريما امي وابي واطال الله في عمرهما وحفظهما من كل مكروه.

إلى وإخوتي وأخواتي وأخوالي وخالاتي وإلى جدي وجدتي حفظهم الله، وإلى روح جدي وجدتي رحمهم الله، وإلى كافة الاهل والاقارب صغيرا وكبيرا الى كل من ساعدني ولو بكلمة خير في انجاز هذا العمل وإلى طلبة الحقوق خاصة دفعة الماستر قانون اداري 2019-2020 وإلى اعز صديقة على قلبي وكانت سندي في مشواري الدراسي \*رشيدة\* زميلتي في المدكرة انار الله درهما.

**\*\* فاطمة الزهراء\*\***

اهدي ثمرة عملي المتواضع الى الذي وهبني كل ما يملك حتى احقق له اماله ابي الغالي اطال الله في عمره، الى التي وهبت فلدة كبدها كل العطاء والحنان الى التي كانت سندي في الحياة وكانت دعواتها لي بالتوفيق امي الغالية.

وإلى اخوتي واخواتي وكل عائلتي، وإلى صديقتي التي كانت سندي لي \*فاطمة الزهراء\* اسال الله ان يحفظها ويوفقها في شتى مجالات حياتها، وإلى زوجي سندي ورفيق دربي وابني \*ياسين\* رعاها الله.

**\*\*رشيدة\*\***

## كلمة شكر

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه ان وفقنا لأعداد هذا العمل وانار سبيلنا بالعلم، وصل اللهم وبارك على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه اجمعين.  
وبكل احترام وتقدير

نتقدم بالشكر والتقدير الى الاستاذ سيد عمر محمد الذي أشرف على هذا العمل وتابعه فكان نعم المؤطر بتوجيهاته ونصائحه السديدة، فنسال الله ان ينفذ بعلمه طلاب العلم وجزاه الله ألف خير وانعمه بفضله وفتح له أبواب الدنيا والآخرة.

كما نتقدم بجزيل الشكر الى أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة مذكرتنا ولا يفوتنا ان نتقدم بالشكر الى جميع أساتذة كلية الحقوق بجامعة خرماية وموظفيها عامة والى كل من ساعدنا من قريب او من بعيد في انجاز هذا العمل.

## ملخص باللغة العربية:

يعتبر موضوع الرقابة على العمران من بين المواضيع التي لقت اهتمام كبير من قبل المشرع الجزائري، وذلك من خلال إصداره لعدة قوانين ومراسيم تنفيذية لتنظيم هذا المجال واعطائه النسق الجمالي المطلوب، والتي تعتبر بمثابة اليات وضمانات للحفاظ على النظام العام العمراني.

وتكون هذه الرقابة عن طريق قواعد واحكام ومعايير تحدد بها كيفية البناء وضوابطه، ويتجلى ذلك من خلال التقنيات ومكانزمات الرقابة المسبقة عن طريق الرخص والشهادات التي تمنح من قبل الجهات الإدارية المختصة قبل الشروع في البناء، والتي توجب على المعني اتباع قوانينها واحكامها من اجل بناء الصحيح وفق قوانين التهيئة والتعمير.

وفي حالة عدم الامثال لهذه التنظيمات والتعليمات، وضع المشرع الجزائري أجهزة إدارية مؤهلة قانونا لمتابعة ومعاينة هذه المخالفات واثباتها في محاضر تحرر بشأنها تثبت المخالفة وتعرض مرتكبيها للجزاء المقررة بشأنها، وهذا في إطار الرقابة اللاحقة على الاشغال المشيدة من اجل تفعيل قانون التعمير والنهوض بالعمران لمواكبة التطورات العمرانية.

**الكلمات المفتاحية:** قانون التهيئة والتعمير، الرقابة، المخالفات العمرانية، العقوبات، الرخص، الشهادات.

## ملخص الدراسة باللغة الأجنبية:

The issue of urban oversight is among the topics that have received great attention by the Algerian legislator, through the issuance of several laws and executive decrees to regulate this field and give it the required aesthetic order, which are considered as mechanisms and guarantees to maintain the urban public order. and this control is through rules and provisions and standards that define the method of construction and its controls.

and this is evidenced by the techniques and mechanisms of prior control through licenses and certificates granted by the competent administrative authorities before the start of construction, which requires the concerned to follow its laws and provisions in order to build the correct according to the laws of preparation and reconstruction, and in the case of Failure to comply with these regulations and instructions.

the Algerian legislator has set up qualified administrative bodies in a law to follow up and inspect these violations and prove them in records written about them that prove the violation and expose the perpetrators to the penalties prescribed for them, and this is within the framework of the subsequent supervision of works constructed in order to activate the law of reconstruction and urban development to keep pace with urban developments.

## قائمة المختصرات:

ص: الصفحة

ص.ص: صفتين متتاليتين

م. ت: المرسوم التنفيذي

ج. ر: الجريدة الرسمية

ق. ت. و. ت: قانون التهيئة والتعمير

ر. م. ش. ب: رئيس المجلس الشعبي البلدي

م. ت. لت. و. ت: مخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير

مقدمة



يعتبر العمران المرآة العاكسة للدولة، كما يبين مدى تطورها ومتى كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها يراعي مقاييس النوعية للتعمير، والعكس في حالة الدول المتخلفة، التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني والتعمير، لذلك تسهر جميع الدول من بينهم الجزائر على وضع إطار تشريعي وتنظيمي للتحكم وتنظيم عملية التعمير حرصا على نوعية وجودة التعمير.

حيث انتشرت في السنوات الأخيرة ظاهرة البناء العشوائي في مدن وارياف الجزائر، حيث أصبحت تشكل انتهاكا خطيرا للمراسيم والقوانين الخاصة بتنظيم المدن، وعلى الرغم من وجود اطار قانوني، اداري وتقني في اطار أدوات التعمير ويتجلى ذلك بدءا بوضع مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يضبط و يوجه مخطط شغل الأراضي الذي يحدد ويفصل بدوره الحق في استخدام هذه الأراضي، الا ان عمليات البناء المنجزة من طرف المستفيدين لم يتم امتثالها للاطار القانوني والتي أدت الى تشويه النسيج العمراني للمدينة اذا اصبح يفتقر لأدنى شروط التعمير والبناء وهو الموضوع الذي يشكل اليوم تحديا كبيرا للمخططين العمرانيين، والمعماريين والمسيرين والسلطات المحلية، ونظرا لغياب سياسة ردية صارمة في التركيز على المخالفات أدى الى زيادة هذه المخالفات، وقد أدت هذه السياسة السلبية من طرف الهيات المختصة والتي استغلها أصحاب الأراضي لبناء مساكن على مزاجهم في ظل غياب السلطات ومصالح المراقبة.

من بين السياسات العمرانية التي ظهرت في الجزائر، أعطت صلاحية للأفراد في انجاز بناياتهم وقد نتج عنها ظهور عدة تجاوزات كانتشار ظاهرة البناء دون رخصة وعدم احترام حقوق البناء وعدم مطابقة الواقع لما هو موجود في المخططات العمرانية، هذا ما نسميه بالمخالفات العمرانية التي أدت الى تشويه المنظر العمراني للمدن رغم صدور عدة قوانين عملت على تنظيم هذه المجالات الحضارية، الا انها لم تصل الى تحقيق نسيج عمراني خال من التجاوزات، وفي هذه الدراسة سنقوم بتسليط الضوء على المخالفات العمرانية وتوضيح أسباب وأنواع هذه المخالفات وكذا العقوبات المقررة بشأنها.

ان مخالفات التهيئة والتعمير تبقى بدون جدوى ان لم يتم احداث وسائل مراقبتها ومعاينتها وتوقيع عقوبات على منهكي قانون التعمير.

ومما لا شك فيه ان مسالة الرقابة في مجال التعمير والبناء، هي من المسال الهامة والحساسة في نفس الوقت، ذلك ان القيام باي نشاط عمراني، سواء كان من قبل شخص طبيعي او معنوي، سواء من اجل تحقيق المنفعة العامة او الخاصة، لا بد ان يخضع لرقابة مسبقة من قبل الجهات الإدارية المؤهلة بممارستها.

وتجدر الإشارة الى ان هذه الرقابة المسبقة فيها من المنافع، طالما انها تمنع وقوع التعدي قبل حدوثه، ومن ثمة يسهل التحكم فيه وادارته حسب مقتضيات الأمور.

رغم الوسائل القانونية الممنوحة للإدارة من اجل فرض رقابة فعلية على عمليات البناء، الا ان ظاهرة البناء غير القانوني بمختلف اشكاله عرفت توسعا كبيرا حيث عمدت الإدارة مرغمة تارة ومخيرة تارة أخرى الى التساهل مع انتشار البناء غير قانوني بسبب تفاعل عوامل متعددة أهمها عجز السلطات العمومية للاستجابة لكل الحاجيات السكنية، رغم الجهود المبذولة.

ويطرح استفحال تنامي هذه الظاهرة إشكالية ضعف الرقابة، مما ساهم في العديد من الأحيان في تشويه البيئة العمرانية، وامام هذه الوضعية الصعبة حاول المشرع الجزائري التدخل بوضع حلول وسط لمعالجة وضعية البناء الخارجة عن الإطار القانوني، وبالفعل صدر قانون 08/15 هذا الأخير الذي يعتبر من احدث القوانين المتعلقة بالعمران والهندسة بسبب معالجته وتسويته وضعية البناء من ناحية الملكية العقارية ومن ناحية الطبيعة الجمالية، اذا جاء بحلول قانونية وعملية تظهر من خلال الاستفادة المعنيين بهذا القانون من رخص تعميم حديثة ، بغية تحديد قواعد مطابقة البناء واطمأن إنجازها ووضع حد لحالات عدم انهاء البناء مع تحديد شروط شغل او استغلال البناء، وبغية الوصول أيضا الى إطار مبني ذي مظهر جمالي مهيا بانسجام مع تطبيق حماية قانونية صارمة عن طريق توفير تدابير ردعية في مجال عدم احترام اجال البناء وقواعد التعمير، وهذا ما سنحاول التطرق اليه من خلال تفصيل في هذه الوسائل المساعدة للأجهزة في الرقابة.

ومن هنا تبرز أهمية الموضوع التي تكمن في تسليط الضوء على موضوع قانون التعمير الذي يظهر مدى تحكم الجهات الإدارية المختصة في تطبيق نصوص التهيئة والتعمير وتجيدها على ارض الواقع.

كما يعد موضوع الرقابة على مخالفات التعمير، من بين المواضيع التي لها أهمية بالغة نظرا للحركة العمرانية في مجال التعمير والبناء داخل الدول وما تعيشه من فوضى ويؤثر بشكل كبير على المجتمع، ولفرض سيطرة الدولة وضعت عدة أجهزة واليات للرقابة وتنظيم الحركة العمرانية وضبط مخالفات التعمير.

وكثرة القوانين في هذا المجال، دليل على وجود عدد كبير من المشاكل في حركة العمران وللحد من هذه المشاكل، يجب تطبيق هذه القوانين بشكل محكم، وذلك للحفاظ على النسيج العمراني وجمال المدينة والرقى بالمجتمع فالدولة تقاس بكثرة عقارها والحفاظ عليه.

ومن أسباب اختيارنا للموضوع هناك أسباب ذاتية وأخرى موضوعي،

#### الأسباب الذاتية:

ان سبب اختيارنا هذا الموضوع يكمن في مدى أهميته كونه من المواضيع المتعلقة بتنظيم المدينة، حيث يشمل كل من الإطار التشريعي والقانوني وكل الفاعلين في انشاء وتسيير النسيج العمراني، والأسباب التي كنت وراء اختيارنا للموضوع هي كالتالي:

- الرغبة في الاكتشاف والبحث في مجال التعمير؛
- الرغبة في الاطلاع على القوانين المنظمة والمستحدثة في موضوعنا (مجال التعمير).

#### الأسباب الموضوعية:

- انتشار المخالفات العمرانية بالدرجة الأولى؛
- انتشار ظامرة البناء الفوضوي مما أدى الي تشويه مناظر المدن والمساحات الخضراء؛
- نقص في الرقابة والتحكم في هذه المخالفات؛
- قلة البحث القانوني المختص في مجال التهيئة والتعمير؛
- النتائج المنجرة عن مخالفات البناء والتعمير كالبناء في الأماكن الخطرة كالجبال والمناطق الزلزالية وعلى ضفاف الأنهار؛
- السعي الى وضع حلول واقتراحات للحد من هذه الظاهرة والارتقاء بالمستوى الجمالي للمدينة.

ومن اهداف دراستنا لهذا الموضوع التي تتمثل وتتلخص فيما يلي:

- المخالفات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام إجراءات وقواعد التهيئة والتعمير؛
- تنظيم حركة والتوسع العمران داخل الدولة؛
- دور الرخص والشهادات الإدارية في فرض الرقابة على التهيئة والتعمير؛
- توعية المواطنين والإدارة للحصول على مدينة جميلة،
- التعرف على الأسباب والحقيقة التي أدت الى ظهور المخالفات العمرانية؛
- التعرف على أنواع المخالفات العمرانية وعقوباتها والأجهزة المكلفة بمراقبتها؛
- ممارسة الصرامة في الرقابة ووضع حد لهذه التجاوزات العمرانية؛
- الحث على تنظيم النسيج العمراني وتحسين المظهر الجمالي.

ان من بين اهم الدراسات السابقة التي تطرقت الى هذا الموضوع فيما يخص مجال التهيئة والتعمير نذكر من بينها:

- سفيان بوط من جامعة البليدة<sup>2</sup>، تحت عنوان الاليات القانونية لمراقبة البناء والتعمير، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، التي نوقشت في الموسم الجامعي 2017-2018 و تمحورت اشكاليته حول مدى نجاعة وفعالية الاليات القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير في احكام الرقابة على مجال البناء والتعمير، وهل هي كفيلة للحد من انتشار البناءات المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير؟ ، وقد ركز دراسته في الباب على الاليات القانونية لمراقبة البناء والتعمير اما في الباب الثاني دور السلطات الإدارية والقضائية في الرقابة على البناء والتعمير، وخلص لتوصيات مهمة أهمها ضرورة تحديد اختصاص الاعوان المؤهلين للرقابة وتكوينهم، ضرورة توقيع عقوبات رادعة لكل شخص يقوم بالبناء والتعدي على القطاعات غير القابلة للتعمير، وتوحيد النصوص القانونية في هذا المجال.

- ياسمين شريدي من جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، تحت عنوان الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون الاعمال، التي نوقشت في الموسم الجامعي 2007-2008 وتمحورت اشكاليته حول ماهي الاليات القانونية الممنوحة للإدارة من اجل مراقبة

الحركة العمرانية وهل حققت هذه الأخيرة الأهداف المرجوة من وراء إقرارها؟، وقد ركزت في دراستها لمعالجة هذه الإشكالية على اليات الرقابة الإدارية القبلية في مجال التعمير والبناء والفصل الأول واليات الرقابة البعدية في الفصل الثاني، وحلصت لتوصيات أهمها: تبسيط إجراءات الرقابة، ضرورة التنسيق والتعاون بين مختلف التدخلين في قطاع التعمير، تدريس قانون الهيئة والتعمير في تكوين القضاة، والقيام بجملات تحسيسية لنشر ثقافة العمرانية.

وقد واجهتنا أثناء بحثنا عدة **صعوبات** نلخصها فيمايلي:

- صعوبة الحصول على بعض المراجع نظرا لاجلاق الجامعة بسبب انتشار جائحة كورونا؛
- صعوبة التنقل الى بعض الجامعات والمكتبات للحصول على الكتب بسبب الحجر؛
- قلة المراجع المتخصصة والمتعلقة بموضوع الدراسة؛
- عدم ضبط القوانين من طرف المشرع بشكل حصري؛
- كثرة القوانين وتشتتها.

وعلى ضوء ماتقدم يمكن ان نطرح **الإشكالية** التالية:

فيما يتمثل دور الأجهزة الرقابية في ضبط مخالفات التعمير؟

**نتبعها بالاشكاليات الفرعية:**

مامدى فعالية الرقابة في الحد من المخالفات العمرانية؟

مامدى فعالية وسائل الرقابة في ضبط هذه المخالفات؟

فيما تتمثل هذه المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة لها؟

بماذا نفسر المخالفات العمرانية رغم وجود التاطير الإداري والقانوني؟

وفي إطار **المنهجية**، فقد انتهجنا بذلك المنهج التحليلي الذي يعتمد على التسلسل المنطقي للافكار

حيث تنطلق من معطيات أولية لنصل الى نتائج نستخلصها عن طريق تحليل المواد

القانونية الخاصة بالتهيئة والتعمير، كما اعتمدنا أيضا المنهج التاريخي الذي يمكننا من تتبع مراحل

تطور التشريعات المتعلقة بالبناء والتعمير واستحداث القوانين في هذا المجال.

وللاجابة عن هذه الإشكالية والتساؤلات الفرعية قمنا بتقسيم بحثنا الى فصلين، حيث تطرقنا في الفصل الأول على الوسائل والاليات المتخذة من طرف الأجهزة الإدارية في ضبط العمران قبليا وبعديا وهي الرخص العمرانية (المبحث الأول)، والشهادات العمرانية في (المبحث الثاني)، حيث فصلنا في كل رخصة وشهادة في مطلب من تعريف وخصائص ومضمون وإجراءات تسليم كل منها حسب الجهة المختصة.

وفي الفصل الثاني تطرقنا الى دراسة شاملة عن مخالفات التعمير من تعريف وأنواع وأسباب هذه المخالفات (المبحث الأول)، وكذا تطرقنا الى إجراءات معاينة هذه المخالفات والعقوبات المقررة لكل منها (المبحث الثاني)، وأخيرا خلصنا بخاتمة توصلنا فيها الى بعض النتائج والتوصيات التي يمكن من خلالها معالجة هذا الموضوع خاصة في المجال العملي المستقبلي.

## الفصل الأول:

المراقبة القبليّة والبعديّة لعملية

التعمير

تعتبر عملية البناء والتعمير عملية حسائية تستدعي الاهتمام والمتابعة وكذا الرقابة ولو بصورة انفرادية وذلك من اجل هدف واحد هو خلق عمران يلتزم بمقتضيات التهيئة والتعمير، لبناء مدن وقرى في مصاف المدن العالمية.

ولقد حاول المشرع الجزائري تكريس هذا الهدف الجوهري، وذلك انطلاقا من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير عن طريق ابراز الوسائل المجسدة لأدوات التهيئة والتعمير، والمتمثلة في مجموعة من الرخص والشهادات التي تراقب كيفية استعمال واستغلال الأراضي العمرانية، والتي سنتطرق في (المبحث الأول) الى الرقابة بواسطة الرخص العمرانية، (المبحث الثاني) الى الرقابة بواسطة الشهادات العمرانية، كلن حسب أهميتهم في الجانب الرقابي.



### المبحث الاول: الرقابة بواسطة الرخص العمرانية.

لقد نص قانون 29/90 عن الرقابة بواسطة الرخص، التي تمكن الإدارة على الاطلاع وكذا الاشراف والتوجيه والاعلام بالوضعيات والقانونية والإدارية للعقارات المعنية كما لا بد من الحصول عليها في اية بناء او احداث تغيير او هدمه، حيث وضع المشرع ثلاث أنواع من الرخص الادارية، بدءا برخصة البناء (المطلب الأول) التي اولها المشرع أهمية بالغة فهي الرخصة التي تبني على أساسها كل اعمال البناء واشغال التهيئة، ومن تم رخصة التجزئة (المطلب الثاني)، وأخيرا رخصة الهدم (المطلب الثالث).

### المطلب الأول: رخصة البناء كألية رقابة في مجال التهيئة والتعمير.

تعتبر رخصة البناء شرطا أساسيا قبل الشروع في البناءات الجديدة او تمديد بناية موجودة، (المادة 70 من القانون 29/90)<sup>1</sup>.

يتضح إذا ان رخصة البناء من الاليات الأكثر فعالية ميدانيا، فهي الوسيلة القانونية التي بموجبها يتمكن الشخص من مباشرة عملية البناء، الى جانب انها الية تعتمد عليها كل من الإدارة والسلطات القضائية لبسط رقابتها.

للتعرف أكثر على هذه الوسيلة القانونية التي وجدت من اجل احترام التنظيم والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن ومنع البناء العشوائي، والتي تعد رقابة سابقة تسمح بتجنب الاخطار التي يمكن ان تسببها المباني الغير المشروعة، سنتطرق بدءا بتعريفها (الفرع الأول)، نطاق تطبيقها (الفرع الثاني)، وإجراءات الحصول عليها (الفرع الثالث)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 70 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، العدد 52، 1990.

<sup>2</sup> صافية إفلولي أولد رايح، قانون العمران الجزائري - أهداف حضارية ووسائل قانونية-، الطبعة الثالثة، دار الهومة، الجزائر، 2016-2017، ص141، ص142.

## الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

سنتناول في هذا الفرع تعريف رخصة البناء من جهة وخصائصها من جهة أخرى.

## أولاً: تعريف رخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التعمير ولا في القوانين الأخرى، بل اكتفى في المادة 52 من القانون 29/90 بالنص على انها رخصة تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما يكن استعمالها، ولتمديد البناية الموجودة، او لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المطلّة على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للدعم او التسييج<sup>1</sup>.

وهو المحتوى الذي نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي جاء فيها: "يشترط كل تشييد لبناية جديدة او تحويل لبناية تتضمن اشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال او الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990"<sup>2</sup>.

فمن خلال محتوى المادتين يتبين لنا "ان رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار اداري لكل شخص طبيعي او معنوي متحصل على ملكية ارض، يريد انجاز بناية جديدة او تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة. كما يرفق طلب رخصة البناء بملف اداري، وملف المتعلق بالهندسة المعمارية والملف التقني"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> صافية اقلولي اولد رابح، مرجع سابق، ص 142.

<sup>2</sup> المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، العدد 07، 2015.

<sup>3</sup> نبيلة خشاب، الاليات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير -رخصة البناء نموذجاً-، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص علوم قانونية وإدارية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي طاهر، سعيدة، 2017/2016، ص 34-35.

### ثانيا: خصائص رخصة البناء

- لرخصة البناء بعض الخصوصيات التي تميزها على الوثائق الأخرى وهي:
1. رخصة البناء قرار اداري مسبق، بمعنى انها اجراء ضروري وتسلم لتشييد بناء، فبدونها لا يمكن البناء.
  2. رخصة البناء قرار اداري انفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس م ش ب، والوالي، والوزير المكلف بالتعمير.
  3. رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار، وهو ما أكدته المادة 50 من القانون 29/90 التي جاء فيها: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض .... ويخضع لرخصة البناء...."
  4. رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة محددة قانون، وبالتالي فهي عبارة عن عمل اداري يخضع للأحكام وقواعد القانون الإداري.
  5. يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء، ان المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

يمكن دراسة مجال رخصة البناء على مستويين، الأول موضوعي نحدد من خلاله اعمال البناء محل الترخيص، والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة كما يلي :

#### أولا- النطاق الموضوعي لرخصة البناء

لقد حددت المادة 52 من قانون 29/90 الاعمال التي تستلزم رخصة البناء، وعليه فان مباشرة أي عمل من هذه الاعمال قبل الحصول على هذه الأخيرة يجعلها اعمال مخالفة لأحكام القانون مما يستوجب إنزال العقوبة المناسبة على المخالفين<sup>2</sup>.

ويمكن حصر هذه الاعمال في:

<sup>1</sup> صافية اقلولي اولد رايح، مرجع سابق، ص 145-146.

<sup>2</sup> ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون اعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008، ص 36.

- \* انشاء مباني؛ بمعنى الأحداث والايجاد أي الشروع في اقامتها لأول مرة؛
- \* تمديد المباني الموجودة؛ تجدر الإشارة هنا الى ان المشرع لم يكن دقيقا في هذه النقطة، فهل يقصد التمديد الافقي للبنية ام تمديدها العمودي ام الاثنين معا؟
- \* تغيير البناء؛ فالمقصود بالتغيير البناء في مفهوم المادة 52، هو تعليية المبنى، او تعديل في الواجهة الخارجية له؛
- \* إقامة جدار للتدعيم او التسييج؛ المقصود بالتدعيم هو تقوية المبنى وإزالة ما به من خلل<sup>1</sup>.

### ثانيا-النطاق المكاني لرخصة البناء

إذا كان المبدأ المتبنى وجوب الحصول على رخصة البناء مهما كان المستفيد من هذا المبنى او من هذه الاشغال ن الا انه تقرر استثناء بموجب المادة 53 من القانون 29/90 بالنسبة التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني، وهذا تحقيقا للمصلحة العامة والمتجسدة في ضمان سرية هذا الدفاع. لكن هذا لا يعني ان يكون ذلك على حساب المصلحة العامة للميزانية، فقد اهتم المشرع بان تحترم هذه الاشغال الاحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.

وبهذا الاستثناء الوحيد، يكون المشرع قد قلص من تلك الاستثناءات الواردة بالمادة 04 من القانون 82-02<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: إجراءات الحصول على رخصة البناء

تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها، لان اتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء ن فعلى المعني بالأمر تقديم طلب الى الجهة المختصة (أولا) التي تقوم بالفحص والتحقيق فيه (ثانيا) والتي تقوم فيما بعد بإصدار قرار بشأن الطلب (ثالثا)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> ياسمين شريدي، المرجع سابق، ص 36.

<sup>2</sup> حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون العام، فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة 01، 2012-2013، ص53.

<sup>3</sup> صافية اقلولي اولد راجح، مرجع سابق، ص 147-148.

أولاً: تقديم طلب المتعلق بالحصول على رخصة البناء

نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 على من هو الشخص المؤهل لتقديم طلب رخصة البناء، وكذلك على الوثائق اللازمة والمدعمة لطلب رخصة البناء، سنتطرق هنا الى نقطتين أ: صفة طالب رخصة البناء، ب: الوثائق التي يحتوي عليها طلب رخصة البناء.

(انظر ملحق طلب رخصة البناء رقم 07)

أ- صفة طالب رخصة البناء:

بالرجوع الى احكام المادة 42 من المرسوم 15-19 نجد انها نصت على انه: "يجب على المالك او موكله او المستأجر لديه المرخص له قانونا او الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض او البناية ان يتقدم بطلب رخصة البناء..."<sup>1</sup>.

تبين هذه المادة الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب رخصة البناء.

ولقد وضع قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 مبدأ جد مهم في المادة 50 منه والتي تنص في الفقرة الأولى على انه: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض....". وفوض في الفقرة الثانية من نفس المادة والتي تنص على ما يلي: "تحضر رخصة البناء وتسلم في الاشكال وبالشروط التي يحددها التنظيم". ونصت المادة 34 من المرسوم رقم 91-176 على ما يلي "ينبغي ان يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك او موكله او المستأجر لديه المرخص له قانونا، او الهيئة او المصلحة المتخصصة لها قطعة الأرض او البناية"<sup>2</sup>.

ب- الوثائق المرفقة لطلب رخصة البناء:

ان طالب رخصة البناء ينبغي ان يدعم ملفه بوثائق محددة على سبيل الحصر بموجب التنظيم وقد حددت هذا الملف المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 وهي مقسمة الى ملف اداري

<sup>1</sup> المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 102.

وملف متعلق بالهندسة المعمارية وملف تقني وهي كالاتي<sup>1</sup>:

**1- الملف الإداري:** يحتوي الملف الإداري على الوثائق التالية:

-**الطلب المتعلق برخصة البناء:** ينبغي ان يحتوي الطلب على اسم ولقب وعنوان المالك، وكذلك

اسم ولقب وعنوان ورقم الهاتف صاحب الطلب وتحديد نوع الوثائق التي تثبت الملكية

او الحيازة او التخصيص او الامتياز، تحديد عنوان المشروع والمساحة الاجمالية للقطعة الأرضية وطبيعة

الطلب وكذا نوع المشروع، وما هو الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية الموجودة ومشمولات البناءات

الموجودة ومقاساتها والوثائق القانونية والإدارية الأخرى وكذا تحديد الاجل المقترح لإنجاز البناء (لا كتر

تفاصيل انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19)<sup>2</sup>.

**2- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:** هذا الملف يعد من طرف مهندس معماري ويحتوي على

الوثائق التالية:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد الموقع المشروع.

- مخطط الكثافة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل او تساوي 500 متر

مربع، او على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل او تساوي 5000 متر مربع

وتتعدى 500 متر مربع، وعلى سلم 1000/1 متر مربع بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز

5000 متر مربع، ويحتوي هذا المخطط على البيانات (لا كتر تفاصيل انظر المادة 43 من القانون

15-19).

**3- الملف التقني:** ويحتوي على الوثائق التالية:

- الرسومات البيانية الضرورية (المادة 43).

- ملف الهندسة المدنية انظر (المادة 44) و (المادة 46-47-45)

<sup>1</sup> المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> سفيان بوط، الاليات القانونية لمراقبة البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، 2017-2018، ص148/ص151.

ويجب ان تعد الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء وتؤشر من قبل مهندس معماري وهذا ما تؤكد المادة 44 من المرسوم التنفيذي 15-19، وهذا بغرض تشديد الرقابة.

حدد المشرع الجزائري في المادة 37 من المرسوم 91-176 (الملغى)، وكذا في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الهيئة الإدارية المختصة بتسليم طلب رخصة البناء والمتمثلة في م ش ب لبلدية محل وجود القطعة الأرضية وهو ما نصت عليه أيضا المادة 61 من القانون رقم 90-29 والتي جاء فيها:

".... يودع طلب رخصة التجزئة او البناء او الهدم بمقر م ش ب المعني...." وحسب المادة 39 من م ت رقم 91-176 الملغى يرسل الملف في 5 نسخ في جميع الحالات، حيث يتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل استلام يقدمه له م ش ب<sup>1</sup>. (انظر ملحق وصل ايداع الملف رقم 04) تانيا: دراسة طلب الرخصة او الجهات المختصة بتسليم الطلب :

ان دراسة طلب رخصة البناء تختلف باختلاف الجهة الإدارية المكلفة بالبت في طلب الحصول على رخصة البناء، فعندما يكون تسليم الرخصة من طرف م ش ب تكون دراسة الطلب امام الشيك الوحيد للبلدية، وعندما يكون تسليم الرخصة من الوالي او الوزير المكلف بالعمران يتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية<sup>2</sup>.

#### أ-دراسة طلب رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يكون اصدار رخصة البناء من اختصاص م ش ب يتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، فيرسل نسخة من ملف الطلب الى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في اجل ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف ويجب ان يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في اجل 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب يبلغ راي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي، (انظر المادة 48 من القانون 15-19)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> صافية اقلولي اولد رايح، مرجع سابق، ص153/ص155.

<sup>2</sup> سفيان بوط، مرجع سابق، ص154.

<sup>3</sup> صافية اقلولي اولد رايح، المرجع سابق، ص157.

ب- دراسة طلب رخصة البناء من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران:

نصت المادة 49 من نفس القانون " عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران، يرسل ر م ش ب ملف الطلب مرفقا برأى مصالح التعمير التابعة للبلدية، في 07 نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد ابداء رأى مطابق وذلك في اجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب احكام المادة 59 من نفس المرسوم<sup>1</sup>.

تم ترسل نسخة من الملف الى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، ويجب على هذا الأخير الذي يرأسه مدير التعمير او ممتله، ان يفصل في الطلبات في اجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ويجب على ر م ش ب والاعوان المؤهلين قانونيا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت<sup>2</sup>.

تالتا: ميعاد اصدار القرار:

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقق فيه من الجهات المختصة بالتحقيق، يتعين بالإدارة ان تصدر قرارها بشأن الطلب، (انظرا لمواد 48-49-51 من المرسوم التنفيذي 15-19)<sup>3</sup>.

والتي لا تخرج عن الاحتمالات الأربعة التالية:

أ-الموافقة: إذا توافرت الشروط القانونية في الطلب.

ب-الرفض: بسبب عدم توافر الشروط القانونية.

ج- التأجيل: بسبب عدم الحسم النهائي في اصدار القرار.

د-السكوت: وهو موقف مبهم غامض من جهة الإدارة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> صافية اقلولي اولد رايح، نفس مرجع، ص 158.

<sup>3</sup> صافية اقلولي اولد رايح، نفس مرجع، ص 159.



- المدة العادية للإصدار في طلب رخصة البناء:

\* ثلاثه أشهر (03) في حالة الجهة المصدرة وهو رئيس البلدية كمثل للبلدية.

\* أربعة أشهر (04) في الحالات الأخرى وهي:

رئيس البلدية كمثل للدولة والوالي والوزير.

حيث هذه المدة يبدأ حسابها مند تسليم الوصل عند إيداع ملف طلب رخصة البناء بمقر البلدية اذ يجب ان يتم في غضونهما تبليغ المعني بالقرار المتخذ فيما يخص طلبه، الا إذا علق ميعاد البت في الطلب.

ه- تعليق مدة الفصل في طلب رخصة البناء:

وهذا عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق ومعلومات ناقصة ينبغي على صاحب الطلب ان يقدمها، اذ يتوقف الاجل المحدد أعلاه من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق والمعلومات، فيجب على المعني ان يجدد طلبه والا سقط اذ يفسر ذلك على انه تراجع من قبل طالب الرخصة في إتمام الإجراءات المطلوبة منه قانوناً<sup>2</sup>.

رابعا: تبليغ رخصة البناء :

بالنسبة للتبليغ رخصة البناء، بينت المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ذلك كالتالي: "تبليغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف الى صاحب الطلب ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية"...

كما توضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر م ش ب بغية الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطالب وتحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة واحدة من المقرر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية،

تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 91.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 108.

<sup>3</sup> صافية اقلولي اولد رايح، مرجع سابق، ص 162.

وتجدر الإشارة كذلك الى ان رخصة البناء تعتبر لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء، ويصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء اجباريا ولكن دون اتباع الإجراءات نفسها الا في حالة تطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهها باتجاه مخالف لهذا التجديد. وهو ماكدته المادة 6 من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واطماف إنجازها والتي جاء فيها ما يلي: "... تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في اجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ تسليمها"<sup>1</sup>. (انظر ملحق قرار يتضمن رخصة البناء رقم 11)

### المطلب الثاني: رخصة التجزئة

تعد عملية التجزئة وسيلة عمرانية، حيث تقوم البلديات ووكالاتها العقارية بتهيئتها والاشراف عليها على إنجازها من اجل توفير السكن الفردي<sup>2</sup>.

### الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

سنتناول في هذا الفرع تعريف رخصة التجزئة وخصائصها كالاتي:

#### أولا: تعريف رخصة التجزئة

لم يعرف م ج رخصة التجزئة في قانون التهيئة والتعمير ولا في المرسوم التنفيذي 91-176، ولا في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ولكنه عرفها في المادة 24 من القانون رقم 82-02 الملغى بموجب القانون رقم 90-29 الذي ألغى جميع احكامه بموجب المادة 79 منه والتي جاء فيها: " تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري او عدة أملاك عقارية الى قطعتين او اكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها".

اما المادة 57 من القانون 90-29 فقد اكدت بالنص على انها:

تشرط لكل عملية تقسيم لقطعتين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما يكن موقعها، وهو المحتوى الذي نصت عليه المادة 07 من م ر 15-19 والتي جاء فيها: "... تشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين او عدة قطع من ملكية عقارية

<sup>1</sup> صافية اقلولي اولد رايح، المرجع سابق، ص 163.

<sup>2</sup> التجاني بشير، مرجع سابق، ص 73.

واحدة او عدة ملكيات مهما يكن موقعها، إذا كانت قطعة او عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية<sup>1</sup> .

فمن خلال هذه المواد يتبين ان رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة فهي عبارة عن عمل اداري يخضع لاحكام وقواعد القانون الإداري<sup>2</sup> .

وكما ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91 اشتراط نقطة أساسية، حتى تاخذ الرخصة معنى التجزئة، ان تكون القطعة او مجموعة القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية<sup>3</sup> .

وكما عرفت التجزئة على انها: "عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة الى مجموعة قطع موجهة لانشاء بنايات".

وبتعريف الشامل؛ هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار اداري، ترخص بموجبها الإدارة لمالك وحدة عقارية -غير مبنية- رخصة تقسيم قطعة ارض الى قطعتين او اكثر من شأنها ان تستعمل لتشييد بناية او تعديلها<sup>4</sup>.

### ثانيا: خصائص رخصة التجزئة

من خلال ماسبق ذكره نستخلص خصائص رخصة التجزئة وهي كالتالي:

1. تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار اداري انفرادي، وهذا بالنظر للجهات التي تصدره، وهي جهة إدارية محددة قانونا في شخص م ش ب، الوالي او الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه؛

2. رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار ن وهذا ماكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29.

<sup>1</sup> صافية اقلولي اولد رايح، المرجع سابق، ص 165-166.

<sup>2</sup> عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 22.

<sup>3</sup> الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 99.

<sup>4</sup> سيد عمر محمد، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، محاضرة في مقياس: قانون الأعمال، "ألقيت على طلبة السنة الثالثة ليسانس"، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2015-2016، ص 3.

3. رخصة التجزئة وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة فهي عبارة عن عمل اداري يخضع لاحكام القانون الإداري<sup>1</sup>؛

4. تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، فلا يجوز للإدارة مخافته؛

5. رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار اداري الذي يجب ان يكون نهائيا أي محدثا للآثر القانوني المتمثل في منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية الى قطعتين او عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 176/91 على ان: " لا يسلم الترخيص بالتجزئة الا اذا كانت الأرض موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليها، او مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك " 3.

يتحدد نطاق رخصة التجزئة من حيث الاعمال والاشغال التي تدخل في عملية التجزئة، وذلك حسب المنطقة والأشخاص الملزمون بالتجزئة، وعليه سنتناول النطاق الموضوعي، النطاق المكاني والنطاق الشخصي<sup>4</sup>.

### أولاً: النطاق الموضوعي :

تفرض رخصة التجزئة على كل تقسيم ملكية او عدة ملكيات مهما كان موقعها، اذا كان الغرض منها تشييد بناية من اجل استعمال مطابق لاحكام مخطط التعمير، ادنجد ان المشرع الجزائري وضع ظوابط من اجل الحفاظ على المصلحة العامة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> عمار عوايدي، مرجع سابق، ص 22.

<sup>2</sup> صافية اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 167-168.

<sup>3</sup> انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر، عدد 26، 1991.

<sup>4</sup> عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، اطروحة لنيل الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014. 2015، ص 183.

<sup>5</sup> عربي باي يزيد، نفس المرجع، ص 183.

### ثانيا: النطاق المكاني:

عند استقراء المادة 57 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 يتبين ان المشرع الجزائري لم يرقم بذكر الأماكن التي تستوجب الحصول على رخصة التجزئة، بمعنى ان رخصة التجزئة كقاعدة عامة الزمية في جميع الأماكن على مستوى التراب الوطني وهذا ما استدل به المشرع من خلال استعمال عبارة "مهما كان موقعها"، لكن في نفس الوقت نجد المادة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 استثنت بعض الأماكن من بينها الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني<sup>1</sup>.

### ثالثا: النطاق الشخصي:

لقد الزم القانون فئة معينة من الأشخاص بالحصول على رخصة التجزئة وهم المالك، فالمالك الذي يتبث ملكيته بموجب عقد الملكية او شهادة الحيازة طبقا للقوانين، له ان يتقدم لطلب رخصة التجزئة ملكيته<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من اهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها وتشكل عسبا رئيسيا في ادتها للخدمة العمومية، لهذا يشترط المشرع للحصول عليها، اتباع إجراءات معينة ضمانا لحقوق الافراد واحتراما لمبدأء المشروعية فعلى المعني بالأمر تقديم طلب الي الجهة المختصة (أولا) التي تقوم بفحص الطلب والتحقيق فيه (ثانيا) وبعدها تقوم بإصدار قرار بشأن الطلب (ثالثا).

### أولا: تقديم طلب رخصة التجزئة:

يقدم طلب رخصة التجزئة من قبل المالك او الوكيل، ويجب ان يرفق صاحب الطلب وثائق تثبت صفته كمالك ووثائق أخرى بطلب الرخصة<sup>3</sup> وبعض الوثائق التي تخص عملية التجزئة.

<sup>1</sup> فاتيحة ادرار، بسمينه ايت عزوز، النظام القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون العام تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، ص24.

<sup>2</sup> صافية اقولولي اولد رايح، مرجع سابق، ص 170-171.

<sup>3</sup> مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص97.

(انظر ملحق طلب رخصة التجزئة رقم 06)

## 1- شروط طالب رخصة التجزئة

لقد ربط المشرع الجزائري حق البناء بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للاحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، وبالتالي فلا يجوز لغير مالك الأرض ان يحصل على رخصة التجزئة.

ولقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ان يتقدم بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه المالك او الوكيل، فالقانون منح المالك حق الحصول على رخصة التجزئة وهو الأصل، كما منح القانون للوكيل حق الحصول على الرخصة ونقصد بالوكيل الشخص الذي يفوض من قبل المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه وباسمه وذلك بمراعاة القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في المواد 73 ومايليها من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

## - محتوى ملف رخصة التجزئة:

أضاف المشرع بعض الوثائق الخاصة بالتجزئة التي ترفق بطلب رخصة التجزئة والتي حددتها

المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15/19 وهي كالتالي<sup>2</sup> :

**أ-الملف الإداري:** ينبغي ان يتقدم صاحب الملكية او موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه ويجب ان يدعم المعني طلبه اما بنسخة من عقد الملكية او بتوكيل.

**ب-الملف التخطيطي:** يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشمل على الوثائق التالية:

\* تصميم للموقع ينجز على سلم 1/2000 او 1/5000 يشتمل على الواجهة والهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

<sup>1</sup> صافية اقلولي اولد رايح، مرجع سابق، ص 170-ص171.

<sup>2</sup> صافية اقلولي اولد رايح، نفس مرجع، ص 172.

\* التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 او 500/1 تشتمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها؛

- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل الشبكة الطرق المختلفة؛

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه وكذا شبكات الغاز والكهرباء والهاتف والادارة العمومية؛

- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية<sup>1</sup>.

\* مذكرة توضح التدابير المتعلقة بمايلي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة من جميع المواد السائلة او الصلبة او الغازية، المضرة بالصحة العامة والزراعة والمحيط؛

- طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة.

\* مذكرة تشتمل البيانات التالية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها؛

- نوع مختلف اشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين؛

- الاحتياجات في مجال الغاز والماء والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها؛

<sup>1</sup> أسامة برسالي، المخالفات العمرانية وأثرها على نوعية التعمير بمدينة خنشلة حالة تخصيص 786 مسكن، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في التسيير المدن والتنمية المستدامة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي-ام البواقي -، جوان 2018، ص 16.

\* برنامج الاشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات مع تقدير تكاليفها واجال الا  
نجاز عند الاقتضاء.

\* دفتر الشروط يحدد الالتزامات والاتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة.

\* محضر اختيار قطعة الأرض<sup>1</sup>.

تانيا: الجهة المختصة بالتحقيق في الطلب.

يكون اصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثل للبلدية او  
الدولة في حالة وجود مخطط شغل الأراضي والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وتتم دراسة الطلب  
على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، اما إذا كان اصدار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي والوزير  
المكلف بالتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي ويتم دراسة الطلب على مستوى الشباك  
الوحيد للولاية ويكون ذلك حسب نفس الاشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

يتناول التحقيق مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزئة لتوجيهات أدوات التعمير،<sup>2</sup> ودراسة  
الانعكاسات التي يمكن ان ينجر عن انجاز الأراضي المجزاء، فيما يخص النظافة والملائمة الصحية  
وطابع الأماكن المجاورة وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة  
العامة والمالية للبلدية (المادة 11 من المرسوم التنفيذي 19/15).

وعلى المصلحة المختصة بتحضير رخصة التجزئة ان تجمع اراء الشخصيات العمومية والمصالح التي تم  
استشارتها بالرد في اجل (15) يوما ابتداء من تاريخ تسليم طلب ابداء الراي، وإذا لم ترد خلال هذه  
المدة عد رأيها موافق عليه، (المادة 12 من المرسوم التنفيذي 19/15).

<sup>1</sup> أسامة برسالي، مرجع سابق، ص17.

<sup>2</sup> صبرينة ارزقي، كهينة بلعيد، الرقابة على اشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص الجماعات المحلية والهيئات  
الإقليمية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية-، 2015-2016، ص 10-ص11.



ويجب في جميع الحالات على المصالح والشخصيات المستشارة ان تعيد الملف المرفق بطلب ابداء الراي في الاجال نفسها، ويمكن لها ان تقترح على السلطة المختصة الامر باجراء تحقيق عمومي<sup>1</sup>. وهذا ما تؤكده المادة 3/12 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتي جاء فيها مايلي: "تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة ن الآراء والموافقات تطبيقا للاحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها ....."<sup>2</sup>.

### تالنا: اصدار القرار:

بين م ج في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة التجزئة وذلك في شخص رئيس م ش ب والوالي ووزير التعمير، في هذا تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ان:

"يلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة الى صاحب الطلب في غضون شهرين الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص م ش ب باعتباره ممثلا للبلدية او الدولة، وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى".

وتضيف المادة 22 من هذا المرسوم على ان:

"تسلم رخصة التجزئة، حسب الحالة، في شكل قرار من م ش ب او الوالي او الوزير المكلف بالعمران ..."<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر، الجزائر 2005، ص 49.

<sup>2</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>3</sup> اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 178.

تختلف الجهة المصدرة لرخصة التجزئة التي حددها المشرع حسب الحالة، ويكون من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي او الوزير المكلف بالتعمير، حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 307/09. لاكثر تفاصيل العودة للمرسوم التنفيذي 307/09<sup>1</sup>.

نصت المادتين 14 و15 من المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى) على اختصاص ر م ش ب بصفته ممثلا للبلدية وممثلا للدولة<sup>2</sup>.

- يكون من صلاحيات ر م ش ب تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية والدولة (المادة 16 من م ت 15-19).

إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي او تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، اما اذا كان العقار في قطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي، فيكون من صلاحيات الوالي تسليم رخصة التجزئة.

- كما حصر م ج منح رخصة التجزئة من طرف الوالي في الحالات الثلاثة التالية:

\*البنائات والمنشات المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية؛

\*منشات الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة والمواد الاستراتيجية؛

\*اقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق المذكورة في المواد 45-46-48-49 من القانون 90-29 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي، كما اضافت في م ت 15-19 المشار به ذات الأهمية المحلية.

<sup>1</sup> ارزقي صيرينة، بلعيد كهيبة، مرجع سابق، ص12.

<sup>2</sup> شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر -باتنة-، 2015-2016، ص83.

- اما صلاحيات منح رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف بالتعمير، فلقد حددت المادة 67 من القانون 90-29 في المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية او الجهوية، بعد الاطلاع على رأي الوالي او الولاية المعنيين<sup>1</sup>.

وبالرجوع الى نص المادة 23 من م ت 91-176 فانه: " تسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي او الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة".

وتنص المادة 14-15 و22 من م ت 15-19 حيث تنص المادة 22 منه على انه: " تسلم رخص التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس م ش ب او الوالي او الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة"<sup>2</sup>.  
(انظر الملحق قرار يتضمن رخصة التجزئة رقم 05)

### المطلب الثالث: رخصة الهدم

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم في القانون 90-29 في المواد 60 و61 و62 و63 و68 و69 منه بصفة عامة وفي المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 الذي نص على نطاق رخصة الهدم وإجراءات تسليمها دون تعريفها والملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>3</sup>.

### الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

سنتناول في هذا الفرع تعريف رخصة الهدم وكذا خصائصها كالاتي:

<sup>1</sup> اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 179.

<sup>2</sup> شهرزاد عوايد، مرجع سابق، ص 84.

<sup>3</sup> اقلولي اولد رايح صافية، نفس المرجع، ص 197.

أولاً: تعريف رخصة الهدم

لم يتطرق القانون 29/90 الى تعريف رخصة الهدم، بل تناول شروطها وإجراءاتها<sup>1</sup>.

حيث جاء في نص المادة 60 من القانون 29/90 ما يلي:

يخضع كل هدم كلي او جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق التي تتوفر اما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية واما على مميزات ناتجة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي (المادة 46 من م ت 90-29)<sup>2</sup>، كما نصت عليها المواد من 70 الى 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 مينة الزامية استصدار رخصة الهدم لكل عملية هدم كلي او جزئي لبناية<sup>3</sup>.

بهذا تعد رخصة الهدم اجباري يلتزم بها كل شخص طبيعي او معنوي ينتمي الى القانون العام او الخاص يرغب في القيام بعملية الهدم الكلي او الجزئي لبناية والحصول مسبقا على رخصة الهدم من الهيئة الإدارية المعنية، وتخص-رخصة الهدم- أيضا عمليات الهدم الكلية او الجزئية لل بنايات الموجودة في الأماكن المصنفة او في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية او المعمارية او السياحية او الثقافية او الطبيعية<sup>4</sup>.

وقد عرفت بعدة تعريفات نذكر منها:

بانها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبها للمستفيد حق إزالة البناء كلياً او جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف او في طريق التصنيف<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> بلخير حلبي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012-2013. ص 47.

<sup>2</sup> المادة 46 من المرسوم التنفيذي 90-29.

<sup>3</sup> نورة بن عبد الرحمان، عبد الحكيم جيلالي، الرقابة الإدارية كأداة لكشف مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2018-2019، ص 26.

<sup>4</sup> اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 198.

<sup>5</sup> بدرة لعور، (دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري)، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 2016، 129، ص 129.

هي من أدوات الرقابة على العقار المبني خصوصا المحمي منه فلا يمكن القيام باي عملية هدم كلي او جزائي دون الحصول عليها مسبقا وفق الشروط معينة مراعاة لأهمية الموقع... والبنائات المجاورة<sup>1</sup>.

### ثانيا: خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم ببعض الخصوصيات التالية:

- 1- رخصة الهدم قرار اداري اجباري مسبق لكل عملية الهدم سواء كان الهدم سواء كان الهدم جزئيا او كلي للبنية؛
- 2- تتميز رخصة الهدم بالطابع العام<sup>2</sup>، كونها تجبر كل شخص طبيعي او معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم الكلي او الجزئي للبنية؛
- 3- كما تمتاز بالطابع الخاص، كونها تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة 46 من القانون 90-29 والتي تتوفر على مجموعة المميزات الطبيعية الخلاصة والتاريخية والثقافية؛
- 4- كما تمتاز بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية او كلية، مهما يكن استعمالها<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم

نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 على انه: "...لا يمكن القيام باي عملية هدم جزئية او كلية للبنية دون الحصول المسبق على رخص الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنية واقعة في مكان مصنف او في طريق التصنيف،....".

<sup>1</sup> سيد عمر محمد، مرجع سابق، ص3.

<sup>2</sup> التجاني بشير، مرجع سابق، ص77.

<sup>3</sup> صافية اقلولي اولد راجح، مرجع سابق، ص 199-200.

ومما سبق يتبين ان المشرع قد حدد المناطق المعينة برخصة الهدم، ولم يترك الامر على اطلاقه، فالأصل هو حرية الافراد في هدم بناياتهم متى شاءوا، دون اللجوء الي ترخيص وما يتطلبه من وقت ومن إجراءات معقدة يرى صاحب البناية انه في غنى عنها، واستثناء تكون رخصة الهدم الزامية إذا كان البناء واقع ضمن أملاك تاريخية او سياسية او معمارية او ثقافية او طبيعي<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: إجراءات الحصول على رخصة الهدم

يشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على رخصة الهدم اتباع إجراءات معينة فعلى المعني بالأمر تقديم طلبه الى الهيئة المختصة (أولاً) التي تقوم بفحص الطلب (ثانياً) بعدها تقوم بتسليمه رخصة الهدم<sup>2</sup>.

#### أولاً: طلب رخصة الهدم

حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 اشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب رخصة الهدم اذ نصت على ان: " ينبغي ان يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليها مالك البناية الآيلة للهدم او موكله او الهيئة العمومية المختصة ...."

من خلال المادة، يتقدم بطلب رخصة الهدم ويوقع عليها المالك او موكله او المستأجر لديه المرخص له قانوناً او المصلحة المختصة لها البناية موضوع الهدم<sup>3</sup>. (انظر ملحق طلب رخصة الهدم رقم 03)

#### 1- الوثائق المرفقة بطلب رخصة الهدم

نصت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 بقولها: " يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية، الوثائق الآتية، المؤشر عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له، من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني:

<sup>1</sup> الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص116.

<sup>2</sup> صافية اقلولي اولد رايح، المرجع سابق، ص200.

<sup>3</sup> صافية اقلولي اولد رايح، نفس المرجع، ص200-ص201.

\*تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع؛

\*مخطط للكثلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناءات الآيلة للهدم؛

\*تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة؛

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

\*مخطط مراحل الهدم وأجالاتها؛

\*مخطط على سلم 100/1 للبناية؛

\*يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي؛

\*تخصيص المحتمل للمكان بعض شغوره<sup>1</sup>.

## 2- إيداع الملف لدى الجهة الإدارية المختصة:

يرسل طلب رخصة الهدم والوثائق المرفقة به في ثلاث نسخ الى رئيس م ش ب لمحل موقع البناية، ويسلم وصلاً لصاحب الطلب بعد إيداع الملف وتسجيل تاريخ الإيداع على الوصل<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> شهرزاد عوايد، مرجع سابق، ص92.

<sup>2</sup> صافية اقلولي اولد رايح، مرجع سابق، ص202.

ثانيا: جهات التحقيق في طلب شهادة الهدم:

بعد تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم الى رئيس م ش ب، يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم، باسم ر م ش ب (المادة 73 من م ت 15-19) وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداعه الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية والتي لديها 15 يوما لأبداء رأيها (المادة 74 من م ت 15-19)، ويحدد اجل التحضير بشهر واحد فقط ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب (المادة 75 من م ت 15-19)<sup>1</sup>.

ثالثا: اصدار القرار:

بعد التحقيق في الملف خلال مدة شهر ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب، على رئيس م ش ب اصدار قرار بشأن رخصة الهدم اما بالموافقة او الرفض.

وقد قضت المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ان يسلم رئيس م ش ب رخصة الهدم بعد أحد راي الشباك الوحيد على مستوى البلدية، بدلا من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والشخصيات العمومية والمصالح والهيئات المستشارة (المادة 68 من المرسوم التنفيذي 91-176)<sup>2</sup>.

وتبدي المصالح والأشخاص العمومية او الهيئات رأيها الاستشاري في مدة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الطلب ابداء الراي، ويجب عليها ان تعيد الملف مرفق بطلب ابداء الراي في الاجل نفسه.

يبلغ رئيس م ش ب رخصة الهدم الى صاحب الطلب، وفي حالة الإقرار بالرفض او ابداء راي بالموافقة مع تحفظات خاصة يجب تبليغ القرار او الراي معللين الى صاحب الطلب، (المادة 79 من م ت 15-19)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المواد 73 و74 و75 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 68 من المرسوم التنفيذي 91-176.

<sup>3</sup> المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19.



كما لا يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم القيام بالهدم الا بعد 20 يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم بعد اعداد تصريح بفتح ورشة، (المادة 83 من م ت 15-19).

تنص المادة 85 من م ت 15-19 على الحالات التي تصبح فيها رخصة الهدم منقضية وهي كالتالي:

1- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 05 سنوات؛

2- إذا توقفت اشغال الهدم خلال سنة واحدة؛

3- إذا الغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من القضاء<sup>1</sup>.

(انظر ملحق قرار رخصة الهدم رقم 01)

المبحث الثاني: الرقابة بواسطة الشهادات العمرانية.

تطرق المشرع الجزائري الى الشهادات المتعلقة بالتعمير في نص المادة 51 من القانون رقم 29/90.

المطلب الاول: شهادة التعمير

شهادة التعمير لكونها شهادة يطلبها الشخص المعنى قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف حقوق البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها، حيث تنص المادة 51 من القانون رقم 29-90 على ان: "يحدد التنظيم شروط وكيفيات تسليم شهادة التعمير". لهذا جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) مبينا لذلك من المادة 2 الى المادة 06 منه، وهذا ما سنتطرق له في الفروع التالية<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> المواد 83 و85 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

<sup>2</sup> صافية اقلولي اولد رايح، مرجع سابق، ص132.

## الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير.

نصت المادة 51 من القانون 90-29 على:

"يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات ان يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية " (المادة 51 من القانون 90-29)<sup>1</sup>.

اذا كانت المادة 51 من القانون 90-29 قد نصت على الأشخاص الذين لهم الحق في طلب شهادة التعمير، فالمادة الثانية من المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى) عرفت لنا شهادة التعمير على انها:

"شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الاشكال التي تخضع لها الأرض المعنية ".

وهو نفس التعريف الذي جاء به محتوى المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>2</sup>.

فشهادة التعمير هي وثيقة إدارية التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تبين حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.

لم يلزم المشرع المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادات بل جعلها اختيارية طبقا لنص المادة 51 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 التي جاء بها "يمكن لكل

<sup>1</sup> المادة 51 من القانون 90-29.

<sup>2</sup> صافية اقلولي اولد رايح، مرجع سابق، ص 132.

شخص طبيعي او معنوي قبل الشروع في الدراسات ان يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة التعمير

لم يحدد المشرع الجزائري نطاق تطبيق شهادة التعمير بصفة صريحة في قوانين التعمير، فهذا يعني انها تطبق في كل التراب الوطني وعلى كل الأشخاص، فالمادة 51 من القانون رقم 90-29 لم تحدد نوع معين من الأراضي التي تخضع لهذه الشهادات مما يعني انه يتم تطبيقها على أي ارض مهما كان موقعها بغرض معرفة مدى قابليتها للبناء وكذا الارتفاعات التي تخضع لها هذه القطعة الأرضية.

اما من حيث نطاق تطبيقها على الأشخاص، فان المادة 51 من القانون 90-29 قد نصت على انه: "يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي قبل الشروع في الدراسات ان يطلب شهادة التعمير... من خلال هذه المادة نستنتج انه يتم تطبيق شهادة التعمير على كل الأشخاص سواء كانوا طبيعيين او معنويين<sup>2</sup>."

### الفرع الثالث: إجراءات اعداد وتسليم شهادة التعمير:

سنحاول في هذا الفرع توضيح إجراءات اعداد وتسليم شهادة التعمير كالآتي:

#### أولاً: طلب شهادة التعمير

حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك او من طرف موكله اواي شخص معني ويجب ان يشمل البيانات التالية:

#### 1- طلب خطي ممضي من طلب رخصة الطلب؛

<sup>1</sup> كريمة الغري، دور شرطة العمران في ضبط المخططات العمرانية دراسة حالة-بلدية طولقة -، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم السياسية، تخصص سياسة عامة وإدارة محلية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، 2015-2016، ص84-85.

<sup>2</sup> صبرينة ارزقي، كهينة بلعيد، مرجع سابق، ص35-36.

2- اسم مالك الأرض؛

3- تصميم حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية؛

4- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني<sup>1</sup>.

تجدر الإشارة الى هذين التصميمين يتم انجازهما من طرف مكتب الدراسات لمهندس معماري معتمد او خبير عقاري، ويودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به في نسختين، بمقر م ش ب المختص إقليميا مقابل وصل إيداع Récépissé de dépôt يسلم في اليوم ذاته، (المادة 3/3 من م ت 19-15)<sup>2</sup>.

ثانيا: التحقيق في طلب شهادة التعمير.

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى رئيس م ش ب يتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية ( المادة 3 من م ت 19-15 )<sup>3</sup>، وهنا يجب التمييز اذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي ام لا، لأنه عندما يتم التحقيق في طلب شهادة التعمير يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي ، او في حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي لت و ت و/او للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا لأحكام المتعلقة بالقواعد العامة لت و ت واحترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الامن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي ( المادة 46 من م ت 19-15 )<sup>4</sup>.

وعليه يكون اصدار شهادة التعمير من اختصاص رئيس م ش ب الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية او الدولة، في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه او الذي تجاوز التحقيق العمومي، تتم

<sup>1</sup> صافية اقلولي اولد رايح، مرجع سابق، ص 136.

<sup>2</sup> صافية اقلولي اولد رايح، نفس مرجع، ص 137.

<sup>3</sup> المادة 3 من المرسوم التنفيذي 19-15.

<sup>4</sup> المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19-15، من نفس المرسوم.

دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، وترسل نسخة من الملف الى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47، من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في اجل ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف، فهنا يجب على الشباك الوحيد الفصل في اجل 15 يوما التالية لتاريخ ايداعه (المادة 48 من م ت 15-19)<sup>1</sup>.

وعندما يكون تسليم الشهادة من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس م ش ب ملف الطلب في 7 نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد ابداء رأي مطابق وذلك في اجل 8 أيام لتاريخ إيداع الطلب (المادة 49 من م ت 15-19)<sup>2</sup>.

### ثالثا: تسليم شهادة التعمير.

بعد التحقيق يتم تبليغ شهادة التعمير الى المعني بالأمر خلال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب، نشير هنا ان م ج قد خفض من مدة التبليغ التي كانت محددة بشهرين في ظل المرسوم التنفيذي 91-176، وبما ان شهادة التعمير وثيقة توضيحية ومعلوماتية ينبغي ان تبين ما يلي:

- 1- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية؛
- 2- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى؛
- 3- خدمة القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة او المتوقعة؛
- 4- الاخطار الطبيعية التي يمكن ان تمس الموقع المعني والتي تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن ان تنقص من قابلية القطعة الأرضية لانجاز المشروع او منع ذلك، لاسيما:

1- ظهور صدوع زلزالية نشطة على سطح الأرض؛

2- حركة التربة (انزلاق، انهيار، انسياب، الطين....)؛

<sup>1</sup> المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، من نفس المرسوم.

### 3- الأراضي المعرضة للفيضانات<sup>1</sup>.

ترتبط صلاحية التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، وفي حال غيابه يؤخذ بصلاحية مخطط التوجيهي لت وت<sup>2</sup>. (انظر ملحق قرار يتضمن شهادة التعمير رقم 10)

#### المطلب الثاني: شهادة القسمة

نصت المادة 59 من القانون 90-29 على شهادة التقسيم التي تسلم لمالك عقار مبني يرغب في تقسيمه الى قسمين او عدة اقسام، وهذه الوثيقة تسلم من قبل الإدارة لطالبها ويتم تبيان فيها شروط إمكانية تقسيمه للملكية العقارية المبينة.

سيتم التعريف بهذه الشهادة (الفرع الأول) مع تحديد الإجراءات الواجب اتباعها للحصول عليها من الهيئات المعنية (الفرع الثاني)<sup>3</sup>.

#### الفرع الأول: تعريف شهادة القسمة

نصت المادة 33 من المرسوم 15-19 على انه: "...تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة اقسام" (انظر المادة 33 من المرسوم 15-19).

وتعرف على انها: وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار اداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقار الى قسمين او أكثر<sup>4</sup>.

اذن فهي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان شخصا طبيعيا او معنويا، بطلب منه، يرغب في تقسيم عقاره المبني، وهذه الوثيقة تحدده شروط وإمكانية تقسيم ملكيته

<sup>1</sup> صافية اقلولي اولد رايح، مرجع سابق، ص 138-139.

<sup>2</sup> نورة بن عبد الرحمان، عبد الحكيم جيلالي، مرجع سابق، ص 21-22.

<sup>3</sup> صافية اقلولي اولد رايح، نفس المرجع، ص 209.

<sup>4</sup> محمد سيد عمر، مرجع سابق، ص 4.

المبنية الي قسمين او أكثر، فهي وثيقة عمرانية مهمة اقراها المشرع الجزائري لحماية وتنظيم النسيج العمراني<sup>1</sup>.

فهي تختلف عن شهادة التعمير بالنظر الى الموضوع المراد تحقيقه وهوالتقسيم ملكية عقارية بينما موضوع شهادة التعمير يتمثل في منح الفرد المعلومات خاصة باحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بتلك القطعة الأرضية، وتعد جوابا لسؤال مطروح، كونها تعين حقوق الفرد في البناء والارتفاقات من جميع الاشكال التي تخضع لها الأرض المعينة<sup>2</sup>.

ادن هي شهادة تخص فقط العقارات المبنية ولا يمكن ان تقع على العقارات غير مبنية ارضا فهي ليست بشهادة التجزئة، فلا تخلق حقوق بناء جديدة كما انها ليست بشهادة التعمير فهي لا تبين حقوق البناء ولا وضعية العقار تجاه أدوات التعمير<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة القسمة

يتم تطبيق شهادة التقسيم في كامل التراب دون استثناء، كما يتعين على كل شخص طبيعي او معنوي ان يطلبها في كل عملية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة اقسام، وهذا حسب نص المادة 59 من القانون 29/90 التي تنص: " تسلم لمالك عقار مبنى ويطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه الى قسمين او عدة اقسام..."<sup>4</sup>.

### الفرع الثالث: إجراءات اعداد وتسليم شهادة القسمة

يشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على شهادة التقسيم اتباع إجراءات معينة،

<sup>1</sup> صافية اقلولي اولد رايح، المرجع سابق، ص209.

<sup>2</sup> صافية اقلولي اولد رايح، نفس المرجع، ص210.

<sup>3</sup> عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014، ص28.

<sup>4</sup> سهام حماني، ليلة اجعاد، أدوات الرقابة في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، شعبة قانون الاقتصادي للاعمال، التخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012، ص52.

فعلى المعنى بالأمر بتقديم طلب الى الجهة المختصة (أولاً) التي تقوم بالفحص الطلب والتحقيق فيه (ثانياً) لتقوم فيما بعد الجهة المختصة بتسليمه شهادة التقسيم (ثالثاً).

### أولاً: طلب شهادة التقسيم.

لقد حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19 الأشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم اذ نصت على انه:

" ينبغي ان يتقدم المالك او موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه..."<sup>1</sup>.

### 1- مضمون طلب شهادة التقسيم

على غرار الشهادات والرخص السالفة الذكر فان شهادة التقسيم تخضع لمجموعة من الشكليات حيث يجب على طالبها اما المالك او موكله تقديم طلب موقع عليه، ومرفق بمجموعة من الوثائق التي تترجم فيما يلي:

- عقد ملكية العقار او الوكالة وفقا لنص المادة 574 من الامر 75-85 المتضمن القانون المدني؛

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 او 1/5000 يشمل على واجهة وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة ارض؛

- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 او 1/500 تشمل على البيانات التالية:

\* حدود القطعة الأرضية ومساحتها<sup>2</sup>.

\* مخطط كثلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الاجمالية والمساحة المبنية من الأرض

<sup>1</sup> صافية اقلولي اولد رايح، مرجع سابق، ص 210-211.

<sup>2</sup> بسمة شرقي، ربيعة حميمي، دور الجماعات المحلية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، شعبة قانون عام، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن عبد الرحمان ميرة-بجاية-، 2012-2013، ص 72.



\* بيان الشبكات القابلة للاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك..

يرسل الملف الى رئيس م ش ب محل وجود القطعة الأرضية في 5 نسخ مقابل وصل يسلمه رئيس م ش ب يسجل بموجبه تاريخ إيداع طلب شهادة التقسيم<sup>1</sup>.

(انظر ملحق طلب شهادة القسمة رقم 09)

### تانيا: جهات التحقيق في طلب شهادة التقسيم

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم الى م ش ب محال وجود القطعة الأرضية، يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، الذي يقوم بارسال الطلب الى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول طلب التجزئة.

نشير هنا الى ان المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر نصت على ان: " يتم طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الاشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء"، وبالتالي لتحضير وتسليم شهادة التقسيم يتم إتباع الخطوات المتبعة لتحضير وتسليم رخصة البناء<sup>2</sup>.

وبالتالي فعندما يكون إصدار شهادة التقسيم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداع هذا الملف.

وعندما يكون إصدار شهادة التقسيم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى

<sup>1</sup> بسملة شرقي، ربيعة حميمي، المرجع سابق، ص72-73.

<sup>2</sup> صافية اقلولي اولد راجح، المرجع سابق، ص212.

مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداع الملف.

ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، ويجب على هذا الأخير أن يفصل في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>1</sup>.

### ثالثا: تسليم شهادة التقسيم

تسلم شهادة التقسيم اما:

أ- من قبل رئيس م ش ب: وذلك اما بصفته ممثلا للبلدية او باعتباره ممثلا للدولة، ويتم ذلك بعد ارسال نسخة من ملف الطلب الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لأبداء رأيها حول تسليم شهادة التقسيم هذا في حالة ما إذا كان رئيس م ش ب يتصرف كممثل للدولة.

اما إذا كان ر م ش ب يتصرف بصفته ممثلا للبلدية فانه يكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية بتحضير الملف وارسال نسخة منه الى مصلحة التعمير على مستوى الولاية<sup>2</sup>.

ب- من قبل الوالي او الوزير المكلف بالتعمير: قد يعقد الاختصاص بتسليم شهادة التقسيم للوالي او الوزير المكلف بالتعمير حيث يكون في هذه الحالة لراي مصلحة التعمير على مستوى الولاية أهمية قبل تسليم الشهادة، ومهما تكن الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم فان عليها ان تبلغ شهادة التقسيم خلال شهر من تاريخ إيداع الطلب ويكون مرفقا بنسخة من الملف (المادة 38 من م ت 15-19).

<sup>1</sup> صافية اقلولي اولد رايح، المرجع سابق، ص 212-213.

<sup>2</sup> بسمة شرقي، ربيحة حميمي، مرجع سابق، ص 72-73.

وتحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم ب 3 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغه، (المادة 39 من م ت 15-19)<sup>1</sup>.

نصت المادة 59 من القانون 29/90: "تسلم ماللك العقار مبنى وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمها الى قسمين او عدة اقسام"، (المادة 59 من القانون 29-90)<sup>2</sup>.

وقد حددت نصوص المواد من 34 الى 40 اجراءات طلب الحصول على الشهادة.

تحضر شهادة القسمة وتسلم حسب نفس الاشكال المتبعة بخصوص رخصة البناء، فالطلب يقدم من المالك وبين هذه الصفة بنسخه من عقد الملكية او من الوكيل عن المالك الذي يرفق الطلب بنسخة من عقد الوكالة ومرفقا لطلب بملف يحتوي على التصميم، ومخططات تسمح بالتعرف على العقار وتحديد موقعه والتعرف على القواعد التهيئة الخاصة به وبعدها يرسل الملف في خمس نسخ الى رئيس م ش لبلدية موقع العقار، وتقوم مصلحة التعمير بدراسة الملف والتأكد من ان العقار المبنى يدخل ضمن المحيط المشمول لمخطط شغل الأراضي وكذلك المخططات لت وت يمكن لهذه المصلحة ان تستشير بعض المصالح التي لها ان تقدم رأيا خلال شهر والا اعتبر سكوتها ردا بالموافقة<sup>3</sup>. (انظر ملحق قرار شهادة القسمة رقم 02)

### المطلب الثالث: شهادة المطابقة

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الاشغال البناء واشغال التهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الامر ذلك استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء.

وإذ حدث وان رفضت الادارة منح شهادة المطابقة بعد الانتهاء من عملية البناء فلها ان تامر المخالف بالقيام بعملية المطابقة عن طريق "شرطة العمران" او ترفع دعوى امام الجهات القضائية

<sup>1</sup> بسمة شرقي، ربيعة حميمي، المرجع سابق، ص 73.

<sup>2</sup> المادة 59 من القانون 29-90.

<sup>3</sup> عادل عميرة، مرجع سابق، ص 28.

الإدارية لالزام المخالف بالقيام بالمطابقة او الهدم إذا كانت قواعد العمران قد خرقت بشكل لا يمكن معه الإصلاح<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

سنتناول تعريفا لشهادة المطابقة واهم خصائصها في هذا الفرع وهي كالتالي:

#### أولا: تعريف شهادة المطابقة

تنص المادة 75 من القانون 90-29 على انه:

" يتم عند انتهاء اشغال البناء اثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس م ش ب او من قبل الوالي"، انطلاقا من هذا يتعين على صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء سواء كان شخصا طبيعيا او معنويا ينتمي للقانون العام او الخاص، بعد انتهاء الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء وهو ما أكدته 56 من القانون 90-29<sup>2</sup>.

ونصت المادة 56 من القانون 29/90 على انه: "يجب على المالك او صاحب المشروع ان يشعر المجلس ش ب بإنهاء البناء لتسليم له شهادة المطابقة"، كما نصت المادة 75 من القانون 29/90، على انه يتم عند انتهاء اشغال البناء اثبات مطابقة الاشغال مع لرخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس م ش ب او الوالي<sup>3</sup>.

من خلال ما سبق يمكن تعريف شهادة المطابقة على انها الشهادة او الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين السلطة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار الهوم، الجزائر، 2009، ص103.

<sup>2</sup> صافية اقلولي اولد رايح، مرجع سابق، ص184.

<sup>3</sup> نبيلة خشاب، مرجع سابق، ص45.

سلطتها الرقابية البعدية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له بالبناء طبقا لقانون التعمير والتزامه بالمواصفات التي تضمنها القرار: وهي منح رخصة البناء بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء ن مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة<sup>1</sup>.

كما تعرض المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في المواد 63 و64 و65 لشهادة المطابقة التي تعد اجراء وجوبا، فهي أداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمير والمخططات التهيئة والتعمير وحسب المادة 7/2 من قانون 15/08 الذي يحدد قواعد المطابقة البناءات وتمام إنجازها: " هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها او لم يتم إنجازها او لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"<sup>2</sup>.

#### ثانيا: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بكونها وسيلة للرقابة البعدية للتعمير بعدة خصائص منها:

1- وثيقة إدارية بالنظر الى الجهة الإدارية المصدرة لها والمحددة قانون في رئيس م ش ب او الوالي او الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه؛

2- ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال احكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع كوارت؛

3- ليست عملا تقديريا فحسب، انما هو من اختصاص مقيد للإدارة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بسمة شرقي، ريحة حميمي، مرجع سابق، ص 67.

<sup>2</sup> صافية اقلولي اولد رايح، نفس المرجع، ص 185.

<sup>3</sup> صافية اقلولي اولد رايح، نفس المرجع، ص 191.

### الفرع الثاني: أهمية شهادة المطابقة

لشهادة المطابقة أهمية كبير اذ تعتبر قرينة على شرعية البناء، ويمكن بالحصول عليها شغل البناية وربطها بشبكات الانتفاع ولذلك فهي رخصة للسكن واستقبال للجمهور، طبقا لنص المادة 61 من القانون 08-15 التي تنص على انه: "يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية"، بانعدامها ينعى ربط البناء بهذه التجهيزات<sup>1</sup>.

كما ان لشهادة المطابقة أهمية في مجال حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي، كون انها اية رقابة عليه فاذا كانت البناءات المنجزة مخالفة لرخصة البناء ومخالفة أيضا لقواعد المنظمة للعمارة ومخططاته او القواعد العامة للتهيئة والتعمير، فان مشيد البناء لا يستفيد من الشهادة حتى في إطار القانون رقم 08/15 كون ان البناء يمس بالبيئة ويلزم اما بالتعديل او الهدم.

كما ان القواعد القانونية المنظمة لشهادة المطابقة تهدف من خلال الشروط والإجراءات التي تقوم عليها الى ضمان التوازن بين المصلحة العامة من خلال احترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة والمصلحة الخاصة من جهة ثانية من خلال تلبية احتياجات السكان والمؤسسات من خلال تمكينهم من الاستغلال الجيد لبناءاتهم وذلك من خلال احترام الافراد لقواعد واحكام قانون البناء بصفة عامة واحترام رخصة البناء بصفة خاصة لانها تعتبر كمرحلة أولية لشهادة المطابقة<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

تنص المادة 2/75 من القانون 29/90 على ان: "تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم" يعني هذا ان إجراءات وشروط وكيفية الحصول على شهادة المطابقة قد حددها المرسوم

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، الطبعة الأولى، دار الهوم، الجزائر، 2009، ص 66.

<sup>2</sup> زوليخة دردوري، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة ماستر، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة-، 2014، ص 11.

التنفيذي رقم 176/91 في القسم الثاني من الفصل الثالث منه ومن المادة 54 إلى 60 والذي عنوانه بدراسة شهادة المطابقة، فدراستها كآلية لمراقبة الإدارة الخاصة بالتعمير بعد انجاز اشغال البناء على مدى مطابقتها مع الاحكام رخصة البناء وللحصول عليها يجب اتباع المراحل التالية وهي:

### أولاً: التصريح بانتهاء الاشغال

يلتزم المستفيد من رخصة البناء، بعد انجاز اشغال البناء، اعلام الإدارة بذلك، ويكون بإيداع تصريح يعد في نسختين في مهلة 30 يوماً ابتداء من تاريخ انتهاء الاشغال<sup>1</sup>، بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني، وبمحضر تسليم الاشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي او البنائيات المستقبلية للجمهور، بمقر م ش ب لمكان البناء، مقابل وصل إيداع، وترسل نسخة من هذا التصريح الى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة<sup>2</sup>.

اما إذا لم يودع التصريح بانتهاء الاشغال ضمن الشروط والآجال المطلوبة تبعا لأجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء فتجرى عملية مطابقة الاشغال وجوبا بمبادرة من رئيس م ش ب.

كما تسلم شهادة قابلية الاستغلال، في حالة ما إذا تمت مطابقة اشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة<sup>3</sup>.

### ثانياً: دراسة طلب الحصول على شهادة المطابقة - جهة رقابة المطابقة-

تحقق لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً في مدى مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء عن:

1/ رئيس م ش ب ومصالحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية؛

<sup>1</sup> كريمة الغري، مرجع سابق، ص 90.

<sup>2</sup> صافية اقلولي اولد رايح، مرجع سابق، ص 192.

<sup>3</sup> صافية اقلولي اولد رايح، نفس المرجع، ص 193.

2/ ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن والاثار التاريخية والسياحية؛

3/ ممثلين عن مصالح المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية؛

4/ مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي او تجاري، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة؛

5/ مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

(المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. سالف الذكر: التي حددت الأشخاص العمومية التي تستشار عند الاقتضاء)<sup>1</sup>.

وتجتمع لجنة المراقبة بناء على استدعاء من رئيس م ش ب المعني التي يتم استدعاؤها وذلك في اجل 15 يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الاشغال طبعا إذا حصل ذلك.

وبعدها يقوم رئيس م ش ب بارسال اشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ اجراء المراقبة وذلك قبل 8 ايام على الأقل (المادة 2/67 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 سالف الذكر)<sup>2</sup>، ويعد محضر الجرد فورا بعد عملية المطابقة ويذكر في هذا المحضر ملاحظات ويبرز راي اللجنة حول المطابقة التي تمت معاينتها، تم يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر، بعدها يرسل المحضر قصد تسليم شهادة المطابقة<sup>3</sup>.

### ثالثا: تسليم شهادة المطابقة

إذا تبين من خلال محضر الجرد المعد من قبل اللجنة المكلفة بأجراء المطابقة انه مطابق للأشغال المنجزة او المحددة في رخصة البناء ، وكان الراي ذاته لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى

<sup>1</sup> المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>2</sup> المادة 02/27 من المرسوم التنفيذي 15-19، من نفس المرسوم.

<sup>3</sup> صافية اقلولي اولد رايح، مرجع سابق، ص 194.



الولاية، فهنا على السلطة المختصة سواء كان ر م ش ب او الوالي طبقا للمعيار المطبق في رخصة البناء ، منح شهادة المطابقة لطالبيها، وعليها ان تحترم الآجال القانونية الممنوحة لها لتسليمها والمقدرة (03) اشهر الموالية للتصريح بانتهاء الاشغال المتعلقة برخصة البناء ( المادة 60 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 91-176 لاكثر تفاصيل ).

غير انه اذا اثبت محضر الجرد ان الاشغال المنجزة غير مطابقة للتصاميم المصادق عليها في الملف التقني المتعلق برخصة البناء، ولم تكن وفق احكام رخصة البناء، فانه على السلطة المختصة ان تعلم المعني بالامر بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة، وانه يجب اجراء مطابقة البناء للتصاميم المصادق عليها وللاحكام المطبقة خلال (03) اشهر، وتذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب احكام القانون 29/90، وبعد انقضاء هذا الاجل، يتعين على السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة. (لاكثر تفاصيل الرجوع للمادة 60 الفقرة الثانية من المرسوم 176/91)، (المادة 59 الفقرة الثالثة والرابعة من المرسوم التنفيذي 176/91)<sup>1</sup>.

فشهادة المطابقة كوثيقة إدارية تثبت وتؤكد مطابقة الاشغال المنجزة مع توجيهات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، ما يجعل منها اجراء ضروريا لضمان رقابة حركة البناء والتوسع العمراني، فتعتبر رخصة سكن للبنىات السكنية ورخصة استغلال للمنشآت الصناعية.

لهذا يعاقب م ج المستفيد من رخصة البناء الذي اقام البنىات المخالفة للرسومات والبيانات والرسومات والمواصفات الواردة في قرار رخصة البناء وفي نظر القانون، فالقيام باعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص يعد جريمة يعاقب عليها ن وهو ما تؤكدها المادة 76 مكرر 5 من القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 سالف الذكر<sup>2</sup>. (انظر ملحق قرار شهادة المطابقة رقم 08)

<sup>1</sup> المادة 59 /03، 04/59، من المرسوم التنفيذي 91-176.

<sup>2</sup> صافية اقلولي اولد رايح، مرجع سابق، ص196.

## خاتمة الفصل الاول:

نخلص مما سبق ان المشرع الجزائري منح لأجهزة لإدارة مجموعة من الوسائل الكفيلة لضبط واحكام سيطرتها في مجال التعمير وتوجيهه والبقاء عليه مستقرا ، وليجسد مضمونها واقعا على الافراد عن طريق تراخيص إدارية وشهادات تمثل قيودا عليهم، التي يوجب استيفائها قبل الشروع في عملية البناء او احداث تغيير او هدم ، هذا من اجل مراقبة كفيلة لاستعمال الأراضي العمرانية ومنع وقوع التعدي عليها ، فهو بذلك اجراء ذو طابع وقائي يمكن الإدارة من التدخل مسبقا في الأنشطة العمرانية المختلفة وفرض ما تراه لازما من الاحتياطات الوقائية ، وتفعيلا لهذه الرقابة تستمر لرقابة لاحقة تتمثل في استصدار شهادة المطابقة ، هذا من اجل تنظيم العمران في اطار ما يعرف بالضبط الإداري .

الفصل الثاني: العقوبات المترتبة عن

المخالفات التهيئة والتعمير

لا يتوقف دور الأجهزة الإدارية المكلفة بالتعمير والبناء، بتسليم عقود التعمير المتمثلة في اعداد وتسليم رخص وشهادات التعمير، بل يتعدى ذلك الى رقابتها على الاشغال مند البدء الى غاية انتهائها واكتشاف المخالفات وتوقيع عقوبات على مخالفيها، فهذه المخالفات تؤثر سلبا على ميدان التعمير وهي تستلزم التدخل المباشر من السلطات اما بإيقاف الاشغال او إعادة الحالة الى ما كانت عليه او هدم ما تم إنشاؤه مخالفة للمقتضيات القانونية المذكورة في قانون التعمير.

ونظرا لتعدد المخالفات الناجمة عن مخالفة قوانين التعمير فأنا سنحدد أولا ماهية المخالفات العمرانية بصفة شاملة (تعريفات وخصائص وأسباب وأنواع المخالفات الماسة بالرخص والشهادات) المبحث الأول، إجراءات المتابعة والعقوبات المقررة على مخالفي قواعد التعمير (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: الإطار القانوني للمخالفات العمرانية

ان عدم الامتثال للأحكام التي تنص عليها التشريعات والتنظيمات القانونية أدت الى ظهور عدة مخالفات عمرانية والتي سببت اضرار بالغة للنسيج العمراني والمظهر العمراني وللحد من هذه المخالفات وضعت الدولة عدة إجراءات قانونية خاصة بمعاينة كل من يخالف القرارات المنصوص عليها في مختلف المراسيم والقوانين لضبط كل اشكال النمو العمراني.

لذلك سنتطرق في هذا المبحث الى الامام بمفهوم هذه المخالفات كالآتي:

### المطلب الأول: مفهوم المخالفات العمرانية

هي ضبط كل اشكال النمو العمراني مع ضرورة الامتثال للضوابط القانونية التنظيمية للبناء والتعمير.

هي كل بناء مخالف او غير مطابق لقواعد التعمير المنصوص عليها ضمن مختلف الاحكام القانونية المتعلقة بإنتاج العمران (سكن او تجهيزات او منشآت ..... الخ)<sup>1</sup>.

هي نتيجة لعدم احترام فوانين التعمير وكذا الخرقات التي شهدتها قطاع التهيئة والتعمير، هذه الأخيرة التي مست المجال الحضري والمحيط العمراني لسكان، نتج عنه ما يعرف بالمخالفات العمرانية، لذا سنتطرق الى مجموعة من التعريفات هاته المخالفات وكذا الأسباب التي أدت الى ظهورها مع الإحاطة بأهم أنواعها فيما يلي<sup>2</sup>:

### الفرع الأول: تعريف المخالفات العمرانية:

في هذا الفرع سنتطرق الى تعريف المخالفات وخصائصها، بدءاً بتعريفها:

#### أولاً: تعريف المخالفات العمرانية:

سنحاول تقديم التعريفين التشريعي والفقهي كالآتي:

#### 1-التعريف التشريعي:

أ- عرفت المادة 76 من القانون 90-29 على أنها: "كل حالة انجاز اشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الاحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال يمكن لسلطة الإدارية ان ترفع دعوى امام القاضي المختص من اجل الامر بالوقف الاشغال طبقاً لإجراءات القضاء الاستعجالي التي نص عليها الامر 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966"<sup>3</sup>.

ب- وقد حددتها المواد من 74 الى 92 من القانون 08-15 هي:

- انشاء نجزئة او مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة؛

<sup>1</sup> أسامة برسالي، مرجع سابق، ص32.

<sup>2</sup> سعاد بوزيدي، مرجع سابق، ص6.

<sup>3</sup> المادة 76 من القانون 90-29.

- تشييد بناية داخل تجزئة لم تحصل لها على رخصة تجزئة؛
- بيع قطع أرضية من تجزئة او مجموعة سكنية ادا كانت هذه التجزئة او المجموعة السكنية غير مرخصة او لم يتم بها الاستلام المؤقت لاشغال الانتفاع؛
- عدم انجاز البناية في الاجال المحددة في رخصة البناء؛
- تشييد او محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء؛
- عدم إتمام اشغال الإنجاز في الاجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز؛
- عدم القيام بتحقيق المطابقة في الاجل المحدد؛
- شغل او استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة مطابقة؛
- الادلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام انجاز الاشغال؛
- استئناف اشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها؛
- عدم إيداع طلب إتمام انجاز الاشغال او طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الاجل المحدد من طرف مصرح تمت تسوية وضعيته؛
- الربط المؤقت او النهائي الغير القانوني للبناية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء او شهادة المطابقة؛
- فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق، او عدم وضع سياج الحماية للورشة او لافتة تدل على اشغال إتمام الإنجاز؛
- عدم الشروع في اشغال البناء في الاجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز؛
- وضع مواد البناء او الحصى او الفضلات على الطريق العمومي؛

- عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الاشغال<sup>1</sup>.
- وقد جاء في نفس القانون وبالتحديد المادة 93 من القانون 15/08 على انه، تؤسس لدى وزير العمران بطاقة وطنية تسجل فيها عقود التعمير الممنوحة والمخالفات المتعلقة بها وعلى البلديات والولايات او الجهات القضائية ابلاغ الوزير بكل المعلومات<sup>2</sup>.
- ج- نص قانون الترقية العقارية 11-04 ايضا على بعض المخالفات التهيئة والتعمير نتطرق اليها كالآتي: (القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية):
- كل شروع في اشغال ترميم عقاري او إعادة تأهيل او تجديد عمراي او إعادة هيكلة او تدعيم دون ترخيص اداري مسبق (المادة 69)؛
- كل عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري انجز مخالفا للمواد 27،28 من هذا القانون أي (عقد حفظ الحق والتنسيق المالي)، (المادة 70)؛
- كل مرفق عقاري يطالب او يقبل تسبيق او إيداع او اكتتاب او سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم او عقد حفظ الحق (المادة 71)؛
- كل مرفق عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليها في احكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الاجال المنصوص عليها في عقد بيع التصاميم. (المادة 72)؛
- كل مرفق عقاري يخالف اجال تحويل الملكية (المادة 73)<sup>3</sup>؛

<sup>1</sup> المواد من 74 الى 92، من القانون 08-15، المؤرخ في 20/07/2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء واتيام إنجازها، جريدة رسمية، العدد 44، سنة 2008، صادر بتاريخ 2008/8/3.

<sup>2</sup> مراد بلكعبيات، يوبا فيشو، (الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراي، جامعة ابن خلدون - تيارت-، العدد الثاني، 2017، ص 50.

<sup>3</sup> مراد بلكعبيات، يوبا فيشو، نفس المرجع، ص 50.

- يعاقب كل مرفق عقاري غير مكاتب في التامينات والضمانات المنصوص عليها في احكام المادة 55 من هذا القانون(المادة74)؛
- كل من يدلي بمعلومات خاطئة اوغير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار او بمناسبة عملية ترقية عقارية (المادة 75)؛
- المرق العقاري الذي لايعلم المقتني او صاحب حفظ الحق بالمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون (تضمن العقد أصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وتاريخ ورخصة البناء) (المادة 76)<sup>1</sup>؛
- ممارسة مهنة الرقي العقاري دون اعتماد عقوبة حسب مايتضمنه قانون العقوبات (م 243) او إذا أدى ذلك الى النصب (م 372) (المادة77)؛
- وفي الاخير اكدت المادة 78 من نفس القانون على انه وفي حالة العود تضاعف العقوبة عند ارتكاب المخالفات المنصوص عليها في هذا القانون<sup>2</sup>.

## 2- التعريف الفقهي:

فيما يتعلق بالتعاريف الفقهية، عرفت المخالفات العمرانية في المجال الحضري بانها كل مخالفة لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمران الذي يحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة البناء كما يمكن ان تحدث رغم وجودها<sup>3</sup>.

وقد تؤدي الى مخالفات البناء التنظيمية عوامل اقتصادية واجتماعية وسياسية، وعوامل أخرى لها علاقة بالتشريعات وسلوكيات المواطنين، وتؤثر المخالفات التنظيمية على البيئة العمرانية بانعكاسها

<sup>1</sup> مراد بلكعبيات، يوبا قيشو، مرجع سابق، ص51.

<sup>2</sup> مراد بلكعبيات، يوبا قيشو، نفس المرجع، ص51.

<sup>3</sup> سعاد بوزيدي، مرجع سابق، ص7.



على الصحة والبيئة من حيث شروط السكن الصحي والخصوصية والتعدديات على الشوارع والاثار الاجتماعية وتأثيرها على الطابع المعماري والعمراني<sup>1</sup>.

ويمكن تعريف المخالفة العمرانية بأنها تجاوز الاحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بقواعد البناء في مجال التهيئة العمرانية<sup>2</sup>.

### ثانيا: خصائص المخالفات العمرانية

ان جرائم التعمير في اغلبها عبارة عن جنح تتميز بالخصائص التالية:

#### 1- مخالفات ذات الطابع مادية:

ما يعني ان الجنحة تنتج من مجرد عدم الامتثال للقوانين والتنظيمات، دون الحاجة للبحث عن الدافع او قصد للقيام بذلك، وبالتالي فلا يمكن للمتهم الاحتجاج بحسن نيته من اجل ابعاد المسؤولية الجزائية، كما انه ليس للقاضي اخدها بعين الاعتبار للتجريم، وبالتأسيس على ذلك فلا يمكن ان يعتد بالخطأ في القانون كالاعتقاد مثلا بالنسبة لجرمة البناء بدون رخصة ان الفعل الذي تم لا يدخل في إطار فرض رخصة البناء وانه قد تحصل عليها.

أي ان عدم احترام قواعد التعمير والبناء وحده يكفي لتكوين جريمة سواء اكان عمديا او لا<sup>3</sup>.

#### 2- مخالفات ذات طابع مستمرة:

يعني ان جرائم التعمير تتكون من جراء القيام بفعل او الامتناع عنه الذي يمتد او يستمر على مر الزمن.

<sup>1</sup> مراد بلكعبيات، يوبا قيشو، المرجع سابق، ص 47.

<sup>2</sup> سعاد بوزيدي، المرجع سابق، ص 7.

<sup>3</sup> حنان بلمايط، مرجع سابق، ص 105.

أي ان هذه الجرائم تأخذ حيز من الوقت، فهي تستمر من بداية الفعل المجرم الى غاية انتهائه، على سبيل المثال، فان جنحة البناء بدون رخصة تقوم طيلة فترة تنفيذ الاشغال الى غاية انتهائها<sup>1</sup>.  
ان فعل الجريمة المتعلقة برخصة البناء مثلا يشكل جريمة مستمرة ذلك ان اعمال البناء قد تستغرق وقت طويلا في وقوعها بسبب امتدادها في الزمن وعليه يبدأ احتساب مدة تقادم الدعوى العمومية لحظة تمام المخالفة<sup>2</sup>.

### 3- مخالفات ذات طابع العمدي:

سواء اكان النشاط المخالف عمديا ام لا فانه عندما يبدأ المخالف في الاشغال بدون رخصة او مخالفته لمقتضيات الرخصة فان الجريمة تتحقق وليس له الاحتجاج بحسن نيته من اجل عدم مساءلته جزائيا<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: أسباب المخالفات العمرانية

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

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

- ضعف أجهزة المراقبة الإدارية على مستوى البلديات من جهة والى انعدام التوعية المعمارية عند الافراد من جهة أخرى؛

<sup>1</sup> حنان بلمرابط، مرجع سابق، ص 105.

<sup>2</sup> نوال ريمة بن نجاعي، الملتقى الوطني حول (المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) امام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)، مجلة الحقوق والحريات، جامعة الحاج لخضر -باتنة-، 2013، ص408.

<sup>3</sup> نوال ريمة بن نجاعي، نفس المرجع، ص 408.

<sup>4</sup> البشير التجاني، مرجع سابق، ص 92.

- عدم وضوح الرؤيا في بعض الأحيان في تحديد تدخل الجهات المعنية لمصالح التعمير في تسيير النمو الديمغرافي؛
- انعدام التسيير العقلاني للمجال الحضري وقد تبين ان السبب الرئيسي في أكثر الحالات المسجلة في مجال التجاوزات في مخططات التوجيه العمراني\* في مختلف المدن الجزائرية هو احترام الإجراءات القانونية المطلوبة في تغير النسيج العمراني واستخدامات الأرض بسبب قلة التوعية والتكوين بصفة عامة لدى المنتخبين المحليين<sup>1</sup>؛
- القرارات الإدارية غالبا ما تغطي على القرارات التقنية وتظل هذه المخططات عبارة عن حبر على الورق؛
- التوجه الاقتصادي القائم على التصنيع مما أدى الى التخلي عن الأنشطة الريفية والاستحواد على الاراضي الفلاحية مما أدى الى الحاق اضرار جسيمة بالبيئة الحضرية<sup>2</sup>؛
- النزوح الريفي بنسب كبيرة الى المدن أدى الى استغلال العقار بطريقة غيرقانونية وغير شرعية، حيث نجد اغلب السكان يفتقرون للوعي القانوني اللازم مما أدى الى تفاقم الظاهرة؛
- معظم المخالفات تتم خارج أوقات العمل الإداري سواء ليلا او خارج العطل الأسبوعية او أيام العطل المدفوعة الاجر كالأعياد والمناسبات مما يصعب مراقبتها<sup>3</sup>؛
- ارتفاع الكثافة السكانية بالمركز الحضرية؛
- الهجرة من المدن الصغيرة نحو المتوسطة والكبرى التي عززتها البرامج الاقتصادية؛

<sup>1</sup> البشير التجاني، مرجع سابق، ص 91.

<sup>2</sup> البشير التجاني، مرجع سابق، ص 78.

<sup>3</sup> سعاد بوزيدي، مرجع سابق، ص 8-9.

- تركيز دور الدولة في مواصلة توجيه التطور الحضري من خلال انجاز المشاريع العمرانية الكبرى وتراجعها في المجال السكني بصفة عامة<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: أنواع المخالفات العمرانية

نظرا لتعدد اعمال او اشغال البناء والتعمير فانه تتعدد معها المخالفات الناجمة عن مخالفة الاحكام القانونية المؤطرة لها.

ويعتبر نص المادة 77 من القانون 90-29 الركن الشرعي لكل جرائم العمران، فنجد انها تحدثت عن هذه الجرائم بصفة عامة دون تعدادها، أي لم تقم بذكر الأفعال المجرمة بصفة مباشرة وانما احوالت ذلك لنصوص القانون 90-29 ومراسيمه التنفيذية، وبالتالي فاي مخالفة لهذه المصادر تعد جريمة تعاقب عليها هذه المادة.

وتبعاً لذلك جاءت المادة 76 من القانون 04-05 لتوضيح غموض المادة 77 أعلاه، لتذكر أنواع هذه المخالفات وتمثل فيما يلي<sup>2</sup>:

وسنحاول ضمن هذا المطلب دراسة هذه المخالفات المتعلقة بالرخص والشهادات الواردة قوانين التعمير:

### الفرع الأول: اهم المخالفات الماسة بالرخص العمرانية

لقد كيف المشرع الجزائري مجموعة من الأفعال على انها جرائم عمرانية بموجب مختلف النصوص القانونية حيث نجد القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والقانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واطمام إنجازها... الخ<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> حمزة عباسي، المخالفات العمرانية في التخصيصات السكنية والية معالجتها -دراسة حالة مدينة فرجيوه-، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم تسيير التقنيات الحضرية، تخصص مدن ومشروع حضري، جامعة العربي بن مهيدي - ام البواقي-، 2015-2016، ص28.

<sup>2</sup> حنان بلمايط، مرجع سابق، ص103.

<sup>3</sup> بسمة شرقي، ربيحة حميمي، مرجع سابق، ص74.

اولا: المخالفات الماسة برخصة البناء:

يشترط لتشييد بناية الحصول على رخصة البناء، وعليه نجد المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء في المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بل اكتفى بالنص على انها تشترط في حالة تشييد بناية جديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البناية الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضية على الساحات العمومية او لانجاز جدار صلب للتدعيم والتسييح، حيث تتعرض هذه الرخصة لمخالفات نص عليها المشرع في القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير منها<sup>1</sup>:

أ- القيام بأعمال البناء غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء:

لم يبقى المشرع عاجزا إزاء انتشار البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، وانما سعى الى محاربة هذه الظاهرة وذلك باستدراك النقائص المحتملة في النصوص القانونية بالإضافة لسن قواعد قانونية جديدة تواكب المشكلة واخرها هو قانون رقم 15/08، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، اذ تعد شهادة المطابقة الوسيلة التالية لرخصة البناء وهي علاجية فمن تحصل على رخصة بناء يجب التقيد بما جاء فيها<sup>2</sup>.

بالرجوع الى نصوص القانون 90/29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير، لا نجد ما يخص بالتفصيل اشكال مخالفة احكام رخصة البناء الا ما جاء في نص المادة 76 منه والتي تمنع الشروع في اشغال البناء المخالفة للمخططات البنائية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> مريم براهيم، باريزة فروج، الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية-، 2015-2016، ص42.

<sup>2</sup> حياة عمروش، رزيقة عمروش، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر، في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية-، 2012-2013، ص45.

<sup>3</sup> صبرينة ارزقي، كهينة بلعيد، مرجع سابق، ص92.

المشرع الجزائري تطرق لهذه الجريمة في المادة المذكورة سابقا (76) مكرر 05 من القانون 90-29 التي جاء فيها: "يمنع الشروع في اشغال البناء ... او إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"<sup>1</sup>.

بالإضافة الى ما جاءت به المادة 76 مكرر 05 من نفس القانون التي نصت هي الأخرى على انه: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يجر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله الى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والمختصين في اجل لا يتعدى (72) ساعة ..."<sup>2</sup>.

وعليه نجد ان المشرع اشترط عند تشييد البناء الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة والا عد ذلك مخالفة يعاقب عليها، وعليه فانه يقع على عاتق صاحب رخصة البناء، التزام بتنفيذ ماورد فيها واحترامها للأصول الفنية وفق المستندات والرسومات والبنائيات التي منح الترخيص على أساسها ولا يجوز ادخال التغيير في المخططات المعتمدة.

وتتخذ هذه الجريمة عدة صور من بينها تجاوز معامل شغل الأراضي، تجاوز معالم شغل أرضية الطريق، عدم احترام الارتفاع الرخص به ن تعديل الواجهة، او انجاز منافذ غير قانونية<sup>3</sup>.

### ب- عدم القيام باجراءات التصريح والاشهار:

بحيث الزم المشرع المالك او القائم بالاشغال ان يقوم باجراءات التصريح والاشهار وتمثل هذه الإجراءات في وضع لافتة تبين مرجع البناء طبقا لرخصة البناء الممنوحة واخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بفتح الورشة او إتمام الاشغال.

<sup>1</sup> عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه الدولة في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2007، ص 685.

<sup>2</sup> عبد الحليم بن بادة، (مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري " بين التجريم والمتابعة الجزائية")، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد السابع، 2018، ص 05.

<sup>3</sup> صبرينة ارزقي، كهينة بلعيد، نفس مرجع، ص 92-93.

حيث الزم المشرع في المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المستفيد من رخصة البناء ان يضع خلال المدة الكاملة لعمل الورشة لافتة مرئية وإذا قام المستفيد من الاشغال بالبناء دون القيام بهذه الإجراءات تقوم المخالفة كما تشمل هذه الجريمة أيضا عدم التصريح بفتح الورشة واطتام الاشغال<sup>1</sup>.

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

ت- جريمة عدم انجاز البناية في الاجال المحددة في رخصة البناء:

يعتبر عدم انجاز البناء في الاجال المحددة في الرخصة من صور مخالفة احكام رخصة البناء وهو ماتضمنه القانون رقم 08/15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات واطتام إنجازها<sup>2</sup>.

اذ يتوجب علل مالكي القطع الأرضية الموجودة داخل التجزئة التي انتهت بها الاشغال ان ينجزوا بناياتهم في الاجال المحددة في رخصة البناء<sup>3</sup>.

تانيا: المخالفات الماسة برخصة التجزئة:

اذا كانت رخصة البناء تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام، وهو ما لمسناه من خلال الاهتمام الذي اولاه لها المشرع الجزائري، فان رخصة التجزئة ليست اقل أهمية من رخصة البناء، لهذا وحد المشرع الجزائري بين هاتين الرخصتين في الكثير من احكامه، وهو ما يجعلنا ندرس الاحكام المتعلقة برخصة التجزئة دون تكرار الاحكام المشتركة بينهما<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> مريم براهيم، باريزة فروج، مرجع سابق، ص 43-44.

<sup>2</sup> صبرينة ارزقي، كهينة بلعيد، نفس المرجع، ص 93.

<sup>3</sup> مريم براهيم، باريزة فروج، نفس مرجع، ص 44.

<sup>4</sup> كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة-، 2011-2012، ص 64.

ان احداث التجزئة العقارية عملية تخضع الى رخصة مسبقة من الجهات المختصة بعد تقديم طلب مرفق بوثائق ومستندات، فالمجزئ عليه ان يقدم طلب في خمس نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي عليه ان يتحقق من مطابقة الملف للنحو المنصوص عليه قانونا، ويكون ذلك موضحا بطريقة مفصلة في الوصل الذي يقدمه المعني عند ارساله الطلب<sup>1</sup>.

وبعد دراسة الملف من طرف الجهات المعنية يتم اصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة، وبمجرد تسليم الرخصة تنشأ مجموعة من الالتزامات القانونية التي تمنح على أساسها شهادة قابلية الاستغلال التي تخول للمجزئ الحق في التنازل عن الحصص التي افرزتها رخصة التجزئة والقيام باعمال البناء<sup>2</sup>.

نص القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واطمام إنجازها على الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة والمتمثلة فيمايلي:

### 1- انشاء تجزئة مجموعة سكنية او تشييد بناية دون رخصة تجزئة:

تعرف رخصة التجزئة بانها تقسيم ملكية عقارية الى قطعتين اوعدة قطع مخصصة للبناء، من اجل استعمال مطابق لاحكام مخطط التعمير، وعليه فان كل انشاء تجزئة، مجموعة سكنية او تشييد بناية دون رخصة تجزئة يعد جريمة يعاقب عليها القانون<sup>3</sup>.

### 2- بيع قطع أرضية من تجزئة او مجموعة سكنية لم يحصل بشأنها على رخصة التجزئة:

إضافة الى التعريف السابق لتجزئة، كذلك تعتبر القسمة من اجل البيع او الايجار، فكل عملية بيع قطع أرضية من تجزئة او مجموعة سكنية لم يحصل في شأنها رخصة او لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع تعد جريمة يعاقب عليها القانون<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> صابر بن صالحية، اليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ل م د، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، قسم الحقوق؛ كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري -قسنطينة-، 2016-2017، ص112.

<sup>2</sup> صابر بن صالحية، نفس مرجع، ص112.

<sup>3</sup> صبرينة ارزقي، كهينة بلعيد، مرجع سابق، ص 93.



ثالثاً: المخالفات الماسة برخصة الهدم:

ان المقصود بهدم البناء هو ازالته كلياً او بعضه على وجه يعتبر الجزء المهديم غير قابل للاستعمال فيما اعد له، فالهدم قد يكون كلياً او جزئياً، كهدم طابق واحد فقط او هدم المبنى كله<sup>2</sup>، وقد نصت المادة 60 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على انه: "يخضع كل هدم كلي او جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار اليها في المادة 46 من نفس القانون، اوكل ما اقتضت الضرورة ذلك الشروط التقنية او الأمنية"<sup>3</sup>.

وكما قضت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 انه لا يمكن القيام باي عملية هدم كلية او جزئية للبنية دون الحصول مسبقاً على رخصة هدم، وذلك عندما تكون هذه البنية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

من خلال استقراء نصي المادتين 60 و70 المذكورتين سابقاً، يتضح ان وجوب الرخصة مسبقاً قبل أي عملية هدم بناء هو التزام فرضه قانون التعمير والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 وعليه، فالإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة يعاقب عليها قانون التعمير بالمادة 77 مالم يوجد نص اشد<sup>4</sup>.

كما تدخل في إطار الأفعال المجرمة المتعلقة برخصة الهدم كل اشغال الهدم التي تقاوم بدون الحصول على رخصة هدم مسبقاً، حيث يحرر في هذه الحالة العون المؤهل قانوناً محضر حسب نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-343، يوضع من خلاله طبيعة الجريمة وهوية المخالف وعنوانه،

<sup>1</sup> صبرينة ارزقي، كهينة بلعيد، نفس المرجع، ص 93.

<sup>2</sup> شهرزاد عوايد، مرجع سابق، ص 148.

<sup>3</sup> المادة 60 من القانون 90-29.

<sup>4</sup> شهرزاد عوايد، مرجع سابق، ص 148.

كما تعتبر عملية القيام بأشغال الهدم الغير المطابق لرخصة الهدم جريمة في نظر القانون لتأثيرها السلبي على الأماكن المحمية والبنائات المجاورة لها<sup>1</sup>.

هكذا، ونظرا لان عملية الهدم تحتاج لرقابة تقنية، وتتطلب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لوقاية صاحب البناء نفسه، او عمال المقاوله التي تتولى الهدم من الاضرار التي قد تسببها طريقة الهدم او المواد او الوسائل المستعملة لهذا الغرض، فان تشريعات العديد من الدول اخضعت عملية الهدم مهما كان الدف منها، لرخصة إدارية مستقلة نظمتها بنصوص قانونية وتنظيمية وضعت لها ضوابط محددة، معتبرة هدم البناء بدون ترخيص عملا مجرم يعاقب عليه<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: المخالفات الماسة بالشهادات العمرانية.

سنتناول هنا في هذا الفرع المخالفات الماسة بالشهادات العمرانية بداء بشهادة التعمير:

#### أولا: المخالفات الماسة بشهادة التعمير:

ان شهادة التعمير حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-176: "هي تلك الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معنى، تعين حقوقه في البناء والارتفاعات من جميع الاشكال التي تخضع لها الأرضية المعينة"<sup>3</sup>.

وعليه طبقا للمادة 51 من القانون 90-29 يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي معنى، قبل الشروع في الدراسات ان يطلب هذه الشهادة.

ادن، فالمشرع جعل هذه الشهادة اختيارية او جوازية على حد صياغة المادة 51 أعلاه اذ تنص على انه "يمكن... وبالتالي فالمعنيين بالعمليات العمرانية لهم الحرية في طلبها او لا، لذلك لا يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> بسمة شرقي، ربيحة حميمي، مرجع سابق، ص 76.

<sup>2</sup> شهرزاد عوايد، نفس المرجع، ص 149.

<sup>3</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-176.

حيث تعتبر شهادة التعمير أداة رقابة مسبقة لعمليات البناء، اذ يمكن لكل شخص يرغب في تقديم طلب للحصول على رخصة البناء، له ان يطلب من الجهة الإدارية المختصة شهادة التعمير، تبين الحقوق والارتفاقات التي تخضع لها الأرض محل البناء<sup>2</sup>.

ان الطابع الإعلامي لهذه الشهادة باعتبارها شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة -طبعاً من خلال ما تجسده أدوات التعمير- تمكن الشخص الذي يجوزها ان يتصور "الى اى مدى تنسجم غايته في البناء مع احكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك. اذ يمكن للشخص الذي بجوزته شهادة التعمير (صالحة) ان يعرف مسبقاً القرار الذي سيصدر في حالة تقديمه لطلب رخصة البناء، لان حيازة طالب رخصة البناء على شهادة التعمير لم تمر عليها سنة من تبليغها له ليس للإدارة ان تعيد النظر في حقوق البناء المحددة بها.

وما يمكن اتارته هنا، ان المشرع لم يعتبر شهادة التعمير "رخصة" بل مجرد "وثيقة" دون تحيد لطبيعتها القانونية، فادا كانت ليست رخصة إدارية بمفهومها القانوني الصحيح لانها لا تمنح للمستفيد منها القيام باي نشاط عمراني، بل هي مجرد وثيقة معلومات هذا من جهة، وجهة أخرى فانها محل طعن امام الجهات القضائية<sup>3</sup>.

لذلك هناك من يرى، انه مادامت شهادة التعمير مجرد وثيقة معلومات وليست قرار إداريا تنفيذيا، فلا مجال للطعن فيها ومخاصمة الإدارة عن هذه المعلومات، لسبب واحد وهو ان القرار المتعلق برخصة البناء يفسح المجال للمستفيد منه للطعن فيه، ومادامت المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لها فلا معنى لاثارة الطعون في كل مرحلة، لذلك يقترح ان يكون هناك التماس مراجعة من الإدارة المختصة بمنح هذه الشهادة<sup>4</sup>، وما يمكن قوله بانها وثيقة من طبيعة خاصة باعتبارها من جهة وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضية و الارتفاقات المرتبطة بها، ومن جهة أخرى وثيقة إدارية تبنى على

1 حنان بلمرابط، مرجع سابق، ص 97.

2 كاهنة مزوزي، مرجع سابق، ص 75.

3 حنان بلمرابط، نفس المرجع، ص 98.

4 حنان بلمرابط، نفس المرجع، ص 99.

أساسها احكام رخصة البناء ، فيمكن اثاره الطعن في هذه الوثيقة دراء للطعون التي قد تنشأ بعد صدور القرار المتعلق برخصة البناء.

### تانيا: المخالفات الماسة بشهادة التقسيم.

تعتبر وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء<sup>1</sup>.

تنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176 على ان شهادة التقسيم عبارة عن وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة اقسام ن وعليه فهي تختلف عن رخصة التجزئة كونها تقع على عقار مبني، أي انه عقار سبق تعميمه بموجب وثائق رسمية كشهادة التعمير ورخصة البناء، بينما رخصة التجزئة تنصب على عقار غير مبني<sup>2</sup>.

تتجلى صور الاجرام بالنسبة لشهادة التقسيم في حالتين أساسيتين، أولهما تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول المسبق على شهادة التقسيم وفقا للمادة 59 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهذا ينطبق على الشروع في اعمال تقسيم ملكية عقارية مبنية بشهادة التقسيم المنتهية الصلاحية وذلك بمرور سنة كاملة من تاريخ تبليغ القرار المتضمن شهادة التقسيم، حيث يعتبر في هذه الحالة قرار شهادة التقسيم لا غيا<sup>3</sup>.

وما يمكن الإشارة اليه ان شهادة التقسيم ليس لها طابع الزامي، مما يجعل اقبال الافراد على طلبها ضئيلا وعليه فالادارة المختصة لا تلزم أصحاب المباني على ضرورة الحصول عليها حتى يسمح لهم باستعمال القطعة الأرضية، الامر الذي يجعل من اغلبية الأشخاص يقومون بعملية التقسيم كل حسب المصلحة الخاصة، وفي معظمه يقسم المبنى الى عدة تقسيمات تتجاوز الحد المعقول، دون دراية

<sup>1</sup> حنان بلمايط، نفس المرجع، ص 99.

<sup>2</sup> كاهنة مزوزي، مرجع سابق، ص 77.

<sup>3</sup> بسمة شرقي، ربيحة حميمي، مرجع سابق، ص 77.

بالاخطار التي تهدد مبناه سواء من الناحية الصحية او من الناحية الوقاية من اخطار كوارت الطبيعة<sup>1</sup>.

### ثالثا: المخالفات الماسة بشهادة المطابقة:

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء، وهي<sup>2</sup> :

يعتبر مخالفا حسب نص المادة 81 من القانون 08/15، كل من لايقوم بتحقيق مطابقة البناء في الاجال المحددة، وكل من يشغل بناية او يستغلها قبل تحقيق مطابقتها بشهادة المطابقة، او عدم تصريحه بناية غير متممة تتطلب هذه الشهادة، كما يعتبر مخالفا أيضا كل من يستأنف اشغال بناء قبل مطابقتها، او لم يبادر بتقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمامه للاشغال المحددة قانونا<sup>3</sup>.

(انظر: المواد من 81 الى 92 من القانون 08/15).

### المبحث الثاني: إجراءات معاينة المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة لها

لقد الزم المشرع الجزائري رئيس م ش ب والاعوان المؤهلين قانونا زيارة ومراقبة اعمال البناء الواقعة في حدود الدائرة الحضرية التي ينشطون في حدودها الإقليمية، للوقوف على التزام أصحابها بالشروط المنصوص عليها في الرخص والشهادات الممنوحة لهم ولضمان احترام قوانين التعمير، هذا نتيجة كثرة الخروقات التي شهدها قطاع التعمير وما سببته بالمساس بالمجال الحضري والمحيط العمراني للسكان.

هذا ما أدى بالمشرع للتصدي لها او الحد منها، عن طريق توقيع جزاءات مختلفة على المخالفين سواء كانت إدارية او جزئية وهذا حسب نوع المخالفة المرتكبة، ولهذا قسمنا دراستنا في الفصل الثاني

<sup>1</sup> كاهنة مزوزي، مرجع سابق، ص78.

<sup>2</sup> كاهنة مزوزي، نفس مرجع، ص78.

<sup>3</sup> انظر المواد من 81 الى 92 من القانون 08-15.

الى مطلبين حيث نتناول في المطلب الأول، إجراءات معاينتها وفي المطلب الثاني الجزاءات المقررة بشأنها<sup>1</sup>.

### المطلب الأول: إجراءات معاينة مخالفات التعمير

من اجل ضمان احترام القواعد القانونية المتعلقة بالتعمير، فرض المشرع الجزائري على الاعوان المؤهلين قانونا (الفرع الأول)، القيام بزيارات ميدانية (الفرع الثاني) لتفقد اشغال البناء واجراء المعاينة والمراقبة على اعمال البناء الواقعة في الحدود الإقليمية التابعة لهم، وفي حالة اكتشاف مخالفات يتعين عليهم تحرير محاضر بشأنها (الفرع الثالث)، حسب كل حالة واتخاذ التدابير اللازمة بشأنها<sup>2</sup>.

### الفرع الأول: الاعوان المؤهلون للبحث عن المخالفات

نظرا لأهمية مجال المراقبة وسع المشرع دائرة المكلفين بها قدر المستطاع حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها<sup>3</sup>.

من اجل ذلك عمد المشرع الى اختيار النخب التي لها دراية وعلم في مجال التعمير لضبط حركة العمران في المادة 15 من الامر 155/66 المؤرخ في 8 جوان 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، (من خلال المادة 15 من الامر 155/66، ج ر، العدد 48 ل سنة 1966... فانه يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية كل من:

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، محافظو الشرطة، ضباط الشرطة، رجال الدرك الدين امضو في السلك 3 سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة؛

<sup>1</sup> نورة بن عبد الرحمان، عبد الحكيم جيلالي، مرجع سابق، ص 59.

<sup>2</sup> نورة بن عبد الرحمان، عبد الحكيم جيلالي، نفس المرجع، ص 59.

<sup>3</sup> الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 154.

-مفتشو الامن الوطني الذين قضاوا في خدمتهم بهذه الصفة 3 سنوات على الأقل وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة

-ضباط وضباط الصف التابعون للامن العسكري الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع ووزير العدل اما بالنسبة للاعوان الشرطة القضائية فحسب المادة 19 ق ا ج هم: أعوان الضبط القضائي، موظفو مصالح الشرطة ذوو الرتب في الدرك الوطني ، رجال الدرك الوطني ، مستخدمو الامن العسكري الذي ليس لهم صفة ضباط الشرطة القضائية<sup>1</sup>.

علاوة على الاعوان المذكورين أعلاه جاءت المادة 76 مكرر<sup>2</sup> من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بفتة أخرى يخول لها مهمة البحث و معاينة مخالفات التهيئة والتعمير وهم:

- مفتشو التعمير؛

- أعوان البلدية المكلفون بالتعمير؛

- موظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية؛

ولا يباشرون مهامهم الا بعد أداء اليمين القانونية امام رئيس المحكمة المختصة، وقد منحهم المشرع طبقا لنص المادة 76 مكرر<sup>1</sup> من القانون رقم 90-29 إمكانية الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم<sup>3</sup>.

كما نص على ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 55/06 وحدد وتحديدا دقيقا حتى لا تتوزع المسؤولية بشكل غامض ومبهم وهو ماتضمنته المادة 2 منه وهنا التحديد الذي فرضته خصوصية قواعد التعمير والبناء بطابعها التقني المعقد لان رئيس م ش ب لوحده لا يستطيع القيام بهذه المهمة

<sup>1</sup> المادة 15 من الامر 155/66، المؤرخ في 1966/06/08، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، ج ر ، العدد 48 لسنة 1966.

<sup>2</sup> اضافها المشرع بموجب القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29.

<sup>3</sup> كاهنة مزوزي، مرجع سابق، ص112.

التي تتطلب المختصين وهو الامر الذي أكدته المادة 7 من المرسوم التنفيذي 55/06 التي تنص على انه: "يجب ان يكون رئيس م ش ب مرفوقا بأعوان مؤهلين قانون اثناء عملية المراقبة"<sup>1</sup>.

ويتم تعيين هؤلاء الاعوان المؤهلين عن طريق قائمة اسمية من طرف الوالي المختص إقليميا بعد اقتراح من مدير التعمير والبناء بالولاية فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران، ورئيس م ش ب المختص إقليميا فيما يخص الاعوان الذين يمارسون عملهم بالمصالح التعمير التابعة للبلدية<sup>2</sup>.

ويلاحظ ان المشرع الجزائري قد عدل المادة 03 من المرسوم التنفيذي 55/06 بموجب المادة 03 من المرسوم 343/09، واقتصر التعيين للاعوان على مستوى الجماعات المحلية بالنسبة للاعوان المذكورين في المادة 02/فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم ، وترك فراغ في مسالة الجهة التي تقوم بتعيين ضباط الشرطة القضائية ومفتشي التعمير في اطار مهامهم كاعوان مؤهلين في ميدان الرقابة على التعمير والبناء ، لان قوانينهم الخاصة تنظم مهامهم الاصلية التي تختلف عم مهمتهم كاعوان مؤهلين في مجال مراقبة مخالفات التعمير والبناء<sup>3</sup>.

وتتمثل مهام وحدات الشرطة وحماية البيئة في السهر بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران وحماية البيئة، ومد يد المساعدة في إطار تطبيق واحترام النصوص المنظمة لتدخلاتها، وفي هذا الصدد فهي مكلفة ب:

- السهر على تطبيق الاحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني وحماية البيئة؛
- السهر على جمال المدن والتجمعات والاحياء؛
- فرض رخص البناء لكل اشكال البناء ومنع أي بناء بدون ترخيص؛

<sup>1</sup> الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص154-ص155.

<sup>2</sup> عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص290.

<sup>3</sup> عربي باي يزيد، نفس المرجع ، ص291.



- منع كل اشكال البناء الفوضوي والاستغلال غير الشرعي للأراضي؛

- تبليغ السلطات المختصة على اشكال البناء الفوضوي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الزيارات الميدانية للمواقع المخالفات

لقد خول المشرع الجزائري حق الزيارة الميدانية لتفقد اشغال البناء وإجراءات معاينة ومراقبة ، من اجل ضمان احترام ق ت و ت فرض م ج على الاعوان المؤهلين القيام بزيارات ميدانية لتفقد اشغال البناء واجراء معاينة ومراقبة اعمال البناء الواقعة على الحدود الإقليمية للبلدية ،لذا يتعين عليهم زيارة كل الورشات والمنشات الأساسية والبنائات الجاري إنجازها وتتم هذه الزيارة عن طريق ضبط كل أنواع البنائات التي يتم زيارتها وكيفية الانتقال الى ورشات البناء والاوقات المناسبة<sup>2</sup>، للزيارات التي لم تحدد باوقات معينة وتركت المجال للاعوان بالزيارات المفاجئة.

وعليه فمهمة الاعوان تقتصر على مراقبة اشغال البناء للبنائات في طور الإنجاز بحسب كل مرحلة من مراحل الاشغال، اما الزيارة بعد الإنجاز فهي أيضا مهمة كلفت بها لجنة مراقبة مطابقة لاشغال البناء مع رخصة البناء<sup>3</sup>.

حتى لا تصل الاعمال المخالفة الى الحد يتعدر معه تصحيحها او تداركها قبل اكتمالها اوجب المشرع في نص المادة 73 المعدلة من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لضمان احترام ماجاء في رخص البناء، زيارة كل البنائات التي التي هي في طور الإنجاز، مرتبا هذا الالتزام على كل من رئيس م ش ب، وكذا الاعوان المؤهلين قانونا للبحث ومعاينة مخالفات احكام هذا القانون<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> نبيلة خشاب، مرجع سابق، ص50-ص51.

<sup>2</sup> الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص163.

<sup>3</sup> عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص298-ص299.

<sup>4</sup> ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص70.

وعليه وفقا لهذه المادة نجد ان م ج قد حدا حدو المشرع الفرنسي جاعلا بذلك الالتزام بالزيارة منصبا على كل البنائيات التي هي في طور الإنجاز بغض النظر عن من هو صاحب المشروع، او عن موقعها او الغرض من تشييدها.

وهكذا، وبعد ان كانت المادة 73 قبل التعديل تجعل مثل هذه الزيارات التفقدية اختيارية مستهلة بكلمة "يمكن" أصبحت بعد التعديل الزامية ومن ضمن واجبات رئيس م ش ب واختصاصاته، بعد ان كان يمارسها بالاشتراك مع الوالي، مما سيدعم مركزه أكثر فأكثر باعتباره سلطة إدارية محلية، غير انه من المستحسن ان لا يتم الإعلان عنها، ذلك ان فعالية الرقابة تكمن في عنصر المفاجأة<sup>1</sup>.

تتم الرقابة ليلا ونهارا او خلال التحقيق ميدانيا بواسطة الاعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات التعمير، وذلك عبر زيارة ورشات التجزئة والمجموعات السكنية والبنائيات للقيام بالفحص والتحقيق والاطلاع على الوثائق المكتوبة والبيانية الخاصة بها وبناء على ذلك تتم معاينة المخالفات حسب درجة خطورتها والتي في بعض الأحيان تؤدي الى غلق الورشات الغير القانونية وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، وهذا وفق رزنامة الزيارات، التي تعد من طرف:

رئيس م ش ب بالنسبة لاعوان البلدية؛

مدير التعمير والبناء بالنسبة للمفتشين والاعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

يتم تحرير محاضر عن المخالفة المعاينة يدون فيها العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> ياسمين شريدي، نفس المرجع، ص70-71.

<sup>2</sup> سعاد بوزيدي، مرجع سابق، ص 30.

### الفرع الثالث: اثبات المعاينة بموجب محاضر

بعد الانتهاء من عملية الزيارات الميدانية للاعوان المؤهلين المكلفين بالرقابة لورشات اشغال البناء او الأراضي التابعة للدولة<sup>1</sup>، يتم اثبات المخالفات أيا كانت طبيعتها في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الاعوان المذكورين أعلاه كل حسب اختصاصه، الا ان المشرع لم يحدد لنا شكلا معيناً يجب ان يفرغ فيه، ومع ذلك فقد حدد مجموعة من البيانات التي يجب ان تتوفر فيه، كما حدد لنا الحجية القانونية لهذه المحاضر وهذا ماستتطرق اليه<sup>2</sup>:

#### أولاً: شكل المحاضر

ان الاعوان المذكورين أعلاه وعند معاينتهم للمخالفات التي تدخل في نطاق اختصاصهم يقومون بتحرير محاضر يثبتون فيها هذه المخالفات، وهي محاضر التي يجب ان تتضمن بالتدقيق وقائع مخالفة مرتكبة وكذا التصريحات التي يدلي بها المخالف وكذا توقيع كل العون المؤهل والمخالف على المحضر، وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر نذكر منها:

محاضر نموذجية خاصة بالمخالفات وارادة على سبيل الحصر وهي:

- محاضر لمعاينة اشغال شرع فيها بدون رخصة؛

- محاضر لمعاينة اشغال غير مطابقة لاحكام رخصة البناء؛

- محاضر لمعاينة اشغال شرع فيها بدون رخصة هدم<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 172.

<sup>2</sup> امين رابح العربي، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج المدرسة الوطنية للقضاء، 2005-2006، ص39.

<sup>3</sup> الشيخ بلكوز، اليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير رخصة البناء ائمودجا، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، في مسار الحقوق، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2015-2016، ص85.

### 1- محضر معاينة اشغال شرع فيها بدون رخصة بناء:

نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من القانون 29/90 المعدل والمتمم وحددت الإجراءات اللازمة بشأنه حيث انه بعد معاينة المخالفة وهي جنحة البناء بدون رخصة يتوجب على العون تحضير محضر دقيق حول وقائع المخالفة ويرسل مباشرة الى رئيس م ش ب والوالي المختص في اجل 72 ساعة.

ويكون على رئيس المجلس ش ب اتخاذ الإجراءات اللازمة وهي اصدار قرار بهدم البناء خلال اجل 8 أيام من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة وعند التقصير يتم اتخاذ قرار الهدم من طرف الوالي في اجل 30 أيام<sup>1</sup>.

### 2- محضر معاينة اشغال شرع فيها وغير مطابقة لاحكام رخصة البناء المسلمة:

نصت على هذه الجنحة المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 المعدل والمتمم والتي تخول بموجبها للعون المؤهل ان يحرر محضر مخالفة ويرسل الى الجهات القضائية وترسل نسخة منه لرئيس م ش ب والوالي المختصين خلال 72 ساعة ، وتقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء اليها للبت في الدعوى اما القيام بمطابقة البناء او هدمه جزئيا او كليا في اجل تحدده الجهات القضائية التي تم اللجوء اليها ، وفي حالة عدم الامتثال للحكم الصادر عن العدالة في الاجال المحددة يقوم رئيس م ش ب او الوالي تلقائيا بتنفيذ الاشغال المقررة على نفقة المخالف<sup>2</sup>.

ثانيا: حجية المحاضر:

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص305.

<sup>2</sup> عربي باي يزيد، نفس المرجع، ص306.

لقد نصت المادة 76 مكرر 2 من القانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون توت على انه في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا الى حين اثبات العكس ، كما انه وطبقا للمادة 38 من القانون 02/02 فانه تثبت المخالفات لاحكام القانون المتعلق بحماية الساحل والنصوص المتخذة لتطبيقه في محاضر تبقى حجيتها قائمة الى ان يتم اثبات خلاف ذلك ، ومن تم فان المحاضر يجررها الاعوان المذكورين أعلاه تبقى صحيحة الى ان يطعن فيها بالتزوير كونها تكون مثبتة لوقائع مادية ، ماعدا بالنسبة للمحاضر التي يجررها ضباط الشرطة القضائية ذوي الاختصاص العام المحددين في قانون الإجراءات الجزائية فانها تجوز حجية نسبية وياخذ بها على سبيل الاستدلال<sup>1</sup>.

كما يخضع تحرير المحاضر معاينة مخالفات التعمير المنصوص عليها في النصوص خاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني لشكليات وإجراءات تفرضها القوانين التالية<sup>2</sup> :

### 1- طبقا لقانون 02/02:

لم تفصل المادة 38 من القانون 02/02 مضمون ولا شكل محضر معاينة المخالفة وألزمت العون المعين للمخالفة ارساله الى وكيل الجمهورية في اجل 5 أيام تحت طائلة البطلان<sup>3</sup>.

### 2- طبقا للقانون 03/03

نصت المادة 35 من القانون 03/03 ان يتضمن المحضر المعاينة المخالفة بدقة الوقائع التي عاينها العون المؤهل قانونا، التصريحات التي تلقاها، توقيع العون المعين والمخالف، مع ارساله الى الجهة القضائية المختصة ويقصد بها وكيل الجمهورية المختص، خلال اجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ المعاينة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> امين رابح العربي، مرجع سابق، ص 39.

<sup>2</sup> الشيخ بلكوز، مرجع سابق، ص 87.

<sup>3</sup> المادة 43 من القانون 02/02، مؤرخ في 05/02/2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر، العدد 10، الصادرة في 2002.

<sup>4</sup> الشيخ بلكوز، مرجع سابق، ص 87.

### 3- طبقا للقانون 20/04:

نصت المادة 69 من القانون رقم 20/04 على ان المخالفات احكام هذا القانون، تعين ضمن الشروط الشروط والاشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاع او النشاطات المعينة، وعليه ترى انه مادامت المخالفات المعاقب عليها بالمواد 70-71 من هذا القانون تدخل في مجال التهيئة والتعمير، وبغض النظر عن الخطر الكبير الذي تدخل في اطاره، فان تحرير المحاضر يكون طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له كما سبق بيانه<sup>1</sup>.

#### ثالثا: تبليغ محاضر معاينة مخالفات التعمير

بعد الانتهاء من عملية معاينة المخالفات وتحرير المحاضر بشأنها حسب الحالة، تبلغ هذه المحاضر الى الجهات المعنية، إدارية او قضائية، بغية اتخاذ الإجراءات اللازمة إذا تم الانتقال من مرحلة الوقاية الى مرحلة التصدي والمكافحة، حيث يتم توجيه نسخ من المحاضر الى رئيس م ش ب والوالي ووكيل الجمهورية، ومدير البناء والتعمير والمخالف<sup>2</sup>.

#### 1- تبليغ رئيس م ش ب والوالي

على اعتبار انهما السلطة الوصية والمعنية بالسهر على المحافظة على الضبط الإداري والامن العام، وكذا المحافظة على ممتلكات الدولة بصفة عامة<sup>3</sup>، وبالرجوع الى النصوص القانونية التي تحكم وتنظم هذه المسألة منها:

- القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 في المادة 76 مكرر4؛

- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 في المادة 17؛

<sup>1</sup> الشيخ بلكوز، نفس المرجع، ص88.

<sup>2</sup> عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد -تلمسان-، 2016-2017، ص 384.

<sup>3</sup> الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 178.

- القانون 15/08 في المادة 66.

بملاحظة هذه النصوص، يتبين انه يتوجب على العون بعد ملاحظة المخالفة، والتأكد بان مشروع البناء لا يتوفر على رخصة بناء، وتحرير محاضر معاينة يثبت فيه مخالفة البناء دون رخصة، وان يرسله الى كل من رئيس م ش ب والوالي في اجل قصير لا يتعدى 72 ساعة بعدما كان في المادة 54 من المرسوم 07-94 عبارة عن 07 أيام، اذ ان عامل الوقت مهم جدا، فيجب اخذه بعين الاعتبار في مرحلة الانتقال من الية الوقاية المكافحة والتصدي، فهي مرحلة حرجة تحتاج الى اليقظة والصرامة والسرعة.

الجدير بالذكر ان الحكمة من تبليغ رئيس م ش ب والوالي بمحاضر المعاينة مخالفات البناء غير القانوني، هو ان هؤلاء الأشخاص هم المعنيين بتحمل مسؤولية الهدم والاوزالة لكل مظاهر البناء غير القانوني، وتنظيف الإطار المبني من كل مخالفات وشوائب التعمير الغير المنظم<sup>1</sup>.

## 2-تبليغ الجهات القضائية المختصة

تنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 على انه: "...يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الاشغال غير المطابقة لاحكام رخصة البناء المسلمة ، ويرسله الى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في اجل لا يتعدى 72 ساعة..."<sup>2</sup> والمادة 76 مكرر 5 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 نصت على انه: " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله الى الجهة القضائية المختصة ، كما ترسل أيضا نسخة منه الى رئيس م ش ب و والوالي المختصين في اجل لايتعدى 72 ساعة في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي يتم اللجوء اليها للبت في الدعوى العمومية ، اما بالقيام بمطابقة البناء ، اوهدمه

<sup>1</sup> عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص385.

<sup>2</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06، المؤرخ في 2006/01/30، يحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر، ال عدد06، 2006.

جزئيا اوكلها في اجال تحدده "1 من خلال المادة نتوصل الى النتيجة التالية ،وهي تبليغ محضر معلنة المخالفة الى وكيل الجمهورية ، باعتباره يتمتع بجميع السلطات والصلاحيات المرتبطة بصفة الضابط الشرطة القضائية .

حيث ان المحضر يبلغ من قبل العون المؤهل والمحضر دون واسطة تذكر سواء من رئيس م ش ب، او مديرالبناء والتعمير للولاية او الوالي، فهذه تعد نقطة إيجابية جدا، لانه كثيرا ما يتم تحرير محاضر للمخالفات تضل حبيسة ادراج هؤلاء المسؤولين<sup>2</sup>.

### 3-تبليغ مدير البناء والتعمير

باعتبار ان الاعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال ت وت يخضعون لسلطة رئاسية لمدير التعمير والبناء للولاية ، ومن اجل ضبط إحصاء عمليات تدخل هؤلاء الاعوان من جهة ، وتتبع عملية الوقاية من ظاهرة التعمير غير القانوني من جهة أخرى ، يتم تبليغ مدير التعمير و البناء ، الذي بدوره يشرف على الملف المكلف به على مستوى الولاية ، لتقدمه الى السلطات التابع لها ( وزارة السكن) للقيام بعملية فحص وتقييم عمل هؤلاء العوان والتدخل ان لم تكن هذه الاليات والوسائل القانونية فعالة للحد من هذه الظاهرة<sup>3</sup>.

كما انه وعلى عكس الجهات القضائية، يجب ارسال كل المحاضر سواء تلك المتعلقة بمخالفات البناء دون رخصة، او تلك المتعلقة بالبناء المخالف لاحكام وقواعد رخصة البناء الى مدير البناء والتعمير<sup>4</sup>.

### - تبليغ المخالف

<sup>1</sup> المادة 76 مكرر5 من القانون90-29 المعدل والمتمم بالقانون05/04.

<sup>2</sup> عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص386.

<sup>3</sup> الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 178.

<sup>4</sup> عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص386.



بتتبع اغلب النصوص القانونية نجدها لم تنص على ضرورة تبليغ المعني المخالف لقواعد ق ع باي نسخة من المحاضر المحررة من قبل الاعوان المؤهلين، كون مسالة تبليغ المخالف لا فائدة منها، لكون المخالفة قائمة ومجسدة في بناء في شكل واقعة مادية، او انه من الصعب تبليغ المحاضر في ورشات التعمير غير القانوني لسبب بسيط ، ان اشغال البناء لا تتم في أوقات العمل الموظفين ، بل تتم بسرعة كبيرة خارج أوقات العمل ن وفي أيام العطل والاعياد ، وحتى في الليل ، وتتم عادة في اطار التطوع مايسمى " التويزة " ، غير انه من جهة أخرى وفي اطار المحافظة على التوازن بين المصلحتين العامة والخاصة والابتعاد عن مواطن الشبهة في المحاضر ، اذ قد تكون هذه الأخيرة كيدية يراد منها الانتقام أساسا والتعسف في استعمال السلطة ، والحد من حق البناء الذي يعد احد الحقوق الأساسية المرتبطة بحق الملكية المضمونة دستوريا ، فقد نصت مادة وحيدة على ابلاغ المخالف بنسخة من محضر اثبات ومعاينة مخالفة البناء وهي المادة 54 من المرسوم التشريعي 94-07 بولكنها الغيت بموجب القانون رقم 06-104<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: الجزاءان المقررة لمخالفات التعمير.

ان انتهاك قواعد التهيئة والتعمير في مجال البناء يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين، ذلك ان القواعد من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، كونها تهدف الى تحقيق مصلحة عامة تعلق على المصلحة الفردية، وفي هذا الصدد عمد المشرع الجزائري الى اصدار مجموعة من القوانين بغية توجيه وضبط حركة التهيئة العمرانية، فتأرجحت بذلك معها العقوبات والجزاءات المقررة على هذه المخالفات بين توسيع وتضييق، تشديد وتخفيف.

لقد اقر المشرع الجزائري العديد من الجزاءات لمخالفات التعمير، تضمنتها نصوص قانونية متفرقة تختلف حسب نوع المخالفة ودرجة خطورتها وأيضا حسب مرتكبيها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عبد الله لعويجي، نفس المرجع ، ص386-387.

<sup>2</sup> نورة بن عبد الرحمان، عبد الحكيم جيلالي، مرجع سابق، ص 69/72.

وهي تلك الإجراءات الأمنية التي تقوم بها المصلحة المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات، أي هي الجزاء الذي تفرضه السلطة العامة على الساكن نتيجة لمخالفة ما سواء كانت عمومي او ملكية خاصة، وذلك لعدم التماشي مع الرخص المنصوص عليها في قانون رخص البناء، بحيث تفرض على المرتكبين إجراءات أمنية سواء غرامة مالية اوهدم البناء المرتكب فيه المخالفة.

لذلك سنتطرق في هذا المطلب الى الأشخاص المسؤولين عن المخالفات (الفرع الأول)، والعقوبات المقررة في حق المرتكب لهذه المخالفات (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المسؤولون جزائيا عن مخالفات التعمير

هل ان المالك الذي له الحق في طلب رخصة البناء هو المسؤول جزائيا عن جريمة البناء بدون ترخيص او المخالف لأحكامها، او المهندس المعماري والذي يجب ان توضع وتؤشر مشاريع البناء وتصاميمها من قبله، ام المقاول الذي يعهد له العمل على التشييد في إطار مقابلة طبقا للقانون المدني؟

ان المبدأ هو ان واجب الحصول على الرخصة يقع على مالك الأرض أي صاحب المشروع، او من في حكمه، وليس على المقاول او المهندس المعماري، وعليه فان الفاعل الأصلي لهذه الجريمة لا يمكن ان يكون الا مالك الأرض، واما المهندس والمقاول فهما يقومان بدور مادي في عمل البناء والتشييد في إطار عقد معين، الا انه ومع ذلك نجد ان

المشرع قد جعل كل من المهندسين المعماريين او المقاولين او الأشخاص الاخرين مسؤولين عن تنفيذ الاشغال<sup>1</sup>.

وعلى أساس ذلك وسع القانون الجنائي للتعمير في تحديد دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم.

<sup>1</sup> انظر: سلسبيل كيجل، اليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل درجة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأخوي منتوري -قسنطينة-، 2015-2016، ص 162.

فمن خلال ما سبق، نجد ان المشرع لم يقتصر في تحديده للأشخاص المخاطبين بهذه الجرائم على مالكي الأرض فقط، وانما توسع الى ابعد من ذلك، الامر الذي أدى به الى عدم الربط بين ملكية الأرض والمسؤولية الجزائية<sup>1</sup>.

ميدانيا واجب الحصول على الرخصة يقع على عاتق مالك الأرض (صاحب المشروع) او من في حكمه وليس على المقاول او المهندس المعماري، فالمقاول والمهندس ليسوا فاعلين اصليين لهذه الجرائم الا انهما يساعدان الفاعل الأصلي على تحقيق الركن المادي للجريمة أي تشييد بدون رخصة او مخالفة لأحكامها وبدونها قد لا يمكن للمعني القيام بها<sup>2</sup>.

ومع ذلك نلاحظ ان نص المادة 77 من القانون 29/90 المعدل والمتمم تنص على انه " ويمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي او المستفيدين من الاشغال والمهندسين المعماريين او المقاولين او الأشخاص الاخرين المسؤولين عن تنفيذ الاشغال"<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: أنواع الجزاءات المقررة لمخالفات التعمير

ان انتهاك ومخالفة قواعد التهيئة والتعمير يؤدي الى تعرض مرتكبيها لجملة من العقوبات الجزائية المقررة<sup>4</sup>، ومن ثمة فان المخالفة تكون قائمة سواء توافر القصد الجنائي اولم يتوفر، و لا تاثير لجهل المتهم بمخالفة قواعد البناء والتخطيط والعمران، اذ ليس له ان يحتج بحسن نيته من اجل عدم مسائلته جزائيا، وليس للقاضي ان ياخذ بهذا الدفع.

غير ان قانون العقوبات الفرنسي الجديد، قد أحدث تغيير، بحيث اشترط توافر القصد الجنائي حتى نكون بصدد جريمة مرتكبة في ميدان التعمير.

<sup>1</sup> ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص105.

<sup>2</sup> مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01- بن يوسف بن خدة-، 2015-2016، ص118.

<sup>3</sup> مريم عزيزي، نفس المرجع، ص118.

<sup>4</sup> حسينية غواس، الاليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، تخصص القانون وتسيير الإقليم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوي منتوري -قسنطينة، 2011-2012، ص114.

فيا ترى ما طبيعة هذه العقوبات، وهل هي فعلا عقوبات رادعة؟

نصت المادة 77 على أنواع العقوبات هي كالآتي: العقوبة المالية والعقوبة السالبة للحرية، او الاثنين معا<sup>1</sup>.

شكلت المادة 77 من القانون 29/90 -النص الوحيد الذي اقر حكما عاما بالنسبة لجميع المخالفات الالتزامات التي تفرضها القوانين المنظمة لهذ الميدان، وذلك بعدما تم الغاء المواد التي تحدد بدقة العقوبات في المرسوم التشريعي 07/94، واستمر الوضع الى غاية صدور قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واطمام إنجازها<sup>2</sup>.

فوفقا لهذه المادة ن فان القاضي الى جانب الحكم بمطابقة البناء وهدمه، له ان يحكم بغرامة تتراوح من ثلاثة الاف دينار (3000دج) الى ثلاثة مائة ألف دينار (300.000دج) عن كل مخالفة للالتزامات والتراخيص التي تفرضها قوانين التعمير، سواء كان ذلك بالنسبة للجرائم المنصوص عليها صراحة، او تلك الغير المنصوص عليها صراحة.

ويحكم القاضي بالحبس 6 أشهر في حالة العود.

فمن السمات المميزة لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، انه جمع بين العقوبات الجزائية التقليدية وبين التدابير العينية التي يحكم بها الى جانب هذه الأخيرة، فالقاضي الجزائي يقرر اما بمطابقة البناء، او هدمه كليا او جزئيا، وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر 5 من نفس القانون المعدل والمتمم.

غير ان العقوبة المقررة في المادة 77 السالفة الذكر، وان كانت تجمع بين العقوبات الجزائية والتدابير العينية، الا انها لا تنطوي على الصرامة الكافية لمواجهة الجرائم المتنوعة والكثيرة المرتكبة في هذا

<sup>1</sup> سعاد بوزيدي، مرجع سابق، ص37.

<sup>2</sup> ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص101.

الميدان، لذا نجد ان المشرع في القانون 15/08 قد تدارك جيدا الوضع والدليل على ذلك نصه على إجراءات عقابية ردية في مواجهة كل مخالف لقانون وأنظمة التعمير والبناء.

وفيما يأتي سنتعرض للعقوبات التي اقراها للمخالفات قوانين التهيئة والتعمير المنصوص عليها في هذا القانون وذلك على نحو الاتي<sup>1</sup>:

### أولا: العقوبات المقررة بموجب القانون 90-29 المعدل والمتمم.

ستطرق هنا الى العقوبات المقررة او المذكورة في القانون 29/90 وهي كالآتي:

#### 1-العقوبات الإدارية المقررة قانونا لمخالفات التعمير.

تتميز العقوبة الإدارية في مظهرها بكونها بديلا للعقوبة الجنائية لاسباب واهداف يقدرها المشرع وفق سياسته الجنائية في مجال التجريم والعقاب، والفرق بين العقوبة الإدارية وتدابير الضبط الإداري تكمن في الغاية المتوخاة من كل منها، فاذا كانت الغاية ردع المخالف وزجر غيره كان ذلك بمثابة عقوبة إدارية، اما اذا كان القصد من الاجراء توقي ارتكاب مخالفة على وشك الوقوع دخل هذا الاجراء في نطاق تدابير الضبط الإداري<sup>2</sup>.

ورتب م ج اثرين على المخالفة بحسب نص المادة 76 مكرر 3 وهي اما مطابقة البناء المنجز او القيام بهدمه وهنا تظهر ان العقوبات الإدارية تكون بدفع المخالف اما مطابقة البناء من خلال إجراءات تحقيق المطابقة او هدم البناء<sup>3</sup>.

#### 2-العقوبات الجزائية والمدنية المقررة قانونا للمخالفات

<sup>1</sup>ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص101-102.

<sup>2</sup>عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص311.

<sup>3</sup>عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص312.

ان قانون التهيئة والتعمير ينص على عقوبات جزائية تنشأ أساسا من قانون العقوبات ( موقع ) وقد نجد احكام خاصة في قانون التهيئة والتعمير تشكل عقوبات جزائية للتعمير ، ولكن من خلال استقراء قوانين العمران في الجزائر يتضح ان المشرع الجزائري بعد تعديل 2004 اثر العقوبة الإدارية التي تحقق اثرها الفوري بسبب المخالفة من خلال تحقيق المطابق او الهدم الكلي او الجزئي، حيث تحقق العقوبة الإدارية نجاعتها اكثر في الميدان من العقوبة الجنائية التي تكون عقوبتها بالغرامة المالية او العقوبة السالبة للحرية بموجب نص المادة 77 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

وعليه تظهر المتابعات القضائية الجزائية في مفهوم قانون العقوبات من خلال ما نستخلصه من نص المادة 76 مكرر4 من 90-29 المعدل والمتمم حيث نصت على: ".... عندما ينجز البناء دون رخصة .... في هذه الحالة، ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس م ش ب ...»، مما يعني ان هناك عقوبات جنائية مالية وسالبة للحرية في مفهوم قانون العقوبات العام ونطاقه، علاوة على ما تكون قد اتخذته الإدارة في هذه الحالة من إجراءات ردعية او زجرية من خلال العقوبة الإدارية<sup>1</sup>.

فمن خلال العقوبة الإدارية والعقوبة الجزائية وازن المشرع الجزائري بين السلطة الإدارية والقضائية بمباشرة الرقابة على البناء من خلال تشديد الرقابة الإدارية وإبراز فاعليتها عند عدم احترام قواعد رخصة البناء بالهدم وإزالة البناء المخالف، واللجوء الى السلطة القضائية من اجل اتخاذ إجراءات المتابعة الجزائية بالغرامة المالية والحبس<sup>2</sup>.

### ثانيا: العقوبات الجزائية المقرر في القانون 15/08:

خصص المشرع الجزائري في القانون رقم 15/08 قسما كاملا عنوانه بالعقوبات فحاول في هذا القانون تدارك نقائص القانون 29/90 المعدل والمتمم، فحاول تشديد العقوبات وتوسيع دائرة المخالفين لفرض احترام أكثر لقواعد التعمير، وتوجز هذه العقوبات كمايلي:

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، نفس المرجع، ص319-320.

<sup>2</sup> عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص323.

## 1- العقوبات المقررة لجرائم رخصة البناء:

حددت المادة 79 من القانون 15/08 عقوبة البناء او محاولة البناء بدون رخصة بالغرامة من 50.000 دج الى 100.000 دج<sup>1</sup>، وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر الى سنة وتضاعف الغرامة، ويلاحظ ان العقوبة أخف من العقوبة المقررة في المادة 77 من القانون 29/90 بالنسبة للحد الأقصى للعقوبة.

يعتبر مرتكباً للجريمة كل من خالف مدة انجاز البناية حسب المادة الممنوحة لها في الرخصة ويعاقب بغرامة من 50.000 دج الى 100.000 دج (المذكورة في المادة 79 من القانون 15/08 اعلاه) ويعاقب بنفس الغرامة كل من قام بالربط المؤقت او النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء او شهادة المطابقة، كما تطبق نفس العقوبة على المقاول الذي انجز الاشغال او عون المؤسسة الذي رخص بها، وهذا حسب المادة 88 منه<sup>2</sup>.

## 2- العقوبات المقررة لجرائم شهادة المطابقة:

طبقاً لنص المادة 81 من القانون 15/08 يعاقب كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الاجل المحدد بغرامة من 5.000 دج الى 20.000 دج، فهنا يظهر انه تم تجريم عدم تحقيق المطابقة ويسال عنها الجاني كجريمة مستقلة<sup>3</sup>.

وما يلاحظ في هذه العقوبة انها رمزية مما تدعو الى تماون وتماطل الافراد في تحقيق المطابقة في الاجال المحددة، ويعاقب كل من لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الاشغال في الاجال المحددة بغرامة من 10.000 دج الى 50.000 دج، وتضاعف في حالة العود<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 79 من القانون 15/08.

<sup>2</sup> نورة بن عبد الرحمان، عبد الحكيم جيلالي، مرجع سابق، ص 76.

<sup>3</sup> عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 282.

<sup>4</sup> المادة 92 من القانون 15-08.

(انظر المادة 92 من القانون 15/08)

كما يعاقب كل من شغل او استغل بناية قبل تحقيق مطابقتها بغرامة من 20.000 دج الى 50.000 دج و يمكن للجهة القضائية ان تامر بخلاء الأماكن فورا، وفي حالة عدم الامتثال المخالف يمكن ان يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس من 6 اشهر الى 12 شهر، (انظر المادة 82 من نفس القانون) وتضاعف الغرامة من 100.000 دج الى 300.000 دج على كل من لا يصرح ببناية غير متممة او تتطلب تحقيق المطابقة وهذا طبق النص المادة 83 من القانون 15/08.

كما ان المادة 84 منه احالت العقوبة لاحكام قانون العقوبات في جريمة الادلاء بتصريح كاذب يتعلق باتمام انجاز الاشغال، ويتعلق الامر بالمادة 228 الفقرة الأخيرة من ق ع، التي تقدر العقوبة بالحبس من ستة أشهر الى سنتين وبغرامة من 600 دج الى 6.000 دج او بإحدى هاتين العقوبتين<sup>1</sup>. ويعاقب أيضا بغرامة من 50.000 دج الى 100.000 دج كل من يستأنف اشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها وفي حالة العود تضاعف الغرامة<sup>2</sup>.

(انظر المادة 85 من القانون 15/08)

### 3- العقوبات المقررة لجرائم رخصة التجزئة:

يعاقب حسب المادة 74 من القانون 15/08، بالحبس من 6 اشهر الى سنتين وبغرامة من 100.000 دج الى 1.000.000 دج كل من ينشئ تجزئة او مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

<sup>1</sup> نورة بن عبد الرحمان، عبد الحكيم جيلالي، مرجع سابق، ص 77.

<sup>2</sup> المادة 85 من القانون 15-08.



يلاحظ ان هذه العقوبة هي اشد عقوبة في عقوبات مخالفات البناء والتعمير<sup>1</sup>، نظرا للنتائج الوخيمة المترتبة عن هذه الجريمة في انشاء احياء برمتها وتجمعات سكنية عشوائية يصعب تسوية وضعياتها فيممل بعد.

كما تطبق هذه الغرامة حسب المادة 75 من نفس القانون على كل من يشيد بناية داخل تجزئة ولم يتحصل لها على رخصة تجزئة، وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

ويعاقب بالحبس من 6 أشهر الى سنة وبغرامة من 100.000 دج الى 1.000.000 دج او بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعا أرضية من تجزئة او مجموعة سكنية إذا كنت هذه التجزئة او المجموعة السكنية غير مرخصة او لم يتم بها الاستلام المؤقت لاشغال الانتفاع، وفي حالة العود يمكن ان يحكم عليه بالحبس من سنة الى 5 سنوات وتضاعف الغرامة، وهذا حسب المادة 77 من نفس القانون<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> سفيان بوط، مرجع سابق، ص 327.

<sup>2</sup> نورة بن عبد الرحمان، عبد الحكيم جيلالي، مرجع سابق، ص 77.

## خاتمة الفصل الثاني:

مما سبق نخلص الى ان المشرع قد أولى اهتماما كبيرا للمجال العمراني باعتباره مجالا حساسا ويتجلى ذلك من خلال استصداره لمجموعة القوانين والنصوص التشريعية والتنظيمية لتنظيم وردع المخالفات العمرانية.

ومن هذه الإجراءات ركز القانون 29/90 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، على ان كل تشييد لبناية او تحويل يتطلب الحصول على رخصة مسبقة من الإدارة المختصة، ويترتب عدم احترام هذه الرخصة اعتبار البناء غير قانوني وخارج عن أدوات التهيئة والتعمير.

ومنه عمدا المشرع الجزائري الى اسنادها الى عدة جهات وذلك للسيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها، فأنشئ بذلك جهازا إداريا فعالا تضمنته عدة نصوص اسند له القيام بمهمة الرقابة وضبط المخالفات وقمع وردع الجرائم المرتكبة في هذا المجال، وذلك من خلال اجراء المعاينات الميدانية على اشغال البناء وكشف كل التجاوزات بواسطة أعوان مؤهلين لذلك التي قد تخلفها واثباتها في محاضر، من اجل اتخاذ التدابير الإدارية اللازمة لردعها وانهاؤها وفق إجراءات محددة قانونا، وعند الضرورة توقيع العقوبات الجزائية المقررة بشأنها على المخالفين، وهذا من اجل تفعيل قوانين التهيئة والتعمير والحفاظ على المظهر الجمالي داخل المدينة.



خاتمة

نخلص مما سبق دراسته الى ان المشرع الجزائري قد أولى في السنوات الأخيرة اهتماما كبيرا للمجال العمراني ومشاكله الذي يعد مجالا حساسا، وذلك من خلال إصداره لمجموعة مهمة وحديثة ومتنوعة من النصوص التشريعية وكذا التنظيمية ضمن ما يعرف بقانون التهيئة والتعمير، وقد حدد قواعد تنظيم العمران من خلال إيجاد الطرق والوسائل التي تمكن الهيئات العمومية المختصة و أجهزة المراقبة بالتحكم في التطور العمراني وتنظيمه وتوجيهه والحد من مخالفات الناتجة عنه، وذلك من خلال إيجاد أدوات قانونية تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير التي جاء بها القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي التي تحدد مقاييس التعمير والبناء وطبيعة النشاطات المسموح بها وطرق استعمالها ونوعية النشاطات الممكنة اقامتها، الى جانب إيجاد مجموعة الاليات والوسائل الفنية التي تعمل للحد من التجاوزات في حركة البناء والتوسع العمراني بصفة عامة، والتي تعد من اصعب العمليات التي تواجهها الإدارة، والمتمثلة في رخصة البناء والتجزئة والهدم وشهادة التعمير وشهادتي القسمة والمطابقة؛ وذلك لاجل تنظيم حق البناء الذي يعد حقا معترفا به تكريسا لمبدأ دستوري المقر لحق الملكية.

فالدولة من خلال قانون العمران تتمكن من تسيير التطور العمراني والتحكم فيه، حيث اوجد هذا الاخير بغرض تحقيق مخطط عمراني حضري يساير المعايير الدولية التي تعرفها معظم الدول المتقدمة في هذا المجال، وذلك بهدف الحفاظ على الطابع الحضاري للمدن وبالتالي منع البناء العشوائي والحد او القضاء على مخالفات العمرانية بصفة نهائية من خلال تحديد هذه المخالفات ووضع وتحديث قوانين رادعة تبين إجراءات معابنتها بواسطة أعوان مؤهلين لذلك ووضع عقوبات لكل منها، وهذا كله بهدف الحفاظ على حياة الفرد وسلامتهم والصحة العامة ومظاهر الجمالية داخل المدينة.

غير انه رغم صدور تشريعات عدة في المجال العمراني الا انها مازالت هناك ظاهرة البناء الفوضوي منتشرة فهناك نقائص يجب تداركها، وهذا النوع من المخالفات لا يخلو من النقائص وهذا ما يثبت الواقع العملي،

فمن خلال دراستنا ثم تقديم التوصيات التي تراها مناسبة وهي كما يلي:

- يجب ان تتوافر إرادة صادقة في تغيير الأمور ووعي المواطنين في تطبيق القانون، للحد من هذه المخالفات في إطار التطبيق الصارم والسليم للقانون؛
- ضعف الأجهزة الرقابية من حيث التكوين والتاهيل في المجال القانوني والتقني مما يؤدي للبطء في التدخل؛
- انعدام إطار تشريعي موحد وشامل للمخالفات وجرائم التعمير؛
- نقص الثقافة لدى الافراد؛
- ضرورة توحيد قوانين التعمير؛
- انشاء فروع القضائية المتخصصة بالنظر في مخالفات البناء والتعمير.

الملاحق

الملحق رقم 01: قرار يتضمن رخصة الهدم

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	30
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية : ..... دائرة : ..... بلدية : ..... مصلحة : .....		
<b>قرار يتضمن رخصة الهدم</b>		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها) رقم..... المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....		
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ : ..... نظرا للمطلب الذي تم إيداعه بتاريخ ..... من طرف ( السيدة، الأئمة، السيد ) ..... الساكن (ة) بـ : ..... بخصوص أشغال..... بمقتضى..... وبمقتضى..... وبمقتضى..... وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في ..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ..... بتاريخ.....		
<b>يقدم ما يأتي :</b>		
<b>المادة الأولى :</b> يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية : ..... ..... ..... .....		
<b>المادة 2 :</b> تصبح رخصة الهدم منقضية : - إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر. - إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1). - إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.		
<b>المادة 3 :</b> لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.		
<b>المادة 4 :</b> يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.		
<b>المادة 5 :</b> يقوم المتقدمون بالمطلب بإتجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.		
<b>المادة 6 :</b> يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي		



الملحق رقم 02: قرار يتضمن شهادة التقسيم

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	32
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية : ..... دائرة : ..... بلدية : ..... مصلحة : .....	في .....	
<b>قرار يتضمن شهادة التقسيم</b>		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعجير وتسليمها) رقم..... المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....		
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : ..... نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ..... من طرف ( السيدة /الآنسة/ السيد )..... الساكنة(ة) ب..... بخصوص أشغال : ..... بمقتضى..... وبمقتضى..... وبمقتضى..... وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعجير، وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....		
<b>يقدم ما يأتي :</b>		
<b>المادة الأولى :</b> يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية : ..... ..... ..... ..... .....		
<b>المادة 2 :</b> تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحتها في : ..... ..... ..... ..... .....		
<b>المادة 3 :</b> مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي		

الملحق رقم 03: طلب رخصة الهدم

25	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية : .....		
دائرة : .....		
بلدية : .....		
<b>طلب رخصة الهدم</b>		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات 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 البناية التي سيتم هدمها : .....		
8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : .....		
9 - طبيعة الطلب : .....		
10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها : .....		
11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها : .....		
12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....		
13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم : .....		
حرر بـ .....		
في .....		
إمضاء صاحب الطلب		



الملحق رقم 05: قرار يتضمن رخصة التجزئة

31	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية : .....	دائرة : .....	بلدية : .....
مصلحة : .....	في .....	
<b>قرار يتضمن رخصة التجزئة</b>		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم .....	المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....	ولاية .....
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ: .....		
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ .....		
من طرف ( السيدة /الآنسة/ السيد ) .....		
الساكنة (ة) بـ : .....		
بخصوص أشغال .....		
وبمقتضى .....		
وبمقتضى .....		
وبمقتضى القرار رقم .....		
بتحضير عقود التعمير .....		
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد .....		
<b>بقرار ما يأتي :</b>		
<b>المادة الأولى :</b> تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار . ويخضع ذلك للتحفظات الآتية :		
.....		
.....		
<b>المادة 2 :</b> تتمثل الحصص الناتجة من رخصة التجزئة ومساحاتها في :		
.....		
<b>المادة 3 :</b> إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي .....		
.....		
<b>المادة 4 :</b> تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :		
- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار .		
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد أجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة، إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.		
<b>المادة 5 :</b> في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.		
<b>المادة 6 :</b> عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.		
<b>المادة 7 :</b> يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.		
<b>المادة 8 :</b> يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.		
<b>المادة 9 :</b> يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.		
<b>المادة 10 :</b> تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب المحظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي/ الوالي/ وزير السكن والعمران والمدينة		

الملحق رقم 06: طلب رخصة التجزئة

26	<p>الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07</p>	<p>22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م</p>
<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</p>		
<p>ولاية : .....</p> <p>دائرة : .....</p> <p>بلدية : .....</p>		
<p><b>طلب رخصة التجزئة</b></p>		
<p>(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)</p>		
<p>1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....</p>		
<p>2 - عنوان المالك (رقم ونهج) : .....</p>		
<p>بلدية : .....</p>		
<p>رقم الهاتف : .....</p>		
<p>3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : .....</p>		
<p>4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : .....</p>		
<p>بلدية : .....</p>		
<p>5 - رقم الهاتف : .....</p>		
<p>6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : .....</p>		
<p>7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها : .....</p>		
<p>8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : .....</p>		
<p>9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة : .....</p>		
<p>10 - مشتعلات البنائات الموجودة ومقاساتها : .....</p>		
<p>11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها : .....</p>		
<p>12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة : .....</p>		
<p>13 - مشتعلات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها : .....</p>		
<p>14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....</p>		
<p>15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة : .....</p>		
<p>حرر بـ .....</p>		
<p>في .....</p>		
<p>إمضاء صاحب الطلب</p>		

الملحق رقم 07: طلب رخصة البناء

24	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
<b>الملاحق</b>		
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية : .....		
دائرة : .....		
بلدية : .....		
<b>طلب رخصة البناء</b>		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تخصيص 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 والبنائات الموجودة : .....		
12 - مشتغلات البنائات الموجودة ومقاساتها : .....		
13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....		
14 - الأجل المقترح لإتجاز أشغال البناء : .....		
حرب بـ .....		
في .....		
إمضاء صاحب الطلب		

## الملحق رقم 08: قرار يتضمن شهادة المطابقة

34	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية : .....	.....	في .....
دائرة : .....	.....	
بلدية : .....	.....	
مصلحة : .....	.....	
<b>قرار يتضمن شهادة المطابقة</b>		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم .....	.....	
الجلس الشعبي البلدي لبلدية .....	.....	
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :	.....	
نظرا للمطلب الذي تم إيداعه بتاريخ .....	.....	
من طرف ( السيدة /الآنسة/ السيد ) .....	.....	
السكن(ة) بـ .....	.....	
بخصوص أشغال : .....	.....	
بمقتضى .....	.....	
وبمقتضى .....	.....	
وبمقتضى .....	.....	
وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم .....	.....	بتاريخ .....
وبمقتضى محضر جرد رقم .....	.....	الذي تم إعداده بتاريخ .....
بالنسية للبنائيات المسترجعة من الجمهور والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :	.....	
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء .....	.....	
تحت رقم .....	.....	بتاريخ .....
<b>يقرر ما يأتي :</b>		
<b>المادة الأولى :</b> تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناء :		
.....		
.....		
<b>المادة 2 :</b> تتكون البناية التي تمت مراقبتها من .....		
.....	/1	.....
.....	/2	.....
.....	/3	.....
.....	/4	.....
.....	/5	.....
.....	/6	.....
.....	/7	.....
.....	/8	.....
.....	/9	.....
رئيس المجلس الشعبي البلدي		





الملحق رقم 10: قرار يتضمن شهادة التعمير

35	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية : .....	في .....	.....
دائرة : .....	.....	.....
بلدية : .....	.....	.....
مصلحة : .....	.....	.....
<b>قرار يتضمن شهادة التعمير</b>		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم.....	المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....	.....
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....		
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....		
من طرف ( السيدة /الآنسة/ السيد ).....		
السكنية) بـ.....		
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ : .....		
بمقتضى...../.....		
.....		
وبمقتضى.....		
وبمقتضى.....		
<b>يقرر ما يأتي :</b>		
<b>المادة الأولى :</b> تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.....و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....و/أو القواعد العامة للتعمير.		
<b>المادة 2 :</b> يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :		
معامل شغل الأراضي (COS) : .....		
معامل مساحة البناء على الأرض (CES) : .....		
الارتفاع الأقصى : .....		
المواصفات الأخرى : .....		
.....		
.....		
.....		
<b>المادة 3 :</b> ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها ( مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصاوق عليه).		
رئيس المجلس الشعبي البلدي		

## الملحق رقم 11: قرار يتضمن رخصة البناء

29		الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07		22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م	
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية					
ولاية : .....	في .....				
دائرة : .....					
بلدية : .....					
مصلحة : .....					
<b>قرار يتضمن رخصة البناء</b>					
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)					
رقم .....					
المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....					
ولاية .....					
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ /: .....					
أو وزير السكن والعمران والمدينة :					
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ .....					
من طرف (السيدة، الأتسة، السيد) .....					
السكن (ة) بـ .....					
بخصوص أشغال .....					
بمقتضى .....					
وبمقتضى .....					
وبمقتضى .....					
وبمقتضى القرار رقم .....					
المؤرخ في .....					
والمتمم لإنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،					
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد .....					
بتاريخ .....					
<b>يقدر ما يأتي :</b>					
<b>المادة الأولى :</b> تسلّم رخصة البناء لإنجاز .....					
<b>المادة 2 :</b> يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية .....					
<b>المادة 3 :</b> مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي .....					
<b>المادة 4 :</b> تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.					
<b>المادة 5 :</b> تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملفف للطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني. بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).					
<b>المادة 6 :</b> بعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.					
<b>المادة 7 :</b> يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.					
<b>المادة 8 :</b> يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.					
<b>المادة 9 :</b> يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.					
<b>المادة 10 :</b> يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.					
رئيس المجلس الشعبي البلدي / الوالي / وزير السكن والعمران والمدينة					

# قائمة المراجع

أولا: النصوص القانونية

- الأوامر:

1- الامر 155/66، المؤرخ في 1966/06/08، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، ج ر، العدد 48 لسنة 1966.

-القوانين:

2-القانون رقم 29/ 90 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير ر، العدد 52، 1990.

3- القانون 02/02، مؤرخ في 2002/02/05، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر، العدد 10، الصادرة في 2002.

4- القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 يعدل ويتمم القانون رقم 29/90، ج ر، العدد 51، 2004.

5 - القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/08/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، العدد 44، 2008.

- المراسيم التنفيذية:

6-المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر، العدد 26، 1991.

7- من المرسوم التنفيذي 55/06، المؤرخ في 2006/01/30، يحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايبتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر، العدد 06، 2006.

8- المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 مايو 1991، الذي يحدد كفايات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر، ج ج ، العدد 55، صادرة في 2009/09/27.

9- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ 2015/01/25 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، العدد 07، 2015.

### ثانيا: الكتب:

#### - الكتب العامة:

10- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار الهومة، الجزائر، 2009

11- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار الهومة للطباعة والنشر، الجزائر، 1999.

12- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، الطبعة الأولى، دار الهومة الجزائر، 2009 .

#### - الكتب المتخصصة:

13- التجاني بشير، التحضير والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

14- صافية إفلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري - أهداف حضارية ووسائل قانونية-، الطبعة الثالثة، دار الهومة، الجزائر، 2016-2017.

15- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر، الجزائر، 2005.

16- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

ثالثا- الرسائل والمدكرات:

-الرسائل:

17- سفيان بوط، الاليات القانونية لمراقبة البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 02، 2017-2018.

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

19- صابر بن صالحية، اليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ل م د، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منثوري -قسنطينة-، ك ح، 2016-2017.

20- عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه الدولة في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007.

21- عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد -تلمسان، 2016-2017.

22- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، اطروحة لنيل الدكتوراه، في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.

23- مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01- بن يوسف بن خدة-، 2015-2016.

#### - المذكرات:

#### \* ماجستير:

24- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

25- حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، تخصص القانون وتسيير الإقليم، جامعة الأخوي منتوري - قسنطينة-، ك ح، 2011-2012.

26- حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون العام، فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون، جامعة قسنطينة 01، كلية الحقوق، 2012-2013.

27- سلسبيل كيجل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل درجة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأخوي منتوري -قسنطينة-، 2015-2016.

28- كمال تكواشت، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.

29- كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر -باتنة-، 2011-2012.

30- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر -بن يوسف بن خدة-، 2007-2008.

\* ماستر:

31- أسامة برسالي، المخالفات العمرانية وأثرها على نوعية التعمير بمدينة خنشلة حالة تخصيص 786 مسكن، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في التسيير المدن والتنمية المستدامة، جامعة العربي بن مهيدي-ام البواقي -، معهد تسيير التقنيات الحضرية، 2018.

32- امين رابح العربي، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج المدرسة الوطنية للقضاء، 2005-2006.

33- الشيخ بلكوز، اليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير رخصة البناء انمودجا، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، في مسار الحقوق، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2015-2016.



34- بلخير حللمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، شعبة حقوق، التخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012-2013.

35- بسمة شرقي، ربيحة حميمي، دور الجماعات المحلية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، شعبة قانون عام، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن عبد الرحمان ميرة-بجاية-، 2012-2013.

36- حياة عمروش، رزيقة عمروش، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر، في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة -بجاية، 2012-2013.

37- حمزة عباسي، المخالفات العمرانية في التخصيصات السكنية والية معالجتها -دراسة حالة مدينة فرجيو-، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم تسيير التقنيات الحضرية، تخصص مدن ومشروع حضري، جامعة العربي بن مهدي - ام البواقي-، 2015-2016.

38- زوليخة دردوري، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة ماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح -ورقلة-، 2014.

39- سهام حمامي، ليلة اجعاد، أدوات الرقابة في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، شعبة قانون الاقتصادي للأعمال، التخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012.

40- صبرينة ارزقي، كهينة بلعيد، الرقابة على اشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة -بجاية-، 2015-2016.

41- عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، 2013-2014.

42- فاتيحة ادرار، ايت عزوز يسمينه، النظام القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون العام تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017.

43- كريمة الغربي، دور شرطة العمران في ضبط المخططات العمرانية دراسة حالة-بلدية طولقة -، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم السياسية، تخصص سياسة عامة وإدارة محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، 2015-2016.

44- مريم براهيم، باريزة فروج، الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية-، 2015-2016.

45- نبيلة خشاب، الاليات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير -رخصة البناء نموذجاً-، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص علوم قانونية وإدارية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي طاهر، سعيدة، 2016/2017.

46- نورة بن عبد الرحمان، عبد الحكيم جيلالي، الرقابة الإدارية كأداة لكشف مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2018-2019.

#### رابعاً- المجلات:

47- بدرة لعور، (دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري)، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 12، 2016.

- 48- عبد الحليم بن بادة، (مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري " بين التجريم والمتابعة الجزائرية")، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد السابع، 2018.
- 49- مراد بلكعبيات، يوبا قيشو، (الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، جامعة ابن خلدون -تيارت-، العدد الثاني، 2017.
- 50- نوال ريمة بن نجاعي، الملتقى الوطني حول (المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) امام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)، مجلة الحقوق والحريات، جامعة الحاج لخضر -باتنة-، 2013.

#### خامسا- محاضرات:

- 51- سيد اعمر محمد، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، محاضرة في مقياس: قانون الأعمال، "ألقيت على طلبة السنة الثالثة ليسانس"، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة غرداية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015-2016.

# الفهرس

الصفحة	المحتويات
	إهداء
	كلمة الشكر
	ملخص البحث
	قائمة المختصرات
أ-و	مقدمة
<b>الفصل الأول: المراقبة القبلية والبعدي لعملية التعمير</b>	
9	المبحث الأول: الرقابة بواسطة الرخص العمرانية.
9	المطلب الأول: رخصة البناء كألية رقابة في مجال التهيئة والتعمير
10	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
10	أولاً: تعريف رخصة البناء
11	ثانياً: خصائص رخصة البناء
11	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
11	أولاً- النطاق الموضوعي لرخصة البناء
12	ثانياً-النطاق المكاني لرخصة البناء
12	الفرع الثالث: إجراءات الحصول على رخصة البناء

13	أولاً: تقديم طلب المتعلق بالحصول على رخصة البناء
15	ثانياً: دراسة طلب الرخصة او الجهات المختصة بتسليم الطلب
16	ثالثاً: ميعاد اصدار القرار
17	رابعاً: تبليغ رخصة البناء
18	المطلب الثاني: رخصة التجزئة
18	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة
18	أولاً: تعريف رخصة التجزئة
19	ثانياً: خصائص رخصة التجزئة
20	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة
20	أولاً: النطاق الموضوعي
21	ثانياً: النطاق المكاني
21	ثالثاً: النطاق الشخصي
21	الفرع الثالث: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
21	أولاً: تقديم طلب رخصة التجزئة
24	ثانياً: الجهة المختصة بالتحقيق في الطلب
25	ثالثاً: اصدار القرار
27	المطلب الثالث: رخصة الهدم

27	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم
28	أولاً: تعريف رخصة الهدم
29	ثانياً: خصائص رخصة الهدم
30	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم
30	الفرع الثالث: إجراءات الحصول على رخصة الهدم
30	أولاً: طلب رخصة الهدم
32	ثانياً: جهات التحقيق في طلب شهادة الهدم
32	ثالثاً: إصدار القرار
33	المبحث الثاني: الرقابة بواسطة الشهادات العمرانية
33	المطلب الأول: شهادة التعمير
34	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير
35	الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة التعمير
35	الفرع الثالث: وإجراءات اعداد وتسليم شهادة التعمير
35	أولاً: طلب شهادة التعمير
36	ثانياً: التحقيق في طلب شهادة التعمير
37	ثالثاً: تسليم شهادة التعمير
38	المطلب الثاني: شهادة القسمة

38	الفرع الأول: تعريف شهادة القسمة
39	الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة القسمة
39	الفرع الثالث: إجراءات اعداد وتسليم شهادة القسمة
40	أولاً: طلب شهادة التقسيم
41	ثانياً: جهات التحقيق في طلب شهادة التقسيم
42	ثالثاً: تسليم شهادة التقسيم
43	المطلب الثالث: شهادة المطابقة
44	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
44	أولاً: تعريف شهادة المطابقة
45	ثانياً: خصائص شهادة المطابقة
46	الفرع الثاني: أهمية شهادة المطابقة
46	الفرع الثالث: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة
47	أولاً: التصريح بانتهاء الاشغال
47	ثانياً: دراسة طلب الحصول على شهادة المطابقة (جهة رقابة المطابقة)
48	ثالثاً: تسليم شهادة المطابقة
50	خلاصة الفصل الأول
<b>الفصل الثاني: العقوبات المترتبة عن مخالفات التهيئة والتعمير</b>	



52	المبحث الأول: الإطار القانوني للمخالفات العمرانية
52	المطلب الأول: مفهوم المخالفات العمرانية
53	الفرع الأول: تعريف المخالفات العمرانية
53	أولاً: تعريف المخالفات العمرانية
57	ثانياً: خصائص المخالفات العمرانية
58	الفرع الثاني: أسباب المخالفات العمرانية
60	المطلب الثاني: أنواع المخالفات العمرانية
60	الفرع الأول: أهم المخالفات الماسة بالرخص العمرانية
61	أولاً: المخالفات الماسة برخصة البناء
63	ثانياً: المخالفات الماسة برخصة التجزئة
65	ثالثاً: المخالفات الماسة برخصة الهدم
66	الفرع الثاني: المخالفات الماسة بالشهادات العمرانية
66	أولاً: المخالفات الماسة بشهادة التعمير
68	ثانياً: المخالفات الماسة بشهادة التقسيم
69	ثالثاً: المخالفات الماسة بشهادة المطابقة
69	المبحث الثاني: إجراءات معاينة المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة لها
70	المطلب الأول: إجراءات معاينة مخالفات التعمير

70	الفرع الأول: الاعوان المؤهلون للبحث عن المخالفات
73	الفرع الثاني: الزيارات الميدانية للمواقع المخالفات
75	الفرع الثالث: اثبات المعاينة بموجب محاضر
75	أولا: شكل المحاضر
76	ثانيا: حجية المحاضر
78	ثالثا: تبليغ محاضر معاينة مخالفات التعمير
81	المطلب الثاني: الجزاءان المقررة لمخالفات التعمير
82	الفرع الأول: المسؤولون جزائيا عن مخالفات التعمير
83	الفرع الثاني: أنواع الجزاءات المقررة لمخالفات التعمير
85	أولا: العقوبات المقررة بموجب القانون 90-29 المعدل والمتمم
86	ثانيا: العقوبات الجزائية المقرر في القانون 15/08
90	خلاصة الفصل الثاني
93-92	خاتمة
95	ملاحق
108	قائمة المراجع
116	الفهرس

قائمة الملاحق:

الصفحة	عنوان الملحق	الرقم
95	قرار يتضمن رخصة الهدم	01
96	قرار يتضمن شهادة التقسيم	02
97	طلب رخصة الهدم	03
98	وصل ايداع الملف	04
99	قرار يتضمن رخصة التجزئة	05
100	طلب رخصة التجزئة	06
101	قرار يتضمن شهادة المطابقة	07
102	طلب رخصة البناء	08
103	طلب شهادة التقسيم	09
104	قرار يتضمن شهادة التعمير	10
105	قرار يتضمن رخصة البناء	11