

جامعة غرداية  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم: الحقوق



عنوان المذكرة

الرقابة الإدارية كأداة لكشف مخالفات التعمير  
في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق  
تخصص قانون الإداري

إشراف الأستاذ:

- سليمان بوزكري

إعداد الطالبين:

- نورة بن عبد الرحمان

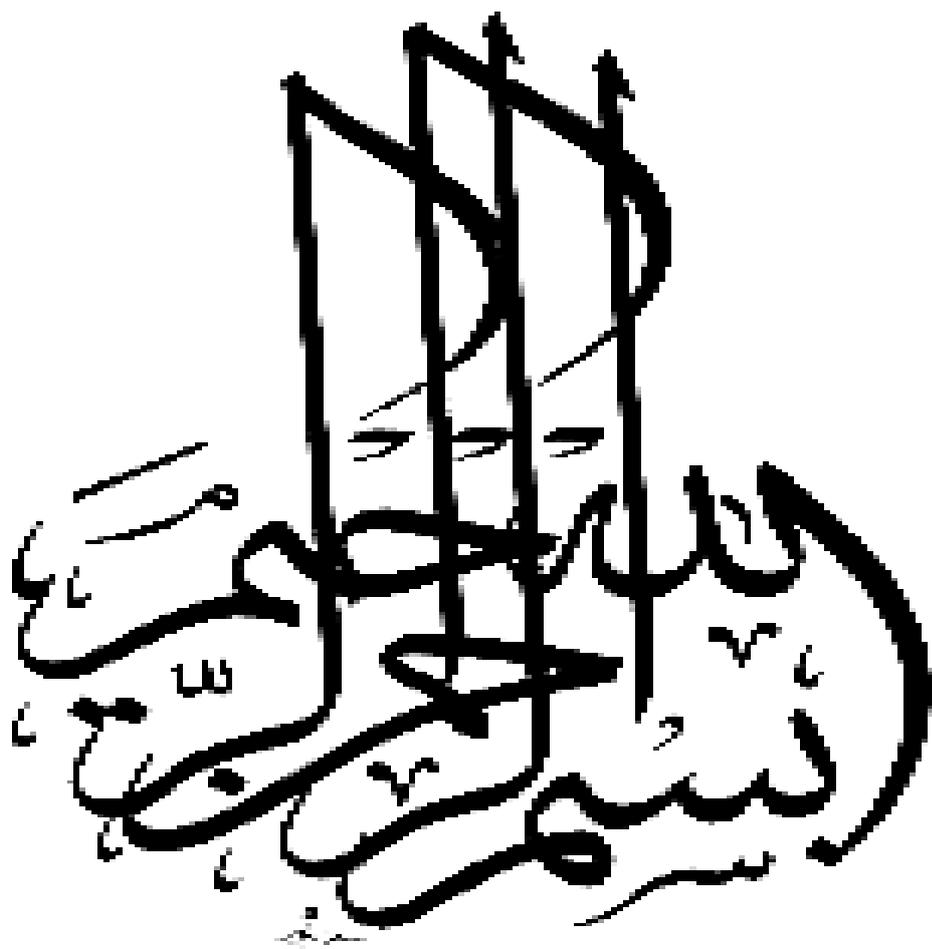
- عبد الحكيم جيلالي

لجنة المناقشة :

الصفة	الجامعة	الرتبة	إسم ولقب الأستاذ
رئيسا	جامعة غرداية	أستاذ مساعد ب	علي شفار
مشرفا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر ب	سليمان بوزكري
ممتحنا	جامعة غرداية	أستاذ مساعد أ	مبروك لشقر

السنة الجامعية :

2018 م - 2019 م



# شكر و عرفان

أول الشكر و آخره نشكر الله و نحمده سبحانه و تعالى أن أنعم علينا نعمة العقل و أنار سبيلنا بالعلم و المعرفة و وفقنا و أعاننا بفضلته على إنجاز هذا العمل .

## وبعد الصلاة و السلام على نبينا و رسولنا محمد صلى

فإننا نتقدم بوافر الشكر و التقدير إلى الأستاذ المشرف سليمان بوزكري لتفضله بالإشراف على هذه المذكرة و على ملاحظاته و توجيهاته و دعمه لنا فنسأل الله أن يجازيه خير الجزاء و أن ينفع بعلمه طلاب العلم .

كما يشرفنا أن نتقدم بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة مذكرتنا و لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر إلى جميع أساتذة كلية الحقوق بجامعة غرداية و موظفيها عامة و إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل .

نورة بن عبد الرحمان

عبد الحكيم جيلالي

# إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع ثمرة عملي وجهدي إلى من قال فيهما الرحمان

( وبالوالدي إحسانا )

إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما وحفظهما من كل مكروه

إلى كل الأخوة والأخوات وكافة الأهل والأقارب

إلى كل الأصدقاء و طلبة الحقوق خاصة دفعة ماستر قانون إداري

إلى كل من آمننا و لو بكلمة خير في إنجاز هذا العمل

وإلى كل من ممدوا لي الطريق للوصول إلى درجة العلم

أهدي هذا العمل .

نورة بن عبد الرحمان

قائمة المختصرات :

المختصر	المعنى
ج ر	الجريدة الرسمية
ق إ ج	قانون الإجراءات الجزائية
ط	الطبعة
ج	الجزء
ص	الصفحة
ك ح و ع س	كلية الحقوق و العلوم السياسية

## ملخص البحث :

يعتبر موضوع الرقابة الإدارية على العمران من بين المواضيع التي حظيت بإهتمام كبير من قبل المشرع الجزائري ، ذلك من خلال إصداره لعدة قوانين و مراسيم تنفيذية لتنظيم هذا المجال ومنحه النسق الجمالي ، و التي تعتبر بمثابة آليات و ضمانات للحفاظ على النظام العام العمران ، و تكون هذه الرقابة عن طريق قواعد و أحكام و معايير تحدد بها كيفية البناء و رسم حدود هو تنظيمه ، و يتجلى ذلك بدءا بوضع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي يضبط و يوجه مخطط شغل الأراضي الذي يحدد و يفصل بدوره الحق في استخدام هذه الأراضي ، و من هنا تظهر تقنيات و ميكانيزمات الرقابة المسبقة عن طريق الرخص و الشهادات التي تمنح وفقا لهذه الآليات من قبل الجهات الإدارية المختصة قبل الشروع في البناء ، التي توجب على المعني إتباع قوانينها و أحكامها من أجل البناء الصحيح وفق قوانين التهيئة و التعمير ، و في حالة عدم الإمتثال لهذه التنظيمات و التعليمات ، وضع المشرع الجزائري أجهزة إدارية مؤهلة قانون المتابعة و معاينة هذه المخالفات و إثباتها في محاضر تحرر بشأنها تثبت المخالفة وتعرض مرتكبيها للجزاء المقررة بشأنها ، و هذا في إطار الرقابة اللاحقة على الأشغال المشيدة من أجل تفعيل قانون التعمير و النهوض بالعمران لمواكبة التطورات العمرانية .

## الكلمات المفتاحية :

الرقابة الإدارية ، الرقابة السابقة ، الرقابة اللاحقة ، العمران ، التعمير ، الأعراف المؤهلون قانونا ، متابعة و معاينة المخالفات ، تحرير المحاضر ، الجزاءات .

## **Abstract**

The issue of administrative control over urbanization is one of the subjects that has obtained an immense attention by the Algerian legislator through the issuance of several laws and executive decrees to regulate this subject and give it an aesthetic character, which are considered as mechanisms and assurances for the maintaining the general urban system. This regulation is determined by means of guidelines, statutes and standards that define the way of construction, demarcation and organization. This is reflected in the guidelines of development plan for preparation and construction that regulates and oversees the land habitation plan that defines and determines the right to exploit these lands. Hence, the techniques and mechanisms of pre-censorship are exposed through the licenses and certificates granted in accordance with these mechanisms by competent administrative authorities before the start of construction and urbanization, which require the beneficiaries to abide by its regulations and provisions in order to build accurately and appropriately according to the laws of development and construction. In case beneficiary fails to comply with these provisions and regulations, the Algerian legislator has set administrative personnel who are legally qualified to follow up and inspect these violations and to substantiate their reports proving the violations and exposing the perpetrators to face the proper penalties. This occurs within the framework of subsequent monitoring of construction and development in order to initiate the laws of reconstruction and urban development and to cope with contemporary urban advancement.

### **Key words:**

Administrative, former supervision, subsequent supervision, urbanization, reconstruction, legally qualified personnel, follow-up and inspection of violations, issuance of reports, penalties sanctions.

مفتحة

يعتبر العمران المرآة العاكسة لتقدم الدول وإبراز مدى حضارتها فكل حضارة متأصلة تعرق بعمرانها ، فهو أحد مقومات الحضارة التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور، ذلك باعتبار أن مقياس تطور ورقي أي مجتمع ينعكس على طريقة بناء المنشآت و البنايات و على الطابع المعماري و الجمالي لكيفية تأسيس مدينة على قواعد تهيئة معمارية بالغة الدقة و الإتقان ، هذا ما أدى إلى إهتمام البشرية بضرورة إعتناء سياسات عمرانية هادفة و تهيئة المدن و التمدن في مختلف جوانبها .

و لا يمكن استيعاب أبعاد و خصوصيات قوانين العمران بمعزل عن دراسة لمنحى التطور التاريخي للقواعد المنظمة لهذا الميدان ، فنجد أن هذه الأخيرة مرتبطة بنشأة القواعد الأولى للتخطيط الحضري و التي تعود جذورها إلى زمن طويل عبر مر الحضارات ، بداية من الحضارة الفرعونية و البابلية و الرومانية إلى العرب الذين أبدعوا في هندسة المباني و القصور التي شيدها وشهدت عليها الأثار التي بقيت مجسدة إلى الآن ، فكان لها الدور المهم في وضع الأسس الأولى لعلم العمران لوصولها لدرجة متقدمة في التخطيط المعماري .

لكن بالرجوع إلى سياسة التهيئة و التعمير المتبعة في الجزائر فقد مرت بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة و منذ الإستقلال ضبط قواعد البناء و التوسع العمراني ، وذلك عن طريق إيجاد آليات قانونية للوصول إلى تأطير فعال ، بدءا بصدور القانون رقم 157/62 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية ، هذا إلى غاية صدور الأمر 67/75 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة ، والذي يعد أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال ،للتوالى بعده سلسلة من النصوص القانونية التي سنها المشرع الجزائري .

ولعل أهمها هو القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي صدر نتيجة الإصلاحات العميقة والجدرية التي عرفتها البلاد بعد صدور دستور 1989، فكان نقطة تحول و بداية لمرحلة جديدة فعالة و حاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني و يكرس قواعد و آليات للرقابة على أعمال البناء ، وهذا ما أكدته التعديل له بالقانون 05/04 و المراسيم التنفيذية المطبقة لهم .

و بهذا أصبح تدخل السلطة الإدارية أمرا ضروريا في ظل الدولة الحديثة ، مما فرض بعض الضوابط و القيود على الحقوق و الحريات العامة وفقا لسلطات الضبط الإداري القائمة ، حيث يعتبر تدخل الدولة في تقييد حق الملكية الخاصة هو أول الحقوق التي تم تقييدها ، و من بين القيود التي تضمنتها هذه القوانين هو إلزامية الحصول على تراخيص و شهادات إدارية تجسد أدوات التعمير المعدة مسبقا لذلك ،وهذا قبل مباشرة أي نشاط متعلق بالتعمير وذلك في إطار رقابة قبلية ، و التي تتخذ لأخذ الإحتياطات الضرورية لوقاية المجتمع من الأخطار التي قد تنجم عن ممارسة النشاط العمراني بصورة غير آمنة و غير منتظمة و للمحافظة على النظام العام .

ولم يكتفي المشرع الجزائري بذلك فقد منح لبعض الأجهزة و الهيئات المؤهلة قانونا سلطات مراقبة و متابعة أشغال التهيئة و التعمير التي يقوم بها هؤلاء الأشخاص، للتحقق من مدى مطابقتها لهذه الرخص والشهادات المسلمة ولتفعيل قوانين التعمير وهذا في إطار رقابة بعدية .

فمن خلال هذه الآليات و الوسائل الرقابة القبليّة و البعدية الممنوحتين للإدارة يتم ضبط مجال البناء و التعمير، عن طريق مراقبة و معاينة الأشغال منذ البدء فيها إلى غاية انتهائها، و كشف مختلف التجاوزات و المخالفات التي قد تحدث في هذا الميدان، و تعريض مرتكبيها لجزاءات مختلفة مسطرة في نصوص متعددة حسب نوع المخالفة و درجة خطورتها، و هذا لتفعيل إحترام قواعد التهيئة و التعمير و حماية النظام العام ككل.

ومن هنا تبرز أهمية الموضوع التي تكمن في تسليط الضوء على موضوع يعد من صميم الأعمال الإدارية ليظهر مدى تحكم الجهات الإدارية المختصة في تطبيق نصوص التهيئة و التعمير و تجسيدها على أرض الواقع بما يستجيب لإستراتيجية البناء التي وضعها المشرع الجزائري للحد قدر الإمكان من البنايات غير القانونية التي تنعكس سلبا على المظهر الجمالي للمدينة .

كما يعد موضوع الرقابة من بين المواضيع التي لها أهمية جد بالغة نظرا للحركة العمرانية الواسعة في مجال التعمير و البناء داخل الدولة، و ما تعيشه من فوضى و تأثير ذلك بشكل كبير على المجتمع . والشيء الأكثر أهمية و الملفت للإنتباه هو إختيار بنايات جديدة و بطريقة غريبة هذا ما يبرز قصور في النصوص القانونية و خاصة في تطبيقها و محدودية ميكانزمات الرقابة، و عدم فرض سيطرة الدولة و ضبط الحركة العمرانية من خلال الردع و تطبيق الجزاءات على المخالفين .

و تزداد أهمية الموضوع في كون موضوع مخالفات التعمير أصبحت ظاهرة من الظواهر التي تؤرق الخاص و العام بسبب نتائجها السلبية التي تعود على الفرد و المجتمع .

و يعود سبب إختيارنا لهذا الموضوع أساسا لدوافع ذاتية تنطلق أساسا من البيئة التي نعيش فيها و كثرت الاحياء و البناءات غير النظامية، كما نجد مالكين أو مستأجرين يقومون بتعديلات و تغييرات في السكنات دون الحصول على أية رخصة، هذا ما دفع رغبتنا الشخصية للتساؤل و البحث عن مدى وجود هيئات مكلفة بالرقابة عن هذه الأعمال غير القانونية في مجال التعمير و الإطلاع على أنظمتها الرقابة فيها، أما عن الأسباب الموضوعية لإختيارنا لهذا الموضوع هو الوضع العمراني التي وصلت إليه بلادنا جراء عدم تقييد الأفراد بقوانين البناء و التعمير، و ما تولد عنه من الإنتشار الكبير للبناءات غير القانونية، و ظهور أحياء بأكملها تفتقر لأدنى قواعد التهيئة و التعمير رغم وجود ترسانة من القوانين و أجهزة إدارية مكلفة بالرقابة و جزاءات و إجراءات لكنها غير مفعلة .

وتهدف هذه الدراسة أساسا إلى الوقوف على أهم المشاكل المتعلقة بأعمال البناء و التعمير محاولة منا إيجاد الحلول أو الإشارة إليها من خلال مايلي :

- تحليل نصوص قانون العمران فيما يتعلق بآليات الرقابة على عمليات البناء من خلال استعراض مختلف الوسائل و الأدوات التي منحها المشرع للإدارة من أجل تنظيم عمليات البناء و التصدي لمختلف المخالفات .
- إبراز دور الجهات المختصة في مراقبة عمليات البناء وفق سياسة التهيئة و التعمير و مدى فعاليتها .
- توعية المواطنين و الحد من البناءات الفوضوية و تنظيم حركة العمران داخل المدينة من خلال إمطة اللثام عن هذه المخالفات و إثراء مكتبتنا الجامعية بهذه الدراسة .

أما عن الدراسات السابقة التي تطرقت لمثل هذا الموضوع نجد دراسة كل من :

- ياسمين شريدي من جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر ، تحت عنوان الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون الأعمال، التي نوقشت في الموسم الجامعي 2008/2007 وتمحورت إشكالياتها حول ماهي الآليات القانونية الممنوحة للإدارة من أجل مراقبة الحركة العمرانية وهل حققت هذه الأخيرة الأهداف المرجوة من وراء إقرارها ؟ ، وقد ركزت في دراستها لمعالجة هذه الإشكالية على آليات الرقابة الإدارية القبلية في مجال التعمير والبناء في الفصل الأول وآليات الرقابة البعدية في الفصل الثاني ، وخلصت لتوصيات أهمها : تبسيط إجراءات الرقابة ، ضرورة التنسيق والتعاون بين مختلف المتدخلين في قطاع التعمير ، تدريس قانون التهيئة والتعمير في تكوين القضاة ، والقيام بحملات تحسيسية لنشر ثقافة العمرانية .

- سفيان بوط من جامعة البليدة 2 ، تحت عنوان الآليات القانونية لمراقبة البناء و التعمير ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم ، التي نوقشت في الموسم الجامعي 2018/2017 و تمحورت إشكاليته حول مدى نجاعة وفعالية الآليات القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير في إحكام الرقابة على مجال البناء والتعمير ، وهل هي كفيلة للحد من انتشار البناءات المخالفة لقواعد التهيئة و التعمير؟ ، وقد ركز في دراسته في الباب الأول على الآليات القانونية لمراقبة البناء والتعمير أما في الباب الثاني لدور السلطات الإدارية والقضائية في الرقابة على البناء والتعمير ، وخلص لتوصيات مهمة أهمها ضرورة تحديد اختصاص الأعوان المؤهلين للرقابة وتكوينهم ، ضرورة توقيع عقوبات رادعة لكل شخص يقوم بالبناء والتعمير والتعدي على قطاعات غير قابلة للتعمير ، وتوحيد النصوص القانونية في هذا مجال .

و قد واجهتنا أثناء إعداد بحثنا عدة صعوبات نلخصها فيما يلي :

- ندرة المراجع المتخصصة المتعلقة بالدراسة .

- قصر الوقت المخصص لإعداد البحث .

- كثرة القوانين التي لها علاقة بالموضوع و تشتتها .

و على ضوء ما تقدم يمكن أن نطرح الإشكالية التالية :

**كيف تكون الرقابة على نشاط التعمير لكشف المخالفات الناجمة عنه ، وتعرض مرتكبيها إلى الجزاءات**

**المقررة عليها ؟ ، وتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية و التي تتمثل أساسا في الطرح التالي:**

- فيما تتمثل الأجهزة المكلفة بمراقبة ومعاينة مخالفات التعمير ؟

- ماهي الإجراءات المتبعة لمعاينة مخالفات التعمير و إثباتها ؟

- ماهي أنواع المخالفات على نشاط البناء و التعمير ؟

- ما نوع الجزاءات المقررة على مخالفة قواعد التعمير ؟ .

وفي إطار المقاربة المنهجية ، فقد إنتهجنا بذلك المنهج التحليلي الذي يعتمد على التسلسل المنطقي للأفكار

حيث ننتقل من معطيات أولية لنصل إلى نتائج نستخلصها عن طريق تحليل المواد القانونية الخاصة بالتهيئة

والتعمير ، كما إعتمدنا أيضا في بعض الجوانب على المنهج الوصفي الذي يهتم بالحقائق العلمية و يصفها كما هي تم يمتد لتفسيرها و هذا في مناقشة الآليات الممنوحة للإدارة و إجراءات المعاينة ،بالإضافة إلى المنهج التاريخي الذي يمكننا من تتبع مراحل تطور التشريعات المتعلقة بالبناء و التعمير و إستحداث قوانين في هذا المجال .

و للإجابة عن هذه الإشكالية والتساؤلات الفرعية قمنا بتقسيم بحثنا إلى فصلين، الفصل الأول نتناول فيه ماهية الرقابة الإدارية ونطاقها و ذلك ضمن مبحثين حيث تطرقنا في المبحث الأول لمفهوم الرقابة الإدارية على نشاط التعمير وتعرضنا فيه لتعريف الرقابة وأنواعها ،أما المبحث الثاني فخصصناه لنطاق الرقابة على نشاط التعمير حيث تناولنا فيه كشف مخالفات التعمير حسب قوانين التعمير وتنظيمات المتعلقة بها وكشفها حسب القوانين الخاصة، أما الفصل الثاني فخصصناه لأجهزة الرقابة الإدارية ومعاينة مخالفات التعمير و الذي قسمناه بدوره إلى مبحثين حيث تطرقنا في المبحث الأول لأجهزة الرقابة الإدارية المكلفة بالبحث وتفصي مخالفات التعمير و تعرضنا فيه للأجهزة الإدارية اللامركزية وغير مرمزة أما المبحث الثاني فخصصناه لمعاينة مخالفات التعمير و الجزاءات المقررة بشأنها و الذي فصلنا فيه إجراءات معاينة مخالفات التعمير وأنواع الجزاءات المقررة بشأنها ، وأخيرا خلصنا بخاتمة دراسة توصلنا فيها إلى بعض النتائج والتوصيات التي يمكن من خلالها معالجة هذا الموضوع بأكثر دقة خاصة في المجال العملي مستقبلا .

# الفصل الأول

مفهوم الرقابة الإدارية ونطاقها

إن أي فرد في المجتمع يملك عقار بصفة قانونية، يمكنه ذلك من ممارسة حقه في التصرف فيه سواء من حيث البناء أو الترميم أو التقسيم أو الهدم لإعادة التشييد، وهاته التصرفات كان لابد لها من تنظيم خاصة و أن نشاط التعمير و البناء و إن كان يتعلق بمصلحة خاصة بالضرورة إلا أن له تأثيرا كبيرا على الصالح العام، مما أدى إلى تدخل المشرع الجزائري و فرضه تنظيم يخص مجال النشاط العمراني ، فحد بذلك من حقوق الأفراد بوضعه قيودا جسدها في أطر و أدوات للتعمير و البناء، و أوكل التنظيم إلى أجهزة إدارية تستند في صلاحيتها إل قوانين وتنظيمات دقيقة ، كما أناط لها مهمة الرقابة الإدارية على كل نشاط للتعمير و البناء الذي و هذا من أجل تنظيم المجال العمراني ، لذا سنتطرق في هذا الفصل الأول إلى مبحثين حيث سنتطرق في المبحث الأول ( لمفهوم الرقابة الإدارية على نشاط التعمير) ، و المبحث الثاني نخصه ( لنطاق الرقابة الإدارية في نشاط التعمير ).

## المبحث الأول : مفهوم الرقابة الإدارية على نشاط التعمير

أكد المشرع الجزائري على الرقابة الإدارية و ذلك من أجل ضبط مجال النشاط العمراني ، وضبطها و نظمها في عدة قوانين و تنظيمات خاصة بها ، حيث منح للإدارة سلطة الرقابة على أشغال التعمير والبناء من خلال منحها أو رفضها للرخص والشهادات التي تسمح للفرد بممارسة حقه في البناء وفق أسس قانونية، كما منح لبعض الأجهزة والهيئات المكلفة قانونا، بسلطة المراقبة والتحقق من مدى مطابقة الرخص والشهادات للأشغال المنجزة سواء تعلق الأمر بالبناء أو التجزئة، أو الهدم ، لهذا نخصص الطلب الأول من هذا المبحث إلى تعريف الرقابة الإدارية على نشاط التعمير و إلى أنواع الرقابة الإدارية على نشاط التعمير في المطلب الثاني .

### المطلب الأول: تعريف الرقابة الإدارية على نشاط التعمير

إن الرقابة باعتبارها إحدى وظائف العملية الإدارية بعد التخطيط، التنظيم و التوجيه تعد من أهم الموضوعات التي يشترك فيها كل من علم الإدارة والقانون الإداري، فإذا كان الأول يركز على جملة من المبادئ والأساليب التي تحكم الرقابة الإدارية باعتبارها الآلية في الإدارة التي تقوم بوظيفة حيوية في الدولة الحديثة ، فإن الثاني يدرس تشكيلة أجهزة الرقابة الإدارية ويحدد اختصاصها وآلية عملها ، و لتحديد مفهوم الرقابة الإدارية لابد من تحديد مفهوم الرقابة بشكل عام، بوصفها نشاطا مهما يمارس للتحقق من قيام العمل على أساس الأهداف المرسومة لذلك ، لذا سنتطرق في هذا المطلب للمقصود بالرقابة الإدارية و خصائصها .

### الفرع الأول: المقصود بالرقابة الإدارية

نظرا لأهمية الرقابة و دورها في تحقيق الفاعلية على مستوى الإدارة ، فقد بدل المشرعين والفقهاء خاصة مجهودا واضحا في محاولة وضع تعريف يتفق مع الرقابة ، إلا أن هذه المحاولات تفرقت واختلفت على تعريف واضح وثابت لها ، ذلك لإختلاف الزاوية التي يقوم كل منهم بدراستها .

### أولا: الرقابة الادارية في الإصطلاح اللغوي و القانوني

للقابة عدة مصطلحات و تعاريف فقهية و تشريعية نوجزها فيما يلي :

#### 1- الرقابة الادارية في الإصطلاح اللغوي : تعني الرقابة لغة المراقبة والملاحظة والحراسة، وهي مشتقة من الفعل

راقب و راقبه أي حرسه و لاحظته<sup>1</sup>، و تعني أيضا المحافظة و الإنتظار فالرقيب يعني الحافظ و المنتظر .

1 - عوف محمود الكفراوي ، الرقابة المالية في الإسلام ، ط3، مركز الأُسكندرية للكتاب ، مصر ، 2006 ، ص18 .

ووردت كلمة الرقابة في القرآن الكريم لقوله تعالى: "إن الله كان عليكم رقيباً" النساء الآية 04، أي مطلعاً حفيظاً لأعمالكم، ويستدل من الآية معنى الرقابة هو محاسبة الله سبحانه وتعالى لعباده، وذلك عن طريق مراقبته سبحانه وتعالى لجميع النشاطات والأعمال.

والمعنى اللغوي لكلمة رقابة في اللغة الإنجليزية CONTROL، وقد حملت أكثر من معنى يدور معظمها حول التفتيش والمراجعة، ووجد للرقابة في قواميس اللغة الفرنسية أكثر من معنى يدور جميعها حول السلطة أو السيادة<sup>1</sup>، وبالنسبة للغة الفرنسية فهي كذلك تحمل مصطلحاً له في الغالب مدلول الرقابة والتفتيش والتدقيق وجهاز للضبط<sup>2</sup>.

### 2- الرقابة الادارية في الإصطلاح القانوني:

نجد عدة تعريفات لها في الفقه وفي التشريع الجزائري نذكر منها ما يلي:

#### أ - في الفقه:

عرفت الرقابة الادارية بأنها: "عملية متابعة دائمة ومستمرة تقوم بها السلطة نفسها أو بتكليف غيرها وذلك للتأكد من أن ما يجري عليه العمل وفقاً للمخطط الموضوع والسياسات المرسومة والبرامج المعدة، وفي حدود القوانين والقواعد والتعليمات المعمول بها لتحقيق أهداف معينة<sup>3</sup>." و عرف الدكتور عمار عوابدي الرقابة الادارية بأنها: "مراقبة السلطات والأجهزة الإدارية المركزية و اللامركزية أو لذات أعمالها، أي أن تراقب السلطات الإدارية نفسها بنفسها، عن طريق مراجعة أعمالها من تلقاء نفسها أو بناء على تظلمات و طلبات الأفراد و تفحص ما صدر منها من أعمال و تصرفات لتأكد من مدى مشروعيتها، وتقوم بتصحيحها أو تعديلها أو إلغائها أو سحبها حتى تصبح أكثر اتفاقاً أو انسجاماً مع أحكام وقواعد القانون و مبدأ الشرعية السائد في الدولة<sup>4</sup>." فالرقابة الإدارية هي ذلك النشاط الذي تمارسه الإدارة بنفسها و بما تملكه من سلطة بواسطة أجهزتها الرقابية تجاه أوجه النشاط الإداري.

#### ب- في التشريع الجزائري:

عرف المشرع الجزائري الرقابة في ميدان التهيئة والتعمير من خلال نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06

1- محمد حسين عبد العال، الرقابة الإدارية بين علم الإدارة و القانون الإداري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2004، ص72.

2- سهيل إدريس، المنهل (قاموس فرنسي - عربي)، ط19، دار الأدب، بيروت، 1998، ص303.

3- بسام عوض، عبد الرحيم عياصرة، الرقابة المالية في النظام الاقتصادي الإسلامي، ط1، دار الحامد للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2010، ص28.

4- عمار عوابدي، عمليات الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري، ج2، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص10.

بنصها على: " يقصد بالرقابة في مفهوم هذا المرسوم التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة " <sup>1</sup>.

يستخلص من نص المادة أن الرقابة الإدارية هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة وأثناء وعند الإنتهاء من إنجاز الأشغال خلال المعاينات الميدانية لهم .

فالرقابة هي مجموعة من الآليات التي تتدخل بها الإدارة من أجل تطبيق وتنفيذ المقتضيات القانونية المتعلقة بالتعمير، فهي من جانب تلعب دورا وقائيا ومن جانب آخر تلعب دور الرادع في مواجهة المخالفين لقواعد التعمير والبناء من خلال الكشف عن المخالفات بواسطة أجهزة إدارية مكلفة منوط لها سلطة الضبط العمراني.

### ثانيا : خصائص الرقابة الإدارية على نشاط التعمير

إن الحديث عن الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء يقتضي منا الوقوف على بعض الخصائص والتي تبين لنا أهميتها في الجانب التنظيمي لحركة نشاط التعمير والبناء وحفاظا عن النمط العمراني وبعيدا عن الفوضى التي تخرق الطابع الجمالي للتجمعات السكنية والمناطق المعمره ، و تتمثل هاته الخصائص فيما يلي :

#### 1- الخاصية الوقائية :

إن الإدارة في ممارستها للرقابة سواء على رخص التعمير أو الشهادات فإنها تمنح طالب الرخصة بالموافقة على موضوع رخصته التي تتوافق مع قوانين التعمير ، وقد ترفض منح الرخصة عندما تقدر أن من وراء قيامه بنشاط البناء بطريقة غير مطابقة سيسبب ضررا لنفسه ولغيره، وعليه تكون الرقابة وسيلة وقائية تتفادى بها الإدارة وقوع أضرار تمس الصالح الخاص والعام .

#### 2- الخاصية الانفرادية :

إن نشاط الإدارة في مجال تنظيم حركة النشاط العمراني ، تكون بصفة انفرادية في شكل قرارات تمنح بموجبها للأشخاص الممارسين حق البناء و التعمير عن طريق رخص و شهادات تمكنهم من القيام بذلك وفق التشريعات المعمول بها .

#### 3- الخاصية التقديرية :

يخول القانون للجهات المعنية بمنح تلك الرخص والشهادات السلطة التقديرية في منحها خاصة عندما يتعلق الأمر

1- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات

التشريع والتنظيم في مجال التهية والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ، ج ر ، العدد 6 ، 2006 .

بطلب رخصة أو شهادة عمرانية بمناطق غير مغطاة بمخططات التعمير ( المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، مخطط شغل الأراضي ) ، فإنها تلجأ الى القواعد العامة للتهيئة و التعمير وتنظر في مدى تناسب مضمون الأشغال و تطابقها و عدم تنافياها مع تلك القواعد .

### الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للرقابة الإدارية على نشاط التعمير

من خلال النصوص القانونية التي كرسها المشرع الجزائري في مجال العمران و المراسيم التنظيمية له ، نجد أنه كيف الطبيعة القانونية للرقابة الإدارية ضمن الضبطية الإدارية الخاصة ، حيث نظمها في نصوص قانونية خاصة و عديدة ترمي إلى الوقاية من الإخلال بزاوية من زوايا النظام العام في ميدان البناء و التعمير بأساليب محكمة و ملائمة للمجال العمراني ، هذا ما يستدعي تمييز هذه الرقابة على نشاط التعمير ثم أساسها القانوني .

### أولا : تمييز الرقابة الإدارية على نشاط التعمير

بما أن هذه الرقابة تكمن ضمن الضبطية الإدارية الخاصة ، ونظرا للتداخل الذي يطبع وظيفة الضبط بنوعيه الإداري والقضائي يستدعي منا أولا تعريف كل واحد منهما وبيان الأهمية النظرية والعملية من عملية تمييزهما عن بعضهما ، ثم التطرق لمعايير هذا التمييز .

### 1- تعريف الضبط الإداري و القضائي :

للضبط الإداري و القضائي عدة تعاريف نذكر منها مايلي :

#### أ- تعريف الضبط الإداري :

إن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا صريحا للضبط العمراني و إنما إكتفى بذكر الغاية منه و هي الأمن ، الصحة والسلامة ، لكن إذا تفحصنا نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 التي نصت على: " إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها يمكن رفض رخصة البناء... "1 .

وتطبيقا لنص المادة 04 من نفس المرسوم بنصها على : " إذا كانت البناءات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضحيج على الخصوص ، يمكن رفض رخصة البناء أو منحها " .

1 - المادة 02 و المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، ج ر ، العدد 26 ، 1991 .

نلاحظ من خلال المادتين أن المشرع الجزائري استعمل عبارة تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي و بالتالي فهو تعريف ضمني لهذف الضبط الإداري .

وترك المشرع المجال للفقهاء لتعريفه ، فعرفه الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه : " حق الإدارة في أن تفرض على الأفراد قيودا تحد بها من حرياتهم بقصد حماية النظام العام"<sup>1</sup> ، كما عرفه عمار عوابدي بأنه : " كل الأعمال والإجراءات و الأساليب القانونية و المادية و الفنية التي تقوم بها السلطات الضبط المختصة و ذلك بهدف ضمان المحافظة على النظام العام بطريقة وقائية في نطاق النظام القانوني للحقوق و الحريات السائدة في الدولة"<sup>2</sup>.

### ب- تعريف الضبط القضائي:

إن تعريف الضبط القضائي يتضمن مدلولين الأول يهتم بالموضوع أو الإجراء ويقصد به مجموع العمليات والاختصاصات والإجراءات التي يقوم بها رجال الضبط القضائي للبحث والتحرير عن الجريمة ومرتكبيها وجميع التحريات بشأنها ، و المدلول الثاني فينصرف الى الأجهزة المكلفة بتنفيذ المهام . والضبط القضائي وظيفته تحري الجرائم بعد وقوعها و البحث عن مرتكبيها و القبض عليهم وجمع الأدلة ضدهم التي تلزم للتحقيق تمهيدا لمحاكمتهم وكذلك توقيع العقوبات على مرتكبي الجرائم و مباشرة هذه الوظيفة يكون له أثر في صيانة النظام العام عن طريق الردع و الزجر الذي قد تحدده العقوبة في نفوس غيرهم من الأفراد .

### 2- أهمية تمييز بين الضبط الإداري و الضبط القضائي:

تكتسي عملية التمييز بين الضبط الإداري و الضبط القضائي أهمية بالغة و ذلك من عدة جوانب أهمها:

أ- تحديد الجهة القضائية المختصة : المنازعات الناشئة عن نشاط الضبط الإداري تخضع لرقابة القضاء الإداري ، في حين أن المنازعات الناشئة عن نشاط الضبط القضائي تخضع للقضاء العادي ، كما أن القواعد المطبقة التي تحكم ممارسة كل ضبط تختلف عن الآخر .

ب- النظام القانوني الذي يحكمهما: فالضبط الإداري يخضع لأحكام القانون الإداري ، في حين أن الضبط القضائي يخضع لأحكام قانون الإجراءات الجزائية .

ج- تحديد المسؤولية: الإدارة مسؤولة عن تعويض الأضرار الناجمة عن أعمال الضبط الإداري سواء اتخذت

1- سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري ، دراسة مقارنة ، دار الفكر العربي ، 1996 ، ص 539 .

2 - عمار عوابدي ، الجوانب القانونية لفكرة البوليس الإداري ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية و الاقتصادية ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، العدد 4 ، 1987 ، ص 1019 .

شكل عمل قانوني أو عمل مادي وفقا لأحكام و قواعد المسؤولية الإدارية<sup>1</sup>، بينما الدولة لا تتحمل تعويض الأضرار المترتبة عن نشاط الضبط القضائي .

**د- طبيعة العمل:** يمارس الضبط القضائي سلطات محددة مسبقا بنصوص صريحة ، تقوم بأعمال التحري عن الجرائم المرتكبة من قبل الأفراد و المخالفة للقوانين السارية في الدولة دون أن تشارك في وضع هذه القواعد ، في حين أن سلطات الضبط الإداري هدفها تنظيم ممارسة الأفراد لحقوقهم و حرياتهم ، من خلال صنع القواعد القانونية المتمثلة في القرارات الفردية و اللائحية و هذا لحماية النظام العام في الدولة .

و ما يزيد في أهمية التمييز بينهما هو التداخل بين الهيئتين من حيث الأشخاص المكلفين بممارسة وظيفة الضبط الإداري ووظيفة الضبط القضائي ، ف رئيس البلدية يعد سلطة مزدوجة فهو سلطة ضبط إداري طبقا للمادة 69 من قانون البلدية و سلطة الضبط القضائي طبقا للمادة 15 من قانون إجراءات الجزائية .

### 3- معايير تمييز الرقابة الإدارية

قدم الفقه عدة معايير للتمييز بين الضبط الإداري و الضبط القضائي نظرا للتداخل يمكن حصرها فيما يلي :

#### أ - المعيار العضوي :

يقوم هذا المعيار على أساس تحديد نوع العمل بالنظر إلى مركز القائم به و الجهة التي أصدرته ، فمتى صدر العمل عن السلطة التنفيذية ممثلة في هيئاتها الإدارية و موظفيها فهو عمل ضبط إداري ، أما إذا صدر العمل عن إحدى الهيئات القضائية فهو عمل ضبط قضائي<sup>2</sup> ، وقد حدد المشرع الجزائري الجهات المخول لها ممارسة وظيفة الضبط القضائي وهذا طبقا للمادة 15 من قانون إجراءات الجزائية ، أما الجهات المخول لها قانونا ممارسة وظيفة الضبط الإداري تتمثل أساسا في رئيس الجمهورية ، الوزراء ، الولاة ، رؤساء البلديات .

يعد هذا المعيار قاصرا للتمييز بين الضبط الإداري و الضبط القضائي بسبب الإزدواجية التي تطبع سلطات الضبط إذ نجد سلطة واحدة تتدخل تارة كسلطة ضبط إداري عندما تتخذ إجراءات بهدف صيانة النظام العام بصفة وقائية ، وتارة أخرى كسلطة ضبط قضائي عندما تتدخل من أجل ضبط الجرائم المرتكبة من قبل الأفراد ، مثل أعوان الشرطة و رئيس البلدية .

1 - علي خطار شطاوي ، الوجيز في القانون الإداري ، دار وائل للنشر ، عمان ، الأردن ، 2003 ، ص 346 .

2 - عادل السعيد أبو الخير ، اجتهاد القاضي الإداري في مجال الحقوق و الحريات ، مجلة الإجتهد القضائي ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، العدد2 ، 2005 ، ص 16 .

ب - المعيار الموضوعي :

يقوم هذا المعيار على أساس اختلاف كل من الضبط الإداري و الضبط القضائي في هدف نشاط كل منهم ، فنشاط الضبط الإداري وقائي في جوهره يستهدف وضع إجراءات و تدابير وقائية غايتها منع وقوع الإخلال بالنظام العام بينما نشاط الضبط القضائي نشاط ردعي قمعي ولاحق على وقوع الإخلال بالنظام العام و بالنظام القانوني في الدولة<sup>1</sup>، حيث تتحدد مهمته في البحث عن أسباب و ظروف و ملابسات وقوع الجريمة و التحري من أجل إلقاء القبض على مرتكبيها وإحالتهم للعدالة .

ويظهر هذا التصور عاجزا للفصل بين كلا الضبطين ، لأن هذا المعيار لا يأخذ بعين الاعتبار صفة الشخص المتخذ للتصرف بل يبحث في جوهر التصرف في حد ذاته ، أي بالنظر إلى الهدف الذي يبتغيه الإجراء . وقد تبنى القضاء الإداري الجزائري هذا المعيار في التمييز بين أعمال الضبط الإداري و أعمال الضبط القضائي فيظهر هذا المعيار سهل من الناحية النظرية و لكنه يثير العديد من الصعوبات في التطبيق و هذا نظرا للتداخل بين الضبطين ، فيمكن لنفس العملية أن تتغير طبيعتها أثناء عملية التنفيذ فيمكن لعملية ضبط إداري أن تتحول إلى عملية ضبط قضائي ، كما يمكن لنفس العملية أن تتضمن عدة خطوات تشمل على كلا الضبطين مما يقع على عاتق القاضي الإداري إعادة تكييف الإجراءات الضبطية المقدمة لتحديد ما إذا كانت تعتبر ضبط إداري أو قضائي

ثانيا : الأساس القانوني للرقابة الإدارية على نشاط التعمير

الأصل أن للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية و استغلالها و التصرف فيها وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة و من باب أولى الحق في البناء، حيث نصت المادة 38 من الدستور الجزائري على أن: " الحريات الأساسية و حقوق الإنسان و المواطن مضمونة ... " <sup>2</sup>، إلا أنه في المقابل هذه الحرية غير مطلقة فهي مقيدة بألا تتعارض مع الصالح العام والنظام العام العمراني و أسسه التي تقتضي وضع ضوابط وأحكام تتمثل في الرقابة لاسيما على عمليات البناء والتشييد، وعلى هذا الأساس كان لابد من تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء والمصلحة الخاصة كحق مضمون والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام.

فهذه الاعتبارات فرضت طريقة مزدوجة في استعمال الأرض فمن جهة استعمال للمصلحة الخاصة التي تتجسد في

1- عمار عوابدي ، الجوانب القانونية لفكرة البوليس الإداري ، المرجع السابق ، ص 1019 .

2 - المادة 38 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، ج ر ، العدد 76 ، المؤرخة في 1996/12/08 المعدل و المتمم.

التمتع بملكية الأرض والتصرف فيها عن طريق البناء، ومن جهة أخرى استعمال للمصلحة العامة التي تتجسد بدورها في البناء مع احترام القواعد المسطرة والتي تتجسد من خلال الرقابة وهذا لأجل حماية المصالح العامة.

وهذا الاستعمال المزدوج للأرض أو ما يعرف بالرقابة الإدارية للحق في البناء هو أمر معروف على الأقل من الناحية النظرية هو من أصعب العمليات و أعقد المشكلات العمرانية ، ورغم ذلك تبقى كحاجة ضرورية لضمان إلزام القانون و توقيع الجزاء على المخالفين <sup>1</sup>.

ونظرا لأهمية الرقابة على مجال العمران لضمان النسق العام في البناء وتوفير المظهر الجمالي للمدينة وفي حماية النظام العام ككل، نص عليها المشرع الجزائري وكرسها في عدة نصوص قانونية منها مانصت عليه المادة 12 من قانون الإجراءات الجزائية حيث نصت على: « يناط بالضبط مهمة البحث و التحري عن الجرائم المقررة في قانون العقوبات و جمع الأدلة عنها و البحث عن مرتكبيها مادام لم يبدأ فيها بتحقيق قضائي »<sup>2</sup>.

وأيضا نصت المادة 20 من نفس القانون على: " يقوم أعوان الضبط القضائي الذين ليست لهم صفة ضابط الشرطة القضائية بمعاونة الشرطة القضائية في مباشرة وظائفهم ويشبتون الجرائم المقررة في قانون العقوبات".

كما أُلزم القانون رقم 10/11 البلدية بدور رقابي من خلال احترام تخصيصات الأراضي و قواعد استعمالها، والسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز و السكن و كذا السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات المشهة و غير قانونية في حدود القوانين و التنظيمات المعمول بها <sup>3</sup>. كما أكد المشرع الجزائري على ذلك من خلال المادة 73 من القانون رقم 29/90 المعدلة بالمادة 06 من القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير، التي نصت على إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانونا للقيام بعمليات الرقابة والمعاينة الميدانية للأشغال من خلال زيارة البنايات في طور الإنجاز والتأكد من مطابقتها للرخص وعدم مخالفة للنصوص القانونية السارية المفعول .

و قد نظم و فصل المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المراقبة في ميدان التهيئة و التعمير من خلال الفصل الثاني منه من المادة 04 إلى المادة 09 ، حيث نصت المادة 05 على: " يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و الأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية و البنايات الجاري إنجازها وكذلك

1 - شهرزاد عوابدي ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق ، تخصص قانون عام ، جامعة الحاج لخضر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، باتنة ، 2016/2015 ، ص 11 .

2 - المادة 12 من الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 1966/06/08 يتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، ج ر، العدد 48، 1996.

3 - أنظر المادة 115 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية ، ج ر، العدد 37 ، 2011.

الفحص و المراقبة التي يرونها مفيدة ... "1 .

وتجسيدا لهذه المسؤوليات أكد القانون رقم 15/08 على استئناف الرقابة حتى نهاية الأشغال، من خلال منح صاحب المشروع الذي لم يتم انجازه رخصة لفتح الورشة و هذا بعد تقديمه لطلب استئناف إتمام البناية و يتعين عليه وضع سياج و لافتة للانطلاق في الأشغال خلال 3 أشهر و هذا ما يسمح لجهة الإدارة بمزاولة رقابتها<sup>2</sup>. وهذا ما أكدته المادة 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 156 /09 على ضرورة زيارة أعوان الفرق لورشات التجزئات و المجموعات السكنية و البنائيات والقيام بالمتابعة و الفحوصات والتحققات ، وقد نظمت و فصلت هذه الرقابة في الفصل الثالث من هذا المرسوم من خلال المواد 9، 10، 11، 12 ، 13.

### المطلب الثاني: أنواع الرقابة الإدارية على نشاط التعمير

تلعب الرقابة الإدارية دورين هامين في مجال نشاط التهيئة والتعمير ، بصفة قبلية وقائية تهدف إلى إحاطة صاحب المصلحة بكل القواعد التي يجب عليه احترامها على مراحل ممارسته نشاط التعمير و البناء على ملكيته العقارية من جهة ، وبصفة بعدية ردعية من خلال متابعته و توقيع الجزاء في حالة مخالفته لهاته القواعد من طرف أجهزة وهيئات مختصة في ذلك ، و نظم المشرع هذه الرقابة على أسس وأليات و مراحل فجعل من الرقابة الإدارية القبليّة آلية وقائية اعتمد فيها على أدوات و رخص التهيئة والتعمير ، و رقابة بعدية اعتمد فيها على شهادة المطابقة و بعض الأجهزة و الهيئات التي أنيط لها سلطة إصدار الرخص و الشهادات و مراقبتها .

### الفرع الأول: الرقابة الإدارية القبليّة

إن الرقابة الإدارية القبليّة أو المسبقة على نشاط التعمير كانت محل اهتمام بالنسبة للمشرع الجزائري ، خاصة كونها إن الرقابة الإدارية القبليّة أو المسبقة على نشاط التعمير كانت محل اهتمام بالنسبة للمشرع الجزائري ، خاصة كونها تمنع و تحيد الأشخاص الممارسين لحق البناء على ملكيتهم من الوقوع في مخالفات تقع على مسؤولياتهم سواء تعلق الأمر بتشييد بناية جديدة أو تهيئتها أو تقسيم لقطعة أرض بغية استغلالها ، وهو ما جعله يعتمد على أدوات التهيئة و التعمير التي تبني عليها الرخص<sup>3</sup> والشهادات العمرانية<sup>4</sup> ، و هذا في معظم التشريعات الخاصة بالتعمير خاصة القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04 .

1- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 ، المرجع السابق .

2- المادة 56 و 57 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، ج ر، العدد 44، 2008 .

3- المقصود بالرخص : رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم .

4 - المقصود بما شهادة التعمير ، شهادة التقسيم .

أولاً: الرقابة الإدارية عن طريق القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لقد نصت المادة 03 من القانون 29/90 على: " مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي و في غياب أدوات التهيئة و التعمير ، تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة و التعمير المحددة في المواد أدناه" .  
كما تناول المرسوم 175/91 في مادته الأولى ما يلي " يضبط هذا المرسوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، التي تحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من اجل البناء او مشاريع البناء...<sup>1</sup>.  
ومن خلال المادتين نستشف أن القواعد العامة للتهيئة والتعمير تضمنت قواعد تقنية وفنية تخضع لدراسة ومقاييس تعتمد على وجه الإلزام كضابط للحد الأدنى في مجال البناء أو مشاريعه ، خاصة في غياب أدوات التهيئة و التعمير و التي على أساسها تمنح لصاحب الحق رخص و شهادات التعمير ، حيث تعرض المرسوم سابقا إلى هاته القواعد و رتب لها فصلا كاملا قسمه إلى أربعة أقسام منها:

- 1- **موقع البناء والطرق المؤدية إليه:** ويتعلق الأمر بطبيعة الأرض المراد انجاز مشروع عليها والطرق المؤدية إليها والمحاذية لها بالإضافة إلى تزويدها بالشبكات العمومية.<sup>2</sup>
  - 2- **موقع البنايات وحجمها:** ويتعلق الأمر في البنايات والحق في إطلالة النوافذ على أشعة الشمس وعدم حجبها باحترام المقاييس التقنية عند البناء.<sup>3</sup>
  - 3- **كثافة البناءات في الأرض:** وهنا تتم دراسة التناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة الأرضية (معامل شغل الأراضي) والذي يساوي واحد.
  - 4- **مظهر البناءات:** ويتعلق الأمر بالتناسق بين البناء المزعم تشييده والبنايات المشيدة والمحاورة لها من حيث الشكل والحجم والنمط تطبيقا لمبدأ وحدة المظهر داخل المناطق الحضرية.
- ثانيا: الرقابة الإدارية عن طريق أدوات التهيئة والتعمير

تبين المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، سواء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي وتخصيصها سواء على مستوى بلدية أو عدة بلديات

### 1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):

يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه وثيقة تهدف إلى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية، ويحدد

1 - المرسوم التنفيذي رقم 175/91 ، المرجع السابق .

2 - أنظر المواد من 2 إلى 20، المرجع نفسه .

3 - أنظر المواد من 21 إلى 25، المرجع نفسه .

التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية والبلديات المعنية، ويعتبر أداة للتخطيط المجال والتسيير الحضري التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية والبلديات المعنية، ويعتبر أداة للتخطيط المجال والتسيير الحضري<sup>1</sup>.

#### أ- مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

- **التقرير التوجيهي** : يقدم فيه عرض على تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي لتراب البلدية أو البلديات المعنية، ونمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

- **تقنين** : يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20،21،22،23 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

- **وثائق بيانية** : تشتمل على مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة ومخطط التهيئة يبين حدود القطاعات المعمرة و القطاعات المبرجة للتعمير و قطاعات مستقبلية للتعمير و قطاعات غير قابلة للتعمير<sup>3</sup>.

#### ب - إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه :

كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير حسب المادة 24 من القانون 29/90 ويتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

وتتم الموافقة على المشروع بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يغطي بلدية أو بلديتين أو أكثر، ووفق نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91: " يقر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني المجالس الشعبية البلدية المعنية... " <sup>4</sup>.

هذه المداولة تبلغ للوالي المختص إقليميا وتخضع للنشر مدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني والمجالس

1- زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق ، فرع الإدارة و المالية ، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق ، الجزائر ، 2010/2011 . ص 9 .

2 - عادل عميرة ، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري ، جامعة قاصدي مرباح ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، ورقلة ، 2013/2014 ، ص 12 .

3 - المادة 19 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر ، العدد 52 ، 1990 .

4 - المادة 02 المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 /05/ 1991 بحد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر ، العدد 26، 1991 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 /09/ 2005 ، ج ر ، العدد 62 ، 2005 .

الشعبية المعنية من أجل أن يطلع عليها المواطنين وبعدها يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف الوالي إذا كان التراب تابعا لولاية واحدة، ومن طرف الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية إذا كان التراب تابع للولايات مختلفة وإذا كان المخطط يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية المعنية، إسناد مهمة إعدادة لمؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات<sup>1</sup>.

بعدها يتم القيام باطلاع رؤساء غرف التجارة، ورؤساء الجمعيات المحلية ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية، بموجب قرار كتابي لإبداء رأيهم حول عملية إعدادة، ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة خمسة عشر يوما (15) تحسب ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة، وأضافت المادة من المرسوم السالف الذكر على أنه يستشار وجوبا بعنوان الإدارات العمومية 2، والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية.

عندها يخضع مشروع المخطط المصادق عليه لتحقيق عمومي في مدة 45 يوم بموجب قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية، يرسل المخطط بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي، ويرسل إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوم الموالية لاستلام الملف، وهذا حسب المادة 14 من نفس المرسوم.

وطبقا لنص المادة 27 من القانون 29/90 «يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

وحسب المادة 16 من المرسوم 177/91، يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه و الموضوع تحت تصرف الجمهور إلى الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية و مختلف الأقسام الوزارية المعنية و رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير

1- المادة 03 والمادة 04، المرجع نفسه.

2 - للإشارة لهذه الإدارات العمومية والتي نذكر منها: مديرية التعمير و الفلاحة و الري و النقل، مديرية الأشغال العمومية، البريد المواصلات

في مستوى الولاية ، الغرفة التجارية ، الغرفة الفلاحية .

## 2 - مخطط شغل الأراضي (POS):

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على أنه ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها 1 .

يتضح من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد بصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار احترام القواعد التي يضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

### أ - مضمون مخطط شغل الأراضي: 2

يحدد هذا المخطط المناطق القانونية المتجانسة، موقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، المساحات الواجب احترامها لخصوصيتها ، وكذا خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة ، و يتكون مخطط شغل الأراضي من نوعين من الوثائق هي الوثائق المكتوبة والوثائق البيانية<sup>3</sup> ، فالوثائق المكتوبة تتمثل في لائحة تنظيم تتضمن ما يلي :

- مذكرة تقدم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وكذلك البرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها .

- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء من التراب الوطني كما هي محددة في نصوص المواد من 43 إلى 49 في الفصل الرابع من القانون 29/90 التي أشار فيها إلى تحديد منطقة الساحل و وضع قيود ممارسة نشاط التعمير و التوسع العمراني في هذه المنطقة ووضع قواعد حماية خاصة نص عليها القانون 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 يتعلق بحماية الساحل و تسمينه ، أما المناطق والأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية فقد كفل لها المشرع الحماية بوضع قواعد حماية خاصة بموجب

1 - المادة 31 من القانون 29/90 ، المرجع السابق .

2- أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج ر ، العدد 26 ، 1991 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005 ، ج ر ، العدد 62 ، 2005 .

3- محمد جبري ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع إدارة ومالية ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، 2005 ، ص 54 .

القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتضمن قانون حماية التراث الثقافي، وكذا الأراضي ذات الطبيعة الفلاحية والتي تدر مردود عالي وجيد .

وتبين هذه القواعد التي تأتي في شكل تقنين ، شروط شغل الأراضي عن طريق توضيح المنافذ و طرق وصول الشبكات إليها ، وخصائص القطع الأرضية ومواقعها بالنسبة للطرق العمومية والبنائات المجاورة لها وارتفاعات المباني وحقوق البناء المتعلقة بمعامل شغل الأراضي الذي يبين العلاقة القائمة بين مساحة الأرضية وما يتصل بها من بناء ، وكذلك المساحات المهيأة و غير المهيأة و تخصيصها .

إضافة إلى ذلك تبين هذه اللائحة نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و مواقعها ، الطرق المؤدية لها و مختلف الشبكات التي تتحمل نفقاتها الدولة ، والتي تتحملها الجماعات المحلية وتوضح أجال إنجازها<sup>1</sup> .

#### ب- إجراءات الإعداد والتحضير:

يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية ويجب أن تتضمن هذه المداولة تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به ، بيان لكيفيات مشاركة مختلف الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية لتوسيع دائرة التشاور في إعداده ، وتبلغ المداولة المذكورة سابقا للوالي المختص إقليميا وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية ، ويتم رسم الحدود بعد المداولة بموجب قرار من الوالي إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة ، أو الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة<sup>2</sup>.

ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بجمع الآراء واطلاع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية، مثل رؤساء غرفة التجارة، غرفة الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ولهم مهلة خمسة عشر يوما، من يوم استلامهم المقرر لإعطاء رأيهم إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد المخطط وتستشار وجويا الإدارات العمومية التابعة للدولة والمكلفة على المستوى الولاية الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي(3) ويبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي لجميع الهيئات، و الإدارات العمومية، والمصالح التابعة للدولة ويمنح لها أجل 60 يوما لإبداء رأيها ، ثم بعد ذلك تليها مرحلة الاستقصاء و التحقيق العمومي و هي مرحلة مهمة لمشاركة المواطنين في تسيير شؤون

1- نورة منصور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010 ، ص 31 .

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

بلديتهم<sup>1</sup> ، بعد أن يوضع القرار المتضمن عرض مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير للاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي المعني وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليمياً<sup>2</sup> .

يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، ويقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقع من طرف المفوض المحقق بعدها يعد المفوض المحقق محضر إقفال في حدود 15 يوماً الموالية ويرسله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس المعنية مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

يرسل مخطط شغل الأراضي مرفقاً بسجل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليمياً لإبداء رايه في اجل 30 يوماً وإذا انقضت هاته المدة اعتبر الرأي بالموافقة ، ويصادق عليه المجلس بمدولة تؤخذ فيها نتائج الاستقصاء ورأي الوالي بالحسبان ويبلغ إلى الجهات الإدارية<sup>3</sup> ، وبعدها يوضع المخطط المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي بين فيه ما يأتي: تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف ، المكان الذي يمكن استشارة الوثائق فيها قائمة الوثائق الكتابية والبيانية المكونة للملف. ووفقاً لنص المادة 37 من القانون 29/90 أنه لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا في الحالات الآتية : إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى 1/3 من حجم البناءات المسموح به ، إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده ، إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية ، وتتم المراجعة بنفس الإجراءات المبينة في المادة 19 من المرسوم 178/91 المعدل والمتمم.

### ثالثاً: الرقابة الإدارية بواسطة عقود التعمير

#### 1- الشهادات : وتتمثل في مايلي:

##### أ- شهادة التعمير:

نصت المادة 51 من القانون 29/90 على "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية"<sup>4</sup> ، فهذه الشهادة تعبر

1 - رفيق عباسي ، الأبعاد القانونية لصفقة الأشغال العامة في ظل قواعد التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العام ، تخصص القانون العام للأعمال ، جامعة عبدالرحمان ميرة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، بجاية ، 2012/2011 ، ص 55 .

2- المادة 11 من المرسوم 178/91 ، المرجع السابق .

3- نصت المادة 16 من المرسوم 178/91 على تبليغ مخطط شغل الأراضي للجهات الآتية على الخصوص: الوالي المختص أو الولاية المختصين ، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، الغرفة التجارية ، الغرفة الفلاحية .

4 - المادة 51 من القانون رقم 29/90 ، المرجع السابق .

أداة إعلام ورقابة للإدارة تعين الحقوق والاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية للبناء وقد حدد التنظيم<sup>1</sup>، إجراءات طلب الحصول على الشهادة و مضمونها في المواد 03، 04، 05، 06، 07، بدءا بطلب يقدمه المعني في شكل ملف على نسختين الى مقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع .

يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية وفقا لأدوات التعمير المعمول بها وتسلم الشهادة خلال (15) خمسة عشر يوما الموالية للإيداع حيث تبين فيها المواصفات الخاصة بالتهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية، والارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية و المواصفات التقنية وكذلك شهادة الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني ، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمتع ذلك .

ترتبط صلاحية التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، وفي حالة غيابه يؤخذ بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

#### ب - شهادة التقسيم:

نصت المادة 59 من القانون 29/90 أنه : " تسلم لمالك العقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام"<sup>2</sup> .

وقد نصت كذلك المادة 33 من المرسوم 19/15 على أنه : "... تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام " .

وقد حددت نصوص المواد من 34 إلى 40 إجراءات طلب الحصول على الشهادة ، بدءا بالطلب الذي يقدمه معني الذي يرغب في تقسيم البناية المنشأة على وعاء عقاري، يجوز على سند قانوني كعقد الملكية، أو سند إداري كشهادة المطابقة، خاصة وأن شهادة التقسيم تبين إمكانية تقسيم البناية إلى قسمين أو أكثر .

يرفق الطلب بملف<sup>3</sup>، في (05) نسخ ويرسل الرئيس المجلس الشعبي البلدي لحل وجود قطعة الأرض وبعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي ، ويتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية ، يتم تبليغ شهادة التقسيم في أجل شهر واحد مع إرفاقها بنموذج من هذا المرسوم وتحدد مدة

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

2 - المادة 59 من القانون رقم 29/90 ، المرجع السابق .

3- أنظر المادة 34 و35 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المرجع السابق .

صلاحيتها بثلاث سنوات ، ولصاحب الطلب حق رفع طعن أولي على مستوى الولاية، وثاني على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران ، وفي كلتا الحالتين تمنح للجهات المعنية أجل 15 يوما للرد بالإيجاب أو التصريح بالرفض المعلن، كما يمكنه اللجوء إلى رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة<sup>1</sup>.

## 2- الرخص :

وهي عبارة عن أدوات و وسائل رقابية قبلية تمنح لطالبتها الذي يكون بصدد ممارسة أي نشاط يتعلق بالبناء

أو التهيئة والتعمير تكسبه حقوقا وتضع له قيودا وحدودا لممارسة هذا النشاط و التي تتمثل فيما يلي :

أ- رخصة البناء: هي رخصة مسبقة وهي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناء أو تحويل البناء فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء<sup>2</sup>.

وعرفت بأنها الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى لو كان عبارة عن جدار سائدا وجدار حاجز على مساحة أو طريق عمومي أو تغطية أو توسيع بناء قائم.

وبالرجوع إلى المشرع الجزائري لم ينص صراحة على تعريف مباشر للرخصة، بل اعتبرها شرطا أساسيا لكل مشروع بناء وهو ما أورده في نص المادة 52 من القانون 29/90 على أنه: " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد

البنائات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنائات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه

أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح "

ولطالب الرخصة أن يتقدم بطلب مرفق بملف إداري وتقني ، وملف يتعلق بالهندسة المعمارية إضافة إلى اشتراط

المشرع على وجه الإلزام على أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و الهندسة المدنية ، المرفقة بطلب الرخصة

بالاشتراك بين مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية ، اللذان يمارسان مهنتيهما وفقا للإجراءات المقررة

قانونا ، و يؤشر من طرفها كل فيما يخصه ، طبقا لأحكام المادة 55 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بعد

تحضير الملف الكامل لطلب الرخصة ، يرسل طلب رخصة البناء و مرفقاته في ثلاث(03) نسخ بالنسبة لمشاريع

البنائات الخاصة بالسكنات الفردية وفي ثمان(08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح

العمومية ، رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض ، و يسجل و يودع مقابل وصل استلام يسلم

للمعني بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه

1- أنظر المادة 39 و40 ، المرجع نفسه .

2- محمد جبري ، المرجع السابق ، ص26 .

في الوصل الملحق بنموذج الطلب المحدد في المرسوم<sup>1</sup>.

و ربط المشرع الجزائري ميعاد التحقيق بالجهة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء، فعندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ، حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى المصالح المستشارة و المنصوص عليها في المادة 47 من المرسوم 19/15، نسخة من ملف طلب رخصة البناء إلى ممثليها في الشباك الوحيد في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب والذي يجب أن يفصل فيه في أجل 15 يوما الموالية لإيداع الطلب .

أما إذا كان تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فتتم دراسته من طرف الشباك الوحيد للولاية و في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف طلب الرخصة مرفقا برأي مصلحة التعمير إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران في سبع(07) نسخ ، قصد إبداء رأي مطابق في أجل ثمانية أيام موائية لتاريخ إيداع الطلب و ترسل نسخة من الطلب إلى ممثلي المصالح المستشارة في الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله الذي يجب أن يفصل فيه في أجل 15 يوما الموالية لإيداع الطلب<sup>2</sup> .

وقد نصت المادة 49 من المرسوم 19/15 في فقرتها الخامسة أن رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالعمران هم الجهة المخولة بمنح الرخصة على حسب طبيعة وموضوع نشاط البناء، كما تتضمن رخصة البناء الالتزامات و الارتفاقات الواجب احترامها ، و تبلغ الرخصة إلى طالبها في 20 يوما الموالية لإيداع الطلب بموجب قرار مؤشر عليه من الجهة المختصة صفة إلزامية ، و توضع نسخة منها تحت تصرف الجمهور و نسخة أخرى بأرشييف المديرية الولائية المكلفة بالتعمير ، ونسخة كذلك لدى الهيئة المانحة للرخصة<sup>3</sup> .

أعطى المشرع الجزائري الجهات الإدارية المختصة في منح رخصة البناء سلطة رفض طلب الرخصة إذا كان مشروع البناء غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيه للتهيئة والتعمير .

**ب- رخصة التجزئة :** هي تلك الوثيقة الإلزامية لكل عملية إنجاز، تجزئة، مهما كان موقعها، والتي من شأنها أن تستعمل أحد هذه القطع على الأقل في تشييد بناية جديدة، وإلحاق بكل قطعة من قطع التجزئة الحق في البناء<sup>4</sup>.

1- أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق .

2- أنظر المادة 48 و 49 ، المرجع نفسه.

3- المادة 55 ، المرجع نفسه.

4 - كمال تكواشت ، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم ، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم ، تخصص قانون عقاري ، جامعة حاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، باتنة ، 2016/2017 ، ص 102 .

وقد نصت المادة 57 من القانون 29/90 على أنه : " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها " ، ونصت المواد من 07 إلى 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي تبين شروط و إجراءات و محتويات طلب الحصول على الرخصة، و الجهة المختصة بمنحها ، بدءا بإلزامية تقديم صاحب الملكية أو موكله طلب الرخصة وفق نموذج محدد بموجب المرسوم السابق الذكر كما يرفق طلب الرخصة بملف يشمل تصميم الموقع وتصاميم ترشيديه تشتمل على حدود القطع الأرضية ومساحتها والخصائص التقنية مع تحديد القطع الأرضية المبرجة ورسم شبكة الطرق وقنوات التزويد بالمياه الصالحة للشرب وقنوات الصرف الصحي وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والانارة العمومية والهاتف، إضافة إلى تحديد مساحات توقف السيارات والمساحة الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة وكذلك موقع البنايات الخاصة وكذلك موقع البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية، إضافة إلى وثائق محددة على سبيل الحصر<sup>1</sup> .

يرسل الطلب والوثائق المرفقة في (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم فيها إقامة المشروع ويستلم مقابل وصل إيداع يوضح بدقة الوثائق المقدمة ، وتتم دراسة ملف طلب رخصة التجزئة على مستوى الشباك الوحيد في الولاية<sup>2</sup> .

وطبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فإنه: " يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين موالين لتاريخ إيداع الطلب عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية أو الدولة، وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى " .  
وتسلم في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا أو عن الوزير المكلف بالعمران وهذا حسب الفرقة الثانية من المادة 22 من هذا القانون .

**ج- رخصة الهدم:** هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني ، فلا يمكن القيام بأية عملية هدم كلي

أو جزئي لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم ، و قد عرفت بعدة تعريفات نذكر منها:

أنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف<sup>3</sup> .

1- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق .

2 - المادة 14 ، المرجع نفسه.

3- بدرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 12، 2016 ، ص 129.

وعرفت أيضا بأنها: الوثيقة الإدارية التي تشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة وسواء أكان الهدم كلياً أو جزئياً وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً لأحكام القواعد القانونية المعمول بها وكذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سنداً للبنائيات المجاورة<sup>1</sup>.

ونصت المادة 60 من القانون 29/90 على أن يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المحددة في المادة 46 التي تركز على الاقاليم ذات الميزة الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية البارزة بسبب طبيعة موقعها<sup>2</sup>، كما نصت عليها المواد من 70 إلى 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 مبنية إلزامية استصدار رخصة الهدم لكل عملية هدم كلي أو جزئي لبناية، بناءً على طلب يتقدم به بالمالك أو موكله وفق نموذج محدد مرفق بملف يتضمن وثائق إثبات الملكية و المخططات التقنية لمراحل الهدم و الأجزاء المقترحة للهدم<sup>3</sup>، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في ثلاث نسخ، حيث يحدد أجل التحضير بشهر واحد من تاريخ إيداع ملف الطلب، وتسلم رخصة الهدم في شكل قرار<sup>4</sup>، ولا يمكن رفض منحها إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد للانحيار بالإضافة إلى بعض الإجراءات الشكلية، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بالصاق وصل إيداع الملف الهدم بمقر المجلس طيلة فترة تحضير رخصة الهدم، مما يسمح للمواطنين بتقييم اعتراضاتهم المسببة و المرفقة بعريضة، وفي حالة رفض الجهات الإدارية المختصة بمنح رخصة الهدم سواء كان برأي صريح أو في حالة السكوت يمكن لصاحب الطلب أن يقدم طعناً أولياً لدى الولاية و طعناً ثانياً لدى وزارة العمران، و يمكن لصاحب الطلب المرفوض أن يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة .

و تعتبر رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية: إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 05 سنوات، إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة، إذا الغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة<sup>5</sup>.

### الفرع الثاني: الرقابة الإدارية البعدية

إن الرقابة الإدارية البعدية في مجال نشاط التعمير تكمن في مواصلة الأجهزة الإدارية في رقابتها و متابعتها للأشغال

1 - المرجع نفسه، ص 129 .

2 - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، باتنة، 2014/2015، ص 200 .

3- المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق .

4 - أنظر المادة 75، المرجع نفسه.

5 - المادة 85، المرجع نفسه.

المنجزة من طرف المرخص له للممارسة أي نشاط تعميم، وفق الرخصة و الشهادة الممنوحة و التحقق من مدى احترامه لمضامينها من خلال مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام الرخص والشهادات، وتكمن هذه الرقابة فيما يلي :

#### أولاً: شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من أهم وسائل الرقابة البعدية، فهي الوثيقة الإدارية التي تتوجها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية اللاحقة احترام المرخص له لقانون التعمير، ولمواصفات رخصة البناء وعلى خلاف شهادة التعمير جعل المشرع شهادة المطابقة وجوبية، الأمر الذي يفهم من عبارة "يجب" التي تُفيد الإلزام لا الاختيار .

ونصت المادة 56 من القانون 29/90 على أنه: " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإخاء البناء لتسلم له شهادة مطابقة "، كما نصت المادة 75 من القانون رقم 29/90 ، على أنه يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مُطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تُسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي<sup>1</sup>.

وفي نفس السياق نجد أن المرسوم 19/15 تناول في نصوص المواد من 63 إلى غاية 69 و التي تضمن اجراءات استصدار شهادة المطابقة بدءاً من انتهاء المستفيد من الأشغال ، و التي تكون بموجب طلب يوجه الى السلطة المصدرة أو المانحة لرخصة البناء ، و تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور إذا كانت البناية مخصصة لوظائف اجتماعية و تربية او للخدمات أو للصناعة أو التجارة<sup>2</sup>.

يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل 30 يوماً من تاريخ انتهاء من الأشغال ، تصريحاً يعد في نسختين يشهد فيه على انهاء الأشغال بالنسبة للبنائات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الاشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات ذات الاستعمال السكني الجماعي والبنائات المستقبلية للجمهور.

تجتمع لجنة المطابقة بناء على استدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في اجل 15 يوماً بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال ، حيث يرسل بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي الى طالب الشهادة اخطاراً يحدد فيه تاريخ المرور للمراقبة قبل 08 أيام على الأقل لليوم المحدد لها .

1- نبيلة حشاش ، الاليات الرقابية في مجال التهيئة و التعمير " رخصة البناء نموذجاً "، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص العلوم القانونية والإدارية ، جامعة الدكتور مولاي الطاهر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، سعيدة ، 2016/2017 ، ص45 .

2- المادة 64 و 65 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق .

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي لطالب الشهادة، وبناء على محضر الجرد الخاص بالمعينة بعد التأكد من مطابقة الاشغال المنتهية لأحكام رخصة البناء، شهادة المطابقة، في أجل لا يتجاوز 08 أيام من تاريخ الخروج للمعينة<sup>1</sup>، إلا أنه يمكن رفض طلب الشهادة في حالة ما إذا ثبت عدم تطابق الاشغال المنجزة مع التصاميم، مع تذكير السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها، ويحدد للمعني أجل 03 أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة<sup>2</sup>.

### ثانيا: الرقابة عن طريق الأجهزة الإدارية

لا يتوقف دور الأجهزة الإدارية المكلفة بالتعمير و البناء ، بتسليم عقود التعمير المتمثلة في إعداد أدوات التعمير وتسليم عقود التعمير، بل يتعدى ذلك إلى رقابتها البعدية للأشغال منذ البدء فيها إلى غاية انتهائها ، وستتطرق لهذه الأجهزة بالتفصيل في الفصل الثاني .

### المبحث الثاني: نطاق الرقابة الإدارية على نشاط التعمير

إن مجال الرقابة الإدارية يتجاوز ما تفرضه الرخص والشهادات العمرانية في مجال نشاط البناء ، خاصة وأن حركيته تمتاز بالسرعة والتطور داخل المحيطات العمرانية أو خارجها تبعا لإحتياجات الأفراد ، و هذا نظرا للتجاوزات المتزايدة من قبل الأفراد على الحقوق الممنوحة لهم ، مما يستوجب من الإدارة القيام بكل الطرق والاليات للحد من حريات المستفيدين من هذه الرخص والشهادات و هذا لضمان تحقيق الأهداف المحددة سابقة .

و أن أي تجاوز منهم لهذه التعليمات و القوانين ينشأ عنه بما سماه المشرع مخالفات التعمير و التي يمكن تعريفها على أنها : "كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق للقوانين المتعلقة بالعمران الذي يحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة بناء والمخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة"<sup>3</sup> ، لذا فإن أي إخلال بالأحكام المبينة في الرخص والشهادات الممنوحة للمستفيد أو أي تجاهل منه للالتزامات المحددة يضع المستفيد في حالة مرتكب لمخالفة تعميم ، لذا سنتطرق في المطلب الأول من هذا البحث لكشف مخالفات التعمير حسب قوانين التعمير والتنظيمات المتعلقة بها و في المطلب الثاني كشفها حسب القوانين الخاصة .

### المطلب الأول: كشف مخالفات التعمير حسب قوانين التعمير والتنظيمات المتعلقة بها

أورد قانون التعمير مجموعة من ضوابط وقواعد وإجراءات هدفها تنظيم المجال العقاري لمنع أي عملية بناء تخالف الضوابط المعمول بها ، كما يحدد المعايير والاسس التي ينبغي على الأشخاص المعنية به التقيد بها، و أن أي تجاوز

1- المادة 68 / 1 ، المرجع نفسه.

2- المادة 68 / 3و2 ، المرجع نفسه.

3- المخالفات العمرانية ، مقال منشور على شبكة الانترنت، موقع مدونة العمران في الجزائر [https:// diriurbs.blogspot.com](https://diriurbs.blogspot.com)

فيها يعد من قائمة المخالفات التي تنتج عن عدم التقيد بالقانون وبالتبعية توقيع الجزاء على منتهكي قانون التعمير<sup>1</sup>، و لهذا سنتطرق في الفرع الأول لمخالفات القانون 29/90 وفي الفرع الثاني لمخالفات القوانين الخاصة .

### الفرع الأول: كشف مخالفات التعمير حسب القانون 29/90 و التنظيمات المتعلقة به

بجدها تتمثل أساسا في مخالفات أدوات التهيئة و التعمير و مخالفات عقود التعمير و التي نتطرق لها فيما يلي:

#### أولا : مخالفات أدوات التهيئة والتعمير

لطالما كان الهدف من تنظيم نشاط التعمير تحسين المنظر الجمالي للبنى التي تشكل البلديات و المدن والسهر على الحفاظ عنها خاصة و إن تفشي ظاهرة التجاوزات المؤدية إلى المخالفات قد انتشرت مما يهدد مجال العمران داخل الدولة ، و قد تضمنت القوانين و ما يفسرها من نصوص تنظيمية قواعد و أدوات التهيئة والتعمير و ما ينصب عنها من مخالفات ، لذا سنبين المخالفات المتعلقة بالمخطط التوجيهي (أولا) و المخالفات المتعلقة بمخطط شغل الأراضي(ثانيا).

#### 1 - المخالفات المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):

سبق و أن أشرنا أن مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو وسيلة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري ، يحدد بدوره التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية في بلدية أو عدة بلديات ، وياخذ بعين الاعتبار جميع التصاميم المتعلقة بالتهيئة و كذا مخططات التنمية ، مع محافظته على توجهات مخطط شغل الأراضي و يضبط مرجعيتها خاصة في استعمال الأراضي في الحاضر و المستقبل، باعتباره اطارا ينظم استعمال الأراضي و العمليات العقارية على حد سواء ، مما يترتب على مخالفة أحكامه وقوع مخالفات التعمير .

أ- تغيير موقع المشروع : تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد إنجازه وذلك بنقل و تحويل وعاء البناية إلى مكان آخر من المجال الإقليمي ، و هذا يتنافى مع مخطط التهيئة والتعمير الذي على أساسه تم استخراج واستنباط مخطط موقع المشروع<sup>2</sup>.

فتكمن مخالفات تغيير الموقع في عدم إحترام النصوص التي جاء بها مخطط التهيئة و التعمير، مادام أن المخطط التوجيهي يحدد التخصيص العام للأراضي على تراب البلدية ، أو عدة بلديات محدد لكل إقليم طبيعته ووظيفته حسب القطاعات المبينة في المادة 19 من القانون 29/90 .

1 - مراد بلكعبيات ، قيشو يوبا ، الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، الجزائر ، العدد02 ، 2017 ، ص45 .

2 - عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، باتنة ، 2012/2011 ، ص33.

وإن أي مساس وتغيير لموقع المشروع المدروس يؤدي حتما إلى التداخل في أراضي أخرى لها ميزتها و تصنيفها الخاص ، وبالتالي قد يكون هناك تعرض لأراضي محمية أو ثقافية أو طبيعية و بالأخص منها الأراضي الفلاحية والغابية التي تعد من الأراضي غير القابلة للتعمير ، إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقيق من أن المساحة الأرضية المراد بناؤها جاءت متطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 و المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناءات ذات الاستعمال السكني<sup>1</sup>.

ومن خلال ذلك نجد أن المشرع أعطى لكل قطاع تصنيفه وخصائصه حفاظا على الأراضي المتنوعة بطبيعتها وشدد في ذلك على حماية الأراضي الفلاحية والغابية وعدم جعلها عرضة للتوسع العمراني باعتبارها ثروة طبيعية تجب المحافظة عليها.

#### ب- مخالفات الإخلال بالارتفاعات : تفرض الجهات الإدارية القيود و الارتفاعات على العقارات على

أساس نص تشريعي و بموجب مخططات التهيئة و التعمير الخاصة بمهاته المناطق ، وهذا بصدر قرار إداري بهذا الشأن بسبب خطورة أثارها في حد الملكية العقارية الخاصة وفي حالة رفض المالك الامتثال للتعليمات و الارتفاعات التي يفرضها الإجراء الخاص ، مكن المشرع الجزائري من نزع الملكية في مثل هذه الحالات في إطار تحقيق المنفعة العامة ، وتنقسم هذه الارتفاعات إلى ارتفاعات عامة و ارتفاعات خاصة.

#### - إرتفاعات عامة : وتنقسم بدورها إلى ارتفاعات طبيعية و أخرى صناعية

فإرتفاعات الطبيعية : هي الأراضي التي يمنع البناء فيها باي شكل من الأشكال والتي تم تحديدها ضمن المناطق غير القابلة للتعمير، كما يعتبرها المخطط التوجيهي غير قابلة للبناء سواء توجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه هذه الارتفاعات قد تكون في صورة منحدرات كبيرة وتكون أرضيتها مهددة بخطر الانزلاقات أو في حواف اودية وتكون مهددة بخطر الفيضانات الى جانب كون هاته الاراضي ليست صلبة وضعيفة المقاومة<sup>2</sup>، و على هذا الأساس يمنع البناء فوق هاته الارضيات لانها مهددة بالخطر الذي يضر امن وسلامة المواطنين.

أما الإرتفاعات الصناعية : تخص الأراضي المهيئة والمخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي و قنوات المياه الصالحة للشرب ، و قنوات الصرف الصحي و كذلك شبكة الكهرباء ذات المتوسط فانه يتطلب وفق التشريع عدم البناء

1 - المرجع نفسه ، ص 33 .

2- عبد الوهاب قبايلية ، مراد شرايطية ، دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص قانون عام (منازعات ادارية )، جامعة 8 ماي 1945 ، كلية حقوق و علوم السياسية ، قسم العلوم القانونية و ادارية ، قالة ، 2016/2015 .

على جانبي هذه الاسلاك بعرض قدره 15 مترا ، أي يمنع البناء مهما كان نوعه و طبيعته على مساحة أو رواق عرضه 30 متر وطول على حسب الاسلاك الكهربائية ، كما يتطلب قانونا احترام المسافة الفاصلة بين محاور قناة الغاز و البنايات المجاورة هي 75 متر في كلتا الجهتين . كما لا يمكن البناء فوق كل نطاق مشمول بحقوق ارتفاق الجوي ، و حددت القوانين المتعلقة بالملاحة الجوية ارتفاعاتها وحددت أيضا في مجال النقل البري ، وبهذا يمنع منعاً باتا البناء الملتصق بهذه الشبكات .

**- إرتفاقات خاصة :** هي إرتفاقات من شأنها أن تحد من حرية تصرف مالك العقار الذي هو بصدد ممارسة عملية بناء أو ترميم أو هدم وضع بضع القيود، هاته القيود تجبره على استعمال حقه دون المساس بحقوق الآخرين وحفاظا للمصلحة العامة، وقد نظمت مثل هاته الإرتفاقات في القانون المدني، و مخالفات التهيئة والتعمير تكون كأن لا يحترم الباني الحدود و الإرتفاقات المحددة في الرخص فيتعدى بذلك على ملك مجاور .

## 2- المخالفات المتعلقة بمخطط شغل الأراضي (POS) :

إن عدم احترام أحكام مخطط شغل الأراضي يولد مخالفات تختلف باختلاف الإطار الذي تمت فيه المخالفة، فقد تكون المخالفة على مستوى الإطار غير المبني أو تتم على مستوى الإطار المبني .

**أ- مخالفات الإطار غير المبني:** وتكون هذه المخالفات في إقامة البنايات القصدية والفوضوية التي ليس لها في الأساس قاعدة قانونية ولا تصنف ضمن العقار ، ولا تأخذ في الحسبان في مسح العقاري<sup>1</sup>، وقد تنشأ المخالفة على الساحات العامة والمخصصة للجمهور مثل الساحات الخضراء و الممرات الواسعة و المنافذ و الطرق وضمها للبنائيتة دون أي سند ، بالإضافة إلى شبكات التهيئة و ما يقع عليها من مخالفات خاصة ان شبكات الغاز و الكهرباء و قنوات المياه الصالح للشرب و قنوات الصرف الصحي تحدد سابقا في مخطط شغل الأراضي وهذا ما يؤدي إلى مخالفة مخطط شغل الأراضي ، عليه لا يمكن القيام ياي تعديل للمواقع أو أماكن الربط دون أن يلتزم بما جاء في أحكام المخطط، لان الإخلال بالأحكام يؤدي إلى اختلال السير الحسن للشبكات مما يؤدي إلى التلوث و مشاكل أخرى تسبب أضرارا صحية و جمالية للمحيط.

**ب- مخالفات الإطار المبني:** تتجلى المخالفات على الإطار المبني التي بلورتها صورة البنايات الفوضوية والتشوهات التي تعترض لها العمارات وكذا التوزيع العشوائي للبنائيات و التي تظهر كما يلي :

**- مخالفة تشويه العمارات:** إن العمارات تعد من الأنماط السكنية المخطط لها من طرف الدولة التي تتكون من مجموعة من الطوابق ، يشترك سكانها في مدخل واحد وفي مجال خارجي واحد كما ان مساكنها متجانسة

1 - عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص 50 .

من حيث التقسيم الداخلي، إلا أنه من حيث الحجم فانها تختلف في عدد الغرف غير أن النمط من السكن لم يتحارب مع خصوصيات المجتمع الجزائري في كثير من الحالات مما أدى ببعض السكان الى القيام ببعض التصرفات<sup>1</sup>، كالتغيير في الواجهات من حيث فتح نوافذ وتغيير المداخل، تسقيف الشرف...، بالإضافة الى الاستيلاء على المساحات الخضراء التابعة لها وتغيير وجهتها من إطار مخصص لمساحة خضراء الى فناء تابع للشقة او مراب الى غير ذلك.

**- التوزيع العشوائي للبنىات:** إن البناء الارتجالي الذي يغيب عنه التنظيم ولم يخضع لأدوات التهيئة والتعمير، يهضم عدة قواعد منها التصنيف الخاص بالممرات مثلا حيث تكون هاته البنىات متداخلة في بعضها البعض دون تحديد المسالك الرئيسية و الفرعية و التي تؤثر سلبا لدرء المخاطر فمثلا الاكتظاظ العشوائي للبنىات يضيق الخناق في الممرات والازقة، إذ لا يمكن حتى لمركبة إطفاء الحرائق الولوج إلى داخل المحيط كما هو الحال في إخطار محتملة أخرى في حالة البنىات الآيلة للسقوط او الانهيار فالخطر يزيد و نسبة الضرر ترتفع .

ومثلا سبق ذكره فان مخطط شغل الأراضي بين مناطق ممارسة النشاط التجاري ، وفي غياب الالتزام بهاته الاحكام خاصة في الاحياء غير المخططة ، كتقسيم المنزل الى محل سكني و محل لممارسة نشاط تجاري من شأنه ان يحث اضراما خاصة اذا كان النشاط من الحرف المزعجة ، اما الأنشطة التجارية الأخرى وغير المزعجة فإنها تأخذ صورة الاستيلاء على الرضيف واعتباره امتداد للمحل التجاري من خلال وضع مختلف المنتوجات و السلع عليه<sup>2</sup>.

### ثانيا : مخالفات عقود التعمير

تعددت صور المخالفات العمرانية بتطور وسرعة حركة البناء والتعمير واتساع المجال العمراني، على حسب النشاط سواء كان البناء أو التجزئة أو الهدم أو غيرها من النشاطات الواقعة على العقار ونظرا لذلك نجد المشرع الجزائري في المادة 76 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير قبل التعديل بالنص على ما يلي: "كل حالة انجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال يمكن للسلطة الادارية أن ترفع دعوى...".

لكن بعد تعديل هذه المادة بالقانون 05/04 نصت على: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة او إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

1 - عبد الله لعويجي ، المرجع نفسه ، ص56.

2 - كمال تكواشت ، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، باتنة ، 2008/2009 ، ص 81 .

### 1- مخالفات رخص التعمير:

والتي تتمثل في مخالفات أشغال البناء وعدم مطابقة الأشغال للرخصة الممنوحة أو عملية الهدم دون رخصة .

**أ- مخالفة رخصة البناء :** تعتبر رخصة البناء من أهم الوسائل التقنية المجسدة لأحترام القواعد التشريعية

والتنظيمية لعمليات التهيئة و التعمير، ونظرا لأهميتها حرص المشرع الجزائري على جعل البناء مشروطا بهذه الرخصة ، وتكون صور هذه المخالفة في :

**- البناء بدون رخصة :** نصت المادة 52 من القانون رقم 29/90 على أنه " تشترط رخصة البناء من

اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح"<sup>1</sup> .

وإنعدم وجود هذه الرخصة هو ما يؤكد قيام المخالفة ، التي يجب أن تمنح له قبل تاريخ البدء في الأشغال سواء كان شخص طبيعي أو معنوي .

**- عدم مطابقة البناء لأحكام الرخصة:** تتضمن رخصة البناء ملفا إداريا وملفا تقنيا يحتوي على التصاميم

والمخططات المؤشرة من طرف مهندس معماري ومهندس مدني والتي تستند على القواعد العامة للتهيئة والتعمير

وتتطابق مع مخططات التعمير، بعد الموافقة عليها ومنحها للمستفيد يكون المستفيد ملتزما بما تتضمنه الرخصة من

حيث شروط وقواعد البناء والتصاميم وكل احكامها، فكل تجاوز واخلال لهاته الاحكام مثل تجاوز معامل شغل

الأرضية تجاوز معامل شغل أرضية الطريق وملحقاتها أو عدم احترام الارتفاع المرخص به أو تعديل الواجهة أو إنحاز منفذ غير مقرر ينشأ بالمناسبة مخالفة تحمل المستفيد من رخصة البناء الجزاء.

**- عدم التصريح بانتهاء الأشغال:** ألزم المشرع المستفيد من رخصة البناء وعند انقائه للأشغال اخطار رئيس

المجلس الشعبي البلدي بانتهاء الأشغال.

### ب- مخالفات رخصة التجزئة:

اشتطت المادة 57 من قانون التهيئة و التعمير رخصة تجزئة لكل عملية تقسم ملكية أو عدة ملكيات إلى قطعتين

أو أكثر مهما كان موقعها، و كان هذا التقسيم من شأنه أن يستعمل في تشييد بناية، كما أشارت إليها بموجب

المرسوم 19/15 في نصوص المواد 07 إلى 31 أين تتمثل هاته المخالفة فيما يلي:

**- تجزئة عقار غير مبني بدون رخصة تجزئة:** إضافة إلى المادة 57 من المرسوم 29/90، أكدت المادة 07

1- المادة 25 من القانون 29/90 ، المرجع السابق .

من المرسوم 19/15 على الالتزام و على اشتراط رخصة التجزئة لكل عملة تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ، إلى قطعتين أو عدة قطع .

ويدخل في إطار المخالفة أيضا تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة، القيام بأشغال التجزئة رغم انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة بمرور ثلاثة سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار، كذلك مواصلة أشغال التجزئة رغم أن الرخصة أصبحت لاغية لعدم اكتمال الأشغال التجزئة عند انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة بمرور ثلاثة<sup>1</sup> .

**- تجزئة عقار غير مبنية غير مطابق لرخصة التجزئة :** تعد مخالفة كل أشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات والتصاميم و دفتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة التجزئة، و هذا بصريح نص المادة 77 من قانون التعمير لان عدم المطابقة لرخصة التجزئة هو تجاهل الالتزامات فرضتها هذه الرخصة، ويشترط لقيام هذه المخالفة وجود رخصة التجزئة وصحتها.

**- الإشهار:** ألزم المشرع في نص المادة 29 من المرسوم 19/15 المستفيد من الإشغال خلال كل فترة عمل الورشة ، لوحة مستيطة الشكل مرئية من الخارج ، تتجاوز أبعادها 80سم و التي ترفق نموذج منها بهذا المرسوم ، توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة و أكبر عدد ممكن من الأجزاء المبرجة ، كما ينبغي أن تتضمن اللافتة تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال ، إن اقتضى الأمر ام صاحب المشروع و مكتب الدراسات وأخيرا المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة.

### ج- مخالفة رخصة الهدم:

نصت المادة 60 من قانون التهيئة والتعمير على أنه " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها. والمادة 70 من المرسوم 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه أنه " لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية، لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم" .

لذلك حرص المشرع على إلزامية استصدار رخصة الهدم لما تحتويه هاته العملية من أخطار سواء تعلق الأمر بسلامة الأشخاص و المحيط أو البنائيات، من خلال تشديده على إدراج مخططات تفصيلية تبين مراحل عملية الهدم وكذا الاحتياطات اللازمة، من حيث إقامة حواجز حديدية تفصل مكان الهدم عن الطرق و ممرات الراجلين والبنائيات وذلك لتفادي وقوع أضرار نتيجة لمخاطر العملية، وعليه فإن مخالفة مضمون الرخصة يعرض المخالف

1- أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المرجع السابق .

للجزاء .

## 2- مخالفة شهادة التقسيم

منحت المادة 59 من قانون التهيئة العمرية، الحق لمالك عقار مبني حين يرغب في تقسيمه طلب شهادة تقسيم وأضاف المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أن شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط تقسيم الملكية العقارية المبنية و عليه فهي توقع التزامات على عائق طالبها ناهيك عن كون التقسيم برخصة في حد ذاته التزام أوجب القانون لهذا فان صور مخالفات شهادة التقسيم تتمثل في:

### أ- تقسيم ملكية عقارية بدون شهادة تقسيم :

في هذه الحالة يكون فيها تقسيم ملكية عقارية بدون شهادة تقسيم، وهو إخلال بالتزام فرضه القانون بموجب المادة:59 من القانون 29/90 المعدل و المتمم، كما تدخل في مثل هذه الحالة ، أعمال التقسيم للبناء بناء على شهادة التقسيم منتهية للصلاحيحة والمحددة بـ 03 سنوات<sup>1</sup>، يرتب مخالفة عمرانية .

### ب- عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم :

إن مخالفة أحكام و مضمون شهادة التقسيم من حيث مطابقة الأشغال لمضمون الشهادة يرتب بدورة مخالفة تعمير يستوجب توقيع الجزاء .

## الفرع الثاني : كشف مخالفات التعمير حسب القانون 15/08 و التنظيمات المتعلقة به

نتيجة للتجاوزات العمرانية الكثيرة وتداركا للنقص الذي كان يكتنف هذا المجال أصدر المشرع الجزائري القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها ، و أسرد فيه عدة أفعال تعتبر مخالفات في مجال العمران و هذا من أجل تجميعها وتنظيمها تفاديا لتشتتها ، و مع تعددها و تنوعها يمكن إنجازها فيما يلي:

### أولا : مخالفات رخصة البناء

إعتبرت المادة 79 من القانون رقم 08/15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها مخالفة ضمن أحكامه، كل عملية تشييد أو محاولة تشييد بناءة دون رخصة البناء ، أو عملية الربط المؤقت أو النهائي للبناءة بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول على رخصة البناء<sup>2</sup>، كما نصت المادة 78 و المادة 80 منه أنها

1- أنظر المادة 39 ، المرجع نفسه .

2 - المادة 79 و 88 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/08/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها ، ج ر، العدد 2008، 44 .

تعتبر مخالفة كل من لا ينجز البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء أو رخصة إتمام الإنجاز ، أو من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز<sup>1</sup>، كما يعتبر مخالفا كذلك كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال و هذا نصت عليه المادة 84 منه .

### ثانيا : مخالفات رخصة التجزئة

تعتبر مخالفة كل إنشاء لتجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة ، أو كل تشييد لبنانية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة التجزئة ، أو بيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية وكانت هذه الأخيرة غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الإنتفاع<sup>2</sup> .

### ثالثا : مخالفات شهادة المطابقة

يعتبر مخالفا حسب نص المادة 81 من هذا القانون ، كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد، وكل ومن يشغل بناية أو يستغلها قبل تحقيق مطابقتها بشهادة المطابقة ، أو عدم تصريحه ببناية غير متممة تتطلب هذه الشهادة<sup>3</sup> ، كما يعتبر مخالفا أيضا كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها ، أو لم يبادر بتقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمامه للأشغال في الأجل المحددة قانونا<sup>4</sup> .

### المطلب الثاني: كشف مخالفات التعمير حسب القوانين الخاصة

بالإضافة إلى هذه المخالفات خص المشرع الجزائري في قانون التهيئة و التعمير الفصل الرابع كاملا ، نص بموجبه على أحكام خاصة ببعض الأقاليم والمناطق نظرا لخصوصيتها و حساسيتها، و هذا من أجل توفير الحماية لها أكثر وضبط مجال التعمير بهذه المناطق ، و التي نتطرق لصورها فيما يلي :

### الفرع الأول : مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية و المواقع السياحية

وهي المخالفات التي أوردتها المشرع في نصوص القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه والقانون رقم 03/03 المتعلق بالفندقة ، والتي نوردتها فيما يلي :

1 - المواد 78 و 80 و 90 ، المرجع نفسه .

2 - المواد 74 و 75 و 77 ، المرجع نفسه .

3 - المواد 81 و 82 و 83 ، المرجع نفسه .

4 - المادة 85 و 92 ، المرجع نفسه .

أولاً : في المناطق الساحلية

حددت المادة 44 من القانون 29/90 المناطق الساحلية و المتمثلة في الأراضي و منحدرات التلال والجبال التي لا تكون مفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي و كذا السهول الساحلية التي يقل عرضها عن 3 كلم وكل الغابات التي لها جزء بالساحل ، وكذا كل المناطق الرطبة و شواطئها على عرض 300 متر لها امتداد بالساحل .

لذا أوجب المشرع المحافظة على هذه المساحات و عدم التوسع العمراني على حسابها بدءاً بأحكام مخطط شغل الأراضي المعد ، وهذا لإبراز قيمة هذه المواقع و المناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي<sup>1</sup> ، و هذا ما أكده القانون 02/02 في المادة 04 منه ، على إلتزام الدولة و الجماعات المحلية عند إعداد أدوات التهيئة و التعمير بأن تحضى وضعية الساحل بالحماية ، و يمنع المساس بوضعيته الطبيعية .

ونظراً لهذه الخصوصية و لفرض إحترام أكثر لهذه المناطق منع المشرع أي بناءات أو منشآت و طرق وحظائر توقيف السيارات و المساحات المهيأة للترفيه في هذه المناطق و هذا ، كما منع إقامة أي نشاط صناعي جديد عليها<sup>2</sup> ، واعتبرها تعدي على الشريط الساحلي، و أي إخلال بذلك يعرض صاحبها لمخالفة تستوجب عليه الجزاء

ثانياً: في المناطق السياحية

والتي تتمثل في مخالفات التعمير التي تتضمنها القواعد المتعلقة بالفندقة وقواعد القانون المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية .

1- طبقاً للقانون المتعلق بالفندقة :

ألزمت المادة 46 من القانون رقم 01/99 المتعلق بالفندقة ، أنه يجب المصادقة على مخططات مشاريع البناء، هدم وتهيئة أو تعديل بالإضافة أو الإنقاص للمؤسسات الفندقية<sup>3</sup>، من قبل مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة وهذا قبل تسليم الرخص من الجهات المعنية ، وعليه فإن عدم التصديق هذه المخططات يعد مخالفة تعمير تكيف على أنها أعمال دون رخصة .

كما تعتبر مخالفة أيضاً حسب المادة 50 فقرة الثانية منه ، عدم تطابق البناءات مع المخططات المصادق عليها

1 - أنظر المادة 45 ، المرجع نفسه .

2- المادة 2/30 و المادة 15 من القانون رقم 02/02 المؤرخ في 02/05/2002 المتعلق بحماية الساحل و تميمه ، ج ر ، العدد 10 ، 2002 .

3- عرفتها المادة 04 من القانون 01/99 المتعلق بالفندقة على أنها: "كل مؤسسة تستقبل الزبائن لإيوائهم مع تقديم خدمات إضافية لهم أو بدوئها" ، وتأخذ هذه الصفة حسب المادة 52 منه بعد الحصول على الرخصة المسبقة من الإدارة المكلفة بالسياحة .

أو عدم إحترام قواعد العمران و البناء ، وعليه توقف هذه الأشغال إلى غاية الإمتثال لهذه المخططات .

## 2- طبقا للقانون المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية :

شرع المشرع مجموعة من المخالفات بموجب القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية<sup>1</sup> ، و ذلك حماية لهذه المناطق ولهدف الاستعمال العقلاي و المنسجم للفضاءات و الموارد السياحية ، حيث أنه تمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية مخالفة لقواعد مخطط التهيئة السياحية<sup>2</sup> ، وللقواعد المنصوص عليها في هذا القانون ، كوجوب خضوع منح رخص البناء داخل هذه المناطق إلى الرأي المسبق للوزارة المكلفة بالسياحة وبالتنسيق مع الوزارة المكلفة بالثقافة عند إحتواء هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة ، ووجوب خضوع الأراضي القابلة للبناء بمناطق التوسع و المواقع السياحية لمواصفات مخطط التهيئة السياحية و هذا من أجل احترام قواعد التهيئة و التعمير .

كما أن مخالفة المادة 38 منه يعد صور من مخالفات التعمير ، كعدم المطابقة مع وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من السلطة المختصة ، ورفض تزويد الأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات بالمعلومات ومنعهم من القيام بإجراءات الرقابة و التحري المنصوص عليها في هذا القانون .

و أضافت المادة 38 في فقرتها الرابعة عن عن مخالفة وهي التصريح الكاذب للحصول على رخصة البناء بمناطق التوسع و المواقع السياحية و ذلك بتقديم وثائق أو تصريحات و معلومات لتضليل الجهة المختصة .

## الفرع الثاني : مخالفات التعمير بالمناطق التاريخية و الثقافية و المناطق المعرضة للأخطار الكبرى

وهي التي تضمنها القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي و القانون 20/04 والتي نتطرق لها فيما يلي :

1 - عرفت المادة 03 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ( منطقة التوسع السياحي : كل منطقة أو امتداد من الاقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و ابداعية مناسبة للسياحة ، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية و يمكن استغلالها في تنمية نط أو أكثر من السياحة ذات المردودية .

الموقع السياحي : كل موقع أو منظر يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصائص طبيعية أو بناءات مشيدة عليه يعترف لها بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية و الذي يجب تمييز أصالته أو المحافظة عليه من التلف و الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان).

2- مخطط التهيئة السياحية : هو المخطط الذي يحدد مواصفات تهيئة و تسيير منطقة التوسع و المواقع السياحية ، تعده الادارة المكلفة بالسياحة و يندرج ضمن أدوات تهيئة الاقليم و العمران و يعادل رخصة تجزئة للأراضي القابلة للبناء فيها و يتضمن هذا المخطط نظاما يتعلق بحقوق البناء والارتفاعات إضافة إلى مخططات تقنية للتهيئة و المنشآت القاعدية .

- التهيئة السياحية : مجموعة أشغال إنجاز المنشآت القاعدية لفضاءات أو مساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية يتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وكذا طبيعة مشاريع الانشطة للمنشآت المراد تحقيقها .

أولاً : مخالفات التعمير بالمناطق التاريخية و الثقافية

وضع القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، مجموعة من الإلتزامات و الضوابط لعمليات التعمير عند ترميم ، إصلاح ، بناء أو هدم ممتلكات عقارية ثقافية و تاريخية ، والتي يجب إخضاعها إلى ترخيص من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة ، و أي خرق لها يؤدي إلى قيام مخالفة طبقاً للمادة 99 منه .

كما أنه يحظر تقسيم وتقطيع المعالم التاريخية<sup>1</sup> أو تجزئتها و يحظر وضع اللافتات و اللوحات الإشهارية و إلصاقها بهذه المعالم إلا بترخص .

ثانياً : مخالفات التعمير في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى

نص القانون رقم 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة على مخالفتين هما :

1- البناء في المناطق المعرضة للخطر الكبير:

وهي المخالفة المعاقب عليها بموجب المادة 70 من القانون رقم 20/04 في حال مخالفة المادة 19 منه التي تنص على : " دون الاخلال بالأحكام المعمول بها في مجال البناء و التهيئة و التعمير يمنع البناء منعاً باتاً ، بسبب الخطر الكبير لاسيما في المناطق ذات الخطورة الآتية :

- المناطق ذات التصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطاً

- الأراضي ذات الخطر الجيولوجي

- الأراضي المعرضة للفيضان و مجاري الأودية و المناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغراق بالقضبان المحددة طبقاً للمادة 24 أدناه

- مساحات حماية المناطق الصناعية و الوحدات الصناعية ذات الخطورة أو كل منشأة صناعية أو طاوقية تنطوي على خطر كبير

- أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة التي قد ينجر عن إتلافها أو قطعها خطر كبير " <sup>2</sup>.

1- المعالم التاريخية : هي أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموعة ، يقوم شاهد على حضارة معينة أو حادثة تاريخية (

2- المادة 19 من القانون رقم 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ،

ج ر ، العدد 84 ، 2004 .

2- إعادة بناء أو هدم كلي أو جزئي بسبب زلزال أو خطر جيولوجي :

وهي مخالفة من مخالفات التعمير نصت عليها المادة 23 من القانون رقم 20/04 بقولها : " لا يجوز القيام بإعادة بناء أو مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلياً أو جزئياً بسبب وقوع خطر زلزالي و/أو جيولوجي إلا بعد إجراء خاص للمراقبة يهدف إلى التأكد من أسباب الانهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكفل بهما " <sup>1</sup>، و يسأل عنها طبقاً لنص المادة 77 من قانون التهيئة و التعمير .

خلاصة الفصل :

منح المشرع الجزائري للإدارة مجموعة من الآليات و الوسائل الكفيلة لضبط و إحكام سيطرتها في مجال التعمير وتوجيهه و البقاء عليه مستقرا ، هذه الأدوات تتكون أساسا من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي ، التي تمثل إطارا قانونيا للتخطيط الحضري و أداة أساسية لإستغلال الاراضي و ضمان حسن استعمالها ، ليحسد مضمونها واقعا على الأفراد عن طريق تراخيص إدارية وشهادات تمثل قيودا عليهم ، التي يوجب إستفاؤها قبل الشروع في عملية البناء أو إحداث تغيير أو هدم ، هذا من أجل مراقبة كفيلة لإستعمال الاراضي العمرانية و منع وقوع التعدي عليها ، فهو بذلك إجراء ذو طابع وقائي يمكن الإدارة من التدخل مسبقا في الأنشطة العمرانية المختلفة و فرض ماتراه لازما من الإحتياطات الوقائية ، و تفعيلها لهذه الرقابة تستمر لرقابة لاحقة تتمثل استصدار شهادة المطابقة ، هذا من أجل تنظيم العمران في إطار ما يعرف بالضبط الإداري .

ودعما لهذه الآليات ووسائل الرقابة الادارية و لتفعيلها و عدم التجاوز عليها ، قام المشرع الجزائري بحصر عدة مخالفات وحددها في نصوص مختلفة توقع عند تجاهل هذه الآليات و القواعد، هذا ضمانا للشغل العقلائي للعقار العمراني و الحد من التعدي عليه .

# الفصل الثاني

أجهزة الرقابة الإدارية و معاينة  
مخالفات التعمير

إن النشاط العمراني ذو الحركية الواسعة التي يعرفها ميدان التعمير في الوقت الراهن، يستلزم أن تكون الرقابة الممارسة عليه مستمرة، خاصة أن الجزائر تعاني من عدة مشاكل في هذا الميدان نظرا للإنتشار الواسع للبناء العشوائي وما نتج عنه من عدم التناسق في النسيج العمراني وتشويه المحيط الحضري الذي يرجع بالدرجة الأولى إلى نقص الوعي و الرقابة.

لذا اضطر بالمشروع الجزائري في كل مرة إلى إيجاد آليات جديدة لتدعيم الجهاز الرقابي وتوسيع دائرة الرقابة، وذلك بإنشاء أجهزة رقابية متعددة أو كتلها مهمة المحافظة على النظام العام العمراني، فوزع بذلك الاختصاص على فئات مختلفة حددت في نصوص قانونية متفرقة حسب موقع العقار و طبيعته، للمعاينة والتصدي لكل الخروقات و المخالفات الواقعة في هذا المجال، و إثبات ذلك في محاضر تحال إلى الجهات المختصة لتقرر بشأنها ماتراه مناسباً، و تعريض مرتكبيها إلى الجزاءات المقررة بشأنها، لهذا قسمنا دراستنا في الفصل الثاني إلى مبحثين حيث نتناول في المبحث الأول (الأجهزة الرقابية الإدارية المكلفة بالبحث و تقصي مخالفات التعمير)، وفي المبحث الثاني نتطرق إلى (معاينة و إثبات مخالفات التعمير و الجزاءات المقررة بشأنها).

### المبحث الأول : أجهزة الرقابة الإدارية المكلفة بالبحث و تقصي مخالفات التعمير

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لمرحلة المراقبة و البحث عن جرائم العمران و معاينتها نظرا لأهمية مجال المراقبة ولتزايد نشاط و حركية مجال البناء و التعمير، فاستحدث بذلك جهاز إداري فعال و رادع و المتمثل في الأعوان المؤهلين قانونا و المحددين من عدة إدارات، بهدف الحد والسيطرة على كل المخالفات و القضاء على ظاهرة التعدي على أنظمة البناء والتعمير ولضبط حركية العمران ككل ، و لتبيان هذه الأجهزة الإدارية المكلفة بتقصي مخالفات التعمير قمنا بتقسيم دراستنا في المبحث الأول من الفصل الثاني إلى مطلبين ، حيث نخصص المطلب الأول إلى (أجهزة الرقابة الإدارية اللامركزية المكلفة بالبحث و تقصي مخالفات التعمير) أما المطلب الثاني نتطرق فيه إلى ( الأجهزة الرقابية غير مرمزة المكلفة بالبحث و تقصي مخالفات التعمير).

### المطلب الأول: أجهزة الرقابة الإدارية اللامركزية المكلفة بالبحث و تقصي مخالفات التعمير

لم يجعل المشرع الجزائري دور الجماعات الإقليمية في ميدان التهيئة العمرانية مقتصرًا على إعداد أدوات التهيئة والتعمير التنظيمية منها أو الفردية فحسب و إنما مكنها من آليات رقابية تحول لها تجسيد إحترام قوانين التعمير والتنظيمات المتعلقة بها، لهدف المحافظة على النظام العام العمراني و تحقيق مظهر جمالي منسجم ومتناسق، لذا سوف تنصب دراستنا في هذا المطلب على الأشخاص المؤهلة لضبط نشاط التعمير و على شرطة العمران .

### الفرع الأول : الأشخاص المؤهلة لضبط نشاط التعمير

وهم هيئات الضبط الإداري المكلفون بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده و صيانه و حق مراقبة استغلال و استعمال الأراضي العمرانية ومدى مطابقتها ذلك مع قوانين و التنظيمات و الممثلين فيمايلي :

### أولا :رئيس المجلس الشعبي البلدي

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي المسؤول الأول للبلدية و أهم هيئة في تسييرها ، لذا فإن الصلاحيات المخولة للبلدية إنما يتوقف القيام بها على شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، بإعتباره رئيس الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي البلدي ولأنه يحمل التمثيل المزدوج للبلدية والدولة في آن واحد ، فهو مكلف قانونا بحكم تمثيله للدولة والبلدية بالعمل على تطبيق القانون من خلال قيامه بمهام محددة، بغرض تجسيد سياسة الدولة على توى إقليم البلدية في مجال العمران<sup>1</sup>، بغرض تجسيد سياسة الدولة على مستوى إقليم البلدية لذا المشرع الجزائري

1 - عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الحمديّة، الجزائر، 2014، ص10.

أناط به القيام بالعديد من المهام في المجالات المختلفة ومنها المجال العمراني ، وبهذا منحه صلاحيات وسلطات واسعة في هذا المجال تمكنه من القيام بالمهام المسندة إليه سواء في إطار أحكام الضبط الإداري العامة بموجب قانون البلدية أو في إطار أحكام الضبط الإداري الخاص الممنوحة له صراحة بالنصوص القانونية والتنظيمية ذات العلاقة بالعمران و ذلك من أجل الحفاظ على النظام العام. إن هذه السلطات والصلاحيات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الضبط الإداري العمراني تتجسد المرحلة السابقة و المرحلة اللاحقة لأشغال العمران و التي نوجز منها مايلي :

### 1- صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في المرحلة السابقة لأشغال العمران:

لقد ألزم قانون البلدية رقم 10/11 رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار احترام حقوق وحرية المواطنين بالسهر على المحافظة على النظام العام وأمن الأشخاص و الممتلكات<sup>1</sup>، وكذا السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث التاريخي والثقافي المعماري ونظافة المحيط وحماية البيئة<sup>2</sup>.

إن السهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال العمران من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يقتضي وجود مرجعية تطبيقية لهذه المقاييس و التعليمات مستمدة من مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية ذات العلاقة بمجال العمران ، يرجع إليها رئيس المجلس الشعبي البلدي حين اتخاذ القرارات الإدارية ، وهذا حسب نص المادة 113 من القانون رقم 10/11 بقولها : " تتزود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما ... "

لذا ألزم القانون كل بلدية بإعداد مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير ، وذلك تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي و بمبادرة منه ، حيث يضبط من خلاله التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية في البلدية ، وكذا الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي<sup>3</sup>، وهذا ما أكدته المادة 24 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص : " يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير ، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته " ، ونفس الشيء بالنسبة لمخطط شغل الأراضي حيث نصت المادة

1- عمار بوضياف ، شرح قانون البلدية ، ط1 ، جسور للنشر و التوزيع ، المحمدية ، الجزائر ، 2012 ، ص 295 .

2 - المادة 94 من القانون 10/11 المؤرخ في 10/11/2011 المتعلق بالبلدية ، ج ر ، العدد 37 ، 2011 .

3- عادل بن عبد الله ، تأثير توسيع إختصاص البلدية في مجال العمران على مسؤوليتها ، مجلة الإجتهد القضائي ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، العدد 6 ، 2009 ، ص 206 .

34 من القانون ذاته على أنه : " يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته " .

كما يتدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال إصداره في المرحلة السابقة لأشغال العمران بمجموعة من القرارات الإدارية التي تتضمن إعلام الأفراد بحقوقهم في البناء تبعاً للقطع الأرضية التي يملكونها ، إذ أنه يمارس رقابة قبلية على أشغال التعمير، وذلك من خلال منح الرخص و الشهادات في مجال العمران<sup>1</sup> ، وهي الآلية التي تسمح له بمراقبة احترام الأحكام السابقة وهذا طبقاً لنص المادة 95 من القانون رقم 10/11 التي نصت على: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء و الهدم و التجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما ...".

## 2 - صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في المرحلة اللاحقة لأشغال العمران:

لا يقتصر دور رئيس المجلس الشعبي البلدي على منح التراخيص و الشهادات المتعلقة بالعمران ، بل يتعدى ذلك إلى تسليط سلطته الرقابية وجوبا على تنفيذ الأشغال التي يتم إقامتها في حدود إختصاصه الإقليمي، وذلك عن طريق زيارة البنايات لتأكد من أن الأشغال الجارية في الميدان مرخص بها إداريا و متطابقة مع مواصفات و شروط التراخيص ، و هذا بغية التأكد من مدى احترام الأحكام و القواعد المحددة في القوانين والتنظيمات المتعلقة بالتهيئة والتعمير . فيقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذا المجال باتخاذ الإجراءات المتعلقة بالتهيئة العمرانية والتأكد من احترام تخصيصات الأراضي و قواعد إستعمالها للمحافظة على الطابع الجمالي والعمراني وفرض أنماط سكنية متجانسة في التجمعات السكنية و حماية الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء من أي تعد و عدم تخصيصها للبناء ، وله في ذلك أن يزيل بقرار أي بناء غير مطابق للمواصفات التقنية المعمول بها أو أي سكن آيل للسقوط أو يأمر بترميمه و ذلك من أجل حفظ النظام العام ، وهذا ما نصت عليه المادة 115 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية على أن : " ... تتولى البلدية :

- التأكد من احترام تخصيصات الأراضي و قواعد إستعمالها

- السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ، ذات العلاقة ببرامج التجهيز و السكن

- السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية " .

1- عزري الزين ، دور الجماعات المحلية في مجال البناء و التعمير ، مجلة الإجتهد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، العدد 6 ، 2010 ، ص 30 .

ولا يتوقف دوره عند رقابة الأشغال أثناء قيامها إنما يستمر حتى إنتهاء الأشغال لتسليم شهادة المطابقة ، فهي وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لإستلام المشروع و تأكيد محتوى رخصة البناء وتأكيد على إحترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة و التعمير<sup>1</sup>، فلا يجوز استعمال المبنى إلا بعد الحصول على هذه الشهادة باعتبارها آلية من آليات الرقابة البعدية التي تمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي من مراقبة ما تم إنجازه من أعمال البناء و هذا ما يعطيها طابعا خاصا<sup>2</sup>.

و لغرض تجسيد هذه المهام جاء القانون 29/90 المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المتعلق بالتهيئة و التعمير والمراسيم التنفيذية له لتأكد هذه المسؤولية الواقعة على عاتق رئيس المجلس الشعبي البلدي ، فنصت المادة 73 منه على وجوبية قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية ، وهو ما أكدته المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 ، وعلى هذا الأساس إعترف المشرع للبلدية بممارسة الرقابة الدائمة للتأكد من مطابقة عمليات البناء<sup>3</sup>، وفي حالة معاينة عدم مطابقة البناء للرخصة أو عدم وجود رخصة أصلا فهناك إجراءات رقابية وردعية يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي و هي سلطة إصدار قرار الهدم أو تنفيذ قرار الهدم الصادر عن الجهة القضائية ، وهذا تطبيقا لأحكام المادتين 76 مكرر4 و 76 مكرر5 من القانون 29/90 .

وقد مكنت المادة 76 مكرر1 من القانون 29/90 و المادة 93 من القانون 10/11، لرئيس المجلس الشعبي البلدي عند الإقتضاء إمكانية تسخير قوات الشرطة أو الدرك المختصة إقليميا حسب الكيفيات المحددة في التنظيم التي نصت على : " يعتمد رئيس المجلس الشعبي البلدي ، قصد ممارسة صلاحياته في مجال الشرطة الإدارية ، على سلك الشرطة البلدية التي يحدد قانونها الأساسي عن طريق التنظيم " <sup>4</sup>.

إن تمكين رئيس المجلس الشعبي البلدي من الإستعانة بقوات الشرطة أو الدرك الوطني، المختصة إقليميا عند الحاجة بغرض إلزام الأفراد بإحترام قواعد التعمير، تعتبر آلية فعالة للحد من المساس بقواعد التعمير خاصة بعد تفعيل و تنشيط فرق شرطة العمران على مستوى جهاز الشرطة .

1- نورة منصورى ، المرجع السابق ، ص 70 .

2- أمال قصير ، مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة الميدانية على التعمير، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، جامعة باتنة ، العدد 11، 2017 ، ص 897 .

3- عمار بوضياف ، الوجيز في القانون الإداري ، ط 3 ، جسور للنشر و التوزيع ، الحمديّة ، الجزائر ، 2013 ، ص 345 .

4 - المادة 93 من القانون رقم 10/11 ، المرجع السابق .

### ثانيا : الوالي

يتمتع الوالي على المستوى المحلي بصلاحيات واسعة نصت عليها قوانين مختلفة ، حولت له سلطة الضبط الإداري العام و الخاص ، من أجل الحفاظ على النظام العام في إقليم الولاية .

### 1- تعريف الوالي :

يعتبر الوالي في قانون الولاية 07/12 الهيئة التنفيذية في الولاية وهو ممثل الدولة و مفوض الحكومة على مستوى إقليم الولاية<sup>1</sup> ، حيث يشكل الوالي في الولاية جهاز عدم التركيز إداري ، فهو معين تابع للسلطة المركزية وله مركز هام في النظام الإداري بإعتباره ممثل الدولة في الجماعات المحلية<sup>2</sup>. حيث يمثل الوالي الولاية في جميع أعمال الحياة المدنية و الإدارية و هو يعد بمثابة القائد الإداري لها و حلقة الإتصال بينها وبين السلطة المركزية<sup>3</sup>، فنراه يمثل هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي و أيضا يعتبر الوالي الرئيس الإداري للولاية<sup>4</sup>. فالوالي يحتل مركزا مهما و مزدوجا في الولاية وذلك من خلال وضعيته القانونية و النظامية المزدوجة وهو الممثل الوحيد و المباشر لكل وزير من الوزراء و الممثل التنفيذي الأعلى على المستوى الولائي ، والقائد الأعلى الإداري لها مما يخوله سلطة إصدار القرارات الفردية و التنظيمية في مجال الضبط العمراني و حفظ النظام العام<sup>5</sup> .

### 2- صلاحيات الوالي في مجال التهيئة و التعمير :

يجسد الوالي صورة حقيقية لعدم التركيز الإداري نظرا للسلطات و الصلاحيات المسندة إليه بإعتباره ممثلا للدولة في إقليم الولاية<sup>6</sup>، وبهذا يلعب كل من الوالي والمجلس الشعبي الولائي دورا هاما في مجال التهيئة والتعمير<sup>7</sup>، إذ يمارس الوالي صلاحيات الضبط الإداري بنوعيه العام و الخاص ، حيث نصت المادة 114 من القانون رقم 07/12 المتضمن قانون الولاية على: " الوالي مسؤول على المحافظة على النظام و الأمن والسلامة

1- المادة 110 من القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية ، ج ر ، العدد 7، 2012 .

2- كمال جعلاب ، الإدارة المحلية و تطبيقاتها ( الجزائر ، بريطانيا ، فرنسا ) ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2017 ، ص 181 .

3- حسين فريجة ، الرشادة الإدارية و دورها في تنمية الإدارة المحلية ، مجلة الإجتهد القضائي ، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، العدد 6 ، 2009 ، ص 181 .

4- عمار بوضياف ، الوجيز في القانون الإداري ، المرجع السابق ، ص 305 .

5- هو لطرش ، سلطات الضبط الإداري الولائي في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع إدارة ومالية عامة ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، 2001 ، ص 133 .

6- محمد الصغير بعلي ، القانون الإداري ( التنظيم الإداري ، النشاط الإداري ) ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عنابة، الجزائر، 2004، ص 192.

7- سعد صليح ، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة، كلية العلوم الإنسانية ، العدد 6 ، 2010 ، ص 308 .

و السكنية العمومية<sup>1</sup>، وبهذه الصفة ينسق و يراقب و ينشط عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية خاصة في مجال التهيئة و التعمير و يسهر على تنفيذ القوانين و التنظيمات على إقليم الولاية . ويتداول المجلس الشعبي الولائي برئاسة الوالي في عدة مجالات من ضمنها مجال السكن و التعمير و تهيئة إقليم الولاية، من خلال إعداد مخطط تهيئة إقليم للولاية و يراقب تطبيقه طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها<sup>2</sup>. وحتى يتمكن المجلس من أداء مهامه مكنت له المادة 33 من نفس القانون ، أن يشكل من بين أعضائه لجان دائمة للمسائل التابعة لمجال إختصاصه منها لجنة تهيئة الإقليم و النقل و لجنة التعمير والسكن ، بالإضافة إلى إمكانية إنشاء لجان خاصة و لجنة التحقيق .

و بذلك منح القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير و المراسيم التنفيذية له ، للوالي عدة صلاحيات في مجال التهيئة و التعمير، فنجد نص المادة 27 منه نصت على أنه : " يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و حسب الحالة و تبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموع البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن ..."<sup>3</sup>. كما أن للوالي دور فعال في تسليم الرخص ، فيكون من إختصاصه تسليم رخصة التجزئة في المشاريع ذات الأهمية المحلية و المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه<sup>4</sup>، و أيضا تسليم رخص البناء للمشاريع المتعلقة بالتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية و مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة سكنية<sup>5</sup>.

أما بخصوص رقابة الوالي على الأنشطة العمرانية و التصدي لمخالفاتها ، فقد مكنته المادة 73 من قانون 29/90 المعدل و المتمم ، من مراقبتها البناءات في طور الإنجاز بنصها على : " يمكن الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذلك الأعوان المفوضين في كل وقت زيارة البناءات الجاري تشييدها و إجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة ... "، وفي حالة معاينة مخالفة البناء دون رخصة يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوما عند قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي و تقاعسه عن إتخاذ القرارات المؤكدة في الآجال

1- المادة 114 من قانون رقم 07/12 ، المرجع السابق .

2 - المادة 78 ، المرجع نفسه.

3 - المادة 27 من القانون رقم 29/90 ، المرجع السابق .

4 -أنظر المادة 76 مكرر 4/ 3، المرجع نفسه.

5- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج ر ، العدد 7، 2015 .

المحددة له<sup>1</sup>، و يتولى الوالي أيضا بعد رئيس المجلس الشعبي البلدي تنفيذ أشغال هدم البناء الغير مطابق لرخصة البناء في حالة عدم امتثال المخالف للحكم القضائي في الأجل المحدد له وهذا حسب نص المادة 76 مكرر5 من ذات القانون.

كما أن قرارات الهدم الجدران أو البنايات أو المباني المتداعية التي يتخذها رئيس المجلس الشعبي البلدي تكون تحت سلطة الوالي نظرا لما تتطلبه هذه القرارات المستعجلة من تقدير. ومن هذا يتضح أن دور الوالي كان دائما في مركز الثاني ذلك ترقيا وتفاديا لتقاعس رئيس المجلس الشعبي البلدي من أداء مهامه .

أما بصدور القانون رقم 15/08 أصبح الوالي يحتل المركز الأول للتصدي لمخالفات العمران ، فأعطاه المشرع المكانة الأولى بموجب المادة 73 منه ، فيتم توقيف الأشغال بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء<sup>2</sup> .

وبهذا تم تدعيم دور الوالي للحد من الدور السلبي لرئيس المجلس الشعبي البلدي ، غير أنه يعاب على ذلك أنه من جهة سوف يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي من التملص من مسؤولياته و التهرب من إلتزاماته مما قد يشجع كل الخروقات القانونية، ومن جهة أخرى يدعم دور الهيئات المركزية على المستوى المحلي<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني : شرطة العمران و حماية البيئة

استحدث المشرع في إطار الإصلاحات الجديدة التي جاءت بها مختلف القوانين جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية هو شرطة العمران<sup>4</sup>، فهي تكتسي أهمية بالغة في مجال التهيئة والتعمير خاصة خلال هذه الفترة وفي ظل الأوضاع الحالية ، بالنظر للتعديات و المخالفات المتزايدة لقواعد التهيئة و التعمير .

1 - المادة 76 مكرر4 فقرة 3 من القانون رقم 29/90 ، المرجع السابق .

2- المادة 73 من القانون رقم 15/08 ، المرجع السابق .

3- راضية عباس ، النظام القانوني للتهيئة و التعمير، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون ، تخصص القانون العام ، جامعة الجزائر1 ، كلية الحقوق ، 2015/2014 ، ص 311 .

4 - أنشأت شرطة العمران و حماية البيئة منذ سنة 1984 عبر أهم الولايات ، ثم جمد نشاطها بداية من جويلية 1991 نتيجة الحالة الأمنية المزرية التي آلت إليها البلاد ، حيث أدمجت هذه الوحدات في مختلف المصالح الأمنية الأخرى ، مما أدى إلى إنتشار كبير للبنيات الفوضوية و البيوت القصديرية نتيجة غياب مصالح الرقابة و المتابعة ، وتنفيذا لتعليمات وزارة الداخلية تم إعادة تنشيط هذه الوحدات بإنشاء أول فصيلة سنة 1997 في العاصمة تم توسيعها سنة 1999 على كافة الدوائر التابعة لها ، وبداية من شهر أفريل 2000 توسعت على مستوى أهم المدن الكبرى للوطن وهي : وهران ، قسنطينة و عنابة ، تم تعميم هذه الفرق في شهر أوت 2000 على مستوى كل ولايات القطر الوطني ، لمزيد من التفاصيل أنظر: أحمد يهمي ، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر ، مذكرة لنيل درجة ماجستير في قانون العقاري و الزراعي ، تخصص القانون الخاص ، جامعة سعد دحلب البلدة ، كلية الحقوق ، 2011 ، ص ص 104-108 .

أولاً: تعريف شرطة العمران وحماية البيئة

تعد جهازاً أسند له المشرع مهمة الرقابة الميدانية لأشغال التهيئة و التعمير و تقصي المخالفات الواقعة بشأنها وتحرير محاضر بذلك قصد مباشرة المتابعة القضائية و الإدارية للمخالف ، بهدف تفادي المخاطر التي يمكن أن تنجم عنها<sup>1</sup>.

فشرطة العمران يمكن اعتبارها إلى حد بعيد شرطة إدارية، تختص بالحفاظ على النظام و الأمن العام والصحة العامة ، و بهذا فدورها وقائي يتعلق بالضبط الإداري إذ تعمل على منع وقوع الجرائم و الإخلال بالنظام العام، وفي نفس الوقت لها هدف قمعي يرمي لضبط المخالفات بعد وقوعها ، وهو ما ينطبق على الشرطة القضائية و يضفي هذه الصفة على شرطة العمران ، لذا من المفروض أن يشمل هذا الجهاز أعواناً مختصين في هذا المجال للتحري حول المخالفات<sup>2</sup>، كونهم يتمتعون بصفة الضبطية الإدارية و القضائية في آن واحد . وعرفت أيضاً بأنها عبارة عن جهاز تنفيذي يسهر على تطبيق النصوص القانونية التي يجعل بعض الأفعال الماسة بالعمران أفعال غير مشروعة فهي تختص بتجسيد النصوص القانونية التي جاءت في هذا المجال<sup>3</sup>.

وعرفت كذلك على أنها الجهاز التابع للشرطة القضائية المنوطة به حماية النسيج العمراني و البيئي من كافة أنواع المساس الذي يلحق به الإنسان وردع الإستغلال غير القانوني سواء للنسيج العمراني أو البيئي وذلك من خلال تطبيق كل النصوص التشريعية و التنظيمية في مجال العمران<sup>4</sup>.

فشرطة العمران هي عبارة عن فرقة تتشكل من الأعوان المؤهلين يقر لهم القانون صفة الضبطية القضائية ، ويتم تعيينهم للبحث عن مخالفات التهيئة و التعمير على مستوى البلديات والدوائر و يثبتونها بناء على محاضر توجه للسلطات المحلية للإعلام و التنفيذ<sup>5</sup>، فهي تشمل ضباط و أعواناً من الشرطة القضائية يخضعون سلمياً للجهاز الذي يتبعونه تحت وصاية وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ، ويتعرضون عند ارتكابهم للأخطاء المهنية إلى

1- عايدة دريم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، ط1، دار قانة للنشر و التحليل ، الجزائر، 2011، ص 118 .  
2 - المرجع نفسه ، ص 119 .  
3- كاهنة مزوزي ، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون اداري و ادارة عامة ، جامعة الحاج لخضر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، باتنة ، 2012 ، ص 110 .  
4- كريم الغري ، دور شرطة العمران في ضبط المخططات العمرانية - دراسة حالة : بلدية طولقة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم السياسية ، تخصص سياسة عامة و ادارة محلية ، جامعة محمد خيضر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم العلوم السياسية ، بسكرة ، 2015/2016 ، ص 118 .  
5- محمد لعمرى ، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع و المأمول ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر ، العدد 7، 2018 ، ص 28 .

الإجراءات المقررة في النصوص التشريعية وتنظيمية التي تحكم هذا الجهاز<sup>1</sup>. ويتلقى الأعوان التابعين لمصلحة شرطة العمران أثناء تكوينهم دروسا من طرف مختصين من مختلف المديريات الولائية بمشاركة إطارات مديرتي الأمن العمومي و التعليم ومدارس الشرطة ويتم في مقابل ذلك وضع برنامجا ودروسا يقتدى بها إطارات وأعوان المصلحة، والتي يتلقونها على شكل ندوات وملتقيات، تریصات ومحاضرات، والمهدف الأساسي لهذا التكوين المتخصص والمتواصل بالدرجة الأولى هو تحسين أداء مهام شرطة العمران ورفع المستوى المعرفي و المهني .

### ثانيا : مهام شرطة العمران و حماية البيئة

تعمل شرطة العمران على حفظ النظام العام و تحقيق الضبط الذي يقصد به تنظيم المجتمع تنظيما وقائيا ، من خلال قمع المخالفات و الجرائم المخلة بالنظام العام قبل وقوعها ، كما تعمل خصوصا على فرض احترام قواعد العمران بالحصول على ترخيص قبل القيام بالبناء وكذا ضرورة الإخطار المسبق قبل بدء النشاط، لتحقيق التوازن بين المصلحة العامة و المصالح الخاصة يجب أن تتوافر لدى رجال الشرطة المعلومات القانونية الكافية التي تؤهلهم لمعرفة ما يستطيعون ممارسته من سلطات ومدى القيود التي تحد منها<sup>2</sup>.

وتمارس وحدات شرطة العمران نشاطها بالتنسيق مع المصالح المختصة ( البلدية و الولاية )، عن طريق تسخيرهم لتنفيذ القرارات الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي وعن الوالي والمتعلقة بالتحري عن جميع المخالفات المرتبطة على العمران في إقليم الولاية .

كما تقوم أيضا بتقديم المساعدات للمصالح التقنية التابعة لمصالح الجماعات المحلية بوضع تشكيلات أمنية عند تنفيذ القرارات الإدارية أو القضائية التي يمكن أن تؤدي إلى الإخلال بالنظام العام العمراني والتي لها تأثير سلبي على الإطار المعيشي للمواطن<sup>3</sup>.

بالإضافة إلى هذه المهام تقوم شرطة العمران و حماية البيئة بمهام عديدة نذكر منها ما يلي :

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال العمران وحماية

- السهر على تحقيق جمال المدن والتجمعات و الأحياء

1 - أحمد غاي ، الوجيز في التنظيم و مهام الشرطة القضائية ، ط2 ، دار هومة ، بوزريعة ، الجزائر ، 2005 ، ص 26 .

2 - عابدة دريم ، المرجع السابق ، ص 118 .

3 - محمد بهمي ، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، تخصص القانون العقاري و الزراعي ، جامعة سعد دحلب ، كلية الحقوق ، البلدية ، 2011 ، ص 180 .

- فرض استخراج رخص البناء لكل أشكال البناء
- السهر على إحترام الأحكام في مجال الملصقات المنصوص فيما يخص البناءات وفتح الورشات
- محاربة كل أشكال البناءات الفوضوية، والإحتلال اللاشعري للأراضي وتقديم الإعذارات للمخالفين و تبليغ السلطات المختصة عنها
- السيطرة على الميدان بالدوريات و عمليات المراقبة ومعاينة المخالفات وتحرير محاضر بشأنها .

### المطلب الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية غير ممرضة المكلفة بالبحث و تقصي مخالفات التعمير

نظرا لخصوصية وتعقيد ميدان التهيئة و التعمير حول المشرع بعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي والبحث عن المخالفات<sup>1</sup>، وذلك من خلال النصوص القانونية المختلفة حتى يتمكن من السيطرة أكثر على ظاهرة التعدي وعدم إحترام أحكام وقواعد التهيئة والتعمير ، لذا سنتطرق في الفرع الأول من هذا المطلب للأعوان المؤهلين للبحث و معاينة مخالفات التعمير طبقا لقوانين التهيئة و التعمير ، أما الفرع الثاني نخصه للأعوان المؤهل و للبحث و معاينة مخالفات التعمير طبقا للقوانين الخاصة .

### الفرع الأول :الأعوان المؤهلين للبحث و معاينة مخالفات التعمير طبقا لقوانين التهيئة والتعمير

منحت قوانين التهيئة و التعمير اختصاص البحث عن مخالفات التعمير لأعوان محدد في نصوصها تتمثل في

**أولا : طبقا للقانون رقم 29/90 و التنظيمات المتعلقة به**

إن جميع القوانين المعاقبة على مخالفات التهيئة والتعمير، تمنح إختصاص البحث عن هذه المخالفات إلى الأعوان المؤهلين طبقا لقانون الإجراءات الجزائية، ومنها قوانين التهيئة والتعمير و التنظيمات المتعلقة بها ،حيث أوكلت المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 مهمة الرقابة بداية إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية والتي نصت هذه الأخيرة على " ... يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية ... " ، وقد وضحت المادة 14 من قانون الإجراءات الجزائية من تثبت لهم هذه الصفة وهم :

- ضباط الشرطة القضائية :يتمتع بهذه الصفة كل من : رؤساء المجالس الشعبية البلدية ،ضباط الدرك الوطني ، محافظو الشرطة، ضباط الشرطة، ذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك (03) ثلاث

1 - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية و تحليلية )، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، 2002 ، ص 226 .

سوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة...<sup>1</sup>.

- أعوان الضبط القضائي: يعد من أعوان الضبط القضائي موظفو مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك و مستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية ، وهذا حسب المادة 19 من نفس الأمر.

-الموظفون والأعوان المكلفون ببعض مهام الضبط القضائي: وهم رؤساء الأقسام و المهندسون و الأعوان الفنيون و التقنيون المختصون في الغابات و حماية الأراضي واستصلاحها<sup>2</sup>. زيادة على الأعوان المحددين في قانون الإجراءات الجزائية ، أضافت المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم أصناف أخرى يحول لها مهمة البحث و معاينة مخالفات قانون التهيئة والتعمير، وجاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المعدل و المتمم بأكثر تفصيل وحددت الفئات التي يمكن إختيار هذه الأصناف منها وهم :

**1- مفتشي التعمير:**<sup>3</sup> الذين تم تعيينهم طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المؤرخ في 1991/07/14<sup>4</sup>، ويعينون طبقا لأحكام المادة 94 منه من بين : المهندسين المعماريين ومهندسي الدولة الذين لهم خبرة 3 سنوات خدمة بهذه الصفة ، التقنيين السامين و التقنيين الذين لهم تباعا 5 و 7 سنوات من الأقدمية بهذه الصفة .

**2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران:** يعينون حسب نص المادة 02 في فقرتها 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 من بين: رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية ، المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين ،المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير، المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير، التقنيين السامين في البناء ذوي خبرة خمس سنوات

1 - المادة 15 من الأمر رقم 155/66 ، المرجع السابق .

2 - المادة 21 ، المرجع نفسه.

3 - يمثلون نوعا من شرطة الهندسة المعمارية ، بحيث يكون هذا الجهاز مصحوبا بسلطة مهياة لصالح الإدارة المختصة ، ومن بين مهامهم تكليف من يقوم وعلى نفقة مرتكب المخالفة بالهدم دون اللجوء إلى إستصدار حكم قضائي ، راجع في هذا بن ناجي شريف ، بعض الملاحظات حول التشريع الجديد المتعلق بالهندسة المعمارية ، المجلة القانونية ، الجزائر ، العدد 01 ، 1994 ، ص 87 .

4- المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المؤرخ في 14 /07/ 1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن ، ج ر ، العدد 34 ، 1991 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 241/ 09 المؤرخ في 22 /07/ 2009 ، ج ر ، العدد 43 ، المؤرخة في 22 /07/ 2009 .

على الأقل في ميدان التعمير .

**3- الأعدوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية :** بالرجوع إلى نص المادة 02 في فقرتها 03 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 يعين هؤلاء من بين : رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية ، المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين ، المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير .

ويتم تعيين هؤلاء الأعدوان حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 55/05 ، على قائمة إسمية بقرار من الوالي المختص إقليمياً بإقتراح من :

- مدير التعمير و البناء للولاية ، فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن و العمران .

- رئيس المجلس الشعبي البلدي ، المختص إقليمياً فيما يخص الأعدوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية<sup>1</sup>.

بعد أن كانوا يعينون على قائمة إسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير وهذا ربما يرجع إلى تكامل مهم للوزرات الثلاث<sup>2</sup> .

ويؤدي الموظفون المؤهلون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة وهي بعبارة " أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق و أن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي " <sup>3</sup>.

كما يزود هؤلاء الأعدوان المؤهلي لبحث و معاينة مخلفات التعمير أثناء ممارسة وظائفهم ، بتكليف مهني يسلمه حسب الحالة ، الوزير المكلف بالعمران أو الوالي المختص إقليمياً و يتعين عليهم إستظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة و يصادق عليه من طرف كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة<sup>4</sup>، و نظراً لخطورة المهمة والعراقيل التي يواجهها الأعدوان في الميدان ، وتفادياً لكل هذه العراقيل التي من شأنها الحد من مهامهم ،

1- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 2009/10/22 يحدد شروط و كفايات تعيين الأعدوان المؤهلين للبحث في مخلفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها وكذا إجراءات المراقبة، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 55/06 ، ج ر، العدد 61، 2009 .

2- شهزاد عوابدي ، الضبط الإداري العمراني بين القانون و الواقع ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، جامعة سطيف 2 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، العدد 8 ، 2016 ، ص 312 .

3 - المادة 76 مكرر فقرة 2 من القانون رقم 29/90 ، المرجع السابق .

4 - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 ، المرجع السابق .

مكثهم المشرع من خلال نص المادة رقم 76 مكرر 1 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم، الإستعانة بالقوة العمومية .

ثانيا :طبقا للقانون رقم 15/08 و التنظيمات المتعلقة به

علاوة على الأعوان المذكورين سابقا ، أضاف القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، فرق من الأعوان المكلفين بالمتابعة والتحري .

### 1- تعريف فرق المتابعة و التحري :

حيث نصت المادة 68 منه على : " تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية ، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات ..."<sup>1</sup>، وجاء هذا نتيجة للوضعية المعقدة للتجزئات العقارية وورشات البناء.

ومن نص المادة 68 من القانون رقم 15/08 يلاحظ أن المشرع منح مهمة البحث لفرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحقق و هم مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية و للمصالح المكلفة بالتعمير بالبلدية والممثلين في مفتشي التعمير، موظفي إدارة التعمير و الهندسة المدنية وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير<sup>2</sup>، والتي يتم تنظيمهم في شكل فرق كل فرقة تتكون من 3 إلى 4 أعوان و لكل فرقة مسؤول حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات<sup>3</sup>.

ويعين أعوان الفرق حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 من قائمة إسمية حسب الحالة عن طريق :

- قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء

- قرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .

حيث يتم تعيينهم أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية: مفتشي التعمير، المهندسين المعماريون ، المهندسين المدنيون ، مهندسي التطبيق في البناء ، التقنيين السامين في البناء ، المتصرفين الإداريين و يتم منحهم تكليفا مهنيا يسلمه الوزير المكلف بالتعمير فيما يخص الموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء ،

1 - المادة 68 من القانون رقم 15/08 ، المرجع السابق .

2 - نور الهدى موهوي ، معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات و الإجراءات المترتبة عنها ، مجلة التعمير والبناء ، العدد1، جامعة ابن خلدون تيارت، 2017، ص 78 .

3 - المادة 02 و المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 ، المرجع السابق .

والوالي فيما يخص الموظفين التابعين لمصالح البلدية<sup>1</sup>.

## 2- مهام فرق المتابعة و التحري : تكلف الفرق المشكلة و يؤهل أعوانها للقيام بالمهام التالية:<sup>2</sup>

- البحث عن مخالفات القانون 15/08
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة و التحقق منها
- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات
- المتابعة والتحقيق في إستئناف أشغال إتمام البناءات
- زيارة ورشات التجزئات و المجموعات السكنية و البناءات والقيام بالفحوص و التحقيقات
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانات الخاصة بها
- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة .

### الفرع الثاني: الأعدان المؤهلين للبحث و معاينة مخالفات التعمير طبقا للقوانين الخاصة

بالإضافة إلى الأعدان السابق ذكرها هناك أعدان مؤهلين آخرين تضمنتها نصوص خاصة ، لمعاينة مخالفات التعمير ضمن هذه المناطق الخاصة ، وأمام تعددها و تنوعها يمكن أن نذكر الأعدان التالية :

### أولا: طبق للقوانين المتعلقة بالمناطق الساحلية و المواقع السياحية

تمثل هذه الأعدان حسب ماورد في القوانين التالية :

#### 1- القانون المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية : حددت المادة 33 من هذا القانون الأعدان

المؤهلين للبحث و معاينة مخالفات أحكامه ، إضافة إلى ضباط و أعدان الشرطة القضائية كالأتي : مفتشي السياحة المؤدون للقسم ومفتشي البيئة و مفتشي التعمير<sup>3</sup>.

#### 2- القانون المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة : تضمنت المادة 69 من القانون رقم 01/99 المؤرخ في

1999/01/06 الأشخاص المؤهلين لمعاينة و إثبات المخالفات في مجال الفندقة ، و حددتهم إضافة إلى ضباط و أعدان الشرطة القضائية في مفتشي السياحة المؤدون للقسم ، أعدان المراقبة الإقتصادية .

#### 3- القانون المتعلق بحماية الساحل و تشمينه : نصت المادة 37 من القانون رقم 02/02 المؤرخ في

1- المادة 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2009/05/06 يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها ، ج ر ، العدد ، 27 ، 2009 .

2 - المادة 04 و المادة 05 ، المرجع نفسه.

3 - المادة 33 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، ج ر ، العدد 11 ، 2003

2002/02/05، على أنه يؤهل للبحث و معاينة المخالفات في المناطق الساحلية ، إضافة إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية ،مفتشوا البيئة .

ثانيا : طبقا للنصوص الأخرى الخاصة

**1- طبقا لقانون الغابات:** هم أعوان الضبط الغابي ذوي الإختصاص الخاص والمؤهلون لمعاينة المخالفات الواقعة على الأراضي الغابية، وقد حددتهم المادة رقم 62 مكرر من القانون رقم 20/91 ، حيث يتمتع كذلك بصفة ضابط الشرطة القضائية ، الضباط المرسمين التابعين للسلك النوعي لإدارة الغابات و المعينون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل و الوزير المكلف بالغابات ، و أضافت المادة 62 مكرر 1 منه بأنه يعد من أعوان الضبط القضائي ، لضباط و ضباط الصف التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات الذين لم تشملهم أحكام المادة 62 مكرر <sup>1</sup>.

**2- طبقا لقانون حماية التراث الثقافي و التاريخي:** نصت المادة 92 من القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998، أنه يؤهل للبحث عن المخالفات المرتكبة بداخل المناطق الأثرية المصنفة ، فضلا عن ضباط الشرطة القضائية كل من: رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به ، المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي، أعوان الحفظ والشمين والمراقبة <sup>2</sup>.

**3- طبقا لقانون الوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة:** حددت المادة 69 من القانون 20/04 المؤرخ في 25/12/2004 ، الأعوان المؤهلين لكشف عن مخالفات التعمير بنصها على أنه : " علاوة على ضباط الشرطة القضائية و أعوانها ، يؤهل للقيام بالبحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون و النصوص المتخذة لتطبيقه الأشخاص و أجهزة الرقابة المؤهلة بموجب القانون ... " <sup>3</sup>. وبهذا يبقى الإبهام حول صفة الأشخاص المؤهلون في هذا الإطار مما يجعلنا نتمسك بإختصاص ضباط الشرطة القضائية وأعوانها الذي تم النص عنه صراحة <sup>4</sup> .

1 - المادة 62 مكرر من القانون رقم 20/91 المؤرخ في 20/12/1991 المتضمن النظام العام للغابات ، ج ر ، العدد 62 ، 1991.

2 - المادة 92 من القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج ر ، العدد 44 ، 1998 .

3 - المادة 69 من القانون 20/04 ، المرجع السابق .

4- ستي قزاي ياسمين ، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة (بين القانون وتطبيقه عمليا و مختلف مواقف المحكمة العليا ) ، ط1، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، بوزريعة ، الجزائر ، 2016 ، ص116 .

### المبحث الثاني: معاينة مخالفات التعمير والجزاءات المقررة بشأنها

لقد ألزم المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعدوان المؤهلين قانونا زيارة و مراقبة أعمال البناء الواقعة في حدود الدائرة الحضرية التي ينشطون في حدودها الإقليمية ، للوقوف على مدى إلتزام أصحابها بالشروط المنصوص عليها في الرخص الممنوحة لهم ولضمان احترام قوانين التعمير، هذا نتيجة كثرة الخروقات التي شهدتها قطاع التعمير وما سببته بالمساس بالمجال الحضري و المحيط العمراني للسكان .

هذا ما أدى بالمشرع للتصدي لها أو الحد منها ، عن طريق توقيع جزاءات مختلفة على المخالفين سواء كانت إدارية أو جزائية وهذا حسب نوع المخالفة المرتكبة ، ولهذا قسمنا دراستنا في المبحث الثاني من الفصل الثاني إلى مطلبين حيث نتناول في المطلب الأول، إجراءات معاينة مخالفات التعمير و في المطلب الثاني الجزاءات المقررة بشأنها .

#### المطلب الأول: إجراءات معاينة مخالفات التعمير

من أجل ضمان احترام القواعد القانونية المتعلقة بالتعمير ، فرض المشرع الجزائري على الأعدوان المؤهلين قانونا، القيام بزيارات ميدانية لتفقد أشغال البناء و إجراء المعاينة و المراقبة على أعمال البناء الواقعة في الحدود الإقليمية التابعة لهم، و في حالة اكتشاف مخالفات يتعين عليهم تحرير محاضر بشأنها حسب كل حالة و اتخاذ التدابير اللازمة بشأنها .

#### الفرع الأول : الزيارات الميدانية للمواقع

لقد حول المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعدوان المؤهلين إختصاصا عاما في مجال مراقبة تشييد البنايات المرخص بها<sup>1</sup>، وأعمال البناء الواقعة في حدودهم الإقليمية حيث يتعين عليهم زيارة كل الورشات والمنشآت الأساسية و البنايات الجاري إنجازها للقيام بالفحص والمراقبة التي يرونها ضرورية<sup>2</sup>، و هذا ما نصت عليه المادة 73 من القانون رقم 29/90 التي أجازت الزيارة للبنايات الجاري تشييدها و القيام بالتحقيقات التي يرونها مفيدة ، جاءت هذه المادة بصيغة يمكن التي تجعل الزيارات الميدانية الدورية إختيارية لكل من الوالي

1 - عبد الرحمان عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، بن عكون ، 2007 ، ص 670 .

2- ياسمين شريدي ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع قانون الأعمال ، جامعة بن يوسف بن خدة ، كلية الحقوق ، الجزائر ، 2008/2007 ، ص 85 .

ورئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين قانوناً<sup>1</sup> .

في حين نجد أن التعديل الذي جاء به القانون رقم 05/04 المؤرخ في 08/14/2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 29/90 لهذه المادة ، جعل حق الزيارة بهذا الخصوص بصيغة الوجوب بنصها على : " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلين قانوناً زيارة كل البنايات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية ..."<sup>2</sup>، وهذا ما أكدته أيضاً المادة 05 من المرسوم التنفيذي 55/06 بنصها : " ... يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً و الأعوان المؤهلين قانوناً أن يقوموا بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية و البنايات الجاري إنجازها ... "<sup>3</sup>.

وبهذا يجعل القانون من البلدية السلطة الإدارية التي يقع على عاتقها مراقبة و فرض احترام قواعد العمران نتيجة إستثناء السلطة الولائية ، حيث تم إعفاء الوالي من ممارسة هذه الزيارة إذ إقتراها القانون رقم 05/04 فقط على رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين، وهذا ما دعم مركز رئيس المجلس الشعبي البلدي أكثر بإعتباره سلطة إدارية محلية مستقلة في تصرفاتها وأعمالها الإدارية المندرجة ضمن أعمال الرقابة والضبط الإداري.

وحسنا فعل المشرع إذ بذلك شدد الرقابة على المخالفات و التجاوزات في مجال التعمير ، وأغلق الباب أمام تهاون رؤساء المجالس الشعبية البلدية و تحججهم بعدم وجوب المعاينة و ترك المسؤولية الكاملة على عاتق الأعوان كما ينبغي أن تكون هذه الزيارات و المعاينات الميدانية التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانوناً وفق شروط محددة في قوانين التعمير والتنظيمات المتعلقة بها والتي تتمثل فيما يلي :

**1- نوعية البنايات التي يجب زيارتها :** حدد المشرع نوعية البنايات التي تتم زيارتها وذلك خلال النصوص القانونية ، فالبرجوع إلى نص المادة 33 من الأمر 67/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء التي نصت على : " أن يقوموا بزيارة أو مراقبة البنايات أو التجزئات كلما ألزمت الضرورة"<sup>4</sup>، فالمشرع من خلال هذا النص لم يفرق بين البنايات المنجزة أو في طور الإنجاز، وهذا ما كان منصوص عليه في المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94<sup>5</sup> بنصها: ... يعاين المخالفات للتشريع

1 - المادة 73 من القانون 29/90 ، المرجع السابق .

2 - المادة 06 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 08/14/2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 29/90 ، ج ر، العدد 51 ، 2004 .

3 - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 343/09 ، المرجع السابق .

4-المادة 33 من الأمر 67/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء ، ج ر، العدد 83 ، 1975.

5 - المرسوم التشريعي رقم 07/94 مؤرخ في 18/05/1994 يتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر، العدد 32 1994 .

والتنظيم في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير الأعوان المؤهلون لهذا الغرض أثناء إنجاز الأشغال و / أو بعد إتمامها .. " ، والتي تضمن زيارة البنايات أثناء إنجاز الأشغال أو بعد إتمامها للتأكد من مدى وجود مخلفات.

أما المادة 73 من القانون 29/90 المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 التي نصت على : " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية ... " ، وهذا ما أكدته المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 : " ... أن يقوموا بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية والبنايات الجاري إنجازها وكذلك الفحص و المراقبة التي يرونها مفيدة ... " .

و الملاحظ من هذه النصوص أن جلها ركزت على زيارات البنايات و المنشآت الأساسية قيد الإنجاز فقط والقيام بالمعاينات وأغفل البنايات المنجزة أو التي انتهت أشغالها بإعتبار إفتراضه أنه تمت مراقبتها أثناء سير الأشغال، ولأن هذه المرحلة هي الأهم في زجر المخالفات من خلال معاينة و مطابقة البنايات للوثائق الخاصة بها ، غير أن الواقع يؤكد خلاف ذلك نظرا للتشوه العمراني الذي تعرفه مدننا و كثرة البنايات الفوضوية المخالفة لقواعد العمران، و لتدارك هذا النقص صدر القانون رقم 15/08 الذي أكد على إلزامية إتمام البنايات و إنشاء فرق لمتابعة أشغال البنايات حتى انتهائها من خلال متابعة سير الإنجازات و مدى مطابقتها للرخص ، وهذا ما نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 التي نصت على : " تكلف الفرق المشكلة ... بالمتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية وورشات إنجاز البنايات " <sup>1</sup> .

كما أن هذه الزيارات تكون شاملة لكل البنايات سواء كانت تابعة للقطاع العام أو القطاع الخاص ، وذلك بذكر كلمة " كل البنايات " ، سواء كانت ذا نمط فردي أو جماعي ، أو ذات طابع سكني أو خدماتي أو تجاري أو صناعي أو بنايات متواجدة في المحيط العمراني في وسط المدينة أو في الأحياء المحيطة بوسط المدينة أو في الأراضي الحاذية للمدينة و القابلة للتعمير أو تلك البنايات الواقعة خارج المحيط العمراني سواء كانت أراضي فلاحية أو أراضي غابية ، أو تلك ذات الميزة الخاصة و البارزة كالأراضي المخصصة للسياحة و ترقيتها <sup>2</sup> .

ويتعين على القائمين بالمعاينة خلال هذه الزيارات الميدانية ، القيام بالفحص و المراقبة وطلب الوثائق التقنية المتعلقة بالبناء التي تخص هذه الورشات والبنايات الجاري إنجازها والإطلاع عليها ، للتحقق من مدى مطابقة الأشغال القائمة لأحكام الوثائق المسلمة للمعني، وهذا حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 . وقد حددت المادة 06 من المرسوم نفسه هذه الوثائق وحددتها فيما يلي: طلب التصريح بفتح الورشة ورخصة

1 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 ، المرجع السابق .

2- شهرزاد عوابدي ، المرجع السابق ، ص 110 .

البناء ورخصة الهدم عند الإقتضاء ، من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع.

**2-ضبط رزنامة الزيارات الميدانية :** حتى تتم عملية المراقبة الإدارية المخولة لهؤلاء الأعوان المؤهلين قانونا والتي تتجسد من خلال الزيارات الميدانية لكافة أشغال البناء على مستوى البلدية دون إغفال أو تجاهل مشروع ما ، يتوجب على الجهة المختصة بهذا المجال إعداد برامج مضبوطة للزيارات تتضمن كافة الورشات المفتوحة تكون مسطرة حسب جدول زمني خاص بالخرجات الميدانية يعده كل من :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية

- مدير التعمير و البناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير على أن تبلغ نسخة منه هذا الجدول إلى كل من مدير التعمير والبناء و إلى الوالي و إلى الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة<sup>1</sup>.

كما يجب تبادل نسخ هذه الجداول بين الإدارتين معا وتنسيق العمل بين رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير التعمير فيما يخص الزيارات التي تنظم لأعوانهم وهذا ليتسنى تغطية كل المشاريع التي في طور الإنجاز ويتم التعاون و التكامل للقضاء على المخالفات المرتكبة في مجال التعمير ، إذ أنه في حالة عدم ضبط هذه المسألة يترتب عليها سلبيات أهمها مسألة تكرار زيارة نفس الورشات لأكثر من مرة من قبل العديد من الأعوان وورشات بناء أخرى لا يتم زيارتها على الإطلاق ، مما يعني أنه قد يكون هناك تداخل بين مهام الأعوان يؤثر على الأداء الحسن للرقابة الإدارية ، من تسبب و الإتكال و اللأمبالا و التصادم بين الأعوان وكذلك الإهمال الجسيم<sup>2</sup>.

وفي هذا الإطار يمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير و البناء المختصان إقليميا سجلات لمتابعة

الأشغال و معاينة المخالفات ، وهذا حسب ما جاءت به المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 .

وحتى يتم ضبط و تنظيم جداولالزيارات من طرف المعنيين بالرقابة يجب عليهم تفقد النقاط التالية :

- عدد رخص البناء المسلمة و التصاريحات بالأشغال المسجلة على مستوى البلدية

- عدد الورشات المفتوحة و أماكن تواجدها داخل المحيط العمراني أو خارجه

- اقتراحات و ملاحظات رئيس المجلس الشعبي البلدي المسجلة في المراحل السابقة .

**3 - وقت المراقبة و المعاينة :** نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 على : " يمكن أن تتم

المراقبة المنصوص عليها في المادة 05 أعلاه نهارا و ليلا و أثناء أيام الراحة و أيام العطل وذلك في إطار التشريع

1- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 ، المرجع السابق .

2 - كمال توكاشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 123 .

و التنظيم المعمول بهما ، يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي " 1 ،

وحسب المادة 09 من المرسوم ذاته أن تتم المراقبة والزيارات وفق جدول زمني محدد ، من خلال هاتين المادتين يتضح أن الزيارات قد تكون منظمة أو فجائية .

أ- **الزيارات المنظمة** : هي الزيارات التي تتم برمجتها وفق جداول محددة طوال الأسبوع لزيارة أشغال البناء في طور الإنجاز والتي تضبط من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير ، ويتحكم في تحديدها توافر الوسائل المادية و البشرية مع عدد الورشات المفتوحة و المبرمجة للزيارة ، وتظهر أهمية هذا الإجراء في بسط رقابة الإدارة على أعمال البناء أثناء الأشغال لتفادي حالات التوسع العمراني غير المشروع<sup>2</sup>.

ب- **الزيارات المفاجئة** : وهي زيارة لا تكون مبرمجة وفق جداول منظمة وإنما تكون فجائية في عطلة نهاية الأسبوع الجمعة والسبت وأيام العطل وكذا خارج أوقات العمل وحتى ليلا ، ورغم أن هذه الزيارات تظهر أكثر فاعلية لإكتشاف المخالفين للبناء أيام العطل إلا أنها نادرة جدا و أغلب الزيارات تكون منظمة ، ولا تكون الزيارات المفاجئة إلا في حالة تبليغ المواطنين عن وجود بنايات فوضوية غير مرخصة سببت لهم أضرارا<sup>3</sup>. في حين أن فرق المتابعة و التحقيق تباشر إختصاصها نهارا فقط و أثناء أيام العمل وحتى أيام الراحة و العطل ويمكن الإعلان عنها أو تنفذ بشكل فجائي<sup>4</sup> ، وعليه فإن القانون لم يقيد رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعران المؤهلين قانونا لمعاينة المخالفات العمرانية بوقت معين من أجل القيام بمهمة المراقبة وأن تكون الزيارة وفقا للأوقات المسموح بها قانونا ، وبالتالي فإن فتح المجال الزمني للتصدي للمخالفات العمرانية من شأنه تفعيل الرقابة حتى يكون هناك رصد كبير للأشغال المخالفة سواء أثناء القيام بها أو بعد الإنتهاء منها لأن معظم البنايات الفوضوية يتم إنشائها في العطل الأسبوعية أو ليلا بعد مرور ساعات العمل<sup>5</sup>.

### الفرع الثاني : إثبات المعاينة بموجب محاضر

نصت أغلب القوانين ومنها قوانين التهيئة والتعمير ، أنه بعد القيام بإجراءات المراقبة من طرف الأعران المؤهلون

1- المادة 08 من مرسوم تنفيذي 55/06 ، المرجع السابق .

2 - الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، باتنة ، 2011/2012 ، ص 167 .

3 - عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص 300 .

4 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 ، المرجع السابق .

5 - حنان بلمرابط ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون العام ، فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون ، جامعة قسنطينة 01 ، كلية الحقوق ، قسنطينة ، 2012/2013 ، ص 114 .

قانونا ، و في حالة معاينة مخالفات من قبلهم أثناء قيامهم بهذه الزيارات لورشات أشغال البناء ، فإنه يلتزم هؤلاء الأعوان بتحرير محضر المخالفة وفقا للشروط والأشكال التي حددها القانون .

### أولا : تعريف المحاضر

ففي حالة تسجيل مخالفات في مجال العمران يتم معاينتها بموجب محاضر<sup>1</sup>، و المحاضر عبارة عن محررات يدونها الأعوان المختصون على استمارات تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض، الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا<sup>2</sup>، و فائدة التأشير عليه من رئيس المحكمة المختص هو عدم منح الفرصة للتراجع عن المحضر المحرر و المدون في السجل من أجل تمزيق الورقة أو تغيير المحتوى كون السجل مرقم ، فأى ورقة تكون ناقصة تكون تحت مسؤولية هذا العون و يتعرض للمسائلة أمام الجهات المختصة<sup>3</sup>،وهنا تظهر بسط الرقابة القضائية على المحاضر بما يزيد من حجيتها في إثبات واقعة المخالفة لأحكام البناء و التعمير .

ويتضمن محضر إثبات المخالفة حسب المادة 76 مكرر2 من القانون رقم 29/90 بالتفاصيل مايلي :

- وقائع المخالفة : فيبين بالتدقيق نوع المخالفة ، مكانها ، تاريخ القيام بها ، إسم المسؤول عنها ، لقبه وعنوانه
- التصريحات التي تلقاها العون من المخالف .

وهذا ما أكدته المادة 65 من القانون رقم 15/08 بنصها على: " يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة و التصريحات التي تلقاها<sup>4</sup>،وقد فصلت نماذج المحاضر النموذجية الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 55/06<sup>5</sup>،المضمون أكثر وأضافت: التاريخ الكامل للمعاينة ، السنة ، الشهر ، اليوم، الساعة، الدقيقة، الإسم واللقب و صفة العون المعائن ، مكان المخالفة وطبيعتها ، إسم المخالف و لقبه وتاريخ مكان الإزدياد وعنوانه و تصريحاته .وإشترط المشرع الجزائري في الحالات التي يتم فيها إثبات المخالفة بموجب محضر معاينة أن يتم تحريره طبقا للأشكال التي نص عليها القانون ، وأن يوقع المحضر من قبل العون المؤهل و المخالف ، وإذا رفض هذا الأخير التوقيع يسجل ذلك في المحضر الذي يبقى صحيحا إلى أن يثبت

1 - عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، ط2 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2009 ، ص 104 .

2 - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 ، المرجع السابق .

3- سفيان بوط ، الأليات القانونية لمراقبة البناء و التعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم ، تخصص القانون العقاري، جامعة البلدة 02 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم القانون الخاص ، البلدة، 2017/2018 ، ص 221 .

4 - المادة 65 من القانون رقم 15/08 ، المرجع السابق .

5 - هذه النماذج لمحاضر معاينة مخالفات التشريع و التنظيم في ميدان التعمير تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 55/06 .

العكس، وتحرر هذه المحاضر حسب عدة قوانين نذكر منها مايلي:

### ثانيا : أنواع المحاضر المحررة

هناك أنواع مختلفة من المحاضر محررة من قبل الأعوان المؤهلين قانونا وذلك حسب نوع كل مخالفة وهي :

#### 1- المحاضر المحررة طبقا للقانون رقم 29/90 و التنظيمات المتعلقة به :

حددت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 ثلاثة أنواع من المحاضر ملحقمة بهذا المرسوم وهي :

أ- محاضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة البناء<sup>1</sup>: ويتم تحريره من طرف العون المؤهل قانونا لذلك عند القيام بالأشغال دون الحصول على رخصة البناء طبقا للتشريع و التنظيم الساريين<sup>2</sup>، و هذا ما نص عليه المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 المعدل و المتمم ، أنه في حالة معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة البناء ، فإنه يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر معاينة هذه المخالفة ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثنين و سبعين ساعة.

ب- محاضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة<sup>3</sup>: يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير هذا المحضر في حال قيام المعني بإنجاز أشغال غير مطابقة للتصاميم و المخططات التي تم على أساسها منح المعني قرار رخصة البناء<sup>4</sup>، التي يتوجب على المستفيد من هذه الرخصة التقيد بها وكل تغيير فيها حين تنفيذ الأشغال يجعل المستفيد تحت طائلة مخالفة أحكام قانون التهيئة والتعمير ، وهذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر 5 من قانون 29/90 المعدل والمتمم أنه في حالة معاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء ، يجر العون المؤهل محضر بذلك و يرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى إثني وسبعين ساعة ، وترسل نسخة منه في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و إلى الوالي المختصين إقليميا ، فمن أهم مهام الأعوان المؤهلين لمراقبة هاته المخالفات هي مطابقة البناء المشيد أو الذي هو في طور الإنجاز مع رخصة البناء من حيث إقامة البناية و مقاسها و استعمالها وواجهاتها<sup>5</sup>.

وفي كلتا الحالتين يجب على العون المؤهل قانونا أن يرفق محضر المخالفة بتقرير يوضح ، طبيعة المخالفة و كذا هوية المخالف و عنوانه و ترسل نسخة من المحضر و التقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهما.

1 - أنظر الملحق رقم: 01 .

2 - عيسى مهزول ، المرجع السابق ، ص 155 .

3 - أنظر الملحق رقم: 02.

4 - عيسى مهزول ، المرجع السابق ، ص 156.

5- سفيان بوط ، المرجع السابق ، ص 222 .

ج- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم<sup>1</sup>: يحزر هذا المحضر في حالة القيام بعملية هدم بناء دون الحصول المسبق على رخصة الهدم وقد أشارت إليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 بقولها : " ... محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم ... "، غير أن القانون 29/90 المعدل و المتمم لم يتطرق لماهية هذه المخالفة ولم يحدد الإجراءات القانونية المتبعة في ذلك و لا العقوبات المقررة لها و إكتفى في المحضر المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 55/06 بأن ترسل نسخة منه إلى الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي ، مدير التعمير والبناء ، وهذا رغم درجة خطورة وأهمية القيام بعملية الهدم دون رخصة ، وما قد ينتج عنها من آثار لا يمكن جبرها خاصة إذا تعلق الأمر بالمعالم و المواقع المحمية و ما قد تشكله من مخاطر على المواطنين والبنائات المجاورة .

### 2- المحاضر المحررة طبقا للقانون رقم 15/08 و التنظيمات المتعلقة به :

أضاف القانون رقم 15/08 على ضرورة تحرير محضر آخر هو محضر عدم المطابقة وذلك حسب المادة 24 منه و التي نصت على : " ... إذا لم يتم الإمتثال لإلتزامات المنصوص عليها أعلاه ، يقوم الأعوان المعنيون لهذا الغرض بالمعاينة و غلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة ... " <sup>2</sup>، وفي هذا الإطار يجب على أصحاب البنائات القابلة لتحقيق المطابقة أن يقدموا تصريحاً لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً ، الذي يسلم لهم شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة ، فإذا لم يمثل هؤلاء بالإلتزامات المنصوص عليها قانوناً يقوم الأعوان المعنيون عند قيامهم بالمعاينة بغلق الورشة مع تحرير محضر عدم المطابقة ، يوقع هذا المحضر العون المكلف بالمعاينة و مرتكب المخالفة ، ويرسل خلال اثنتي وسبعين ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة ، وترسل نسخة منه حسب الحالة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليمياً في أجل لا يتجاوز 07 أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة <sup>3</sup>.

ولم يشر القانون 15/08 ولا المرسوم التنفيذي له رقم 156/09 إلى نموذج هذا المحضر ، إلا أنه بالرجوع إلى النماذج العامة وللمحاضر فإنه يجب أن يتضمن المحضر اسم الولاية و البلدية ورقم المحضر وتاريخ تحرير المحضر، واسم و لقب وصفة العون الذي حرره ، وطبيعة أشغال المعاينة التي شرع فيها المخالف ومكانها بالضبط ، اسم و لقب وتاريخ ميلاد المخالف و عنوانه وتدوين كل تصريحاته <sup>4</sup>.

1 - أنظر الملحق رقم : 03 .

2 - المادة 24 / 5 من القانون رقم 15/08 ، المرجع السابق .

3 - المادة 66 ، المرجع نفسه.

4- سفيان بوط ، المرجع السابق ، ص 230 .

وفي كل الحالات تبقى المحاضر صحيحة إلى حين إثبات العكس ، وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر2 من القانون 29/90 في فقرتها الثانية، وأكدته المادة 66 من القانون رقم 15/08، ومن ثمة فإن المحاضر التي يجررها الأعوان المذكورين أعلاه تبقى صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير كونها تكون مثبتة لوقائع مادية .

### 3- المحاضر المحررة طبقا للقوانين الخاصة :

نصت بعض القوانين الخاصة في معاينة مخلفات التعمير على تحديد شكليات و إجراءات و آجال تحرير محاضرها، في حين أن أخرى سكتت عن ذلك لخضوعها إلى أحكام ق إ ج نذكر منها مايلي :

#### أ-المحاضر المحررة طبقا للقوانين المتعلقة بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية :

- المحاضر المحررة طبقا للقانون رقم 02/02: لم تفصل المادة 38 من القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تشمينه مضمون ولا شكل محضر معاينة المخالفة وألزمت العون المعاین للمخالفة إرسال المحضر إلى وكيل الجمهورية وإرسال نسخة منه إلى السلطة الإدارية المختصة في أجل 05 أيام وأن عدم إحترام الآجال يرتب البطلان .

- المحاضر المحررة طبقا للقانون رقم 03/03 : نصت المادة 35 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على أن يتم إرسال محضر المعاينة حسب الحالة إلى الوالي المختص و/ أو الجهة القضائية المختصة و المتمثلة في وكيل الجمهورية و ذلك في أجل 15 يوم يسري ابتداءً من يوم إجراء المعاينة<sup>1</sup>، و في حالة خرق القواعد التيجاء بما هذا القانون عند القيام بأشغال البناء يمكن لإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء المستعجل مباشرة ، التي تفصل بمطابقة الأشغال أو بالهدم<sup>2</sup> .

- المحاضر المحررة طبقا للقانون رقم 01/99 : نصت المادة 71 من القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/01/99، أنه يترتب على معاينة المخالفة إعداد محضر يتضمن بدقة العون المعاین المؤهل قانونا والوقائع التي عاينها والتصریحات التي تلقاها مع وجوب إرسال المحضر إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتجاوز 08 أيام<sup>3</sup>.

#### ب- المحاضر المحررة طبقا للنصوص الخاصة الأخرى :

- نصت المادة 69 من القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى

1-ستي قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة(بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا)،المرجع السابق،ص137

2 - المادة 39 من القانون 03/03 ، المرجع السابق .

3 - المادة 71 من القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة ، ج ر ، العدد02، 1999.

وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة على أن المخالفات المرتكبة وفقا لأحكام هذا القانون<sup>1</sup>، تتم معاينتها طبقا للشروط و الأشكال و الإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاع أو النشاطات المعنية ، وعليه فالمخالفات الواردة بهذا القانون بما أنها تدخل في مجال التهيئة و التعمير، فإن تحرير المحاضر يكون طبقا لقانون التهيئة و التعمير و النصوص المطبقة له<sup>2</sup> .

- تحرر المحاضر طبقا لنص المادة 105 من القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي بناء على طلب من الوزير المكلف بالثقافة ، ولم تنص هذه المادة على وجوب إرسال المحاضر إلى وكيل الجمهورية المختص<sup>3</sup>، لكن بالرجوع إلى المادة 18 من ق إ جفائه يجب أن يخطر وكيل الجمهورية ، خاصة وأنها تعين من قبل ضباط و أعوان الشرطة القضائية .

### ثالثا : الجهات المعنية بتبليغ المحاضر

تبلغ المحاضر بعد تحريرها من الأعوان المؤهلين قانونا إلى الجهات المعنية لأجل إتخاذ الإجراءات اللازمة للتصدي لهذه المخالفات المدونة عليها و المخالفة للقوانين ، ويختلف تبليغ المحاضر بحسب المخالفة المرتكبة إلى الجهات المعنية التالية :

**1- تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي :** يرسل الأعوان المؤهلون المحاضر الذي تم تحريره و المتعلق بمعاينة الأشغال التي شرع فيها دون رخصة البناء مرفقا بتقرير خاص<sup>4</sup>، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي بإعتبارهما سلطة ضبط إداري و هذا بموجب نص المادة 76 مكرر4 من القانون 29/90 و المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 .

**2- تبليغ مدير التعمير و البناء :** يبلغ مدير التعمير و البناء من قبل الأعوان المؤهلين قانونا بالمحاضر و التقرير المعد له، وهذا طبقا لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 ، من أجل ضبط إحصاء عمليات تدخل هؤلاء الأعوان من جهة و تتبع عملية الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي من جهة أخرى<sup>5</sup>، لتقدمه إلى السلطة المركزية الممثلة في وزارة السكن للقيام بعمليات الفحص والتقييم و التدخل في حالة عدم نجاعة هذه الأليات و الوسائل القانونية .

1 - المخالفات المنصوص عليها في المادة 70 و المادة 71 من القانون 20/04 ، المرجع السابق .

2- كاهنة مزوزي ، المرجع السابق ، ص 131

3 - المادة 105 من القانون 04/98 ، المرجع السابق .

4 - أنظر الملحق رقم : 04 .

5 - الصادق بن عزة ، المرجع السابق ، ص 179 .

**3-تبلغ الجهة القضائية المختصة:** طبقا لنص المادة 76 مكرر5 من القانون رقم 29/90 و المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06، أنه في حالة معاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة ، يجر العون المؤهل قانونا محضر معاينة المخالفة و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة (وكيل الجمهورية ) ، وبهذا يتصل وكيل الجمهورية بهذه القضايا المتعلقة بمخالفات التعمير من خلال محاضر معاينة هاته المخالفات و من ثم يقوم بمباشرة الدعوى الجزائية ، إعتبارا أن الدعوى الناتجة عن مخالفات أحكام التعمير تحمل وصفا جزائيا ، وهذا طبقا لنص المادة 36 من ق إ ج بنصها على: " يقوم وكيل الجمهورية بتلقي المحاضر والشكاوي والبلاغات ويقرر ما يتخذ بشأنها ... " <sup>1</sup>، و هذا إنطلاقا من مجموعة من الإجراءات لإثبات وجود الجريمة وصولا إلى توقيع الجزاءات المقررة لها قانونا، وهذا ضمان الإحترام قواعد التعمير وعدم مخالفتها .

وبعد اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات يقوم بإختيار الإجراء المناسب ، وغالبا ما يقوم باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجرح على أساس أن هذه القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة هذه المخالفات هي معاينة مادية و أغلب المحاضر التي تحتويها لها نماذج محددة قانونا وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها <sup>2</sup>. كما

أنه وفي كل الحالات يتم تبليغ المعني بهذه المخالفة وفي حالة غيابه المهندس المعماري أوالمقاول أو الشخص الذي يتولى تسيير الأشغال، خاصة وأن المعاينة قد تكون تمت دون حضور المعني أوفي أوقات فجائية أو ليلا .

### المطلب الثاني: الجزاءات المقررة لمخالفات التعمير

إن إنتهاك قواعد التهيئة و التعمير في مجال البناء يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين ، ذلك أن هذه القواعد من النظام العام لا يجوز الإتفاق على مخالفتها ، كونها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة تعلق على المصلحة الفردية، وفي هذا الصدد عمد المشرع الجزائري إلى إصدار مجموعة من القوانين بغية توجيه وضبط حركة التهيئة العمرانية، فتأرجحت بذلك معها العقوبات والجزاءات المقررة على هذه المخالفات بين توسيع وتضييق، تشديد وتخفيف.

### الفرع الأول : المسؤولون جزائيا عن مخالفات التعمير

إن المشرع لم يقتصر في تحديده للأشخاص المخاطبين بهذه الجرائم على مالكي الأرض فقط<sup>3</sup>، وإنما توسع إلى

1 - المادة 36 من الأمر 155/66، المرجع السابق .

2 - عبد الحليم بن بادة ، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري ( بين التجريم و المتابعة الجزائية ) ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، العدد 7 ، 2018 ، ص 19 .

3 - بوبكر بزغيش ، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع قانون الأعمال ، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، تيزي وزو ، 2007 ، ص 107 .

إلى أبعد من ذلك دون الربط بين ملكية الأرض و المسؤولية الجزائية ، وقد خصهم بالتحديد في الفقرة 02 من المادة 77 من القانون رقم 29/90 ، و التي يمكن تقسيمهم إلى :

أولاً: الأشخاص المستفيدين من الأشغال ويشمل كل من :

**1- المالك :** عرفته المادة 674 من القانون المدني بأنه حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة ويتم هذا الإثبات بموجب سند ملكية معترف به قانوناً<sup>1</sup>، فالمالك هو من تثبت له حق وأغلب أحكام الإلتزام الواردة في قانون التهيئة و التعمير وفي النصوص المطبقة له تخاطب بالدرجة الأولى أصحاب الملكية ، ومعظم جرائم التعمير تتعلق بممارسة حق البناء ، وهو حق مقرر للمالك أصلاً ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض<sup>2</sup>، فكل إخلال من المالك بهذه الأحكام يترتب عنه قيام مسؤولية جزائية .

**2- وكيل المالك :** إن وكيل المالك هو الشخص الذي يفوضه الموكل أي المالك للقيام بعمل لحسابه وباسمه<sup>3</sup>، وتثبت هذه الصفة بموجب عقد وكالة خاصة ، وبالتالي كل مخالفة تعمير ترتكب في حدود هذه الوكالة يسأل عنها المالك .

**3- المستأجر المرخص له قانوناً :** تم النص على المستأجر ضمن نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ، التي أعطت له إمكانية طلب رخصة البناء متى رخص له المالك بذلك قانوناً ، و حسب نص المادة 492 فقرة أولى من القانون المدني : " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن من المؤجر"<sup>4</sup>، وعليه يترتب عنه في حال ارتكاب مخالفة تعمير في حدود هذا الترخيص مسؤولية المالك . أما إذا كان المستفيد من الأشغال عبارة عن شخص معنوي ، فالمشرع لم ينص صراحة على جواز مساءلة مساءلة الشخص المعنوي جزائياً عن جرائم التعمير في الجزائر، وبالتالي يسأل مسيرو هاته الأشغال أو ممثليهم الشرعيين .

**ثانياً: الأشخاص المكلفين بتوجيه الأشغال وتنفيذها**

يتم تحديد مسؤولية الأشخاص المكلفين بتنفيذ الأشغال في حال إقدامهم على عملية التنفيذ المادي للأشغال

1- ستي فزاتي ياسمين ، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة ( بين آخر تعديلات القانون و تطبيقه عملياً ومختلف مواقف المحكمة العليا ) ، ط2 منقحة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، بوزريعة ، الجزائر ، 2017 ، ص ص 85-86 .

2 - المادة 50 من القانون رقم 29/90 ، المرجع السابق .

3- أنظر المادة 72 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، ج ر ، العدد 78 ، 1975 .

4 - المادة 492 / 1 ، المرجع نفسه .

مع علمهم بمخالفتها للضوابط المقررة قانونا ، ولا يمكن تحريك مسؤوليتهم إلا في حالة خرق مقتضيات رخصة البناء والتصاميم المرفقة بها<sup>1</sup> وهم:

**1- المهندس المعماري:** تعتبر مهنة المهندس المعماري من أهم المهن التي خصها المشرع بقواعد و قوانين خاصة ، كالمرسوم التشريعي رقم 07 /94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري .وعرفت المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/05/1988 المهندس المعماري بأنه : "الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يقوم بعملية وضع التصميمات و المقايسة و مراقبة التنفيذ و الإشراف عليه "<sup>2</sup>.

كما حملت المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 ، المهندس المعماري مسؤولية جميع الأعمال المهنية المنوطة به بإعتباره أول شخص كان يفترض به الإلمام بقواعد التعمير، والإلتزام بما تنص عليه قوانين المهنة فأبي إخلال بالأصول الفنية المعمول بها في التصاميم أو في المراقبة و الإشراف على التنفيذ يستوجب قيام المسؤولية.

**2- المقاول:** يقصد به كل شخص تعهد لرب العمل بإقامة بناء أو منشآت ثابتة أخرى في مقابل أجر دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة<sup>3</sup> ، وقد يكون شخص طبيعي أو معنوي، يترتب في ذمته إنجاز عمل بموجب عقد المقاولة ،ويتمثل عمل المقاول في تحويل التصاميم الهندسية إلى بناء قائم ،لكن أثناء قيامه بالتزاماته قد يرتكب مخالفات تعرضه للمسائلة الجزائية ، سواء بسبب عدم مراعاته للأصول الفنية في التنفيذ أو عدم مراعاة الأصول الفنية المتعلقة بمواد البناء<sup>4</sup>.

**3- المسؤولون الآخرون عن تنفيذ الأشغال :** إن العبرة في تحديد المسؤولين عن تنفيذ أشغال البناء تكون بالشخص الذي أصدر الأمر بالبناء أو طلبه مهما كانت صفته حتى و لو لم يكن من حائزي حق البناء كأن يكون من الغير، وقد شمل المشرع الجزائري هذه الفئة في دائرة العقاب وهذا تصديا للمخالفات المنتشرة والمتنوعة في مجال البناء و التعمير.

### الفرع الثاني: أنواع الجزاءات المقررة لمخالفات التعمير

أقر المشرع الجزائري أنواع عديدة من الجزاءات لمخالفات التعمير،تضمنتها نصوص قانونية متفرقة تختلف حسب

1 - بوبكر بزغيش ، منازعات العمران ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم ، تخصص قانون ، جامعة مولود معمري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، تيزي وزو ، 2017 ، ص 202 .

2 - المادة 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/05/1988 المتضمن كفيات ممارسة الإستشارة الفنية في ميدان البناء و أجر ذلك ، ج ر ، العدد43 ، 1988 .

3 - محمد شنب ، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه و القضاء ، ط 4 ، منشأة المعارف ، الأسكندرية ، مصر ، 2004 ، ص 109 .

4 - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج7 ، المجلد 1 ، العقود الواردة على العمل : المقاولة و الوكالة و الوديعة و الحراسة ، دار القلم ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، ص 64 .

نوع المخالفة و درجة خطورتها ، و التي نفصلها كما يلي :

### أولا : الجزاءات المقررة في قوانين التعمير

رغم إنتقال أواميل المشرع الجزائري بعد تعديل القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نحو العقوبة الإدارية إلا أنه أبقى على العقوبة الجنائية في مناسبات معينة لمواجهة حالات ووقائع خاصة .

### 1- الجزاءات الإدارية لمخالفات التعمير :

أوكل المشرع الجزائري للإدارة سلطة توقيع جزاءات إدارية و إنهاء المخالفات الواردة على عملية البناء دون الحاجة للجوء للقضاء والمتمثلة أساسا في :

أ- هدم البناء : يقصد بالهدم إزالة البناء المخالف للقانون وإعادة الحال إلى ما كان عليه<sup>1</sup>، أو هو القرار الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى أحكام قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية نجد أن المشرع قد استعمل مصطلح الهدم لغويا كإجراء إداري ردعي للدلالة قانونا على معنى الإزالة (بمعنى عقوبة إدارية)<sup>3</sup>، وهذا الأمر يمكن الوقوف عليه في المواد 76 مكرر 3 و 76 مكرر 4 و 76 مكرر 5 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم.

وبهذا يكون المشرع نقل إختصاص كل من القاضي الجزائي و الإداري إلى الإدارة<sup>4</sup>، وجعل المشرع الجزائري من سلطة الإدارة في الهدم إتزاما قانونيا يقع على عاتقها ، يتعين عليها تنفيذه ضمن آجاله القانونية<sup>5</sup>.

فإجراء أو تدبير الإزالة المنصوص عليه في قانون البناء لا يمثل عقوبة تطلب مبدأ شرعية الجرائم العقوبات

والمكرس دستوريا ، وإنما هو مجرد إجراء ردعي في إطار ممارسة الإدارة لصلاحياتها في حفظ النظام العام العمراني، من بينها التنفيذ المباشر في الحدود التي يضعها القانون<sup>6</sup>، حيث يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي ومراعاة للمتابعات الجزائية، إصدار قرار هدم البناء في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر

1 - محمد سبتي ، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون ، فرع الإدارة و المالية ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق، الجزائر، 2002/2001 ، ص 102 .

2 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ط 1 ، دار الفجر للنشر و التوزيع ، القاهرة ، 2005 ، ص 57 .

3- كمال محمد الأمين ، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العام ، جامعة أبي بكر بلقايد ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، تلمسان ، 2016/2015 ، ص 211 .

4- ستي قزاي ياسمين ، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة ( بين آخر تعديلات القانون و تطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا ) ، المرجع السابق ، ص 180 .

5- سعيدة بكر ، رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 2007، 2010/18، ص 36.

6- كمال محمد الأمين ، الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء ، المرجع السابق ، ص 211 .

إثبات المخالفة ، وعند انقضاء المهلة و في حالة عدم قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني لهذا الإجراء يقرر الوالي هدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوما، و يتولى كذلك تلقائيا تنفيذ أشغال الهدم في حال عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة، نتيجة إرتكابه مخالفة عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة<sup>1</sup>.

كما خص المشرع عقوبات إدارية في القانون رقم 15/08 متمثلة في توقيف الأشغال بأمر من الوالي أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل المحدد في حالة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة وهذا طبقا لنص المادة 73 منه ، كما أوجبت المادة 17 منه بهدم البنايات غير قابلة لتحقيق المطابقة المذكورة في المادة 16 من نفس القانون .وتنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم و يحصلها رئيس البلدية بكل الطرق القانونية<sup>2</sup>.

وتجدر الملاحظة مما سبق أن المشرع الجزائري قد استعمل مصطلحا واحدا لمواجهة عدة حالات لأوضاع مختلفة للتعبير عن إجراء تحطيم البناء و إزالته من الوجود وهي :

- حالة البناء بدون رخصة

- حالة الإستمرار في إنجاز أعمال البناء المخالفة للقانون رغم توجيه أمر بتوقيفها وأمر بتحقيق مطابقتها

- حالة قرار الترخيص بالهدم بناء على طلب مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه بغرض إعادة تهيئة وإعادة تخصيصه و بنائه<sup>3</sup>.

- حالة هدم البناء المتداعي الآيل للسقوط لدواعي المحافظة على أمن وسلامة الأفراد .

**ب- مطابقة البناء المنجز:** يكون ذلك من خلال تصحيح البناء و يقصد به إبراء البناء من العيوب التي

إعترته أثناء التنفيذ وجعله مطابقا لأحكام قانون البناء و مواصفات رخصة البناء الممنوحة ،ولكن ليس بمبادرة

من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هي الحال عند طلب شهادة المطابقة ، وإنما بإيعاز من

السلطة الإدارية و بأمر منها بإعتبارها سلطة ضبط إداري ، كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق

القوانين المنظمة للبناء ، وخاصة العمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة مع مضمون رخصة البناء كمستند

1 - المادة 76 مكرر 4 / 2 و 3 و المادة 76 مكرر 3/5 من القانون 29/90 ، المرجع السابق .

2 - عبد الوهاب بن بوضياف ، معالم لتسيير شؤون البلدية ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليانة ، الجزائر ، 2014 ، ص 116 .

3 - كمال محمد الأمين ، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء و التعمير - رخصة البناء نموذجا ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، تخصص قانون الإدارة المحلية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، تلمسان ، 2012/2011 ، ص 240 .

قانوني ينظم حالة بعينها<sup>1</sup>، و يأتي هذا الأمر بالمطابقة على أثر ما ترتبه أعمال المراقبة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة طبقا للإجراءات والترتيبات المنصوص عليها قانونا<sup>2</sup>.

ج- تمتع المؤسسات المقدمة لخدمة عمومية بحق رفض إيصال البناية بمختلف الخدمات : جعل المشرع الجزائري رخصة البناء شرط قانوني لتوصيل أية بناية بمختلف الخدمات العمومية الأساسية كالماء والكهرباء و الغاز وهذا مانصت عليه المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بنصها: " لا توصل فروع البنايات من مختلف الخدمات إلا بإستظهار رخصة البناء و محضر إثبات مطابقة البناية ... " .

د- قيد الجريمة من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالبطاقية الوطنية : تعد البطاقية الوطنية لقرارات التعمير

و الجزاءات المتعلقة بها إحدى الآليات التي إستحدثها المشرع الجزائري لتفعيل الرقابة و الحد من المخالفات العمرانية التي تتم خارج أحكام قوانين العمران ، وعرفت البطاقية الوطنية بأنها : " آلة لتوثيق عقود التعمير التي تسلمها السلطات المختصة و القرارات الإدارية و القضائية المتعلقة بالعقوبات المرتبطة بتطبيق التشريع والتنظيم الساري المفعول ... " <sup>3</sup>، وهذا التوثيق لا ينصب فقط على قرارات التعمير بل أيضا على الجزاءات العمرانية بأنواعها الإدارية و القضائية<sup>4</sup>، حيث يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي بإرسال عقود التعمير التي تم تسليمها إلى الوزير المكلف بالتعمير، كما تلزم أيضا الجهة القضائية المختصة بإرسال نسخا من أحكامها وقراراتها في مجال مخالفات التعمير إلى الوزير المكلف بالتعمير، وهذا لتمكين المفتشية العامة للتعمير و البناء من إنجاز دراسة إحصائية لتطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما و تمكين الدولة من متابعة تنفيذ العقود والجزاءات.

2- الجزاءات العقابية لمخالفات التعمير: تعرف العقوبة الأصلية بأنها تلك العقوبة التي يجوز الحكم بها دون أن تقترن بها أية عقوبة أخرى<sup>5</sup>، ولضمان أكبر لإحترام قواعد التهيئة والتعمير و تحقيق الردع العام ، أقر المشرع الجزائري عقوبات جزائية تأخذ شكل الغرامات المالية وعقوبات سالبة للحرية .

1- عبد الرحمان عزوي ، الإجراءات و المواعيد في مادة منازعات العمران - حالة شهادة المطابقة ، مجلة العلوم القانونية و الإدارية ، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، العدد 4 ، 2008 ، ص 170 .

2 - المادة 76 مكرر 3 من القانون 29/90 ، المرجع السابق .

3- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 2009/08/30 المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها ، ج ر ، العدد 50 ، 2009 .

4- سهيلة بوخميس ، عصنة الإدارة العمرانية في الجزائر ( البطاقية الوطنية لقرارات التعمير و المخالفات المتعلقة بها نموذجاً ) ، مجلة الدراسات القانونية و السياسية ، جامعة عمار ثلجي الأغواط ، العدد 7 ، 2018 .

5 - أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائري العام ، ط 6 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2008 ، ص 217 .

أ- العقوبات الجزائية المقررة بموجب القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم: تعتبر المادة 77 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم النص الوحيد الذي أقر حكما عاما بالنسبة لجميع المخالفات التي تمس الإلتزامات التي تفرضها قوانين التعمير وحددتها في :

- **العقوبات المالية:** نصت المادة 77 من القانون رقم 29/90 على: " يعاقب بغرامة تتراوح بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه ، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها..." ، فكل من يستعمل أرضا للبناء ويقوم بتنفيذ أشغال يجب عليه أن يعلم بالالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه ، ويجب ألا يتجاهل الرخص التي تسلم وفقا لأحكامه ، فالبناء يتطلب الحصول على رخصة من الجهة الإدارية المختصة و يتطلب القانون احترام ما جاء في هذه الرخصة ، وتجاهل القانون أو الرخصة يعرض صاحبه لعقوبة الغرامة التي تتراوح ما بين 3.000 و 30.000 دج<sup>1</sup>. في نظرنا أن هذه العقوبة لا تتناسب إطلاقا مع حجم خطورة أعمال البناء المخالف للتشريع والتي قد تصل إلى حد المخاطرة بحياة و أمن و سلامة الأفراد .

- **العقوبات السالبة للحرية:** أضافت المادة 77 من القانون رقم 29/90 في فقرتها الثانية: " ... يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ... " ، ويعرف العود بأنه ارتكاب جريمة جديدة بعد صدور حكم نهائي بات عن جريمة سابقة مستقلة عن الأولى<sup>2</sup>، وتطبق هذه العقوبة في حالة العود إلى أي مخالفة من مخالفات التعمير المنصوص عليها بقانون التعمير أو النصوص المطبقة له<sup>3</sup>، خلال مدة خمس سنوات التالية لقضاء العقوبة السابقة ، بإعتبار أن العود مؤقت في مواد الجرح ، كما أن تطبيق العقوبة في هذه الحالة مسألة جوازية متروكة لتقدير القاضي الجزائي ، لأن تطبيق أحكام العود جوازي للقاضي و هذا طبقا لأحكام المادة 54 مكرر 10 من قانون العقوبات التي تنص على: " يجوز للقاضي أن يثير حالة العود إذا لم يكن منوها عنها في إجراءات المتابعة " <sup>4</sup> .

- **العقوبتين معا :** تضمنت الفقرة الأخيرة من المادة 77 من القانون 29/90 ، على ظروف شخصية للجاني تسمح للقاضي بتشديد العقوبة ، حيث نصت على : " و يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في

1 - الفاضل خممار ، الجرائم الواقعة على العقار ، ط 2 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، بوزريعة ، الجزائر ، 2006 ، ص 101 .

2 - أحسن بوسقيعة ، المرجع السابق ، ص 314 .

3- سعاد بوزيدي ، المخالفات العمرانية و سبل الوقاية منها ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال ، جامعة العربي بن مهيدي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، أم البواقي ، 2013/2014 ، ص 38 .

4 - المادة 54 مكرر 10 من الأمر 156/66 المؤرخ في 1966/06/08 يتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم ، ج ر ، العدد 49، 1966 .

الفقرتين السابقتين ضد ... " ، و هذا بالجمع بين العقوبة و الحبس معا إذا توافرت ظروف ذاتية تتصل بصفة شخصية للجاني ، وهي مسألة جوازية للقاضي يقدرها حسب وقائع كل قضية .

**ب- العقوبات الجزائية المقررة بموجب القانون رقم 15/08:** خصص المشرع الجزائري في القانون رقم 15/08 قسما كاملا عنونه بالعقوبات فحاول في هذا القانون تدارك نقائص القانون 29/90 المعدل والمتمم، فحاول تشديد العقوبات و توسيع من دائرة المخالفين لفرض إحترام أكثر لقواعد التعمير، ونوجز هذه العقوبات فيه كما يلي :

**- العقوبات المقررة لجرائم رخصة البناء:** حددت المادة 79 من القانون 15/08 عقوبة البناء أو محاولة البناء بدون رخصة بالغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج ، وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة سنة أشهر إلى سنة و تضاعف الغرامة ، ويلاحظ أن هذه العقوبة أخف من العقوبة المقررة في المادة 77 من القانون رقم 29/90 بالنسبة للحد الأقصى للعقوبة<sup>1</sup>، وهنا يظهر التناقض بين نص المادتين باعتبار أن هذه الجريمة تخضع من حيث ركنها الشرعي إلى نصين فالقاضي في هذه الحالة يكون بين قانونين وبين عقوبتين مختلفتين .

يعتبر مرتكبا لجريمة كل من خالف مدة إنجاز البناية حسب المدة الممنوحة له في الرخصة و يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج<sup>2</sup>، ويعاقب بنفس الغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج كل من قام بالربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة، كما تطبق نفس العقوبة على المقاول الذي أنجز الأشغال أو عون المؤسسة الذي رخص بها، وهذا حسب المادة 88 منه .

**- العقوبات المقررة لجرائم شهادة المطابقة:** طبقا لنص المادة 81 من القانون 15/08 يعاقب كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد بغرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج ، فهنا يظهر أنه تم تجريم عدم تحقيق المطابقة و يسأل عنها الجاني كجريمة مستقلة<sup>3</sup>. وما يلاحظ

في هذه العقوبة أنها رمزية مما تدعو إلى تماون وتماطل الأفراد في تحقيق المطابقة في الأجل المحددة . ويعاقب كل من لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الآجال المحددة بغرامة من 10.000 دج

1 - سفيان بوط ، المرجع السابق ، ص 327

2 - المادة 78 من القانون 15/08 : المرجع السابق .

3 - عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص 282 .

إلى 50.000 دج ، وتضاعف في حالة العود<sup>1</sup>. كما يعاقب كل من شغل أو إستغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها بغرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج ويمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فورا ، وفي حالة عدم إمتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس من 6 أشهر إلى 12 شهرا<sup>2</sup>. وتضاعف الغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج على كل من لا يصرح بناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة وهذا طبق النص المادة 83 من القانون رقم 15/08 .

كما المادة 84 منه أحالت العقوبة لأحكام قانون العقوبات في جريمة الأدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال، ويتعلق الأمر بالمادة 228 الفقرة الأخيرة من قانون العقوبات ، التي تقدر العقوبة بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين و بغرامة من 600 دج إلى 6.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين<sup>3</sup>.

ويعاقب أيضا بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها وفي حالة العود تضاعف الغرامة<sup>4</sup>.

- **العقوبات المقررة لجرائم رخصة التجزئة** : يعاقب حسب المادة 74 من القانون 15/08، بالحبس من 6 أشهر إلى سنتين وبغرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، وفي حالة العود تضاعف العقوبة .

يلاحظ أن هذه العقوبة هي أشد عقوبة في عقوبات مخالفات البناء و التعمير<sup>5</sup>، نظرا للنتائج الوخيمة المترتبة عن هذه الجريمة في إنشاء أحياء برمتها و تجمعات سكنية عشوائية يصعب تسوية وضعياتها فيما بعد . كما تطبق هذه الغرامة حسب المادة 75 من نفس القانون على كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة ، وفي حالة العود تضاعف العقوبة .

ويعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنة و بغرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج أو بإحدى العقوبتين ، كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئته أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أولم يتم بها الإستلام المؤقت لإشغال الإنتفاع ، وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة إلى 5 سنوات وتضاعف الغرامة ، وهذا حسب المادة 77 من نفس القانون .

1 - أنظر المادة 92 من القانون 15/08 ، المرجع السابق .

2 - أنظر المادة 82 من نفس القانون .

3 - سفيان بوط ، المرجع السابق ، ص 328 .

4 - أنظر المادة 85 من القانون 15/08 ، المرجع السابق .

5- سفيان بوط ، المرجع السابق ، ص 327 .

## الفصل الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية ومعاينة مخلفات التعمير

ثانيا- الجزاءات المقررة طبق اللقوانين الخاصة :

أقر المشرع الجزائري في نصوص قانونية خاصة جزاءات لمرتكبي الجرائم الماسة بالمناطق المحمية و ذلك لتوفير الحماية لها أكثر من التجاوزات العمرانية نذكر منها مايلي :

**1- الجزاءات المقررة طبقا للقوانين المتعلقة بالمناطق الساحلية و المواقع السياحية:** نذكر منها مايلي:  
**أ- الجزاءات المقررة في المناطق الساحلية :**

- نص المشرع في المادة 30 من القانون رقم 02/02 المؤرخ في 12/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتشمينه على: " تمنع البناءات و المنشآت و الطرق و حضائر توقيف السيارات و المساحات المهيأة للترفيه في هذه المناطق المهتدة "، يفهم من هذا النص أن أي مخالفة لأحكام هذه المادة يعتبر جريمة يعاقب عليها حسب المادة 43 منه بالحبس من 6 أشهر إلى سنة و بغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تضاعف العقوبة<sup>1</sup>.

- أما عن الجزاء المترتب عن البناء بدون ترخيص في المناطق الساحلية يعاقب عليه حسب المادة 39 من القانون ذاته بالحبس من 3 أشهر إلى سنة و بغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج ، أو بإحدى هاتين العقوبتين وفي حالة العود تضاعف العقوبة .

**ب- الجزاءات المقررة بمناطق التوسع و المواقع السياحية :**

- يعاقب بنص المادة 44 من القانون 03/03 بالحبس من 3 أشهر إلى سنة و بغرامة تتراوح من 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون<sup>2</sup>.  
- ويعاقب حسب المادة 47 من نفس القانون، بالحبس من سنة إلى سنتين و بغرامة من 500.000 دج إلى 2.000.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ أشغال أو إستغلال مناطق التوسع و المواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون ، و في حالة العود تضاعف العقوبة<sup>3</sup>.

**ج- الجزاءات المقررة في مجال الفنادق :** نصت المادة 79 من القانون رقم 01/99 المحدد لقواعد

الفندقة على عقوبة الحبس من شهر إلى 6 أشهر و بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج كل من

1 - المادة 43 من القانون رقم 02/02 ، المرجع السابق .

2- والتي نصت على أنه : " يمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع و مواقع السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية أو القواعد المنصوص عليها في هذا القانون "

3 - المادة 47 من القانون رقم 03/03 ، المرجع السابق .

يقوم بالبناء أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة من للإدارة المكلفة بالسياحة<sup>1</sup>.

### 2- الجزاءات المقررة طبقا للنصوص الخاصة الأخرى :

أ- الجزاءات المقررة في مجال البيئية :طبقا لنص المادة 102 من القانون 10/03 المؤرخ في

2003/08/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، فإنه يعاقب بالحبس لمدة سنة و بغرامة

قدرها 50.000 دج كل من استغل منشأة دون الحصول على ترخيص المنصوص عليه في المادة 19 منه<sup>2</sup>.

ب- الجزاءات المقررة في المناطق التاريخية و الثقافية : طبقا للمادة 99 من القانون 04/98 ، أنه

يعاقب بغرامة مالية من 2.000 دج إلى 10.000 دج كل من يباشر القيام بأعمال الإصلاح لممتلكات

ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة للعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها

أوإضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها دون رخصة ،مع إمكانية الحكم بتعويض الاضرار .

ج- الجزاءات المقررة في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى:نصت المادة 71 و 77 من القانون رقم

20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى ،على عقوبات لكل من يخل بالأحكام التشريعية المعمول بها في

مجال البناء و التهيئة والتعمير في المناطق ذات الخطورة.

1 - المادة 79 من القانون 01/99 ، المرجع السابق .

2 - المادة 102 من القانون رقم 10/03 مؤرخ في 2003/07/19، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج ر ، العدد43، 2003.

### خلاصة الفصل:

نظرا لما يمكن أن تعرفه قوانين التعمير و البناء من مخالفات و نظرا لأهمية و حساسية مجال الرقابة، عمد المشرع الجزائري إلى اسنادها إلى عدة جهات و ذلك للسيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير و التشريعات المتعلقة بها ، فأنشئ بذلك جهازا إداريا فعالا تضمنته عدة نصوص أسند له القيام بمهمة الرقابة و ضبط المخالفات و قمع وردع الجرائم المرتكبة في هذا المجال، وذلك من خلال إجراء المعاينات الميدانية على أشغال البناء و كشف كل التجاوزات التي قد تخلفها و إثباتها في محاضر، من أجل إتخاذ التدابير الإدارية اللازمة لردعها وإنهائها وفق إجراءات محددة قانونا ، وعند الضرورة توقيع العقوبات الجزائية المقررة بشأنها على المخالفين ، وهذا من أجل تفعيل قوانين التهيئة و التعمير و الحفاظ على المظهر الجمالي داخل المدينة .

خاتمة

يتبين لنا من خلال ما تم التطرق إليه في بحثنا أن المشرع الجزائري قد أولى اهتماما كبيرا لمجال العمران خاصة في الآونة الأخيرة ، وذلك لإصداره لترسانة قانونية مهمة و متنوعة من النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالبناء و التعمير محاولا بذلك تنظيم هذا المجال والحد من المخالفات المتعلقة به ، و هذا نظرا لكثرة المشاكل التي يعاني منها و التي تهدد يوما بعد يوم حياة الإنسان و مستقبل الأجيال .

فبعد أن كانت سياسة التهيئة و التعمير هي بناء مدينة وفقا لمقاييس و معايير التهيئة و التعمير ، أخذت اليوم منحى جديد فأصبح من أهم أهدافها القضاء على الفوضى العمرانية والإستلاء غير المشروع للأراضي ، وهذا بمنح الإدارة آليات وسلطات واسعة لتنظيم هذه العمليات ،من خلال مراقبة تشييد البنايات والتحكم في المجال أكثر ، منطلقا في ذلك من عدة آليات ووسائل من أجل تسيير المجال العمراني و المتمثلة بداية في التخطيط العمراني المتجسد أساسا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي وصولا إلى منح مختلف رخص و شهادات التعمير قبل البدء في الأشغال ، وهذا تمكيننا للإدارة من فرض رقابة وقائية مسبقة وبالتالي التصدي للمخالفات الواقعة على أعمال البناء قبل وقوعها .

ولم يكنف المشرع عند هذه الرقابة بل تعدها إلى تفعيل آليات الرقابة اللاحقة على مختلف عمليات البناء ، وهذا بتوسيع صلاحيات الجماعات المحلية في مجال رقابة تطبيق الآليات السابقة ، وتدعيمها بالرقابة الميدانية غير مرمزة من خلال توسيع تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا للتحقق والإطلاع على أشغال البناء ومدى استجابتها للرخص الممنوحة بشأنها و زجر مختلف المخالفات الواقعة عليها ، إنطلاقا من المعاينة الميدانية و المستمرة لورشات الأشغال و البناء ، و تحرير المحاضر عند معاينة مخالفات وفقا للأشكال المذكورة في القوانين وإحالتها للسلطات المختصة بها حسب كل حالة ،التي تتمكن من خلالها من ملاحقة ومتابعة مرتكبي تلك الجرائم وتسليط مختلف العقوبات الردية عليهم ، التي تتمثل أساسا في عقوبات إدارية وأخرى جزائية عقابية من طرف القاضي الجزائري، وهذا من أجل تفعيل احترام قوانين التهيئة و التعمير و حماية النظام العام العمراني .

وبالرغم من كل هذا إلا أن هذه النصوص المنظمة لهذا النوع من الرقابة و هذا النوع من المخالفات لا تخلو من النقائص ككل تشريع ، وهذا ما يثبتته الواقع العملي من عدم فاعلية هذه القواعد من حيث التطبيق ،نتيجة التجاوزات التي لوحظت في مجال البناء و انتشار البنايات الفوضوية ، لذا سوف نحاول حوصلة جملة من النتائج التي خلصنا إليها من خلال دراستنا ثم تقديم التوصيات التي نراها مناسبة والتي نوردها في شكل عناصر فيما يلي :

1- تعدد الأطراف المتدخلة في مجال الرقابة و المعاينة، وتداخل المسؤوليات وما ينجم عنها من تشتت المسؤولية و الإفلات من المساءلة و التملص من الإلتزام، ما أدى إلى تقاعس رؤساء المجالس الشعبية البلدية في الكثير من الحالات للقيام بالإجراءات المخولة لهم ، لعدم وجود سياسة صارمة لمجابهة ظاهرة مخالفات التعمير وعدم وجود نص عقابي على إهمال قيامهم بمهامهم .

2- ضعف أجهزة الرقابة من حيث التكوين و التأهيل في المجال القانوني و التقني مما يؤدي للبطء في التدخل لتسوية الوضعيات قبل استفحالها ، زيادة لتفشي سياسة التسامح مع المخالفين مما أدى إلى فتح الباب للإعتداءات لغياب الردع اللازم ، إضافة إلى ضعف الإمكانيات المرصودة لمكافحة الظاهرة ، 3- انعدام إطار تشريعي موحد وشامل لمخالفات و جرائم التعمير ، إذ نجد بعضها منصوص عليه في قوانين التعمير أما باقي الجرائم فتم النص عليها في عدة قوانين خاصة يصعب حصرها ، مما يخلق إشكالات قانونية للقضاة تظهر في صعوبة تحديد النص القانوني الواجب التطبيق خاصة إذا كانت العقوبة مختلفة بين النصوص

4-غموض المادة 77 من القانون 29/90 النص الجزائي المرجعي لمخالفات هذا القانون ، التي تمت صياغتها بعبارات عامة و مرنة هذا ما تفتح الباب على مصرعيه أمام القضاء للإجتهد في التجريم وهذا مساس بمبدأ الشرعية و الفصل بين السلطات ، كما أنه نص غير ردي لفساطة العقوبة أمام خطورة جرائم التعمير .

5- نقص الثقافة العمرانية التي لها دور هام لدى الأفراد ، هذا ما تؤكد المخالفات التي لاتزال مستمرة من قبلهمما يؤثر سلبا على النسيج العمراني .

6- رغم خطورة مخالفة الهدم دون رخصة إلا أن المشرع لم يحدد لها إجراءات و تدابير و إجراءات بشأنها .

7- رغم تشديد المشرع للعقوبات و الغرامات المقررة على مخالفات التعمير من خلال القانون رقم 15/08 إلا أنها تبقى غير مجدية كونه قانون مؤقت ومحدد المدة .

8- كما نرى أن العقوبة الإدارية أكثر نجاعة في مواجهة المخالفة والتي تحقق أثرها الفوري من خلال تحقيق المطابقة أو الهدم الكلي أو الجزئي،أفضل من العقوبة الجنائية المتمثلة في الغرامة وعقوبة السالبة للحرية التي يطول إجراءاتها و أحيانا تكون عقوبة رمزية .

وعلى ضوء هذه النتائج نتوصل إلى إدراج بعض التوصيات والإقتراحات ندرجها فيما يلي :

1- ضرورة توحيد النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير حتى لا يكون تداخل فما بينها ، و هذا لأجل تجميع

التحكم وتبسيط الإجراءات الرقابية في إطار تشريعي واضح غير مبعثر و متفرق في نصوص متعددة ، كما يجب مراجعتها باستمرار وتحسينها بما يتماشى مع الوقت الراهن .

2- التكوين الدوري للأعوان المختصين بتقصي مخالفات التعمير ، و توفير الوسائل المادية اللازمة لهم لتسهيل مهامهم .

3- ضرورة توضيح اختصاصات المكلفين بالرقابة وتحديد المسؤوليات بدقة تفاديا لحالات الصراع ، مع ضرورة وضع ضوابط لتوقيع المسؤولية الشخصية على المؤهلين قانونا في حالة تماؤهم في أعمالهم أو اللامبالاة .

4- تفعيل دور شرطة العمران في متابعة مخالفات العمران و التنسيق مع باقي الأجهزة المتدخلة في ذلك .

5- الفصل في اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي في تنفيذ القرار القضائي بالمطابقة أو الهدم و تحديد حالاته .

6- تحديد الإجراءات المتعلقة بمتابعة مخالفة الهدم دون رخصة و العقوبات المقررة لها لأنها لا تقل خطورة عن المخالفات الأخرى .

7- زيادة قيمة الغرامة المقررة لمخالفات التعمير المحصورة في المادة 77 من القانون 29/90، بالقدر الذي يشكل رادعا للمخالفين ،مع ضرورة تمديد العمل بالتدابير و الأحكام الجزائية المقررة بموجب القانون رقم 15/08.

8- إنشاء فروع قضائية متخصصة بالنظر في مخالفات البناء و التعمير ، و تكوين قضاة في هذا المجال حتى يمكنهم الإسراع في معالجة القضايا و المنازعات المعقدة التي يصعب أحيانا فك رموزها دون الإستعانة بخبراء.

9- القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع و التحذير من مخالفات أحكامه .

الملاحق



# قائمة المراجع

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

أولا : انصوص القانونية

1- الدساتير:

1- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر، العدد 76، المؤرخة في 08/12/1996 المعدل والمتمم.

2- الأوامر :

1- الأمر 155/66 المؤرخ في 08/06/1966 يتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل و المتمم ، ج ر، العدد 48 ، 1966 .

2- الأمر 156/06 المؤرخ في 08/06/1966 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم ، ج ر، العدد 49، 1966 .

3- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، ج ر، العدد 78، 1975

4- الأمر 67/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر، العدد 83 ، 1975 .

3- القوانين:

1- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر، العدد 52، 1990 .

2- القانون رقم 20/91 المؤرخ في 02/12/1991 المتضمن النظام العام للغابات ، ج ر، العدد 62، 1991.

3- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج ر، العدد 44، 1998.

4- القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر، العدد 2، 1999.

5- القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 يتعلق بحماية الساحل وتشمينه، ج ر، العدد 10، 2002

6- القانون رقم 03/ 03 المؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، ج ر، العدد 11، 2003 .

7- القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج ر، العدد 43، 2003 .

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

9- القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25/12/2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، ج ر، العدد 43، 2004 .

10- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/08/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، ج ر،

- العدد 44، 2008 .
- 11- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية ، ج ر ، العدد 2011، 37 .
- 12- القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية ، ج ر ، العدد 7، 2012 .
- 4- المراسيم التشريعية :**
- 1- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر ، العدد 32 ، 1994 .
- 5- المراسيم التنفيذية :**
- 1- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر ، العدد 26 ، 1991 .
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر ، العدد 26 ، 1991 .
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج ر ، العدد 26 ، 1991 .
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المؤرخ في 14/07/1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن المعدل و المتمم ، ج ر ، العدد 34 ، 1991 .
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة ، ج ر ، العدد 06 ، 2006 .
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية وورشات البناء و سيرها ، ج ر ، العدد 27 ، 2009 .
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 30/08/2009 يتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها و كذا كفاءات مسكها ، ج ر ، العدد 50 ، 2009 .
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 22/10/2009 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 55/06 ، ج ر ، العدد 61 ، 2009 .
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ، العدد 07 ، 2015 .
- 6- القرارات الوزارية :**
- 1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/05/1988 يتضمن كفاءات ممارسة الإستشارة الفنية في ميدان

البناء وأجر ذلك، ج ر، العدد 43، 1988.

### ثانيا : المراجع

#### 1- الكتب :

#### أ- الكتب المتخصصة :

- 1- نورة منصورى ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى عين مليانة ، الجزائر ، 2010 .
- 2- ستي قزاتي ياسمين ، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة (بين القانون و تطبيقه عمليا و مختلف مواقف المحكمة العليا)، ط1، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، بوزريعة ، الجزائر ، 2016 .
- 3- ستي قزاتي ياسمين ، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة (بين آخر تعديلات القانون و تطبيقه عمليا و مختلف مواقف المحكمة العليا)، ط2 منقحة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، بوزريعة ، الجزائر ، 2017 .
- 4- عايدة دريم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار قانة للنشر و التجليد، الجزائر ، 2011 .
- 5- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر و التوزيع ، القاهرة ، 2005.
- 6- عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، ط1، جسور للنشر و التوزيع ، المحمدية ، الجزائر ، 2014 .

#### ب- الكتب العامة :

- 1- أحمد غاي ، الوجيز في التنظيم و مهام الشرطة القضائية ، ط2، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، بوزريعة ، الجزائر ، 2005 .
- 2- الفاضل خممار ، الجرائم الواقعة على العقار، ط2، دار هومة للطباعة و النشر، بوزريعة ، الجزائر، 2006 .
- 3- أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائري العام، ط2، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، بوزريعة ، الجزائر ، 2008 .
- 4- الحاج شكره ، الوجيز في قانون التعمير المغربي ، ط5 ، 2010 .
- 5- بسام عوض ، عبد الرحيم عياصرة ، الرقابة المالية في النظام الاقتصادي الاسلامي ، ط1 ، دار الحامد للنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن، 2010 .
- 6 - كمال جعلاب، الإدارة المحلية وتطبيقاتها ( الجزائر، بريطانيا، فرنسا) ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، 2012 .
- 7- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري (التنظيم الإداري ، النشاط الإداري)، دار العلوم للنشر و التوزيع ،

- عناية، الجزائر ، 2012 .
- 8- محمد حسين الجوهري ، الرقابة على مشروعات استثمار القطاع العام ، منشأة المعارف ، الاسكندرية.
- 9- محمد شنب ، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه و القضاء ، ط4 ، منشأة المعارف، الإسكندرية ، مصر، 2004 .
- 10- سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري ، دراسة مقارنة ، دار الفكر العربي ، 1996.
- 11- سهيل إدريس، المنهل ( قاموس فرنسي - عربي ) ، ط19، دار الأدب ، بيروت ، 1998.
- 12- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ( دراسة وصفية و تحليلية) ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2002 .
- 13- عبد الوهاب بن بوضياف ، معالم لتسيير شؤون البلدية ، دار الهدى للطباعة و النشر، عين مليانة، الجزائر، 2014 .
- 14- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج7، المجلد 1 ، العقود الواردة على العمل : المقاولة و الوكالة و الوديعة و الحراسة ، دار القلم ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان .
- 15- عوف محمود الكفراوي ، الرقابة المالية في الاسلام ، ط3 ، مركز الاسكندرية ، مصر ، 2006 .
- 16- علي خطارة شنطاوي ، الوجيز في القانون الاداري ، دار وائل للنشر ، عمان ، الاردن ، 2003.
- 17 - عمار بوضياف ، شرح قانون البلدية ، ط1، جسور للنشر و التوزيع ، المحمدية ، الجزائر ، 2012.
- 18- عمار بوضياف ، الوجيز في القانون الإداري ، ط3، جسور للنشر والتوزيع ، المحمدية ، الجزائر، 2013.
- 19- عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2019.
- 2- الأطروحات و المذكرات :**
- أ - الأطروحات :**
- 1- بوبكر بزغيش ، منازعات العمران ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون ، جامعة مولود معمري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، تيزي وزو ، 2017.
- 2- كمال محمد الامين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه علوم في القانون العام ، جامعة ابي بكر بلقايد ، ك ح و ع س، قسم الحقوق، تلمسان ، 2016/2015.
- 3- كمال تكواشت ، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه علوم ، تخصص قانون عقاري ، جامعة باتنة1، ك ح و ع س ، قسم الحقوق ، باتنة ، 2017/2016.
- 4- سفيان بوط ، الليات القانونية لمراقبة البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم ، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة2، ك ح و ع س، قسم قانون الخاص، البليدة، 2018/2017.
- 5- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق، بن عكنون ، 2007 .

- 6- عربي باي يزيد ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص ق عقاري ، جامعة الحاج لخضر ، ك ح و ع س ، قسم الحقوق ، باتنة ، 2015/2014 .
- 7- راضية عباس ، النظام القانوني للتهيئة و التعمير، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون عام، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق، الجزائر، 2015/2014 .
- 8- شهرزاد عوابدي ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام ، جامعة الحاج لخضر ، ك ح و ع س، قسم الحقوق، باتنة ، 2016/2015 .

### ب- المذكرات :

- 1- الصادق بن عزة ، دور الادارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية والادارية، تخصص قانون اداري و ادارة عامة ، جامعة الحاج لخضر ، كلية الحقوق والعلوم سياسية ، الجزائر ، قسم الحقوق ، باتنة ، 2012/2011 .
- 2- بوبكر بزغيش ، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال ، جامعة مولود معمري ، ك ح و ع س، تيزي وزو ، 2007 .
- 3- زهرة ابرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع ادارة ومالية جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق ، الجزائر، 2011/2010 .
- 4- هو لطرش، سلطات الضبط الاداري الولائي في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع ادارة ومالية عامة ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق و العلوم سياسية ، الجزائر ، 2001 .
- 5- حنان بلمرابط ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العام ، فرع ادارة عامة و اقليمية القانون ، جامعة قسنطينة 1 ، كلية الحقوق ، قسنطينة، 2013/2012 .
- 6- كاهنة مزوزي ، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون اداري و ادارة مالية، جامعة الحاج لخضر ، كلية الحقوق و العلوم سياسية ، باتنة ، 2012 .
- 7- كمال محمد الامين ، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء و التعمير - رخصة الباء نموذجاً ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، تخصص قانون الادارة المحلية ، جامعة ابي بكر بلقايد ، ك ح و ع س، قسم الحقوق، تلمسان ، 2012/2011 .
- 8- كمال تكواشت ، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، جامعة حاج لخضر، ك ح و ع س ، قسم الحقوق، باتنة، 2009/2008 .
- 9- محمد جبيري ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع

- ادارة ومالية ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، بن عكنون، 2005 .
- 10- محمد يهمي، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، تخصص القانون العقاري والزراعي ، جامعة سعد دحلب ، كلية الحقوق ، البليدة ، 2011 .
- 11- محمد سبتي ، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع الادارة والمالية، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق، الجزائر ، 2002/2001.
- 12- عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري ، جامعة الحاج لخضر ، كلية الحقوق ، قسم الحقوق، 2012/2011
- 13- كريمة الغري ، دور شرطة العمران في ضبط المخالفات العمرانية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم السياسية ، تخصص سياسة عامة وادارة محلية، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق ،قسم علوم سياسية،بسكرة، 2016/2015 .
- 14- نبيلة خشاب، الاليات الرقابية في مجال التهيئة و التعمير - رخصة البناء نموذجا ، ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص علوم قانونية وادارية، جامعة الدكتور مولاي طاهر ، ك ح و ع س، قسم الحقوق ، سعيدة، 2017/2016 .
- 15- سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ،تخصص قانون اعمال، جامعة العربي بن مهيدي ، كلية الحقوق ، قسم الحقوق، ام البواقي ، 2014/2013.
- 16- عادل عميرة ، الرقابة الادارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون اداري ، جامعة قاصدي مرياح ، ك ح و ع س ،قسم الحقوق ، وقلة، 2014/2013 .
- 16- عبد الوهاب قبايلية ، مراد شرايطية ،دور شرطة العمران في حماية البيئة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام (منازعات ادارية)، جامعة 8 ماي 1945، ك ح و ع س ،قسم علوم قانونية وادارية ، قالمة ، 2016/2015 .
- 17- سعيدة بكير، رخص و شهادات التعمير في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل إجازة المرسلة العليا، دفعة 18 2008/2007.

### 3 - المجالات :

- 1- أمال قصير، مسؤولية رئيس مجلس شعبي البلدي في الرقابة الميدانية على العمران ، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، جامعة باتنة ، العدد 11 ، 2017 .
- 2- بدرة لعور، دور عقود التعمير النستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري ، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 12 ، 2016 .
- 3- حسين فريجة ، الرشادة الادارية ودورها في تنمية الادارة المحلية ، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة بوضياف، مسيلة ، كلية الحقوق و علوم سياسية، العدد 6 ، 2009 .

- 4- محمد لعمرى ، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول ، مجلة تشريعات التعمير ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، العدد7 ، 2018 .
- 5- مراد بلكعبيبات ، قيشو يوبا، الاطار القانوني لمخالفات التعمير في الجزائر ، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون ، تيارت، العدد2 ، 2017 .
- 6- نور الهدى موهوبي، معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات و الجزاءات المترتبة عنها ، مجلة التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، العدد1 ، 2017 .
- 7- عمار عوابدي ، الجوانب القانونية لفكرة البوليس الاداري ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق العدد4 ، 1987 .
- 8- عادل السعيد ابو الخير ، اجتهاد القاضي الاداري في مجال الحقوق و الحريات ، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد2 ، 2005 .
- 9- عادل بن عبد الله ، تأثير توسيع اختصاص البلدية في مجال العمران على مسؤوليتها، مجلة الاجتهاد القضائي ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد6 ، 2009 .
- 10- عبد الرحمان عزاوي ، الاجراءات و المواعيد في مادة منازعات العمران - حالة شهادة المطابقة ، مجلة العلوم القانونية والادارية ، جامعة جيلالي اليابس ، سيدي بلعباس، ك ح و ع س، العدد4 ، 2008 .
- 11- عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري ( بين التجريم و المتابعة ) ، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون ، تيارت، العدد7 ، 2018 .
- 12- عزري الزين ، دور الجماعات المحلية في مجال البناء و التعمير ، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، كلية الحقوق و علوم سياسية، العدد6 ، 2010 .
- 13- سهيلة بوخميس ، عصرنة الادارة العمرانية في الجزائر (البطاقة الوطنية لقرارات التعمير و المخالفات المتعلقة بها نموذجا ) ، مجلة الدراسات القانونية و السياسية، جامعة عمار ثليجي، الاغواط، العدد2018، 7 .
- 14- سعد صليح ، سلطات الضبط الاداري لرئيس مجلس شعبي البلدي ،مجلة البحوث والدراسات الانسانية، جامعة سكيكدة ، كلية العلوم انسانية، العدد6 ، 2010 .
- 15- شهرزاد عوابدي ، الضبط الاداري العمراني بين القانون و الواقع ، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية ، جامعة سطيف 2 ، كلية الحقوق و علوم سياسية، العدد8 ، 2016 .

### 3 - المقالات :

المخالفات العمرانية ، مقال منشور على شبكة انترنيت ، موقع مدونة العمران في الجزائر :

[https:// diriurbs.blogspot.com](https://diriurbs.blogspot.com)

# فهرس المحتويات

## قائمة الموضوعات

البسمة

الشكر

الإهداء الأول

الإهداء الثاني

قائمة المختصرات

ملخص الدراسة

( أ - د )	.....	مقدمة
(41-06)	.....	الفصل الاول : مفهوم الرقابة الإدارية ونطاقها
07	.....	المبحث الأول مفهوم الرقابة الإدارية على نشاط التعمير
07	.....	المطلب الاول تعريف الرقابة الإدارية على نشاط التعمير
07	.....	الفرع الأول : المقصود بالرقابة الإدارية
10	.....	الفرع الثاني : المقصود بالرقابة الإدارية
15	.....	المطلب الثاني : أنواع الرقابة الإدارية على نشاط التعمير
15	.....	الفرع الأول : الرقابة الإدارية القبلية
26	.....	الفرع الثاني : الرقابة الإدارية البعدية
28	.....	المبحث الثاني نطاق الرقابة الإدارية على نشاط التعمير
28	.....	المطلب الثاني: كشف مخالفات التعمير حسب قوانين التعمير والتنظيمات المتعلقة بها ...
29	.....	الفرع الأول: كشف مخالفات التعمير حسب ق 29/90 والتنظيمات المتعلقة به.....
35	.....	الفرع الثاني: كشف مخالفات التعمير حسب ق 15/08 والتنظيمات المتعلقة به.....
36	.....	المطلب الثاني: كشف مخالفات التعمير حسب القوانين الخاصة .....
29	.....	الفرع الأول:مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية و مواقع السياحية.....
36	.....	الفرع الثاني:مخالفات التعمير بالمناطق التاريخية والثقافية ومناطق معرضة لأخطار الكبرى
41	.....	خلاصة الفصل
(80-42)	.....	الفصل الثاني : أجهزة الرقابة الإدارية و معاينة مخالفات التعمير
44	.....	المبحث الأول: أجهزة الرقابة الإدارية المكلفة بالبحث وتقصي مخالفات التعمير
44	.....	المطلب الأول:أجهزة الرقابة الإدارية اللامركزية المكلفة بالبحث وتقصي مخالفات تعميم...
44	.....	الفرع الأول:الأشخاص المؤهلة لضبط نشاط التعمير
50	.....	الفرع الثاني:شرطة العمران و حماية البيئة.....

53	المطلب الثاني: أجهزة الرقابة الإدارية غير متركزة المكلفة بالبحث وتقصي مخالفات تعمير...
53	الفرع الأول: الأعراف المؤهلين للبحث ومعاينة مخالفات التعمير طبقا لقوانين تهيئة والتعمير.
57	الفرع الثاني: الأعراف المؤهلين للبحث ومعاينة مخالفات التعمير طبقا للقوانين الخاصة...
59	المبحث الثاني معاينة مخالفات التعمير والجزاءات المقررة بشأنها .....
59	المطلب الأول: إجراءات معاينة مخالفات التعمير .....
59	الفرع الأول: الزيارات الميدانية للمواقع .....
63	الفرع الثاني: إثبات المعاينة بموجب محاضر .....
69	المطلب الثاني: الجزاءات المقررة لمخالفات التعمير .....
69	الفرع الأول: المسؤولون جزائيا عن مخالفات التعمير .....
71	الفرع الثاني: أنواع الجزاءات المقررة لمخالفات التعمير .....
80	خلاصة الفصل .....
(84-81)	خاتمة .....
(89-85)	الملاحق .....
(97-90)	قائمة المراجع .....

فهرس المحتويات