



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الجليلي بونعاما خميس مليانة

كلية الحقوق والعلوم السياسية.

قسم الحقوق.

الحماية السابقة واللاحقة لتشييد بناية

مذكرة لنيل شهادة الماستر

تخصص: قانون إدارة وتسيير جماعات محلية مهني

ياشرف

أ.د فيساح جلول

إعداد الطالبان:

عدلاحين أحمد

بو جمعة حمزة

لجنة المناقشة:

- 1) الأستاذ: خميس معمر.....رئيسا.
- 2) الأستاذ: د. فيساح جلول.....مشرفا ومقورا.
- 3) الأستاذ: بوخميس وضاح.....مقورا.

تاريخ المناقشة: 2019/06/26.

السنة الجامعية: 2019/2018

شكر وتقدير

الحمد لله على إحسانه والشكر له على توفيقه

نشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، تعظيماً لشأنه ونشهد

أن سيدنا ونبيّنا محمد عبده ورسوله الداعي إلى رضوانه صلى الله عليه
وعلى آله وأصحابه وأتباعه وسلّم.

بعد شكر الله سبحانه وتعالى على توفيقه لنا لإتمام هذا البحث المتواضع،
نتقدّم بجزيل الشكر إلى من شرفنا بإشرافه الأستاذ "فيصاح جلول" وشكراً
على توجيهاته وتصويباته التي ساهمت بشكل كبير في إتمام واستكمال
هذا العمل وكل أساتذة ماستر، إدارة وتسيير جامعات محلية

كما نتوجه بخالص شكرنا وتقديرنا

إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على إنجاز وإتمام هذا العمل
المتواضع.

إهداء

إلى والدي رحمه الله

إلى أمي أظل الله في عمرها

إلى اخوتي

إلى كل أساتذتي

إلى زملائي في الدراسة

إلى هؤلاء جميعا أهدي هذا العمل المتواضع

أحمد

إهداء:

قال الله عز وجل: "واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب يرحمهما كما ربياني صغيرا"

إلى أغلى امرأة في الوجود إلى قرة العين أمي.

إلى من كان سببا في وجودي إلى من وهبني أعز ما يملك

إلى من علمني مبادئ الحياة وقيمها أبي.

إلى كل الأصدقاء والأساتذة الكرام اللذين لم أذكر أسماءهم

واللذين أهدى لهم هذا العمل المتواضع.

حمزة

مقدمة

مقدمة:

يعتبر العقار من بين المحاور الهامة للسياسة التنموية للدولة، وهذا نظرا لارتباطه بمختلف جوانب التنمية الاجتماعية منها، الاقتصادية وحتى السياسية، وتعتبر تشريعات البناء من المواضيع التي أولى بها المشرع اهتماما كبيرا، كون أنها تمس الجانب الجمالي والبيئي للدولة.

كما أن العمران يشكل مظهر من مظاهر تحضر الدول، يختلف من دولة إلى أخرى ومن منطقة الأخرى، ويتنوع بتنوع الطراز الهندسي المشكل له، ويعرف على أنه: "مجموعة القواعد القانونية التي تمكن السلطات العامة من مراقبة استعمال الأراضي في الوسط الحضري".

إذا كان المبدأ أن الإنسان حر في ملكيته العقارية وهو ما تم تكريسه دستوريا¹، إلا أن هذا المبدأ يجعل الفرد يتعسف بصورة أو أخرى في استعمال حقه، دون اعتبار لما قد يترتب عن الأنشطة العمرانية من أضرار تصيب الجماعة، بالإضافة إلى تأثيرها على البيئة، مما ينعكس سلبا على شكل البنايات ومظهرها الخارجي والتي تؤدي إلى تشويه النسيج العمراني.

لذا كان من اللازم الخروج من هذا المبدأ ووضع قيود على هذا الحق، وذلك بتدخل الدولة من أجل تنظيم عملية البناء والتعمير ومراقبتها، من أجل ضمان المحافظة على المصلحة العامة العمرانية.

¹ - مادة 64 من دستور 1996 صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج.ر.ج.ج، عدد 76، صادر في 08 ديسمبر 1996، معدل و متمم بموجب قانون رقم 03/02 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج.ر.ج.ج، عدد 25، صادر في 14 أبريل 2002، معدل بموجب قانون رقم 19/08 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج.ر.ج.ج، عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008، ومعدل بموجب قانون رقم 01-16 مؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن تعديل الدستوري، ج.ر.ج.ج، عدد 14، صادر في 07 مارس 2016.

وعليه فإن أي توسع بإنشاء مدن جديدة أو تجمعات سكانية يجب أن تكون وفقا لمخططات تقنية قانونية معدة من قبل الهيئات الإدارية وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي.

ومن أجل المحافظة على الجانب الجمالي والحضري للمدن وهندستها، وتوحيد الهندسة المعمارية مع المحيط الاجتماعي والبيئي جاء القانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، والمراسيم التطبيقية له، بجملة من الضوابط والميكانيزمات الهدف منها وضع حد للاستغلال الفوضوي للأراضي المعدة للبناء، كما جاء القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري² الذي يضبط الأسس العامة للملكية العقارية.

ومن بين القيود التي تضمنتها هذه القوانين نجد إلزامية الحصول على تراخيص إدارية قبل مباشرة أي نشاط متعلق بالتعمير، حيث أن "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم"³.

إن الحصول على ترخيص إداري مسبق قبل البدء بأشغال البناء أو التجزئة أو الهدم أمر إلزامي لا بد منه، وذلك من أجل الحد من ظاهرة التوسع العمراني العشوائي، حيث يستوجب التقيد بالإلتزامات والإجراءات التي تفرضها النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية، وعليه نجد أن المشرع الجزائري قد اهتم بالرقابة على حركة النشاط العمراني مجسدا ذلك في مجموعة من الآليات القانونية، حيث أعطى للإدارة صلاحيات واسعة في ممارسة الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير وذلك من خلال فرض الرخص والشهادات

¹ - قانون رقم 29/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر ج ج، عدد 51 صادر في 15 أوت 2004.

² - قانون رقم 25/90 مؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري ج.ر.ج.ج، عدد 49، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 26/95، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر.ج.ج، عدد 55، صادر في سبتمبر 1995

³ - مادة 50 من قانون رقم 29/90، مرجع سابق.

قبل الشروع في عملية البناء أو أي نشاط آخر يتعلق بالعمران وذلك في إطار حماية قبلية، كما منح لبعض الأجهزة والهيئات المؤهلة قانونا سلطات مراقبة أشغال التهيئة والتعمير التي يقوم بها الأشخاص والتحقق من مدى مطابقتها للرخص والشهادات المسلمة في ظل احترام قواعد التهيئة والتعمير، في إطار حماية بعدية.

بينما نجد أنه أوكلت مهمة الحماية البعدية للسلطة القضائية على الرخص والشهادات، بحيث تمارس الرقابة عليها بموجب المنازعات التي تثور بين الأفراد والإدارة حين الطعن في مشروعية القرارات المتضمنة هذه الرخص والشهادات أو حين المطالبة بجبر الأضرار الناجمة عنها والتعويض عن هذه الأضرار، كما تمارس الحماية على مخالفة أحكام الرخص والشهادات وذلك بفرض عقوبات جزائية.

من هنا تظهر أهمية الموضوع والتي تكمن في معرفة مدى إمكانية المشرع في التوفيق بين المصلحة العامة العمرانية والنظام العام الجمالي والبيئي، وبين المصلحة الخاصة المرتبط بحق الملكية.

كما تكمن أهمية الموضوع في التحسيس والتوعية حول مشاكل ومخاطر البناء المخالف لأحكام قواعد التهيئة والتعمير وكذا تأثيرها على الجانب الجمالي والحضاري والبيئي للدولة، الذي يؤدي إلى تشويه النسيج العمراني.

من بين الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع هناك أسباب ذاتي تتمثل في الرغبة في فهم أكثر المجال التهيئة والتعمير وما يحتويه من قواعد وأحكام خاصة به، كذا كونه من المجالات الحساسة والتي لها علاقة وطيدة بالبيئة وتأثيرها عليها، وأخرى موضوعية فتتلخص في معرفة مدى نجاعة الرقابة الممارسة في مجال التهيئة والتعمير.

ومن بين الصعوبات التي واجهتنا أثناء دراستنا لهذا الموضوع تم إيجاد دراسات مشابهة لموضوعنا مما صعب علينا الأمر، رغم أن هناك بعض القوانين والمراسيم التي تم

تعديلها حديثا ومن بينها المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بالإضافة إلى نقص المراجع الحديثة في مجال التعمير.

وبناء على ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري نظام الحماية السابقة واللاحقة لتشييد بناية؟

للإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا إلى تقسيم بحثنا إلى فصلين، الفصل الأول نتناول فيه الحماية السابقة لتشييد بناية أما الفصل الثاني خصصناه للحماية اللاحقة لتشييد بناية باعتبارها رقابة لاحقة، معتمدين في ذلك على منهجين، تحليلي ومقارن، تحليلي من خلال تحليلنا للنصوص القانونية، ومقارن من خلال مقارنة بعض المواد القديمة بالمواد الجديدة

الفصل الأول

الحماية السابقة لتشديد بنائية

الفصل الأول: الحماية السابقة لتشييد بناية

بما أن مسألة الحماية السابقة في مجال التهيئة والتعمير هي من المسائل الهامة والحساسة، ونظراً لصعوبة ضبط الحماية والتحكم في الإجراءات نجدها متفرقة بين عدة نصوص قانونية الأمر الذي يجعلها غير واضحة وسنحاول تجميعها في مبحثين (02):

في المبحث الأول نتطرق إلى ماهية رخصة البناء، وفي المبحث الثاني نتطرق إلى شهادة التعمير.

المبحث الأول: ماهية رخصة البناء

يعود استعمال مصطلح العمراني لبداية القرن العشرين وأعتبر مجالا علميا يتضمن جوانب متنوعة ومختلفة تخص الإنسان بالدرجة الأولى والمحيط الذي يعيش فيه.

فهو حديث النشأة وتطور بسرعة مذهلة إذ يشكل علما من العلوم الخاصة بالتهيئة العمرانية والبيئة، لهذا اهتم المشرع برخصة البناء أداة للحماية والتنظيم مما يتعين تحديد مفهوم لها وبيان إجراءاتها وإعدادها وشروط منحها.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

سنتناول في هذا المطلب تعريف رخصة البناء في القانون والعناصر الواجب توافرها في هذه الرخصة.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

عند تفحص قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004¹، نجد جاء خاليا من أي تعريف لرخصة البناء، بل اكتفى أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك، كما حدد أعمال البناء الخاضعة لها مما يحتم علينا الرجوع إلى الفقه وذلك من أجل الوقوف على تعريف دقيق لها:

حيث عرف الفقهاء رخصة البناء بأنها: "قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبني الذي يصدره بشأنه".

أو هي: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعي أو معنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، الطبعة السابعة، 2009، ص100.

وعلى أي حال مهما تعددت التعريفات الفقهية فإنه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها تصرف إداري صادر من جهة إدارية مختصة غايته أن تثبت الإدارة وتتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء موضوع طلب الرخصة لا يخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء

إن رخصة البناء عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون هذه السلطة طبقا لشروط وإجراءات وتصدر رخصة البناء بالإدارة المنفردة حتى ولو كانت تتم بطلب من المعني وسعي منه وترتب رخصة البناء أثرا قانونيا يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة من القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة ومن هنا فإننا نستطيع أن نحدد عناصرها فيما يلي:

أولاً- صدور القرار الإداري بالبناء من السلطة المختصة:

إن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، فلا يمكن لأية جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة، وإلا تعرضت للإلغاء¹، وتحديد طبيعة رخصة البناء على أنها قرار إداري يرجع إلى كون أن الجهات التي تصدرها هي جهات إدارية محددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه.

¹- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، طبعة 2005، ص ص 12،13.

ثانيا- أن يكون قرارا قبل قبليا:

تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط حيث تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها الرقابة المسبقة والقبلية على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد المرسومة لها، والعمل على خضوعها للمقاييس الفنية والتقنية لمقتضيات الأمن¹، ومن أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح بعد ذلك.

ثالثا- أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم:

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البيانات الجديدة بل تشتمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، كلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص².

ولعل تتبع صيغ النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء نجد المشرع الجزائري يفصل أحيانا في المقصود بأعمال البناء ولم يفصل أحيانا أخرى، ف جاء في المادة من قانون 02/82 على أنه "لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم القانون بدون رخصة بناء مسبقة تسليمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصصه، وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو والأشغال التي ينجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي³.

¹ - أميرة شكال، حماية النظام العام في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بيسكرة، السنة الجامعية، 2010-2011، ص24.

² - الزين عزري، قرارات العمران، مرجع سابق، ص13.

³ - المادة 2 من القانون رقم 82-02، المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء، ج ر رقم 42، سنة 1982.

وكذلك في المادة 02/52 من قانون 90-29 المتعلق بالهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 التي نصت على أنه "يجب أن تتوفر رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على المساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"، وبهذا يكون المشرع هنا قد وضح معني أعمال البناء، في حين نجده في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 25 يناير 2015 قد اكتفي بذكر "يشترط كل تشييد البناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء"¹.

السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا: والغاية من هذه الرخصة ضمان الرقابة على مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه قانون التهيئة والتعمير أو ما يتطلبه السير الحسن للإنجاز المباني وحركة البناء والتوسيع العمراني.

الفرع الثالث: خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء الخصوصيات التي تميزها على الوثائق الأخرى وهي²:

- 1- رخصة البناء قرار إداري مسبق، بمعنى أنها إجراء ضروري وتسلم لتشييده بناء، فبدونه لا يمكن البناء.
- 2- رخصة البناء قرار إداري إنفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا فيشخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.
- 3- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهو ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض... ويخضع لرخصة البناء..."

¹ المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 المؤرخ في أول ديسمبر 1999، والذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، رقم 26.

² أولاد رابع صافية إقلولي، قانون العمران الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2014، ص 136.

- 4- رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة مختصة محددة بقانون، وبالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع للأحكام وقواعد القانون الإداري.
- 5- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء، أن المتضرر من هذا القانون لها الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري.

الفرع الرابع: أهداف رخصة البناء

أهداف رخصة البناء متعددة وأهمها:

أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير.

- 1- تتضمن رخصة البناء احترام وضمن ترتيبات المخطط العمراني وهو ما نستخلصه من نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 25 يناير 2015 التي جاء فيها: "لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشرع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه...".
- 2- تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشبيدها.
- 3- تساهم في الحفاظ على جال الطبيعة وتنسيق المباني.
- أ- وسيلة ناجعة لتنظيم التطوير العمراني.

ب- وثيقة مسبقة فلا يشرع وقابلة للهدم وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 التي جاء فيها:

"عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا بتحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى

اثنين وسبعين ساعة...يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارهم هدم البناء في أجل ثمانية أيام...¹.

المطلب الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء

لقد طور المجتمع مجال رخصة البناء بصفة غير منظمة، إذ تراوح بين سياسة التحديد فالتقلبات التي عرفها رخصة البناء، جعلها تصل مبدأ العمومية الذي لا ترد عليها استثناءات قليلة، حيث إن السياسة التشريعية تسعى دائما تطبيق رخصة البناء، على انم بدأ العمومية يفرض على رخصة البناء إن تكون إجبارية كل البلديات والنطاق سواء حضرية أو ريفية، مهما كانت الكثافة السكانية، فرخصة البناء تشمل كل البنائات المتعلقة بالأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية، ولهذا سوف نتناول في الفرع الأول النطاق الموضوعي لرخصة البناء وفي الفرع الثاني النطاق الإقليمي لرخصة البناء.

الفرع الأول: النطاق الموضوعي

يمكن دراسة مجال تطبيق أو نطاق تطبيق رخصة البناء من خلال تحديد النطاق الموضوعي لها بتحديد مجال تطبيق الرخصة البناء من حيث موضوعها في إنشاء مبني تعديلها والقيام بتعليته، وقد جاء تحديد أعمال البناء الذي تكون موضع ترخيص ذكره بالمادة 2 من القانون 82-02، التي جاءت بما يلي:

- كل بناء محل أيا كان تخصيصه.
- كل أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية.
- كل الزيادات في العلو.
- كل الأشغال التي ينجز عنها تغيير في التوزيع الخارجي².

¹ - نفس المرجع، ص137.

² - قانون رقم 82-02 المؤرخ فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي رقم 42 سنة 1982.

لكن هذا القانون الغي بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004، وجاء هذا القانون بتحديد الأعمال التي تستلزم رخصة البناء في نص المادة 1/52:

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.
- كل تمديد لبنايات موجودة.
- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلّة على الساحات العامة.
- كل انجاز لجدار صلب بقصد التدعيم والتسييج¹.

نستخلص من ذلك بأن الأعمال التي تستلزم رخصة البناء هي:

1- إنشاء المباني:

الإ إنشاء هو الإحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم أي البدء في إقامتها لأول مرة، بمعنى تشييد المبني لأول مرة وذلك بوضع أساسات البناء من البداية، وهم بناية قديمة لإعادة البناء².

فالمباني التي يريد المشرع ضبطها هي المباني التي تكون من مواد متماسكة وإن تتدخل يد الإنسان في انجازها وإقامتها، كذلك يجب إن تكون هذه البنايات مستقرة وثابتة بالأرض، فمن هنا نجد إن:

المواد المستعملة للبناء من مواد متماسكة ومهما كان نوعها، وهذا لتمييز البناء المقصود عن غيره من الأشكال والهياكل، وهذه المواد مهما كان نوعها، طوب أحمر أو

¹- قانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 المؤرخ في سبتمبر 1990 ج 52، 1990.

²- عفاف حبه، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، جامعة محمد يخضر بسكرة، العدد 6، ديسمبر 2010، ص 313.

حجارة بيضاء أو الاسمنت المسلح أو كل هذه معا، إذ هذه المواد ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة وإدماجها في الأرض وأصبحت ثابتة ومستقرة، فلا يمكن نقلها أو تحريكها إلا إذا هدمت¹.

2- تدخل الإنسان في الإنشاء: يستثنى ما يكون بفعل الطبيعة أو المناخ.

3- استقرار البناء: باعتباره عقارا فهو يتصل بالأرض اتصالا دائما ولا يمكن فصله أو نقله دون إلحاق الخسارة به، وقد يكون الاتصال بالبناء مباشرة فوق سطح الأرض أو إقامة طابق علوي فوق البناء المقام فوق الأرض².

4- تمديد البناءات الموجودة:

وهنا نقصد الزيادة في ارتفاع البناء من أجل تعليته أو التمديد الأفقي لتوسيع المبني، مثلا كزيادة عدد طوابق المبني أو الأدوار، أي المقصود بتمديد البناية مل الزيادة تمس البناء ولم ترد في الترخيص القديم.

5- إقامة جدار للتدعيم:

التدعيم هو تقوية المبني وإزالة كل ما به خلل، لكن قبل الشروع في ذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص من أجل القيام، وهذا من أجل ممارسة الرقابة الإدارية خاصة من جانب سلطات الضبط، فالمشرع اخضع عملية إقامة وتدعيم الجدران، غير أن بعض أعمال الصيانة والترميم لا تخضع لترخيص إداري مسبق.

فالمشرع حصر في نص المادة 52 عملية تدعيم المباني في شكل آخر أن يكون ليس بغرض التدعيم إنما بهدف التسييج، ولهذا لا يمكن إقامة جدار إلا بهدفين.

¹ - الزين عزري: مرجع سابق، ص16.

² - رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري مجلة المفكر جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 4 أفريل 2009، ص 222.

- إما تدعيم مبني.
- إما تسييج مبني.
- تغيير البناء.

إن تغيير البناء يقصد به التعلية في البني، أو أي تعديل يمس الواجهة الخارجية للمبنى¹.

الفرع الثاني: النطاق الإقليمي لرخصة البناء

لقد ربط المشرع الجزائري رخصة البناء بالكثافة السكانية، حيث جاء هذا الربط من خلال نص المادة 3 من القانون 02-82 التي حددت الأماكن التي تشترطها فيها رخصة البناء وهي المساحات الحضرية ومناطق لتوسيع في:

- مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها نسمة والقابل للتوسيع.
- المناطق الريفية ذات الطابع الفلاحي.
- المناطق ذات الطابع المميز أو المناطق المميزة المهيأة.
- المناطق المطلوب حمايتها والمصنف من قبل الإيرادات العني².

غير أن المشرع استثنى بعض المناطق التي لا تكون فيها رخصة البناء إلزامية، وهذه المناطق جاءت في نص المادة 4 من القانون 02-82، وهذه المناطق هي:

- المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها 2500 نسمة التي ليست مراكز البلديات ما عدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع 01 من المادة 3 من هذا القانون.

¹- الزين عزري، مرجع سابق، ص18.

²- أنظر المادة 3 من القانون 02-82.

- بالنسبة لأشغال الترميم وتبليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبيانات المدنية المصنفة.
- بالنسبة لأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت نقل المحروقات السائلة والغازية الكهرباء، التزويد بمياه، صرف المياه.
- البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني الفائدة الإستراتيجية.
- المناطق الريفية غير المصنفة ذات الفلاحة العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز¹.
- كذلك استثنى المشرع البيانات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني، والتي يجب توافقها مع الأحكام التنظيمية والتشريعية في مجال البناء.
- رغم الاستثناءات التي وضعها إلا أنه جعل من رخصة البناء إلزامية في مل عملية بناء.

المطلب الثالث: إجراءات منح رخصة البناء

تشرط جميع تشريعات العمران في العالم إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء، تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة والتي تقوم بدورها بالتحقيق ودراسة هذا الطلب وتقرر بعد ذلك منح الرخصة أم بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون.

وسنحاول فيما يلي عرض إجراءات الحصول على رخصة البناء من خلال بيان شروط طلب الرخصة، وكيفية دراسة الملف وإصدار القرار المتعلق بشأنها.

¹ - أنظر نص المادة 04 من القانون 82-02.

الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء

يمكن الحصول على رخصة البناء من طرف الأشخاص والهيئات في القطاعين العام والخاص، لغرض تشييد البنايات الجديدة مهما كان نوعها واستعمالها، أو لإجراء تغيير في واجهات البنايات الموجودة على الشوارع والساحات العمومية.

وحسب قوانين التعمير الجزائري فإن رخصة البناء تسلم مقابل ملف يحتوي على بعض الشروط أهمها¹:

أولاً: الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء

لقد نصت المادة 50 من قانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية، وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة، كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 أشخاصاً آخرين منهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية إذ نصت المادة 34 منه على أنه: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية"

كما أن قانون التوجيه العقاري أجاز لصاحب شهادة الحيازة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لأحكام المادتين 39 و40 منه أن يحصل على رخصة بناء، وهو ما أكدته المادة 34 من المرسوم المذكور أعلاه بنصها: "يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية:

¹ - بشير التجاني، التصحر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون الجزائر، ص 76.

نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 25/90 المذكور أعلاه¹.

كما أن المادة 51 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 قد أضافت شخصا آخر له الحق في طلب رخصة البناء وهو صاحب حق الامتياز.

1: المالك

تثبت صفة المالك حسب الأحكام المعمول بها، وتتحقق هذه الصفة وتترجم بعقد الملكية أو شهادة لحيازة، وصاحب العقد الإداري حسب ما نصت عليه المادة 34 من المرسوم 26/90 وكذا المرسوم التنفيذي 91-176² المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 .

كرست المادة 50 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 وكذا المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المتمم مبدأ ملكية الأرض من أجل ممارسة الحق في البناء وهذا بإرفاق طلب رخصة البناء نسخة من عقد الملكية وبطبيعة الحال فإن المالك سيكون صاحب العقد الرسمي المشهر طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني بنصها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

والمادة 324 مكرر بنصها: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو

¹- رمزي ححو، المرجع السابق، ص 219.

²- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، طبعة 2010، ص 41.

حقوق عقارية ... في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".

وتنص المادة 793 منه كذلك على أنه: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا رعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

وكذلك صاحب عقد الشهرة المحرر وفقا للمرسوم 352/83 المتعلق بسن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد شهرة¹.

وفي المناطق التي شملتها عمليات المسح العام فإن الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية للملاك المعنيين طبقا للمادة 18 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/12/1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث نصت على أنه: "يقدم إلى العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيها البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية".

كما تجدر الإشارة إلى أن رخصة البناء تسلم للأشخاص المعنوية العامة أو الخاصة إذا ما كانت مالكة لقطع أرضية وترغب في القيام بأعمال التشييد، إلا أن قانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 أغفل التعرض إلى هذه الصفة في المادة 50 من أنه أبقاها يخص طلب شهادة التعمير في مادته 51.

¹ - رمزي حوحو، مرجع سابق، ص 219، 220.

2: وكيل المالك

ويمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا معيناً للوكالة فطالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة.

3: المستأجر المرخص له قانونا

فيمكن للمستأجر الذي يرغب في أعمال البناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.

4: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية

كالجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الذين تخصص لهما لوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود¹.

5: صاحب شهادة الحيازة

أجازت المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 للمتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب الحصول على رخصة البناء، مادام هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك، وتضيف في هذا الإطار إلى أنه أجازت بعض القوانين الخاصة لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء.

¹ - الزين عزري، مرجع سابق، ص 25.

كما نص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة الترفيم المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها من مجال¹ شهادة الحيازة المنصوص عليها في المواد 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري، وبالتالي يملك صاحبها طلب الحصول على رخصة البناء².

6: صاحب حق الامتياز

تنص المادة 51 من القانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على أنه : "يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استشارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي أو أشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص..."

يعطي المنح باعتبار المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول..."

وعلى ذلك فقد منح هذا القانون بالمادة 51 منه الحق لصاحب حق الامتياز على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية أو المعترف بمنفعتها العمومية في طلب رخصة البناء كشخصية جديدة لم يتعرض لها قانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 ولا حتى المرسوم التنفيذي 176/91³ المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 .

¹ - شهادة الحيازة حسب المادة 39 من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري عبارة عن سند عقاري ينصب على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحدد عقودها والتي كانت محل حيازة لمدة سنة بصفة مستمرة هادئة علنية، لا يشوبها أي شبهة شريطية أن لا يكون هناك للأراضي محل الحيازة.

² - نورة منصوري، مرجع سابق، ص 42.

³ - رمزي حوحو، مرجع سابق، ص 221.

7- البناءات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة:

اشتترطت المادة 35 من قانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 لإنجاز سكنات في الأراضي الخصبة الحصول على رخصة صريحة، ولا تسلم إلا للملاك الحائزين أو الشاغلين وفي نطاق احتياجاتهم الذاتية.

كما نص نفس القانون على أن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تتوقف على الحصول على نفس الرخصة وحصر البناء في ما هو ضروري للاستغلال الفلاحي أو التعديلات على المنشآت المتواجدة بها، شرط أن تكون هذه الأرض مندرجة ضمن مخطط شغل الأراضي بعد وزارة الفلاحة¹.

* التحضير والتسليم:

المادة 33: يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 المذكور أعلاه، ومع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم.

المادة 34: ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو مستأجر لديه مرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

المادة 36: يجب أن تعد وثائق المرفقة بطلب رخصة المحددة بالمادة 35 أعلاه، تؤشر من قبل مهندس معماري طبقاً لأحكام المادة 55 من قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1 ديسمبر 1999 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 المذكور

¹ - نورة منصور، مرجع سابق، ص ص 42-43.

أعلاه، غير أن تأشيرة المهندس المعماري ليست ملزمة بالنسبة للأشخاص الذين يصرحون أنهم يريدون تشييد أو تحويل مبني لهم:

- يوجد في إقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقا لأحكام التشريعية التنظيمية التي تطبق عليهم.

- لا يتعدى عرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضيته 160متر مربع خارج المبنى. - لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضيته 500 متر مربع خارج المبنى¹.

ثانيا: الشروط المتعلقة بمضمون الطلب ومكوناته

للحصول على رخصة البناء يجب على المعني بالطلب تشكيل ملف وإيداعه لدى الإدارة المختصة بذلك.

1- تكوين الملف الإداري:

بالرجوع إلى المواد 34 و35 من المرسوم 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة الهدم وتسليم ذلك، فإن الملف يجب أن يتكون من التالي:

أ- تقديم طلب رخصة البناء موقعا عليه من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية.

ب- يجب تدعيم الملف بالوثائق التالية:

* إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيلا وذلك لتحديد صفة الطالب.

¹- نبيل صقر، سلسلة نصوص تنظيمية وتشريعية النشاط العقاري البناء والسكن والتعمير، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط 2014، ص 249-250.

* نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية¹.

2- تكوين الملف التقني:

ترفق الوثائق السابقة بملف تقني يتضمن:

1- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الواجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2- مخطط كتلة البناءات والتهيئة معد على السلم 1/2000 أو 1/5000 يتضمن:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأنسجة عند الاقتضاء.
- نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البنايات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها، وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.
- المساحات الإجمالية "الأرضية والمساحات المبنية على الأرضية".
- بيان شبكت قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحات الأرضية².
- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية المشتملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة، والواجهات بما ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الرشيدية.

وإذا كانت الأرض مبرمجة على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة فلا بد من

إرفاق الملف برخصة التجزئة.

¹ - المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176 /91 معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي 19/15
² - أنظر المادة 57 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05-04 المؤرخ في 14 غشت 2004.

أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو لاستقبال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف بما يلي:

- وسائل العمل وطاقة استقبال كل من محل.
- طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.
- شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها.
- الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط والموجودة في المياه القذرة المصرفة وانبعاث الغازات وترتيب المعالجة والتخزين والتصفية.
- مستوى الضجيج المنبعث.
- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنعة فيئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية المزعة.
- دراسة مدى التأثير على البيئة¹.

3- تأشيرة المهندس المعماري:

إن الوثائق المطلوبة في ملف الرخصة هي وثائق تقنية وتتطلب دقة متناهية لذا وجب إعدادها وصدورها من ذوي الاختصاص والخبرة وعليه نصت المادة 1/5 من قانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2014 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المؤرخ

¹ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص2.

في 1990/12/01 على: "يجب أن يتم إعداد مشاريع الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين، في إطار عقد تسير المشروع"¹.

يتم تكوين ملف طلب رخصة البناء في جميع الأحوال ويودع في رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض (المادة 37 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أن يتم التحقيق في الوثائق الضرورية، وذي مطابقة مخطط شغل الأراضي وفي حالة انعدام ذلك مطابقتة لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ومن جهة يراعي التحضير للرخصة دائما موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها محل إنشائها وخدماتها ومظهرها العام، وتتاسقها مع المكان واعتبار التوجيهات والخدمات الإدارية المختلفة المطبقة على الموقع المعني، ومن جهة أخرى يراعي كذلك مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والثقافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

من خلال ما سبق فإنه أن يتم تسليم وصل استلام ملف رخصة البناء يجب أن يتم التأكد من أن مشروع البناء لا يخالف الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها والمتعلقة بالبيئة (الأمن، النظافة، الفلاحة...) والعمران (الموقع، البنايات، المظهر العام... إلخ)².

الفرع الثاني: إصدار القرار برخصة البناء

إذا أودع المعني طلبه بطلب الحصول على رخصة البناء حسب المادة 37 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25

¹ - أنظر المادة 05 من القانون 04-05 المعدل و المتمم للقانون 29/90.

² - عفاف حبة، مرجع سابق، ص ص 316-317.

يناير 2015، فإن الإدارة ملزمة قانوناً بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين والتنظيمات وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب¹.

لوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء، ينبغي أولاً تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، وكيفية التحقيق في الملف، وكذا إصدار القرار وهو ما سنتناوله تفصيلاً في هذا الفرع.

أولاً: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

خول القانون الجزائري اختصاص منح رخصة البناء لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير وتوزيع الاختصاص يعود الطبيعة البناء ومدى تأثيره على البيئة العمران وذلك كما يلي:

1- رئيس المجلس الشعبي:

جعلت المادة 65 من القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي لمنح رخصة البناء باعتباره ممثل للبلدية في حالات وممثل للدولة في حالات أخرى:

- باعتبار رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للبلدية: يصدر المجلس الشعب البلدي القرار المتعلق برخصة البناء إذا كانت البلدية التي توجد بها الأعمال المعنية بالترخيص مغطاة ومشمولة بمخطط شغل الأراضي، وذلك طبقاً لنص المادة 34 من القانون 29/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004

¹- مرجع سابق، ص 317.

وهذا بعد التأكد من مدى مطابقة الأشغال له من عدمها، وكذا تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في حالة غيابها¹.

وبالتالي فعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حينما يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية فإنه باستقراء أحكام المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 نجد أن لا بد عليه من إرسال ملف طلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، تكلف في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير الملف².

- يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة:

في حالة غياب شغل الأراضي (المادة 03/65 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004) فيخضع في هذه الحالة السلطة السلمية للوالي، ويترتب على هذه الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي آثاراً متعددة منها:

- الخضوع للوصاية الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيل البلدية.
- الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حال تمثيل الدولة.

وفي هذه الحالة يتم إيداع الملف إلى مصالح التعمير والبناء بالولاية من أجل 8 أيام من تقديم ملف طلب الرخصة، ولتبدي رأيها حول المطابقة ويرصد لها مدته شهران

¹- أنظر المادة 554 من القانون المدني: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال 10 سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثانية أخرى ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته وتبدأ مدة 10 من وقت تسليم العمل نهائياً".

²- على المصلحة المكلفة بتحضير الطلب أن تستشير بصفة خاصة أشخاص عمومية كل من:

- مصالح المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري.
- المصالح المختصة بالأماكن والأثار التاريخية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة.
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

لإعادة الملف موفقه برأيها، ثم يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي ويبلغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى الطالب¹.

2- صدور الرخصة من الوالي:

طبقا للمادة 66 من قانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 يختص الوالي بمنح رخص البناء في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي (المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48).

3- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء:

إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين، وذلك طبقا للمادة 67 من القانون 90-29. المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004.

ومن خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخصة البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير، وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية (أعمال البناء) حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات وخاصة مشاريع البناء الخاصة.

ثانيا: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء

¹ - عفاف حبه، مرجع سابق، ص318.

بعد تحديد الجهات المختصة بمنح رخصة البناء فسنحاول توضيح إجراءات الدراسة والتحقيق في الملفات المتعلقة بطلب الحصول على رخصة البناء.

1- مضمون التحقيق:

إن مخطط شغل الأراضي (p.o.s) ومخطط التهيئة والتعمير (padau) أو بقية أو بقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات التهيئة والتعمير في الجزائر، لا بد أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخصة البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية ونوعها، ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة، والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية لما اشتمل عليه التحقيق ينبغي أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، وعلى هذه الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات أن تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام طلب الرأي، وفي حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الشهر يعتبر رأيها موافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي¹ أو الرخصة المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة².

والأشخاص العموميون الذين يستشارون بصفة خاصة هم:

¹- الزين عزري، مرجع سابق، ص 32، 33.

²- عمر حمدي باشا، مرجع السابق، ص 306.

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة جميع البنايات إلي سوف تستعمل الاستقبال الجمهور، وكذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة.
- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

2- ميعاد التحقيق:

عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه المجلس الشعبي البلدي، ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب.

وقد ميز المشرع في ميعاد التحقيق في طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكان يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية من أجل ثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف أما إذا كان يتصرف باعتباره ممثلا للدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة، وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبدي رأيه وجوبا في هذا الطلب خلال شهر من تاريخ إيداعه.

وتقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة، بتحضير الملف ويرصد لها أجل مدته شهران (2) اثنان لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها، وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف.

أما إذا الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فنتبع نفس الإجراءات حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي بإرسال الملف في أربع (4) نسخ إلى

مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الملف، والتي تقوم بدورها بإرسال أربع نسخ من الطلب مرفقة بجميع الآراء المستنقاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء.

ومواعيد التحقيق هذه لها أهميتها من حيث بداية سريان مواعيد إصدار القرار المتعلق برخصة البناء وما سيتبعها من حق طال الرخصة في الطعون القضائية¹.

ثالثا: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد دراسة الملف المتعلق بطلب الرخصة والتحقيق فيه يتعين على الجهة الإدارية المختصة أن تصدر قرارها المتعلق بذلك والذي لا يخرج عن واحدة من الحالات:

1- قرار الموافقة بمنح الرخصة:

إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة، حيث تنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 25 يناير 2015 على: "تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر".

وإعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي هو من أجل تمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب، والذي يدوم

¹ - الزين عزري، مرجع السابق، ص ص 35، 34.

نشره مدة سنة وشهر حسب ما نصت عليه المادة 48 من المرسوم 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 .

وهنا نتساءل من المهم هو الإشارة إلى إمكانية إثارة طعون ضد القرار، ثم تحديد مواعيد ممارسة هذه الطعون، ثم لماذا تدون مدة النشرة سنة وشهر؟ إذا لو سلمنا بأن عدم نص المشرع صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد القرار المتعلق برخصة البناء، وإنما يفهم من النص ضمناً، فنرى أن المشرع الفرنسي حيث ألزم الإدارة بنشر القرار المتعلق برخصة البناء بعد ثمانية أيام من اتخاذ، على أن تدوم مدة النشر بمقر البلدية شهرين¹.

غير أنه يمكن أن تمنح الإدارة رخصة البناء بتحفظ أي بقيود إذ تنص المادة من المرسوم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة التعمير "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة أو إذا كانت البنائيات المزمع بناؤها تمس بموقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا المحافظة على آفاق المعالم الأثرية"².

لقد تناول القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 والقوانين الخاصة بالعمران الشروط الواجب توفرها لمنح رخصة البناء، تعتبر هذه الرخصة كوسيلة لرقابة الإدارة على أشكال البناء (بناء جديد، ترميم، تغيير...)، بغية القضاء على البنائيات الفوضوية أو غير القانونية والعمل على تنظيم وتطوير مجال التهيئة والتعمير، والسهر على حماية البيئة من الاستعمال اللاعقلاني للأراضي عبر كامل التراب الوطني، خاصة في المناطق السياحية والأثرية

¹ - الزين عزري، مرجع سابق، ص 36.

² - عفاف حبه، مرجع سابق، ص 318.

والأراضي الفلاحية، نظرا للدور الذي تلعبه جميع الأرصدة الثقافية والسياحية، والاقتصادية والبيئية... الخ.

وتتمثل هذه الحماية في إصدار العديد من القوانين والتنظيمات للحد من شغل العقار والتوسع العمراني على حسابها، فقد وضع المشرع شروطا صارمة عند طلب الترخيص المسبق من الجهات المختصة قل القيام بالبناء، وفي ما يلي سوف نحدد هذه المناطق الخاصة ومنح رخصة البناء المتعلقة بها:

تنص المادة 22 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995: "نظرا إلى اعتبارات تاريخية أو ثقافية، أو علمية، أو أثرية أو معمارية أو سياحية، أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر بموجب أحكام تشريعية خاصة".

ومن خلال النص السابق يتبين لنا أن الغرض من تحديد المناطق المحمية بموجب قوانين خاصة يعود لأهميتها بالدرجة الأولى: التاريخية، السياحية، العلمية، الفلاحية، الاقتصادية، ومن ثم يجب تمييزها عن باقي المناطق بقواعد خاصة لحمايتها وتنميتها والحفاظ على مؤهلاتها الطبيعية والأثرية والثقافية¹.

- مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية

أ- مناطق التوسع السياحي: حيث تعرف على أنها كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية.

¹ - الزين عزري ، مرجع سابق، ص33.

ويعرف الموقع السياحي على أنه: كل مظهر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو ما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف والاندثار بفعل الطبيعة والإنسان.

ب- في المناطق الساحلية: ويشمل الساحل حسب ما ورد في نص المادة 7 من قانون 02-02 المؤرخ في 2002/02/05 والمتعلق بحماية الساحل وتثمينه "جميع الجزر و الجزيرات والجرف القاري وكذا شريط ترابي بعرض اقل من 800 متر على طول البحر ويضم: سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر، غير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي، السهول الساحلية التي تقع عمقها عن 3 كيلومترات ابتداءً أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر، كامل الأجمات الغابية، الأراضي ذات الوجهة الفلاحية كامل المناطق وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل من أعلى نقطة تصل مياه البحر كما هو معرف أعلاه، المواقع التي تضم مناظر طبيعية، أو تحمل طابعاً ثقافياً أو تاريخياً"¹.

وقد تناولنا المادتان 44 و45 من القانون الساحل لكن الملاحظ أنها لم تحدد تعريفاً دقيقاً للساحل بل تناولت الأماكن أو المناطق التي يتضمنها...

تنص المادة 24 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية² على أن منح رخصة البناء داخل هذه المناطق يخضع لرأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحية وبالتنسيق مع إدارة الوزارة المكلفة بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة، وإن كان كذلك فإن رأي الوزارة في هذا المجال يعتبر كإجراء مسبق وليس رخصة لأن هذه الأخيرة تمنح من طرف الإدارة³.

¹ - القانون 02-02، المؤرخ في 05-02-2002، المتعلق بحماية الساحل وتنمية، ج ر عدد 10، الصادرة في 2002.

² - القانون 03-03، المؤرخ في فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر، عدد 11، الصادرة في سنة 2003.

³ - عفاف حبه، مرجع سابق، ص 322، 323.

أي بناء أو استغلال للأراضي القابلة للبناء في مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية يجب أن يخضع إلى مواصفات مخطط التهيئة السياحية، ويقصد بالتهيئة السياحية : جملة التجهيزات والأشغال المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي للشواطئ ويهدف إلى تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء وفق المادة 2/15 من القانون 03/03 ويتضمن نظاما يتعلق بحقوق البناء والارتفاقات حسب المادة 8/15 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

وفي ما يتعلق برخصة البناء فإنه حسب نص المادة 46 من القانون رقم 01/99 المؤرخ في 16/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة فإنه يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي أو قبل تسليمه رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية متواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية للحصول على المصادقة على مخططات مشروع البناء من طرف الوزارة المكلفة بالسياحة.

فيقوم صاحب المشرع أو المستثمر بإعداد ملف ليعرض على لجنة مختصة بدراسة المشاريع الفندقية، يتألف الملف الإداري من:

- طلب الموافقة المبدئية.
- الدراسة التقنية والاقتصادية للمشروع.
- نسخة من عقد الملكية أو عقد الامتياز.
- شهادة التعمير وحسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، وتعرف هذه الشهادة كما يلي: "الوثيقة التي تسلم بناءا على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع

الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية". تقدم شهادة التعمير في حالة ما إذا كان المشروع جديد أو في حالة وجود الموقع خارج مناطق التوسع السياحي.

ثم يعرض الملف على اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية التي تصدر قرارها بالقبول أو بالرفض أو تتحفظ عليها كذلك القيام باستشارة مسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة، والغرض من الاستشارة هو الحفاظ على الطابع السياحي والثقافي لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وبعد الاستشارة تصدر الإدارة قرارها معللاً في أجل شهرين (المادة 49 من القانون 01/99)¹.

أما بالنسبة للمناطق الساحلية فنظراً للأهمية السياحية والاقتصادية للمناطق الساحلية فقد أولاهها المشروع حماية خاصة حيث قيد حق البناء فيها وفرض شروطاً يمكن أن نوجزها في النقاط التالية من خلال استقراء القوانين العامة المتعلقة بالعمران والقانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

- يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكنية الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن 3 كيلومترات من الشريط الساحلي.

- يجب أن يخضع أي سواء يتعلق بالسكن أو المنشآت إلى مخططات تهيئة الإقليم لأن الساحل يضم منطقة محمية برية وبحرية وذات تنوع بيولوجي يجب الحفاظ على توازنه.

- تمنع البناءات والطرق وحظائر توقيف السيارات والمساحات المهيأة للترقية في المناطق الشاطئية المهددة والتي تكون فيها التربة والخط الشاطئي هشين أو معرضين للانجراف وهذا الإجراء تقرره السلطة الإدارية المختصة لحماية استقرارها.

¹ - عفاف حبه، مرجع سابق، ص 323، 324.

2- المناطق الأثرية:

المناطق الأثرية هي كل إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة على تطور هام أو حادثة تاريخية، والمعالم المعينة بالخصوص هي المنجزات الكبرى، والرسم والنقش والفن الزخرفي، المباني أو المحميات المعملية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري أو المدني أو الزراعي أو الصناعي وهياكل عصر ما قبل التاريخ والمعالم الجنائزية أو المدافن والمغارات والكهوف والرسوم الصخرية والنصب التذكارية والهياكل أو العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني¹.

وفيما يتعلق بمنح رخصة البناء في هذه المناطق تنص المادة 21 من القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي على أن خضوع كل أشغال الحفظ والترميم والتصليح والإضافة والتغيير والتهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة التصنيف أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المنطقة المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة كما تشترط المادة 23 التالية الحصول على رخصة تجزئة للأرض من أجل البناء إذا تطلبت الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنف أو مقترح تصنيفه أو عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقة محمية.

والترخيص يسلم خلال مدة لا تتجاوز مدة لا تتجاوز شهر واحد بالنسبة للأشغال التي تستدعي الحصول على رخصة البناء أو تجزئة الأراضي من أجل البناء، وتسلم في أجل شهرين كحد أقصى ابتداء من تسليم الملف الذي ترسله السلطات المكلفة بمنح رخصة البناء وتجزئة الأرض من أجل البناء وبانقضاء هذه المدة يعد عدم رد من الإدارة.

¹ - عفاف حبه، مرجع سابق، ص 325، 326.

كما يجب أن تخضع أي أشغال مقررة إلى المراقبة التقنية تمارسها مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة إلى غاية نشر مخطط الحماية والاستصلاح، أما بخصوص المناطق المحمية الأثرية التي تصنف يمكن للوزير المكلف للوزير المكلف بالثقافة أن يأمر بإيقاف أي مشروع يقام في المناطق المحمية، فيشترط الحصول على الموافقة المسبقة منه قبل مباشرة إنجاز أي مشروع بناء أو تجزئة من أجل البناء على المحمية الأثرية المقترح تصنيفها أو المصنفة (المادة 34-35 القانون 04/98).

3- الأراضي الفلاحية والأراضي الغابية:

نصت عليها المادة 04 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري. المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995

أ- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجه الفلاحية: والتي يمكن تعريفها بأنها: "...هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات يستهلكه البشر والحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"¹.

وتصنف الأراضي الفلاحية حسب المواد من 05 إلى 09 من نفس القانون إلى:

- الأراضي الفلاحية الخصبة جداً، طاقتها الإنتاجية عالية وهي الأراضي العميقة الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي.
- الأراضي الفلاحية الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق غير المستقية الواقعة في مناطق رطبة، ولا تحتوي على أي عوائق طبوغرافية (المادة 7 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995).

¹ - عفاف حبه، مرجع سابق، ص 326، 327.

• الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصبة: وهي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة في نسبة الأمطار والعمق، الملوحة، والبنية والانجراف.

تنص المادة 34 من القانون 25-90 المعدل والمتمم بالأمر رقم 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995: "لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي جدا و/ أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه، وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء" من خلال هذه المادة يتبين لنا أن القانون يمنح الحق في إنشاء بنايات على الأراضي الفلاحية الخصبة جدا بناء على رخصة، وبالرجوع إلى المادة 33 والتي تنص على أن كل نشاط أو تقنية مهما كانت الصنف القانوني التي تنتمي إليه الثروة العقارية (زراعي، صناعي) يجب أن يساهم في رفع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية، وفي ما يخص رخصة البناء تحيلنا المادة 34 السابقة الذكر إلى الأحكام العامة المتعلقة بالتعمير وحق البناء، أي القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، ومن أهمها المادتين السابقتين 48، 49، من القانون 29-90 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 والتي تحدد الجهة المختصة في منح رخصة البناء من طرف رئيس البلدي في حالة وجود مخطط شغل الأراضي (المادة 48)، أو بعد استشارة الوزارة المكلفة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

4- الأراضي الغابية:

عرفها المشرع الجزائري من خلال القانون 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات كما يلي: "يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية في حالة عادية".

ونلاحظ أن هذا التعريف غامض ودقيق لكن بالرجوع إلى القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري نجده يعرف الأراضي الغابية: "...كل أرض تغطيها غابة في شكل

نباتات تفوق 300 شجرة في الهكتار الواحد وفي المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و100 شجرة في المنطقة القاحلة، على أنه تمتد مساحتها الكلية إلى ما يفوق 10 هكتارات متصلة¹.

ونظرا لأهمية الثروة الغابية فقد أولاهها المشرع بحماية خاصة قد يصل مداها إلى الخطر، غير أنه يجب الحصول على ترخيص لإقامة كوخ أو ورشة لصنع الخشب أو تخصيص مساحة لتخزين الخشب، وهذا يعود للحفاظ على الغابات من الحرائق، التلوث الرعي...

مما سبق فإن المشرع الجزائري قد حدد أنواعا من الاستغلال المرخص بهما مثلا (المادة 35 من القانون 12/84).

المنشآت الأساسية للأمالك الغابية، البناءات المخصصة للإدارات المكلفة بحماية الغابة، الإدارات التي من شأنها رفع الطاقة الإنتاجية للغابة، ولا يتم البناء والأشغال في هذه الأملاك الغابية الوطنية إلا بترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات (المادة 31 من القانون 12/84)، وبعد مطابقتها للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير والقوانين المنظمة له².

2- قرار الرفض بمنح الرخصة:

حيث من المقرر قانونا أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة وذل في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة العامة والأمن العام.

¹ - عفاف حبه، مرجع سابق، ص 327، 328.

² - الزين عزري مرجع سابق، ص 329.

فإنه يتعين على الإدارة معاينة وفحص كل حالة على انفراد للتوصل وعلى ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو بالأمن العام إلى ما إذا كان من الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب إتباع هذا أو ذلك الشرط الخاص.

• قرار رقم 236، 22، مؤرخ في 11/07/1981، م ق 1987، عدد خاص، ص196.

من المقرر قانوناً أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعينة الملف المذكور، وتعطي الإدارة لصاحب الطلب وصلاً بذلك وتمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه.

ومن ثمة فغن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مي الفترة المحددة قانوناً يعد تجاوزاً للسلطة، ومتى كان الأمر كذلك استوجب إبطال مقرر الرفض.

• قرار رقم 682، مؤرخ في 28/07/1990، م ق 1992، عدد 01، ص153.

حيث أن - المستأنف عليها - أقامت دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي لبلدية معسكر من أجل إصدار قرار يلزمه بتسليم رخصة بناء لتهيئة محل لممارسة نشاط صيدلية.

حيث أن المستأنف عليها تمسكت في المرحلة الابتدائية بأنها تحصلت على الرأي الموافق لمديرية التعمير غير أن رئيس البلدية رفض تسليم الرخصة بموجب مراسلة وأن الرفض جاء غير معلل وبالتالي مخالفاً للتشريع المعمول به.

حيث أن دعوى المستأنف عليها الأصلية - تسليم رخصة البناء - تندرج ضمن دعاوي القضاء الكامل.

وأن هذا الطلب مجرد نتيجة للرفض الذي قوبلت به المستأنف عليها بشأن تسليمها رخصة البناء.

وأن المستأنف بلغ للمستأنف عليها بموجب المراسلة رقم 2000/592 مؤرخة في 2005/04/25 تجميد رخصة البناء.

حيث أن الدعوى المرفوعة ترمي إلى استخلاص النتائج من وضعية مكرسة بقرار تجميد الرخصة.

حيث أن القاضي الإداري الذي رفعت أمامه دعوى القضاء الكامل لا يمكنه تقدير الوقائع ما دام القرار الإداري بالتجميد لم يكن محل طعن بالإبطال.

وأنه لا يمكن تقدير نتائج وضعية مكرسة بموجب قرار ما دام أن هذا القرار ينتج أثره لأنه لم يعرض على رقابة قانونيته¹.

وأنه بالنتيجة يتعين إلغاء قرار المستأنف من حيث أنه فصل في وقائع مكرسة بموجب قرار لم يطعن في قانونيته أمام قاضي إداري، وأنه يتعين رفض دعوى المستأنف عليها لكونها سابقة لأوانها.

- الرفض الوجوبي والصريح بنص قانوني:

بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء لمراعاة مقتضيات خاصة وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن:

- تمس من حيث موقعها بالصحة العامة، والأمن العمومي حسب نص المادة من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 .

¹ - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط 13، 2014، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 206-208.

- المساس بالبيئة.
- مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي.
- المساس بالمناطق المحمية.

وكذلك الحال إذا كان مشروع البناء سيقام على أراضي مجزأة، وكان هذا المشروع مخالفا لتوجهات رخصة التجزئة.

- حالة الرفض بناء على السلطة التقديرية للإدارة:

منح المشرع سلطة تقديرية في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية المادة المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 25 يناير 2015، وذلك عندما يكون مشروع البناء غير مطابق لتوجهات مخطط التهيئة والتعمير أو التوجهات المنصوص عليها للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وهذا متى قدرت مخلفة مشروع البناء لهذه التوجهات وأصدرت قرار رفض منح الرخصة قرارا سليما طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد¹.

غير أنه عند رفض تسليم رخصة البناء أو حتى في حالة التحفظ يجب إبلاغ المعني بقرار مغل حسب ما ورد في المادة 62 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 والملاحظ أن نص المادة 63 التالية تمكن طالب الرخصة أن يقدم طعنا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة².

¹ - عفاف حبه، مرجع سابق، ص 196.

² - الزين عزري، مرجع سابق، ص ص 47، 38.

- صدور قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة:

قد ترى الجهة الإدارية المختصة بمنح البناء تأجيل اتخاذ القرار المناسب وتصدر قرار تأجيل البت في طلب الرخصة وينبغي أن يكون القرار معللاً، ويستند على أساس كون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخله ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، وينبغي أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة.

3- حالة سكوت الإدارة:

إن حالة عدم إجابة الإدارة المختصة طلب البناء لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتحفظ رغم فوات الآجال القانونية، وهي ثلاث أشهر إذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية، وأربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى (ولاية، دولة) ابتداء من تاريخ إيداع طلب الرخصة حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 فإن سكوتها يطرح التساؤل التالي: هل سكوت الإدارة قبولاً ضمناً بمنح الرخصة أم رفض منحها؟¹

بالنسبة للقانون الفرنسي لا يثير سكوت أي إشكالية، إذ يفسر كأصل عام على أنه قرار رفض ضمني بمنح الرخصة، وهناك استثناءات من بينها حالة تقديم طلب رخصة البناء وفق الشروط القانونية، فسكوت الإدارة بعد مرور مدة شهرين يفسر على أنه قبول ضمني لمنح رخصة البناء.

وبالرجوع للقانون الجزائري وقبل صدور القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 كان يعتبر سكوت الإدارة قبولاً ضمني لطلب رخصة البناء، وهذا ما نصت عليه المادة 10 من القانون رقم 02/82 المؤرخ في

¹ - حبة عفاف، مرجع سابق، ص 319.

1986/02/06 المتعلق برخصة البناء (الملغي)، وقضت المحكمة العليا في القرار رقم 52573 المؤرخ في 1983/01/08 بأنه من المقرر قانونا أن السكوت الذي تلتزم به سلطات البلدية اتجاه البت في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرارا ضمنا بالقبول¹.

وهو ما نراه مناسباً لإرغام الإدارة النظر في مختلف طلبات رخصة البناء وإجابة أصحابها في المواعيد القانونية، فعلي المشرع الجزائري أن يستدرك وينص على هذه الحالة في تعديلات لاحقة لقانون التهيئة والتعمير².

المبحث الثاني: ماهية شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير شهادة إدارية تصدر بعد دراسة دقيقة للملف من طرف جهة إدارية مختصة بذلك وهذه الوثيقة لها أهمية بالغة فهي تعتبر أداة للرقابة السابقة على الأشغال العمرانية.

المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

شهادة التعمير عن باقي الرخص والشهادات حيث أنها وثيقة معلومات، تبين المعلومات المتعلقة بالعقار لذلك اهتم بتعريفها كل من القضاء والفقهاء.

أولاً: التعريف القانوني لشهادة التعمير

من المعروف بأن المشرع لا يختص بالتعريف فقد ترك هذا الاختصاص للفقهاء ولكنه قد يزودنا بمواد تساعدنا على استنباط التعريف منها.

¹ - أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15.

² - الزين عزري، مرجع السابق، ص 40.

فقد نص المشروع من خلال المادة 51 قانون 29/90، معدل و متمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004 على أنه "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني من قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"¹.

من خلال المادة السابقة نلاحظ أنها أعطت الحق لكل شخص سواء إن كان معنوي أو طبيعي ذو مصلحة قبل البدء في الدراسة الخاصة بالأرضية أن يحصل على شهادة التعمير التي من خلالها يتوضح له حقه في البناء وكيفية شغل الأرض والطرق المسموحة التي تخضع لها، وقد أحالتنا هذه المادة إلى التنظيم الذي عرف شهادة التعمير في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 .

على أنها "الوثيقة التي تسلم بناءا على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية"².

وبعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي عرف شهادة التعمير في مادته 02 "هي الوثيقة التي تسلم بناءا على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية".

وزيادة على ذلك يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على "بطاقة معلومات" لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير³.

¹ - المادة 51 من القانون 29/90، معدل و متمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 يحدد كفايات تحضر شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

³ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

نلاحظ بأن هذا المرسوم أبقى على نفس التعريف السابق المنصوص عليه في المرسوم 176/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 ولكن جاء بإضافة جديدة من خلال فقرته الثانية، أعطى الحق لكل شخص معني بنفس حقوق البناء أن يحصل على بطاقة تضمن معلومات ليستعملها في غرضها المناسب وهذه البطاقة لا تحل محل شهادة التعمير.

ومن خلال تعريفنا لشهادة التعمير في مختلف القوانين الجزائرية، لاحظنا أن شهادة التعمير تختلف عن باقي الشهادات الأخرى حيث جعل المشرع الحصول عليها اختياري بالنسبة للمعنيين بالعمليات العمرانية.

ثانيا: التعريف الفقهي لشهادة التعمير

باعتبار أن شهادة التعمير شهادة ذات خصوصية حيث أنها صادرة عن جهة إدارية فقد عرفها عدة فقهاء واهتموا بها من بينهم الدكتور عزري الزين الذي عرف شهادة التعمير على أنها "شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي يطلبها بعد ذلك"¹. كما عرفت شهادة التعمير أيضا على أنها شهادة تسلمها الإدارة المختصة للمالك تحدد إمكانية استغلال الأرض بالبناء عليها والارتفاقات الخاضعة لها².

فهذه الشهادة لا تنشأ حقوق عليها بل لها دور إعلامي فقط وذلك بحصول طالبيها على معلومات حول خصائص البناء إضافة إلى أنها وثيقة استعمال إدارية حول حدود وحقوق الملكية تمكن طالبيها من الحصول على المعلومة وهي أداة هامة لتسيير خاصة التقسيم الملكية.

¹ - الدكتور عزري الزين: مرجع سابق

² - ذبيح زهيرة، "أزمة البناية اللاشريعة وطرق معالجتها"، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002/2001.

وهي أيضا وثيقة تسلم بناء على طلب شخص تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض وتأسيسا على ذلك تعد هذه الشهادة أداة هامة لرقابة السلطة المختصة على أشغال التعمير¹.

فشهادة التعمير هي شهادة تسبب للمالك إمكانية البناء على الأرضية وشروط تجزئتها والإمداد بالمعلومات عن المساحة المتبقية القابلة للبناء كما أنها وسيلة لمراقبة مشروع البناء وكذا الكثافة المستهلكة والمتبقية على الأرضية².

الفرع الثاني: أهمية شهادة التعمير

تعد شهادة التعمير من أدوات الرقابة على عملية التعمير بصفة مسبقة قصد التحكم الأكيد والمستمر في هذه العملية ومن ثم ضبط التوسع العمراني حسب المواصفات والمقاييس المعمارية المرخص بها من طرق الإدارة المحلية بإضافة إلى محاولة توفير محيط عمراني متجانس³.

وهي تضمن إمكانية البناء على الأرضية وشروط تجزئتها والإمداد بالمعلومات عن المساحة، المتبقية القابلة للبناء كما أنها وسيلة رقابة على مشروع البناء، وكذا الكثافة المستهلكة والمتبقية على الأرضية.

كما تدل على حقوق المالك في البناء على الأرضية طوال مدة صلاحيتها وتضمن لعدم تعرضه للاعتراض عند إقامة الأشغال في الحدود المقررة فيها⁴.

¹ - أستاذة ديرم عابدة، "الرقابة الإدارية على الأشغال التهيئة والتسيير في التشريع الجزائري"، دار النشر والتجليد، الجزائر، 2011، طبعة 01، ص95.

² - العربي باي يزيد، "إستراتيجية البناء على ضوء التهيئة والتعمير الجزائري"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2014-2015، ص223.

³ - جبري محمد، "التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر"، مذكرة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2005، ص103.

⁴ - العربي باي يزيد، المرجع السابق، ص288.

وفي نفس الوقت تمنحه وقت كافي لإنشاء البناء، فمن خلالها يتمكن طالبها من التأكد والتعرف على حقوقه في البناء على الأرضية والحدود الإدارية، لحق الملكية كون الإدارة لا يمكنها خلال السنة المقررة لصلاحية الشهادة، إعادة النظر في حقوق البناء المحددة بموجبها حتى ولو تم تغيير أدوات التعمير في محيط تنفيذها".

الفرع الثالث: خصائص شهادة التعمير وطبيعتها القانونية

شهادة التعمير وثيقة إدارية تتضمن مجموعة من المعلومات الخاصة بالقطعة الأرضية، لذلك فهي لها أهمية كبيرة في مجال البناء وأعطى لها المشرع الجزائري طبيعة قانونية.

أولاً: خصائص شهادة التعمير

بما أن الحصول على شهادة التعمير، يعد شرطاً مسبقاً لجميع مشاريع البناء، كونه يوضح بصفة رسمية القواعد العمرانية، الواجب توافرها واحترامها عند البناء في القطعة الأرضية المعنية، كما يسمح بالحصول على معلومات موثقة ودقيقة عن طريق البناء في القطعة الأرضية وكذا حول الحقوق والالتزامات المرتبطة بهذه الأرض إذ تمكن من إعلام صاحب الأرض عن معامل استخدام المساحة الأرضية، الذي تحدد مساحة وحدود المبنى بالنسبة للمساحة الكلية للأرض، كما تبين شهادة التعمير حقوق الارتفاق التي تؤدي إلى التأثير على الأراضي وخدمة القطعة الأرضية بالشبكات والهياكل القاعدية الموجودة أو المتوقعة وعليه فإنه لا بد أن تشمل مجموعة من الخصائص، التي تسمح لها بتأدية الغرض المنشودة لأجله وبالتالي فإن شهادة التعمير تتميز بمجموعة من الخصائص كغيرها من الشهادات العمرانية إذ تسمح بتفرقتها عن باقي الشهادات ويمكن إيجازها فيما يلي:

1- شهادة التعمير وثيقة إدارية:

باعتبار أن شهادة التعمير هي شهادة معلومات¹ تحدد للمعنيين سواء كان شخص معنوي أو طبيعي حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بالمعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك².

فإنها لا تمنح إلا من طرق سلطة إدارية مختصة بموجب القانون الذي يحدد مضمونها والمختص بتسليمها فلا يمكن لأي جهة أخرى غير معنية أن تمنح هذه الشهادة وإلا شابها عيب من عيوب عدم الاختصاص وعليه فإنه يختص وبالدرجة الأولى بتسليم شهادة التعمير رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية وبصفته ممثلاً للدولة³.

كما قد تقدم شهادة التعمير من طرف الوالي أو الوزير المنتدب وبالتالي وجب احترام الاختصاص والرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على هذه الشهادة بحسب الإجراءات والشروط المنصوص عليها من قبل المشرع.

2: شهادة التعمير وثيقة معلومات

كذلك من أهم ما يميز شهادة التعمير أنها وثيقة تتضمن مجموعة من المعلومات، المتعلقة بجميع أحكام التهيئة والتعمير التي يتم تطبيقها على القطعة الأرضية، إذا تحددت الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والأحكام التقنية الخاصة الأخرى كما تحدد جميع الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني وحتى الأخطار التي تم التعرف عليها والمخاطر الموضوعية على خرائط التي يحدد من خلالها قابلية إقامة مشروع على قطعة أرضية معينة أو إقصائها.

¹- دكتور عزري الزين، المرجع السابق، ص 69.

²- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

³- أ. ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 96.

ومختلف حركات التربة سواء انزلا قات، انهيارات انسياب الطين، ارتصاص المنبع وسقوط الحجارة وجميع الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة وقنوات نقل المواد وخطوط نقل الطاقة إذا فهي تزود المعني بهذه المعلومات قبل شروعه في دراسات خاصة بمشروع البناء الذي ينوي القيام به وبالتالي شهادة التعمير يتبين على أساسها الأحكام المتعلقة برخصة البناء.

3: شهادة التعمير وسيلة رقابية

بما أن شهادة التعمير وثيقة¹ إدارية تبني على أساسها أحكام رخصة البناء فتمكن من إثارة الطعن فيها درءاً للطعون التي قد ينشأ بعد صدور القرار المتعلق برخصة البناء من جهة ووثيقة معلومات حول القطعة الأرضية والارتفاقات المرتبطة بها من جهة أخرى فأنها تعد آلية من آليات الرقابة السابقة على الأشغال العمرانية التي تكون بصفة مسبقة قصد التحكم الأكيد والمستمر فيها.

4: شهادة التعمير اختيارية

بالرجوع إلى القوانين التهيئة والتعمير ونذكر على سبيل المثال القانون 29/90، معدل و متمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004 على أنه "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير لتعين حقوقه في البناء"².

وبالتالي فإن عبارة "يمكن" تفيد التخبير لا الإلزام فالمشرع الجزائري لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية لذلك لم يرتب

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، السابق ذكره.

² - المادة 51 من القانون رقم 29/90، السابق ذكره.

أي جزاء في الحصول عليها وما يؤكد ذلك أن هذه الشهادة وكما رأينا سابقا لا ترقى إلى مرتبة القرار الإداري فهي لا تتمتع بالطابع الشكلي.

5: شهادة التعمير ذات أثر كاشف

هذا راجع لأنها لا تحدث جديد بل يقتصر عملها على إثبات أو تقرير حالة موجودة من قبل¹، فشهادة التعمير تكشف لنا معلومات عن الأرض المراد تعميمها وذلك من خلال مخطط شغل الأراضي، حيث تبين لنا خصوصيات هذه القطعة الأرضية، ومدى قابليتها للتعمير، وتهيئها لتزويدها بالهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمبرمجة، والأخطار التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني².

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير

من خلال التعريف يتبين أن شهادة التعمير مجرد وثيقة توضيحية فقط فهي لا تنشئ أي حقوق ولا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط وعلى ذلك فهي ليست قرار إداري وليست محل للطعن الإداري والقضائي لأنها تبين ما هو موجود على أرض الواقع فهي لا تكون محل نزاع قضائي لأنها مجرد وثيقة من المعلومات حول القطعة الأرضية والارتفاقات المرتبطة بها وهي وثيقة تبين على أساسها أحكام رخصة البناء³.

كما يضيف الدكتور عزري الزين "مادامت شهادة التعمير مجرد وثيقة معلومات وليست قرار إداري تنفيذي فلا مجال للمستفيد منه الطعن فيه ومادامت المعلومات الواردة في هذه الشهادة مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعون في المرحلة الأولى وفي المراحل الأخرى" ويضيف قائلا⁴.

¹ - دكتور سليمان الطماوي، "النظرية العامة للقرارات الإدارية دراسة مقارنة"، دار الفكر العربي، القاهرة، ط 2006، ص 262.

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

³ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 288.

⁴ - الدكتور عزري الزين، المرجع السابق، ص 65.

أن يقول بأنها وثيقة من طبيعة خاصة أضمن جهة هي وثيقة إدارية تبين على أساسها أحكام رخصة البناء¹ فيمكن إثارة الطعن في هذه الوثيقة درءاً للطعون التي قد تنشأ بعد صدور القرار المتعلق برخصة البناء، إلا أن ما يمكن ملاحظته على هذا الرأي هو أن هذه الوثيقة ليست رخصة بل رد من الإدارة يحمل مواصفات القرار الإداري تسلم لطالبيها من أجل اهتدائه بالمعلومات المتعلقة بالأرضية أما المنازعات المعروضة بشأن هذه الشهادة أمام الجهة القضائية المختصة إنما هو نتيجة وأثر لطبيعتها القانونية وليس سبباً لاعتبارها قراراً إدارياً².

المطلب الثاني: إجراءات إعداد و تسليم شهادة التعمير.

الفرع الأول: طلب الحصول على شهادة التعمير

بما أن شهادة التعمير تكون بطلب من أصحاب المصلحة يستوجب وجود جهة إدارية مختصة تقوم برقابة دراسة ملف شهادة التعمير وذلك باستشارة المصالح في منح أو عدم منح هذه الشهادة،

1: تقديم طلب شهادة التعمير

اشترط المشرع توافر شروط معينة في طلب ملف شهادة التعمير نصلها كما يلي:

أ: شروط طلب شهادة التعمير

حددت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 شروط يجب أن تتوفر في شخص المعني بطلب شهادة التعمير وهناك شروط متعلقة بالوثائق الإدارية التي تثبت صفة طالب الشهادة، وشروط متعلقة بالوثائق التنبيهية.

¹- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص157.

²- أ. ديرم عايدة، المرجع السابق، ص96.

- وثائق إدارية تثبت صفة طالب الشهادة:

تتمثل هذه الوثائق حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 في "طلب خطي ممضي من طرف طالب الشهادة".

- اسم مالك العقار¹.

- وبالرجوع إلى المادة 03 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 نجد أن هذه الوثائق تتمثل في:

- طلب يتضمن "اسم مالك العقار وعنوانه والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت"².

نلاحظ أن المرسوم الجديد لم يلزم طالب الشهادة بتبيان أي معلومة خاصة بمالك العقار. (عنوان، مساحة الأرض) على عكس ما جاء به المرسوم التنفيذي القديم 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي اجبر طالب الشهادة أن يوضح من خلال طلبه موضوع الطلب واسم مالك العقار وعنوانه ومساحة الأرض³.

وهذا من أجل الإحاطة الكاملة بكافة المعلومات المتعلقة بالأرضية التي ستمنح من خلالها الشهادة وكان من المفروض اشتراط الطلب بسند يثبت صفة طالب الشهادة⁴.

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، السابق ذكره.

³ - الدكتور عزري الزين، المرجع السابق، ص 64.

⁴ - ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 97.

- وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعده العمران:

حددتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15/ 19 في: تصميمها حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية تصميمًا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني¹.

وبالمقارنة مع المرسوم التنفيذي رقم 176/19 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 نجد أن هذه الوثائق تتمثل في:

• تصميم حول الوضعية.

• تصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم.

ونلاحظ من خلال هذين المادتين بأن كلا المرسومين نص على إعطاء شرح مفصل على وضعية الأرض وحدودها².

حيث تعتبر هذه الوثائق التقنية ذو أهمية كبيرة في ملف طلب الشهادة لأنها تخص الرقعة الأرضية المعنية وتعطي للجهات المختصة معرفة أكثر لأرضية المراد شغلها.

ب: صفة طالب الشهادة

حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 "يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني"³.

هذه المادة حددت صفة طالب الشهادة حيث نصت على أن الطلب قد يقدم من طرف مالك العقار وموكله أو شخص معين.

¹- المادة 03 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

²- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، السابق ذكره.

³- المادة 03 المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكره.

المالك: (مالك العقار) باعتبار حق البناء أحد أوجه حق الملكية فيعد المالك أول من له الصفة في طلب شهادة التعمير وتترجم هذه الصفة إذا كانت ملكيته بالطرق العادية بنسخة من عقد الملكية وبطبيعة الحال فإن المالك هو صاحب العقد الرسمي المشهر طبقاً لنص المادة 793 من القانون المدني.

وقد تكون الملكية عن طريق التقادم (حيازة)

وكيل المالك: "يمكن أن يوكل المالك شخص معين ليتقدم بطلب شهادة التعمير ويصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية ولم يشترط المشرع نوع معين من الوكالة فطالما أن النص عام فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة"¹.

الشخص المعني: وهو كل شخص له مصلحة في العقار بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 نجده ترك المجال مفتوح أمام أي شخص مهتم بموجب نص المادة 02 "شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني".

نلاحظ على هذه المادة من هذا المرسوم بأن المشرع لم يحدد لنا صفة طالب الشهادة التي يتوجب خضوعه لأداة الرقابة هذه كما فعل مع باقي الرخص والشهادات على عكس ما جاء به المرسوم الجديد الذي حدد صفة طالب الشهادة.

الفرع الثاني: دراسة طلب شهادة التعمير

يودع طلب شهادة التعمير والملف المرفق به لدى السلطة الإدارية المكلفة بالرقابة عليها والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار في مجال اختصاصه².

¹ - حنان المرابط "سلطات رئيس مجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة العامة القانون، جامعة قسنطينة، 2012-2013، ص55.

² - الأستاذة ديرم عايدة، المرجع السابق، ص98.

وهذا طبق لما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 نص على أنه "يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته".

حسب ما جاءت به المادة يتبين لنا أن طالب الشهادة يودع نسختين من الملف مقابل وصل إيداع يأخذه في اليوم الذي أودع فيه الملف.

ولكن بالمقارنة مع المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 إحالتنا إلى الأحكام المتعلقة برخصة البناء على ما جاءت به.

"يدرس هذا الطلب ويسلم حسب الأشكال نفسها المنصوص عليها في هذا المرسوم والمتعلقة برخصة البناء"¹.

وبالرجوع إلى أحكام رخصة البناء نجدها ألزمت طالب الشهادة أن يوضع خمسة نسخ (5 نسخ) مقابل وصل متضمن تاريخ إيداع ورقم القيد وفي حالة حدوث نقص في مشتملات الملف فله الامتناع عن تقديم الوصل كما يمكنه طلب استكمال الوثائق وبذلك يبدأ حساب الآجال من تاريخ إيداع الوثائق المستكملة وتتم وصل بذلك.

نلاحظ هنا بأن المرسوم الجديد قلل من عدد النسخ عند إيداع الطلب على عكس المرسوم القديم الذي ألزم 5 نسخ أما المرسوم الجديد حددها بنسختين فقط.

أما بالنسبة لدراسة الملف يرسل من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في نسخة واحدة بصفتها جهة رقابة

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره.

تقنية خلال الأيام الثمانية الموالية لإيداعه من أجل مباشرة التحقيق وتمنح مدة شهرين لإبداء رأيها بشأنه¹.

واستشارة المصالح التقنية المختصة التي تبدي رأيها خلال شهر من تاريخ استلاما لملف المذكور في المادة 39 من المرسوم 176/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 والتي ذكرت مجموعة من الهيئات التي يجب استشارتها بشكل إجباري والتي عليها أبداء رأيها في أجل شهر وفي حالة عدم إصدار الرأي في هذه المدة يعتبر سكوتها "موافقة".

تتمثل هذه الهيئات فيما يلي:

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري وبصفة عامة لجميع البناءات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور² وكذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

- المصالح المختلفة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البناءات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة في إطار التشريع المعمول به³.

مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، وهذه الهيئات هي نفس الهيئات التي تشار حتى بالنسبة للمرسوم الجديد لأنه هو كذلك أحالنا عند الدراسة إلى الأحكام المتعلقة بأداة التعمير فنلاحظ هي بمجرد تغيير في المصطلح لأن المرسوم القديم أحالنا إلى أحكام رخصة البناء التي هي تعتبر أداة من أدوات التعمير التي ذكرت بصفة عامة في المرسوم الجديد.

¹ - الأستاذة ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 98.

² - المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، السابق ذكره.

³ - المادة 39 الفقرة 03 من المرسوم نفسه.

ومن خلال هذه المادة نجد أن لشهادة التعمير أهمية كبيرة وذلك راجع لإجراءات أن دراستها ومن خلال الهيئات المشاركة قبل تسليم هذه الشهادة فهذه الإجراءات هي إجراءات صارمة متخذة من الجهات المختصة بالمراقبة.

المطلب الثالث: البت في طلب شهادة التعمير

بعد تقديم ملف طلب التعمير يحول إلى الجهة المختصة بدراسته ورقابته والمختصة كذلك بمنح أو عدم منح الشهادة وذلك من خلال جمع الآراء حوله.

الفرع الأول: الجهة المختصة بالمنح

أعطى المشرع الحق لجهات معينة لمنح شهادة التعمير فلا يمكن لأي إدارة أخرى أن تمنحها وإلا تعرضت إلى عيب عدم الاختصاص فعند دراستنا للمرسوم التنفيذي الجديد رقم 19/15 نجده في مادته 03 في الفقرة الأخيرة نص على أنه "تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني"¹.

هذا المرسوم دل على جهة واحدة مختصة بمنح هذه الشهادة وهي البلدية متمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي تقع القطعة الأرضية في مجال اختصاص أي تابعة للبلدية ولم يمنح هذا الاختصاص إلى أية جهة أخرى.

ولكن بالرجوع إلى القانون القديم 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 نجده في مادته 03 في الفقرة الأخيرة نص على أنه "يدرس هذا الطلب ويسلم حسب الأشكال نفسها المنصوص عليها في هذا المرسوم والمتعلقة برخصة البناء"².

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره.

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السابق ذكره.

بالمقارنة بين المرسومين لاحظنا أن الاختلاف يكمن في أن المرسوم التنفيذي القديم من خلال المادة سالفه الذكر نص على أن الجهات التي تقوم بدراسة ملف طلب شهادة التعمير هي نفسها التي تقوم بتسليمها وهذا طبق الأحكام المتعلقة بالرخصة البناء أما بالنسبة للمرسوم التنفيذي الجديد قد منح الدراسة إلى جهات معينة طبقا لأحكام أداة التعمير¹ والمتمثلة في رخصة البناء ولكن لم يمنح إلى نفس الجهات التي قامت بدراسة الملف حق التسليم وإنما حوله فقط إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

فسنقوم أولا بدراسة الجهات المختصة بتسليم الشهادة في المرسوم التنفيذي 19/15 وهي: رئيس المجلس الشعبي البلدي

1- بصفته ممثلا للبلدية:

يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلب شهادة التعمير بصفته ممثلا للبلدية فهو كذلك يحيلنا إلى نفس الطريقة التي تسلم بها رخصة البناء.

وهي الطريقة المعمول بها والمتبعة في المرسوم القديم، وذلك يكون في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع الطلب شهادة التعمير واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، فيكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي بمنح هذه الشهادة ويلزم تسليم الوالي بنسخة منها².

2- بصفته ممثلا للدولة:

يختص رئيس المجلس الشعبي بتسليم شهادة التعمير حتى وأن لم تكن الأرض تابعة القطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وقد يقوم بإصدار شهادة ولكن هنا بصفته ممثلا الدولة لا للبلدية ويجب هنا أولا أخذ رأي الوالي.

¹ - المادة 03 الفقرة الأخيرة "يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير البلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها".
² - مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة بسكرة، سنة 2013/2014، ص66.

ويجب عليه الأخذ بأمر الوالي على عكس الحالة السابقة¹.

لأن المجلس الشعبي البلدي عند ممارسته لوظيفة من وظائف الدولة، فهنا لا يخضع القاعدة التمثيل الشعبي ولا الانتخابي بل هنا يكون تحت سلطة الوالي أي خضوعه لسلطة الرئاسية².

وكذلك في هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام الموالية لإيداعه ويتبع ذلك برأيه خلال أجل شهر بخصوص الانعكاسات المحتملة. وبعدها تقوم هذه المصلحة بدراسته وإيداع برأيها³.

أما بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي القديم 176/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 نجده أعطى الاختصاص بمنح الشهادة إلى 3 جهات وهي:

رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المنتدب.

بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي فهي بنفس الكيفية سابقة الذكر.

2- اختصاص الوالي والوزير المنتدب بمنح الشهادة:

وهي نفس الإجراءات المطبقة عن رخصة البناء وسندرسها طبقا لأحكام رخصة البناء ونسلط نفس الكيفية وإلا لإجراءات على شهادة التعمير.

¹ - الدكتور عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، ن مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بسكرة، العدد الثامن الجزائر، ص20.

² - دارابلية امينة، "المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، قالمة، ص34.

³ - مقلد سعاد، المرجع السابق، ص67.

يختص الوالي بمنح رخصة البناء عندما يتعلق الأمر بالبنائيات ذات الأولوية ودرجة الأهمية وهذا ما سنوضحه من خلال المادة 66 من القانون 29/90، معدل ومتمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004 التي تنص على: "تسلم رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

- البنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها.
- اقتطاعات الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وذلك المواد الإستراتيجية¹.
- اقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49.

من هذا القانون ونعني بها اقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي².

يتم تحضير الملف في هذه الحالة حسب ما سبق فترسل مصلحة التعمير أربع نسخ إلى الوالي في حالة اختصاصه وإلى الوالي أو الوزير المنتدب إذا كان هو المختص ويكون أمامهما لأجل شهرين الإصدار القرار.

كما حددت صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ.

عند انقضاء هذه المدة يجب تجديد طلب الشهادة التعمير مرة أخرى أي يكون هناك دراسة جديدة إذا تغيرت المواصفات خاصة إذا تم اعتماد مخطط شغل الأراضي.

وتعتبر المعلومات الواردة بها المتعلقة بأنظمة التهيئة والتعمير هي المطبقة خلال

مدة صلاحية الشهادة.

¹ - مادة 66 من القانون 29/90 السابق ذكره.

² - العربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 288.

وغير قابلة للبحث والمراجعة من جديد إذا صدرت رخصة البناء خلال هذه المدة.

الفرع الثاني: مضمون شهادة التعمير

حسب ما جاءت به المادة 04 من المرسوم الجديد في فقرتها الأولى التي نصت على أن شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات تبلغ خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إيداع الطلب.

على عكس ما جاء به المرسوم التنفيذي القديم الذي نص في مادته 04 على أن تسليم شهادة التعمير خلال شهرين من إيداع الطلب¹.

نلاحظ بأن المشرع الجزائري قصر مدة البت في طلب الشهادة وهذا ما يجعل الجهات المختصة تصعب عليهم رقابة ملف شهادة التعمير.

ولكنه أبقى على نفس البيانات التي يجب أن يبينها مضمون شهادة التعمير والمتمثلة في:

المادة 04 الفقرة 02 يجب أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني وتلك المحددة وعلى الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمتع ذلك لاسيما:

- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.

¹ - المادة 04 المرسوم التنفيذي 176/91، السابق ذكره.

- تحركات القطعة الأرضية (انزلاقات، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط)

- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات والأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة¹.

كما نصت المادة 04 في فقرتها الأخيرة من المرسوم رقم 19/15 على أنه: إذا تم إيداع ملف الطلب عند مراجعة مخطط تشغل الأراضي فإنه لا يأخذ التنظيم الجديد بعين الاعتبار إذا تجاوز المخطط مرحلة الاستقصاء العمومي كما نصت المادة 05 من نفس المرسوم على مدة صلاحية الشهادة حيث ربطتها بصلاحية مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي².

وحددت كذلك مدة صلاحية بطاقة المعلومات بـ 3 أشهر.

وهذا على عكس ما جاء به المرسوم التنفيذي القديم رقم 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي أعطى مدة صلاحية الشهادة سنة واحدة من تاريخ التبليغ.

¹ - المادة 4 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق ذكره.

² - المادة 4 الفقرة الأخيرة من المرسوم نفسه.

الفصل الثاني

الحماية اللاحقة لتشديد بنائة

الفصل الثاني: الحماية اللاحقة لتشييد بناية

تمارس الحماية السابقة لتشييد بناية منقبل الهيئات المؤهلة قانوناً، أثناء وعند الانتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية وتجزئتها، لذا سنخصص في هذا الفصل مبحثين: في المبحث الأول نتطرق إلى ماهية رخصة المطابقة كآلية حماية لاحقة وفي المبحث الثاني نتطرق إلى مخالفات المطابقة والمنازعات المترتبة عنها.

المبحث الأول: ماهية شهادة المطابقة

نص قانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن وسائل الحماية اللاحقة التي تمارسها الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها و ذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة وفرض عدة التزامات وواجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة.

ومن وسائل الحماية اللاحقة شهادة المطابقة التي تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها وانسجامها مع التصاميم المصادق عليها.

وسنتطرق في هذا المبحث إلى المقصود من شهادة المطابقة وخصائصها في المطلب الأول ومجال تطبيقها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من بين أدوات الحماية اللاحقة في يد الإدارة، لذلك يتعين التعريف بها وبيان أهميتها وخصائصها وكذا طبيعتها القانونية.

الفرع الأول: التعريف بشهادة المطابقة

تعرف شهادة المطابقة على أنها تلك الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة المانحة ورخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزام بالموصفات التي

تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض المرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعماً بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة¹.

وتعرف أيضاً على أنها وسيلة للحماية اللاحقة للتعيمير، تثبت إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها وفقاً لبنود وأحكام رخصة البناء²، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيداً المحتوى رخصة البناء وتأكيداً على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعيمير ولمخططات التهيئة والتعيمير وترخيصاً للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقاً لرخصة البناء، والتزام بالمطابقة³.

وتعرف شهادة المطابقة بأنها: وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء⁴.

وهناك من رأى بأن شهادة المطابقة هي وسيلة مطابقة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوباً بإنهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء⁵.

مما سبق يظهر أن شهادة المطابقة تختلف عن الرخص العمرانية وعن شهادات التهيئة والتعيمير الأخرى لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز للأحكام التعيمير، فهي نوع من الرقابة على مدى تطبيق ما ورد في رخصة البناء وتؤكد احترام قواعد التهيئة والتعيمير.

¹ - عزاوي عبد الرحمان، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس جيلالي ألياس مارس 1996، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد السابع، مارس سنة 2008، ص156.

² - منصور نورة، مرجع سابق ص70.

³ - منصور نورة، مرجع نفسه ص70.

⁴ - عابدة ديرم، مرجع سابق، ص107.

⁵ - عزري الزين، مرجع سابق، ص66.

وبهذا فإن الشهادة المطابقة أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي، ويظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو بصحة أمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية.

الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة كغيرها من الرخص والشهادات العمرانية بخصائص ومميزات نذكر أهمها فيما يلي:

أولاً- شهادة المطابقة إلزامية:

الإلزام يعني أن القاعدة القانونية واجبة الاحترام والتنفيذ من جميع المخاطبين بها، فهي قد تفرض الالتزامات متعددة وعلى المعنيين بالأمر بتنفيذها إذا كانت القاعدة القانونية آمرة¹.

فالقاعدة القانونية الآمرة فهي ملزمة ووجه الإلزام هنا يتجسد في الجزاء الذي يحددها القانون لمن يمتنع عن تنفيذ تلك القاعدة أو يخالفها. والمقصود بالجزاء هو العقاب أو الإجبار على الالتزام والاحترام عن طريق استعمال القوة العمومية والقضاء².

وبهذا فإن شهادة المطابقة هي ذات طابع إلزامي رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة طلب حائز البناء، فيفرض على أصحاب المشاريع ضرورة إصدار هذه الشهادة وفي حالة مخالفة هذه القاعدة تقرر في حقهم غرامة وكذا أمر بهدم البناء إن استلزم ذلك، ولا يمكن استعمال واستغلال المبنى إلا بعد إصدار شهادة المطابقة.

ثانياً- شهادة المطابقة وثيقة ورخصة إدارية:

¹ محمد الصغير بعلي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون نظرية الحق دار العلوم، الجزائر، 2006، ص25
² مجيدي فتحي، محاضرات في مقياس مدخل للعلوم القانونية، جامعة عاشور زيان، كلية الحقوق، 2008، ص183.

ويقصد بالوثيقة الإدارية أنها لا تمنح إلا من السلطة الإدارية المختصة بموجب القانون، فلا يمكن لأي جهة أخرى غير معنية بمنح هذه الشهادة، ويكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي لذلك يجب التقيد بعدم مخالفة قاعدة الاختصاص ويجب الرجوع إلى الإدارة المعنية، وطلب الحصول على شهادة المطابقة حسب الإجراءات المنصوص عليها قانوناً¹.

أما عن الرخصة الإدارية فهي وسيلة قانونية إدارية تمارس بواسطتها السلطة الإدارية رقابتها السابقة وحتى اللاحقة على النشاط الفردي، فهو إجراء إداري له دور وقائي، يعطي الإدارة إمكانية المحافظة على النظام العام لدى ممارسة الأفراد حقوقهم وحررياتهم ووقاية المجتمع من أخطار النشاط الفردي أو تنظيم مزاولته بهدف توقي الاضطرابات في المجتمع ومنع الإضرار به وحماية النظام العام به.

وبهذا فإن شهادة المطابقة تسمح للباقي المستفيد من رخصة البناء من استعمال العقار واستغلاله بأي طريقة كانت على أن تكون مشروعة².

ثالثاً- شهادة المطابقة وسيلة رقابية:

تعد شهادة المطابقة وسيلة إدارية قانونية تتوج بها عملية الرقابة الدورية واللاحقة التي تباشرها السلطة الإدارية المختصة قبل وبعد انتهاء إنجاز أعمال البناء المرخص بها والتحقق من مدى احترام المستفيد من الترخيص بالبناء للقواعد المنظمة للبناء ومطابقة الأعمال المنجزة لمواصفات الأشغال المرخص بها والمحددة في التصميم المقدم في الملف المرفق بطلب رخصة البناء من قبل الطالب، وفي القرار المتضمن رخصة البناء. بحيث إذا ثبت للجهة الإدارية المكلفة بالمراقبة والمعينة أن ثمة مخالفة لقواعد البناء أو

¹- عبد الرحمان عزاوي، مرجع سابق، ص156.

²- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام جامعة الجزائر، كلية الحقوق، منشورة، سنة 2005، ص157.

المواصفات ونوعية أعمال البناء المرخص بها والمنصوص عليها في القرار الصادرة به رخصة البناء¹.

رابعاً- شهادة المطابقة قرار إداري انفرادي:

القرار الإداري مظهر من مظاهر امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة العامة وتستمدّها من القانون العام وذلك لتحقيق المنفعة العامة، فيعد القرار الإداري انفرادياً لأنه نتاج عن إرادة واحدة أو أنه صادر عن جانب واحد، فالإدارة تقوم بتعديل الأوضاع القانونية بإرادتها المنفردة دون رضا وبغير إرادة المعنيين.

وحتى يعتبر تصرف الإدارة قراراً إدارياً يجب أن يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة، عندما تمارس صلاحيتها القانونية².

وبهذا فإن شهادة المطابقة هي قرار إداري يصدر من جهات إدارية مختصة محددة قانوناً تتمثل في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، وإن المتضرر من القرار له الحق بالطعن فيه لدى القضاء الإداري لكون أن لشهادة المطابقة الصفة الإدارية³.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة قراراً إدارياً وأداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد المحتوى رخصة البناء.

ويتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

¹ - عبد الرحمان عزاوي، مرجع سابق، ص 659.

² - منير قتال، القرار الإداري محل دعوى الإلغاء، مذكرة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2013، ص ص 46-47.

³ - حمدي باشا عمر، نقل المكينة العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 66.

إذ يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة، على حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي، وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة¹.

ويعد الحصول عليها أمرا وجوبيا

بما وهذا ما نصت عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 والتي جاء نصها كالاتي: "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"².

فشهادة المطابقة من أهم وسائل إعادة النظام العمراني العام التي نص عليها القانون رقم 29/90، معدل و متمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها مع التصاميم المصادق عليها وكذا بنود رخصة البناء وكذلك فرض التزامات³.

المطلب الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة

من خلال نص المادة 57 من القانون 29/90، معدل و متمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004 وكذا أحكام قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات

¹ - نورة منصورى مرجع سابق، ص54.

² - مرسوم تنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991 المعدل و المتمم السابق الذكر.

³ - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 معدل و متمم بالامر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ج ر عدد 55 صادر في 27 سبتمبر 1995 المتعلق بالتوجيه العقاري السابق الذكر .

وإتمام إنجازها¹، يتحدد نطاق تطبيق شهادة المطابقة في مراقبة الجهة الإدارية المختصة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها، وتتحقق المطابقة من خلال لجنة مختصة بالمعاينة، وتراقب أيضا مطابقة البنايات المنجزة لأشغال التهيئة التي تكفل بها صاحب رخصة البناء بحسب ما هو وارد في رخصة البناء وعليه يتحدد نطاق شهادة المطابقة في مطابقة أشغال البناء ومطابقة أشغال التهيئة لما ورد في رخصة البناء بما يتوافق مع أحكام قانون التهيئة والتعمير.

والواقع أن المالكين الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلال العقار المبني دون الحصول على شهادة المطابقة، هم غالبا لم يحترموا مواصفات مخطط البناء مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض لتؤكد لجنة المعاينة من عدم المطابقة².

أما نطاق تطبيق تحقيق المطابقة فقد أقر المشرع الجزائري بموجب نص المادة 10 من قانون 15/08 على أنه يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة مطابقة، حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو ترفيهية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية³.

وسنتناول في هذا المطلب البنايات المعنية بشهادة المطابقة في الفرع الأول، أما الفرع الثاني تناولنا فيه البنايات الغير قابلة لتحقيق المطابقة.

¹ - القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 سنة 2008.

² - لعويجي عبد الله، الرقابة القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013، ص277.

³ - عربي باي يزيد، مرجع سابق ص232.

الفرع الأول: البنائيات القابلة للمطابقة وإتمام الانجاز

وستنتظر في هذا المقام البنائيات القابلة للمطابقة ثم إلى معايير المطابقة.

أولاً- البنائيات المعنية بشهادة المطابقة:

تتم عملية تحقيق مطابقة البنائيات حسب قانون 15/08 لكل البنائيات المنجزة أو التي فيطور الانجاز قبل صدور هذا القانون، أما تلك المنجزة بعد صدوره فهي غير معنية بالمطابقة، وذلك لاستحداث العديد من عقود التعمير وذلك لتحقيق الأهداف المرجوة منه، وتماشيا مع حالة كل بناية سواء منتهية الأشغال وتلك التي لم تنته بها الأشغال بعد، حيث قسم البنائيات إلى أربعة حالات وربطها بعنصر أساسي ألا وهو رخصة البناء، حيث أكد على كون البناية مشيدة برخصة بناء أو بدونها ربط هذا الأخير بحالة البناية، فصنفها كالآتي¹:

1- البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء:

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة غير أنه لم يتمكن من إتمام الانجاز لسبب من الأسباب، نظرا لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء.

¹ - بوشلوش عبد الغاني، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مجلة الحقوق والحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013، ص293.

2- البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الانجاز غير أن مواصفات الانجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني، أي أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة.

3- البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

في هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في الانجاز بدون رخصة، وقام بإتمام البناية وقد تكون ملكية العقار بسند رسمي أو بدون سند، غير أنه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية أو بسبب مخالفة المشروع القواعد التعمير والبناء.

4- البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

كذلك في هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير¹.

كما أضافت المادة 18 من نفس القانون شروط أخرى لتحقيق مطابقة البنائيات وإتمام انجازها يتم ذلك حسب وضعية حالة كل بناية، وذلك من خلال مراعاة الحالات الآتية:

أ- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري:

ويتعلق الأمر بملكية العقار؛ أي ضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناية وهو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة.

¹ - الشريف بحماوي، مجال تطبيق قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنائيات الفوضوية، دفاثر السياسة والقانون، العدد 11، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014، ص168/167.

ب- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء:

بمعنى أن يكون مشروع البناية يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير والبناء، بالإضافة إلى ضرورة توفر شروط البناء والوسائل المستعملة فيه.

ج- تخصيصها أو استعماله:

لاسيما في ما يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، ألا يتنافى النشاط مع موقع البناية.

د- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات:

وذلك من حيث تهيئة الموقع وقابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات كالكهرباء والغاز والماء وشبكات الصرف الصحي والطرق والمواصلات السلكية واللاسلكية... الخ.

ولكي تتم عملية التسوية بشكل صحيح يستوجب على المكلفين بعملية التسوية أن يكونوا على دراية تامة بجميع العناصر التي يتكون منها كل صنف من البنائيات، من خلال الاستعانة بالتقارير والتحقيقات التي يقوم بها الأعوان المؤهلين وأن يقوموا بدراساتها ليتمكنوا من الحكم على بناية بأنها قابلة للتسوية أم لا، وهذا ما سنتطرق له في الفرع الموالي¹.

ثانيا: معايير المطابقة

من أجل تسوية العقار لأبد من مراعاة معايير جوهرية: أهمها الصفة القانونية للقاعدة العقارية، احترام قواعد البناء والتعمير، تحديد الهدف من البناء واستعماله والموقع الذي أقيم فيه البناء.

¹ - الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص168.

1- الصفة القانونية للقاعدة العقارية:

يقصد بالصفة القانونية للقاعدة العقارية الطبيعة القانونية للأرض المقام عليها البناء، فيما إذا كانت أرض تابعة للأمالك العمومية أو أرض تعود ملكيتها للخوادم، وتبعاً لهذا التمييز يتم تحديد نوعية الأراضي التي تقبل البنائات المشيدة فوقها للتسوية، ولذلك يميز بين نوعين من البنائات، البنائات المشيدة فوق أراض عمومية غير تابعة للأمالك العمومية، ولا لمزارع فلاحية عمومية والبنائات المشيدة فوق أراض يملكها الخوادم.

أ- البنائات المشيدة فوق أراض عمومية غير تابعة للأمالك العمومية ولا لمزارع فلاحية عمومية:

تنقسم الأراضي العمومية إلى عدة أقسام منها:

- الأملاك العامة التابعة للأمالك الوطنية فلا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، وهي غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، ومن ثم فإن البناء على هذه الأراضي يعتبر بناء غير شرعي لا يقبل التسوية، ولذلك يهدم البناء وتعاد الأماكن إلى حالتها حتى ولو كان البناء مطابقاً للمقاييس والقواعد المعمول بها.
- يتعلق النوع الثاني بالأراضي التابعة لمزارع عمومية فلاحية، في حالة قام بعض المواطنين بالبناء فوقها، وهذا النوع من الأراضي تحكمه نصوص خاصة ترمي جميعها إلى منع التصرف في هذا النوع الفلاحي التابعة للتسيير الفلاحي وعليه لا يمكن اكتسابها بالتقادم ولا إيجارها حيث تكون طريقة استغلالها جماعية، ولذلك لا تقبل البنائات المشيدة فوقها التسوية وتخضع لنفس الحكم المطبق على البناء المقام على الأراضي التابعة للأمالك العمومية.
- أما النوع الثالث المتضمن الأراضي العمومية غير الأراضي المذكورة آنفاً وهي التي تقبل وضعيتها التسوية، ويميز بين ما إذا كان شغل هذه الأراضي بسند أو

رخصة وبين ما إذا كان شغلها بدون سند ولا رخصة وتبعاً لذلك تختلف طريقة التسوية حسب كل حالة من الحالات التي تسويتها لا تطرح أي إشكال تقني أو قانوني¹.

ب- البنايات المشيدة فوق أراض يملكها الخواص:

وفي هذه الحالة يجب التفرقة بين ما يلي: إذا كان الباني مالكا وشيد البناء دون الحصول على رخصة، فيتعين التمييز بين ما إذا كانت في حوزة الباني وثائق يثبت بها ملكيته للأرض وبين ما إذا لم تكن في حوزته هذه الوثائق، ففي الفرض الأول تتم التسوية وتسلم له رخصة بناء لاحقة لأن البناء قد تم تشييده، ويتعين على المالك أن يقوم بتقديم طلب رخصة البناء، وتكون التسوية على أساس مطابقة البناية لمقاييس التعمير وقواعد البناء، أما إذا لم تكن في حوزته وثائق تثبت ملكيته للأرض تسلم له رخصة بعنوان التسوية، ولكنها لا تقوم الملكية، لذلك ينبغي عليه تصحيح وضعيته فيما يخص ملكية الأرض، وذلك باللجوء إلى الموثق لتحريير عقد الملكية².

وفي حالة ما إذا كانت البنايات المشيدة فوق أراض وكانت محل صفقة غير مشروعة تطبق أحكام الماد 14 من الأمر رقم 08/85 المؤرخ بتاريخ 1985/08/13³ بموجبها تحل البلدية محل المالك السابق وتدمج الأرض التي كانت محل صفقة غير مشروعة ضمن الأملاك الخاصة للبلدية دون دفع تعويضات للحائز، أي أنها تمتلك الأرض دون دفع تعويض ثم تنتازل البلدية عن ملكية الأرض للحائز الذي يجب عليه تسديد رسم عن قيمة الأرض يحدد من طرف مصالح أملاك الدولة، ويكون عليه أن

¹ - آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، شهادة ماجستير في الحقوق تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، منشورة، 2003، ص74.

² - آسيا جرورو، مرجع سابق، ص170.

³ - الأمر رقم 08/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد انتقاليا شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 13 نوفمبر 1985.

يرجع على المالك الأصلي للحصول على التعويض، ويكون هذا الإجراء بمثابة ردع حتى لا يقدم الأفراد على مخالفة القواعد القانونية.

وتتم تسوية وضعية الأراضي لفائدة من يحوز الأرض حيازة فعلية كما جاء قانون الاحتياطات العقارية وتتخذ البلدية أي إجراء يستهدف تثبيت الذين يشغلون فعلا هذه الأراضي، وعليه إذا كان المستفيد من المعاملة لا يتوفر فيه شرط الحيازة سقط حقه في التسوية وهذا من أجل حماية الحائز من جهة وحماية استقرار الوضع الظاهر حتى لا تثور نزاعات، وكذا دفع المواطنين إلى عدم ترك ملكيتهم شاغرة¹.

وتقوم البلدية بالتنازل لصالح الحائز عن ملكية الأرض التي أدمجت وهذا بعد دفع مقابل متى كانت المباني التي شيدت تتوفر فيها الشروط والمقاييس الجاري بها العمل في مجال البناء².

2- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء:

يجب أن تراعى في عملية تسوية المباني الأمور التقنية من حيث احترام الباني لقواعد التعمير ومقاييس البناء، وفي هذه الحالة نميز بين:

أ- البنايات المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء:

إذا أثبتت المصالح التقنية المختصة أن البناية مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء تسلم رخصة البناء بعنوان التسوية، وذلك مع مراعاة أحكام القانون المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.

¹- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، شهادة ماجستير في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، منشورة، 2009، ص17.

²- عزوي حازم، مرجع سابق، ص17.

ب- البنايات التي يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء:

ونعني بها البنايات التي تتوفر على حد أدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل أو بعد إنجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة، ومن هنا يتم إصدار أمر بإتمام الأشغال قصد جعل هذه المباني متوفرة على الحد الأدنى من قواعد التعمير مع منح مهلة لصاحب البناء للتنفيذ هذه الأشغال، وبعد إجراء التعديلات اللازمة والتأكد من طرف المصالح التقنية من مطابقة البناية لقواعد التعمير تسلم له رخصة البناء بعنوان التسوية.

3- تحديد الهدف من البناء واستعماله:

يراعي في عملية تسوية البنايات الهدف من البناء، فإذا كان البناء مخصصا للسكن فتسوى وضعيته، أما إذا كان الهدف من البناء هو ممارسة نشاط ما وكان هذا النشاط ينطوي على إزعاج فيتعين الفصل في هذه الحالة بين العمل والبناية، فتسوي وضعية الأرض والبناء، أما النشاط فلا يرخص به حتى يتم التأكد من تغييره أو تعديله وجعله مطابقا للنصوص القانونية المعمول بها ومن ثمة تلغي كل رخصة سلمت مسبقا لممارسة هذا النشاط¹.

4- الموقع الذي أقيم فيه البناء:

يجب التفرقة بين البناء المتواجد بمكان يتوافر على التهيئة والمشيد بمكان لا تتوافر فيه، فالبنايات المشيدة فوق مكان هيئت مرافقه لا بد أن يتوافر على العناصر التقنية الضرورية للحياة لأجل تسويته، فيجب على مصالح أملاك الدولة عند التقييم إدماج المصاريف التي أنفقتها الجماعات المحلية للتهيئة، بالإضافة إلى فرض رسوم وحقوق أخرى من قبل مصالح أملاك الدولة².

¹ - الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 171.

² - آسيا جرورو، مرجع سابق، ص 86.

أما البنايات التي شيدت على مكان لم تهيأ مرافقه فتترتب على عاتق الباني مهمة التكفل بأشغال التهيئة ويتحمل جميع المصاريف، وتمنح له مدة 12 شهرا لمباشرة الأشغال، فإذا اجتمعت في الحي عشر بنايات أو أكثر، يتم إحداث جمعية بقرار من الوالي وتعتبر هذه الجمعية بمثابة الجهاز التنفيذي الذي يطبق عمليات تهيئة المرافق¹.

الفرع الثاني: البنايات الغير قابلة لتحقيق المطابقة

هناك بنايات لا تكون غير قابلة لتحقيق المطابقة ومن خلال هذا الفرع نحدد البنايات القابلة للمطابقة، والنتائج المترتبة على عدم مطابقتها (الهدم وإعادة الحالة إلى ما كانت عليها).

أولاً- تحديد البنايات غير القابلة للمطابقة:

البنايات التي لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة وفقا لقانون 08-15 البنايات المقامة في المواقع التالية:

1- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة كالمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.

2- المساحات المصنفة الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير والجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو الانزلاق التربة.

3- البنايات التي تعيق أو تضرر بتشديد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا على سبيل المثال (خط الطريق السيار أو أحواض سفوح السدود ومواقع التنقيب على المحروقات، ومواقع توسيع المواني والمطارات).

¹ - عزوي حازم، مرجع سابق، ص80.

- 4- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها: كالبنايات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.
- 5- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها،
- 6- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- 7- البنايات المشيدة خرق القواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع، أو التي تضر بالمحيط والمظهر العام للمواقع ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية والفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت¹.

ثانيا- هدم البناء وإعادة الأماكن إلى حالتها:

كل بناء لا يقبل التسوية معرض للهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها، ويكون ذلك بقرار تتخذه لجنة ولائية التي تحدد الأجل الذي يتعين أن يقوم خلاله الشاغل بعملية الهدم. هذا وتختلف إجراءات الهدم باختلاف قطعة الأرض المشيد عليها البناء بحسب ما إذا كانت أرضا عمومية أو ملكا للخواص وهو ما نوضحه فيما يلي:

¹ - الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص172.

1- البنايات المشيدة فوق أراضٍ عمومية:

على لجنة الولاية أن تنذر الشاغل في أجل محدد من قبل بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، فإذا انقضى الأجل ولم يبادر إلى هدم البناء، يأمر رئيس المجلس الشعبي تلقائياً بالهدم مع تحمل الشاغل مصاريف الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها¹.

2- البنايات المشيدة فوق أراضٍ تابعة للخواص:

في هذه الحالة نكون أمام بناية شيدت فوق أرض ملك للخواص وكانت الأسباب التي تمنع تسويتها تقوم على أساس المصلحة العامة، فإنه يتعين تنفيذ إجراء نزع الملكية ولا يترتب على نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلا تعويض الأرض العارية أما البناية فلا يتم التعويض عنها لأنها غير مشروعة.

المطلب الثالث: إجراءات تحقيق مطابقة البنايات

يقصد بالإجراءات هي مجموعة تدابير المتخذة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي في هذه المرحلة يفترض قانون 15/08 أن وضعية العقار قانونية وأنه قد تم تسويتها، يمنح سند ملكية، ولقد بين الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة كل من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها والمرسوم التنفيذي 154/09 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البنايات الغير الشرعية أولاً دراسة طلب تحقيق المطابقة، ثانياً والبت في إجراء تحقيق المطابقة ثالثاً.

¹ - آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، (مذكرة ماجستير في القانون الخاص)، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، مشورة، 2009، ص115.

الفرع الأول: تنفيذ تصريح بمطابقة البناءات

لمطابقة البناءات أنه يتعين على ملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخلوا بنايتهم التصريح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً لتحقيق مطابقة بناياتهم وهذا ما جاء في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 154/09 وكذا المادة 15 من القانون رقم 15/08.

أولاً: التصريح بالمطابقة

للتصريح بالمطابقة على المصرح أن يسحب استمارة خاصة بالتصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية هذا ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي 154/09¹، وبهذا فكل من المالك وصاحب المشروع المتدخل والمؤهل الذين قاموا بتشييد البناءات غير الشرعية بأن يتقدموا أمام رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص من أجل التصريح لمطابقة تلك البناءات في شكل طلب تسوية يحرر على 05 نسخ ضمن محرر نموذجي توفره البلديات يحتوي على 06 أقسام من معلومات².

ويجب أن يشتمل هذا التصريح البيانات الآتية:

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع،
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز،
- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها،
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت،

¹- المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ 02 ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

²- المادة 25 من القانون رقم 15/08 المتعلق بالتسوية السابق الذكر.

- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، وعند الاقتضاء يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانات الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون¹.

1- بناية غير متممة تحصل صاحبها على رخصة البناء ويذكر فيه:

الطبيعة القانونية للأرضية، مراجع رخصة البناء، رقم القرار، ممد من طرف، تاريخ تسليم، تاريخ انتهاء الأجل الممنوح، الأشغال، ونذكر فيها إذا كانت مطابقة أو غير مطابقة لها، ويذكر فيها أيضا الهيكل والطوابق، والواجهة، وحالة تقدم الأشغال، ويذكر فيه الهيكل إذا كان متمم أو غير متمم وكذلك بالنسبة للواجهات إذا كانت متممة أو غير متممة ويذكر أيضا التهيئات الخارجية إذا كانت متممة أو غير متممة.

2- بناية متممة غير مطابقة لرخصة المسلمة ويتم فيه:

- تحديد الطبيعة القانونية للأرضية.
- مراجع رخصة البناء، تحديد رقم القرار، ممد من طرف، تاريخ التسليم، تاريخ انتهاء الصلاحية.
- الأجزاء غير مطابقة ويذكر فيها مساحة الأرضية المبنية، الهيكل، عدد الطوابق، الواجهات إن كانت رئيسية أو جانبية أو خلفية.
- حالة تقدم الأشغال ويتم ذكر الهيكل إن كان متمم أو غير متمم، الواجهات إن كانت متممة أو غير متممة، والتهيئات الخارجية.

3- بناية متممة بدون رخصة بناء:

ويذكر في التصريح ما يلي:

- الطبيعة القانونية للأرضية، مساحة، مساحة الأرضية المبنية، وعدد الطوابق.

¹ - المادة 25 من قانون 15/08 السابق الذكر.

4- بناية غير متممة بدون رخصة بناء:

تذكر فيها الطبيعة القانونية للأرضية، المساحة، مساحة الأرضية المبنية، عدد الطوابق، حالة تقدم الأشغال ونذكر فيها إن كان الهيكل متمم أو غير متمم، الواجهات إن كانت متممة أو غير متممة، والتهيئة الخارجية متممة أو غير متممة.

ثانيا: مجال تدخل المصالح الإدارية والأعوان المؤهلين

يعد قانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير هو الأداة القانونية التي تضبط وتحدد كيفية استغلال الأراضي وذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي العمراني، وذلك من خلال تنظيم الرخص- رخصة البناء، التجزئة ورخصة الهدم وكذا إنشاء أجهزة مختصة في متابعة التزام الملاك بالقواعد المنصوص عليها¹.

وبعد صدور قانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة وإتمام إنجازها، وضع حد للممارسات التي كانت في السابق، حيث يهدف على الخصوص إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء وكذا تحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون بالإضافة إلى تحديد شروط شغل أو استغلال البناء كما وضع تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير، حيث ألزمت المادة 27 من القانون 15/08 أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة مطابقة البناء في مفهوم هذا القانون على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح، ويترتب على معاينة عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة.

¹ - آسيا جرورو، مرجع سابق، ص102.

ولتحقيق هذه العملية وبعد إرسال التصاريح من طرف المعنيين التي تكون وجوبا مرفقة بملفاتهم المنصوص عليه في المادة 25 من القانون المذكور أعلاه وبعد إبداء الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداعه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

وفي هذا الصدد تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء من الإدارات يوما ابتداء من تاريخ إخطارها¹.

من مهام المهندس المعماري المعتمد أن يقيم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنىات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 من قانون 15/08 وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها، غير أنه لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية:

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنية ذات الاستعمال السكني.
- اثني عشر (12) بالنسبة للبنية ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.
- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنية ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي.
- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنية الخاصة بتجهيز عمومي.

ويسري حساب الآجال المذكورة أعلاه المكلفة ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي. وفي هذا الإطار تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بتكوين ملفا لكل تصريح يحتوي على:

- التصريح كما تقدم بع المصرح.
- الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية.

¹ - الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص176.

- الرأي المعطل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.
- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

ويودع هذا الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقاً للمادة 33 من القانون 15/08 في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير وكيفيات استئناف إتمام أشغال الإنجاز¹.

وعلاوة على الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من قانون رقم 29/90، معدل و متمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004 أنه يؤهل الأعوان المذكورين في المادة 68 من قانون 15/08 للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون.

وفي هذا الإطار يؤهل هؤلاء الأعوان أيضاً:

- لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنائيات.
- للقيام بالفحص والتحقيقات.
- لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.
- لغلق الورشات غير القانونية.

وتتم المراقبة والتحقيق في إطار أحكام المادة 62 من القانون المذكور أعلاه، وفق رزنامة الزيارات التي تعد من طرف:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية.
- مدير التعمير والبناء بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير².

¹ - الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 177.

² - المادة 63 من قانون 15/08.

وتمسك سجلات متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير والبناء المختص إقليمياً.

ويتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون العون المؤهل قانوناً وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها ومن خلال نص المادة 68 من 15/08 تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنايات كما هي معرفة في هذا القانون.

ويجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لمخططات التعمير الساري المفعول.

وفي هذه الحالة يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده.

وإذا لم يمتثل المخالف لأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم ويتحمل المخالف المصاريف.

ولا يعفي توقيف الورشة وهدم البنايات وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية المخالف من المتابعة القضائية¹.

¹ - الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 178.

الفرع الثاني: تسليم شهادة المطابقة

بعد الانتهاء من دراسة طلب المطابقة والتحقيق فيه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر بشأن الحصول على شهادة المطابقة.

أولاً: السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة

تمنح شهادة المطابقة من جهة إدارية مختصة بموجب القانون، وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، وبالتالي لا يحق لمدير ديوان الترقية والتسيير العقاري أن يستصدر هذه الشهادة إذ يجب احترام الاختصاص والرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على الشهادة. وهذا ما جاء في نص المادة 75 من القانون 29/90، معدل و متمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004 التي تنص على: "تسلم شهادة المطابقة حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي"¹.

وبهذا يخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة المطابقة في جميع البيانات الغير مصنفة كالبنائيات المنشئة لغرض السكن، كما جاء في نص المادة 55 المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 التي جاء فيها ما يلي: "تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالنسبة للحالات الأخرى"².

أما فيما يخص البنائيات التي يخول فيها للوالي بتسليم شهادة المطابقة الخاصة بالبنائيات المنجزة لحساب الدولة أو الولاية ومنشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة.

¹ - المادة 75 من قانون 29/90 السابق الذكر.

² - المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السابق الذكر.

ثانيا: حالات تسليم ورفض تسليم شهادة المطابقة

1- تسليم شهادة المطابقة:

بعد إجراء المراقبة تحرر اللجنة المؤهلة للتحقيق في مدى المطابقة محضرا تذكر فيه جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها كما لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أن تقدم مقترحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة¹.

وتسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة للقانون والتنظيمات المعمول بهما وكذا مواصفات رخصة البناء وأحكامها التي تم إنجاز البناء محل البحث على أساسها كما نصت على ذلك الفقرة الثانية من المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015: "تسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة".

2- رفض تسليم شهادة المطابقة:

إذا تبين وجود تطابق للتصاميم مع رخصة البناء المسلمة تمنح شهادة المطابقة لطالباها، ونطاق عدم مطابقة المواصفات يتعلق أساسا بعدم احترام رخصة البناء أو التصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري².

فإذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء، فيؤجل أمر تسليم شهادة المطابقة وعلى السلطة المختصة أن تخطر المعني بالسبب وبضرورة استكمال واستدراك أوجه ومظاهر وحالات عدم المطابقة على أن تحدد أجلا للقيام بإجراءات المطابقة وهو ما نصت عليه الفقرتان 3 و4 من المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 من أنه: "إذا ما أبرزت عملية عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق

¹ - نعيم مغيب، عقود البناء والأشغال الخاصة والعامة، ط3، دار النهضة العربية، مصر 2001، ص52.

² - بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر، عين مليلة 2011، ص94.

عليها ووفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة".

وأنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها والأحكام المطابقة وتذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون 29/90، معدل و متمم بالقانون 05-04 مؤرخ في 14 غشت 2004

ويحدد للمعني أجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل أو رفضها عند الاقتضاء، وتشرع بالملاحظات القضائية طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون 29/90، معدل و متمم بالقانون 05-04 مؤرخ في 14 غشت 2004.

إذ تمنح الإدارة أجل ثلاثة أشهر كحد أقصى لطالب شهادة المطابقة غير المستوفي الشروط منحها بأن يصحح مظاهر الخلل وعدم التطابق مع أحكام كل من القانون ورخصة البناء ليتمكن الحصول عليها لاحقاً إظهاراً لحسن النية وهذا قبل إقدامها على اتخاذ أي إجراء من إجراءات المتابعة الرعدية التي قد تنتهي بهدم البناء المخالف للتصاميم المصادق عليها مع طلب رخصة البناء المنوحة وإلى هذا الأجل يضاف أجلا ن آخران:

الأول: ثلاثة أشهر كحد أقصى من تاريخ تقديم الطلب تصريحاً بانتهاء الأشغال يتعين على الإدارة خلالها الفصل في طلب المطابقة ومنح الشهادة وعند انقضاء الأجل تدخل الإدارة في مرحلة النزاع مع الطالب.

الثاني: إذا امتنعت السلطات المعنية عن تسليم شهادة المطابقة عمداً أو سهواً يمكن لطالب الشهادة أن يرفع تظلم سلمي حسب الحالة، فإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المسؤول عن تسليم شهادة المطابقة رفع التظلم إلى الوالي المختص إقليمياً، أما إذا كان الوالي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة فإن التظلم يرفع إلى الوزير المكلف بالتعمير

حسب نص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015، هذا وقد أقر القانون أنه في حالة سكوت السلطات السلمية عن الإجابة على الطعن خلال الآجال المحددة وهي شهر فإن شهادة المطابقة تعد وكأنها سلمت إلى الطاعن بقوة القانون بموجب قرار ضمني¹.

المبحث الثاني: مخالفات المطابقة والمنازعات المترتبة عنها

نتيجة تضخم الكثافة السكانية التي شهدتها مدن الجزائر من خلال الهجرة أو بالنزوح الريفي، وكان سبب ذلك النزوح أو الهجرة هو البحث على حياة أكثر استقرار.

ولتفادي هذه الظاهرة وما أفرزته من آفات ومشاكل كان على السلطات المختصة في التدخل وضبط التعمير وذلك بخلق نوع من التوازن في مجال العمران والبناء، ذلك من خلال احترام أحكام رخصة البناء وكذا شهادة المطابقة لضمان الحصول على مظهر جمالي يليق بالبنائيات.

وقد أقر المشرع جملة من القوانين والأنظمة تجنباً للمخالفات التي ترتكب في مجال شهادة المطابقة، وشملت هذه القوانين مجموعة من العقوبات في حالة ارتكاب مخالفات تمس بشهادة المطابقة بالإضافة إلى تفعيل دور الهيئات المختصة بمعاينة تلك المخالفات المرتكبة التي يمكن أن يترتب عنها نزاعات بين طالب الشهادة والسلطة المختصة بمنحها.

ومن خلال هذا المبحث سنتناول آثار الفصل في شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة على مخالفتها.

¹ - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، شهادة الماجستير في القانون الإداري والإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012، ص148.

المطلب الأول: مخالفات شهادة المطابقة

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وبعد منح رخص التجزئة والبناء وكل الشهادات اللازمة لغرض البناء وذلك طبقاً للشروط والقواعد المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري العمل بها، تقوم البلدية بالسهر على احترام مقتضياته حسب القانون رقم 08/90 من قانون البلدية القديم الذي حل محله القانون 10.11 المؤرخ في 2011/08/22 الذي يحدد من بين اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي الشرطة الإدارية في مجال التعمير وطبقاً للمادة 68: "الرئيس المجلس الشعبي البلدي صفة ضابط الشرطة القضائية"¹، له صفة الضبطية القضائية، الأمر الذي يخول له تعقب مرتكبي الحوادث والمخالفات وإحالتهم على القضاء باعتباره ممثلاً للدولة، ويمارس رئيس البلدية اختصاصات الشرطة في ميادين الصحة والنظافة والأمن العمومي (السكينة) وسلامة المرور، وذلك من خلال اتخاذ قرارات هي الإذن أو الإلزام أو المنع سيما:

- السهر على تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالتعمير والعمل على احترام ضوابط أعمال التهيئة والصيانة واحترام مخططات التعمير.

- منح الرخص للبناء والتجزئة وكل الشهادات اللازمة من شهادات (المطابقة والتقسيم) لغرض البناء وذلك طبقاً للشروط والقواعد المنصوص عليها في القوانين والأحكام الجاري العمل بها وتدابير الضبطية الرئيس المجلس الشعبي البلدي تظهر في المحافظة على النظام العام، كما يلتزم رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة في إقليمه على تنفيذ القوانين واللوائح ويمارس هذه الصلاحية بجهاز شرطة البلدية.

¹ - المادة 68 القانون رقم 08/90 من قانون البلدية القديم الذي حل محله القانون 10.11 المؤرخ في 2011/08/22

وبهذا فإن المخالفات التي ترتكب في مجال شهادة المطابقة كثيرة ومتعددة التي قد ينجم عنها عقوبات تقع على عاتق المخالف.

المطلب الثاني: أنواع مخالفات شهادة المطابقة

سنتطرق في هذا المطلب عن أنواع مخالفات شهادة المطابقة في الفرع الأول أما الفرع الثاني فخصص للهيئات المختصة بمعاينة المخالفات.

الفرع الأول: مخالفات شهادة المطابقة

لقد صنف المشرع الجزائري المخالفات في حالة انجاز أشغال البناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية وهي كالتالي:

أولاً: مخالفة تشييد بناية بدون رخصة بناء

ويقصد بالبنائيات المشيدة دون رخصة التي تبني دون الحصول المسبق على ترخيص، وهناك حالتين:

- انجاز وتشييد بناء دون رخصة بناء على أراضي تابعة لأمالك الدولة عمومية كانت أو خاصة.

- أو تشييد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أو لا بحيث يعجز القائم بالبناء على إثبات ملكيته للأرض بسند رسمي وبالتالي فهو معتدي على ملك الغير أي الاستيلاء على ملكية الغير¹.

¹ - سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص225.

ثانيا: مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة

عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة، فإذا كانت أشغال البناء غير مطابقة لأحكام ومواصفات رخصة البناء فإن هذا يعد من مخالفات شهادة المطابقة.

ومثال ذلك:

- البناية المنجزة تجاوزت مخطط شغل الأراضي.
- تجاوزت معالم شغل أرضية الطريق.
- عدم احترام الارتفاع المرخص به.
- انجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية¹.

ثالثا: مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة

ويتم ذلك بعدم وضع لافتة عند ورشة البناء وإجراء التصريح بانتهاء الأشغال بعد إجراء قانوني يقوم به طالب شهادة المطابقة من أجل تسليمه هذه الأخيرة، وذلك من خلال إخطار رئيس المجلس البلدي بفتح وإنهاء ورشة الأشغال، وإن عدم القيام بهذا الإجراء يعد مخالفة من مخالفات شهادة المطابقة².

الفرع الثاني: الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات

كما هو متعارف عليه أن كل فعل مخالف للقانون يخضع لمعاينة هيئات مختصة، تقوم هذه الأخيرة بمهمة البحث والتحري عن المخالفات وإثباتها، وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع وذلك بالتعرف عن الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات، وكيفية إثباتها.

¹- زهرة أبرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010، ص104.

²- سماعيل شامة، مرجع سابق، ص226.

أولاً: الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات

لقد حدد المشرع الجزائري الأشخاص المكلفين بمعاينة المخالفات وهذا ما جاء به في المرسوم التنفيذي رقم 55/06 الذي يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات وإثباتها، حيث نصت المادة 02 من المرسوم المذكور أعلاه على: "يؤهل للبحث عن المخالفات في مجال التعمير ومعاينتها زيادة على ضباط الشرطة القضائية:

1- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 91/225 المؤرخ في 02 محرم عام 1412 الموافق ل 14 يوليو 1991 و المتضمن القانون الأساسي الخاص للعمال الذين ينتمون للأسلاك التقنية النوعية التابعة لوزارة التجهيز و السكن .

2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين:

- مهندسي الدولة في الهندسة والمهندسين المعماريين الذين لهم خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.
- مهندسي التطبيق في البناء الذين لهم خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين¹.
- التقنيون الساميون في البناء والتقنيون الذين لهم تباعاً خبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير والبناء.
- المتصرفين الإداريين الذين لهم خبرة أربع سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

3 - الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين:

¹ - محمد الأمين كمال، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، العدد 13، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، فيفري 2016، ص518.

- رؤساء المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والهندسيين في الهندسة المدنية الذين لهم خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.

وتضيف المادة الثالثة بعد التعديل من ذات المرسوم بأنه: "يعين الأعوان المذكورين في الفقرة 02 من المادة 02 على قائمة اسمية بقرار من الوالي المختص إقليمياً باقتراح من:

- مدير التعمير والبناء للولاية، فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران.
- رئيس المجلس الشعبي المختص إقليمياً، فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية¹.

ثانياً: كيفية إثبات المخالفات

عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانوناً بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة كذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، ووقع محضر المخالفة من قبل العون المؤهل والمخالف، وفي حالة الرفض التوقيع من قبل هذا الأخير يسجل ذلك في المحضر، وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحاً إلى أن يثبت العكس، ويترتب على المخالفة حسب الحالة، إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه².

فإن أمرت السلطة الإدارية بتحقيق المطابقة بعد تلقيها تصريحاً بانتباه الأشغال من قبل المستفيد من رخصة البناء بغرض منحه شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع مواصفات قرار الترخيص وشروط منح هذه الشهادة، أو عندما لا يبادر هذا الأخير بإيداع التصريح

¹ - محمد الأمين كمال، مرجع سابق، ص 519.

² - المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم السابق الذكر.

المذكور الذي يخوله الحق في استصدار شهادة المطابقة، تلك التي ستمهله السبيل إلى البدء باستغلال المبنى في الغرض الذي شيد من أجله، بحيث تقوم السلطة الإدارية بالحلول وجوبا محل الباني لمطابقة أشغال البناء طبقا لما نصت عليه أحكام المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 25 يناير 2015 وهذا بعد حلول أجلها القانوني المحدد في قرار الترخيص بالبناء، أو حتى في إطار صلاحيات المراقبة المستمرة لإنجاز أعمال البناء مثلما قضت بذلك المادة 73 المعدلة من القانون 90-29، معدل و متمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004 بالتهيئة والتعمير.

وإذا ثبت لدى السلطة الإدارية القائمة على المراقبة والمتابعة في أي من هذه الحالات والمناسبات أن البناء قد تم إنجازه مخالفا لقواعد قانون البناء أو لقرار الترخيص بالبناء، يمكن لها أن تأمر الباني بتصحيح العيوب وتدارك مظاهر مخالفة البناء للقانون ولمواصفات رخصة البناء الممنوحة له جعله مطابقا لهما، بالقيام بأعمال تصحيح من شأنها جعل البناء مطابقا للأصول التقنية والهندسية المعمول بها في البنايات المماثلة على أن ينجز هذه الإصلاحات وأعمال التصحيح المذكور خلال أجل معين¹.

يحدث هذا تجسيدا للزيارات الميدانية وعمليات المعاينة المستمرة لمواقع البنايات التي يتعين على السلطة الإدارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانونا لهذا الغرض القيام بها مثلما تقضي بذلك المادة 73 المعدلة من القانون رقم 90-29، معدل و متمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير².

¹ - عبد الرحمان عزوي، مرجع سابق، ص172.

² - محمد الأمين كمال، مرجع سابق، ص520.

وتدعيما لذلك قضت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل والمذكور أعلاه بأنه: "يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع، الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة:

- التصريح بفتح الورشة.

- رخصة البناء.

- رخصة الهدم عند الاقتضاء"، كذلك أوجب المادة السابعة من ذات المرسوم أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة.

وعن توقيت وزمن المراقبة فقد قضت المادة الثامنة بأنه: "يمكن أن تتم المراقبة المنصوص عليها في المادة 05 أعلاه نهارا وليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، ويمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي".

وفي نفس الإطار قضت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل التي جاء فيها: "...يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة"¹.

¹ - محمد الأمين كمال، مرجع سابق، ص520 و المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/08

فقد خول المشرع ومن ورائه السلطة التنظيمية كلا من رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا بمراقبة تشييد البنايات المرخص بها والكشف عن مخالفات القواعد المقررة في قانون البناء وقرار الترخيص بالبناء إن وجد

ولكي يستفيد الباني المرخص له من الخدمات التي تقدمها الدولة المكلفة بالبناء والتعمير أو مصالح البلدية قضت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 25 يناير 2015 أنه: "لا توصل فروع البناءات بمختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة"، وهو نفس المعنى ما جاء به قانون مطابقة البنايات وإتمام إنجازها حيث قضت المادة 54 منه: "تسمح رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز بربط البناية بصفة مؤقتة بشبكات الانتفاع العمومية للفترة المذكورة في وثيقة التعمير، طبقا لأحكام المادة 30 أعلاه.

ويودع طلب الربط لدى المخالف لأحكام هذه المادة".

وفيما يخص في حجية هذه المحاضر القانونية، فقد قضت المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 والمتعلق بالتهيئة والتعمير أن المحاضر تبقى صحيحة إلى أن يثبت العكس، وطبقا للمادة 38 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته التي جاء فيها: "تثبت مخالفات أحكام القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه، بمحاضر تبقى حجيتها قائمة إلى أن يثبت خلاف ذلك".

وعليه فإن المحاضر التي يحررها الأعوان المؤهلون المذكورين أعلاه تبقى صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير كونها مثبتة لوقائع مادية وتقنية، باستثناء المحاضر

التي يحررها ضباط الشرطة القضائية أصحاب الاختصاص العام المحددين في قانون الإجراءات الجزائية فإن لها حجية نسبية ويأخذ بها على سبيل الاستدلال¹.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن مخالفات شهادة المطابقة

ينتج عن مخالفة شهادة المطابقة آثار تقع على عاتق طالب الشهادة نذكر منها: الأمر بوقف الأشغال، والأمر بتصحيح الأشغال وتحقيق المطابقة، والعقوبات المترتبة عن المخالفات، وهذا ما سنتعرض له في هذا المطلب في ثلاث فروع منفصلة.

الفرع الأول: الأمر بوقف الأشغال

الأمر بوقف الأشغال هو وثيقة تصدرها الجهات الإدارية المختصة ممثلة في الأعوان المؤهلين قانونا لمعاينة المخالفات في حالة اكتشافهم لمخالفات في أشغال البناء.

ففي حالة إنجاز أشغال البناء التي تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن للسلطة الإدارية إن تصدر أمرا بوقف الأشغال هذا ما جاء في نص المادة 76 من القانون 29/90، معدل و متمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، ويشمل وقف الأشغال وقف أعمال البناء المخالفة للقانون والتنظيم ولمضمون رخصة البناء المسلمة، وإن هذا النوع من الإجراءات والتدابير تدرج في نظام الرقابة اللاحقة والمستمرة، إذ تتخلل الفترة الزمنية الممتدة بين انطلاق أشغال البناء وقبل الانتهاء والغاية من ذلك وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة قبل استفحالها وتدارك ما لا يمكن تداركه وتصحيحه بسهولة وبنتيحة تقنية مقبولة، فالمشرع منح للإدارة المختصة بشأن تنظيم البناء ومراقبة أعمال التنفيذ، باعتبارها هيئة ضبط سلطة واسعة في مجال المبادرة بضبط المخالفات ووقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري دون الحاجة إلى

¹ - العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، (مذكرة المدرسة العليا للقضاة)، 2005 الجزائر، 2006، ص41. و المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية الصادرة بقرار رقم 66-155 المؤرخ في 08 جوان 1966 المعدل و المتمم

اللجوء إلى القضاء، ويصدر الأمر بالوقف في شكل قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة حيث يتضمن القرار بياناً بهذه الأعمال المخالفة ويعلن إلى ذوي الشأن فإذا تعذر إعلام شخصياً يتم إعلام عن طريق إيداع نسخة من القرار بمقر البلدية الموجدى بها¹.

وفي حالة استمرار المخالف في الأشغال رغم تبليغه بأمر تثبيت وقف الأشغال فإنه يتم تحرير محضر معاينة استئناف الأشغال بعد الأمر بتوقيفها ويبلغ إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير بالولاية، وعندها يمكن للسلطة الإدارية المختصة ويقصد بها في هذه الحالة رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بهدم القسم من الأشغال المرتبط بموضوع الأمر بالتوقيف دون حاجة للجوء إلى القضاء وتكون تكاليف وأعباء الهدم على نفقة المخالف.

وإن القرار المتضمن الأمر بوقف الأشغال هو قرار مؤقت وليس قراراً نهائياً، من حيث أنه يجب الخضوع لأوامره ونواهيه ممثلة في التوقف عن الاستمرار في تنفيذ عمل البناء المخالف، كما أن الأمر بتوقيف الأشغال المخالفة رغم اتسامه بصفة الإلزام في مخاطبة صاحب البناء حائز الرخصة، إلا أنه لا يعتبر مع ذلك إجراء عقابياً، بل له معنى وأثر التدبير والإجراء الوقائي².

¹ - عبد الرحمان عزاوي، مرجع سابق، ص 166.

² - نفس مرجع، ص 167.

الفرع الثاني: الأمر بتصحيح وتحقيق المطابقة

الأمر بتصحيح وتحقيق المطابقة هو عبارة عن وثيقة يحررها العون المؤهل قانون المعاينة المخالفات في شكل محضر ويسمى محضر الأمر بتحقيق المطابقة.

يأتي هذا الأمر بالمطابقة على إثر ما تفرزه أعمال المراقبة والمعاينة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة طبقاً للإجراءات والترتيبات المنصوص عليها قانوناً خاصة في القانون 29/90، معدل و متمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004 والمرسوم التنفيذي 176/90 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 وتتص المادة 76 مكرر 03 من القانون رقم 05/04 على أنه: "يترتب على المخالفة حسب الحالة مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه".

وعلى هذا الأساس منح المشرع الجزائري للسلطة الإدارية القائمة بعملية المراقبة والمتابعة توجيه أمر للباني للقيام بتصحيح العيوب وتدارك مظاهر مخالفة البناء للقانون ولمواصفات رخصة البناء الممنوحة له وجعله مطابقاً لهما بالقيام بأعمال تصحيح على أن ينجز هذه الإصلاحات وأعمال التصحيح المذكورة خلال أجل معين¹.

والأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة رغم صيغة الخطاب التي يوجهه إلى صاحب المشروع حائز رخصة البناء وما ينطوي عليه من إلزام وجبر لا يعد قرار إدارياً عقابياً بل يعد تدبير إدارياً وقائياً الهدف منه حث الباني على تصحيح واستكمال ما نقص في أعمال البناء المخالفة.

غير أن أمر التصحيح وتحقيق المطابقة هذا سيتحول من تدبير وإجراء وقائي إلى إجراء ردي عقابي عندما لا يمثل صاحب البناء للأوامر الموجهة إليه من الإدارة كأن يتقاعس

¹ - حمدي باشا عمر مرجع سابق ، ص104.

عن واجب تصحيح واستكمال الأعمال المعنية في الوقت والشكل المطلوب بعد انقضاء المهلة المحددة له إدارياً.

الفرع الثالث: الجزاءات المقررة لجريمة عدم مطابقة البناء للرخصة

حددت المادة 76 مكررة من القانون رقم 15/08 إجراءات المعاينة الإدارية عن طريق محاضر العون المؤهل الذي يحضر محضر ويرسله مباشرة إلى الجهة القضائية المختصة، وترسل نسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين وهنا يكون للجهة القضائية إما الأمر بمطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً لإجراء إداري ردي.

رغم أن هذه المادة لم تحدد من يرفع الدعوى القضائية هل هو العون أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، رغم أنه في حالة عدم الامتثال للأمر القضائي بالمطابقة يكون للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف، وهنا يظهر التساؤل حول الحالات التي ينظر فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي ويتخذ بشأنها الإجراءات وبين حالات التي تكون من صلاحيات الوالي البت فيها.

ونصت المادة 81 من قانون 15/08 على أنه: "يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد"، فهذا يظهر أنه تم تجريم عدم تحقيق المطابقة ويسأل عنها الجاني كجريمة مستقلة¹.

أما المادة 77 من القانون 29/90، معدل و متمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004 حددت العقوبة المقررة لهذه الجريمة وهي الغرامة المالية من 3.000 دج إلى 300.000 دج وحالة الحبس من شهر إلى ستة أشهر في حالة العود، ونفس ما قيل على عقوبات جريمة عدم الحصول على الرخصة ينطبق على جريمة عدم مطابقة البناء

¹ - المادة 81 من قانون 15/08 المتعلقة بتسوية البنايات السابق الذكر.

لرخصة البناء، ويعاب على المشرع الجزائري الجمع بين جريمتين مختلفتين من حيث الركن المادي وتقرير نفس العقوبة لهما، وهنا تشجيع للبناء دون ترخيص طالما أن مخالفة الرخصة سيكون بنفس العقوبة وهو ما يخالف قواعد التجريم تبعا لخصوصية كل جريمة¹.

وكذلك بالنسبة للعود لمثل هذا الأمر قررت عقوبة الحبس من شهر إلى ستة أشهر ويظهر أن هذه الجريمة أيضا تأخذ صورة جنحة، غير أن المشرع الجزائري قرر نفس العقوبات ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص المسؤولين على التنفيذ، وهنا يلاحظ أن المشرع قد وسع في دائرة التجريم للأشخاص المتدخلين في أشغال البناء وأخضعهم لنفس العقوبة لجريمة عدم الحصول على رخصة البناء، والأولى أن تكون عقوبة الجريمة الأخيرة مشددة أكثر من جريمة البناء غير المطابق للرخصة.

ولكن نص المادة 77 من القانون 29/90، معدل و متمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004 يتعارض تطبيقها مع نص المادة 82 من قانون 15/08 التي يعاقب الجاني فيها بغرامة 20.000 دج إلى 50.000 دج كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة، وعليه يفهم من مضمون هذه المادة أنه لا بد من الحصول على شهادة مطابقة البناء المنجز قبل شغلها، ويجب أن تتطابق البناءات أو يعرض صاحبها للعقوبة، وإذا كان القصد الباني لعدم مطابقة رخصة البناء للمخططات فإنه لن يحصل على شهادة مطابقة وبالتالي سيستغل ويشغل البناية دون الحصول على شهادة مطابقة بما يفرض تطبيق العقوبة عليه.

¹ - المادة 77 من قانون 29/90، معدل و متمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004 السابق الذكر.

مما سبق يتبين أن النص التجريمي بموجب قانون التهيئة والتعمير من قانون 29/90، معدل ومتمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004 بنص المواد 76 مكرر 4 و 76 مكرر 5 والمادة 77 المقرر لجريمة البناء دون رخصة أو عدم مطابقة البناء للترخيص غير جازرة ولا رادعة بسبب عدم الضبط القانوني للنص التجريمي لجرائم التعمير، وكذا عدم فرض عقوبات زاجرة تردع فعلا عن مثل هذه الأفعال المخالفة لنصوص التعمير، لذا يظهر قصور تشريع التعمير في تجريم مخالفات البناء على أرض الواقع¹.

وهو ما شجع أكثر على تزايد المخالفات لقواعد قانون التهيئة والتعمير وأثر سلبا على النسيج العمراني بما يمس من جمالية المدينة، ويؤثر على مصالح الدولة المالية وأهدافها الاجتماعية بما يخالف إستراتيجية قانون التعمير في وضع سياسة التعمير وضبط سلوكيات الأفراد المخالفة لقانون التعمير.

مما يستوجب تدخل الإرادة التشريعية بتعديلات جذرية في قانون 29/90 الذي تعد نصوصه تتلاءم مع التغييرات التي حدثت خاصة في إطار قانون 05/08 الذي تفادى وتجاوز على العقوبات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير وقرر تحقيق المطابقة وفرض عليها جملة من العقوبات التي تعد لحد ما زاجرة لمثل هذه المخالفات.

¹ - المادة 77 من قانون 29/90، معدل و متمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004 السابق الذكر.

خاتمة

خاتمة:

نستنتج في الأخير أن المشرع الجزائري قد أولى اهتماما كبيرا للمجال العمراني الذي يعد مجالا حساسا وذلك من خلال إصداره لمجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، حيث منح للإدارة آليات واسعة لممارسة الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، عن طريق فرض الحصول المسبق على الرخص أو الشهادات العمرانية، قبل البدء في تشييد في البناء. بالإضافة إلى الرقابة اللاحقة التي تمارس أثناء البدء وبعد تنفيذ الأشغال التي تمارسها أجهزة الضبط الإداري وكذا الأعيان المؤهلين للتحقق من مدى مطابقتها للرخص الممنوحة بشأنها، بغرض الحد من التجاوزات في التوسع العمراني والبناء وفرض احترام أدوات التهيئة والتعمير من أجل ضمان الشغل العقلاني للعقار، وحماية النظام العام العمراني.

بينما منحت للقضاء مهمة فرض الرقابة البعدية على الرخص والشهادات في مجال التعمير، حيث تمارس رقابتها بموجب المنازعات التي تثار بين الأفراد والإدارة حين الطعن في مشروعية القرار المتضمن هذه الرخص والشهادات أو حين المطالبة بجبر الأضرار الناتجة عنها، كما أنه في حالة مخالفة الأشخاص لهذه الأحكام يفرض عقوبات جزائية أو في حالة المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي يسببها الغير حين القيام بأشغال مخالفة لما يقتضيه قانون التعمير.

لكن بالرغم مما أقره المشرع الجزائري من الأهداف المسطرة في ظل قواعد التهيئة والتعمير، إلا أن الواقع العملي يثبت عدم فعالية هذه القواعد، نتيجة التجاوزات التي لوحظت في مجال البناء، وكذا التوسعات العمرانية على حساب الأراضي الفلاحية وانتشار البناءات الفوضوي، كما أن البناء الغير الشرعي مازال مستمرا. وفي هذا الصدد يمكن تقديم بعض الاقتراحات المتمثلة فيما يلي:

- يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالمراقبة المستمرة للأشغال البناء حتى يتخذ الإجراءات التصحيحية المناسبة حسب الوضعية في حالة وقوع مخالفة.
- تعتبر سكوت الإدارة بعد فوات آجال الرد على طالبي رخصة البناء رفض ضمني، ويعتبر تعسف من الإدارة واهمالها في دراسة ملفات رخصة البناء والهدم والتجزئة في الآجال القانونية المحددة، فمن المفترض أن تكون موافقة ضمنية، هذا ما يجبرها على اتخاذ موقف صحيح.
- تشجيع تحريك الدعوى العمومية من طرف المتضرر أي المدعي المدني لأن ذلك يساعد على الكشف عن جريمة التي لم يتمكن الأعوان المؤهلين قانونا للرقابة والمعاينة من كشفها.
- العمل على وضع من يراقب الأعوان المؤهلين بتقصي المخالفات ومعاقبتهم في حالة عدم القيام بأدائهم خاصة باعتبارهم يمارسون الرقابة البعدية على أعمال البناء لإعطاء لهذه الرقابة فعاليتها.
- يجب القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع ذلك أن الحماية القانونية وحدها لا تكفي لضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير.
- لا بد على الإدارة المعنية بمنح الرخص والشهادات أن تمنحها وفقا للأشكال القانونية المقررة بكافة حذافرها، وذلك بتوفير الوسائل المادية والتقنية التي تمكنها من الاضطلاع بهذه المهام الرقابية.
- تفعيل عمليات الرقابة وتوسيع الجهات الممارسة لها باعتبار أن حماية العقار واستغلاله استغلال عقلاني مرهون بالمتابعة المستمرة والفعالة.
- فإن كنا وفقنا إلى الوصول بهذه الدراسة إلى النتائج المتوخاة فذلك فضل من الله ومنة منه وإن ظهر تقصير أو عدم معالجة لجانب معين من الدراسة أو لم تتناقص بعض المحاور مناقشة عميقة فذلك راجع إلى قلة البضاعة وضعف الوسيلة وما التوفيق إلا من الله العليم الخبير.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولاً: النصوص القانونية

الداستاتير:

- دستور 1996 صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج.ر.ج.ج، عدد 76، صادر في 08 ديسمبر 1996، معدل ومتم بموجب قانون رقم 03/02 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج.ر.ج.ج، عدد 25، صادر في 14 أبريل 2002، معدل بموجب قانون رقم 19/08 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج.ر.ج.ج، عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008، ومعدل بموجب قانون رقم 01-16 مؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن تعديل الدستوري، ج.ر.ج.ج، عدد 14، صادر في 07 مارس 2016.

القوانين:

1. القانون 02-82 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 هـ الموافق لـ 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر العدد 06.
2. القانون رقم 02-82، المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء، ج ر رقم 42، سنة 1982.
3. القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 43، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
4. القانون رقم 29/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتم بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر ج ج، عدد 51 صادر في 15 أوت 2004.

5. القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1999، والذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، رقم 26.
6. القانون 02-02، المؤرخ في 05-02-2002، المتعلق بحماية الساحل وتنمية، ج ر عدد 10، الصادرة في 2002.
7. القانون 10/11، المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بقانون البلدية، جريدة رسمية، عدد 37.
8. القانون 03-03، المؤرخ في فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر، عدد 11، الصادرة في سنة 2003.
9. القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 سنة 2008.
10. القانون رقم 90/25 مؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري ج.ر.ج.ج، عدد 49، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95/26، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر.ج.ج، عدد 55، صادر في سبتمبر 1995.

الأوامر

1. الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
2. الأمر رقم 85/08 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقاليا شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 13 نوفمبر 1985.

المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ 02 ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.
2. المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 07.
3. المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991.

ثانيا: الكتب:

1. أولاد رابح صافية إقلولي، قانون العمران الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2014.
2. بشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون الجزائر.
3. بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر، عين مليلة 2011.
4. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2004.
5. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009.
6. ديرم عابدة، "الرقابة الإدارية على الأشغال التهيئية والتسيير في التشريع الجزائري"، دار النشر والتجليد، الجزائر، 2011، طبعة 01.
7. سليمان الطماوي، "النظرية العامة للقرارات الإدارية دراسة مقارنة"، دار الفكر العربي، القاهرة، ط 2006.

8. عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2010.
9. عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط 13، 2014، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
10. محمد الصغير بعلي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون نظرية الحق دار العلوم، الجزائر، 2006.
11. منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2010.
12. نبيل صقر، سلسلة نصوص تنظيمية وتشريعية النشاط العقاري البناء والسكن والتعمير، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط 2014.
13. نعيم مغنغب، عقود البناء والأشغال الخاصة والعامة، ط3، دار النهضة العربية، مصر 2001.
14. نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، طبعة 2010.

ثالثا: الرسائل والمذكرات

1. آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، شهادة ماجستير في الحقوق تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، منشورة، 2003.
2. آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، (مذكرة ماجستير في القانون الخاص)، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، مشورة، 2009.

3. أميرة شكال، حماية النظام العام في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر ببسكرة، السنة الجامعية، 2010-2011.
4. جبري محمد، "التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر"، مذكرة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2005.
5. حنان بالمرابط "سلطات رئيس مجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة العامة القانون، جامعة قسنطينة، 2012-2013.
6. دار ابلية امينة، "المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، قالمة.
7. ذبيح زهيرة، "أزمة البناية اللاشعرية وطرق معالجتها"، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2001/2002.
8. راضية مشري، مداخلة بعنوان "المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي عن الجرائم البيئية"، الملتقى الدولي والتشريع الجزائري، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، يومي 09-10 ديسمبر 2013.
9. زهرة أبرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010.
10. الشريف بحماوي، مجال تطبيق قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنايات الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014.
11. عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام جامعة الجزائر، كلية الحقوق، منشورة، سنة 2005.
12. العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، (مذكرة المدرسة العليا للقضاة)، 2005 الجزائر، 2006.

13. عزاوي عبد الرحمان، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس جيلالي ليايس مارس 1962، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد السابع، سنة 2008.
14. عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، شهادة ماجستير في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، منشورة، 2009.
15. عفاف حبه، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، جامعة محمد يخضر بسكرة، العدد 6، ديسمبر 2010.
16. مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة بسكرة، سنة 2013/2014.
17. منير قتال، القرار الإداري محل دعوى الإلغاء، مذكرة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2013.

رابعاً: المجالات:

1. بوشلوش عبد الغاني، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مجلة الحقوق والحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013.
2. رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري مجلة المفكر جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 4 أبريل 2009.
3. عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، ن مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بسكرة، العدد الثامن الجزائر.
4. لعويجي عبد الله، الرقابة القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار

الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013.

5. محمد الأمين كمال، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، العدد 13، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، فيفري 2016.

خامسا: المداخلات والملتقيات:

1. مجيدي فتحي، محاضرات في مقياس مدخل للعلوم القانونية، جامعة عاشور زيان، كلية الحقوق، 2008.

الفهرس

شكر	
إهداء.....	
01.....	مقدمة
الفصل الأول: الحماية السابقة لتشييد بناية	
07.....	المبحث الأول: ماهية رخصة البناء
07.....	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء
08.....	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
10.....	الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء
11.....	الفرع الثالث: خصائص رخصة البناء
12.....	الفرع الرابع: أهداف رخصة البناء
12.....	المطلب الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء
15.....	الفرع الأول:النطاق الموضوعي
16.....	الفرع الثاني: النطاق الإقليمي لرخصة البناء
17.....	المطلب الثالث: إجراءات منح رخصة البناء
26.....	الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء
46.....	الفرع الثاني: إصدار القرار برخصة البناء
46.....	المبحث الثاني: ماهية شهادة التعمير
46.....	المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير
49.....	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير
49.....	الفرع الثاني:أهمية شهادة التعمير
54.....	الفرع الثالث: خصائص شهادة التعمير وطبيعتها القانونية
54.....	المطلب الثاني: إجراءات إعداد و تسليم شهادة التعمير.

54.....	الفرع الأول: طلب الحصول على شهادة التعمير
57.....	الفرع الثاني: دراسة طلب شهادة التعمير
59.....	المطلب الثالث: البت في طلب شهادة التعمير
59.....	الفرع الأول: الجهة المختصة بالمنح
63.....	الفرع الثاني: مضمون شهادة التعمير
الفصل الثاني: الحماية اللاحقة لتشييد بناية	
68.....	المبحث الأول: ماهية شهادة المطابقة
68.....	المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة
68.....	الفرع الأول: التعريف بشهادة المطابقة
70.....	الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة
72.....	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة
73.....	المطلب الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة
75.....	الفرع الأول: البنائات القابلة للمطابقة وإتمام الانجاز
82.....	الفرع الثاني: البنائات الغير قابلة لتحقيق المطابقة
84.....	المطلب الثالث: إجراءات تحقيق مطابقة البنائات
85.....	الفرع الأول: تنفيذ تصريح بمطابقة البنائات
90.....	الفرع الثاني: تسليم شهادة المطابقة
94.....	المبحث الثاني: مخالفات المطابقة والمنازعات المترتبة عنها
94.....	المطلب الأول: مخالفات شهادة المطابقة
95.....	المطلب الثاني: أنواع مخالفات شهادة المطابقة
95.....	الفرع الأول: مخالفات شهادة المطابقة
97.....	الفرع الثاني: الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات
102.....	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن مخالفات شهادة المطابقة

102.....	الفرع الأول: الأمر بوقف الأشغال
104.....	الفرع الثاني: الأمر بتصحيح وتحقيق المطابقة
105.....	الفرع الثالث: الجزاءات المقررة لجريمة عدم مطابقة البناء للرخصة
109.....	خاتمة
112.....	قائمة المراجع
112.....	فهرس المحتويات