

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

حتمية الجرائم العقارية بين واقع النص العام والقوانين الخاصة وسبل دفعها

INEVITABILITY OF REAL ESTATE CRIMES BETWEEN GENERAL TEXT AND SPECIAL LAWS REALITIES

زهدور إنجي هند نجوى ريم سندس*

كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة وهران 2 - محمد بن أحمد، ihzahdour@yahoo.fr

مخبر حقوق الطفل

تاريخ النشر: 2022/09/01

تاريخ القبول: 2022 /08/12

تاريخ ارسال المقال: 2022/06/03

* المؤلف المرسل

الملخص:

لم يسلم العقار من الجرائم التي تستهدفه، لذلك عمد المشرع الجزائري على المحافظة على الأوعية العقارية ومنع الاعتداء عليها وعمل على تنظيم الأنشطة العمرانية عن طريق فرض مخططات ورخص وشهادات إدارية تتمكن الإدارة بواسطتها من بسط رقابتها هدفا لإنشاء مدن حضارية والقضاء على التجاوزات الفوضوية.

الكلمات المفتاحية: البناء؛ الهدم؛ الرخصة؛ المخطط.

Abstract :

The property has not been extradited from the crimes against it. The Algerian legislature has therefore preserved real estate vessels and prevented them from being attacked. It has endeavoured to organize urban activities by imposing schemes, licences and administrative certificates through which the Administration can extend its control with a view to establishing civilized cities and eliminating anarchic abuses.

Keywords: chart ؛ licence ؛ demolitio ؛ Construction.

مقدمة:

لم يتوان المشرع الجزائري في إخضاع الأنشطة العمرانية لتراخيص إدارية من أجل ضمان وعاء عمراني في إطار قانوني صحيح. ونظرا لتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية في المجتمع الجزائري ومباشرة أشغال البناء بصفة غير قانونية، عمل المشرع على تخصيص حيز خاص - سواء ضمن القوانين العامة أو في نصوص قانونية خاصة- للحد من ظاهرة البناء أو الهدم الفوضوي.

حيث ألمّ قانون العقوبات بنصوصه ومواده بحماية الملكية العقارية بأنواعها الوطنية والخاصة والوقفية وخصّص لكل نوع من الجرائم نصيبا من الأحكام والعقوبات لفرض قوة رادعة ودفع الأذى والخطر المحدق بهذه الملكية. ومن جهتها، فإنّ القوانين الخاصة الأخرى جاءت مكتملة لما أقرّ به قانون العقوبات من جرائم ونصوص معاقبة لمرتكبيها، حيث تعدّدت النصوص التي تحمي الملكية العقارية في هذه القوانين، منها ما ورد النص عليها في قانون الترقية العقارية والتهيئة العمرانية وقانون الأملاك الوطنية وقانون الأوقاف وهذين القانونين الأخيرين يجعلان على قانون العقوبات، ومنها ما استحدث بموجب القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدّد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كما أضيفت إلى هذه النصوص أحكام أخرى منها ما عدل وتمم ومنها استحدث.

تتمثل الترقية العقارية في وجود جهاز يقوم بإنجاز بناءات قد تكون للسكن أو لممارسة مهنة ما، والشخص الذي يقوم بإبرام عقود في هذا الإطار يسمى المتعامل في الترقية العقارية. قد يكون شخصا طبيعيا، لأنّ الفرصة قد منحت للخواص للمشاركة في مثل هذه العمليات بعدما كانت الدولة محتكرة لهذا النشاط، الأمر الذي يبيّن التوجّه الجديد للدولة. كما قد يكون المتعامل شخصا معنويا.

في إطار الإصلاحات الاقتصادية والسياسية التي تبنتها الجزائر وانعكاسات أزمة السكن على الوضع الاجتماعي والاقتصادي، قام المشرع بوضع قواعد لتنظيم النشاط العقاري من خلال قانون 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الذي جاء لسدّ الاحتياجات الاجتماعية في مجال السكن وحدّد الإطار العام للترقية العقارية.

تمّ قام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري بإلغاء القانون رقم 07/86 حيث قام بتوسيع مجال الترقية العقارية وأحدث مفهوما جديدا للترقية العقارية وهو البيع على التصاميم.

نظرا للفوضى التي خلقها هذين القانونين من حيث عدم وجود قواعد وشروط مفصلة لممارسة النشاط وعدم تحديد حقوق والتزامات الأطراف، فإنّ المشرع قام في قانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدّد لقواعد نشاط الترقية العقارية بمحاولة سدّ الفراغات القانونية التي تسببت في المشاكل التي عاشها قطاع الترقية العقارية، حيث حدّد الشروط الواجب استيفائها في المشاريع العقارية ووضع قانون أساسي للمرقي العقاري. أما فيما يخص الجرائم المرتكبة في ظل هذا القانون فقد تمّ حصر العقوبات الجزائية في الفرع الثالث منه، منها ما كان تحت وصف المخالفة ومنها ما كُيف جنحة من المادة 69 إلى 78 منه¹.

أمام هذه الاعتبارات والمعطيات فإن هذه القراءة قد تنسدل عنها العديد من التساؤلات لكن قد نخترها في أهم تساؤل، هل تمكنت باقية القوانين العمرانية التي أصدرها المشرع من عكس الحقيقة النصية القانونية على الحقيقة العمرانية التي تعيشها المدن الجزائرية؟

تحليلا لهذا التساؤل الذي يحمل في طياته تساؤلات فرعية وأجوبة نسبية، تمّ اتباع خطة عمل بسيطة أهم محوريها بيان الأفعال المجرمة التي أوردها المشرع في القانونين 29/90 و 15/08 والواقعة على العمران والاستدلال بأهم الآليات الرقابية التي تصدرها الإدارة من أجل فرض التحكم في النشاط والوعاء العمراني.

المبحث الأول: الأنشطة المجرمة الواقعة على العمران طبقا للقانونين 29/90 و 15/08

من المعلوم أن الشخص المالك حرّ في ملكيته غير أن لكل قاعدة استثناء، يتمثل هذا الاستثناء في أن القانون يتدخل للحدّ أو لتنظيم هذه الحرية في مجال التهيئة والتعمير. وإذا ورد هذا التقييد فإنما ورد من أجل المحافظة على النظام العام والمصلحة العامة داخل المجتمع. وهذا التنظيم منسوب إلى الإدارة بوجه عام وهي توزع هذه الأدوار على هيئات خاصة للقيام بذلك.

في هذا المجال، أصدر المشرع القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/09/1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 والمرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط

الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري والذي ألغى بموجب المادة 59 منه المادتين 76 و78 من القانون رقم 29/90، قاما بتجريم الفعل المنصوص عليه في المادة 77 من القانون رقم 29/90 وحصرها في جريمة واحدة تمثل في تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلّم وفقا لأحكامها.

ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة.

يعمل القانون رقم 29/90 على الاهتمام بعمليات التخطيط والإعمار الإقليمي في الدولة وهو يعمل على تأطير السلطة الإدارية في مجال تنظيم البناء، بشكل أوسع، فإن هذا القانون قانون موضوعي متخصص يرتبط أساسا بحق استعمال العقار أو البناء وكيفيات استعماله والإجراءات المتبعة في ذلك. حتى أنه أصبح يسمى القانون الإداري العمراني نظرا لتضمنه القواعد القانونية التي تعمل على التطوير النظامي والمادي للمدينة من خلال الآليات الفنية والإدارية التي يفرضها على المالكين من أجل إحكام الرقابة على تنفيذ العملية العمرانية على الوجه الصحيح. وبلغت النصوص القانونية فإن نص المادة 10 من القانون رقم 29/90 يبين المقصود بأدوات التعمير، حيث بيّن أن أدوات التعمير تتشكل من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وأنه لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء عليها على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير، معنى ذلك مختصرا، أن هذه الأدوات تهدف أساسا إلى ضبط النسيج العقاري لإقليم بلدية ما وشغل الأراضي شغلا سليما في إطار المحافظة على العقار من الاعتداء.

أما القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، فإنه يحدّد القوانين الجديدة المتعلقة بمجال العمران والمهندسة، بهدف تسوية وضعية البناء غير المتحصّلة على شهادة المطابقة والتي تمّ إنجازها قبل 2008. وتعتبر شهادة المطابقة وثيقة إدارية تسلّم بعد إتمام الأشغال لتبيّن مدى مطابقتها وانسجامها مع التصاميم المصادق عليها وكذا بنود رخصة البناء، وهي تمكّن من فرض التزامات وقيود على المرخص له بالبناء.

كما يعمل هذا القانون على وضع حدّ لحالات عدم إنهاء البناء وتحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي كانت طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.

ومن جهة أخرى، فإنّ قانون 15/08 يعمل على تحديد شروط شغل أو استغلال البناء وخاصة تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير نظرا لعدم إنهاء معظم الخواص بناء ملكياتهم، ناهيك عن البناء دون رخصة أو عدم تطبيق مخطط الرخصة، لذلك سعت الدولة ممثلة في وزارة السكن والعمران إلى المصادقة على القانون رقم 15/08 الذي يلزم جميع المواطنين الذين يمتلكون سكنا، ضرورة الحصول على شهادة مطابقتها أو رخصة على سبيل التسوية.

وقد تمّ الشروع في سنة 2008 في عملية واسعة لاستقبال ملفات تسوية البناءات في إطار تنفيذ القانون 15/08 الذي يحدّد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. وكان من المنتظر الانتهاء من هذه العملية في أوت 2012 لكنه تمّ تمديد هذا الأجل إلى أوت 2013 ثم إلى 2016 بموجب قانون المالية لسنة 2014.

لم تتوقف الحكومة عن تمديد آجال تطبيق القانون رقم 15/08، حيث مددت الأجل بثلاث سنوات جديدة ابتداء من 03 أوت 2019 رغم أن هذا القانون يعود تاريخ صدوره إلى أكثر من 11 سنة وذلك بناء على المادة 93 من قانون المالية لسنة 2019 مرجع الحكومة في ذلك أنه سبق تمديد آجال تطبيق القانون 15/08 المؤرخ في 20 جوان 2008 وأنها قد لمست إيداعا مكثفا للملفات منذ التمديد الثاني وأنه من أجل وضع حدّ لحالة عدم إتمام البناءات وترقية إطار مبنى جميل ومتناسق وكذا تحسين صورة المدينة الجزائرية، يقترح تمديد آجال تطبيق أحكام القانون رقم 15/08 بثلاث سنوات ابتداء من أوت 2019.

ولعلّ المطلع على الأحكام القانونية والنصوص العقارية قد يلاحظ مدى تماثل تطبيق هذا النوع من الأحكام تماما كقانون السجل العقاري ومسح الأراضي العام 74/75 الذي يعود تاريخ صدوره إلى القرن السابق والذي يبقى تبرير عدم تطبيقه الشامل على التراب الوطني هو نقص اليد المؤهلة لعملية المسح وشح الموارد المالية لتمويل هذه العمليات.

إنّ المشرع الجزائري بإصداره للقانون رقم 15/08، يكون قد راعى في ذلك ترقية المحيط العمراني والنهوض بالجانب الجمالي الحضري كما سبقت الإشارة والذي أصبح يندرج ضمن عنوان المنفعة العامة وذلك من خلال دفع الملاك إلى تسوية وضعية بناءاتهم والحصول بعدها على عقود الملكية، لكن قد تطرح عدة تساؤلات في هذا الشأن: هل يعتبر هذا القانون وسيلة للحفاظ على العقار التابع للملكة والحفاظ على الجانب الجمالي للبناء، أو وسيلة لإرهاق المالك الذي لم يُنه بناءه بعد والذي أرهقته، من جهة أخرى، مصاريف البناء وتكاليفه؟ تساؤل آخر قد يطرح: إذا كان الهدف من وضع هذا القانون هو التعجيل في حثّ الملاك الذين لم يحصلوا على شهادة المطابقة بعد أو الذين لم يكتمل بناؤهم منذ سنة 2008، فما هو سرّ تأخر تنفيذ هذه النصوص منذ سنة 2008؟

وإذا كان العمل بهذا القانون قد مُدّد العمل به إلى غاية أوت 2016 بموجب قانون المالية لسنة 2014، ثمّ إلى ثلاث سنوات ابتداء من أوت 2019، فهل سيكون هذا التمديد كافيا لتجسيد هذا القانون وتطبيقه فعليا، أي هل سيحقق هذا القانون أهدافه خلال السنوات الثلاث المتبقية ما لم يحققه خلال كل السنوات السابقة (2008-2019) أم أنه سيرافق قانون السجل العقاري ومسح الأراضي العام في تماثل تطبيقه؟

فيما يخصّ الجرائم والعقوبات المنصوص عليها في هذا القانون، جريمة البناء دون رخصة، جريمة محاولة البناء دون رخصة، جريمة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء وجريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار، هذه الجرائم قد تصل عقوبة بعضها إلى حدّ الهدم.

المطلب الأول: جريمة البناء أو محاولة البناء دون رخصة

أُستحدثت اشتراط رخصة البناء بموجب المادة 52 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/09/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وذلك من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ومهما كان صاحبها. ولم تستثن المادة 53 من نفس القانون سوى البنايات التي لها طابع سري والتي تكون متعلقة بالدفاع الوطني.

استبعدت المادة 53 من القانون 29/90 البنايات ذات الطبيعة السرية المتعلقة بسلك الدفاع الوطني من رخصة البناء، غير أنها أوجبت ضرورة توافق أشغال البناء مع الأحكام التشريعية والتنظيمية الواردة في مجال البناء والتعمير، حيث أن الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات، فإنها لا تعنى برخصة البناء².

إضافة إلى كونها وسيلة تقنية تركز الاحترام التشريعي والتنظيمي لعمليات التهيئة والتعمير، فإن رخصة البناء تعدّ قرارا إداريا مسبقا الغاية من منحه أو عدم منحه هي العمل على تحقيق وفرض رقابة مسبقة على أعمال البناء، الأمر الذي يصب في سبب سن القانون رقم 05-18 الذي يعمل على ضمان النظام العام لل عمران.

وإذا حرص المشرع الجزائري على ارتباط البناء بشرط توفر الرخصة فإن الأهمية المرجوة من ذلك هو تحقيق الموازنة بين التسيير الاقتصادي للأراضي و العمل على تنظيم الأوعية العقارية القابلة للتعمير، إضافة إلى المحافظة على البيئة والمحيط ووقاية التراث التاريخي والسياحي³.

لم يكتف المشرع بإقران وفرض وجود هذه الرخصة من أجل البناء فقط بل ضيق النطاق على المستفيد منها واشترط وجودها حتى في حالة الشروع في البناء، وإذا خصها بهذه الأهمية فإن من تجاهل هذا الإلتزام يعتبر مرتكبا لجريمة عمرانية منصوص عليها وعلى عقوبتها في المادة 77 من القانون رقم 90-29: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

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

طالما أنّ البناء دون رخصة يعدّ من أهمّ الجرائم الواقعة على العقار فقد عمل المشرع على استحداث ضرورة وجود هذه الوثيقة لبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني فيما يخص مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه القانون أو ما يتطلبه السير الحسن لإنجاز المباني، وإلا قامت مخالفة تشييد بناية دون رخصة⁴، حيث تنص المادة 79 من القانون رقم 15/08 على أنه "يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج كل من شيّد أو حاول تشييد بناية دون رخصة البناء. وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة"

المطلب الثاني: جريمة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء

سبقت الإشارة في مقام سابق أن رخصة البناء هي الضمان الفاصل في تنظيم حركة الوعاء العقاري والبناءات، وبالتالي فإنه إذا كان البناء غير مطابق للرخصة المحصل عليها فإن ذلك معناه أن البناء اتخذ صورة غير قانونية في مجال العمران. وعليه، فإنه يكون مرتكباً لجريمة من جرائم العمران.

تحدث هذه الجريمة عندما يستفيد الشخص من رخصة البناء لكنه لا يحترم مضمونها ويقيم بناء مخالفاً للرسوم البيانية التي على أساسها تحصل على هذه الرخصة، حيث جاء في نص المادة 76 من القانون رقم 05/04 موضحاً لهذا المعنى عندما نص على أنه "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على هذه الرخصة"⁵

إذا تمّ التأكد من أن رخصة البناء المسلمة غير مطابقة للبناء، فإنه من المفروض أن يجر العون المختص محضراً بعدم المطابقة ويرسله إلى الجهات القضائية المختصة ويرسل نسخة ثانية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وأخرى إلى الوالي خلال 72 ساعة.

بناء على ذلك المحضر تقرر الجهة القضائية المختصة إما القيام بالمطابقة أو الهدم الجزئي أو الكلي للبناء خلال أجل تحدّد هي.

إذا لم يمتثل مرتكب المخالفة للحكم الذي فصلت فيه الجهة القضائية خلال الجل المحدد، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي يقع عليهما وبصفة تلقائية، تنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف⁶.

وقد تتخذ جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء صوراً مختلفة يتمّ تقصّيها من الواقع العملي وهي في خلاصتها إخلال أو تعدي على الأحكام الواردة في رخصة البناء ولا بأس من التطرق إلى بعض من هذه الصور.

من الممكن أن تقع جريمة التشييد غير المطابق لرخصة البناء في حالة عدم احترام الارتفاع المرخص به، كما إذا أضاف صاحب البناء طابقاً غير قانوني تدرعاً بإشباع حاجيات السكان وخلق فضاء أوسع، لكن لا بد من العلم أن علو البناء يكون مقيداً في دفاتر الشروط للتجزئات حسب ما تفرضه إجراءات التهيئة والتعمير. وقد جاء في نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد لقواعد التهيئة والتعمير أنه في حالة إنجاز بناء على طريق عمومي، فإن علو هذا البناء لا يجب أن يتعدى المسافة المحسوبة أفقياً بين جانبي الطريق وإذا كان الأمر خلاف ذلك، فإن البناءات في هذه الحالة تكون لها خصوصية وأهمية في المجال الاقتصادي والإداري.

كما قد تظهر هذه الجريمة في صورة تعديل واجهة أو إقامة منافذ غير قانونية، كأن تفتح أبواب أو نوافذ إضافية مطلة ومؤدية إلى الساحة العمومية أو كأن يهدم جدار شقة بغرض تحويلها إلى محل تجاري وبالتالي فإنه ليس لصاحب البناية أن يتصرف في خلق أو تغيير واجهة دون احترام لرخصة البناء بمواصفاتها أو دون إشراك الإدارة المعنية في ذلك.⁷

ومن جهتها فإن المادة 82 من القانون رقم 15/08 جرمت فعل البناء دون مطابقة رخصة البناء ونصت على أنه " يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار إلى خمسين ألف دينار كل من يشغل ويستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.

يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً. في حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة أشهر إلى 12 شهراً وتضاعف الغرامة"

لا يخفى أنّ كل ترخيص تتم الموافقة على منحه من طرف السلطة الإدارية المختصة، يتم بعد دراسة كاملة لملف الطلب والتصاميم الهندسية المرافقة لملف الطلب، حيث يتم منح الترخيص بناء على مدى مطابقتها للمقاييس التقنية والمتطلبات الجيولوجية للمنطقة التي سيقام عليها ومدى تأثيره على البيئة. ومن ثمّ يتم منح الترخيص وفقاً لهذه الشروط. وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يحرص على جعل الأشغال المنجزة مطابقة لمواصفات رخصة البناء وكلّ تجاوز لهذه المواصفات يؤدي إلى قيام المسؤولية الجنائية للمهندسين المشرفين على التنفيذ⁸.

نظراً لأهمية الآثار التي تخلفها جريمة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء، نجد أنّ المشرع شدّد عقوبتها وكيفها جنحة في حالة عدم مثول المخالف لأوامر القضاء. والعقوبة السالبة للحرية تعبّر عن جسامة الفعل المرتكب باعتباره اعتداء على المظهر الجمالي والعمراني للعقار في حدّ ذاته⁹.

المطلب الثالث: جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار

من الواجب على المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة، أن يضع لافتة مرئية من الخارج توضّح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء. كما ينبغي أن تشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال وكذا إسم صاحب المشروع إن اقتضى الأمر ذلك ومكتب الدراسات والمؤسسات المكلفة بالإنجاز. ويحدّد الوزير المكلف بالتعمير نموذج اللافتة¹⁰.

ومن خلال الاطلاع على المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدّد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، فإنه يتّضح أنه على المستفيد من رخصة البناء أن يقوم وجوباً بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتاريخ فتح الورشة، وذلك وفق النموذج المحدّد من طرف الوزير المكلف بالتعمير والبناء، ويكون ذلك مقابل وصل يسلم له.

والغرض من هذا الإعلام أن يتمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي من أخذ الاحتياطات اللازمة لذلك لتفادي أيّ طارئ يمكن أن يحدث خلال مدّة الإنجاز، كما إذا تسبّب مشروع البناء في عرقلة حركة المرور أو عرقلة النشاط الاقتصادي الواقع بتلك المنطقة، الأمر الذي يستوجب فتح طريق ثانوي لتفادي أيّ عرقلة أو تأخير إلى حين إنجاز الأشغال¹¹.

ويمكن أن تترتّب المسؤولية في حالة عدم وضع اللافتة القانونية على عاتق المهندس المعماري أو المكتب المكلف بالدراسات المعمارية إذا كان صاحب المشروع قد تعهّد بتنفيذ المشروع لهم.

كما يظهر جليا من مفاد المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15¹²، أن المشرع كرس إلزامية وضع اللافتة القانونية في مكان إنجاز البناء مشيرا إلى ضرورة تحديد شكلها وجميع البيانات الواجب توافرها إلى غاية انتهاء الأشغال. وما ذلك إلا ضمان لقيام المقول والمهندس بتنفيذ الأشغال طبقا للمواصفات التقنية الأمر الذي يسهل مراقبة الهيئات المختصة.

وبالتالي فإن الالتزام بوضع اللافتة القانونية المصرحة ببداية الأشغال ونهايتها تقع على عاتق صاحب المشروع وأن عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء تعتبر مخالفة لالتزام المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة معاقب عليها بنص المادة 77 من القانون رقم 90-29.

إنّ الاكتفاء بهذا القدر من الجرائم المرتكبة على العقار لا يعني أنها ذُكرت على سبيل الحصر، بل على العكس تماما، حيث أنّ الجرائم عديدة إلا أنّ المقام لا يسمح لذكرها كلّها. ومن هذه الجرائم: الامتناع عن تنفيذ قرارات تصحيح الأعمال، عدم توافر التأمين الإجباري، الهدم دون ترخيص، عدم الاستعانة بالمهندس المعماري، عدم التأكد من التصميمات ومطابقة مواد البناء المستعملة للمواصفات الفنية، الغش في استخدام مواد البناء، التأخير عن إنجاز الأشغال وغيرها من الجرائم الواردة على العقار.

المبحث الثاني : الآليات القانونية المقررة للحدّ من المخالفات العمرانية

تبنى المشرع الجزائري نصوصا قانونية عديدة تتعلق بالجرائم الواقعة على العمران سواء في نصوص القانون العام أو ضمّنها في نصوص خاصة، كما بيّن سبل الوقاية والحدّ من هذه الأفعال المجرمة وخول لها دورا بالغا في الأهمية بالنظر إلى الحيز الذي يشغله العمران والبناء بوجه عام.

وإذا كان لهذه النصوص هذه الدرجة من الأهمية فلأنّ فرض الرقابة وتجسيدها في المجال العمراني يضمن التحكم الحسن في حركة البناء والمحافظة على جماليات المدن وتوفير الحماية الضرورية للبيئة.

وحسب ما يشهده الواقع المعاش، فإنّ الأشخاص سواء الطبيعية أو المعنوية، غالبا ما يتبادر إليها إلزامية تغيير الشكل الخارجي أو الداخلي للعمران أو خلق عمليات تمس بالعمران بصفة كلية أو جزئية سواء كانت هذه العملية تخدم المنفعة العامة أو الخاصة.

والمهم في الأمر ليس التغيير في حدّ ذاته وإنما ضرورة خضوع هذه العملية لمراقبة من طرف هيئات معنية ومتخصصة وهذه الرقابة المفروضة إما أن تكون قبلية كما سبقت الإشارة إليها في بداية هذا العمل أو بعدية كما سيتم التطرق إليها لاحقا.

ويبقى الغرض من هذه الرقابة هو منع وقوع أي تعدي على العمران من شأنه أن يشكل جريمة عمرانية يعاقب عليها مرتكبها وبذلك تتوفر إمكانية التحكم في الأشغال وإدارتها قبل الشروع فيها.

هذا ما حصره المشرع الجزائري في نصوص القانون رقم 29/90 والقانون 15/08، حيث حدد من خلالها مجموعة من الرخص التي تضمن عملية التعمير والبناء. كما حدد إجراءات تحضير هذه الرخص والشهادات وتسليمها في نصوص تنظيمية أخرى.

المطلب الأول: الإجراءات والتدابير السابقة لعملية البناء والتعمير

أصبحت رقابة العقار قبل البدء في بنائه ضرورة حتمية منذ صدور القوانين المتعلقة بالعمران، هذه الرقابة تضبط عن طريق أدوات تعتبر قيوداً على المالك قبل الشروع في بناء عقاره أو هدمه أو حتى تجزئته ولا يجوز له أن يقيم بناءه إلا تبعاً لطبيعة الاستعمال الذي ترسمه هذه الأدوات¹³.

ومن بين أدوات التهيئة والتعمير التي تصت عليها المادة 10 من القانون رقم 29/90، بداية، المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي.

يعتبر **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير** أداة للتخطيط والتسيير الحضري، وهو يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية وذلك من أجل وضع توازن بين خلق أكبر مساحة قانونية لإسكان المواطن وبين حماية باقي الأراضي الفلاحية وممارسة الأنشطة الصناعية¹⁴.

ومن جانب آخر، فإن هذا المخطط التوجيهي هو إجراء إلزامي بالنسبة لكل البلديات حيث يجب أن تكون كل بلدية مغطاة بمخطط توجيهي يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئي المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته¹⁵. الهدف من هذا المخطط هو تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية وتحديد توسع المباني السكنية، كما يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها¹⁶.

لم يكتف المشرع بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة لفرض الرقابة على العمران وإنما استوجب المشرع مخططاً آخر سماه **مخطط شغل الأراضي** وأدرجه تحت عنوان أدوات التعمير إذ خصص له سبعة مواد من المادة 31 إلى 38 من القانون 29/90.

إنّ مخطط شغل الأراضي هو أداة تعمل على تحديد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء وبيان كيفية استخدامها تماشياً مع التوجيهات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹⁷.

وعلى اعتبار كون مخطط شغل الأراضي قراراً إدارياً تنظيمياً، فإنه واجب أن يخضع له كل من طالب الترخيص بالبناء والسلطة الإدارية المختصة قانوناً بمنح هذا الترخيص¹⁸.

يعتبر المخططان التوجيهي للتهيئة وشغل الأراضي أدوات للتهيئة والتعمير، وهي ما يجسد البنى التحتية للشروع في البناء ولضمان احترام هذه الأدوات هناك جهات إدارية مختصة تمنح مجموعة من الوثائق التي تتمكن من خلالها ممارسة مهمتها الرقابية.

معنى ذلك أنّ الإدارة لها الحق في المراقبة والاستغلال واستعمال الأراضي العمرانية ولا يتم ذلك إلا من خلال **رخص وشهادات**. وهذه الوثائق هي أدوات أخرى وتصرفات إدارية انفرادية تعبر عن إرادة السلطة الإدارية في تنظيم نشاط عمراني وهي قرارات مسبقة تقيد حريات الأفراد لتحقيق النظام العام.

من بين أهم الرخص الممنوحة، **رخصة البناء**، وقد سبق شرحها وشرح إلزامية وجودها والنصوص المعاقبة على انعدامها فلا داعي لإعادة الحديث عنها. وهناك رخص أخرى هي **رخصة الهدم** و**رخصة التجزئة**.

من خلال قراءة المادة 60 من القانون رقم 29/90، فإنّ نصها اكتفى بتحديد الحالات التي تشترط فيها رخصة الهدم فقط ولم يرد بشأن هذه الرخصة أي تعريف تشريعي ملموس. إلا أن التعريف الفقهي يصف رخصة الهدم بأنها قرار إداري صادر من جهة مختصة تمنح المستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف¹⁹.

وطالما أن الهدم والبناء تصرفات متساوية في الأهمية، فإن الهدم سواء كان كلياً أو جزئياً، يتطلب أيضاً رخصة مسبقة صادرة في شكل قرار إداري عن رئيس المجلس الشعبي البلدي على أن يشتمل هذا القرار على جميع الشروط والأشكال القانونية وإلا اعتبر هذا القرار مخالفاً للقانون من حيث الشكل²⁰.

والهدف الأساسي من ضرورة توفر رخصة الهدم هو حماية البناءات المجاورة إذا كانت مستندة على البناية المراد هدمها وحماية البناءات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف والواقعة ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو ثقافية أو طبيعية²¹.

وهو نفس ما أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على ألا يتم الهدم إلا بالحصول المسبق على الرخصة.

من أجل فرض الرقابة الإدارية دائماً، لم تكتف الإدارة منح مجموع الرخص بل فرضت ضرورة الحصول على **شهادات التهيئة والتعمير** من أجل ضبط شامل للعمليات العمرانية متابعة مدى التناسق الموجود في مشروع البناء.

من أهم هذه الشهادات المسبقة **شهادة التعمير** التي تبين حق المالك في البناء والارتفاعات التي يمكن أن تخضع لها الأرض محلّ البناء، و**شهادة التقسيم** التي على أساسها يمكن تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى عدة أقسام. أما **شهادة المطابقة (15/08)** فهي تدخل ضمن الإجراءات اللاحقة والتي سيكون لها نصيب من التفصيل لاحقاً.

قد يلاحظ المطلع على نص المادة 51 من القانون رقم 29/90 على أن هذا النص من ضمن النصوص القانونية غير الملزمة، بمعنى أوسع، سبق وأن تمت الإشارة إلى أنّ البناء أو الهدم على حدّ سواء يستلزم رخصة أو شهادة، لكن في هذا النص نجد أن المشرع لم يكن متشدداً ولم يضع المالك تحت صيغة الإلزام والإلزام للحصول على شهادة التعمير على غرار باقي الشهادات.

وجاء نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بتعريف شهادة التعمير على أنّها وثيقة تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعيّن حقوقه في البناء والارتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية. وقد يمكن اختصار تعريف هذه الشهادة في أنّها وثيقة صادرة عن البلدية، تعتبر بطاقة هوية عن كل ملكية عقارية.

لا يرتب المشرع أي جزاء في حالة عدم الحصول عليها طالما أنّها ليست إجبارية، ورغم طابعها الجوازي إلا أن أهميتها محددة في حقوق البناء وارتفاعات العقار محل البناء.

أما بالنسبة للشهادة الأخرى من الشهادات الإدارية المسبقة ، **شهادة التقسيم**، فإن هذه الشهادة تخص العقارات المبنية إذا ما أراد أصحابها تقسيمها. وهذه الشهادة تسلم لمالك العقار المبني وبطلب منه إذا أبدى رغبته في تقسيم عقاره حسب ما قضت به المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 والمادة 59 من القانون رقم 29/90 وهي بهذه الأهمية تحل مكانة بين أدوات الأدوات الرقابية التي أقرتها القوانين العمرانية.

يكمن الفرق بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة في أن الأولى تخص العقارات المبنية فقط، بينما الثانية يستوجب تواجدها في الأراضي الشاغرة وشهادة التقسيم لا تخلق حقوق بناء جديدة ولا تبين حقوق البناء ولا وضعية البناء كما تقوم به شهادة التعمير²².

وبالتالي فإنه يمكن استخلاص مفهوم شهادة التقسيم على أنها وثيقة عمرانية هامة في تنظيم عمليات البناء وهي تحول للمستفيد منها عمليات تقسيم العقارات المبنية²³، دون أن تغير في حجم العقار المبني ، وعليه، فإنها لا تمس بأصل الحق وإنما هي مجرد إجراء شكلي.

ومهما اختلفت درجة أهمية الرخصة أو الشهادة العمرانية، فإنه لا بد من توافر شروط في طالبها واحترام الإجراءات القانونية والإدارية للحصول عليها حسب خصوصية كل شهادة أو رخصة وفقا لما تقتضيه أحكام التهيئة والتعمير، وعموما فإن أغلبها تخضع لنفس الشروط والإجراءات وتصدر من جهة إدارية مختصة.

المطلب الثاني: الآليات الرقابية العمرانية اللاحقة للتعمير

سبق تفصيل أن الإدارة - من أجل فرض رقابتها ووضع تنظيم مضبوط لل عمران - تشترط وجود أدوات تسهل عليها عملية الرقابة وتم توضيح أن هناك أدوات فرضت النصوص العمرانية توافرها قبل الشروع في عملية البناء والتعمير، وأن هناك آليات أخرى لاحقة لتلك والتي تتكفل أيضا بتطبيق قواعد العمران من خلالها للحد من الانتشار الواسع للبناءات الفوضوية والتي أصبحت تشكل خطرا على المنظر الجمالي للمدن من جهة وعلى خرقها لمبادئ النظام العام من جهة أخرى.

من خلال هذه الدراسة يمكن الاقتصار على أهم هذه الآليات والتي يمكن تفصيلها من خلال **شرطة العمران**

وشهادة المطابقة.

تسهر شرطة العمران - باعتبارها جهازا تنفيذيا- على حسن تطبيق التشريعات والتنظيمات العمرانية وحماية البيئة والمحيط من المخالفات التي تقع على العمران. ويكون ذلك من خلال فرض تواجدها الدائم على رأس عمليات البناء عن طريق تنظيم دوريات للمراقبة من أجل معاينة المخالفات والتي تتم بناء على تحرير محاضر توجه أساسا للعدالة وقد يصل الأمر إلى توجيه إنذارات لوقف الأشغال.

وبذلك فإن دور شرطة العمران وإن كان يبدو قاسيا وصارما من خارجه إلا أن نتيجته تكون محققة في السهر على جماليات المدن والتجمعات السكنية وقمع البناءات غير القانونية²⁴.

وبما أن شرطة العمران هي فرع من فروع الشرطة الإدارية التي تعمل على تحديد القواعد العامة وفرضها، فإن المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 تحدد الأعراف المؤهلين للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير بموجب

محاضر قانونية. وتمدّد مهمتهم أساسا - رغم تفاوت مناصبهم وتعددتها- في السهر على تطبيق التنظيم العمراني ومراقبة تنفيذ الأحكام التي أقرتها مخططات التعمير وقمع أي بناء غير شرعي وغير قانوني.

ومن المؤكد أن غياب شرطة العمران يترك المجال فسيحا لظهور التجاوزات التي تمس بالأوساط الحضرية وبالتالي ينعكس الأمر سلبا على عدم متابعة القائمين بهذه المخالفات، لذلك عملت مصالح الأمن الوطني، بعد اندثار خطر الإرهاب، على إعداد مخطط واسع من أجل إعادة بعث النشاط في هذه الوحدات. علما أن هذا الفرع من الشرطة قد تأسس بعد صدور القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة المعدل بموجب القانون رقم 29/90. والتأسيس الفعلي لشرطة العمران وحماية البيئة تمّ في 09 ماي 1983 بقرار من المديرية العامة للأمن الوطني²⁵.

وقد تمّ تعميم المخططات التي وضعت بتعميم العمل للفرق في شهر أوت 2000 على مستوى كل ولايات الوطن بعدما كان عمل الفرق محظورا على بعض الولايات والمناطق دون غيرها.

شغلت شهادة المطابقة محلا واسعا من الجدل من يوم إقرار العمل بها سنة 2008 إلى غاية يومنا هذا (2020)، حيث شددت النصوص القانونية على وجوب إنهاء إنجاز السكنات غير المكتملة والتي انتشرت بشكل غير مقدّر مما أثر على النسيج العمراني في الجزائر، حيث أصبح كل مالك بناء يخرق التصاميم الهندسية ويحول ويغير شكل البناء ضاربا عرض الحائط أهمية هذه التجاوزات العمرانية غير القانونية²⁶، حتى أن المتجول في المدن الجزائرية أصبح يظن أن الجزائر بأكملها ورشات بناء غير منتهية، الأمر الذي انعكس بشكل سلبي على الإطار الاجتماعي للمواطن والجمالي للمدن.

لذلك جاء القانون رقم 15/08 من أجل ترسيخ وتجسيد فكرة معالجة البناءات الفوضوية التي لم تعرف بعد نهاية لأشغالها رغم انتهاء أجل رخصة البناء من خلال تصحيح الانحرافات المتعلقة بالمطابقة وإعطاء آجال جديدة تعطيها الشرعية القانونية من جديد وهو ما سبق شرحه في مقدمة هذا العمل.

وقبل الوصول إلى سنة 2008 تاريخ صدور القانون رقم 15/08، فإن القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير في مادته 75 أكد على أنه عند انتهاء أشغال البناء يتم إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي. وأنه على المالك أو صاحب البناء أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء حتى تسلم له شهادة المطابقة²⁷.

من خلال أحكام هذه المواد يتضح أن شهادة المطابقة هي قرار إداري أيضا صادر عن سلطة إدارية مختصة تفرض فيه الإدارة من خلاله سلطتها الرقابية بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء الصادرة بشأنها²⁸.

وفي سنة لاحقة (2015) تأكد أنه يتم تسليم شهادة المطابقة بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا باعتباره سلطة أساسية في إجراء الرقابة عند انتهاء أشغال البناء وإحداثها أثرا قانونيا يتمثل في تأكيد شرعية الأشغال المنجزة ومطابقتها لرخصة البناء²⁹.

يتم تسليم شهادة المطابقة بعد قيام لجنة بمراقبة المطابقة بإثبات ذلك في محضر الجرد على أساس مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء.

أما إذا ظهر من خلال عملية الجرد عدم تطابق البناء للتصاميم المصادق عليها بناء على رخصة البناء، فإنه يتم رفض شهادة المطابقة مع إعدار صاحب البناء بضرورة تسوية هذه المخالفة. كما أن عدم المطابقة يعدّ مخالفة لقواعد العمران أي جريمة معاقب عليها تأكيداً لنص المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم والمادة 77 من القانون رقم 29/90.

وعليه، فإن شهادة المطابقة تعتبر وسيلة إدارية لمراقبة مدى احترام المستفيدين من رخصة البناء وإجراء لاحق بعد التصريح بانتهاء عمليات البناء والمقصود بهذه الأخيرة أن صاحب المصلحة المباشرة في استعمال المبنى يودع تصريحاً على اعتبار أنه أتمّ الأشغال وأعمال البناء وفق المواصفات المحددة في رخصة البناء في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي التابع له مكان البناء وترسل نسخة من هذا التصريح إلى القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة³⁰. وهذا من أجل الحصول على شهادة المطابقة بعد إثبات تطابق الأشغال.

الختامة:

في ختام هذه القراءة البسيطة للأفعال العمرانية المجرمة، نشهد أن المشرع الجزائري لم يتوسع في وضع النصوص المتعلقة بالتهيئة والتعمير عبثاً وإنما انطلاقاً من فوضى وجب ضبطها والتحكم فيها وتنظيمها وفرض احترام الأحكام القائمة عليها واعتبار كل مخالفة لهذه الالتزامات فعلاً إجرامياً معاقب عليه.

ولاستقطاب هذه التجاوزات العمرانية، وضع المشرع آليات إدارية رقابية تفرض على الأنشطة العمرانية، منها ما اشترط المشرع وجودها قبل الشروع في البناء ومنها ما تُمنح بعد إتمام البناء وإنهائه، فضلاً عن تخويل بعض الأجهزة الخاصة والأعوان المؤهلين مهمة القيام بالرقابة.

أمام هذا الكمّ من الآليات الرقابية التي فرضها قانون التعمير سواء من حيث القرارات التنظيمية المتمثلة في المخططين التوجيهي للتهيئة والتعمير وشغل الأراضي أو من حيث القرارات الفردية بنوعيتها، الرخص والشهادات، السابقة للبناء أو اللاحقة له، خاصة بالنظر إلى تاريخ صدور هذه النصوص والأحكام، نفترض وجود إصلاح شامل لمنظومة التهيئة والتعمير في الجزائر وأن هذه الأخيرة أصبحت مثلاً يقتدى به في الجمال العمراني على الطراز العالمي وأنه تمّ القضاء تماماً على انتشار جائحة البناء الفوضوي والاعتداءات المتكررة على العقارات المبنية وغير المبنية، فعلاً نفترض...، لكن الواقع يؤكد عكس ذلك تماماً.

لكن هل نلقي اللوم أساساً على الواقع القانوني العمراني وننسب له صعوبة تطبيقه وغموض نصوصه والإبهام الوارد على تفسيره؟ أم أن الخطأ أو الجهل والتعمد وارد من المواطن نفسه وصعوبة تأقلمه مع مجتمع راقي واقعه الجمالي قائم على رأس لائحة حياة منظمة ومضبوطة؟ أم أننا نعيد إلقاء العتب على أنه رغم الانتهاكات المرتكبة إلا أن السياسة الردعية تبقى ضئيلة التطبيق مع حجم الجرائم وأنها تميز صاحب بناء عن آخر؟ وبذلك يمكن القول أن الحكومة الجزائرية ومشرعيها من جهتهم لم يخلوا على العمران من حيث تنظيمه وضبطه نصياً وقانونياً وحكيمياً، لكن السياسة الردعية الصارمة التي تؤهل مدن بأوصاف جمالية عالمية لا تزال غائبة رغم وجود هذه التجاوزات على مرأى من منظومة التعمير وأجهزة شرطة العمران.

وهذا ما يفتح المجال لصاحب البناء بأن يضرب عرض الحائط هذه الأحكام النصية ويعمر على هواه وحسب هندسته هو دون الأخذ بعين الاعتبار الاحترام المفروض للمخططات والرخص والشهادات.

الهوامش:

- 1 - القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتضمن قانون الترقية العقارية، جريدة رسمية رقم 14.
- 2 - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 07/01/2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 7.
- 3 - المادة 52-56 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 والمواد 33-53 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26.
- 4 - الفاضل خممار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومه، الطبعة السادسة، 2018، ص 105.
- 5 - المادة 76 من القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المؤرخ في 01/02/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51.
- 6 - المادة 76 مكرر 5 من القانون 05/04.
- 7 - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحدّ من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2008-2009، ص 99.
- 8 - عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء، المهندس المعماري والمقاول، مذكرة ماجستير، القانون الجنائي، جامعة الجزائر، 2000-2001، ص 190.
- 9 - بن زكري راضية، المرجع السابق، ص 126.
- 10 - المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26.
- 11 - عمراوي فاطمة، نفس المرجع، ص 65.
- 12 - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 07/01/2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 7.
- 13 - ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 112.
- 14 - المادة 16 من القانون رقم 29/90.
- 15 - المادة 24 من القانون رقم 29/90.
- 16 - المادة 18 من القانون رقم 29/90.
- 17 - منصور مجاجي، "أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي يحي فارس، المدينة، العدد 01، 2007، ص 13.
- 18 - عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، الجزائر، 2005-2006، ص 597.
- 19 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2005، ص 57.
- 20 - المادة 68 من القانون رقم 29/90.
- 21 - المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.
- 22 - نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 69.
- 23 - الزين عزري، المرجع السابق، ص 68.
- 24 - المادة 62 من القانون رقم 15/08.
- 25 - قرار رقم 5078/أو / أ ع، الموقع الرسمي لمديرية الأمن الوطني، www.dgsn.dz.
- 26 - عرض حالة: في إطار محاربة البناءات الفوضوية قامت المندوبية البلدية الأمير يوم 23/08/2020 رفقة مصالح الأمن الحضري 16، وشرطة العمران وحماية البيئة بهدم بناية في طور الإنجاز بسطح عمارة كائنة ب 57 شارع العربي بن مهيدي، وهران، حيث تم حجز كمية معتبرة من مواد البناء والقيام بإجراءات قضائية ضد صاحب المخالفة،
<https://www.facebook.com/communeoran31/photos/a.140488326654083/561315737904671>
- 27 - المادة 56 من القانون رقم 29/90.
- 28 - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، 2018، ص 131.

29 - المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

30 - المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

قائمة المراجع :

النصوص القانونية والتنظيمية:

- 1- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد 52.
- 2- القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المؤرخ في 01/02/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51.
- 3- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتضمن قانون الترقية العقارية، جريدة رسمية رقم 14.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 07/01/2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 7.

المراجع المعتمدة:

- 1- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2005.
- 2- الفاضل خممار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هوم، الجزائر، الطبعة السادسة، 2018.
- 3- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 4- نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى ، الجزائر، 2010.

المذكرات والرسائل العلمية :

- 1- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء، المهندس المعماري والمقاول، مذكرة ماجستير، القانون الجنائي، جامعة الجزائر، 2000-2001.
- 2- عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، الجزائر، 2005-2006.
- 3- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحدّ من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2008-2009.
- 4- بن زكري راضية ، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، ماجستير علوم قانونية، قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2010.

المجلات العلمية :

- 1- منصور مجاجي، "أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي بجي فارس، المدينة، العدد 01، 2007

المواقع الإلكترونية:

-www.dgsn.dz

<https://www.facebook.com/communeoran31/photos/a.140488326654083/561315737904671>