

## رقابة الضبط الإداري في مجال رخصة البناء

### Administrative control in the field of building permit

سعادة بن زيان، جامعة معسكر، الجزائر، [saada.benziane@univ-mascara.dz](mailto:saada.benziane@univ-mascara.dz)

تاريخ قبول المقال: 2021/12/19

تاريخ إرسال المقال: 2021/08/21

#### الملخص:

شدد التشريع الجزائري في الآليات القانونية المتعلقة برخصة البناء بحيث خول الضبطية الإدارية سلطات واسعة في مراقبة مستمرة لمدى احترام عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المتعلقة بالتهيئة والتعمير وأيضا لأحكام رخصة البناء، ولكن الواقع أثبت خلاف ذلك بحيث بسبب إهمال السلطة الإدارية وعدم مبالاتها في فرض احترام قواعد العمران على المواطنين، نتج عنه التسبب والفوضى في انتشار البناء بدون رخصة البناء، وعدم متابعتهم للمخالفين لهذه القواعد.

**الكلمات المفتاحية:** سلطات الضبط الإداري، رخصة البناء، الرقابة.

#### Abstract:

The Algerian legislation stressed the legal mechanisms related to the building permit, so that it granted the administrative police broad powers in continuous monitoring of the extent to which construction operations respect the conditions specified in the laws and regulations related to preparation and reconstruction, as well as in the provisions of the building permit, but the reality proved otherwise, so that due to the neglect of the administrative authority and its indifference in imposing Respecting the urban rules for citizens, which resulted in idleness and chaos in the spread of buildings without a building permit, and their failure to follow up on violators of these rules

**Key words:** administrative control authorities, building permit, control

### المقدمة:

إن تمدن الدول وتحضرها يقاس بمدى نجاعة عمرانها واحترام بناياتها لمقاييس القانونية والتنظيمية المتعلقة بمجال التهيئة العمرانية والتعمير، والجزائر كغيرها من الدول تعمد، للمحافظة على رونق المدينة وجمالها وكذلك على حماية حياة الأفراد وسلامتهم وممتلكاتهم، على رصد مجموعة من القواعد القانونية لضبط النشاط العمراني وتنظيمه.

وعليه، لتقادي المشرع الجزائري المخالفات العمرانية والبناءات الفوضوية التي تهدد النظام العام فإنه فرض على حق في البناء الذي يرتبط بملكية الأرض ضرورة إحترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير، ولا يمارسه صاحب البناء إلا باحترام أحكام تراخيص البناء التي تصدرها سلطات الضبط الإدارية المختصة، وتمارس هذه الأخيرة الرقابة الإدارية الصارمة في التحقق من حسن تنفيذ هذه الرخصة ومطابقة البناء لها، وتتخذ كل الإجراءات القانونية المناسبة لردع التجاوزات في البناء ومتابعة المخالفين أمام القضاء.

وترتكز أهمية هذه الدراسة في تجسيد فكرة رخصة البناء كألية رقابة في مجال العمران بيد الإدارة العامة تستعملها لمراقبة النسيج العمراني، ومدى إحترام الأفراد لمضمون هذه الرخصة في بناياتهم وعدم مخالفة الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الخاصين بالتهيئة والتعمير، وكذلك ترجع الأهمية إلى ضرورة تشديد الإدارة في فرض على الأفراد الحصول على الرخصة بهدف تقادي البناءات الفوضوية والعشوائية التي استقطت في البلاد.

ولهذا يمكن طرح الإشكال القانوني في ما هو نطاق الرقابة التي تمارسها الضبطية الإدارية على

### رخصة البناء؟

وإعتمدت في دراسة هذا الموضوع على المنهج الوصفي عن طريق تحليل مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية التي تتضمن التهيئة العمرانية بصفة عامة، والوقوف على مواطن الخلل والتناقض إن وجدت فيها.

وعليه، سنحاول الإجابة عن التساؤل من خلال تقسيم الخطة إلى ثلاثة مباحث نتناولها وفقا

للتقسيم اموالي:

### المبحث الأول: رقابة الضبط الإداري القبلي على منح ترخيص البناء:

تعتبر رخصة البناء عمل من قبل الأعمال الإدارية حيث تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية الصادرة عن سلطة ضبط إدارية مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء وتعديله، و بالتالي هو عبارة عن سند إداري مسبق يرخص لصاحبه حق من الحقوق المرتبطة بحق الملكية المعترف به قانونا ودستوريا (المطلب الأول)، هو حق في البناء و في نفس الوقت قيد من القيود القانونية على الملكية بعدم خرقه لأحكام المتعلقة بأدوات التهيئة والتعمير (المطلب الثاني) لاسيما مخطط تشغيل الأراضي و المخطط التوجيهي<sup>1</sup>

#### المطلب الأول: التأكد من صفة صاحب الملكية والوثائق المرفقة برخصة البناء:

تتقيد رخصة البناء بمجموعة من الشروط تتأكد الإدارة من وجودها قبل أي عمل آخر وهذه الشروط إما تتعلق بحق الملكية أو تلك التي تخص الوثائق الذي يتضمنها ملف طلب رخصة البناء.

#### الفرع الأول: التأكد من صفة طالب رخصة البناء:

يرتبط حق البناء بحق ملكية الأرض ويماس في ظل احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض سواء اكتسب هذه الملكية بواسطة عقد الملكية أو شهادة الحيازة التي يتصرف فيها الحائز تصرف المالك الحقيقي في العقار محل الحيازة، أو عن طريق عقد إداري.

ونلاحظ أن المشرع الجزائري لم يقتصر حق البناء على صاحب الملكية بل وسع صفة طالب الرخصة إلى كل من المستأجر مع ضرورة حصول هذا الأخير على موافقة المؤجر المالك لعين المؤجرة، والوكيل عن المؤجر، وكذلك الهيئات و المصالح المخصص لها قطعة الأرض أو البناية<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني: شروط المتعلقة بوثائق ملف طالب الرخصة:

اشترط المشرع مجموعة من الوثائق والبيانات في طلب رخصة البناء وهي:

<sup>1</sup> عزري عز الدين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد 08، السنة 2005، ص 04

<sup>2</sup> المادة 50 من القانون 29/90 مؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52 الصادر بتاريخ 1990/12/02 معدل ومتم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 51، الصادر في 2004/08/15، المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ 2015/01/25 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 07، المؤرخ 12 فبراير 2015.

-نسخة من عقد الملكية أو من شهادة الحيازة<sup>1</sup> أو عقد الوكالة<sup>2</sup>  
-نسخة من العقد الإداري التي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناء.  
-نسخة من عقد منح الإمتياز، يمكن للمستفيد من حق الإمتياز في الأملاك الوطنية للدولة الحصول على رخصة البناء<sup>3</sup>

-تصميم للموقع على سلم 1/500 أو 1/1000 يشتمل على الواجهة وشبكات الخدمة، مع بيان طبيعتها ونقاط الاستدلال التي يمكن من خلالها تحديد قطعة الأرض.  
-مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 متر مربع، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 متر مربع وتتجاوز 500 متر مربع وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتعدى 5000 متر مربع ويشمل هذا المخطط على البيانات التالية: حدود القطعة ومساحتها، وتوجهها، منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح، المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية، نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها، تحديد إرتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها والمساحات المبنية وغير المبنية، المساحة الإجمالية على الأرض والمساحات المبنية عليها، بيان شبكات التهيئة التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ورسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

-تصاميم معدة على سلم 50/1 بالنسبة للبناءات التي تقل مجموع مساحتها عن 300 متر مربع، وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبناءات التي تقدر كل مساحتها بين 300 متر مربع و 600 متر مربع، و على سلم 200/1 بالنسبة لباقي البناءات المتعلقة بالتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءة (شبكة المياه الصالحة للشرب وصرف المياه القذرة، والكهرباء.) والمحلات التقنية، وكذا الواجهات.

<sup>1</sup> القانون رقم 25/90 المؤرخ 1990/11/26 المتضمن التوجيه العقاري ج.ر العدد 49 الصادرة في 1990/11/18 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 1995/09/25، ج.ر العدد 55 المؤرخ في 1995/09/27

<sup>2</sup> الأمر رقم 58/75 المؤرخ 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، ج.ر العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم بالأمر 07-05 المؤرخ في 2007/05/13، ج.ر العدد 31 المؤرخة في 2007

<sup>3</sup> المادة 51 القانون رقم 97-02 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر عدد 89 صادرة في 1997/12/31 والتي عدلت المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية

مستندات رخصة التجزئة بالنسبة للأرض المجزئة لغرض السكن أو قصد آخر .  
مذكرة تتضمن البيان الوصفي والكمي للأشغال ومدة إنجازه  
دراسة أجزاء البناءات الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي  
-الوثائق والبيانات التي توضح وضع البناء ضمن حصة أو عدة حصص<sup>1</sup>  
-قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات  
الخطيرة وغير الصحية والمزرعة<sup>2</sup>

#### المطلب الثاني: التحقق من مطابقة طلب الرخصة أدوات التهيئة و التعمير:

إن التفكير في النسيج العمراني و مدى توافقه مع متطلبات الحضارة، يعتبر من بين أولى  
اهتمامات الدول العالم و خاصة الجزائر، التي تعمل جاهدة على إيجاد تخطيط عمراني يعتمد على  
أسلوب علمي محكم، يتناول كل مستلزمات الحياة عند تعمير مدينة جديدة أو منطقة معينة، و لتقادي  
البنائات العشوائية أو غير الشرعية عند التعمير وجدت ضوابط قانونية مقيدة لهذه الأخيرة تسمى أدوات  
التهيئة والتعمير، وعلى الضبط الإداري أن تتحقق من مدى مطابقة طلب رخصة البناء لهذه الأدوات، و  
التي تتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(الفرع الأول ) ومخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني)  
الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

يقصد بهذا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة التخطيط والتسيير للفضاء الإقليمي و  
العمراني و يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية مع الأخذ بعين الاعتبار  
تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و ضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي بحيث يحدد  
التخصيص العام للأراضي علي مجموع التراب البلدية أو مجموع البلديات حسب القطاع، و يحدد أيضا  
توسع المباني السكنية و تمركز المصالح والنشاطات و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 42 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المؤرخ 25 يناير 2015.

<sup>2</sup> إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار الهومة للطباعة والنشر،  
الجزائر، 2015، ص 151

<sup>3</sup> القانون 04/ 05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمكمل للقانون 90/ 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر عدد 51 صادر  
في 15/08/2004

### أولاً: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

لقد ضمن المشرع الجزائري هذا المخطط بتقرير توجيهي و مستندات بيانية و مرجعية، والتي يترتب عنها تقسيم الإقليم إلى قطاعات محددة و تعيين كل قطاع بنشاط و تنظيم معين يختلف عن غيره من القطاعات حيث يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع التراب البلدية أو مجموع البلديات حسب القطاع و يحدد أيضا توسع المباني السكنية و مركز المصالح و النشاطات و موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

وبالتالي فإن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يشمل علي مايلي:

#### 1. التقرير التوجيهي:

هو عبارة عن تقرير تمهيدي يوضح المعلومات الأولية لحالة البلدية أو البلديات المعنية و توقعات المتعلقة بالتهيئة بناء على التوجيهات الوطنية و الجهوية للتهيئة العمرانية، وهذا التقرير يتضمن أولا تحليل الوضع القائم مع الاحتمالات الرئيسية للتنمية، بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الاجتماعي و الثقافي للتراب الإقليمي، وثانيا التهيئة المقترحة بالنظر إلى التوجيهات الخاصة لمجال التهيئة العمرانية<sup>1</sup>

#### 2. مستندات بيانية و مرجعية:

يرفق التقرير التوجيهي المشار أعلاه بمجموعة من الوثائق البيانية المرجعية التي تساعد على تحديد النطاق الإقليمي المنظم لحقوق البناء والتي تشمل مايلي :

- المخطط الوضع القائم الذي يبين أهم الطرقات و الشبكات المختلفة حاليا.
- المخطط التهيئة الذي يبين مساحات القطاعات المعمرة و مبرمجة للتعمير على المدى القصير والمتوسط الذي يحدد بعشرة سنوات، و القطاعات المستقبلية المخصصة للتعمير على مدى بعيد يقارب عشرين سنة.
- مخطط القطاعات الخاضعة لارتفاقات عدم البناء أو تعديلها أو إنشاءها .
- مخطط تجهيز يبين الهياكل و المنشآت الجماعية و الطرقات.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية مع الوثائق و المستندات و البيانات المتعلقة بالعقار، دار هومة للطباعة و النشر الجزائر، 2000، ص 92

مخطط لبعض أجزاء الأرض كالأراضي الفلاحة ذات المردود الفلاحي العالي و الأراضي ذات الصيغة الطبيعية و الثقافية<sup>1</sup>

ثانيا: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

يعد هذا المخطط على مستوى المجلس الشعبي البلدي عن طريق المناقشة و المداولة بين أعضاء هذا المجلس بالتشاور مع مختلف الهيئات الإدارية و المصالح العمومية المحلية مثل هيئات التعمير و الري و الإشغال العمومية و البريد و المواصلات وغيرها، ومع المديرية العامة التابعة للدولة الموجودة على مستوى المحلي كمديريات التهيئة و التعمير و مديريات النقل و الكهرباء و المواصلات و مديرية السكة و مديرية الغابات و مديرية السياحة وغيرها، وإذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يضم بلديتين أو أكثر يجوز لرؤساء البلديات المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، و المقررات التي تتخذها تكون بموجب مداولة المجالس الشعبية للبلديات المعنية<sup>2</sup> وأخيرا ترسل المداولة المتعلقة بالمخطط للمصادقة عليها بطريقتين:

- إما بموجب قرار من الوالي إذا كان المخطط يتعلق بالإقليم الموجود على مستوى ولاية واحدة  
- وإما بموجب قرار وزاري مشترك (الوزير الكلف بالتعمير مع وزير الداخلية و الجماعات المحلية) إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتعلق بأقاليم لعدة ولايات مختلفة<sup>3</sup>

الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي:

يعتبر مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتعمير الذي يبين بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض و البناء، و يغطي هذا المخطط في اغلب الأحيان كامل تراب بلدية واحدة أو جزء منها، وذلك في إطار احترام توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 17 المرسوم التنفيذي رقم 91 / 177 المؤرخ في 28/05/1991 المتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادق عليه و محتوي الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05/317 المؤرخ في 10/09/2005، ج.ر العدد 62 الصادرة في 01/06/2005 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012، ج.ر عدد 19 المؤرخة في 01/04/2012.

<sup>2</sup> المواد 05، 06، 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177

<sup>3</sup> المادة 04 المرجع نفسه.

<sup>4</sup> المواد من 31 إلى 34 من القانون رقم 90/29.

و بمعنى آخر، أن هذا المخطط يعمل على ضبط استعمال الأراضي عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي ويقسمها إلى مناطق معينة، كما يبين القواعد المتعلقة بحقوق البناء، وكذا وجهة طبيعة المباني، وكيفية إنجازها، ومساحتها، و ارتفاعها، ومدى تأثيرها على البيئة، و يبين بالتدقيق قواعد استعمال و شغل الأراضي وإمكانات البناء عليها<sup>1</sup>

**أولاً: محتوى مخطط شغل الأراضي:**

يحتوي مخطط شغل الأراضي على مجموعة من الوثائق و هي كالاتي:

### 1.لائحة التنظيم:

تتضمن هذه اللائحة مذكرة تقييم تبين فيها مدى التلازم بين أحكام مخطط الشغل الأرض و قواعد المخطط التوجيهي و التعمير و كذلك البرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

### 2.التنظيم:

يقصد بالتنظيم مجموعة قواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخصة بها أو المحظورة، ووجهتها، و حقوق البناء مرتبطة بملكية الأراضي التي يعبر عنها بمعامل شغل الأرض و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة، و كما تبين هذه القواعد شروط شغل الأراضي عن طريق توضيح المنافذ و طرق وصول الشبكات إليها و خصائص القطع الأرضية و موقع البناية بالنسبة إلى الطرق العمومية و البنايات المجاورة لها و ارتفاع المباني و مظهرها الخارجي و موقف السيارات.

### 3.المخططات البيانية:

لقد أرفق المشرع مخطط شغل الأراضي بمجموعة من المخططات البيانية وهي عبارة عن مخططات بيان كل الموقع بحسب طبيعته سواء إقليم عمراني أو موجه للتعمير، و مخطط طبوغرافيا، و مخطط الواقع القائم الذي يوضح الطرق و الشبكات المختلفة و الارتفاقات الموجودة، و كذلك خريطة تبين الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية مرفقة بتقرير تقني، و مخطط تهيئة عامة يحدد المناطق القانونية

<sup>1</sup> إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار الهومة، الجزائر، 2003، ص 176 .



المتجانسة، وموقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة، و خط مرور الطرقات والشبكات المختلفة، والمساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها<sup>1</sup>.

ثانيا: إعداد مخطط شغل الأرض والمصادقة عليه:

يعد مخطط شغل الأرض عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يجب أن تتضمن هذه المداولة على مايلي:

-تعيين حدود المرجعية لمخطط شغل الأرض الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به.

-بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد هذا المخطط.

وبعد ذلك، تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا، و تنشر لمدة شهر بمقر البلدية أو البلديات المعنية، وأما إذا كانت الأرض تدخل ضمن تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إحالة مهمة إعداد مخطط شغل الأرض إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات في إطار التعاون فيما بينها لأجل تحقيق المصلحة العامة المشتركة وفق دفتر شروط يضبط حقوق و التزامات كل طرف<sup>2</sup>

ويجب أن نلاحظ أن كل الإجراءات والأعمال التي تتخذها هذه المؤسسة العمومية لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس البلدية المعنية<sup>3</sup>

وبعد هذه المداولة يصدر قرار إداري، الذي يحدد بموجبه الجداول الجغرافية للمنطقة أو الأرض التي يدخل فيها المخطط شغل الأراضي حيز التنفيذ، من طرف كل من:

-الوالي إذا كان تراب البلدية المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة.

<sup>1</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 مؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26. المؤرخة في 1991/06/01 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 2005/09/10، ج ر عدد 62 المؤرخة في 2005/09/11 المعدل والمتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 2012/04/05، ج ر عدد 21 في 2012/04/11

<sup>2</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المرجع السابق و المادة 215 من قانون 10/11 المتعلق بالبلدية، المؤرخ في 2011/06/22، ج.ر العدد 37 المؤرخة في 2011/07/13

<sup>3</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي 178/91.

-الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لولايات مختلفة<sup>1</sup>

ولكن تجدر الإشارة، أنه لا يدخل هذا القرار الإداري حيز التنفيذ إلا بعد إبلاغ رئيس المجلس للشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وجوبا مع التشاور و المشاركة في إعداد هذا المخطط بعض الهيئات الإدارية و هي الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، والفلاحة، والري، والنقل، والأشغال العمومية، والبريد والمواصلات، والمصالح البيئية والتهيئة العمرانية والسياحية واللجنة الولائية للهندسة المعمارية و التعمير، وتنتقد هذه الهيئات بمدة 15 يوما لإبداء رأيها في المشاركة، و في حالة انقضاء هذه المدة يصدر قرار إداري آخر يبين فيه قائمة هذه الهيئات التي وافقت على ذلك أو رفضت، و يكون هذا القرار بمثابة مشروع مخطط شغل الأراضي.

و ثم ينشر مشروع المخطط للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما بمقر البلدية مع تبليغ وجوبا نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا، ويفتح سجل خاص بالتحقيق للمواطنين الكائنين بالمنطقة المعنية لإجراء آراءهم وملاحظاتهم واعتراضاتهم مع إمكانية تعديل مشروع المخطط حسب التحقيقات العمومية الناتجة عن ذلك، و بعد ذلك يقفل هذا السجل و يحال هذا المشروع بمعية التحقيق العمومي على الوالي الذي يبدي رأيه خلال 30 يوم من تاريخ إيداعه، و في حالة فوات المدة يعتبر رأيه قبول ضمنيا<sup>2</sup>.

و أخيرا، بعد كل هذه الإجراءات، يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي الذي يصبح نافدا بعد أن يتم تبليغه إلى الهيئات التالية:

-الوالي المختص أو الولاية المختصون إقليميا.

-والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

-والغرف التجارية، والغرف الفلاحية.

ويجب الإشارة، أنه يلزم على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن ينشر هذا المخطط بوسائل الإعلام المتاحة، و أن يضعه تحت تصرف الجمهور للاضطلاع عليه<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

<sup>2</sup> المواد من 09 إلى 14 من المرسوم التنفيذي 178/91.

<sup>3</sup> إقنولي رايح صافية، المرجع السابق، ص 101، 102.

### المبحث الثاني: رقابة الضبط الإداري خلال مرحلة الفصل في منح رخصة البناء :

يمنع قانونا على الأفراد القيام بتشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها أو تحويل لبنانية أو تغييرها، دون الحصول المسبق من السلطات الضبط الإدارية المختصة (المطلب الأول) على قرار رخصة البناء (المطلب الثاني) ضمن الآجال المحددة قانونا، واستثنى منها فقط البنائات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني<sup>1</sup>

#### المطلب الأول: الضبطية الإدارية المعنية بمنح رخصة البناء :

يقدم طالب الرخصة طلبه والوثائق المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية موضوع الأرض أو الأراضي المراد انجاز البناءات عليها مقابل وصل إيداع، ونفرق في هذه المسألة بين الحالات التالية: الحالة الأولى إذا كان منح رخصة البناء من طرف رئيس البلدية باعتباره ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة، والحالة الثانية إذا كان منح رخصة البناء من اختصاص الوالي و/أو وزير الداخلية.

#### الفرع الأول: حالة منح رخصة البناء من طرف رئيس البلدية باعتباره ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة:

عندما يكون منح رخصة البناء من إختصاص رئيس البلدية باعتباره ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة فإنه يرسل ملف طالب الرخصة إلى الشباك الوحيد الذي يدرسه ويحقق فيه من خلال ممثلين عن المصالح المعنية وهي خاصة كل من المصالح (المكلفة بالتعمير، والمكلفة بالبيئة، والمكلفة بالفلاحة) على مستوى الولاية، وكذلك من المصالح الأخرى كمصلحة الحماية المدنية، ومصالح المختصة بالآثار التاريخية والأماكن السياحية وغير ذلك، في أجل ثمانية أيام تحسب من تاريخ إيداع الطلب، ويفصل الشباك الوحيد في الملف برأيه خلال خمسة عشرة يوما التي تلي إيداع الطلب<sup>2</sup>.

وتجدر الإشارة أنه في حالة غياب مخطط شغل الأراضي يلزم على رئيس المجلس الشعبي البلدي الأخذ برأي الموافق للوالي<sup>3</sup> الذي يعتبر إجباريا وفي حالة تخلفه يعتبر القرار بمنح الرخصة معيب بعيب الإجراءات يمكن لكل ذي مصلحة طلب إلغاءه، وهذا الإجراء يمكن للقاضي أن يثيره من تلقائه لتعلقه بنظام العام<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المواد من 53، 52 من القانون 90-29 المرجع السابق، والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

<sup>2</sup> المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

<sup>3</sup> المادة 65 من القانون 90-29.

<sup>4</sup> ناصر لباد، القانون الإداري، الطبعة الأولى، الطبع لباد، 2004، ص 366 .

### الفرع الثاني: حالة منح رخصة البناء من اختصاص الوالي و/أو وزير الداخلية:

عندما يكون موضوع قرار الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسختين نسخة من ملف طلب الرخصة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران لإبداء رأيها بالموافقة في أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب والملف، وأيضاً نسخة من الملف إلى الشباك الوحيد للولاية، الذي يبيت فيه خلال خمسة عشرة يوماً تبدأ من تاريخ إيداع الطلب<sup>1</sup> المطلب الثاني: البت بقرار في مشروعية طلب رخصة البناء :

تبت السلطة الإدارية بعد دراسة طلب رخصة البناء، والتحقق من مدى مشروعية الوثائق المرفقة بالملف، عن طريق إصدارها لقرار إداري يتضمن الموافقة بمنح الرخصة أو الرفض أو السكوت أو تأجيل النظر فيه.

### الفرع الأول: قرار الموافقة بمنح رخصة البناء :

إذا توفرت الشروط القانونية في طلب رخصة البناء سواء فيما يتعلق منها بقواعد العمران أو تعلق منها بقواعد البيئة، فإنه يتعين على سلطة الضبط الإداري، سواء رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، أن تصدر قرار صريح بمنح ترخيص البناء، يبلغ وجوباً هذا القرار من طرف رئيس المجلس الشعبي إلى المعني بالطلب في أجل عشرين يوماً (20) يوماً التالية لتاريخ إيداع الطلب، ويوقف هذا الأجل إذا كان الملف ناقصاً من بعض الوثائق لاستكمالها ثم يعاد سريانه إبتداءاً من تسليمها<sup>2</sup>.

يرتب قرار الموافقة جميع الآثار القانونية لصالح طالب الرخصة ويحتج به على الإدارة العامة إبتداءاً من تاريخ تبليغه الشخصي، و نلاحظ أن المشرع قلص من مدة تبليغ القرار الذي كان سابقاً محدد بثلاثة أشهر (3) بحسب المرسوم التنفيذي 91-176 إلى عشرون يوماً (20) بهدف مكافحة الفساد الإداري والبيروقراطية في الإدارة العامة هذا من جهة، وكما نجده ألغى كذلك إجراء نشر القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي لاضطلاع الجمهور عليه، طبقاً للمادة 48 من المرسوم التنفيذي 91-176، الذي يجعل من هذا الحق الشخصي موضوع النشر مهدداً طيلة مدة النشر بطعون الإلغاء وهي سنة وشهر<sup>3</sup>.

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

<sup>2</sup> المادة 51 ، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، دار الفجر، القاهرة، مصر، 2005، ص 37، 36

### الفرع الثاني: قرار رفض منح رخصة البناء:

يجوز للإدارة العامة رفض تسليم رخصة البناء، بشرط أن يكون قرار الرفض مسببا، حتى يمكن لصاحب المصلحة أن يطعن في هذا القرار أمام القضاء الإداري، ليتمكن هذا الأخير من الإطلاع على جدية ومشروعية الأسباب التي تستند عليها الإدارة في رفضها تسليم هذه الرخصة، وهذا ما تقضيه المادة 62 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بقولها "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون"

ومن أهم الأسباب التي يمكن الإدارة العامة الاعتماد عليها في رفضها تسليم رخصة البناء:

أولاً: الحالات التي نص عليها المرسوم التنفيذي 91-175، والتي تتعلق بالآتي:<sup>1</sup>

1- حالة ما إذا كانت تلك البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة العمومية أو بالأمن العام، سواء من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، وهذا ما أشار إليه مجلس الدولة في كثير من قراراته منها القرار 22236 المؤرخ 11/07/81 الذي قرر فيه قانوناً أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع تحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة وذلك ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة العمومية والأمن العام<sup>2</sup>

2- حالة التي تكون فيها الأرضية المخصصة للبناء معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات وانزلاق التربة والزلازل والجرف أو تلك البناءات التي من طبيعتها تشكل ضرراً على البيئة.

3- حالة إذا كانت البناءات بسبب موقعها تؤدي إلى الإخلال بالمحافظة على المكان وتوازنه.

4- حالة تعرض البناءات نظراً لموقعها إلى الضجيج.

5- حالة تعارض البناء مع مخططات التهيئة العمرانية.

6- عدم اتصال قطعة الأرض المراد تشييد فوقها البناء بالطرق العمومية

ثانياً: الحالات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 15-19 التي لا يمكن أن يرخص فيها البناء هي التي تتعلق بمخالفة البناء المخططات، مخطط شغل الأراضي المصادق عليها أو الذي يكون في طور المصادقة عليه وقد تجاوز مرحلة التحقيق العمومي وكذلك مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

<sup>1</sup> المواد من 02 إلى 08 و 11 من المرسوم التنفيذي 19-175 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26 المؤرخة في 01/06/1991

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار الهومة، الجزائر، 2002، ص 136، 137

وأيضاً يرفض الترخيص بالبناء في البلديات لا تملك مخططات التهيئة والتعمير<sup>1</sup> وعليه، متى قدرت الإدارة مبررات الرفض سوغ لها الحق في إصدار قرار رفض طلب رخصة البناء تطبيقاً لاختصاص المحدد لها قانوناً، وتأسيساً للأسباب المعينة شرعاً، بعيداً كل البعد عن سلطة الملائمة ورقابتها<sup>2</sup>

#### الفرع الثالث: سكوت الضبطية الإدارية عن منح قرار رخصة البناء:

تشير القاعدة العامة من الناحية القواعد الإدارية أن امتناع الضبط الإداري عن إصدار قرار معين كان من واجب عليها اتخاذها طبقاً للقوانين واللوائح يعتبر بمثابة قرار ضمني بالرفض. وقد اعتبر المشرع الجزائري هذا سكوت بمثابة قرار سلبي يجوز لأصحاب الشأن الطعن فيه بالإلغاء وهذا ما حازته المادة 63 من القانون 90-29 على أنه "يمكن لطالب، رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، غير المقتنع برفض طلبه، أن يقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له"

وهذا ما أكدته مجلس الدولة في الغرفة الثانية في قراره 009808 المؤرخ 2003/07/22 " أنه بموجب مذكرة طعن بالاستئناف مسجلة لدى كتابة الضبط مجلس الدولة، استأنف السيد (س) ضد قرار مجلس قضاء سطيف والذي قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس والرامية إلى إلزام بلدية (أرنات) بأن تسلم له رخصة البناء وأن البلدية لم تتخذ أي قرار في المدة الزمنية المحددة لها قانوناً، وبعد فحص الملف ودراسة الوقائع، انتهى مجلس الدولة أن طلب المستأنف المتعلق بتسليمه لرخصة البناء متوفر على جل الشروط مما يتعين إذن التصريح بأن له أحقية تسلم رخصة البناء<sup>3</sup>

#### الفرع الرابع: تأجيل البث في طلب الرخصة:

لا تقوم سلطة الضبط الإداري في حالة تأجيل البث في طلب الرخصة بإصدار قرار الرفض أو الموافقة، وإنما تعمل على تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء خلال مدة سنة على الأكثر، وذلك عندما تكون القطعة الأرضية المخصصة للبناء داخلة ضمن المساحة التي أدوات التهيئة والتعمير المتعلقة بها مازالت في طور التحضير والإعداد<sup>4</sup>، وبفوات هذه المدة المحددة قانوناً، ولم تتخذ أي قرار صريح، فإن

<sup>1</sup> المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

<sup>2</sup> إسماعيل شامة، المرجع السابق، ص ص 219-220

<sup>3</sup> عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، مجلة الفقه والقانون، العدد 03 المؤرخة في 2003/01/01، ص 11.

<sup>4</sup> المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

قرار التأجيل في هذه الحالة يعتبر قرار إداري ضمني يحق للمعني بالأمر أن يطعن فيه أمام القضاء الإداري، وهذا الموقف قضت به المحكمة العليا في غرفتها الإدارية في قرارها رقم 52573 القضية المؤرخة 1983/01/08 بقولها "أنه من المقرر قانوناً أن سكوت الإدارة الذي تلتزم به السلطات البلدية إتجاه البث في طلب تسليم رخصة البناء يعد قراراً ضمناً بالقبول، وأن الرخصة الضمنية من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الممنوحة"<sup>1</sup>

**المبحث الثالث: سلطة الضبط الإداري في الرقابة البعدية على البناءات المرخص لها:**

تمارس الضبطية الإدارية حق الرقابة البعدية على أشغال البناء والتأكد من مدى مطابقتها لأحكام رخصة البناء وترسم هذه الرقابة ابتداءً من بداية إنجاز أشغال البناء إلى حين انتهاءها بقصد تأمين وصيانة المحافظة على النظام العام في جانب الجمال العمراني، وعليه فالرقابة الإدارية تحسب على الحالات التالية:

-الرقابة خلال سير أشغال البناء .

-الرقابة الإدارية في حالة إنتهاء الأشغال .

**المطلب الأول: رقابة الضبط الإداري خلال سير أشغال البناء :**

يخول القانون لضبط الإداري آليات لمتابعة تنفيذ الأشغال وضبط المخالفات التي يمكن أن يرتكبها صاحب البناء وذلك عن طريق التحقق من آجال المحدد للبناء وإلزامه بضرورة الإعلان عن فتح الورشة، كما يمكنها عقد زيارات ميدانية للبناءات وطلب المستندات الفنية والتقنية المحددة لهذه الأخيرة .

**الفرع الأول: التأكد من احترام الآجال القانونية الممنوحة للبناء :**

تحدد الضبطية الإدارية آجال البناء في قرار الرخصة بحسب طبيعة المبنى وحجمه ومساحته وبالتالي تبقى مسألة الاعتبارات الموضوعية من إختصاص السلطة التقديرية لضبط الإداري بعيداً عن كل الممارسات الشخصية والتحيزية، ويبقى صاحب الرخصة مقيداً في أشغاله بهذه المدة المعنية ولا يتجاوزها وبفواتها تصبح هذه الرخصة الممنوحة غير صالحة للاستعمال ويعد قرار الرخصة في هذه الحالة لاغياً لا يرتب أية آثار في المستقبل<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> حمدي باشا، القضاء العقاري، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع السابق، ص 134  
<sup>2</sup> هذا ما نصت عليه المادة 57 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بقولها "تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع"



الأمر الذي يستدعي من صاحب البناء أن يودع طلبا جديدا إلى الإدارة العامة لحصوله مرة ثانيا على قرار جديد لرخصة البناء من دون تكبد ملفه في هذه الحالة لإجراءات التحقيق والدراسة والتقييم، يجب فقط مراعاة توفر الشروط التالية:

-عدم حدوث أي تعديل بالزيادة أو نقصان في مضمون معطيات أدوات التعمير المسطرة سابقا وهي مخطط التوجيه التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لأن كل تغيير في محتوى هذه المخططات قد يترتب عنه مخالفة البناء المزمع إنجازه لأحكام القانونية والتنظيمية الضابطة للعمران التي تحقق المصلحة العامة العمرانية ويصبح هذا البناء بناءا غير مخطط يترتب عنه ضرر مادي للنسج العمراني من حيث الجمال الطبيعي والهندسي للمدينة الأمر الذي يلزم الإدارة بعدم إصدار قرار الرخصة إلا بعد دراسة الملف من جديد.

-يجب أن تكون الأشغال المنجزة من المشروع مطابقة لتوجيهات قرار رخصة البناء الأولى وفي حالة المخالفة تلزم الإدارة بإجراء دراسة من جديد وتصدر القرار الثاني بحسب هذه التعديلات أو تصدر قرار بهدمه ثم بعد ذلك تنظر في الملف من جديد<sup>1</sup>

ويمكن أن المشرع قصد من ذلك منع المرخص له من التهاون أو عدم الاهتمام بتنفيذ قرار الرخصة ودفعه إلى قيام بالأشغال وإنجازها خلال الأجل المحدد لها.

#### الفرع الثاني: الإعلام عن افتتاح ورشة الأشغال:

أصبح بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المشار أعلاه، إجراء إعلام الإدارة ولاسيما رئيس المجلس البلدي عن تاريخ فتح الورشة غير إجباريا للمرخص له بالبناء، وهذا يعد دافعا لإيقاظ الإدارة من النوم على أن تكون على علم كاف بورشات الأشغال والبناء المفتوحة، انطلاقا من اختصاصها وجدول أعمالها المتعلقة بالرقابة المعد سلفا، دون إنتظار إشعار بانطلاق الأشغال من مرخص له البناء<sup>2</sup>

<sup>1</sup> وهذه الشروط دعت إليها المادة 57 الفقرة 02 من نفس المرسوم بفحواها أنه يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف الأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة البناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها ألغى كل الأحكام المخالفة له لاسيما أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 منها الذي كان يلزم في مادة 50 منه ملغاة على المستفيد من المقرر المرخص بالبناء أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إقليميا بتاريخ فتح الورشة.



غير أن، المشرع قيد صاحب الرخصة قبل بدأ في تنفيذ الأشغال بوضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم تتضمن المعلومات التالية:  
-مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض  
-توضيح تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المحتمل إنهاء الإشغال  
-إسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات واسم صاحب المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال.  
ويظهر القصد من تعليق هذه اللوحة هو إعلام الإدارة والغير أن تنفيذ الأشغال يجرى بصفة رسمية تطبيقاً للأحكام القانونية للتعيمير والبناء وكذلك تحذير المواطنين المارين أمام الورشة بأخذ احتياطاتهم من تساقط مخلفات البناء .

#### الفرع الثالث: سلطتي القيام بزيارات ميدانية وتحضير محاضر المعاينة:

أوجب المشرع على رئيس البلدية باعتباره سلطة الضبط الإداري في المحافظة على النظام العام في العمران والأعوان المؤهلين رسمياً بضرورة إجراء زيارات ميدانية معلنه أو مفاجئة لجميع البنايات التي تكون محل الإنجاز وهذا ما أشارت إليه المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدلة بالمادة 06 من القانون رقم 04-05 بقولها أنه "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاضطلاع عليها في أي وقت" وهذه الزيارات التقديرية تعد بمثابة رقابة وقائية قبل إنتهاء المشروع فتعالج الأخطاء أو الأضرار قبل تفاقمها وتقوم بتصحيحها، وهذه الزيارات الميدانية لم تقيد بفترة زمنية معينة بل أخضعها للسلطة التقديرية لهيئات المكلفة بالرقابة بحسب رزنامة جدول أعمالها المحدد من قبلها<sup>1</sup>

ومن المعلوم بدهاءة، أن الرقابة التي يمارسها رئيس البلدية ذات طبيعة إدارية تتوقف في التأكد من مدى مطابقة البنايات لرخصة البناء وتحقق من سير العادي للأشغال في الورشة، وأما الرقابة التقنية للبناء التي تتعلق بفحص نوعية مواد البناء وجودتها من الحديد المستعمل والإسمنت والرمل والأجور تبقى من صلاحيات الموظفين المؤهلين قانوناً للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وهم:

<sup>1</sup> وهذا ما تقضيه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 بقولها أنه "يمكن أن تتم المراقبة نهاراً وليلاً وأثناء أيام الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن إعلان عنها أو تتم بشكل مفاجئ"

-مفتشو التعمير الذين يتم تعيينهم بانتظام.

-المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران: ويعينون من بين رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية أو من المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين أو من المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير أو المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

-الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية: يعينون من بين رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية أو المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة، انه يمكن لهيئات المكلفة بالرقابة الميدانية أن تستعين بالقوة العمومية في حالة وجود أسباب من شأنها أن تعرقل السير الحسن للرقابة أو تعيق هذه الهيئات من أداء عملها. ولكن يلاحظ أن المشرع لم يجرم فعل عرقلة حق الزيارة، ولم يسلب عقوبات جزائية ضد المعرقلين بخلاف بعض النظم القانونية المقارنة كفرنسا التي تجرم هذا السلوك وتوقع على مرتكبيه عقوبة الحبس والغرامات المالية.

وخلال الزيارة الميدانية لورشة الأشغال منح القانون للهيئة المكلفة بالرقابة، في حالة ثبوتها من وقوع مخالفات في الإنجاز لرخصة البناء وغير مطابقة له، أن تحرر محاضر معاينة وقائع إنجاز الأشغال التي لم تراعي فيها المقاييس الضرورية والمواصفات التقنية المقررة في التصاميم التي تبين موقع الأرض والتوزيعات الداخلية للبنية وشبكة المياه وتوصيل الكهرباء وصرف المياه القدرة والتهوية والواجهة، وكذلك مخططات المهندس المعماري والمستندات، والتي على ضوءها سلمت رخصة البناء، وتعد هذه المحاضر قرينة قانونية ضد المخالف إلى غاية إثبات العكس فترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص إقليميا، ونسخة أخرى إلى وكيل الجمهورية للمحكمة المختص محليا، ويمكن للقاضي الجزائي المختص للمحكمة أن يقضي ببناء على طلب الأطراف المدنية وهم رئيس البلدية

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/11/30 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين لبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 06 المؤرخة في 2006

والوالي إما بإلزام المخالف بإجراء المطابقة أو الهدم خلال آجال محددة لتنفيذ هذه الأعمال<sup>1</sup> وبفوات الأجل وعدم قيام المخالف بتنفيذ الحكم فإن رئيس البلدية والوالي يقوموا بتنفيذه على نفقة المخالف<sup>2</sup>

**المطلب الثاني: الرقابة الإدارية لضبط الإداري بعد انتهاء من أشغال البناء:**

يلزم على المستفيد من رخصة البناء بعد إنهاء الأشغال نهائيا أن يعلم الإدارة المحلية أي رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك قصد الحصول على شهادة المطابقة.

**الفرع الأول: التصريح بإنهاء الأشغال:**

إبتداء من تاريخ إنهاء بناء الأشغال يجب على المرخص له بالبناء إعلام الهيئة الإدارية بذلك بموجب تصريحاً يشهد فيه على مسئوليته بإنهاء البناء بكل موصفاتة ووجهته مطابقة لرخصة البناء والمخططات المرفقة به خلال أجل ثلاثين يوماً يحسب من تاريخ الانتهاء وبأن يودع نسختين منه نسخة أولى بمقر المجلس الشعبي البلدي محل البناء وأما النسخة الثانية بمكتب مصلحة التعمير الفرعية على مستوى الدائرة<sup>3</sup>

ويسمح هذا التصريح من جهة للمستفيد من رخصة البناء من حصوله على شهادة المطابقة من الإدارة المعنية بهدف ممارسة علي مبناه سلطات حق الملكية التي تخوله الحق في إستعمال المبنى واستغلاله والتصرف فيه ومن جهة أخرى يفتح للإدارة الحق في سلطة الرقابة والتأكد من مدى مطابقة البناء المنتهي لكل مقتضيات التهيئة والتعمير بما فيها رخصة البناء<sup>4</sup>

<sup>1</sup> في حالة مخالفة معاينة البناء دون رخصة فإن الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية هي من اختصاص الإدارة المحلية وليس من صلاحيات القضاء تطبيقاً للمادة 76 مكرر من القانون 04-05 التي تنص أنه عندما ينجز البناء دون رخصة بناء يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات للمخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا تتعدى اثنان وسبعون 72 ساعة في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس البلدي المختص قرار الهدم في أجل ثمانية أيام من تاريخ استلام إثبات المخالفة" وبالتالي فإن الهدم من اختصاص رئيس البلدية في حالة البناء دون رخصة البناء يعمل في الأجل المعينة قانوناً وبفواتها يستطيع السلطة الوصية الوالي أن تحل محله في الهدم لمحافظة على الأمن العمومي لما قد يشكله هذا البناء الفوضى من ضرر لأرواح الأشخاص وسلامتهم.

<sup>2</sup> منصورى نورة، منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر، السنة 2010، ص 72

<sup>3</sup> المادة 56 من القانون رقم 90-26 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05.

<sup>4</sup> المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

### الفرع الثاني: إستصدار شهادة المطابقة:

تتحمل الإدارة العامة، بعد إيداع المرخص له تصريح بانتهاء الإشغال، مسئولية التحقيق في مدى مطابقة هذه الأشغال مع موجبات رخصة البناء، من إقامة البنية ومقاسها وواجهاتها، عن طريق الرقابة الميدانية التي تجربها لجنة تتشكل من ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية والقسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، وتجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من قبل رئيس المجلس البلدي في أجل خمسة عشر 15 يوما بعد إيداع المعني بالأمر التصريح بانتهاء الأشغال، وفي حالة عدم إيداعه ذلك في الأجل المحدد قانونا يقوم وجوبا رئيس المجلس البلدي بمبادرة منه بإجراء عملية مطابقة الأشغال، يخطر رئيس البلدية المستفيد من رخصة البناء إشعار بالمرور بتاريخ إجراء بالمراقبة وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل من القيام بالمراقبة.

وبمناسبة انتقال أعضاء اللجنة إلى محل البناء لمعاينة الأشغال ومراقبة المطابقة، يحرر محضر يدون فيه كل الملاحظات والمعاينات التي تراها اللجنة وتقدرها مع إبداء رأيها حول مدى المطابقة البناء لأحكام رخصة البناء والتصاميم المرفقة المصادق عليها، مختوم بتوقيع كل أعضاء اللجنة، إذا كان رأي اللجنة إيجابيا فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم شهادة المطابقة بناء عليه في أجل ثمانية 08 أيام تحسب ابتداء من تاريخ خروج اللجنة لرقابة المعاينة، وأما إذا كان رأيها سلبيا فإنه يمنع حصول المعني بالأمر على شهادة المطابقة إلى غاية تسوية البناء وجعله مطابقا لرخصة البناء والتصاميم ويمنح للمعني مهلة ثلاثة 03 أشهر على الأقل لقيام بذلك، وبعد إنقضاء هذا الأجل يبقى تقدير تسليم شهادة المطابقة أو رفضها من صلاحيات رئيس البلدية ناهيك عن المتابعات القضائية التي يمكن أن يمارسها ضده<sup>1</sup>

### الخاتمة:

تلعب الإدارة العامة دورا كبيرا في رقابة ومعاينة البناءات المنجزة، والتي هي في طور الانجاز، للتأكد من مدى احترامها لمجموع المقاييس والقواعد العمرانية المحددة مسبقا من قبل المشرع في مجال العمران، وتماشيا لذلك حولها القانون سلطات لمواجهة المخلفات العمرانية في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة الإدارية إلى درجة تمكينهم من سلطة هدم البناءات المخالفة للعمران، بهدف حماية النسيج العمراني والمواقع الأثرية والمحافظة على الفضاءات الفلاحية والبيئية والمساحات الخضراء

<sup>1</sup> المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ومما تجدر الإشارة إليه أنه بالرغم من وجود الترسنة القانونية التي تحكم مجال التهيئة العمران نلاحظ انتشار وذيوع البناءات بدون رخصة البناء أو غير مطابقة لها، والبناءات الفوضوية التي تفنقر لأدنى القواعد والضوابط التهيئة العمرانية والصحية والبيئية، وهذا يدل على مايلي:

-عدم ثبات واستقرار القوانين والتنظيمات شجع الانتهازيين وأصحاب المصالح إلى تشييد البناءات غير القانونية، ناهيك أن هذه النصوص تتميز بظرفية، وجاءت لتعالج وتصحح هذه الأوضاع، وتعترف بوجودها بالرغم من عدم مشروعيتها.

وعليه، من الضروري وجود لجنة مكونة من متخصصين وفاعلين في المجال التهيئة العمران تعمل على وضع مشروع لمخطط تصوري مستقبلي للعمران محكم في الجزائر يتسم بالديمومة والاستمرارية.

-لامبالاة الإدارة العامة خاصة رؤساء المجلس الشعبية البلدية في فرض احترام قواعد العمران على المواطنين نتج عنه التسبب والفوضى في انتشار البناءات بدون رخصة البناء وعدم متابعتهم للمخالفين لهذه القواعد، بالرغم من أن المشرع وسع من صلاحيات رؤساء البلدية إلى درجة تمكينهم من سلطة هدم البناءات المخالفة للعمران الأمر الذي يستوجب تحرك السلطات الوصية المركزية لمسائلتهم واتخاذ الإجراءات الإدارية اللازمة ضدهم.

#### قائمة المصادر والمراجع:

#### أولا: النصوص القانونية:

-الأمر رقم 58/75 المؤرخ 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، ج.ر العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم بالأمر 07-05 المؤرخ في 2007/05/13، ج.ر العدد 31 المؤرخة في 2007

-قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1990/112/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52 المؤرخ في 1990/12/02 معدل والمتمم بموجب قانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، ج.ر عدد 51 المؤرخ في 2004/08/15 .

-قانون رقم 02/02 مؤرخ في 2002/02/05 يتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج.ر عدد 10 المؤرخ 2002 .

-قانون رقم 15/08 مؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج.ر عدد 44 المؤرخ في 2008/08/03

-قانون رقم 10/11 مؤرخ في 2011/06/22 يتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 37 المؤرخ في 2011/07/13  
-المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر عدد 26 المؤرخة في 1991/06/01

-المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة وشهادة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر عدد 26 المؤرخ في 1991/05/31، معدل ومتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 2006/01/07، ج.ر عدد 01 صادرة بتاريخ 2006/01/08، والمعدل والمتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 2009/09/22 ج.ر عدد 55 صادرة بتاريخ 2009/09/27 ( المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ملغى صراحة بالمرسوم التنفيذي 15-19)

-المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر عدد 26 المؤرخ في 1991/06/01 المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 05/318 المؤرخ في 2005/09/01، ج.ر عدد 62 المؤرخ في المعدل والمتم 2005/09/11 بالمرسوم التنفيذي رقم 12/166 المؤرخ في 2012/04/05، ج.ر عدد 21 المؤرخ في 2012/04/11

-المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخططا التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر عدد 26 المؤرخ في 1991/06/01 المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 05/317 المؤرخ في 2005/09/10، ج.ر عدد 62 المؤرخ في 2005/06/01 المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 12/148 المؤرخ في 2012/03/28، ج.ر عدد 19 المؤرخ في 2012/04/01

ثانيا: الكتب:

- أقوللي رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار الهومة، الجزائر، 2014
- إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار الهومة، الجزائر، 2003 .

-حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار الهومة، الجزائر، 2002.

-حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية مع الوثائق والمستندات والبيانات المتعلقة بالعقار، دار الهومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2000 .

-ناصر لباد، القانون الإداري، الطبعة الأولى، الطبع لباد، 2004.

-قدوج بشير، النظام القانوني للمكية العقارية، الطبعة الثانية، ديوان الوطني للأشغال العمومية، الجزائر 2003

-منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر، 2010.

#### ثالثا:المقالات:

-عزري الدين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة بسكرة، العدد 08، 2005.

-عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، مجلة الفقه والقانون، العدد 03 المؤرخة في 2003/01/01.

