



خول القانون الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات واسعة ومختلفة لأجل الحفاظ على النظام العام العمراني وهذا باستخدام سلطات الضبط الإداري بنوعيه العام والخاص .

فرئيس البلدية وفي إطار سلطات الضبط الإداري العام ملزم باتخاذ التدابير الوقائية لأجل الحفاظ على سلامة وأمن الأشخاص وبالأخص له أن يأمر بهدم الجدران أو المباني أو البنايات المتداعية، كما له أن يرخص بذلك في الظروف العادية.

إن القانون خول لرئيس البلدية صلاحية منح أو رفض منح الكثير من الرخص كما هو الحال بالنسبة لرخصة الهدم ورخصة التجزئة ورخصة البناء في إطار الرقابة القبلية قبل الشروع في عملية البناء ،كما خوله سلطة إتخاذ الكثير من القرارات والتدابير والقيام بمراقبة عملية البناء أثناء سيران الأشغال أو بعد الانتهاء منها كما هو الحال بالنسبة لزيارة المباني في طور الإنجاز و إصدار قرار الهدم في حالة الأشغال الغير مرخص بها أو تنفيذ قرار العدالة في حالة الأشغال الغير مطابقة لرخصة البناء أو إصدار رخصة المطابقة في إطار الرقابة البعدية مما يعد تقييدا لحرية الأفراد في التصرف في ملكيتهم بكل حرية .

أ. صليح سعد

**سلطات الضبط
الإداري لرئيس
المجلس الشعبي
البلدي في مجال
العمران**

تهدف الدراسة إلى تسليط الضوء على مختلف الوسائل القانونية والصلاحيات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار سلطات الضبط الإداري بنوعيه العام والخاص في مجال العمران، سواء ما تعلق منها بالرقابة القبلية أو ما تعلق بالرقابية البعدية، وكذا رصد الوسائل الممنوحة للأفراد في مواجهة تلك التدابير لأجل معرفة فيما إذا كان هناك توازن بين حق الأفراد في التصرف في أملاكهم الخاصة وحق الجماعات المحلية البلدية في تحقيق المصلحة العامة العمرانية عن طريق المحافظة عن النظام العام العمراني.

يطرح موضوع الدراسة الإشكالية التالية : هل أن الوسائل القانونية الممنوحة لرئيس البلدية في إطار الضبط الإداري بنوعيه العام والخاص في مجال العمران تعد كافية لإيجاد توازن بين طموحات السكان المحليين على مستوى البلدية في التصرف في ملكياتهم العقارية بكل حرية وحق الإدارة في الحفاظ على النظام العام العمراني؟ للإجابة على الإشكالية المطروحة يتعين التطرق إلى المحورين التاليين :

المحور الأول : سلطات الضبط الإداري لرئيس البلدية قبل مباشرة عملية البناء (الرقابة القبلية) .

المحور الثاني : سلطات الضبط الإداري لرئيس البلدية بعد مباشرة عملية البناء (الرقابة البعدية).

المبحث الأول : سلطات الضبط الإداري لرئيس البلدية قبل مباشرة عملية البناء (الرقابة القبلية).

منح رئيس البلدية في إطار صلاحيته الوقائية الرامية إلى المحافظة على النظام العام العمراني اختصاص تسليم كل من رخصة الهدم (المطلب الأول) ورخصة التجزئة (المطلب الثاني) ورخصة البناء (المطلب الثالث).

المطلب الأول : رخصة الهدم

جعلت المادة 68 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الاختصاص في تسليم رخصة الهدم حصريا بيد رئيس البلدية إذ جاء فيها " تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي " وهو ما أكدته ذلك المادة 68 من المرسوم التنفيذي 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و...إذ جاء فيها: "...تطبيقا لأحكام المادة 68 يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم... وذلك عندما تكون البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية..." طبقا لنص المادة 61 من المرسوم 176/91 .

فرئيس البلدية يمكنه التدخل بصفة مستعجلة لإصدار رخصة الهدم قصد الحفاظ على الأمن العام (الفرع الأول)، كما أنه يقوم بإصدار قرار الهدم أو الامتناع عن ذلك بناء على طلب موجه إليه من طرف صاحب المصلحة (الفرع الثاني) وفي

كل الحالات فإن الأشخاص يبقى لهم حقوق وضمانات في مواجهة القرار المتخذ سواء بقبول أو رفض إصدار قرار الهدم (الفرع الثالث).

الفرع الأول : سلطة رئيس البلدية في إصدار قرار الهدم في الظروف الطارئة .

ألزمت المادة 71 من القانون 08/90 المتعلق بالبلدية رئيس البلدية في حالة الخطر الحال والجسيم والداهم بتنفيذ التدابير الوقائية لضمان سلامة الأشخاص (المحافظة على الأمن العام) فله أن يأمر بهدم الجدران أو البنايات أو المباني المتداعية. وطبقا لأحكام المادة 75 وما يليها من المرسوم التنفيذي 176/91 المحدد لكيفيات تحضير رخصة الهدم وغيرها من الرخص والتي جاءت تطبيقا لأحكام المادة 71 من القانون 08/90 المتعلق بالبلدية نجد إن رئيس البلدية مخول للقيام بالمهام والصلاحيات التالية :

1- له أن يوصي بهدم الجدران أو المباني أو البنايات الآيلة للانهيار أو عند الاقتضاء الأمر بترميمها في إطار إجراءات الأمن التي تقتضيها الظروف (المادة 01/75 من المرسوم 176/91).

2- له الحق في القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضرورية للتحقق من صلاية الجدران أو المبنى أو البناء (المادة 02/75 من المرسوم 176/91).

3- إخطار الجهة القضائية في حالة امتناع صاحب الملكية عن تنفيذ القرار المتخذ من قبل رئيس البلدية (م 76 من المرسوم 176/91).

4- اتخاذ الإجراءات الوقائية من أجل ضمان الأمن لا سيما إخلاء المباني ومنع الإقامة بها (م 76 من المرسوم 176/91).

5- الأمر بتنفيذ الأشغال المقررة -ترميم أو هدم- على نفقة صاحب الملكية مع الملاحقة القضائية (م 78 من المرسوم 176/91).

الفرع الثاني : سلطة رئيس البلدية في إصدار قرار الهدم في الظروف العادية .

بعد التحقيق في طلب رخصة الهدم المقدم من صاحب الشأن يمكن لرئيس البلدية ويتوافر كافة الشروط المطلوبة أن يصدر قرار الهدم (أولا) كما له أن يرفض الطلب إذا ما لاحظ خلاف ذلك (ثانيا) .

أولا : قبول طلب رخصة الهدم .

بتوافر الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91 فإن رئيس البلدية يصبح ملزما بمنح رخصة البناء، كما أنه يكون ملزما بمنح رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية طبقا للمادة 66 من المرسوم 176/91.

ورئيس البلدية و هو يمنح رخصة الهدم لطالبها إنما يراقب مدى احترام هذا الأخير للقواعد العامة للتعمير أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي بحسب الأحوال وهذا من خلال مراقبة شرط التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره والمنصوص عليه في المادة 62 المذكور أعلاه .

إن رخصة الهدم المسلمة لطالبيها تعد وفقا لأحكام المادة 74 من المرسوم 176/91 لاغية في الحالات التالية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات ،
 - إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاثة الأولى،
 - إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة .
- وما يلاحظ على أن مدة إلغاء رخصة الهدم تعد مدة طويلة بالنظر للغرض الذي من أجله منحت رخصة الهدم وهو المحافظة على النظام العام في بعده الأمن العام .

الفرع الثاني : رفض طلب رخصة الهدم .

أوجب القانون 29/90 في المادة 62 منه على رئيس البلدية أن يعلل قراره القاضي برفض منح رخصة الهدم على أن يكون قراره مستخلصا من أحكام ذات القانون، كما ألزمته المادة 69 من نفس القانون بتبليغ قراره بالرفض إلى صاحب الطلب. ويمكن تحديد حالات الرفض فيما يلي :

1-انعدام الصفة لدى صاحب الطلب : ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل .

2-تخلف أحد الوثائق التقنية المطلوبة في المادة 62 من المرسوم 176/91.

3-عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره .

الفرع الثالث : حقوق الأفراد في مواجهة مضمون رخصة الهدم.

خول القانون الحق للغير في الاعتراض على مشروع الهدم (أولا) كما خول صاحب الطلب في إتباع طريق التظلم الولائي والقاضي (ثانيا).

أولا : حق الغير في الاعتراض على مشروع الهدم .

يمكن لكل مواطن الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا (م 71 من المرسوم التنفيذي 176/91) شريطة أن يكون الاعتراض مبررا أو مدعما بوثائق شرعية ترفق بعريضة الاعتراض كأن يكون المعارض هو المالك للمبنى أو الجدار المقدم بشأنه طلب الهدم أو أن الهدم يلحق به ضررا جسيما.

ثانيا : حق صاحب الطلب في التظلم الإداري والقضائي .

فسح المشرع المجال أمام طالب الرخصة لإجبار السلطة للرد على طلبه بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 176/91 حيث يتقدم بعريضة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء الآجال المقررة يطلب فيها الرد على طلبه، وإذا لم يبلغ به بعد شهر كامل من تقديم العريضة يمكنه رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة⁽¹⁾ وذلك لأجل إجبار الإدارة لتمكينه من رخصة الهدم .

ما يلاحظ بالنسبة لرخصة الهدم هو أن المشرع منح سلطات واسعة لرئيس البلدية لأجل الحفاظ على النظام العام في بعده المتعلق بالأمن العام والنظام العام

العمراني، بينما نجده في المقابل قد خول صاحب الطلب الحق في التظلم الولائي واللجوء إلى القضاء دون توضيح آليات التقاضي وشروطه.

المطلب الثاني : رخصة التجزئة

نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه "تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"، و قد عرف الفقه التجزئة بأنها كل عملية تقسيم لملكية عقارية إلى عدة قطع من أجل البناء عليها⁽²⁾.

لقد منحت المادة 65 من القانون 29/90 الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي لأجل منح رخصة التجزئة كما هو الحال كذلك بالنسبة للمدتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 176/91. فبتوافر الشروط المطلوبة يقوم رئيس البلدية بإصدار رخصة التجزئة (الفرع الأول) ويتخلفها يمتنع عن ذلك أو يؤجل البث في الطلب (الفرع الثاني) وفي كل الحالات فإن الأشخاص لهم حقوق وضمانات في مواجهة قبول أو رفض أو تأجيل البث في الطلب (الفرع الثالث).

الفرع الأول : قبول طلب رخصة التجزئة .

بمطابقة الطلب للشروط المقررة قانونا بموجب المواد 2 و 3 من المرسوم التنفيذي 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء والمتعلقة بعدم المساس بالسلامة والأمن العمومي، وعدم تعرض الأرض للأخطار الطبيعية في حالة غياب أدوات التعمير، وكذا احترام المقاييس المحددة بالمادة 12 من المرسوم التنفيذي 176/91 في حالة وجودها يتم قبول طلب الرخصة كقرار صادر في إطار الرقابة الإدارية على هذه الأشغال⁽³⁾.

تتضمن الرخصة وجوب إنجاز صاحب الطلب الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال وذلك من خلال إحداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف ومساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه (المادة 20 من المرسوم 176/91).

إن قرار التجزئة المسلم لصاحبه يصبح منقضيا إذا لم يتقيد بما يلي :
- لم يشرع في أشغال التهيئة خلال أجل (03) سنوات ابتداء من تاريخ إعلان القرار،
- إذا لم تكتمل أشغال التهيئة المقررة خلال الأجل المحدد في القرار والذي لا يجب أن يتجاوز الثلاث سنوات (المادة 24 من المرسوم 176/91).

الفرع الثاني : رفض طلب رخصة التجزئة ، أو تأجيل البث فيها .

يمكن لرئيس البلدية رفض رخصة التجزئة (أولا) كما يمكن له تأجيل البث فيها (ثانيا).

أولا : رفض طلب رخصة التجزئة .

نصت المادة 18 من المرسوم 176/91 على وجوب رفض تسليم رخصة التجزئة من قبل رئيس البلدية في حالة ما إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو غير مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل

ذلك . غير أنها أجازت له إمكانية الرفض إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

حيث أنه ما يلاحظ على إمكانية رفض تسليم رخصة التجزئة هو أن المشرع وبالرغم من إمكانية مخالفة الأرض المجزأة لأداة التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا أن رئيس البلدية منحت له السلطة التقديرية في منح أو عدم منح رخصة التجزئة وهذا بالرغم مما قد ينتج عن ذلك من مساس بالنظام العام العمراني .

ثانيا : تأجيل البث في الطلب .

طبقا للمادة 64 من المرسوم التنفيذي 176/91 فإن طلب رخصة التجزئة يمكن أن يكون محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد .

إن تأجيل البث في طلب رخصة التجزئة مرهون بغياب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي على أن لا يتجاوز تأجيل البث في الطلب السنة مند تاريخ تقديم الطلب .

الفرع الثالث : حقوق الأفراد في مواجهة مضمون قرار رخصة التجزئة .

أوجبت المادة 23 من المرسوم التنفيذي 176/91 أن يتم وضع نسخة من الملف المتعلق بالتجزئة بمقر البلدية تحت تصرف الجمهور دون ذكر آليات الاعتراض على عملية التجزئة ، كما اكتفت نفس المادة على التأكيد على ضرورة تبليغ صاحب الطلب بنسخة من قرار التجزئة دون توضيح الآليات والإجراءات الواجبة الإلتفاع في حالة رفض الطلب .

المطلب الثالث : رخصة البناء

إن القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لم يعرف رخصة البناء بل حدد نطاق تطبيقها في المادة 2 منه والتي جاء فيها : "تستلزم رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة⁽⁴⁾ مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج" كما أن نفس القانون في المادة 53 منه قد حدد الحالات التي لا تخضع لرخصة بناء وهي البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني .

لقد منحت المادتين 40 و 41 من المرسوم التنفيذي 176/91 الاختصاص لرئيس البلدية لأجل إصدار رخصة البناء سواء بوصفه ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة. فيتوافر الشروط المطلوبة يقوم رئيس البلدية بإصدار رخصة البناء بشكل بات أو يمنحها بتحفظ أو بالإنزام (الفرع الأول) ويتخلفها يمتنع عن ذلك أو يؤجل البث في الطلب (الفرع الثاني)، وفي كل الحالات فإن الأشخاص يبقى لهم حقوق وضمانات في

مواجهة قبول أو رفض أو تأجيل البث في الطلب أو منحه بإلزام أو تحفظ (الفرع الثالث).

الفرع الأول : قبول طلب رخصة البناء.

بمطابقة الطلب للشروط المقررة قانونا سواء ما تعلق منها بصفة الطالب (المادة 34 من المرسوم 176/91) أو ما تعلق بالوثائق التقنية التي تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران وقواعد البيئة (المادة 35 من المرسوم 176/91) فإنه يتوجب على رئيس البلدية منح رخصة البناء للطالب بقرار صريح، على اعتبار أن رخصة البناء ليست عملا تقديريا فحسب بل هي اختصاص مقيد للإدارة إذ لا يمكنها رفض منح رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من القانون طبقا للمادة 62 من القانون 29/90 ، و تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء (المادة 49 من القانون 29/90).

غير أن رئيس البلدية يمكن له أن يمنح رخصة البناء بتحفظ أي أن هناك قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء، لكن مع تعديل جزئي له ، من أجل جعله يتماشى مع التنظيم العمراني للبلدية. ومن أمثله ذلك ما نصت عليه المادة 27 من المرسوم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والذي جاء فيها : " يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة ، إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناؤها ، تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على أفاق المعالم الأثرية " ويتعين أن يكون قرار منح رخصة البناء بتحفظ مسببا طبقا للمادة 44 من المرسوم 176/91 .

إن بعض الفقهاء ينتقدون مثل هذه الإمكانية الممنوحة للإدارة ، ومنهم الأستاذ LIET-VERAUX ، الذي يرى أن أمرا كهذا يتناقض مع مبادئ الديمقراطية ، لأنها تسمح للإدارة تحت غطاء القانون ، بأن تجري ضغطا ومساومة على طالب الرخصة فيكون الرفض ممكنا قانونا يجعل منح الرخصة مرهونا أحيانا على تعويض⁽⁵⁾.

كما يمكن لرئيس البلدية أن يمنح رخصة البناء بإلزام و من أمثلة ذلك ما ورد في نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 175/91 والتي جاء فيها : " يمكن السلطة التي تسلم رخصة البناء أن تشترط ما يأتي ، لبناء عمارة للاستعمال السكني أو عمارة لاستعمال غير سكني والتي تتطلب إما تهيئات أو احتياطات في الموقع للتجهيزات الجماعية أو لارتفاقات عملية وإما تقسيمة أرضية :

1-إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات لألعاب وترتيب للحماية من الحريق .

2-بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب لاحتياجات ساكني العمارات المزمع بناؤها .

أ. صليح سعد — سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران

3-مساهمة صاحب البناء في نفقات إنجاز التجهيزات التي أصبحت ضرورية بفعل المشروع .

4-تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصلحة المشتركة.

الفرع الثاني : رفض طلب رخصة البناء أو تأجيل البث في الطلب .

يمكن لرئيس البلدية أن يرفض طلب رخصة التجزئة (أولا) كما له أن يؤجل البت فيها (ثانيا) .

أولاً : رفض طلب رخصة البناء .

منحت المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176/91 الحق لرئيس البلدية في رفض منح رخصة البناء إذ جاء فيها : " لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه،أو مطابقا لوثيقة محل ذلك".

يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في المقطع أعلاه،إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضي مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة .
عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات فيجب أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة معللا .

إن رفض تسليم رخصة البناء يكون بشكل وجوبي إذا كانت الأشغال مخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي أو كانت مقامة على أرض مجزأة وغير مطابقة لرخصة التجزئة أو كانت الأشغال مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير في حالة غياب أدوات التعمير ،كما يمكن أن يكون الرفض جوازي في حالة إذا ما كانت الأشغال غير مطابقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي .

ثانياً : تأجيل البث في الطلب .

قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفض وإنما تري تأجيل إتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها وهذا ما نصت عليه المادة 64 من القانون 29/90 "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد"⁽⁶⁾وعليه فإن تأجيل البث في طلب رخصة البناء يتطلب توافر شرطين وهما : أن تكون أداة التهيئة والتعمير قيد الإنجاز ،وأن لا يتجاوز التأجيل مدة سنة من تاريخ تقديم الطلب .

الفرع الثالث : حقوق الأفراد في مواجهة مضمون قرار رخصة البناء.

خول القانون الحق للغير في الاعتراض على منح رخصة البناء(أولاً) كما خول صاحب الطلب أو خلفه العام حق إتباع الطريق القضائي.

أولاً : حق الغير في الاعتراض على منح رخصة البناء .

يمكن للغير أن يلجأ إلى رفع دعوى أمام القضاء الإداري يطالب فيها بإلغاء رخصة البناء المسلمة للطالب إذا ما أثبت بأن له مصلحة شخصية ومباشرة في ذلك كأن يكون من جيران طالب رخصة البناء في مكان مشروع البناء و أن مباشرة أشغال البناء من شأنها أن تمس أو تعدل من حقوقه كحجب النور والهواء عن بنائه أو عدم احترام المسافة البينية اللازمة بين البنايتين والمقدرة على الأقل بمترين حسب المادة 709 ق.م أو زعمه بأن الأرضية المراد إقامة مشروع البناء عليها ملك له أو أن إقامة البناء من شأنه تغيير الارتفاقات الظاهرة كارتفاع حق المرور .

ففي ذات السياق رفع المسمى (ب،أ) دعوى أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الشلف ضد كل من (ل،ح) ورئيس بلدية خميس مليانة يطالب فيها بإلغاء رخصة البناء المسلمة للمسمى (ل،ح) بدعوى أن هذا الأخير قد غلق الممر المؤدي إلى مسكنه أين استجابت الغرفة الإدارية لطلب المدعى والرامي إلى إبطال رخصة البناء وقد أيد مجلس الدولة القرار المستأنف وذلك بموجب القرار الصادر عنه بتاريخ 2002/10/01⁽⁷⁾.

ثانياً : حق طالب الرخصة أو ذوي حقوقه في اللجوء إلى القضاء .

من الطبيعي أن يكون لطالب الرخصة مصلحة في طلب إلغاء القرار المتعلق بها إذا كان هذا القرار يضره فمصلحته مثلاً من إلغاء قرار رفض لمنح رخصة البناء تتمثل في إمكانية تحصله عليها لاحقاً.

يمكن أيضاً لورثة وخلف طالب الرخصة الطعن بالإلغاء في القرار المتعلق بها إذا كانت لهم مصلحة مباشرة وشخصية من هذا الطعن كون الرخصة تخص البناء ،أو مشروع البناء ،وينتقل الانتفاع والمصلحة منها لصاحب المشروع الجديد⁽⁸⁾.

وفي هذا الإطار فقد أقام المسمى (ع،م) دعوى أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء بسكرة ضد رئيس بلدية بسكرة ملتصاً فيها بإلغاء قرار رفض منحه رخصة البناء والقضاء على بلدية بسكرة بتمكينه من رخصة البناء.

حيث أن بلدية بسكرة كانت قد بررت رفضها بمنح الرخصة على أساس أن البناية المراد تشييدها تقع في منطقة خطرة (تحت التيار الكهربائي)، لكن بعد إجراء خبرة تبين أن البناية تقع بعيدة عن الخطر بمسافة 18.85 م مما جعل الغرفة الإدارية تستجيب لطلب المدعى وقد أيد قرارها مجلس الدولة بموجب القرار المؤرخ في 2004/02/10⁽⁹⁾.

إن الصلاحيات الممنوحة لرئيس البلدية في مجال حماية النظام العام العمراني تبقى سارية المفعول ومتزامنة مع الانطلاق في الإشغال وإلى غاية الانتهاء منها .

المبحث الثاني : سلطات الضبط الإداري لرئيس البلدية بعد مباشرة عملية البناء (الرقابة البعدية).

خول المشرع لرئيس البلدية حق زيارة أماكن إنجاز البناء (المطلب الأول) وحق إصدار قرار هدم البناء الغير مرخص (المطلب الثاني) ،كما خوله سلطة تنفيذ

قرار العدالة في حالة تشييد بناء غير مطابق لرخصة البناء (المطلب الثالث)، إضافة إلى تسليم رخصة المطابقة (المطلب الرابع).

المطلب الأول : سلطة معاينة أشغال البناء.

خولت المادة 73 من القانون 29/90 رئيس البلدية الحق في زيارة البنايات محل التشييد إذ جاء فيها : " يمكن للوالي **ورئيس المجلس الشعبي البلدي** وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء".

وقد ألزمت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 55/06 المحدد لشروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة رئيس البلدية بالقيام بالزيارة لأماكن البناء إذ جاء فيها : " تطبيقاً لأحكام المادتين 73 و 76 مكرر من القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ أول ديسمبر 1990 م والمذكور أعلاه ، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً والأعوان المؤهلين قانوناً أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنايات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بذلك وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما " وأن الزيارة التي يقوم بها رئيس البلدية ينبغي أن تكون وفق شروط محددة (الفرع الأول) ويترتب عليها آثار معينة (الفرع الثاني).

الفرع الأول : الشروط الواجب توافرها لإجراء المعاينة .

يتعين على رئيس البلدية أثناء قيامه بزيارة أماكن إنجاز البناءات ومراقبتها أن يكون مرفوقاً بأعوان مؤهلين قانوناً طبقاً لما تقتضيه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 55/06 ، وهم المنصوص عليهم في المادة 02 من المرسوم 55/06 ، كما يتعين عليه قبل ذلك أن يعد جدول زمني للزيارة ويبلغ نسخة منه إلى الوالي وكذا مدير التعمير المختصين حسب المادة 09 من المرسوم 55/06 ، كما يمكن له أن يقوم بالزيارة نهاراً وليلاً أو أثناء أيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما حسب ما أكدته المادة 08 من المرسوم 55/06 وعليه يمكن رد شروط إجراء المعاينة من قبل رئيس البلدية إلى ما يلي :

- 1- أن يعد جدول زمني للمعاينة ويبلغه لكل من الوالي ومدير التعمير المختصين ،
- 2- أن يكون مرفقاً بأعوان مؤهلين قانوناً وهم الأعوان المنصوص عليهم في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 55/06 ،
- 3- أن تكون الزيارة وفقاً للأوقات المسموح بها قانوناً (أن لا تكون قبل الخامسة صباحاً ولا بعد الثامنة مساءً).

الفرع الثاني : الآثار المترتبة على عملية المعاينة .

أثناء إجرائه للمراقبة يتعين على رئيس البلدية أن يطلب من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق التي تسلمها المصالح المختصة والمتمثلة في:

التصريح بفتح الورشة ،رخصة البناء،رخصة الهدم عند الانقضاء(المادة 6 من المرسوم 55/06) ،وبحسب الأحوال فإذا كان المعني بالأمر يتوفر على الوثائق المطلوبة وأن أشغال بنائه تتطابق مع الوثائق المسلمة له فإن رئيس البلدية والأعوان المرافقين له لا يحررون أي محضر ضد المعني،وفي الحالة العكسية فإنه يمكن أن يحرر ضده بحسب الأحوال محضر أشغال شرع فيها بدون رخصة ،أو محضر معaine أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء،محضر أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم (المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06).

المطلب الثاني : إصدار قرار هدم البناء غير المرخص به .

منحت المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الاختصاص لرئيس البلدية لأجل هدم البناء المنجز بدون رخصة إذ جاء فيها "...يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل (08) أيام ،إبتداءا من تاريخ إستيلاء محضر إثبات المخالفة..." غير أنه في حالة تقاعس رئيس البلدية وبعد انقضاء المهلة الممنوحة له يحل محله الوالي بقوة القانون ويصدر قرار بالهدم في أجل لا يتعدى (30) يوما (المادة 76 مكرر 4) من تاريخ انقضاء المهلة الممنوحة لرئيس البلدية.

إن قرار الهدم الذي يصدره رئيس البلدية يتعين أن تتوفر جملة من الشروط لاتخاذها (الفرع الأول)،ويترتب على ذلك تبعات محددة(الفرع الثاني).

الفرع الأول : شروط إصدار قرار الهدم .

تتمثل الشروط التي يتعين تحققها قبل إصدار قرار الهدم فيما يلي :

1- ضرورة تحرير محضر إثبات المخالفة من قبل العون المؤهل قانونا وإرسالها إلى رئيس البلدية في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين(72) ساعة (المادة 76 مكرر 01/4) ،إذ يتعين على العون المؤهل أن يحرر المخالفة على استمارة تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا (المادة 15 من المرسوم التنفيذي 55/06) ، و يتعين تحديد تاريخ إجراء المعاينة بالتدقيق ،وتحديد طبيعة الأشغال التي شرع فيها ومكانها بالضبط وتحديد هوية المخالف بدقة كما يتعين أن تكون هناك عملية القيام بأشغال بناء تتمثل سواء في إنشاء وتشبيد مباني جديدة أو توسيع مباني مقامة أو تعليتها أو تغيير وتعديل الواجهات المفضية على الساحات العمومية،كما يتعين أن لا يحوز المعني على رخصة بناء.

2-إلزامية إصدار قرار الهدم في أجل لا يتعدى الثمانية أيام(08) من تاريخ إستيلاء محضر إثبات المخالفة (المادة 76 مكرر 02/4)،وبالتالي فإن تقاعس رئيس البلدية عن إصدار قراره إلى تاريخ لاحق لانقضاء مهلة (08)أيام يجعل من قراره معيب بعيب عدم الاختصاص الزمني.

إن عدم قيام رئيس البلدية بإصدار قرار الهدم في أجل ثمانية أيام من تاريخ توصله بمحضر إثبات المخالفة يسمح للوالي بالحلول محله على أن يصدر قراره في

أجل (30) يوم من تاريخ انتهاء المهلة الممنوحة لرئيس البلدية (إعمال سلطة الحلول).

الفرع الثاني : الآثار المترتبة عن إصدار قرار الهدم .

يترتب عن إصدار قرار الهدم التبعات التالية :

1-تنفيذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجود مثل تلك المصالح يتم تنفيذ أشغال الهدم بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي (المادة 76 مكرر 04/4) .

2-يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس البلدية باستخدام كل الطرق (م 76 مكرر 05/4).

3-إن إجراءات الهدم لا يتم توقيفها رغم لجوء المعني إلى القضاء المختص (القضاء الاستعجالي) (حسب المادة 76 مكرر 06/4).

إن ما يلاحظ فيما يخص إصدار قرار هدم البناء الغير مرخص وهو أن المشرع في القانون 05/04 لم يوضح الإجراءات التي يتعين القيام بها في حالة عدم إصدار قرار الهدم من قبل رئيس البلدية في الأجل المحدد له وعدم استخدام الوالي لحق الحلول، فهل يتعين اللجوء إلى القضاء لإصدار قرار قضائي بالهدم، أم أن أشغال البناء الغير مرخص بها تتخصن ضد الهدم. ففي قضية من هذا القبيل أصدر رئيس بلدية تمالوس قرار بالهدم مؤرخ في 2006/11/29 بعدما توصل بنسخة من محضر معاينة المخالفة المحرر بتاريخ 2006/04/19 أين تم إصدار قرار بالهدم بعد مرور سبعة أشهر وقد تم تنفيذ قرار الهدم أين رفع صاحب البناء دعوى تعويض أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء سكيكدة وقد رفضت دعواه لعدم التأسيس بموجب القرار الصادر بتاريخ 2007/06/16 تحت رقم 07/173 وهذا بالرغم من أن قرار الهدم مشوب بعيب عدم الاختصاص الزمني⁽¹⁰⁾.

المطلب الثالث : تنفيذ قرار العدالة الجزائية في حالة تشييد البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.

خولت المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 الاختصاص لرئيس البلدية في تنفيذ الحكم القضائي الصادر في المادة الجزائية وذلك بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف إذ جاء فيها : " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ،بحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة ،كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة .

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية ،إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة ،يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف .

لتحريك الدعوى العمومية يتعين أن تتوافر جملة من الشروط (الفرع الأول) وتترتب عن ذلك آثار محددة (الفرع الثاني).

الفرع الأول : شروط تحريك الدعوى العمومية .

باستقراء نص المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 وكذا المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06 نجد وأن الشروط التي يتعين توافرها لأجل استصدار حكم جزائي ضد المخالف تتمثل فيما يلي :

1- عدم مطابقة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة كعدم احترام مخططات البناء وذلك بتغيير الواجهات أو الارتفاع،

2- ضرورة معاينة المخالفة من طرف العون المخول قانونا بذلك ،

3- ضرورة تحرير محضر معاينة المخالفة من قبل العون المؤهل الذي قام بالمعاينة الميدانية وذلك وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 55/06، إذ يتعين عليه أن يحرر المخالفة على استمارة تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا (المادة 15 من المرسوم التنفيذي 55/06)، ويتعين عليه تحديد تاريخ إجراء المعاينة بالتدقيق مع ذكر اسم ولقب وصفة العون، مع تحديد الأشغال الغير مطابقة لرخصة البناء و ذكر مراجع هذه الأخيرة، ومكانها وتحديد هوية المخالف بدقة،

4- إرسال محضر معاينة المخالفة إلى الجهة القضائية المختصة (السيد وكيل الجمهورية)، كما يتم إرسال أيضا نسخة من ذات المحضر إلى رئيس البلدية والوالي المختصين في أجل 72 ساعة من تاريخ معاينة المخالفة (المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90).

5- يرفق المحضر في كلتا الحالتين وجوبا بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه، وترسل نسخة من كل من المحضر والتقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهما (المادة 19 من المرسوم 55/06).

الفرع الثاني : الآثار المترتبة عن تحريك الدعوى العمومية .

يتربط عن تحريك الدعوى العمومية ضد المخالف لأحكام رخصة البناء ما يلي :

1- معاقبة المخالف طبقا للمادة 77 من القانون 29/90 بغرامة تتراوح بين 3000 و 300.000 دج إضافة إلى الحبس من شهر إلى ستة أشهر عند العود،

2- إذا كانت المخالفة ليست على قدر كبير من الجسامه كفتح منفذ غير موجود على المخطط يصدر حكم بالإلزام المخالف بمطابقة بنائه للرخصة المسلمة له .

3- وإذا كانت المخالفة على قدر كبير من الجسامه كعدم احترام الارتفاع المرخص به فإن القاضي يصدر حكم بهدم البناء بصفة جزئية أو كلية (م 76 مكرر 5 من القانون 29/90).

4- يتعين على المخالف الامتنال للحكم الصادر ضده وذلك بمطابقة الأشغال أو بهدم جزء منها أو هدمها كلها، وفي حالة عدم الامتنال يقوم رئيس البلدية أو الوالي

المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف (المادة 76 مكرر 04/5 من القانون 29/90).

إن ما يلاحظ في الواقع العملي على مستوى جهات القضاء الجزائي أنها تطبق عقوبة جزائية تتراوح بين الغرامة والحبس في حين لا يؤمر بأي إجراء يتعلق بتصحيح الوضعية اتجاه التزامات رخصة البناء مما يجعل المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 ساكنة من حيث التطبيق وبدون جدوى نظرا لعدم وعي قضاة المادة الجزائية بضرورة الحفاظ على قواعد العمران⁽¹¹⁾ و عده أهليتهم لذلك بسبب ضعف تكوينهم في مجال قانون العمران.

المطلب الرابع : شهادة المطابقة .

تعتبر شهادة المطابقة وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها ،تمنح للمالك أو لصاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء⁽¹²⁾. وبموجب المادة 56 من المرسوم 176/91 فإن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة.

لقد منحت المادة 55 من المرسوم 176/91 الاختصاص لرئيس البلدية بتسليم شهادة المطابقة إذ جاء فيها : " تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ". فبتوافر الشروط المقررة قانونا يسلم رئيس البلدية شهادة المطابقة للمعني (الفرع الأول)، ويتخلفها يمتنع عن ذلك ويرفض تسليمها (الفرع الثاني)، وصاحب الشأن يبقى له حق التظلم الرئاسي و ما يترتب عنه (الفرع الثالث).

الفرع الأول : قبول طلب شهادة المطابقة .

عند استقاء الشروط المقررة قانونا والقيام بالإجراءات اللازمة يقوم رئيس البلدية بتسليم شهادة المطابقة للمعني ،و يمكن رد الشروط و الإجراءات اللازمة لذلك إلى ما يلي :

- 1- ضرورة الانتهاء من إنجاز أشغال البناء (المادة 56 من المرسوم 176/91) ،
- 2- أن يتم التصريح في نسختين في أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل (المادة 57 من المرسوم 176/91) شريطة أن يكون التصريح مقدم من قبل المستفيد من رخصة البناء (المادة 54 من المرسوم 176/91)،
- 3- ترسل نسخة من تصريح طالب الشهادة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية (المادة 02/57 من المرسوم 176/91)،
- 4- يتم طبقا للمادة 04/57 من المرسوم 176/91 تشكيل لجنة تتكون من ممثلين مؤهلين عن رئيس البلدية وممثلين مؤهلين عن المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح الأخرى لا سيما الحماية المدنية و ذلك لأجل التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء،

5-تجتمع اللجنة المذكورة أعلاه بناء على استدعاء رئيس البلدية بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثلاثة(03) أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال إن حصل ذلك (المادة 01/58 من المرسوم 176/91).

6-يرسل رئيس البلدية إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المعاينة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من تاريخ إجرائها (المادة 02/58 من المرسوم 176/91)،

7-بعد قيام اللجنة بالمعاينة تحرر محضر بذلك وتبرز رأيها حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها (المادة 03/58 من المرسوم 176/91)،

بعد موافقة الجهات المختصة بالرقابة الميدانية والتقنية والمتمثلة في مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ولجنة المطابقة على الأشغال المنجزة، وبمطابقتها لرخصة البناء يكون على الجهة المختصة منح شهادة المطابقة لطالبيها⁽¹³⁾. و بالتالي فسلطة رئيس البلدية تعد مقيدة بالرأي التقني الوارد إليه من مصلحة التعمير و لجنة المراقبة الميدانية مما يشكل أكثر ضمانة للأفراد و يمنع الانحراف بالسلطة.

الفرع الثاني : رفض طلب شهادة المطابقة .

إذا ما أبرزت المراقبة الميدانية التي قامت بها اللجنة أن الطالب لم يقيم بإنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، فإنه يترتب على ذلك ما يلي :

1-يعلم رئيس البلدية الطالب بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة (المادة 02/59 من المرسوم 176/91).

2-يعلم رئيس البلدية الطالب بأنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وللأحكام المطبقة (م 02/59 من المرسوم 176/91)،

3-تذكير الطالب بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون 29/90 (المادة 02/59 من المرسوم 176/91)، وهي طبعا المتابعة الجزائية وما يترتب عن ذلك من إمكانية قد تصل إلى حد هدم البناء كلية طبقا للمادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 ،

4-منح أجل للطالب لا يتجاوز ثلاثة(03) أشهر للقيام بإجراءات المطابقة بصفة طوعية (المادة 03/59 من المرسوم 176/91).

5-بعد انقضاء الأجل يسلم رئيس البلدية بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إذا قام الطالب بإجراء المطابقة المطلوبة منه، أو رفضها ،ويشرع عندئذ في ملاحقته أمام القضاء المختص وفقا لنص المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 .

الفرع الثالث : حق الطالب في تقديم طعن سلمي .

بعد انقضاء مهلة الثلاثة أشهر الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من الأشغال ،وفي حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة يحق لصاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي إلى الوالي (المادة 01/60 من المرسوم 176/91).

يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي لتقديم الطعن، وفي حالة سكوتها عن الرد فإن ذلك يعتبر على أنه قرار ضمني بقبول تسليم شهادة المطابقة (المادة 02/60 من المرسوم 176/91).

بالرغم من أن القانون يلزم المستفيد من رخصة البناء بالتصريح بالإنهاء من أشغال البناء في أجل شهر من تاريخ الانتهاء، إلا أننا في الواقع لا نجد من يقوم بذلك وهذا بسبب المخالفات المرتكبة أثناء إنجاز الأشغال المرخص بها، كما أننا لا نجد رؤساء البلديات يستخدمون صلاحياتهم المخولة لهم قانوناً وذلك للعمل على مطابقة الأشغال بصفة وجوبية و بطريق تلقائية مما أثر سلباً على قواعد العمران وشجع المستفيدين من رخصة البناء على عدم احترام مقتضياتها ومقتضيات المخططات والتصاميم المرفق بها والمصادق عليها .

الخاتمة :

1- نتائج الدراسة :

في خلاصة الدراسة أكون قد توصلت إلى النتائج التالية :

1- منح رئيس البلدية سلطات وصلاحيات واسعة غير أنها مقيدة قصد الحفاظ على النظام العام العمراني سواء في إطار الرقابة السابقة كاختصاص إصدار رخصة الهدم وقرار التجزئة ورخصة البناء، أو في إطار الرقابة اللاحقة كسلطة القيام بمعاينة أماكن إنجاز الإشغال واتخاذ اللازم بشأن ذلك، و سلطة إصدار قرار هدم البنايات المنجزة بدون رخصة بناء وتنفيذ أحكام العدالة الجزائية فيما يخص الأشغال المنجزة بصفة غير مطابقة للرخصة المسلمة،

2- إن الكثير من الصلاحيات الممنوحة لرئيس البلدية في مجال حماية النظام العام العمراني تبقى غير مفعلة مبدئياً أي صلاحيات ساكنة بسبب انعدام الجانب الردعي في حالة تقاعس رئيس البلدية عن أداء مهامه بسبب المحاباة و تغليب المصلحة الذاتية، الأمر الذي نتج عنه انتشار بشكل مذهل للبناءات الفوضوية وتلك الغير مطابقة لرخصة البناء المنسمة،

3- لجوء المشرع إلى سن تشريعات وقوانين ظرفية جاءت كرد فعل عن وضعيات استثنائية خلقتها ظروف طارئة دون دراسة عقلانية تخضع لاعتبارات موضوعية الأمر الذي نتج عنه منح الاختصاص في المحافظة على النظام العام العمراني لجهات لا علاقة لها أصلاً بذلك كما هو الحال بالنسبة للقضاء الجزائي والذي خول سلطة إتخاذ الإجراءات التصحيحية في حالة عدم مطابقة الأشغال المنجزة للرخصة الممنوحة،

4- تشريع العمران منح الإمكانية لأصحاب الشأن في الحصول على الرخص والشهادات التي اسند القانون لرئيس البلدية اختصاص إصدارها في إطار سلطات الضبط الإداري في حالة توافر الشروط المطلوبة قانوناً ، ومنح لهم في كثير من الحالات حق التظلم الرئاسي، بل وحتى حق اللجوء إلى القضاء في حالة وجود تعسف أو انحراف من رئيس البلدية بسلطاته، كما منح الحق ذاته للغير الذي يرى نفسه متضرر من إصدار أو تسليم تلك الرخص والشهادات .

إنه يمكن القول بناء على ما تقدم بأن هناك توازن بين حق السكان المحليين في التصرف في ملكياتهم العقارية في إطار القانون والتنظيم الساري المفعول وحق الإدارة في الحفاظ على النظام العام العمراني، بل يمكن القول من الناحية العملية والواقعية أن كفة السكان المحليين قد رجحت على حساب النظام العام العمراني وهذا بسبب تقاعس رؤساء البلديات عن أداء مهامهم .

2-توصيات الدراسة :

- من خلال النتائج المتوصل إليها في مداخلتي، فإنني أقترح ما يلي :
- 1-ضرورة إدخال نص عقابي في القانون 29/90 المتعلق بالتهئية والتعمير المعدل و المتمم وذلك في حالة تقاعس رئيس البلدية عن إصدار قرار الهدم بالنسبة للبناءات الغير مرخص بها وتكون كما يلي :
"يعاقب رئيس البلدية في حالة عدم إصداره لقرار الهدم وفق الآجال والكيفيات المنصوص عليها في المادة 76 مكرر 4 من هذا القانون بغرامة مالية من 50.000 دج إلى 500.000 دج".
 - 2-ضرورة إجراء دورات تدريبية لرؤساء البلديات تتعلق بقانون العمران، قصد شرح وتحديد المهام المنوطة بهم في مجال العمران لأداء دورهم بشكل فعال وجيد.
 - 3-ضرورة تحسيس القضاة بالدور المنوط بهم في مجال حماية النظام العام العمراني، ولا يتأتى ذلك إلا من خلال تكوين متخصص وتدريب متواصل مع الرقابة الصارمة من طرف الجهات المختصة إضافة إلى تفعيل دور النيابة العامة في ذلك من خلال تقديم الطلبات أثناء مباشرة الدعوى العمومية والرامية إلى الحكم بالإجراءات التصحيحية في مجال البناء الغير مطابق لرخصة البناء.

الهوامش:

- (1) - د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. دار الفجر للنشر والتوزيع القاهرة، ط-، 2005، ص⁶².
- (2) Henri Jacquot et François Priet. *droit de l'urbanisme*, DALL07 1998, P.415
- (3) - دريم عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري. رسالة ماجستير، المركز الجامعي سوق أهراس، الجزائر، 2008، ص ص¹⁰¹⁻¹⁰².
- (4) - عرف القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في المادة الثانية منه البناءة بأنها "كل بناءة أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات تدخل البناءات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة".
- (5) - مني بن لطرش، رخصة البناء. رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 1998، ص⁶³.
- (6) - د. عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران. رسالة دكتوراه، قسنطينة، الجزائر، ص⁴².
- (7) - قرار مجلس الدولة، الصادر في 2002/10/01 ملف رقم 0036039، قرار غير منشور، وزارة العدل بالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، راجع كذلك القرار الصادر بتاريخ 2004/01/06 م ملف رقم 005999، غير منشور.
- (8) - مني بن لطرش، مرجع سابق، ص¹³².
- (9) - قرار مجلس الدولة، الصادر بتاريخ 2004/02/10 ملف رقم 011485، قرار غير منشور، وزارة العدل بالجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- (10) - قرار الغرفة الإدارية لمجلس قضاء سكيكدة، الصادر بتاريخ 2007/06/16 ملف رقم 07/173، غير منشور.
- (11) - للمزيد من الإطلاع حول تطور موقف المشرع الجزائري و تدببه في منح الاختصاص للقاضي الجزائري قصد الأمر بالإجراءات التصحيحية في مجال العمران راجع : مني بن لطرش، مرجع سابق، ص¹²⁷ وما يليها.
- (12) - د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص⁶⁶.
- (13) - دريم عائدة، مرجع سابق، ص¹³⁰.