

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



## الرقابة على الأنشطة العمرانية

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون البيئة والعمران

تحت إشراف الأستاذ:

الدكتور بريك الطاهر

من إعداد الطالبة:

العامري جهيدة

### لجنة المناقشة

رئيسا

1/ الدكتور بوالقلمح يوسف

مشرفا و مقرا

2/ الدكتور بريك الطاهر

مناقشا

3/ الأستاذة دوب نصيرة

دورة جوان 2018

## شكر وعرفان

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة على أشرف المرسلين خاتم الأنبياء  
أجمعين:

أشكر الله عز وجل على توفيقه لي في إنجاز هذا العمل المتواضع  
كما أتقدم بخالص الشكر وعظيم الإمتنان للدكتور بريك الطاهر على تحمله  
عبء الإشراف على هذه المذكرة و توجيهنا رغم مشاغله الكثيرة  
كما أشكر جميع الأساتذة الذين بدلوا كل الجهود في سبيل تكويننا.

# الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

إلى روح والدي الطاهرة رحمه الله

إلى أمي أطال الله في عمرها

إلى عمي العربي وزوجته مسعودة

إلى أخي أحسن وزوجته مريم وابنتيهما ميسم منة الرحمان وراما

إلى أختي لمياء وزوجها زهير وابنيهما لؤي وعبد الغفور

إلى أخي ياسين وأخواتي إيمان ونبيلة ونرجس

إلى كل الأقارب والأصدقاء.



مقدمة

يقاس تطور الدول بتطور عمرانها، إذ يعتبر العمران انعكاس لمدى تطور وتحضر الدولة، حيث تسعى جميع الدول إلى الاهتمام بالعمران ومراعاة الجانب الجمالي لبناياتها ومدنها، وهذا من خلال وضع ضوابط وقوانين تحكم عمليات البناء والتعمير، وهو نفس النهج الذي سارت عليه الجزائر حيث سعت الحكومة الجزائرية منذ الاستقلال للاهتمام بجانب العمران، إذ عمدت إلى تمديد العمل بالنصوص الفرنسية إلا ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية، كما قامت في هذا الشأن بإصدار العديد من التشريعات ذات الصلة بالعمران فكان الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/9/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة أول نص تشريعي صادر عن الدولة الجزائرية، كما تلى هذا النص القانوني عدة نصوص أهمها القانون رقم 03/87 المؤرخ في 1987/1/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية كأول قانون يهتم بالمجال العمراني وينظمه، إلا أنه ألغي نظرا لما كان يشوبه من نقائص وكذا التطور المستمر في الجانب العمراني بصدور القانون 29/90 المعدل والمتمم، الذي يعد أساسا جوهريا للعمران، حيث يوازن بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة من جهة والمحافظة على البيئة من جهة أخرى، كما تلتها صدور عدة تشريعات تهدف كلها إلى ضمان الرقابة على مختلف الأنشطة العمرانية والاستغلال الأمثل للعقارات، وذلك من خلال فرض مجموعة من القيود على تشييد البنايات، حيث اعتمدت الدولة الجزائرية على مخططات التهيئة والتعمير والرخص والشهادات العمرانية من أجل بسط رقابتها على المجال العمراني، والتحكم في عمليات التعمير على شكل يتماشى وسياسة التعمير بالجزائر، ومنع التجاوزات الواقعة بهدف الوصول إلى نسق عمراني منظم، وهذه الرقابة قد تكون عن طريق الجهات الإدارية المختصة أو عن طريق القضاء، وفي بحثنا هذا سيتم التركيز على الرقابة الإدارية .

ولهذا سيتم دراسة الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية نظرا لأهميتها والمتمثلة في

شقين:

### الأهمية العلمية وتكمن في النقاط التالية:

- التعريف بالآليات المعتمدة في مجال الرقابة على العمران، ومدى نجاعة هذه الآليات في تفعيل وتكريس هذه الرقابة.
- التعرف على دور الدولة في السيطرة على الحركة العمرانية، من خلال مختلف التشريعات المنظمة للمجال العمراني.

### الأهمية العملية وتكمن في ما يلي:

- حساسية موضوع التهيئة والتعمير الذي يؤثر على الأفراد من جهة، وعلى البيئة والعقارات من جهة أخرى.
- توعية وتحسيس الدراسين لقواعد الرقابة بضرورة احترام قواعد التهيئة والتعمير من أجل القضاء على البناء بطرق غير شرعية وفوضوية، وضرورة فرض الدولة سيطرتها على المجال العمراني.

أما أهداف دراسة هذا الموضوع تنقسم بدورها إلى قسمين:

### الأهداف العملية وتكمن في النقاط التالية:

- معالجة الموضوع وفق آخر التعديلات القانونية في مجال التهيئة والتعمير، وهذا بتوضيح آليات الرقابة الإدارية ودورها في تنظيم المجال العمراني، إضافة إلى التعريف بمهام الأجهزة والهيئات التي خول لها القانون مهمة الرقابة.

### الأهداف العلمية وتكمن في النقاط التالية:

- المساهمة في إثراء رصيد المكتبة .
- توضيح الأنظمة التي اعتمدها المشرع الجزائري في مراقبة عمليات التعمير والتحكم في المجال العمراني .

أما عن دوافع اختيار موضوع الرقابة على الأنشطة العمرانية فتتمثل في ما يلي:

### الدوافع الشخصية:

- مرونة الموضوع وتأثره بتغير الظروف والعوامل الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والتطور المستمر فيه.
- الرغبة في معرفة ما إذا كانت النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير قد لعبت دورها في التحكم في عمليات التعمير، والتصدي لمختلف التجاوزات والانتهاكات الواقعة على مختلف الأراضي.

### الدوافع الموضوعية :

- الانتشار الكبير لظاهرة البناء غير الشرعي والفوضوي، والاعتداء على الأراضي الفلاحية والمحميات، وإهمال الجانب الجمالي للبنىات وذلك من خلال قيام الأفراد بالبناء دون مراعاة قواعد التهيئة العمرانية.
- غياب التدخل الفعلي والصارم من قبل الجهات المختصة بعمليات الرقابة على العمران والتساهل مع المخالفين.
- ومن الدراسات السابقة، نجد بعض الدراسات عالجت الموضوع من بعض الزوايا وعليه فقد حاولت معالجة الموضوع وفق آخر التعديلات القانونية، ومن أهم الدراسات التي عالجت هذا الموضوع نجد:

✓ بن صافية حفيظة وإمعاش حكيمة، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013.

✓ عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة العمرانية، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرياح ، ورقلة 2013-2014.

✓ الصادق بن عزة، دورة الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

وعليه فإن دراسة وتحليل هذا البحث لا تكون إلا بالإجابة عن الإشكالية الآتية:

### ما هي آليات الرقابة في مجال التعمير، وما مدى فاعليتها؟

وللإجابة على هذه الإشكالية تم إتباع المنهج الوصفي التحليلي، حيث تم إتباع المنهج التحليلي من أجل تحليل وشرح مجموعة النصوص القانونية التي نظمت مجال التهيئة والتعمير، أما المنهج الوصفي تم إتباعه من أجل إبراز المفاهيم المتعلقة بالتهيئة والتعمير ووصف وتشخيص النصوص القانونية.

ومن أجل دراسة هذا الموضوع بالشرح والتفصيل نتبع الخطة التالية:

- الفصل الأول: الرقابة الإدارية السابقة على الأنشطة العمرانية.
- المبحث الأول: الرقابة عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.
- المبحث الثاني: الرقابة عن طريق الرخص والشهادات.
- الفصل الثاني: الرقابة الإدارية البعدية على الأنشطة العمرانية.
- المبحث الأول: الرقابة عن طريق الرخص والشهادات.
- المبحث الثاني: الرقابة الميدانية البعدية.

# الفصل الأول

الرقابة الإدارية السابقة على الأنشطة العمرانية

## الفصل الأول

### الرقابة الإدارية السابقة على الأنشطة العمرانية

تبنى المشرع الجزائري لتنظيم المجال العمراني عدة آليات، حيث اعتمد على جملة من المخططات كآليات رقابة مسبقة بخصوص أشغال البناء والتعمير، وذلك من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنظم بالمرسوم التنفيذي 177/91<sup>(1)</sup> ومخطط شغل الأراضي المنظم بالمرسوم التنفيذي 178/91<sup>(2)</sup>، إضافة إلى ذلك استحدثت آليات أخرى لإعمال الرقابة الإدارية السابقة على الأنشطة العمرانية والمتمثلة في رخص وشهادات التعمير السابقة لأعمال البناء والتعمير<sup>(3)</sup> وهذا لكون عملية الرقابة على المجال العمراني من المسائل الهامة والحساسة، نظرا لما يكتسبه جانب العمران من أهمية في حياة الأفراد.

وهذا ما نتناوله بالشرح والتفصيل، من خلال المبحثين الآتيين:

- المبحث الأول: نخصه للرقابة عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.
- المبحث الثاني: نخصه للرقابة عن طريق الرخص والشهادات.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/5/28، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد 26 المعدل والمتمم بموجب:

- المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 2005/09/10، الجريدة الرسمية، العدد 62.
- المرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 2012/03/28، الجريدة الرسمية، العدد 19.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/5/28، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد 26 المعدل والمتمم بموجب:

- المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 2005/09/10، الجريدة الرسمية، العدد 62.
- المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 2012/4/5، الجريدة الرسمية، العدد 21.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/1/25، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 7.

## المبحث الأول

### الرقابة عن طريق أدوات التهيئة والتعمير

تتشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، وهذا طبقا للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>، حيث نجد أن هذان المخططان لا يهتمان بالجوانب المعمارية للتجمع السكني فقط بل أكثر من ذلك إذ يرسمان آفاق التوسع العمراني المستقبلية<sup>(2)</sup>.

وعليه سيتم دراسة هذا المبحث من خلال المطلبين التاليين:

- المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي.

## المطلب الأول

### المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)

يمكن تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو مجموعة بلديات<sup>(3)</sup>، وعليه فإن هذا المخطط يمكن أن يضم بلدية واحدة أو متجاورة، تشترك فيما بينها في عدة عوامل، كاشتراك عدة بلديات في مختلف التجهيزات الأساسية<sup>(4)</sup>.

(1) أنظر المادة 10 من القانون 29/90، المؤرخ في 1/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52 المعدل والمتمم بموجب:

• القانون 05/04 المؤرخ في 14/8/2004، الجريدة الرسمية، العدد 51.

(2) بشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2000، ص 66 .

(3) أنظر المادة 16 من القانون 29/90 السابق الذكر.

(4) أنظر المادة 12 من نفس القانون.

وعليه سنحاول التعرف على مضمون هذا المخطط وإجراءات إعداده من خلال الفرعيين الآتيين:

## الفرع الأول

### مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط إلزامي بالنسبة لكل بلدية، لأن المشرع استعمل كلمة "يجب" على سبيل الإلزام، حيث يجب تغطية كل إقليم بلدي بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداده من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا ما أكدته المادة 24 من القانون رقم 29/90<sup>(1)</sup>.

فالمخطط التوجيهي يدرس ويهيئ مجال كل بلدية، بما فيها المجال الزراعي<sup>(2)</sup>، وبصفة عامة فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتكون من نظام أو تقنين يصحبه تقرير توجيهي ومجموعة من المستندات البيانية المرجعية<sup>(3)</sup>، نتطرق إليها كما يلي:

### أولاً: تقرير توجيهي

يقدم فيه تحليل الوضع القائم واحتمالات التنمية الرئيسية، وهذا بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للبلدية أو البلديات المشمولة بالمخطط حيث يبين هذا التقرير نمط التهيئة المقترح والحد من مختلف الأخطار سواء كانت هذه الأخطار طبيعة أو تكنولوجية<sup>(4)</sup>، إضافة إلى رسم معالم التغيير المرجوة من خلال تحديد الاحتياجات المستقبلية والمتوقعة للإقليم.

(1) تنص المادة 24 من القانون 29/90، السابق الذكر على ما يلي: "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته".

(2) علي حجيج وسعيدة مفتاح، المسار التاريخي للتطور العمراني للمدينة الجزائرية خلال الفترة 1420/1251 هـ الموافق لـ 1999/1830، دون طبعة، مؤسسة كنوز الحكمة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 76.

(3) أنظر المادة 17 من القانون 29/90 السابق الذكر.

(4) أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 السابق الذكر.

ثانيا: لائحة التنظيم

تعتبر هذه اللائحة بمثابة تقنين، حيث يتم فيها تحديد القواعد المطبقة لكل منطقة مشمولة في القطاعات المحددة في القانون 29/90<sup>(1)</sup>، بحيث يقسمها إلى أربع قطاعات وهي: القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمر، قطاعات التعمر المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمر.

ويتم من خلال هذه اللائحة تحديد مختلف الترتيبات القانونية الإجبارية التي يمكن الاحتجاج بها لدى الغير، بالنسبة للمناطق المتواجدة ضمن هذه القطاعات<sup>(2)</sup>، حيث تبين هذه اللائحة ما يلي<sup>(3)</sup>:

- التخصيص الغالب للأراضي، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة، لاسيما منها المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليها في القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه<sup>(4)</sup>.

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.  
- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.  
- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها، وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة، ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، الخدمات والأعمال ونوعها.  
- كما يحدد شروط البناء في بعض المناطق من الإقليم ذات الطبيعة الخاصة كالمناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

(1) أنظر المواد 20 و 21 و 22 و 23 من القانون 29/90 السابق الذكر.

(2) غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012، ص 17.

(3) أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 السابق الذكر.

(4) القانون رقم 02/02 المؤرخ في 02/02/2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية، العدد 10.

### ثالثا: الوثائق البيانية

- وتشتمل هذه الوثائق حسب المرسوم التنفيذي 177/91 على المخططات الآتية<sup>(1)</sup>:
- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، مع بيان أهم الطرق والشبكات المختلفة.
  - مخطط التهيئة يبين حدود ما يلي:
    - \* القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل، والقطاعات غير القابلة للتعمير كما هو محددة في القانون 29/90.
    - \* بعض أجزاء الأرض كالساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.
    - \* مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.
  - مخطط الارتفاعات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
  - مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وغيرها من التجهيزات الجماعية وذات المنفعة العامة.
  - مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل<sup>(2)</sup>.
- على أن تعد هذه المخططات وفق مقياس ملائم.
- وعليه فالمشروع الجزائري قد حدد الإطار العام والخطوط العريضة التي يجب أن يحتويها المخطط التوجيهي، وإلا كان باطلا ووجب عدم المصادقة عليه<sup>(3)</sup>.

(1) أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 17 من نفس المرسوم.

(3) لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2011-2012، ص 17.

## الفرع الثاني

### إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب إتباع مجموعة من القواعد والإجراءات، هذه الإجراءات نصت عليها مختلف النصوص التشريعية الخاصة بالتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>، حيث يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم من خلال ثلاث مراحل، تتمثل هذه المراحل بصفة عامة في ما يلي<sup>(2)</sup>:

#### أولاً: مرحلة الإعداد و التحضير

يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>(3)</sup>، وهذا باعتبار رئيس المجلس الشعبي البلدي أهم جهة لها علاقة بالمشروع، كونه أكثر اطلاعا بظروف البلديات واحتياجاتها، على أن تبين هذه المداولة التوجيهات الأساسية التي تحددتها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للبلدية المعنية، إضافة إلى كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية<sup>(4)</sup>، والجمعيات في إعداده إلى جانب قائمة التجهيزات ذات الفائدة العمومية .

لتبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليمياً، وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وهذا من أجل إطلاع المواطنين على هذه المداولة.

ليصدر بعد ذلك قرار ترسيم حدود المحيط الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي يختلف بحسب الحالة، حيث يتم إصدار القرار من طرف الوالي إذا كان المخطط يخص بلديات تابعة لولاية واحدة، أما إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة

(1) د/ إقولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري(أهداف حضرية ووسائل قانونية )، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، بوزريعة ، الجزائر ، 2016-2017، ص 76.

(2) أنظر المواد 2 و 10 و 15 من المرسوم التنفيذي 177/91 السابق الذكر.

(3) أنظر المادة 2 من نفس المرسوم.

(4) أنظر المادة 8 من نفس المرسوم.

والتعمير يتعلق ببلديتين أو أكثر تابعة لولايات مختلفة، فإن قرار ترسيم الحدود يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير ووزير الجماعات الإقليمية<sup>(1)</sup>.

كما يجوز إسناد مهمة إعداده لمؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، وهذا ما أكدته المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 177/ 91، لكن قرارات هذه المؤسسة لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>(2)</sup>.

ليتم بعد ذلك إصدار قرار ترسيم الحدود وإطلاع كل من غرف التجارة والفلاحة، وكذا المنظمات المهنية والجمعيات المحلية، وذلك كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتمنح لهم مهلة شهر من تاريخ استلامهم الرسالة لإبداء رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط من عدمها، وتعيين ممثلين عنهم في حالة إبداء الرغبة في المشاركة<sup>(3)</sup>، ليقوم بعد انتهاء هذه المهلة رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، وكذا الجمعيات التي طلب استشارتها .

حيث يتم إعداد هذه القائمة في إطار التنسيق والتشاور، وهذا من أجل تحسين وتثمين دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتحقيق النتائج المرجوة من المخطط وتنقسم هذه الهيئات إلى قسمين<sup>(4)</sup>:

- 1- الهيئات والمصالح المستشارة وجوبا على المستوى الولائي: وهي المصالح والإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على المستوى الولائي والمتمثلة في :
  - التعمير، الفلاحة، الري، التنظيم الاقتصادي، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية والسياحة.

(1) أنظر:

- المادة 12 من القانون 29/90 السابق الذكر .
- المادة 4 من المرسوم التنفيذي 177/91 السابق الذكر .
- (2) أنظر المادة 6 من نفس المرسوم .
- (3) إقاولي أولاد رايح صافية ، المرجع السابق، ص80.
- (4) أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي 177/91 السابق الذكر .

- إضافة إلى مصالح وإدارة الصناعة وترقية الاستثمار حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 148/12 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 177/91.

2- المصالح والهيئات المستشارة على المستوى المحلي: تتمثل هذه المصالح حسب المادة 8 من المرسوم التنفيذي 177/91 في كل من:

- مصالح توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء.  
 والملاحظ أن المشرع الجزائري بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 177/91 بموجب المرسومين 317/05 و 148/12 السابق ذكرهما أدرج هيئات جديدة يتم استشارتها عند إعداد المخطط، لم تكن موجودة قبل التعديل كمصالح البيئة إذ أصبح المشرع يولي اهتماما كبيرا للبيئة ويوازن بين إقامة المشاريع والحفاظ عليها.  
 وينشر هذا القرار لمدة شهر، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويبلغ لمختلف الهيئات والمصالح المستشارة لإبداء رأيها حول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا المشاركة في إعداده.  
 ليبلغ بعد ذلك مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات، وكذا المصالح المعنية التابعة للدولة ويمنح لها مدة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها، وإذا لم تجب خلال المهلة القانونية المنصوص عليها عد سكوتها موافقة ضمنية على المشروع<sup>(1)</sup>.

(1) أنظر المادة 9 المرسوم التنفيذي 177/91 السابق الذكر.

### ثانيا: مرحلة التحقيق العمومي (الاستقصاء)

بعد استكمال إجراءات الإعداد والتحضير، يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتحقيق عمومي لمدة 45 يوماً، وهذا بموجب قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، حيث يتضمن هذا القرار طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 177/91 في مادته العاشرة على ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها.
- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
- تحديد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

لينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وهذا طيلة مدة التحقيق العمومي.

ويتم تبليغ نسخة من هذا القرار إلى الوالي المختص إقليمياً<sup>(1)</sup>، كما يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية، أو يتم إبدائها مباشرة وإرسالها كتابياً إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، ليتم قفل سجل الاستقصاء العمومي وذلك بعد انقضاء المهلة القانونية للتحقيق العمومي يتم توقيعه من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين الذين يقومون بإعداد محضر قفل الاستقصاء خلال 15 يوماً الموالية، ليتم إرساله إلى المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوباً بسجل الاستقصاء العمومي ونتائج التحقيق<sup>(2)</sup>.

(1) أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 177/91 السابق الذكر.

(2) أنظر المادتين 12 و13 من نفس المرسوم.

ولعل الهدف من مرحلة التحقيق العمومي فتح المجال لتقديم الاعتراضات، وأيضاً للقضاء على البيروقراطية وتكريس مبدأ المشاورة ومحاولة استدراج المواطن للمشاركة في حل مشاكله اليومية، وترقية الحس المدني وروح المسؤولية لدى الجميع<sup>(1)</sup>.

### ثالثاً : مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يرسل الملف الذي يتكون من مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مرفقاً بسجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفله والنتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، مع جميع الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يتلقى بدوره رأي المجلس الشعبي الولائي المختص إقليمياً خلال 15 يوماً الموالية لتاريخ استلام الملف<sup>(2)</sup>.

ليتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب الحالة، وتبعاً لأهمية البلدية أو البلديات المعنية وهذا طبقاً للقانون 29/90 حيث تتم المصادقة على المخطط كما يلي<sup>(3)</sup>:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.
- بقرار وزاري مشترك من الوزير المكلف بالتعمير مع وزير أو عدة وزراء وذلك حسب الحالة، وهذا بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.
- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير، بعد أخذ رأي الوالي المختص إقليمياً بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

(1) لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 23.

(2) أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 177/91 السابق الذكر.

(3) أنظر المادة 27 من القانون 29/90 السابق الذكر.

يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه إلى الجهات الآتية<sup>(1)</sup>:

الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية، رئيس المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية الغرف التجارية والغرف الفلاحية.

وحسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 177/91 فإنه لا يمكن مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إلا للأسباب والحالات المذكورة في المادة 28 من القانون 29/90 والمتمثلة في:

- إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الإشباع، أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت لا تستجيب أو تتماشى مع الوضع الحالي والأهداف المسطرة والمرجوة من إعدادها.

حيث يتم المصادقة على المراجعة والتعديل وفقا، لأشكال إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لأول مرة<sup>(2)</sup>.

## المطلب الثاني

### مخطط شغل الأراضي (pos)

يمكن تعريف مخطط شغل الأراضي على أنه ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء

(1) أنظر المادة 16 المرسوم التنفيذي 177/91 السابق الذكر.

(2) أنظر:

- المادة 28 من القانون 29/90 السابق الذكر.
- المادة 18 من المرسوم 177/91 السابق الذكر.

عليها<sup>(1)</sup>، فهو وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(2)</sup>.

وعليه فهو ينظم شغل واستخدام الأراضي على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي

للهيئة والتعمير<sup>(3)</sup>، كما أنه يحدد وبصفة مفصلة حقوق البناء واستخدام الأراضي وهذا في إطار احترام مضامين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وعليه سنحاول التعرف على مضمون هذا المخطط وإجراءات إعداده من خلال الفرعيين الآتيين:

## الفرع الأول

### مضمون مخطط شغل الأراضي

باعتبار مخطط شغل الأراضي أداة محلية للتهيئة العمرانية يغطي بلدية أو جزء منها<sup>(4)</sup>، وعليه فهو يتكون من لائحة تنظيم و مجموعة من الوثائق البيانية والمستندات المرجعية<sup>(5)</sup>، نتطرق إليها كما يلي:

#### أولاً: لائحة التنظيم

تعد هذه اللائحة بمثابة الأساس المرجعي والقانوني للوثائق البيانية، وعليه يجب أن تكون محددة بدقة بشكل مفصل، وتغلق مجال التفسيرات التي تمس بالوضعية الحقيقية

(1) أنظر المادة 31 من القانون 29/90 السابق الذكر.

(2) إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 87.

(3) بشير التجاني، المرجع السابق، ص 69.

(4) أنظر المادة 34 من القانون 29/90 السابق الذكر.

(5) أنظر :

• المادة 32 من نفس القانون.

• المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 السابق الذكر.

على أرض الواقع<sup>(1)</sup>، وعليه تتكون هذه اللائحة حسب المرسوم التنفيذي رقم 178/91 من ما يلي<sup>(2)</sup>:

- مذكرة تقديم تثبت تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.
- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب، كالساحل والأراضي الزراعية ذات المردود العالي أو الجيد.
- إضافة إلى نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض<sup>(3)</sup>، ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض<sup>(4)</sup> مع جميع الارتفاقات المحتملة .
- شروط استخدام الأراضي بالنسبة لكل من:

- المنافذ والطرق.
- نقاط الوصل بمختلف الشبكات.
- خصائص القطع الأرضية.
- موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية، وكذلك بالنسبة للحدود الفاصلة.
- موقع الباني مع بعضها البعض.
- المظهر الخارجي للبنايات ومساحات توقف السيارات والمساحات الفارغة والمغارس.
- إضافة إلى بيان مختلف المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها، ومختلف الطرق والشبكات التي تتحملها الدولة والتي تتحملها الجماعات المحلية، وآجال إنجازها.

(1) عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2014-2015، ص 111.

(2) أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 السابق الذكر .

(3) معامل شغل الأرض Cos، يساوي مساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء على مساحة قطعة الأرض.

(4) معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض Ces، يساوي المساحة المبنية من الأرض على المساحة الإجمالية للأرض.

## ثانياً: الوثائق البيانية

وتتمثل هذه الوثائق البيانية بصفة عامة في مجموعة من المخططات وهي<sup>(1)</sup>:

- مخطط بيان الموقع معد على مقياس 2000/1 أو 5000/1.
  - مخطط طبوغرافي معد على مقياس 500/1 أو 1000/1.
  - خارطة بمقياس 500/1 أو 1000/1 تحدد هذه الخارطة مختلف المناطق والأراضي المعرضة لمختلف الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، مصحوبة بتقرير تقني وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية من المخاطر الكبرى.
  - مخطط الواقع القائم معد على مقياس 500/1 أو 1000/1 يبرز الإطار المشيد أو المبني حالياً، والطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة .
  - مخطط تهيئة عامة بمقياس 500/1 أو 1000/1 يحدد فيها ما يلي:
    - \* المناطق القانونية المتجانسة .
    - \* موقع التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
    - \* خط مرور الطرق والشبكات المختلفة.
    - \* المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصيتها.
  - مخطط التركيب العمراني بمقياس 500/1 أو 1000/1 يتضمن عناصر لائحة التنظيم مصحوباً بمخطط يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة لكل قطاع من القطاعات المحددة في المناطق القانونية المتجانسة.
- حيث تعد هذه المخططات وجوباً بمقياس 500/1 إذا كان المخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية باستثناء مخطط بيان الموقع.

(1) أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 السابق الذكر .

## الفرع الثاني

### إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي وفق جملة من القواعد والإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، حيث يتم إعداده وفق ثلاث مراحل وتتمثل في<sup>(1)</sup>:

#### أولاً: مرحلة الإعداد و التحضير

يتم إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وذلك عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية على أن تتضمن هذه المداولة<sup>(2)</sup>:

- تذكير الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده، وذلك وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.
- بيان كفاءات مشاركة مختلف الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

ثم تبلغ مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليمياً، كما تنتشر هذه المداولة لمدة شهر كامل، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>(3)</sup>.

(1) أنظر المواد 2 و 10 و 15 من المرسوم التنفيذي 178/91 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 2 من نفس المرسوم.

(3) أنظر المادة 3 من نفس المرسوم.

ليصدر بعد ذلك قرار ترسيم حدود المحيط الذي يشمل مخطط شغل الأراضي وذلك استناداً إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويعين هذا المخطط حدود تدخل مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به.

حيث يكون اختصاص إصدار قرار ترسيم الحدود للوالي وباقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، إذا كانت البلديات المعنية بالمخطط تابعة لولاية واحدة أما في حالة ما إذا كان المخطط يعنى بعدة بلديات تابعة لولايات مختلفة، فإن القرار يصدر بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية<sup>(1)</sup>.

كما يجوز إسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين عدة بلديات غير أن قرارات هذه المؤسسة حول إعداد مخطط شغل الأراضي، لا تكون نافذة إلا بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي<sup>(2)</sup>.

ليبلغ المقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لكل من غرف التجارة والفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية، وذلك كتابياً وتمنح لهم مهلة 15 يوماً من تاريخ استلامهم الرسالة لإبداء رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط من عدمه<sup>(3)</sup>.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية بعد انتهاء هذه المهلة بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات والهيئات والمصالح العمومية، وكذا الجمعيات التي تم استشارتها بشأن مشروع المخطط وتنقسم هذه الهيئات طبقاً للمرسوم

(1) أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي 178/91 السابق الذكر.

(2) أنظر المادتين 5 و6 من نفس المرسوم.

(3) أنظر المادة 7 من نفس المرسوم.

178/91 إلى قسمين<sup>(1)</sup>:

1- الهيئات والمصالح المستشارة وجوبا: وهي مختلف الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية وهي: التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية البريد والمواصلات البيئة والتهيئة العمرانية، السياحة، كما أضافت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 166/12 كل من مصلحة الصناعة وترقية الاستثمارات.

2- الهيئات والمصالح العمومية المستشارة وجوبا المكلفة على المستوى المحلي وهي: توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء.

إذ تعتبر هذه المصالح المستشارة لها علاقة وطيدة ومباشرة بإعداد المشروع، كما يمكن أن تساهم في الإعداد السليم لمشروع المخطط.

وينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية كما يبلغ لمختلف الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة، على أن هذه الأخيرة مهلة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها حيث يعد رأيها موافقا إذا لم تجب صراحة خلال المهلة المنصوص عليها قانونا<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: مرحلة التحقيق العمومي

بعد الانتهاء من مرحلة إعداد وتحضير مشروع مخطط شغل الأراضي يتم عرض هذا المشروع لتحقيق عمومي مدته 60 يوما، يتم بموجب قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس، على أن يتضمن هذا القرار حسب المرسوم التنفيذي 178/91 في المادة 10 منه ما يلي:

(1) أنظر المادتين 8 و9 من المرسوم التنفيذي 178/91 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 10 من نفس المرسوم.

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق التحقيق ومدته وتاريخ انتهائها.
- يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي.

وينشر هذا القرار طيلة فترة الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية، وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليمياً<sup>(1)</sup>، والهدف من عملية نشر قرار عرض المشروع لاستقصاء عمومي هو تمكين المواطنين من تقديم الاعتراضات التي من شأنها المساهمة في إعداد المخطط.

تدون الملاحظات المتعلقة بمشروع مخطط شغل الأراضي في سجل خاص، ومرقم وموقع عليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، كما يمكن أن يتم إبداء عن هذه الملاحظات مباشرة، ويرسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو مجموع المفوضين المحققين، ليقل سجل الاستقصاء بعد انتهاء المدة القانونية للتحقيق العمومي، ويتم توقيعه من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين الذين يقومون بإعداد محضر قفل الاستقصاء وإرساله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني بالمخطط أو المجالس الشعبية البلدية، مصحوبا بسجل الاستقصاء ونتائج التحقيق العمومي<sup>(2)</sup>.

### ثالثا: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي

على عكس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فإن مخطط شغل الأراضي يتم المصادقة عليه بموجب مداولة، من المجلس الشعبي البلدي، بعد أخذ رأي الوالي واستنادا إلى النتائج التي تم التوصل إليها في التحقيق العمومي<sup>(3)</sup>.

(1) أنظر المادة 11 من المرسوم 178/91 السابق الذكر.

(2) أنظر المواد 12 و 13 و 14 من نفس المرسوم.

(3) أنظر المادة 15 من نفس المرسوم.

نجد أن الرقابة المفروضة في مجال التعمير والبناء هي رقابة لا مركزية، أي أن البلدية رغم كونها المسؤول الأول في إعداد المخطط وتنفيذه إلا أنها تبقى خاضعة لرقابة الولاية<sup>(1)</sup>.

ويبلغ المخطط المصادق عليه طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 إلى الجهات الآتية<sup>(2)</sup>: الوالي أو الولاية المختصين إقليميا، المصالح التابعة للدولة والمكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرف التجارية والغرف الفلاحية.

ينشر المخطط بموجب قرار وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويوضع تحت تصرف الجمهور، حيث يبين هذا القرار حسب المرسوم 178/91 ما يلي<sup>(3)</sup>: تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها، قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف.

ولا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة كلية أو جزئية بعد المصادقة عليه إلا للحالات والأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون 29/90 وتتمثل هذه الحالات في ما يلي ذكره<sup>(4)</sup>:

- إذا لم ينجز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأول.
- إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو حالة قدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية .

(1) الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2011-2012 ، ص 64.

(2) أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 178/91 السابق الذكر .

(3) أنظر المادة 16 من نفس المرسوم .

(4) أنظر :

- المادة 37 من القانون 29/90 السابق الذكر .
- المادة 19 من المرسوم 178/91 السابق الذكر .

- إذا طلبت المراجعة بعد خمس سنوات من المصادقة على مخطط شغل الأراضي أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.
- ويصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي<sup>(1)</sup>.
- وعليه فإن لأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخططين السابقين الذكر دور هام في الرقابة على الأنشطة العمرانية من خلال:
  - تحديد طبيعة الأراضي وحماية بعض أنواع الأراضي.
  - تحديد مواصفات البناء والتعمير.
  - العمل على تحقيق نسيج عمراني حضري ومنظم.
  - مراعاة الجانب الجمالي والحفاظ على البيئة.

(1) أنظر المادة 37 من القانون 29/90 السابق الذكر.

## المبحث الثاني

### الرقابة عن طريق الرخص والشهادات

بالإضافة إلى الرقابة السابقة على الأنشطة العمرانية عن طريق المخططات، اعتمد المشرع الجزائري بموجب قوانين التعمير على آليات رقابية أخرى، سابقة لأشغال البناء والتعمير تضمن التجسيد الفعلي لهذه المخططات، والمتمثلة في رخص وشهادات التعمير السابقة لعمليات البناء والتعمير.

وهذا ما نتطرق إليه من خلال المطلبين الآتيين:

➤ المطلب الأول: الرخص العمرانية.

➤ المطلب الثاني: الشهادات العمرانية.

## المطلب الأول

### الرخص العمرانية

لقد تم تنظيم الرخص العمرانية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15، وقد قام الفقه بتقسيم هذه الرخص على أساس عملية البناء والتعمير إلى رخص قبلية وأخرى بعدية أو لاحقة لهذه العملية، وهذا من أجل تنظيم و حماية المجال العمراني.

وعليه سنتطرق في هذا المطلب للرخص العمرانية السابقة للأنشطة العمرانية من خلال الفرعيين الآتيين:

## الفرع الأول

## رخصة التجزئة

لم ينص المشرع الجزائري على تعريف رخصة التجزئة بمختلف النصوص القانونية التي تناولت هذه الرخصة، إلا أنه تطرق إليها بالقانون 29/90 بالقول: "تستتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها."<sup>(1)</sup>

## أولاً: تعريف رخصة التجزئة

كما سبق الذكر فإن النصوص القانونية لم تعرف رخصة التجزئة، إلا أنه بالرجوع إلى الفقه فقد عرف هذه الرخصة على أنها: "قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو من موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية."<sup>(2)</sup>

واستناداً إلى هذا التعريف فإنه لا يمكن أن تصدر رخصة التجزئة إلا في صورة قرار إداري يخضع لأحكام القانون الإداري<sup>(3)</sup>، صادر عن سلطة إدارية مختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير،<sup>(4)</sup> حيث تهدف هذه العملية إلى تقسيم قطعتين أو أكثر من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية بهدف تشييد بناية، بحيث لم يحدد المشرع الجزائري لهذه الرخصة لا نطاق مكاني ولازماني.

(1) أنظر المادة 57 من القانون 29/90 السابق الذكر.

(2) عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، مصر، 2003، ص 43.

(3) إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 168.

(4) أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

إلا أنه وحفاظا على المصلحة العامة في مجال التهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>، فقد اشترط المشرع وجوب منع الحصول على هذه الرخصة إذا كانت مخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو لوثيقة التعمير التي تحل محله، بحيث لا يمكن للإدارة في هذه الحالة إعمال سلطتها التقديرية في منح هذه الرخصة، ويعتبر قرارها معيبا في حالة منحها للرخصة، وفي حالة غياب مخطط شغل الاراضي ووجود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، فإنه يجوز للإدارة في هذه الحالة إعمال سلطتها التقديرية<sup>(2)</sup>.

### ثانيا : إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 فإن الحصول على رخصة التجزئة يمر بعدة إجراءات نجملها في ما يلي<sup>(3)</sup>:

- تقديم طلب من صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة، ويجب على المعني أن يدعم هذا الطلب بنسخة من عقد الملكية إذا كان مقدم الطلب مالكا، أو بتوكيل خاضع لأحكام القانون المدني، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك شخص معنوي، كما يجب أن يرفق هذا الطلب بملف يشتمل على مجموعة من الوثائق:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية المعنية بالطلب.

- تصاميم ترشيديّة معدة على سلم 200/1 أو 500/1 تسمح ببيان القطعة الأرضية وتعيين مساحتها، والمواصفات الظاهرية والتقنية لها ، إضافة إلى مذكرة تثبت التأثير على

(1) عزري الزين، المرجع السابق، ص 44.

(2) أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

(3) أنظر المادة 8 من نفس المرسوم.

البيئة ومدى مطابقة الأرضية المعنية بالطلب لتوجيهات ومضامين مخططات التهيئة والتعمير.

يتم إيداع الطلب المتضمن التجزئة في خمس نسخ بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، وذلك مقابل وصل إيداع يسلم للمعني من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(1)</sup>.

عند استكمال الملف وإيداعه لدى الجهة المختصة تأتي مرحلة التحقيق، وذلك من خلال التأكد من مدى مطابقة رخصة التجزئة لمضامين مخطط شغل الأراضي إن وجد وفي حال غيابه تتم المطابقة مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، حيث تقوم المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بالتحقق من الآثار التي يمكن أن تنجر عن تجزئة الأراضي، خاصة فيما يتعلق بالصحة والنظافة وتأثيرها على البيئة والمواقع الطبيعية والحضرية، وكذا الانعكاسات على حركة المرور والتجهيزات العمومية<sup>(2)</sup>، لتقوم بعد ذلك المصلحة المختصة بتحضير الطلب بجمع الآراء والاتفاقات، كما أجاز لها المشرع استشارة أي مصلحة أو هيئة ترى وجودها ضروريا في تحضير طلب الحصول على هذه الرخصة على أن ترد الهيئات المستشارة في أجل 15 يوما من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وعدم إدلائها برأيها يعتبر موافقة<sup>(3)</sup>، ليتم بعد الانتهاء من التحقيق يتم تسليم رخصة التجزئة حيث تختلف الجهة المانحة لها كما يلي<sup>(4)</sup>:

- ينعقد الاختصاص في تسليمها لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية أو الدولة في حالة وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، حيث يتم دراسة الملف على مستوى الشباك للبلدية و يبلغ القرار لصاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب.

(1) أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 11 من نفس المرسوم.

(3) أنظر المادة 12 من نفس المرسوم.

(4) أنظر المواد 14 و 15 و 16 من نفس المرسوم.

- ينعقد الاختصاص للوالي في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، حيث يتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية، كما ينعقد له الاختصاص أيضا بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية.
- ينعقد الاختصاص للوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية على أن يتم تسليم الرخصة في حالة انعقاد الاختصاص للوالي أو الوزير في غضون 3 أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

### ثالثا : منازعات رخصة التجزئة

المنازعات التي تطرح بشأن رخصة التجزئة تأخذ طابع المنازعات الإدارية، كما تأخذ

طابع المنازعات الجزائية.

- 1- **المنازعات التي تطرح أمام القضاء الإداري:** خول القانون لطالب هذه الرخصة إما رفع دعوى الإلغاء وذلك في حالة تجاوز الإدارة سلطاتها وتعسفها، أو في حالة إصدارها لقرار معيب، أو رفع دعوى تعويض في حالة تضرر طالب الرخصة من القرار الإداري الذي أصدرته باعتبارها وسيلة لجبر الضرر<sup>(1)</sup>، وينتج عن دعوى الإلغاء التي ترفع ضد القرار المتضمن رخصة التجزئة سواء بمنحها أو رفضها عدم وقف أثارها وإنما يبقى نافذ حين صدور حكم القاضي، والمترتب عليه إما إلغاء رخصة التجزئة أو تأييد القرار المتعلق بالرخصة أو وقف تنفيذه<sup>(2)</sup>، أما الأثر المترتب عن دعوى التعويض يكون إما بتقرير التعويض إذا ثبتت مسؤولية الإدارة أو رفض التعويض في حالة عدم ثبوت خطأ الإدارة ووجود سوء نية من طالب الرخصة<sup>(3)</sup>.

(1) أدرار فتيحة وأيت عزوز بسمينة، النظام القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، نوقشت 20 جوان 2017، ص 57.

(2) المرجع نفسه، ص 70.

(3) المرجع نفسه، ص 78-79.

2- المنازعات التي تطرح أمام القضاء الجزائري: حيث يختص القضاء الجزائري في حالة وجود أحد جرائم رخصة التجزئة كإقامة بناية داخل تجزئة من دون رخصة، أو إنشاء تجزئة سكنية دون رخصة، تقسيم الملكية العقارية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة، إنشاء تجزئة دون الانتهاء من أشغال التهيئة<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### رخصة البناء

يعتبر الحصول على رخصة البناء شرطا ضروريا، قبل الشروع في إقامة بناء جديد أو تمديد بناء قائم أو تغيير بناء أو إقامة جدران التدعيم والتسييج<sup>(2)</sup>، حيث تعد رخصة البناء وسيلة قانونية فعالة تعتمد الإدارة في الرقابة على أعمال البناء والتعمير وتنظيم المجال العمراني<sup>(3)</sup>.

### أولا: تعريف رخصة البناء ونطاقها

اشترط المشرع وجوب الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في البناء، مهما كان موقع البناء إلا ما استثناه المشرع بموجب نص المادة 53 من القانون 29/90 وهي البنائات المتعلقة بسرية الدفاع الوطني، ومنه تعرف رخصة البناء على أنها: "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء."<sup>(4)</sup>

تتميز رخصة البناء بجملة من الخصائص تتمثل في:

- قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة.
- تصدر في صورة قرار قبلي أي تكون سابقة لعملية البناء.

(1) أدرار فتيحة و أيت عزوز بسمينة، المرجع السابق، ص 82-83.

(2) أنظر المادة 52 من القانون 29/90 السابق الذكر.

(3) إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 141.

(4) عزري الزين، المرجع السابق، ص 11.

- تتعلق بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء موجود مسبقاً أو تمديده.

هذه الرخصة تعتبر كقيد على حق البناء الذي يتمتع به المالك طبقاً لأحكام القانون المدني<sup>(1)</sup>، كما تعتبر قيد من القيود الواردة على حق الملكية المحمي وفق الدستور<sup>(2)</sup>.

### ثانياً: إجراءات الحصول على رخصة البناء

تبدأ إجراءات الحصول على رخصة البناء حسب المرسوم 19/15 بتقديم طلب من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً، أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها القطعة الأرضية أو البناية، مدعماً طلبه بنسخة من عقد الملكية، أو نسخة من شهادة الحيازة، أو وكالة خاضعة لأحكام القانون المدني، أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية، أو نسخة من القانون الأساسي في حالة ما إذا كان المالك شخص معنوي، ويرفق هذا الطلب بالوثائق الآتية<sup>(3)</sup>:

- وثائق إدارية تضم مجموعة من المعلومات المتعلقة بالقطعة الأرضية، ونوع الأشغال المقرر إنجازها.

- وثائق تتعلق بالهندسة المعمارية تحتوي على مجموعة من المخططات.

- وثائق تقنية تشتمل على جملة من البيانات والمعلومات.

(1) عادل عميرة ، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة ، 2013-2014، ص 24.

(2) أنظر:

- المادة 49 من الدستور الجزائري لسنة 1989.
- المادة 52 من الدستور الجزائري لسنة 1996.
- المادة 64 من الدستور الجزائري لسنة 2016.

(3) أنظر المادتين 42 و 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

يرسل طلب رخصة البناء والوثائق المتعلقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود القطعة الأرضية، وذلك في ثلاث نسخ إذا تعلق الأمر بالسكنات الفردية وفي ثماني نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج لرأي المصالح العمومية<sup>(1)</sup>.

يتم بعد ذلك تحضير طلب رخصة البناء وذلك من خلال مطابقة المشاريع المنجزة لمضامين مخطط شغل الأراضي، وفي حالة غيابه تتم المطابقة مع توجيهات المخطط التوجيهي أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، حيث يتم التحقق من موقع البناءات ونوعها وغرضها والخدمات التي تقدمها وحجم هذه الخدمات ومظهرها، والتأكد من احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء إضافة إلى الجانب الجمالي وحماية البيئة والجانب الفلاحي<sup>(2)</sup>.

حيث يتم دراسة الطلب والتحقق منه من طرف الشباك الوحيد الذي تم استحداثه على مستوى البلدية بموجب المرسوم 19/15، في حالة كان منح الرخصة يعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يرسل نسخة من الطلب إلى المصالح التي تم استشارتها في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب<sup>(3)</sup>، ويتم الفصل في هذا الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب، ويبلغ رأي المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثلي القسم الفرعي، أما إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فإن دراسة الطلب والتحقق منه تكون من طرف الشباك الوحيد للولاية حيث يرسل الملف في سبع نسخ لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير من أجل إيداع رأيها، وذلك في أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب، ويتم الفصل في الطلب في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>(4)</sup>.

(1) أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 46 من نفس المرسوم.

(3) أنظر المادة 47 من نفس المرسوم.

(4) أنظر المادتين 84 و 49 من نفس المرسوم.

أما عن تشكيلة وكيفيات عمل الشباك الوحيد للبلدية والولاية فقد حددها المرسوم 19/15<sup>(1)</sup>.

وبعد دراسة الطلب والتحقق من مطابقته لمضمون مخططات التهيئة والتعمير واستيفائه لكل الشروط القانونية، يصدر قرار المنح ويبلغ المعني بنسخة من ملف الطلب حيث يتم تبليغ القرار للمعني من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>(2)</sup>، أما في حالة مخالفة الطلب لمضمون مخطط شغل الأراضي، وفي حالة غيابه للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير يصدر قرار برفض منح الرخصة<sup>(3)</sup>.

كما يمكن أن يصدر قرار بتأجيل البث في الطلب، حيث يمكن للإدارة المختصة تأجيل تسليم رخصة البناء على أن يكون التأجيل مسببا وأن لا يتجاوز سنة، وهذا في الحالات التي نص عليها المشرع في المادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15<sup>(4)</sup>.

وقد وزع القانون اختصاص منح رخصة البناء على سلطات إدارية متعددة مركزية ولا مركزية بناء على أهمية البناء<sup>(5)</sup>، حيث يعود اختصاص منحها لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي، وبصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على رأي الوالي وهذا طبقا للقانون 29/90<sup>(6)</sup>، في حين يعود الاختصاص للوالي حسب القانون 29/90 في الحالات الآتي الآتي ذكرها<sup>(7)</sup>:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

(1) أنظر المادتين 58 و59 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 51 من نفس المرسوم.

(3) أنظر المادة 52 من نفس المرسوم.

(4) أنظر المادة 53 من نفس المرسوم.

(5) غواس حسينة، المرجع السابق، ص 88.

(6) أنظر المادة 65 من القانون 29/90 السابق الذكر.

(7) أنظر المادة 66 من نفس القانون.

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- الأراضي والبنىات الواقعة في المناطق التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

ويعود الاختصاص في تسليمها للوزير المكلف بالتعمير، وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنية وذلك بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية<sup>(1)</sup>.

وقد وضع المشرع بعد الحصول على رخصة البناء شروط يجب إتباعها من أجل مباشرة عملية البناء، إذ تعتبر هذه الشروط بمثابة رقابة على سير عملية البناء ومن أجل الحفاظ على سلامة المواطنين والمارة، وتتمثل هذه الشروط بصفة عامة بالتزام الباني بفتح ورشة، ووضع لوحة مستطيلة الشكل بأبعاد مقدره قانونا ب 80 سم تحتوي هذه اللوحة على مجموعة معلومات حددها المرسوم التنفيذي رقم 19/15<sup>(2)</sup>.

### ثالثا : المنازعات المتعلقة برخصة البناء

تأخذ منازعات رخصة البناء طابع المنازعات الإدارية والمدنية والجزائية وذلك حسب موضوعها وإجراءاتها وكذا أطرافها<sup>(3)</sup>.

1- **المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري:** يختص القاضي الإداري بنظر المنازعات المتعلقة برخصة البناء وذلك في حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء أو في حالة صدور قرار بالتحفظ، أو في حالة صدور قرار بالقبول ثم قيام الإدارة بسحبه<sup>(4)</sup>، حيث يحق للمتضرر من أعمال الإدارة رفع دعوى إلغاء القرار الإداري لعيب

(1) أنظر المادة 67 من القانون 29/90 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

(3) قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015، ص 46.

(4) المرجع نفسه، ص 54-57.

يشوبه<sup>(1)</sup>، كصدور قرار رخصة البناء من غير صاحب الاختصاص، هنا ترفع دعوى إلغاء القرار الإداري المتضمن رخصة البناء لوجود عيب الاختصاص كون القرار صدر من غير الموظف المختص في إصداره، كما يحق للمتضرر أن يرفع دعوى تعويض عن الأضرار التي أصابته جراء قرارها، أو جراء تعسف الإدارة برفضها منح الرخصة دون مبرر.

**2- المنازعات التي يختص بها القاضي العادي:** يختص القضاء العادي بشقيه المدني و الجزائي بنظر دعوى المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

حيث يختص القاضي العادي في المنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص ولكن هذه المنازعات لا تتعدى المنازعة في شرعية الرخصة، كالبناء في ملك الغير أو تلك المتعلقة بمضار الجوار، إذ يمكن للمتضرر أن يرفع دعوى لإزالة الضرر أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار<sup>(2)</sup>.

في حين يختص القاضي الجزائي بالمنازعات المتعلقة بمخالفة رخصة البناء وعدم التقيد بما ورد في مضمون الرخصة<sup>(3)</sup> بالبناء على نحو يتناقض ومضمون الرخصة إضافة إلى تجريم الشروع في البناء من دون رخصة<sup>(4)</sup>، حيث يعتبر هذا البناء غير شرعي كون الباني لم يستخرج رخصة البناء من أجل تشييده، إذ يمكن للجهات الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير) رفع شكوى ضد الباني المخالف لأحكام ومضمون رخصة البناء كما لها الحق

(1) محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005، ص 266.

(2) مقيلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014، ص 47.

(3) نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2006، ص 74.

(4) قرزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء من دون رخصة (بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا)، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2016، ص 65.

في القيام بهدم المبنى دون اللجوء إلى القضاء إذا ثبتت المخالفة من طرف شرطة العمران<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني

### الشهادات العمرانية

نجد أن المشرع الجزائري إلى جانب اعتماده على الرخص العمرانية لتنظيم ومراقبة الأنشطة العمرانية، اعتمد على شهادات التعمير باعتبارها آليات رقابية هامة وفعالة في مجال البناء والتعمير، وهذا ما نعالجه من خلال الفرعين التاليين:

### الفرع الأول

#### شهادة التعمير

تعد شهادة التعمير من الآليات الرقابية التي وضعت بيد الإدارة لإعمال الرقابة على الأنشطة العمرانية، وذلك في مرحلة سابقة لتجسيد البناء.

#### أولاً: تعريف شهادة التعمير وطبيعتها القانونية

بالرجوع إلى القانون 29/90 نجد أن المشرع لم يلزم المعين بالعمليات العمرانية للحصول على هذه الشهادة، وهذا ما عبر عنه بكلمة "يمكن"<sup>(2)</sup> فهي اختيارية ولا يترتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها<sup>(3)</sup>، إذ تعتبر شهادة التعمير مجرد وثيقة تسلم للشخص المعني ببناء على طلبه، وتهدف هذه الوثيقة إلى تعيين حقوق المعني وإمكانيات الأرض لاستغلالها في عملية البناء، كما توضح الارتفاقات المتعلقة بالأرض المعنية بالطلب<sup>(4)</sup>.

فشهادة التعمير تعتبر وثيقة معلوماتية وتوضيحية من ناحية، ومن ناحية أخرى تضبط التوسع العمراني وفق المعايير المعمارية المعتمدة قانوناً، كما توفر محيط عمراني متجانس عن طريق الرقابة على مشروع البناء بتحديد الكثافة المستغلة في البناء

(1) أنظر المادة 76 مكرر 5 من القانون 05/04 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 51 من القانون 29/90 السابق الذكر.

(3) عزري الزين ، المرجع السابق، ص 64.

(4) أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر

والمساحة المتبقية من القطعة الأرضية<sup>(1)</sup>، حيث تكتسي هذه الشهادة أهمية بالغة سواء بالنسبة للإدارة أو بالنسبة للفرد، وتتجلى أهميتها بالنسبة للفرد كونها وثيقة تمكنهم من الحصول على المعلومات الضرورية الخاصة بأحكام التعمير، ومعرفة إمكانيات وحدود الأرض في عملية البناء، أما أهميتها بالنسبة للإدارة فتكمن في كونها وسيلة إعلام ورقابة للإدارة<sup>(2)</sup>.

### ثانيا : إجراءات الحصول على شهادة التعمير

يتم الحصول على شهادة التعمير عن طريق تقديم طلب من طرف المالك أو موكله أو أي شخص له مصلحة في ذلك، وهذا طبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، على أن يتم إرفاق هذا الطلب بمجموعة من البيانات تتمثل في<sup>(3)</sup>:

- طلب خطي موقع من طرف مقدم الطلب.
- اسم المالك.
- تصميم للوضعية يسمح بمعرفة وتحديد القطعة الأرضية.
- تصميم يبين حدود القطعة الأرضية المتواجدة داخل المحيط العمراني.

يودع هذا الطلب في نسختين مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم بمقر المجلس الشعبي البلدي، حيث يتم دراسة الطلب من قبل مصالح التعمير على مستوى البلدية كما يمكن لهذه المصالح الاستعانة بمصالح الدولة على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تراها ضرورية.

لتسلم هذه الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا بعد التحقق من مدى مطابقة الطلب لمخطط شغل الأراضي إن وجد، أو للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم

(1) إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 133.

(2) إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع نفسه، ص 135.

(3) أنظر المادة 3 من المرسوم 19/15 السابق الذكر.

91/175<sup>(1)</sup> وهذا في حال غياب الأول، حيث تسلم خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>(2)</sup>، وتبين هذه الشهادة حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 19/15 ما يلي :

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
  - الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
  - خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
  - الأخطار الطبيعية التي يكمن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يكمن أن تنقص من قابلية الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما : ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح، تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار انسياب الوحل، رص، تمييع ، تساقط...)،القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.
  - الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.
- علما أن المشرع قد حدد مدة صلاحية هذه الشهادة بمدة سريان مخططات التهيئة والتعمير وهي 20 سنة<sup>(3)</sup>، كما منح المشرع للمعني الذي لم يرضه رد الإدارة أو في حالة سكوتها تقديم طعن سلمي أو اللجوء إلى القضاء المختص<sup>(4)</sup>.

### ثالثا: منازعات شهادة التعمير

تثار هذه المنازعات في حالة عدم اقتناع صاحب الطلب برد الإدارة أو في حالة سكوتها وامتناعها عن الرد في المدة المحددة قانونا، حيث يمكن لطالب هذه الشهادة أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرار الإدارة أو دعوى تعويض تهدف إلى إقامة مسؤولية الإدارة

(1) للتفصيل أكثر في القواعد العامة للتهيئة والتعمير أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المؤرخ في 28/5/1991

يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26.

(2) أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

(3) أنظر المادة 5 من نفس المرسوم.

(4) أنظر المادة 6 من نفس المرسوم.

عن الأضرار التي أصابت المعني جراء تأخر وتماطل الإدارة في منح الشهادة أو رفض منحها، أو منحها بموجب قرار غير مشروع تم إلغائه بموجب قرار قضائي<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء<sup>(2)</sup>، والرقابة على الأشغال العمرانية والمجال العمراني بصفة عامة.

### أولاً : تعريف شهادة التقسيم ونطاق تطبيقها

شهادة التقسيم وثيقة ضرورية لتقسيم العقارات وهذا ما أكده القانون 29/90<sup>(3)</sup> كما نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه: "... تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام." فبالرجوع إلى المرسوم 19/15 نجده قد حدد طبيعة هذه الشهادة حيث اعتبرها مجرد وثيقة إدارية، تبين شروط وإمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام<sup>(4)</sup> وهذا من أجل استغلال القطع الناتجة عن عملية التقسيم في السكن أو في أي مشاريع أخرى.

وتعتبر هذه الشهادة أداة رقابية مهمة وضعت بيد السلطات الإدارية المختصة، وذلك قصد حماية ممتلكات الأفراد والحفاظ على حقوقهم<sup>(5)</sup>.

### ثانياً: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم

تمر إجراءات الحصول على هذه الشهادة بنفس إجراءات الحصول على باقي الرخص والشهادات، وذلك بتقديم طلب من المالك أو موكله يرفق هذا الطلب بنسخة من

(1) مقيلد سعاد، المرجع السابق، ص 68.

(2) عزري الزين، المرجع السابق، ص 68.

(3) أنظر المادة 59 من القانون 29/90 السابق الذكر.

(4) عزري الزين، المرجع السابق، ص 68.

(5) بن صافية حفيظة وإمعاش حكيم، آليات و قواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013، ص 33.

عقد الملكية، أو توكيل قانوني خاضع لأحكام القانون المدني، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان صاحب الطلب شخص معنوي<sup>(1)</sup>.

يرسل الطلب المتضمن الحصول على شهادة التقسيم مرفقا بملف معد من مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، ومؤشر من قبل مهندس معماري ومهندس مسح الأراضي في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، حيث يتضمن هذا الملف الوثائق الآتية<sup>(2)</sup>:

- تصميم للموقع يوضح ويبين تمركز المشروع.
- تصاميم ترشيديّة معدة على سلم 200/1 أو 500/1 تشمل :
- حدود القطعة الأرضية، مساحتها، مخطط البناءات الموجودة على القطعة الأرضية ومساحة الأرض الإجمالية والمساحة المبنية منها.
- مختلف التجهيزات والشبكات و تخصيص القطع المقررة بعد التقسيم.

يسلم للمعني وصل إيداع وذلك بعد التأكد من الملف<sup>(3)</sup>، لتأتي بعدها مرحلة تحضير ودراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، ويرسل نسخة من الملف للمصالح التي تم استشارتها وذلك في أجل ثمانية أيام الموالية لإيداع الملف، كما تقوم بجمع الآراء والموافقات في أجل 8 أيام على أن سكوتها وعدم إدلائها برأيها يعتبر موافقة ضمنية وهذا في حالة ما إذا كان تسليم شهادة التقسيم من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما إذا كان تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن عملية التحضير والدراسة تتم من قبل الشباك الوحيد للولاية<sup>(4)</sup>.

ليصدر قرار شهادة التقسيم وترسل نسخة منه إلى طالب الشهادة ونسخة أخرى إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة ثالثة بمقر المجلس الشعبي البلدي تحت تصرف الجمهور، ونسخة رابعة تحفظ بأرشيف الولاية ونسخة أخيرة

(1) أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 35 من نفس المرسوم.

(3) أنظر المادة 36 من نفس المرسوم.

(4) أنظر المواد 37 و 48 و 49 من نفس المرسوم.

تحتفظ بها السلطة المختصة بتسليمها<sup>(1)</sup>، وقد حدد المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 39 منه مدة صلاحية هذه الشهادة بثلاث سنوات.

وقد منح المشرع الجزائري لصاحب الطلب الذي لم يرضه رد الإدارة، أو في حالة سكوتها عن الرد في الأجل المحدد قانونا، الحق في الطعن السلمي، إضافة إلى إمكانية اللجوء إلى القضاء<sup>(2)</sup>.

---

(1) أنظر المادة 37 من التنفيذي 19/15 السابق الذكر..

(2) أنظر المادة 40 من نفس المرسوم.

## خلاصة الفصل

انطلاقاً مما سبق يتضح أن هدف المشرع الجزائري من خلال تبنيه مجموعة الآليات الرقابية في مرحلة سابقة على أشغال البناء والتعمير، هو الحفاظ على النظام العام وإعمال وفرض الرقابة على مختلف الأنشطة العمرانية، وردع مختلف التجاوزات والانتهاكات الواقعة عليها، وضمان احترام مختلف قواعد التعمير، وتفعيل تطبيقها على أرض الواقع والتحكم في النشاطات العمرانية، وتأثيراتها على الوسط العمراني والمحيط الحضري، وأثرها على البيئة، كما يهدف إلى الاستغلال الأمثل للعقار، وذلك وفق شروط وقواعد التهيئة والتعمير، وجعل المجال الحضري أكثر تنظيماً.

## الفصل الثاني

الرقابة الإدارية البعدية على الأنشطة العمرانية

## الفصل الثاني

## الرقابة الإدارية البعدية على الأنشطة العمرانية

إن ممارسة الضبط العمراني كعمل وقائي سابق لعملية البناء لا يكفي وحده لإعمال الرقابة في مجال التعمير، وعليه اعتمد المشرع آليات رقابة لاحقة، وذلك حرصا منه على تجنب الانعكاسات السلبية، التي قد تؤثر على التنظيم العمراني والحضري، وأيضا الجانب الجمالي للمدن، وكذا إهدار الرصيد العقاري<sup>(1)</sup>.

ومن أجل تفعيل الرقابة على الأنشطة العمرانية وتكريسها ميدانيا نجد أن المشرع الجزائري أعطى صلاحيات واسعة للهيئات والأجهزة الرقابية، وذلك من خلال السماح لهم بالانتقال إلى مكان البناءات ومعاينة الأشغال، كما جاء برخص وشهادات عمرانية لاحقة لعملية البناء والتشييد من أجل الوقوف على مدى احترام هذه المباني لشروط وقواعد التهيئة والتعمير، وكذا ضبط مختلف المخالفات العمرانية، وهذا ما نتناوله من خلال المبحثين التاليين:

- المبحث الأول: نخصه للرقابة عن طريق الرخص والشهادات.
- المبحث الثاني: نخصه للرقابة الميدانية البعدية.

(1) عوابد شهرزاد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2015-2016، ص 106.

## المبحث الأول

### الرقابة عن طريق الرخص والشهادات البعدية

بالإضافة إلى الرخص والشهادات العمرانية السابقة لعمليات البناء والتعمير التي وضعها المشرع لفرض الرقابة على الأنشطة العمرانية، وحماية مختلف المجالات والعقارات والقضاء على الفوضى العمرانية، تبنى شهادات ورخص أخرى لاحقة لعملية البناء، وذلك قصد أعمال الرقابة على الأنشطة العمرانية وتنظيمها، وذلك بعد الانتهاء من الأشغال البنائية .

وهذا ما سيتم دراسته من خلال المطلبين الآتيين:

➤ المطلب الأول: رخصة الهدم.

➤ المطلب الثاني: شهادة المطابقة.

## المطلب الأول

### رخصة الهدم

تم تنظيم هذه الرخصة بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 19/15، حيث تنص المادة 60 من القانون 29/90 على أنه: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 ..."<sup>(1)</sup>.

وعليه فرخصة الهدم كباقي الرخص تصدر في شكل قرار إداري، كما أنها ليست لازمة لكل عملية هدم بل هناك مناطق يمنع هدم البنايات بها دون الحصول على

(1) تنص المادة 46 من القانون 29/90 السابق الذكر على مايلي: "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من الميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية ، طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها."

ترخيص بذلك ، نظرا لتمتعها بميزات طبيعية وثقافية بارزة<sup>(1)</sup>، وهذا ما نعالجه من خلال الفرعين الآتيين:

## الفرع الأول

### تعريف رخصة الهدم ونطاق تطبيقها

كباقي الرخص العمرانية لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم، غير أنه اعتبرها أداة رقابة فعالة في مجال التهيئة والتعمير، وحدد نطاقها ومجال تطبيقها.

#### أولاً: تعريف رخصة الهدم

اكتفت أغلب التشريعات بتحديد نطاق رخصة الهدم دون تعريفها، إلا أن الفقه أعطى لها بعض التعريفات حيث عرفت على أنها: "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف."<sup>(2)</sup>

وعليه فإنه لا يمكن القيام بعملية هدم جزئية كانت أو كلية دون الحصول على رخصة هدم<sup>(3)</sup>، فرخصة الهدم إجراء إجباري يخص عمليات الهدم سواء كان الهدم كلياً أو جزئياً<sup>(4)</sup>، وانطلاقاً من تعريف رخصة الهدم يمكن حصر بعض خصائص هذه الرخصة والتي تتمثل في :

#### 1- رخصة الهدم قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة: المشرع

يشترط أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري صادر عن جهة مختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث لا يمكن أن تتم هذه العملية

(1) عزري الزين، المرجع السابق، ص 56.

(2) المرجع نفسه، ص 57.

(3) أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

(4) إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 198.

بموجب أمر شفوي أو إذن إداري لا يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها وإلا اعتبر قرار معيبا بعبء مخالفة القانون أو مخالفة الشكل والإجراءات<sup>(1)</sup>.

2- أن يتضمن القرار الإداري هدم كلي للبناء أو لجزء منه فقط: ويقصد بذلك إزالة البناء القائم تماما وبصفة كلية أو لجزء منه فقط شرط أن لا يكون الهدم مؤثر على مجموع البناء، حيث يكون هذا الهدم من باب التحسين والتعديل<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: نطاق رخصة الهدم

تطبيقا لنص المادة 60 من القانون 29/90، نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه: "... لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون محمية بأحكام القانون رقم 04/98<sup>(3)</sup>..."

وإذا كان الأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم متى أرادوا ذلك، دون حاجة إلى ترخيص فإن المشرع قد ألزمهم استثناء بالحصول على رخصة هدم قبل مباشرة عملية الهدم والشروع فيها، إذا كان البناء المراد هدمه واقع ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية<sup>(4)</sup>، أو إذا كانت البناية المراد هدمها أو الآيلة للانتهاء سندا لبنايات أخرى مجاورة، وهذا رغبة من المشرع في الحفاظ على النظام العام وأمن وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم.

(1) عزري الزين ، المرجع السابق ،ص 57.

(2) عزري الزين، مقال بعنوان "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري " في: مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد الثالث ، فيفري 2008 ، ص 23.

(3) القانون رقم 04/98 المؤرخ في 23/6/1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، العدد 44.

(4) عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 58.

## الفرع الثاني

### إجراءات الحصول على رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها

نظرا للمنازعات التي قد تثار بشأن هذه الرخصة نظم المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 إجراءات الحصول عليها، حيث ألزم طالب رخصة الهدم بإتباع جملة من الإجراءات بهدف تفادي هذه المنازعات.

### أولاً: إجراءات الحصول على رخصة الهدم

يمكن إجمال الإجراءات المتبعة في الحصول على رخصة الهدم في ما يلي<sup>(1)</sup>:

**1- إيداع طلب موقع عليه من طرف صاحب الصفة:** قد يكون المالك أو موكله أو الهيئة العمومية المخصص لها البناء المعني بالهدم، حيث يرفق هذا الطلب بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، أو وكالة قانونية خاضعة لأحكام القانون المدني، أو نسخة من العقد الإداري المتضمن تخصيص البناية المراد هدمها أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي<sup>(2)</sup>.

حيث يشتمل الطلب على ملف معد من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية يتكون من مجموعة من الوثائق مؤشر عليها من طرف مهندس معماري ومهندس مدني، وتتمثل هذه الوثائق بصفة عامة حسب نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 في ما يلي :

- تصميم للموقع معد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط للكثلة معد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم.
- تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم على مراحل وباستخدام وسائل لا تؤثر على سلامة واستقرار المنطقة .

(1) أنظر المواد 72 و 73 و 74 و 78 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 72 من نفس المرسوم.

- إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني في حالة ما إذا كانت البناية تتواجد على بعد أقل من 3 أمتار من البنايات المجاورة، حيث يبين هذا المحضر طريقة الهدم يدوية أو ميكانيكية وكذا العتاد المستعمل في عملية الهدم.
- مخطط يوضح مراحل الهدم وآجالها.
- مخطط معد على سلم 100/1 من البناية يبين الجزء المراد هدمه والجزء الغير معني بالهدم إذا تعلق الأمر بهدم جزئي.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

**2- إرسال الملف المتضمن طلب رخصة الهدم:** حيث يرسل الملف في ثلاثة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مكان البناية المعنية بالهدم، و يتلقى مقابل ذلك وصل إيداع من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم يثبت عملية الإيداع، ويلصق وصل الإيداع بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة تحضير الرخصة<sup>(1)</sup>.

**3- مرحلة الدراسة والتحقيق:** حيث يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بدراسة وتحضير طلب رخصة الهدم، إذ ترسل نسخة من هذا الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وذلك خلال ثمانية أيام الموالية لتاريخ الإيداع على أن تمنح مهلة 15 يوما لها لإبداء رأيها، وقد حدد أجل تحضيرها بشهر واحد من تاريخ إيداع الطلب<sup>(2)</sup>.

**4- تسليم رخصة الهدم:** تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك بعد أخذ رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية<sup>(3)</sup>، وتبلغ الرخصة لصاحب الطلب.

(1) أنظر المادتين 73 و 80 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر .

(2) أنظر المادتين 74 و 75 من نفس المرسوم .

(3) أنظر المادة 78 من نفس المرسوم .

أما في حالة الرفض أو الموافقة مع تحفظات خاصة يبلغ القرار معللاً لصاحب الطلب<sup>(1)</sup>.

وأمام كل هذه الردود أجاز المشرع للمعني الذي لم يرضه رد الإدارة أو في حالة سكوتها تقديم طعن سلمي أو اللجوء إلى الجهات المختصة، وفقاً لما حددته المادة 82 من المرسوم التنفيذي 19/15<sup>(2)</sup>.

وقد اشترط المشرع مجموعة من الشروط للقيام بعملية الهدم، إذ لا يمكن مباشرة هذه العملية فور الحصول على رخصة الهدم، بل يجب على صاحب الطلب التصريح بافتتاح ورشة لمباشرة عملية الهدم<sup>(3)</sup>، حيث يلتزم المعني خلال مدة عمل الورشة بوضع لوحة مستطيلة الشكل بأبعاد مقدره قانوناً بـ 80 سم، توضح هذه اللوحة مرجع رخصة الهدم، مساحة البناية المراد هدمها، تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المحتمل لانتهاء من عملية الهدم، اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم<sup>(4)</sup>.

وتصبح رخصة الهدم منقضية حسب نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 في الحالات التالية: إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات، إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة، إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

### ثانياً: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

تأخذ المنازعات التي تثار بشأن رخصة الهدم طابع المنازعات التي يختص بها القضاء العادي، كما تأخذ طابع المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.

(1) أنظر المادة 79 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 82 من نفس المرسوم

(3) أنظر المادة 83 من نفس المرسوم.

(4) أنظر المادة 84 من نفس المرسوم.

**1- المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:** يحق للمعني المتضرر من قرار رخصة الهدم الذي أصدرته الإدارة رفع دعوى إلغاء، وذلك في حالة رفض منح رخصة الهدم حيث يرفع المعني دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية ويثير عدم مشروعية القرار<sup>(1)</sup>، كما يحق للغير المتضرر من الرخصة الاعتراض أمام نفس الجهة وذلك في المهل القانونية المخصصة للاعتراض وبعد ذلك يرفع دعوى إلغاء القرار وهذا طبقاً للمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(2)</sup>.

**2- المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:** يختص القاضي المدني بنظر منازعات رخصة الهدم إذا تعلق الأمر بوجود نزاع بين صاحب الرخصة والمتضرر من رخصة الهدم، كمالك البناء المجاور للبناء المراد هدمها مثلاً هنا تكون هذه المنازعة من اختصاص القضاء العادي بشرط عدم النظر في شرعية الرخصة من عدمه، بحيث ينصب النزاع أساساً على الأضرار التي قد تسببها رخصة الهدم للغير مالك البناء المجاور وهذا طبقاً للمادة 124 مكرر من الأمر رقم 58/75<sup>(3)</sup>.

## المطلب الثاني

### شهادة المطابقة

بعد الانتهاء من عملية البناء يجب استصدار وثيقة تثبت مطابقة الأشغال المنجزة لمضمون وأحكام رخصة البناء، وهذه الوثيقة تعد آلية من آليات الرقابة اللاحقة على عمليات التعمير والبناء بهدف التأكد من كون البناء غير مخالف لما جاء في رخصة البناء، وتتمثل هذه الوثيقة في شهادة المطابقة، وعليه سنتناول بالدراسة هذه الشهادة من خلال الفرعيين الآتيين:

(1) أنظر المادة 801 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/2/25، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.

(2) أنظر المادة 829 من نفس القانون.

(3) أنظر المادة 124 مكرر من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/9/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 المعدل والمتمم.

## الفرع الأول

## ماهية شهادة المطابقة

نظم المشرع الجزائري شهادة المطابقة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15، وعليه سنتناول هذا الفرع بالدراسة من خلال تعريف شهادة المطابقة وإجراءات الحصول عليها.

## أولا : تعريف شهادة المطابقة

على غرار باقي الشهادات العمرانية لم يعرف قانون التعمير شهادة المطابقة غير أنه اشترط الحصول على هذه الشهادة، بعد الانتهاء من أعمال البناء والتشييد وهذا ما نصت عليه المادة 75 من القانون 29/90 بالقول: " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي "، وهذا ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 19/15<sup>(1)</sup>.

وعليه يتعين على المستفيد من رخصة البناء بعد الانتهاء من أشغال البناء التصريح بنهاية أشغال البناء من أجل الحصول على شهادة المطابقة<sup>(2)</sup>.

إذ تعرف شهادة المطابق بأنها: " تلك الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة مانحة رخصة البناء و المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية، وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض

(1) أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 66 من نفس المرسوم.

والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة<sup>(1)</sup>.

حيث تلتزم الإدارة بمنح شهادة المطابقة التي تعد قرارا إداريا يتضمن إقرارا من جانب الإدارة المختصة بصحة ما أنجز من أعمال البناء، وفي نفس الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له<sup>(2)</sup>.

ومن خلال هذا التعريف يمكن استنتاج خصائص شهادة المطابقة والتي تتمثل في ما يلي:

1- شهادة المطابقة وجوبية يلتزم المعني بوجوب استصدارها فور الانتهاء من أشغال البناء.

2- شهادة المطابقة وثيقة إدارية كونها صادرة عن جهة إدارية مختصة.

3- ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال إحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع أي كارثة<sup>(3)</sup>.

ومنه فإن شهادة المطابقة تعد وسيلة إدارية وقانونية تتوج بها عملية الرقابة الدورية اللاحقة، التي تباشرها السلطة الإدارية المختصة قبل وبعد انتهاء إنجاز أعمال البناء مرخص بها<sup>(4)</sup>.

### ثانيا: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

تمر إجراءات الحصول على هذه الشهادة بإتباع عدة مراحل وخطوات<sup>(5)</sup> وهي:

(1) دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، نوقشت بتاريخ 2014/6/3، ص 8-9.

(2) محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دون طبعة، دار بلقيس، دار البيضاء، الجزائر، 2017، ص 48.

(3) إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 191.

(4) محمد الأمين كمال، المرجع السابق، ص 49.

(5) أنظر المادتين 66 و 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

**1- التصريح بانتهاء الأشغال:** طبقاً للمرسوم التنفيذي 19/15 يلتزم المستفيد من رخصة البناء بإيداع تصريح بانتهاء الأشغال، وذلك خلال أجل لا يتعدى 30 يوماً من تاريخ نهاية الأشغال يودع التصريح في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي مكان البناء إذا كان البناء معداً للاستعمال السكني، أما إذا تعلق الأمر بالتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي والبنائيات المستقبلية للجمهور، فإنه يشترط إعداد محضر تسليم الأشغال من قبل الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC).

ويسلم وصل للمعني يثبت عملية الإيداع، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة<sup>(1)</sup>.

وإذا كان الأصل في إيداع التصريح بانتهاء أشغال البناء وتقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة يكون من طرف المستفيد من رخصة البناء، فإنه وإعمالاً لنص المادة 66 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 19/15 يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المبادرة بإجراء مطابقة الأشغال تبعا للتاريخ المحتمل لانتهاء الأشغال وذلك في حالة عدم إيداع التصريح من طرف المستفيد.

**2- التحقق من مطابقة الأشغال المنجزة:** وذلك عن طريق لجنة مراقبة حيث تضم هذه اللجنة حسب المرسوم 19/15 كل من<sup>(2)</sup>:

- ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، مصالح الدولة المكلفة بالعمارة على مستوى الولاية، ممثلين من الحماية المدنية، ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

إذ تجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال 15 يوماً الموالية لتاريخ إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، ويتعين على

(1) أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 66 فقرة 4 من نفس المرسوم.

رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل إجراء المراقبة الميدانية أن يرسل إشعاراً بالمرور لإخطار المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المطابقة، وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ إجرائها، ويحرر محضر جرد للعملية يتم فيها ذكر جميع الملاحظات، كما يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة، ويوقع في نفس اليوم من قبل أعضاء اللجنة على أنه في حالة غياب أحد المصالح المعنية أو كلها يوقع المحضر من طرف ممثل البلدية و رئيس القسم الفرعي للتعمير فقط<sup>(1)</sup>.

**3- تسليم شهادة المطابقة:** يعود الاختصاص في تسليمها لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي<sup>(2)</sup>، حيث تسلم شهادة المطابقة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع البناءات الغير مصنفة كالبناءات المشيدة للسكن<sup>(3)</sup>، وذلك إذا تبين من عملية التحقيق مطابقة الأشغال المنجزة لمضمون رخصة البناء حيث تسلم الشهادة بناء على محضر اللجنة، الذي يتلقاه رئيس البلدية عن طريق ممثله في اللجنة، في أجل ثمانية أيام من تاريخ الخروج للمعاينة<sup>(4)</sup>.

وتسلم هذه الشهادة من طرف الوالي بالنسبة للبناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية، ومنشآت النقل والإنتاج وتوزيع وتخزين الطاقة<sup>(5)</sup>.

أما في حالة ما إذا ثبت أن الأشغال المنجزة غير مطابقة للتصاميم المصادق عليها في رخصة البناء، فإنه يتم رفض تسليم شهادة المطابقة وإشعار المعني بذلك وإلزامه بجعل البناء مطابقاً، تحت طائلة التعرض للعقوبات المقررة في القانون 29/90<sup>(6)</sup>، وتمنح له في هذه الحالة مهلة حددها المشرع بثلاثة أشهر من تاريخ إيداع التصريح بالانتهاء من الأشغال، حيث يتم بعد انتهاء هذه المهلة إما تسليم

(1) أنظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 75 من القانون 29/90 السابق الذكر.

(3) دردوري زوليخة ، المرجع السابق، ص 18.

(4) أنظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

(5) دردوري زوليخة ، المرجع السابق، ص 19.

(6) أنظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

شهادة المطابقة للمستفيد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك في حالة قيامه بالأشغال اللازمة لجعل البناء مطابقا، وإما رفض تسليمه الشهادة لعدم قيامه بما يلزم لجعل البناء مطابقا، وشروعه في إجراءات المتابعة القضائية حيث تأمر الجهات القضائية طبقا للقانون 29/90 إما مطابقة المواقع والمنشآت أو هدمها وإعادة تخصيصها<sup>(1)</sup>.

كما يجوز تسليم شهادة المطابقة في حالة وجود تطابق جزئي، حيث يتم تسليم هذه الشهادة على مراحل حسب الآجال المذكورة في رخصة البناء، إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء منه<sup>(2)</sup>.

وفي كل الحالات أجاز المشرع الجزائري للمعني الذي لم يرضه رد الإدارة، أو في حالة سكوت الإدارة عن الرد في الآجال المنصوص عليها قانونا، الحق في الطعن أمام الجهات الوصية وذلك خلال المهل القانونية المحددة، كما يمكنه اللجوء للقضاء المختص ورفع دعوى قضائية<sup>(3)</sup>.

## الفرع الثاني

### المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة والمنازعات المتعلقة بها

ترتكب في مجال شهادة المطابقة العديد من المخالفات، التي تنجم عنها عقوبات تقع على عاتق المخالف<sup>(4)</sup>، كما أن شهادة المطابقة تثير العديد من المنازعات.

### أولا : مخالفات شهادة المطابقة

نص قانون التعمير على المخالفات التي تنتهك في مجال استصدار شهادة المطابقة وصنفها إلى ثلاثة أصناف<sup>(5)</sup>:

(1) أنظر المادة 78 من القانون 29/90 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

(3) أنظر المادة 69 من نفس المرسوم.

(4) دردوري زوليخة، المرجع السابق، ص 27.

(5) المرجع نفسه، ص 27.

**1- مخالفة تشييد بناية من دون رخصة بناء:** ويقصد بذلك قيام الأشخاص بتشيد بنايات قبل الحصول رخصة البناء، إذ الأصل هو إلزام الأشخاص استصدار رخصة البناء قبل البدء في تشييد البناء مهما كان غرضه، بحيث يصطدم الباني من دون رخصة بهذه المخالفة عند قيامه بطلب استصدار شهادة المطابقة، ونجد أن أغلب هذه البنايات التي تبنى دون رخصة تكون على أراضي تابعة لأملاك الدولة، أو على أراضي مملوكة للغير<sup>(1)</sup>.

**2- مخالفة تشييد بناء مخالف لمضمون رخصة البناء المسلمة:** تحدث هذه المخالفة في حالة قيام الشخص بتشيد بناء مخالف لمواصفات رخصة البناء المسلمة، كعدم احترام الارتفاع المرخص بها في رخصة البناء، أو عدم احترام المسافة القانونية المقررة بين البنايات، أو تغيير الواجهة المقررة برخصة البناء<sup>(2)</sup>.

**3- مخالفة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:** حيث نجد أن المشرع قد ألزم المستفيد القيام بالتصريح بانتهاء الأشغال<sup>(3)</sup>، حيث يعد إجراء التصريح بانتهاء الأشغال إجراء قانوني هام يقع على عاتق صاحب البناء المشيد، وعدم القيام بهذا الإجراء يعد مخالفة من مخالفات شهادة المطابقة وتدخل ضمن هذا الصنف من المخالفات : عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء، وعدم التصريح بانتهاء الأشغال<sup>(4)</sup>.

### ثانيا: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة

نظرا لأهمية شهادة المطابقة في مجال الرقابة العمرانية ولما تكتسيه أيضا من أهمية في مجال حماية المواطنين و ممتلكاتهم ، فإن هذه الشهادة تثير عدة منازعات قد تكون نتيجة المخالفات التي يرتكبها الباني أثناء عملية البناء ، أو قد تكون نتيجة

(1) دردوري زوليخة، المرجع السابق، ص 27-28.

(2) المرجع نفسه، ص 28.

(3) أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

(4) أنظر المادتين 60 و 66 من نفس المرسوم.

للامتناع عن تسليمها<sup>(1)</sup>، هذه المنازعات المثارة بشأن شهادة المطابقة قد تكون أمام القضاء الإداري أو أمام القضاء العادي، وهذا ما نتطرق إليه:

**1- المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:** يختص القضاء الإداري بنظر دعوى الإلغاء وذلك في حالة رفض الإدارة تسليم شهادة المطابقة<sup>(2)</sup>، هنا يرفع طالب الشهادة دعوى الإلغاء أمام الغرفة الإدارية لإلغاء القرار الإداري الصادر عن السلطة الإدارية المختصة بمنح الشهادة، وفي حالة إلغاء قرار الرفض يمكن للمعني تجديد رفع الدعوى أمام نفس الجهة وفي حال رفضت هذه الجهة الدعوى دون تسبيب، يمكن للطرف المعني رفع دعوى تعويض أو دعوى القضاء الكامل لإلزام الإدارة بتسليمه شهادة المطابقة<sup>(3)</sup>، والمطالبة بالتعويض عن التأخير في استغلال المبنى.

**2- المنازعات التي يختص بها القضاء العادي :** يختص القضاء العادي في حالة إنجاز بناء مخالف بصفة خطيرة للقواعد والأحكام القانونية السارية المفعول في هذا المجال، إذ يمكن للسلطة الإدارية المختصة بمنح هذه الشهادة رفع دعوى أمام القاضي للأمر بوقف الأشغال<sup>(4)</sup>، كما يمكن للقاضي الجزائي في حالة عدم قيام المستفيد من رخصة البناء بالإجراءات اللازمة لجعل البناء مطابقاً لمضمون رخصة البناء في الأجل المحدد بالغرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج<sup>(5)</sup>، حيث يعد إلزامياً إتمام إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، وذلك بالكيفيات التي نص عليها القانون 15/08<sup>(6)</sup>.

(1) دردوري زوليخة، المرجع السابق، ص 36.

(2) عادل عميرة ، المرجع السابق، ص 30.

(3) أنظر المادة 801 من القانون 09/08 السابق الذكر.

(4) أنظر المادة 76 من القانون 29/90 السابق الذكر.

(5) أنظر المادة 81 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44.

(6) أنظر المواد 7 و 23 و 24 من نفس القانون.

## المبحث الثاني

### الرقابة الميدانية البعدية

أعطى المشرع الجزائري من خلال قوانين البناء والتعمير لمجموعة من الأجهزة والهيئات مهمة الرقابة على مختلف الأنشطة العمرانية، وذلك من خلال زيارة مختلف المواقع التي تم تشييد بنايات بها، والقيام بالمعاينات الضرورية واللازمة، وكذا الاطلاع على مختلف الوثائق التقنية والمستندات التي قد يتضح أنها ضرورية في عملية الرقابة والمعاينة وذلك في أي وقت كان<sup>(1)</sup>، وهذا باعتبار عملية الرقابة من أصعب العمليات وأعقدها كونها تهدف إلى حماية المواطنين من مختلف الأخطار التي قد تنجر عن عمليات البناء، إضافة إلى حماية مختلف العقارات من مختلف الانتهاكات.

وعليه سنتناول بالدراسة هذه الأجهزة والهيئات الرقابية من خلال المطلبين التاليين:

➤ المطلب الأول: أجهزة الضبط الإداري العام.

➤ المطلب الثاني: الأعوان المؤهلون بالبحث عن مخالفات العمران.

### المطلب الأول

#### أجهزة الضبط الإداري العام

تمتلك أجهزة الضبط الإداري العام صلاحيات واسعة في مختلف المجالات بهدف حفظ النظام العام وحماية الأشخاص وممتلكاتهم، بما في ذلك في المجال العمراني<sup>(2)</sup>، حيث تساهم هيئات وأجهزة الضبط الإداري العام في معاينة الأشغال العمرانية، وتوقيع عقوبات على المخالفين<sup>(3)</sup>.

(1) أنظر المادة 6 من القانون 05/04 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 94 من القانون 10/11 المؤرخ في 2011/6/22، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37.

(3) أنظر:

- المادة 6 من القانون 05/04 السابق الذكر.
- المواد 76 و77 و78 من القانون 29/90 السابق الذكر.

لهذا سنتعرض إلى أجهزة الضبط الإداري العام المختصة بالرقابة على الأنشطة العمرانية من خلال الفرعين التاليين:

## الفرع الأول

### اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بدور فعال في الحفاظ على النظام والأمن العام، وكذا حماية حقوق وممتلكات الأفراد، وهذا ما جاء في القانون 10/11 المتضمن قانون البلدية، كما خول له قانون التعمير اختصاص الرقابة على الأشغال العمرانية حيث يعتبر صاحب الاختصاص الأصيل في مراقبة الأنشطة العمرانية المقامة في حدود اختصاصه الإقليمي، كما أنه يسهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال البناء والتعمير والعقار<sup>(1)</sup>، إضافة إلى سهره على المراقبة الدائمة لمطابقة عملية البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن<sup>(2)</sup> فمن مظاهر رقابة المجلس الشعبي البلدي معاينة أشغال البناء، وإصدار قرارات هدم البناءات المخالفة لقواعد التعمير<sup>(3)</sup>.

### أولاً: معاينة ومتابعة أشغال البناء

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال دوره الرقابي في المجال العمراني القيام بمعاينة ومتابعة الأشغال البنائية<sup>(4)</sup>، وذلك من خلال زيارة البناءات أثناء تنفيذ الأشغال ومراقبة مدى احترام هذه البناءات لمضمون وأحكام رخصة البناء، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 73 من القانون 29/90 والمعدلة بالمادة 6 من القانون 05/04 حيث تنص هذه المادة على أنه: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي

(1) أنظر المادة 94 من القانون 10/11 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 115 من نفس القانون.

(3) أنظر المادتين 6 و 76 مكرر 4 من القانون 05/04 السابق الذكر.

(4) أنظر المادة 73 من القانون 29/90 السابق الذكر.

وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت." وعليه فإنه يتضح من خلال هذه المادة أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بالانتقال إلى الأماكن التي تقام بها الأشغال البنائية، وكذلك القيام بالزيارات الميدانية لهذه المواقع في أي وقت وذلك من أجل معاينة البنايات والاطلاع على مدى احترامها للمعايير المعتمدة في قوانين البناء والتعمير.

في حين نجد أنه قبل التعديل كانت مثل هذه الزيارات أمر اختياري وليس أمر وجوبي يقع على عاتق رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالاشتراك مع الوالي، إذ استهلت حكمها بكلمة "يمكن"<sup>(1)</sup> في حين بعد التعديل استعمل المشرع كلمة "يجب" أي على سبيل الإلزام والوجوب كما أصبح يستقل بهذه المهمة عن الوالي.

كما أعطى المشرع بموجب هذه المادة لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، الحق في الاطلاع على الوثائق التي يرونها ضرورية إذ يتعين رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء قيامه بالزيارات الميدانية طلب الوثائق والمستندات التقنية المتعلقة بالبناء من المالك أو موكله أو صاحب المشروع أو ممثله وتتمثل هذه الوثائق بصفة عامة في التصريح بافتتاح الورشة ، رخصة البناء ورخصة الهدم إن اقتضى الأمر ذلك<sup>(2)</sup>.

إذ يقع على عاتق رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة عدم تقديم صاحب المشروع المنتهى من الأشغال طلب لاستصدار شهادة المطابقة، أن يحل محل المرخص له في استصدار هذه الشهادة وجوبا وهذا بهدف متابعة ومراقبة إنجاز البنايات والتأكد من مطابقتها للأنظمة والقوانين المعمول بها<sup>(3)</sup>، كما يمكنه تنفيذ قرار

(1) بن صالحة صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق /جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016-2017، ص 187.

(2) أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/1/30، يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة والتعمير و معاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية، العدد 6.

(3) أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

الجهة القضائية التي تأمر إما بمطابقة البناء أو هدمه على نفقة المخالف في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: إصدار قرار هدم البنايات كإجراء ردي

من بين الاختصاصات التي منحها المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الرقابة على الأنشطة العمرانية بالإضافة إلى معاينة الأشغال، صلاحية هدم البنايات غير المرخص بها أو المخالفة لقواعد التعمير، وهذا في إطار مهمته الرقابية على الأنشطة العمرانية المقامة في حدود اختصاصه الإقليمي، حيث تنص المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 على أنه: "عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثنتين وسبعين (72) ساعة".

ليقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار هدم البناء المخالف أو غير المرخص به في أجل ثمانية أيام من تاريخ استلام محضر المخالفة<sup>(2)</sup>. وبهذا نجد أن المشرع قد أعطى بموجب تعديل القانون 29/90 للإدارة (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الحالة) سلطة واسعة في إصدار قرار الهدم وكذا تنفيذه، وعليه فإن الإدارة بناء على محضر المخالفة المحرر من طرف العون المؤهل بعد معاينة المكان تلجأ إلى هدم البناء مباشرة دون تطبيق التدابير الأولية المتمثلة في الأمر بوقف الأشغال<sup>(3)</sup>، إذ يتحمل رئيس المجلس الشعبي البلدي تنفيذ قرار الهدم، وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه على نفقة المخالف، إلا أنه في حالة قصوره يتولى الوالي المختص إقليمياً إصدار قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوماً<sup>(4)</sup>.

(1) أنظر المادة 76 مكرر 5 من القانون 05/04 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 76 مكرر 4 من نفس القانون.

(3) أنظر المادة 76 من القانون 29/90 السابق الذكر.

(4) أنظر المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04 السابق الذكر.

حيث تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجود هذه المصالح تنفذ بوسائل يسخرها الوالي، حيث تنفذ هذه العملية على نفقة المخالف ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية<sup>(1)</sup>.

وبصفة عامة نجد أن قوانين البناء والتعمير قد منحت لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات واسعة في مجال الرقابة على الأنشطة العمرانية، وذلك من أجل الحفاظ على النظام العمراني وحماية المحيط والعقارات من مختلف المخالفات والانتهاكات، رغم نقص وفعالية التطبيق الميداني.

## الفرع الثاني

### اللجان المكلفة بالرقابة البعدية في مجال العمران

نظرا لكثرة المخالفات والتجاوزات في مجال البناء والتعمير والناجمة عن غياب سياسة عمرانية صارمة، قام المشرع الجزائري من أجل ضمان رقابة فعالة على مختلف الأنشطة العمرانية باستحداث لجان تتركز مهمتها بالدرجة الأولى على مراقبة الأنشطة العمرانية<sup>(2)</sup>، وذلك من خلال الرقابة الميدانية للوقوف على مختلف المخالفات العمرانية.

#### أولاً: لجنة مراقبة قرارات التعمير:

حسب نص المادة 90 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإنه: "تتشأ لدى الوزير المكلف بالعمران ولدى كل رئيس مجلس شعبي بلدي لجنة مراقبة عقود التعمير وتدعى في صلب النص "لجنة".

حيث تقوم هذه اللجنة طبقا للمرسوم 19/15 بالمهام التالية<sup>(3)</sup>:

- (1) أنظر المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04 السابق الذكر.
- (2) أرزقي صديينة وبلعيد كهيبة ، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2015-2016، ص 46.
- (3) أنظر المادة 91 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

- مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة ومتابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير .  
ويتزأس هذه اللجنة الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم وهذا حسب الحالة، أما عن تشكيلة اللجنة فيتم تحديدها بموجب قرار من وزير التعمير<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية البناء:

تم تأسيس هذه اللجنة بموجب المرسوم رقم 213/86 المؤرخ في 19/8/1986 وذلك كجهاز تابع لوزارة السكن توجد على مستوى كل ولاية، حيث تقوم هذه اللجنة بالمصادقة على الوثائق التقنية للبناء، كما تقوم بالسهر على احترام القواعد التقنية للبناء، ومراقبة الأعمال ومطابقة هذه الأعمال المنجزة مع المخططات المصادق عليها<sup>(2)</sup>.

وهذه اللجنة لا تقوم بالمراقبة التقنية من تلقاء نفسها بل تقوم بمهمتها الرقابية عند إعلامها بذلك، كما أنها لا تقوم بمراقبة جميع البنايات والسكنات، بل يقتصر دورها على مراقبة البنايات والمنشآت العمومية فقط<sup>(3)</sup>.

### ثالثا: المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية:

تم تأسيس المفتشية العامة للعمران بموجب المرسوم التنفيذي 388/08 المؤرخ في 27/11/2008 المحدد لمهام هذه المفتشية<sup>(4)</sup>، والتي تندرج في إطار تدعيم

(1) أنظر المادة 92 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 213/86 المؤرخ في 19/8/1986، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية، العدد 34، المعدل والمتمم.

(3) غواس حسينة ، المرجع السابق، ص 121.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 388/08 المؤرخ في 27/11/2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها ، الجريدة الرسمية ، العدد 69.

عملية الرقابة في مجال العمران<sup>(1)</sup>، ويأتي تنظيم هذه المفتشية في إطار تطبيق إعادة صياغة آلية تنظيم الإدارة المركزية للإسكان والتخطيط الحضري كما تهدف إلى تعزيز عمل الدولة، فيما يتعلق بالرقابة الفنية من أجل ضمان تنمية متناسقة ومتوازنة للنسيج الحضري<sup>(2)</sup>.

حيث تسهر هذه المفتشية على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وأيضا حماية الإطار المبني، وتتولى هذه المفتشية حسب المرسوم التنفيذي رقم 388/08 المهام التالية<sup>(3)</sup>:

- التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء والإطار المبني واقتراح التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها.
- القيام بتقييم دوري لتدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المختصة.
- اقتراح كل إجراء أو تدبير قانوني أو مادي يمكن من خلاله تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران.
- القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة والقيام بالتحقيقات لحماية الإطار المبني.
- كما تسير على المستوى المركزي البطاقيّة الوطنية الخاصة بالمخالفات المتعلقة بالعمران والبناء وكذا حماية الإطار المبني ونشر محتواها سنويا للجمهور<sup>(4)</sup>.
- ويتم تزويد المفتشية العامة للعمران والبناء بكل الإمكانيات والوسائل المادية والبشرية الضرورية واللازمة لعملها وذلك بهدف ضمان السير الحسن والفعال للمهام التي تقوم بها<sup>(5)</sup>.

(1) غواس حسينة ، المرجع السابق، ص 121.

(2) CF. Le dossier: "renforcement de la fonction de contrôle " Revue de Habitat n°3 revue d'information du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, Mars, 2009, P39.

(3) أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 388/08 السابق الذكر.

(4) أنظر المادة 2 من نفس المرسوم.

(5) غواس حسينة ، المرجع السابق، ص 122.

وبغية تفعيل عمل هذه المفتشية أنشأت مفتشيات جهوية للعمران والبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 389/08 المؤرخ في 27/11/2008<sup>(1)</sup>، وذلك على مستوى 9 ولايات تعمل هذه المفتشيات الجهوية كل في مجال اختصاصها الإقليمي التابعة له وتحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء، حيث تتولى القيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني، كما تقوم بالتحقيقات المتخصصة، إضافة إلى إعداد ملخصات دورية وحصائل نشاط مديريات العمران، كما تسهر على مراقبة مدى شرعية تسليم عقود التعمير والاتصال مع مختلف الهياكل الأخرى المعنية، والتي لها علاقة بمجال نشاطها وتعمل بالتنسيق مع أجهزة الدولة الأخرى والجمعيات المحلية باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي والفوضوي، الهش وغير المكتمل، إضافة إلى تطوير الإعلام وتحسيس المتعاملين المهنيين في مجال نشاطها<sup>(2)</sup>.

## المطلب الثاني

### الأعوان المؤهلون بالبحث عن مخالفات العمران

المخالفات العمرانية هي "كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق للقوانين المتعلقة بالعمران الذي يحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة بناء والمخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة، وقد تؤدي إلى مخالفات البناء التنظيمية عوامل اقتصادية، اجتماعية وسياسية وعوامل أخرى لها علاقة بالتشريعات وسلوكات المواطنين"<sup>(3)</sup>، وقد جاء المشرع الجزائري بعدة مخالفات للتهيئة والتعمير وخول لبعض الأعوان المؤهلين مهمة البحث والتحري عن هذه المخالفات.

وعليه سنتناول هذا المطلب بالدراسة من خلال الفرعيين التاليين:

(1) المرسوم التنفيذي رقم 389/08 المؤرخ في 27/11/2008، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 69، المعدل والمتمم.

(2) أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 389/08 السابق الذكر.

(3) د/ بلكعبيات مراد والأستاذ قيشو يوبا، مقال بعنوان "الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر في : مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 2، جوان 2017.

## الفرع الأول

### تشكيلة الأعوان المكلفين بمراقبة مخالفات العمران

#### أولاً: بموجب القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير

بالرجوع إلى مختلف القوانين نجد أنها قد حددت مجموعة من الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات العمران، وقد تولت العديد من النصوص القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير ذكر هؤلاء الأعوان و تتمثل هذه النصوص في<sup>(1)</sup>:

- القانون 29/90 السابق الذكر.
- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/1/2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين بالبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير و كذا إجراءات المراقبة المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

وعليه يمكن انطلاقاً من هذه النصوص القانونية حصر مجموعة من الأعوان

المؤهلين قانوناً بالبحث عن المخالفات العمرانية كالآتي:

(1) قرزاتي ياسمين ، المرجع السابق، ص 111.

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يعتبر أهم جهة مكلفة بالرقابة على الأشغال العمرانية، على أن يرفق أثناء عملية الرقابة بالأعوان المؤهلين قانونا، وهذا وفقا لما هو منصوص عليه في القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 19/15<sup>(1)</sup>.

2- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 255/91<sup>(2)</sup>.

3- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بالمصالح التعمير التابعة للبلدية، والذين يتم تعيينهم من بين الأشخاص الآتي ذكرهم<sup>(3)</sup>:

- رؤساء المهندسين سواء كانوا مهندسين معماريين أو في الهندسة المدنية.  
- المهندسون الرئيسيون سواء في الهندسة المدنية أو المعمارية .  
- المهندسون المعماريون والمهندسون في الهندسة المدنية.  
- المهندسون التطبيقيين في البناء والذين يحوزون خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.

- التقنيين السامين في البناء والذين يحوزون خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

ويتم تعيين هؤلاء الأعوان حسب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 55/06 بناء على قرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من مدير التعمير والبناء للولاية، وهذا بالنسبة للمستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

(1) أنظر:

• المادة 73 من القانون 20/90 السابق الذكر.

• المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 السابق الذكر.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المؤرخ في 14/07/1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية، العدد 43.

(3) أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 22/10/2009، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/06، الجريدة الرسمية، العدد 6.

4- فرق المتابعة والتحقق وتتمثل في الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء والمصالح المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية وهم: مفتشو التعمير، المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية، مهندسو التطبيق والبناء التقنيين السامين في البناء والمتصرفون الإداريين<sup>(1)</sup>، إضافة إلى شرطة العمران وحماية البيئة.

### ثانيا: بموجب قانون الإجراءات الجزائية

خول قانون الإجراءات الجزائية في نص المادة 12 منه لرجال الضبط القضائي مهمة البحث والتحري، حيث يشمل الضبط القضائي كل من: ضباط الشرطة القضائية، أعوان الضبط القضائي والموظفين والأعوان المنوط بهم قانونا بعض مهام الضبط القضائي<sup>(2)</sup>.

ويشمل ضباط الشرطة القضائية كل من: رؤساء المجالس الشعبية البلدية ضباط الدرك الوطني، محافظو الشرطة، ضباط الشرطة، ذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في السلك ثلاث سنوات على الأقل، ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن والأعوان التقنيون والفيون المختصون في الغابات وحماية واستصلاح الأراضي<sup>(3)</sup>.

(1) أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2009/5/2، يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 27 .  
(2) أنظر المادتين 12 و 14 من الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 1966/6/8، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية ، العدد 63 ، المعلن والمتمم بموجب:

- القانون رقم 14/04 المؤرخ في 2004/11/10، الجريدة الرسمية، العدد 71.
- القانون رقم 22/06 المؤرخ في 2006/12/20، الجريدة الرسمية، العدد 84.
- القانون رقم 07/17 المؤرخ في 2017/03/27، الجريدة الرسمية، العدد 20.

(3) أنظر:

- المادة 15 الأمر 155/66 السابق الذكر.
- المادة 21 و 22 و 23 و 24 من نفس الأمر.

ويشمل أعوان الضبط القضائي كل الأشخاص الذين ليست لهم صفة ضابط شرطة رؤسائهم وهم: موظفو مصالح الشرطة، ذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك ومستخدمو مصالح الأمن العسكري<sup>(1)</sup>.

ويشمل الموظفون والأعوان المكلفون ببعض مهام الضبط القضائي الفئة المختصون في الغابات حماية الأراضي واستصلاحها والذين يتمتعون بالصفات التالية: رؤساء الأقسام، المهندسون، الأعوان الفنيون والتقنيون<sup>(2)</sup>.

وما يلاحظ واقعا هو كثرة المخالفات المتعلقة بالمجال العمراني رغم تجنيد عدد هائل من الأعوان والموظفين المؤهلين للقيام بالبحث والتحري عن مخالفات التعمير.

## الفرع الثاني

### اختصاصات الأعوان المؤهلين بالبحث عن مخالفات التعمير

يختص هؤلاء الأعوان المؤهلين قانونا بمراقبة أعمال البناء والتشييد الواقعة في حدود الدائرة الحضرية التي تنشط في حدودها الإقليمية، وهذا من خلال:

#### أولاً: الزيارات الميدانية

وذلك من خلال زيارة الأماكن والمواقع الجاري إنجاز المنشآت والبنائات بها وللقيام بالمعاينة والمراقبة التي يرونها ضرورية ولازمة<sup>(3)</sup>، حيث يقوم هؤلاء الأعوان الزيارات الميدانية لورشات التشغيل، إذ خول المشرع حق الزيارة الميدانية لتفقد البناء وإجراء معاينة ومراقبة الأشغال من أجل السهر على احترام قوانين التعمير وحماية السلامة العامة، وهذا ما أكدته المادة 73 من القانون 29/90 المعدلة بالمادة 6 من

(1) أنظر المادة 19 من الأمر رقم 155/66 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 21 من نفس الأمر.

(3) أنظر:

• المادة 73 من القانون 29/90 السابق الذكر.

• المادة 6 من القانون 05/04 السابق الذكر.

القانون 05/04<sup>(1)</sup>، حيث يمكن لهم القيام بزيارات منظمة يتم برمجتها وفق جداول زمنية موزعة على طول أيام الأسبوع أو زيارات فجائية تكون هذه الزيارات الفجائية غير مبرمجة وتكون في أغلب الأحيان في عطلة نهاية الأسبوع<sup>(2)</sup>، تتم هذه المراقبة وفق رزنامة الزيارات التي تعد من طرف الجهات المختصة، كما يمنح لهؤلاء الأعوان في إطار أداء مهامهم تكليف مهني من طرف الوزير المكلف بالتعمير والوالي المختصين إقليمياً حسب الحالة<sup>(3)</sup>.

ويقوم هؤلاء الأعوان في إطار مهامهم الرقابية التي خولها لهم القانون<sup>(4)</sup>:

- البحث عن مخالفات القانون رقم 15/08.
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.
- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات.
- المتابعة والتحقق في استئناف أشغال إتمام البناءات.
- القيام بالفحوص والتحقيقات.
- استصدار الوثائق التقنية والمكتوبة و البيانية الخاصة بها.
- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة.

### ثانياً: تحرير المحاضر

حيث يتولى الأعوان المكلفون قانوناً بمراقبة مخالفات التعمير عند تسجيل مخالفات عمرانية تحرير محاضر بذلك يثبت من خلالها المخالفة، وهذا ما نصت عليه المادة 65 من القانون 15/08: "يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانوناً وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها.

(1) أنظر المادتين 8 و 9 من المرسوم التنفيذي 55/06 السابق الذكر.

(2) أنظر المادتين 8 و 9 من نفس المرسوم.

(3) أنظر المادتين 63 و 70 القانون 15/08 السابق الذكر.

(4) أنظر المواد 27 و 62 و 68 من نفس القانون.

وتتنوع هذه المحاضر حسب المخالفات، بحيث يأخذ كل محضر نموذج معين وتكمن أهمية المحاضر في إقامة الدليل المادي على المخالف<sup>(1)</sup>.

وقد حددت هذه المحاضر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/06<sup>(2)</sup>: "محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير والملحقة بهذا المرسوم هي كما يأتي:

- محاضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.
- محاضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
- محاضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم."

**1- محاضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة بناء:** طبقا لنص المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 فإن العون المؤهل قانونا في حالة معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة بناء، يقوم بتحرير محضر معاينة بهذه المخالفة، ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا، وذلك في أجل لا يتعدى إثنين وسبعين (72) ساعة، وبناء على هذا المحضر يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بهدم البناء في أجل 8 أيام من تاريخ استلام المحضر المثبت للمخالفة، وفي حالة عدم قيامه بهذا الإجراء وتقصيره يتم اتخاذ قرار الهدم من قبل الوالي خلال 30 يوما على أن تنفذ الأشغال من طرف مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يسخر الوالي وسائل تنفيذ العملية وهذا على نفقة المخالف<sup>(3)</sup>.

**2- محاضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة:** حسب نص المادة 76 مكرر 5 من القانون 05/04 فإنه: "في حالة التأكد من عدم وجود مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل

(1) الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص 173.

(2) أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06 السابق الذكر.

(3) أنظر المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04 السابق الذكر.

نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثنين وسبعين (72) ساعة ..."

إذ تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها إما القيام بمطابقة البناء أو اللجوء إلى هدمه كلياً أو جزئياً، وذلك ضمن آجال تحددها الجهة القضائية، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن القضاء، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين بتنفيذ الحكم وذلك على نفقة المخالف<sup>(1)</sup>.

**3- محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة هدم:** نصت عليها المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06، حيث تحرر هذه المحاضر لأن رخصة الهدم هي إجراء رقابي وقائي الغرض منه تفادي الأضرار الناجمة عن عملية الهدم<sup>(2)</sup>، في حين أن القانون 29/90 لم ينص على تحرير محاضر بشأن رخصة الهدم رغم خطورتها على المواطنين والبنائيات المجاورة.

وتجدر الإشارة أن المشرع الجزائري قد وضع حماية خاصة لهؤلاء الأعوان وذلك من خلال تسخير الدولة لجميع الوسائل، لتسهيل قيامهم بمهامهم على أحسن وجه، كما أجاز لهم القانون الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهامهم<sup>(3)</sup>.

(1) أنظر المادة 76 مكرر 5 من القانون 05/04 السابق الذكر.

(2) الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 176.

(3) أنظر:

- المادة 33 من المرسوم التنفيذي 55/06 السابق الذكر.
- المادة 76 مكرر 1 من القانون 05/04 السابق الذكر.
- المادة 71 من القانون 15/08 السابق الذكر.

## خلاصة الفصل

إن الرقابة الإدارية اللاحقة على الأنشطة العمرانية لعبت دورا فعال في مجال العمران، كما أن الهيئات والأجهزة المكلفة بالبحث والتحري لعبت دورا هام في مجال التقصي والبحث عن مختلف مخالفات التعمير، ومعاينة هذه المخالفات من خلال تواجدها الميداني في المواقع والمنشآت، الأمر الذي يجعلها أكثر إحاطة بهذه المخالفات وتحرير محاضر بشأنها، ومحاولة التصدي لها من خلال مختلف الإجراءات الردعية التي خولها القانون لمختلف الأعوان المؤهلين ببحث هذه المخالفات، وتسخير الإمكانيات اللازمة لأداء مهامهم على أكمل وجود .

خاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع الذي تطرقنا فيه للرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية، يتبين لنا أن المشرع الجزائري قد أولى اهتماما كبيرا بمجال التهيئة العمرانية وذلك من خلال فرض رقابة سابقة لعمليات البناء والتعمير عن طريق مخططات التهيئة والتعمير، وكذا بعض الرخص والشهادات العمرانية كنوع من الرقابة الوقائية التي تهدف إلى مراقبة وتنظيم الأشغال البنائية، ولدعم الرقابة السابقة لعمليات البناء فرض المشرع الجزائري آليات رقابية أخرى لاحقة لعملية البناء، وذلك من خلال إلزام القائمين بأشغال البناء والتعمير ضرورة الحصول على بعض الرخص والشهادات العمرانية اللاحقة لعمليات التشييد، كما نجد أن القانون قد منح مجموعة من الأجهزة والهيئات مهمة الرقابة على الأنشطة العمرانية، وذلك عن طريق البحث والتحري وزيارة البنايات والتأكد من احترامها لمعايير التهيئة والتعمير المعتمدة قانونا، وهذا من أجل ردع المخالفين وفرض عقوبات عليهم .

ولما كانت هذه الدراسة تهدف إلى توضيح الرقابة الإدارية التي اعتمدها المشرع الجزائري، كنوع من أنواع الرقابة على المجال العمراني، فقد توصلنا أثناء دراسة وتحليل هذا الموضوع إلى النتائج التالية :

1. طول مدة الحصول على الرخص والشهادات العمرانية، وتعقيد إجراءات الحصول عليها مما يفتح المجال أمام المواطنين لارتكاب مخالفات التعمير كالبناء من دون رخصة رغم تقليصها نوعا ما بموجب المرسوم 19/15 السابق الذكر.
2. غياب التطبيق الفعلي والصارم للقوانين وتساهل الإدارة، إذ نجد أن هناك أشخاص يقومون بالبناء دون احترام القوانين المعمول بها ولا تلجأ الإدارة لتطبيق القانون بهدم هذا البناء، مما يفتح المجال للأشخاص بعدم احترام القانون وارتكاب المخالفات التعميرية.

3. غياب التطبيق الفعلي للرقابة على أرض الواقع، وعدم قيام الأعوان المكلفين بالرقابة على أكمل وجه وتماطلهم في أداء مهامهم.
4. التساهل مع رئيس المجلس الشعبي البلدي في حال عدم قيامه بعملية الهدم وإحلال الوالي محله للقيام بالعملية، ما يفسح المجال لتهرب رئيس المجلس الشعبي البلدي وتملصه من أداء مهامه.
5. كثرة القوانين والنصوص التشريعية والتنظيمية في المجال العمراني وتناقضها في بعض الأحيان، ما يصعب معه تحديد النص الواجب التطبيق.

بعد دراسة الرقابة على الأنشطة العمرانية واستخلاص النتائج السابقة **توصلنا إلى**

### التوصيات التالية:

1. تسهيل إجراءات منح عقود التعمير وتقليص مددها.
2. وضع نصوص قانونية صارمة في مجال التهيئة العمرانية تحتوي على أحكام موحدة وخالية من التناقضات، وتكوين قضاة متخصصين في هذا المجال .
3. العمل على تحسيس وتوعية المواطنين بضرورة احترام قواعد التهيئة والتعمير وبخطورة تشييد البنايات الفوضوية وغير الشرعية.
4. مراعاة الجانب التعليمي لرؤساء المجالس الشعبية البلدية وتكوينهم، وهذا بغية تسهيل أداء مهامهم في إعداد مخططات التهيئة والتعمير ومنح عقود التعمير.
5. وضع هيئات رقابية على الأعوان المكلفين بمراقبة الأنشطة العمرانية، للتحقق من قيامهم بأداء المهام المنوطة بهم ومعاقتهم في حال إهمال أداء مهامهم.

قائمة المراجع

المصادر والمراجع المعتمدة

أولاً: باللغة العربية:

أ. الدساتير:

- 1- دستور 1989 جريدة رسمية 89/09.
- 2- دستور 1996 جريدة رسمية 96/76.
- 3- دستور 2016 جريدة رسمية 16/14.

أ. النصوص التشريعية والتنظيمية:

1- القوانين والأوامر:

- 1-الأمر 155/66، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.
- 2-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/9/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 المعدل والمتمم.
- 3-القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/1، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52.
- 4-القانون 04/98 المؤرخ في 1998/6/23، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، العدد 44.
- 5- القانون 02/02 المؤرخ في 2002/02/5، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية، العدد 10.
- 6-القانون 05/04 المؤرخ في 2004/8/14، الجريدة الرسمية، العدد 51 المعدل والمتمم للقانون 29/90.
- 7-القانون 14/04 المؤرخ في 2004/11/10، الجريدة الرسمية، العدد 71 المعدل والمتمم للأمر 155/66.
- 8-القانون 22/06 المؤرخ في 2006/12/20، الجريدة الرسمية، العدد 84 المعدل والمتمم للأمر 155/66.

- 9- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/2/2008، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.
- 10- القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44.
- 11- القانون 10/11 المؤرخ في 22/6/2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 3.
- 12- القانون 07/17 المؤرخ في 27/03/2017، الجريدة الرسمية، العدد 20 المعدل والمتمم للأمر 155/66.

### 2- المراسيم:

- 1- المرسوم 213/86 المؤرخ في 19/8/1986، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية، العدد 34، المعدل والمتمم.
- 2- المرسوم 175/91 المؤرخ في 28/5/1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26.
- 3- المرسوم 177/91 المؤرخ في 28/5/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد 26 المعدل والمتمم .
- 4- المرسوم 178/91 المؤرخ في 28/5/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد 26 المعدل والمتمم.
- 5- المرسوم 225/91 المؤرخ في 14/07/1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية، العدد 43.
- 6- المرسوم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005، الجريدة الرسمية، العدد 62 المعدل والمتمم للمرسوم 177/91.

- 7- المرسوم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005، الجريدة الرسمية، العدد 62 المعدل والمتمم للمرسوم 178/91.
- 8- المرسوم 55/06 المؤرخ في 30/1/2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية، العدد 6.
- 9- المرسوم 388/08 المؤرخ في 2/11/2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمارة والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 69.
- 10- المرسوم 389/08 المؤرخ في 27/11/2008، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمارة والبناء ويحدد مهامها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 69، المعدل والمتمم.
- 11- المرسوم 156/09 المؤرخ في 2/5/2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 27 .
- 12- المرسوم 343/09 المؤرخ في 22/10/2009، الجريدة الرسمية، العدد 61 المعدل والمتمم للمرسوم 55/06.
- 13- المرسوم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012، الجريدة الرسمية، العدد 19 المعدل والمتمم للمرسوم 177/91.
- 14- المرسوم 166/12 المؤرخ في 5/4/2012، الجريدة الرسمية، العدد 21 المعدل والمتمم للمرسوم 178/91.

### III. المؤلفات:

- 1- بشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، ط 2000.
- 2- صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، ط 2016-2017.

- 3- علي حجيج وسعيدة مفتاح، المسار التاريخي للتطور العمراني للمدينة الجزائرية خلال الفترة 1420/1251هـ الموافق ل1999/1830، مؤسسة كنوز الحكمة للنشر والتوزيع، الجزائر، ط 2011.
- 4- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها(دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، ط 2003.
- 5- محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس، دار البيضاء، الجزائر، ط 2017.
- 6- محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة، الجزائر، ط 2005.
- 7- نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، ط 1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، ط 2006.
- 8- ياسمين قزاتي، النزاع الجزائري الناتج عن البناء من دون رخصة (بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا )، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، ط 2016 .

### IV. المقالات:

- 1- بلكعبيات مراد والأستاذ قيشو يوبا، مقال بعنوان "الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت العدد 2، جوان 2017.
- 2- عزري الزين ، مقال بعنوان "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، العدد الثالث، فيفري 2008.

**v. الرسائل والمذكرات الجامعية:**

**1- أطروحات الدكتوراه:**

1- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016.

2- صابر بن صالحية، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016-2017.

3- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.

**2- مذكرات الماجستير والماستر:**

1- حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران ،مذكرة ماجستير،كلية الحقوق،جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012.

2- حفيظة بن صافية وحكيمة إمعاش، آليات و قواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ، 2012-2013.

3- سعاد مقيلد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،كلية الحقوق والعلم السياسة، جامعة محمد خيضر،بسكرة ، 2013-2014.

4- زوليخة دردوري، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء ، مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، نوقشت بتاريخ 2014/6/3.

5- صبرينة أرزقي وكهينة بلعيد، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2015-2016.

- 6- عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر أكاديمي كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014.
- 7- عبد الحكيم قواوة، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015.
- 8- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.
- 9- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011-2012.
- 10- فتيحة أدرار يسمينة وأيت عزوز، النظام القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية نوقشت بتاريخ 20 جوان 2017.
- ثانيا: باللغة الفرنسية:**

1- CF .Le dossier:" renforcements de la fonction de contrôle  
" Revue de Habitat n°3 revue d'information du ministère de  
l'Habitat et de l'Urbanisme, Mars, 2009.

الفهرس

الصفحات	العناوين
1	مقدمة
06	الفصل الأول: الرقابة الإدارية السابقة على الأنشطة العمرانية
07	المبحث الأول: الرقابة عن طريق أدوات التهيئة والتعمير
07	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)
08	الفرع الأول: مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
11	الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
16	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي (pos)
17	الفرع الأول: مضمون مخطط شغل الأراضي
20	الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
26	المبحث الثاني: الرقابة عن طريق الرخص والشهادات
26	المطلب الأول: الرخص العمرانية
27	الفرع الأول: رخصة التجزئة
31	الفرع الثاني: رخصة البناء
37	المطلب الثاني: الشهادات العمرانية
37	الفرع الأول: شهادة التعمير
40	الفرع الثاني: شهادة التقسيم
43	خلاصة الفصل الأول
45	الفصل الثاني: الرقابة الإدارية البعدية على الأنشطة العمرانية
46	المبحث الأول: الرقابة عن طريق الرخص والشهادات البعدية
46	المطلب الأول: رخصة الهدم
47	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم ونطاق تطبيقها
49	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها
52	المطلب الثاني: شهادة المطابقة

53	الفرع الأول: ماهية شهادة المطابقة
57	الفرع الثاني: المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة والمنازعات المتعلقة بها
60	المبحث الثاني: الرقابة الميدانية البعدية
60	المطلب الأول: أجهزة الضبط الإداري العام
61	الفرع الأول: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي
64	الفرع الثاني: اللجان المكلفة بالرقابة البعدية في مجال العمران
67	المطلب الثاني: الأعوان المؤهلون بالبحث عن مخالفات العمران
68	الفرع الأول: تشكيلة الأعوان المكلفين بمراقبة مخالفات العمران
71	الفرع الثاني: اختصاصات الأعوان المؤهلين بالبحث عن مخالفات التعمير
75	خلاصة الفصل الثاني
77	الخاتمة
80	قائمة المراجع
87	الفهرس