

Dirassat & Abhath
The Arabic Journal of Human
and Social Sciences



مجلة دراسات وأبحاث
المجلة العربية في العلوم الإنسانية
والاجتماعية

EISSN: 2253-0363
ISSN : 1112-9751

إجراءات الحد من مخالفات رخصة البناء

في ظل القانون رقم 04-05

Procedures to limit the violations related to the building permit

Under Law No. 04-05

زغلول صليحة - zaghoul saliha - غربي براهيم - gherbi brahim

جامعة: الاخوة منتوري - قسنطينة 01. المركز الجامعي: نور البشير بالبيض.

Centre Universitaire Nour Bachir El Bayadh Université des Frères Mentouri Constantine 1

brahimgherbi88@gmail.com saliha.zaghoul.25@gmail.com

المؤلف المرسل: زغلول صليحة - zaghoul saliha - saliha.zaghoul.25@gmail.com

تاريخ القبول: 2019-05-09

تاريخ الاستلام: 2019-03-06

ملخص:

ان السعي الى تنظيم النشاط العمراني والحد من البناء الفوضوي لا يقتصر على الرقابة التي تمارسها السلطة الادارية من خلال فرض تراخيص البناء فقط ، وانما تطلب الامر رقابة ميدانية تهدف الى تدارك المخالفة العمرانية قبل استفحالها وتطبيق العقوبة على مرتكبيها .

لذلك ، وأمام التزايد المستمر للمخالفات والتجاوزات العمرانية التي تشهدها مدننا اليوم ، مكن المشرع الجزائري الجهات الادارية من مراقبة اشغال البناء اثناء تنفيذها ووسع من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ، وجعل لهم الصلاحية في تسليط الجزاء الاداري المتمثل في "الهدم" الكلي للبناء المخالف دون الرجوع الى القضاء، وذلك بموجب القانون رقم 04-05 المعدل لقانون التهيئة والتعمير.

الكلمات المفتاحية : الرقابة الميدانية ، البناء المخالف ، الهدم الاداري .

Summary:

Attempting to regulate the urban activity and put an end to the chaotic construction is not just limited to the control exercised by the administrative authority through the imposition of building permits, but requires a field control that aims at remedying the urban violation before it escalated and applying penalties to the malefactors.

Therefore, faced with the continuous increase of infractions and urban violations witnessed by our cities nowadays, the Algerian legislator enabled the administrative authorities to monitor the construction works during their execution and expanded the powers attributed to the President of the People's Assembly and the Governor, and granted to them the authority to inflict administrative penalty being the total "demolition" of the perpetrator's buildings without recourse to justice. In accordance with the Law no. 04-05 amending the law on the territory planning and urbanism.

key words / Field control - Anarchist construction- Administrative demolition

المقدمة :

، وهو ما اهتم به المشرع الجزائري من خلال وضعه لترسانة قانونية معتبرة تهدف الى ضبط السياسة العمرانية بشكل يكفل حق الافراد في البناء والسكن من جهة ، والحفاظ على المصلحة العامة والاعتبارات العمرانية من جهة اخرى .

امام التوسع العمراني المتسارع الذي تشهده المدن الجزائرية اليوم ، بات من الضروري على الدولة التدخل لوضع الاستراتيجية العمرانية التي تنظم عملية التعمير والبناء في المدن

المبحث الأول - الاجراءات المسبقة لعملية الهدم

المبحث الثاني - هدم البناء المخالف.

المبحث الأول - الاجراءات المسبقة لعملية الهدم :

تتمثل الاجراءات المسبقة لعملية الهدم في تحرير محاضر المخالفة العمرانية من طرف الاعوان المؤهلين بمراقبة عملية البناء اثناء مرافقتهم لرئيس المجلس الشعبي البلدي، والتي يحررها العون بعد زيارته الميدانية لورشات البناء ووقوفه على المخالفة العمرانية.

المطلب الأول - الزيارات الميدانية لورشات البناء :

تتم عملية الكشف عن المخالفات العمرانية عن طريق زيارة ورشات البناء والتجزئات ومعاينتها ، وذلك لما يترتب عن هذه الزيارة من نتائج ادارية وقضائية تكمن في كونها الوسيلة المثلى لدفع الاشخاص لاحترام مقتضيات قوانين التهيئة والتعمير ، من خلال طلب رخصة البناء او التجزئات والخضوع للالتزامات التي تنص عليها هذه الاخيرة ².

الفرع الاول - مواعيد الزيارة :

نصت المادة 73 من القانون 29/90 ³ المعدلة والمتمة بالقانون 05/04 على "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الاعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في اي وقت".

كما نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 ⁴ على " يمكن ان تتم المراقبة المنصوص عليها في المادة 05 اعلاه ، نهرا وليلًا واثناء ايام الراحة والعطل وذلك في اطار التشريع والتنظيم المعمول بهما . يمكن الاعلان عنها او تتم بشكل فجائي "

باستقراء المادتين اعلاه نجد ان المشرع الجزائري اسند مهمة معاينة البنايات في طور الانجاز- الجاري انجازها - الى الاعوان المؤهلين قانونا بمراقبة البنايات بمعية رئيس المجلس الشعبي

إن هذه الترسنة و الحجم الكبير من القوانين فإن دلت فإنما تدل على أهمية مجال التهيئة و التعمير وإحتلاله مكانة بارزة من حيث اهتمام الدولة بمجال التهيئة والتعمير وسعيها جاهدة من اجل ضبط واحكام السيطرة على النشاط العمراني والحد من البنايات الفوضوية الناتجة عن مخالفات البناء .

ولكن ورغم كل الجهود المبذولة في مجال التهيئة والتعمير ، بقي الوضع يزداد سوءا امام انتشار البنايات الفوضوية واستفحال المخالفات العمرانية في ظل قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم .

وتعتبر مخالفات رخصة البناء من ابرز المخالفات المرتكبة في مجال البناء واكثرها انتشارا ، وذلك بالنظر الى حجم البنايات الفوضوية المخالفة لاحكام رخصة البناء ، او التي تم تشييدها دون الحصول على رخصة البناء.

لذلك تدخل المشرع الجزائري من خلال قانون التهيئة والتعمير بموجب القانون رقم 04-05 ، وادرج اجراءات جديدة تهدف الى الحد من مخالفات رخصة البناء ، وذلك من خلال استحداث وسيلة رقابية تسعى لتحقيق سلامة البنايات في اطار الرقابة الميدانية التي اوكلها المشرع الى هيئات ادارية محددة على سبيل الحصر.

اضافة الى ذلك -بموجب التعديل القانوني رقم 04-05¹ - وسع المشرع الجزائري من صلاحيات تدخل الادارة والممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي من خلال تطبيق عقوبة الهدم دون الرجوع الى القضاء ، وذلك من اجل تعزيز الرقابة الميدانية وتدارك المخالفة العمرانية قبل استفحالها وتطبيق العقوبة على مرتكبيها .

من هذا المنطلق تبرز الاشكالية فيما يلي :

ما هي الاجراءات المستحدثة بموجب التعديل القانوني رقم 04-05 في اطار الحد من مخالفات رخصة البناء ؟ وما هي الآثار المترتبة عن عدم الالتزام برخصة البناء ؟

وللإجابة على الاشكالية السابقة ارتئينا تقسيم موضوعنا الى مبحثين :

2- مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والاعوان المؤهلين التابعين لمصالح ادارة التعمير.

تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني الى الوالي والى الوزير المكلف بالتعمير.

ا- الزيارات المنظمة : هي الزيارات التي تتم برمجتها وفق جداول زمنية موزعة على طول الاسبوع لزيارة اشغال البناء الجاري انجازها ، بغرض الكشف عن المخالفات العمرانية والوقوف عندها لوضع حد لها قبل استفحالها ،

ويتم ضبط هذه الزيارات الميدانية المنظمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير ، ويتحكم في تحديدها توافر الوسائل المادية والبشرية مع عدد الورشات المفتوحة والمبرمجة للزيارة¹¹ وبالاخص منها تلك التي تدخل في خانة البناء غير القانوني ،وكيفية تواجد الاعوان في الميدان لتغطية جميع المساحات التي هي محل نشاط بناء او تلك القابلة للبناء والتوسع ، اي كيفية توزيع الاعوان المؤهلين عبر مختلف احياء المدينة والمناطق المعمرة¹² ،وهو ما يضمن التغطية الفعالة للبيانات المخالفة ،وفق استراتيجية مبرمجة ومنظمة تسعى الى الحد من البيانات الفوضوية .

ب- الزيارات المفاجئة :

هي زيارات تتم عكس الزيارات المنظمة ،فهي زيارات غير مبرمجة في اوقات محددة وانما تكون في اوقات غير متوقعة كعطلة نهاية الاسبوع وبعد نهاية ساعات العمل في النهار ، وفي ساعات الليل ، وحتى في المناسبات والاعياد الوطنية والدينية ، اين يكون الكشف مؤكدا للمخالفين الذين يستغلون ايام العطل لمباشرة بناءاتهم المخالفة ،ظنا منهم انه الوقت المناسب الذي تغيب فيه عملية الرقابة الادارية التي تكون ايام العمل فقط.

لكن المشرع الجزائري قد تدخل بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 السابقة الذكر، وذلك لسد الفراغ القانوني في القوانين السابقة والتي كانت تحدد اوقات الزيارات والمعاينات خلال ساعات العمل الاسبوعي فقط ،وهو ما يجعل المخالفون يستغلون هذا المجال الزمني للقيام بعمليات البناء غير القانونية

البلدي ، ولكنه لم يحدد لهم وقت معين للزيارات فيما يخص هذه البيانات فأجازها في كل وقت ، ليلا ونهارا ، اثناء ايام الراحة وايام العطل ،وذلك لضمان المراقبة الفعالة والكشف الاكيد للمخالفة ، وسد الفراغات القانونية السابقة حيث كانت مهمة العون المكلف بزيارة الاشغال ومعاينة البناء ينتهي بانتهاء ساعات العمل الاسبوعي ،اين يستغل المخالفون هذا المجال الزمني للقيام بعمليات البناء غير القانونية واثناء اوقات العمل العادية للموظفين بهاجرون اماكن وورشات البناء⁵.

وهو ما لم يتم تطبيقه على البيانات التي تتطلب مراقبتها الدخول اليها ، ذلك ان الاحكام التي تخضع لها البناية المعدة للسكن تختلف عن الاحكام التي تخضع لها العقارات الاخرى لما تتمتع به حرمة السكن من حماية⁶ ،فيكون الدخول الى المحلات السكنية والمباني والافنية والاماكن المسورة المتجاورة بغرض الكشف عن مخالفات البناء ،محدد في الفترة الممتدة من الخامسة صباحا الى الثامنة مساء⁷ ،وهو ما قد اسنده المشرع الجزائري للاعوان المتمثلين في ضباط الشرطة القضائية والاعوان المكلفون ببعض مهام الضبط القضائي لمراقبة ومعاينة مخالفات احكام القانون المتعلق بالنظام العام للغابات واحكام البناء على الاراضي الفلاحية⁸.

وبالرجوع الى نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 156-09⁹ نجد انها كلفت فرق المتابعة والتحقيق في انشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها ،كلفتها بالمراقبة نهارا فقط ،واثناء ايام الراحة وايام العطل ،سواء تم الاعلان عنها او نفذت بشكل فجائي.

ومهما كانت اوقات الزيارات الميدانية ،فانها قد تكون زيارات منظمة او زيارات مفاجئة ، و يشترط ان تتم وفق جدول زمني يعده كل من¹⁰:

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الاعوان المؤهلين التابعين للبلدية .

يجب ان تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني الى مدير التعمير والبناء والى الوالي المختصين اقليميا .

، واثناء اوقات العمل العادية للموظفين بهاجرون اماكن وورشات البناء¹³، وجعل الزيارات المفاجئة تتم في كل وقت .

ونحن من جهتنا ، نرى ان المشرع الجزائري قد احسن عملا بسنه للمادة السابقة الذكر، وذلك لان الزيارات المفاجئة تكون اكثر فعالية من الزيارات المنظمة .

ونعيب عليها انها قليلة التطبيق في الواقع العملي والذي يظهر اكتفاء الاعوان بالزيارات المبرمجة فقط ، اما الزيارات المفاجئة فنادرا ما تكون ، وان كانت فانها من باب الصدفة او عن طريق تبليغ بعض المواطنين المتضررين فقط من البناءات الفوضوية .

اما البناءات الفوضوية التي لا تسبب ضرر لاي مواطن ، وكذا الاستيلاء غير الشرعي فلا يتم التبليغ عنه ولا تتم زيارته من طرف الاعوان¹⁴ ، وهو ما ينعكس سلبا على البناءات ويزيد من فوضويتها .

الفرع الثاني - اجراءات الزيارة :

باستقراء المادة 06 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم نجد انها جاءت بصيغة الوجوب " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي" فقد الزمت رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وكذا الاعوان المؤهلين قانونا على زيارة كل البناءات في طور الانجاز ، وهو ما اكدته المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السابق الذكر ، والمادة 07 من نفس المرسوم التي نصت على " يجب ان يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا باعوان مؤهلين قانونا اثناء عملية المراقبة "

وعليه يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي الزاميا بالزيارات الميدانية لورشات البناء و كل البناءات في طور الانجاز ، تلقائيا ، او بناء على الشكاوى المقدمة اليه من طرف المتضررين من عملية البناء، وذلك بغرض الوقوف على مدى التزام اصحابها بالشروط المنصوص عليها في الرخص الممنوحة لهم قانونا .

ونظرا للطبيعة التقنية للاشغال ، ألزم المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي بان يكون مرفوقا باعوان مؤهلين قانونا اثناء عملية المراقبة وهو ما يمنع اجراء معاينات خاطئة في حق

المستفيد من رخصة الاشغال بما يحفظ حقوقه ويمنع عنه التعسف¹⁵ .

وقبل القيام بهذه الزيارات الميدانية يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والاعوان المؤهلين قانونا ضبط رزمة الزيارات اخذين بعين الاعتبار عدد رخص البناء المسلمة ، والتصريحات بالاشغال المسجلة على مستوى ادارة البلدية ، وعدد الورشات المفتوحة واماكن تواجدها وحالات مخالفة البناء المسجلة ، وكذلك الملاحظات والاقتراحات المقدمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المسجلة في المراحل السابقة .

بعد ذلك يقوم العون المؤهل باستظهار التكليف قبل الشروع في المراقبة ، وهو ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم

06-55 السابق الذكر ، واكدته المادة 70 من القانون رقم 08-15¹⁶ والمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156¹⁷ ، وذلك لاطهار الصفة القانونية التي تؤهل لهم حق القيام بالمعاينات الميدانية وتفحص الوثائق اللازمة ، لما في ذلك من ضمانات تحمي الاعوان المؤهلين في اطار تاديبتهم لمهامهم الميدانية من جهة ، وتحمي حقوق الافراد وحرياتهم من تعسف الادارة من جهة اخرى ، فهم بذلك يقدمون انفسهم للاثبات لصاحب البناء انهم مكلفون من طرف الجهات الوصية للقيام بالمراقبة الادارية وهو الاجراء الذي يكفل لهم الحماية القانونية¹⁸ .

وخلال هذه الزيارات الميدانية ، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والاعوان المرافقين له تفحص الوثائق اللازمة¹⁹ مثل: التصريح بفتح الورشة و رخصة البناء ورخصة الهدم عند الاقتضاء ، وكذلك تفحص المستندات التقنية المتعلقة بالبناء مثل :التصميم والرسومات الهندسية وموقع العقار محل البناء من الطريق للتأكد من عدم شغل الطريق شغلا غير قانوني ، وكذا احترام مسافات الابتعاد عن الطريق ، ومستوى شغل الاراضي القابلة للبناء ، وكذلك عدد المستويات والطوابق والارتفاعات المرخص ببنائها²⁰ .

ويتعين على الاعوان كذلك التحقق من مواصفات الاشغال ونسبة تقدم الانجاز ، وذلك بمراقبة المواد التي تستخدم في البناء

، وكذلك مواصفات البناء من مداخل ومنافذ والمعايير التي تمت به من حيث مراعاة الجانب الصحي في البناء .

المطلب الثاني - تحرير محاضر المخالفة :

بعد استنفاد الاعوان المؤهلون قانونا لاجراءات المراقبة الميدانية ، وبعد وقوفهم على المخالفات المستكشفة ، يلتزم العون المؤهل قانونا بتثبيت المخالفة في محضر يقوم بتحريره وفقا لشكل المحاضر الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 55-06.

الفرع الاول - انواع المحاضر :

تحرر محاضر المخالفة بعد المعاينة التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي رفقة الاعوان المؤهلين ، ويذكر فيها بالتفصيل كل المعلومات المتعلقة بالمخالفة ، كنوع المخالفة ، مكانها ، تاريخ القيام بها ، اسم المسؤول عنها ، لقبه وعنوانه وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر2 من قانون 29-90 المعدل والمتمم بقولها " عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة ، وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف ويوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر....."

والى جانب المحضر يكون هناك تقرير خاص يكمل المحضر يهدف الى توضيح طبيعة مخالفة البناء المرتكبة ، واعطاء معلومات عن هوية المخالف وعنوانه ، وهو ما اكدته المادة 19 من المرسوم التنفيذي بنصها على " يرفق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه ، وترسل نسخة من المحضر والتقرير الى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقها .

و بالرجوع الى نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 السابق الذكر نجد انها حددت انواع المحاضر المتمثلة في :

اولا - محضر معاينة اشغال شرع فيها بدون رخصة : وهو المحضر الذي يقوم العون المؤهل قانونا بتحريره ، عند قيام المخالف بالاشغال دون الحصول على رخصة بناء طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به .²¹

ثانيا - محضر معاينة اشغال شرع فيها وغير مطابقة لاحكام رخصة البناء المسلمة: وهو المحضر الذي يقوم العون المؤهل قانونا بتحريره في حالة قيام المخالف بانجاز اشغال مخالفة للشروط المحددة له في رخصة البناء .

ثالثا- محضر معاينة اشغال شرع فيها بدون رخصة هدم : الزم المشرع الجزائري استصدار رخصة الهدم في حالات معينة ، والقيام بمباشرة اشغال الهدم في الحالات التي يفرض فيها المشرع استصدار رخصة الهدم ، نظرا للاعتبارات المتعلقة بحماية المواقع والمعالم ، وتأثير عملية الهدم على البنايات المجاورة ، يجعل القائم بهذه الاشغال دون استصدار رخصة الهدم مخالفا لاحكام قانون الهيئة والتعمير²² ، وفي هذه الحالة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يثبت فيه هذه المخالفة.

الفرع الثاني - حجية المحاضر :

يقصد بحجية محضر المعاينة قوته القانونية ومدى اعتماد القاضي عليه لتكوين اقتناعه الشخصي ، واصدار حكمه بناءا على ما يستخلص منه من ادلة الالتيان شريطة ان تكون صحيحة ومحرة طبقا للاشكال التي نص عليها القانون.²³

تنص المادة 36 من الامر 74-75²⁴ على " يمكن لاي ضابط او عون مصلحة شرطة او موظف او عون دولة او مجموعة عمومية محلف او مكلف لهذا الغرض ان يحضر محاضر المخالفات ، وهذه المحاضر تكون بمثابة حجة ما لم يثبت العكس .."

باستقراء المادة اعلاه نجد ان المشرع الجزائري قد منح الحجية القانونية لمحاضر المخالفات المحررة من طرف الاعوان على اصحابها ، فتبقى صحيحة الى أن يثبت المعنيين فيها بالتزوير كونها تكون مثبته لوقائع مادية ، وهو الامر الذي اكدته المادة 76 مكرر2 من القانون 29-90 المعدل والمتمم بقولها "... في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا الى ان يثبت العكس " .

كما ان المشرع الجزائري قد حاول تعزيز المكانة القانونية للمحاضر المحررة ، بما يضمن الحماية لحجيتها واستبعاد كل الشبهات التي قد تثار حولها ، وذلك من خلال نصه في المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06²⁵ على منع الاعوان المؤهلين من

دراسة ملفات اقرارهم الذين تربطهم بهم صلة القرابة الى الدرجة الرابعة ، وهو ما اكدته المادة 72 من القانون رقم 15-08.²⁶

المبحث الثاني – هدم البناء المخالف :

من منطلق حرص المشرع الجزائري على التصدي للتجاوزات العمرانية لفرض تراتيب البناء ولحسن تنظيم المباني والاعتناء بجمالية المدن ضمانا لتنمية مستدامة ولحق المواطن الجزائري في محيط سليم ، شدد المشرع في العقوبات المطبقة على مخالفات البناء المرتكبة – البناء بدون رخصة والبناء المخالف للرخصة -وحددها في عقوبة "الهدم" للبناء المخالف.

المطلب الاول – هدم البناء بدون رخصة :

الى جانب العقوبات الجزائية المتمثلة في الغرامات المالية والحبس في حالة العود في حالة ارتكاب جريمة البناء بدون رخصة، منح المشرع الجزائري سلطة توقيع عقوبة "الهدم" للهيئات الادارية وذلك بموجب التعديل القانوني رقم 04-05 السابق الذكر ،

ولذلك ارتأينا التطرق الى جريمة البناء بدون رخصة قبل التطرق الى الاجراءات الادارية لتنفيذ عقوبة الهدم على المخالفين.

الفرع الاول – البناء بدون رخصة :

تناول المشرع الجزائري مخالفة البناء بدون رخصة في عدة نصوص قانونية كان اخرها هو القانون رقم 15-08 المتعلق بمطابقة البناءات واتمام انجازها في المادة 06 والمادة 79 منه، ولكن كل هذه النصوص القانونية لم تتناول تعريف مخالفة البناء بدون رخصة ، بل اكتفت بتجريمها وتكييفها في خانة الجнг بالنظر الى العقوبات المحددة لها .

وقد عرف البناء بدون رخصة انه²⁷ إنشاء مباني جديدة أو إقامة أعمال مثل التعلية والتوسيع أو التعديل والتدعيم أو إجراء تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهات الإدارية المختصة وفقا لمقتضيات قانون الهيئة والتعمير.

ويتجسد ذلك في امتناع الجاني عن تقديم طلب الحصول على رخصة البناء وفقا للاجراءات المنصوص عليها في المادة 42 من المرسوم 15-19 السابق الذكر، كإجراء يقوم به الباني ، يستحيل

من دونه الحصول على رخصة البناء، التي اشترط المشرع الجزائري ان تكون سابقة لعملية البناء وليست لاحقة له ،²⁸

فباستثناء البناءات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني او التي تتم لحسابها ، والتي اعفاها القانون من الحصول على رخصة بناء²⁹ ، يعتبر مرتكبا لجريمة البناء بدون رخصة كل من شرع في البناء قبل الحصول على رخصة البناء ، حتى لو كان قد اودع طلب رخصة البناء وفي انتظاره لها .

بما في ذلك كل من شرع بالبناء اعتمادا على رخصة بناء بعد سحبها، او تجميدها ، او الغائها ، او فوات اجلها القانونية ، كأن يقوم الجاني بالبناء بعد انتهاء صلاحية رخصة البناء ، فهو بذلك قد ارتكب مخالفة البناء بدون رخصة .

الفرع الثاني – اجراءات هدم البناء بدون رخصة :

من البديهي ان يحجر المشرع كل عملية بناء غير مرخص بها ، وان ينص على الزامية اتخاذ قرار الهدم في هذا الشأن ، ذلك ان الحصول على رخصة بناء يجب ان يكون بصفة مسبقة قبل الشروع في اية اشغال ، والا اعتبر البناء بناءا بدون رخصة باعتبار ان رخصة البناء هي الية من اليات التعمير التي فرضها المشرع لمراقبة عمليات البناء والتعمير .³⁰

وبالرجوع الى التعديل القانوني رقم 04-05 المعدل لقانون الهيئة والتعمير، نجد ان تنفيذ عقوبة الهدم اصبح من اختصاص الهيئات الادارية ، بعد ان كان حكرا على السلطات القضائية فقط .

ولعل اهم ما جاء به التعديل رقم 04-05 يكمن في النص صراحة على ان انجاز اي بناء بدون رخصة يهدم دون اللجوء الى القضاء، وحتى اذا رفعت دعوى قضائية فانها لا توقف قرار الهدم الذي يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي او عن الوالي³¹ .

ويقصد بالهدم ازالة البناء المخالف للقانون واعادة الحال الى ماكان عليه ، وبهذا يكون قد نقل اختصاص كل من القاضي الجزائري والاداري في الهدم الى الادارة .³²

وباستقراء المادة 76 مكرر4 من القانون رقم 04-05 نجد انها نصت على تحرير محضر مخالفة البناء بدون رخصة من طرف

بالرجوع الى نصوص القانون نجد ان المشرع تناول هذه الجريمة في نص المادة 76 من القانون 90-29 بقوله " يمنع الشروع في اشغال البناءاو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

وباستقراء المادة السابقة نجد ان المشرع الجزائري لم يتناول تعريف فعل البناء المخالف للرخصة ، وانما حصره في عدم احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء.

فالبناء المخالف للرخصة هو البناء الذي تحصل صاحبه على رخصة بناء مسبقة ، غير انه اثناء شروعه في الاشغال تعتمد مخالفة احكام هذه الرخصة ، بمعنى ان صاحب المشروع قد التزم بالقانون في البداية وهذا من خلال حصوله على رخصة البناء ، غير انه اخل في مرحلة ثانية بما يلزمه القانون ، وهو البناء وفق المواصفات والالتزامات المفروضة في الرخصة.³⁵

ومن ابرز صور جريمة البناء بدون رخصة التي يمكن ذكرها على سبيل المثال³⁶:

*عدم مراعاة المواصفات التقنية والمادية لمشروع البناء.

*عدم احترام الارتفاع المرخص به .

*عدم احترام مسافات المراجع القانونية³⁷.

*عدم احترام مثال التصفيف³⁸.

*الاخلال بالارتفاعات العامة والخاصة³⁹.

الفرع الثاني – اجراءات هدم البناء غير المطابق لرخصة البناء:

جرم المشرع الجزائري فعل البناء المخالف للبناء ، كما فعل ذلك في مخالفة البناء بدون رخصة ، وحدد له عقوبات تكميلية تتمثل في " الهدم " الى جانب العقوبات الجزائية المتمثلة في الغرامات المالية والجس في حالة العود.

كما انه قد ميز بين الاجراءات المتبعة في حالة البناء بدون رخصة وحالة عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء ، حيث حددت

الاعوان المؤهلين كما قد سبق بيانه ، ثم يتم تبليغ المحضر في اجل اقصاه اثنان وسبعين (72) ساعة الى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ، فتثبت لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية اصدار قرار الهدم خلال ثمانية (8) ايام من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة ، وفي حالة قصوره بعد انقضاء مهلة ثمانية (8) ايام يحل محله الوالي الذي بدوره تثبت له صلاحية اصدار قرار الهدم خلال ثلاثين (30) يوم .

ورغم ان المشرع الجزائري لم ينص صراحة في نص المادة 76 مكرر4 من القانون رقم 04-05 على ضرورة تبليغ المحضر الى الجهات القضائية المختصة مثلما فعل في نص المادة 76 مكرر5 من نفس القانون والمتعلقة بعدم مطابقة البناء لرخصة البناء، الا انه اشار الى المتابعات الجزائية ، وهو ما اكدته الفقرة الثالثة من المادة 66 من قانون 08-15 بقولها " يرسل المحضر خلال اثنان وسبعين (72) ساعة الموالية الى الجهة القضائية المختصة "

ومن حيث تنفيذ اشغال الهدم فقد طبق نفس مبدأ اصدار قرار الهدم ، حيث تتكلف بذلك مصالح البلدية وفي حالة عجزها يتم تنفيذها بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي.³³

ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ، والتي يتم تحصيلها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية .

كما ان معارضة المخالف للقرار المتخذ من قبل السلطات الادارية امام الجهة القضائية المختصة لا يعلق اجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الادارية³⁴

المطلب الثاني – هدم البناء غير المطابق لرخصة البناء:

يتعبر احترام المواصفات والشروط المحددة في رخصة البناء من التزامات المرخص له بالبناء ، حيث يعاقب على مخالفة البناء المخالف للرخصة بعقوبة " الهدم " ، وقد ارتئينا التطرق الى فعل البناء المخالف للرخصة الذي يستلزم الهدم قبل التطرق الى اجراءات هدمه .

الفرع الاول – البناء غير المطابق لرخصة البناء :

الاجراءات المتبعة في هدم البناء المخالف للرخصة كعقوبة ادارية حددها المشرع الجزائري بموجب التعديل 04-05.

وباستقراء المادة 76 مكرر5 من القانون رقم 04-05، نجد انها نصت على تحرير محضر مخالفة عدم المطابقة كما سبق بيانه، ويتم تبليغه الى الجهة القضائية المختصة والى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي وذلك خلال اجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

وبالرجوع الى الفقرة الثانية من المادة 76 مكرر5 السابق ذكرها نجد انها حددت الجهة القضائية، وذلك من خلال نصها على " تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء اليها للبت في الدعوى العمومية، اما القيام بمطابقة البناء او هدمه جزئيا او كليا في اجل تحدده."

ما يفهم ان الجهة القضائية المختصة المذكورة في التعديل 04-05 هي القضاء الجزائري.

هذا يعني ان المشرع منح من جديد للجهة القضائية الجزائرية المختصة صلاحيات القيام بالهدم الجزئي او الكلي لتحقيق مطابقة البناء مع ما تضمنته رخصة البناء.⁴⁰

ويتم تحريك الدعوى العمومية وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الاجراءات الجزائية، من طرف النيابة العامة بمجرد علمها باية وسيلة، سواء بالاعتماد على محاضر المعاينة المحررة من طرف الاعوان المؤهلون التي تعد اهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية، او من طرف الادعاء المدني من طرف الشخص المتضرر من البناء، او الغير المتمثل في الجمعيات الخيرية.

تقرر الجهة القضائية المختصة -المتتملة في القاضي الجزائري المختص بالجنح - إما الامر بمطابقة البناء أو الامر بهدمه كليا أو جزئيا.

وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم القضائي في الاجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الاشغال المقررة، على نفقة المخالف.

وتبقى تسوية البناءات المخالفة اشغالها لرخصة البناء من اختصاص القضاء وحده دون الجهة الادارية.⁴¹

الخاتمة :

في نهاية دراستنا، يمكننا القول بان المشرع الجزائري قد سعى جاهدة لتحقيق بيئة عمرانية سليمة خالية من المخالفات العمرانية التي انعكست سلبا على المظهر الجمالي للمدن الجزائرية مقارنة بنظيراتها من الدول العربية، وذلك من خلال فرض عقوبات مشددة على مرتكبي المخالفات العمرانية.

وكذلك فرض اجراءات صارمة بهدف التقصي عن المخالفات العمرانية ووضع حد لها قبل استفحالها، من بينها توسيع صلاحيات الهيئات الادارية للتصدي لمخالفات التعمير عن طريق منح رئيس المجلس الشعب البلدي والوالي سلطة معاينة المخالفات واصدار قرار هدم البناء المخالف وهو ما كان حكرا على السلطات القضائية قبل صدور القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير.

ونرى ان المشرع الجزائري قد احسن فعلا بجعل الهدم اداريا دون الحاجة الى تدخل القضاء لما في ذلك من مرونة في تطبيق العقوبات، ولكن الواقع العملي يظهر استفحالا في المخالفات العمرانية بحيث اصبح البناء المخالف هو الاصل والبناء القانوني هو الاستثناء، وخاصة ماتعلق منها برخصة البناء، وهذا راجع الى عدة نقائص نذكر منها :

- غياب الردع والقمع في تطبيق عقوبة الهدم،
- غياب الرقابة الميدانية الفعلية وتقاعس السلطات الادارية عن الزيارات الميدانية والمراقبة المستمرة.
- ذهنية المواطن الجزائري ونقص ثقافته العمرانية.
- كثرة التعديلات القانونية في مجال التهيئة والتعمير.

وعليه نقترح بعض التوصيات اهمها :

- تفعيل الرقابة الميدانية للاعوان المؤهلين بالمراقبة وخاصة الزيارات المفاجئة.

- التنفيذ الفعلي لعقوبة الهدم على البناءات المخالفة .
- الحد من تسويات البناء المخالف لما في ذلك من تشجيع للمخالفين على ارتكاب المخالفات العمرانية .
- تأهيل القضاة المتخصصين في مجال التعمير ، خاصة وان الواقع العملي يعكس عدم تمكن القضاة من ذلك .
- وفي الاخير لايد من الرجوع الى المتسبب الاول في هذه المخالفات وهو المواطن المرتكب لهذه المخالفات ، حيث يرتبط مدى تطور الدولة من الجانب العمراني بمدى وعي المواطن بالثقافة العمرانية وتجنبه لارتكاب مخالفات البناء.
- قائمة المراجع :**
- قائمة الكتب والمذكرات :**
- بن صالحية صابر، البات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه ، جامعة منتوري قسنطينة ،سنة 2016-2017 .
- بزغيش بوبكر ، منازل العمران ،.اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ، تخصص قانون ، جامعو مولود معمري – تيزي وزو 2017-2018 .
- بن عزة الصادق ، دور الادارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والادارية ،تخصص قانون اداري وادارة عامة ،جامعة الحاج لخضر باتنة ،السنة الجامعية 2011-2012 .
- بوقرة عادل ، قرار هدم البناء المخالف تشريعا وفقه وقضاء المغاربية للطباعة واشهار الكتاب ، تونس ،سنة 2018
- حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ،المنازعات العقارية ،دار هومه طبعة سنة 2013.
- شهرزاد عوايد ،سلطات الضبط الاداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري ،اطروحة دكتوراه علوم في القانون ،تخصص قانون عام ،جامعة الحاج لخضر ،باتنة ، السنة الجامعية 2015-2016.
- عربي باي يزيد – استراتيجة البناء على ضوء قانون الهيئة والتعمير الجزائري ،اطروحة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، جامعة لحاج لخضر باتنة سنة 2014-2015.
- عيسى مهزول ،صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ،جسور للنشر والتوزيع ،سنة 2014 ،
- غربي ابراهيم .البناء الفوضوي ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ،تخصص قانون عقاري ،جامعة يوسف بن خدة ،سنة 2011-2012.
- قزاتي ياسمين ،النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة ،دار هومه ،سنة 2016 .
- كمال تكواشت ، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2008-2009.
- لعويجي عبد الله . التعمير غير القانوني ودور الادارة في الحد منه ،اطروحة دكتوراه في القانون العام ،جامعة ابي بكر بلقايد ،تلمسان ،السنة الجامعية 2016-2017.
- * النصوص القانونية :**
- الامر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،ج.ر.عدد 92 ،الصادر في 18-11-1975.
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالهيئة والتعمير ،ج.ر.عدد 52 المؤرخة في 02-12-1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 ج.ر.عدد 51 صادرة في 15-08-2004.
- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 ج.ر.عدد 51 صادرة في 15-08-2004 المتضمن تعديل القانون رقم 90-29 في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالهيئة والتعمير ،ج.ر.عدد 52 المؤرخة في 02-12-1990.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006 ،يحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة ج.ر.عدد 06 مؤرخة في 05-02-2006 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 مؤرخ في 22 اكتوبر 2009 ج.ر.عدد 61 مؤرخة في 05-10-2009.
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ،يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها ج.ر.عدد 44 مؤرخة في 03-08-2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 مؤرخ في 02 مايو 2009 ،يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في انشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها ج.ر.عدد 27 مؤرخة في

2009-05-06.

- زغلول صليحة ،منازعات رخصة البناء امام القضاء الجزائري ،
مداخلة مقدمة في اليوم الدراسي الموسوم ب " عقود التعمير
ودورها في التنظيم العمراني " بتاريخ 25 أكتوبر 2018 بكلية
الحقوق ،جامعة باتنة .

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25-01-2015 يحدد
كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها ،ج.ر. عدد 07 صادرة في
2015-02-12.

* المداخلات :

التمهيدات :

¹⁶ القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات
واتمام انجازها ج.ر. عدد 44 مؤرخة في 03-08-2008.
¹⁷ المرسوم التنفيذي رقم 09-156 مؤرخ في 02 مايو 2009 ، يحدد شروط
وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقيق في انشاء التجزئات والمجموعات
السكنية وورشات البناء وسيهرها ج.ر. عدد 27 مؤرخة في 06-05-2009.
¹⁸ بن عزة الصادق ، المرجع السابق ، ص 169.
¹⁹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السابق الذكر .
²⁰ شهرزاد عوايد ، سلطات الضبط الاداري في مجال البناء والتعمير في التشريع
الجزائري ، اطروحة دكتوراه علوم في القانون ، تخصص قانون عام ، جامعة
الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2015-2016 ، ص 109.
²¹ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25-01-2015 يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج.ر. عدد 07 صادرة في 02-12-2015.
²² عيسى مهزول ، المرجع السابق ، ص 157.
²³ قزاتي ياسمين ، المرجع السابق ، ص 137.
²⁴ الامر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام
وتأسيس السجل العقاري ، ج.ر. عدد 92 ، الصادر في 18-11-1975.
²⁵ تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 06-55 السابق الذكر على " الاعوان
المنصوص عليهم اعلاه ، ليسو مؤهلين لدراسة ملفات البناء والتهيئة او الهدم
الخاصة بازواجههم ووالديهم وذريتهم وافراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من
الدرجة الاولى "

²⁶ نصت المادة 72 من القانون رقم 15-08 السابق الذكر على " لا يؤهل
الاعوان المذكورين اعلاه بدراسة ملفات التجزئة او المجموعات السكنية او
البناءات التي تكون ملكا لاقاربهم حتى الدرجة الرابعة ."
²⁷ عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص 273.
²⁸ زغلول صليحة ، منازعات رخصة البناء امام القضاء الجزائري ، مداخلة
مقدمة في اليوم الدراسي الموسوم ب " عقود التعمير ودورها في التنظيم
العمراني " بتاريخ 25 أكتوبر 2018 بكلية الحقوق ، جامعة باتنة .
²⁹ تنص المادة 13 من القانون رقم 15-08 السابق الذكر على " لا تخضع
لاحكام هذا القانون ، شروط انجاز وتهيئة واستغلال البناءات العسكرية التي
تقوم بها وزارة الدفاع الوطني او التي تتم لحسابها ."

³⁰ عادل بوقرة ، قرار هدم البناء المخالف تشريعا وفقه وقضاء ، المغاربة
للطباعة واشهار الكتاب ، تونس ، سنة 2018 ، ص 53.

³¹ حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومه طبعة سنة
2013 ، ص 361.

³² زغلول صليحة ، المرجع السابق ، ص 10.

³³ حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ، نفس المرجع السابق ، ص 361.

³⁴ الفقرة الاخيرة من المادة 76 مكرر 4 من قانون 05-04 السابق الذكر.

¹ القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 المؤرخ فيج.ر. عدد 51 صادرة
في 15-08-2004 المتضمن تعديل القانون رقم 90-29 في 01
ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج.ر. عدد 52 المؤرخة في 02-12-1990.

² بن صالحية صابر ، اليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري
، اطروحة دكتوراه ، جامعة منتوري قسنطينة ، سنة 2016-2017 ص 196.
³ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير
، ج.ر. عدد 52 المؤرخة في 02-12-1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05
المؤرخ في 14-08-2004 ج.ر. عدد 51 صادرة في 15-08-2004.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006 ، يحدد شروط
وكيفية تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في
مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة ج.ر. عدد 06 مؤرخة في
05-02-2006 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 مؤرخ في
22 أكتوبر 2009 ج.ر. عدد 61 مؤرخة في 05-10-2009.

⁵ كمال تكواشت ، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في
الجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، كلية
الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2008-2009 ، ص 125.
⁶ قزاتي ياسمين ، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة ، دار هومه ، سنة
2016 ، ص 120.

⁷ المادة 22 من قانون الاجراءات الجزائية .
⁸ قزاتي ياسمين ، المرجع السابق ، ص 122.

⁹ المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02 مايو 2009 ، يحدد شروط
وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقيق في انشاء التجزئات والمجموعات
السكنية وورشات البناء وسيهرها ج.ر. عدد 27 مؤرخة في 06-05-2009.
¹⁰ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السابق الذكر.

¹¹ عربي باي يزيد - استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير
الجزائري ، اطروحة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ،
جامعة لحاج لخضر باتنة ص 300.

¹² لعويجي عبد الله . التعمير غير القانوني ودور الادارة في الحد منه ، اطروحة
دكتوراه في القانون العام ، جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان ، السنة الجامعية
2016-2017 ص 370.

¹³ كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 125.

¹⁴ بن عزة الصادق ، دور الادارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع
الجزائري ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والادارية ، تخصص قانون
اداري وادارة عامة ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2011-2012
، ص 168.

¹⁵ عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران
، جسر للنشر والتوزيع ، سنة 2014 ، ص 153 .

³⁵ بزغيش بوبكر ، منازعات العمران ،. اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ، تخصص قانون ، جامعو مولود معمري – تيزي وزو 2017-2018 ، ص181.

³⁶ زغلول صليحة ، المرجع السابق ، ص 12

³⁷ وهي مسافات يحجر فيها البناء محافظة على جمالية المعمار وخاصة على الصحة والسلامة العامة .

-عادل بوقرة ، المرجع السابق ، ص 36.

³⁸ وهو اجراء وقائي يبين مايجب أن يكون عليه خط طريق أو جملة من الطرقات ،والغاية منه احترام حدود الملك العمومي المجاور لملك الخواص .

- عادل بوقرة نفس المرجع ، ص 39.

³⁹ غربي ابراهيم .البناء الفوضوي ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ،تخصص قانون عقاري ، جامعة يوسف بن خدة ، سنة 2011-2012.ص64

⁴⁰ حمدي باشا ،ليلي زروقي ، المرجع السابق ، ص 362.

⁴¹ عيسى مهزول ، المرجع السابق ، ص 160.