

ضمانات إكترام رخص البناء القانونلة (عائلة-إستثنائلة)

Ensuring Compliance with Legal Building Permits (Ordinary – Exceptional)

"Ḍamānāt iḥtirām Rukḥaṣ al-binā' al-qānūnīyah ('ādyt-'stthnā'yh)"

كربوش أحمد

أعمرستي محمد أمين*

أستاذ محاضر أ بالمركز الجامعي أفلو

أستاذ مؤقت جامعة البليدة 02

a.kerbouch@cu-aflou.edu.dz

Satamm142@gmail.com

تاريخ إرسال المقال: 2024 - 02 - 20 تاريخ قبول المقال: 2024 - 03 - 06 تاريخ نشر المقال: 2024 - 03 - 10

الملخص:

حرص المشرع الجزائري على محاربة التعديات العمرانية عبر نصه على قواعد قانونية تنظم التخطيط العمراني وتشديد البنائات داخل المحيط الحضري، مستخدما في ذلك إحدى أهم الوسائل القانونية الفعالة المتمثلة في رخصة البناء، مع إحاطتها بإجراءات قانونية ردعية في حالة مخالفتها وعلى رأسها القيام بعمليات هدم البنائات المخالفة، لكن في نفس الوقت حرص قبل الوصول إلى تلك الإجراءات الردعية على وضع ضمانات قانونية سابقة وقائية.

حيث وجدت من خلال هذه الدراسة أن هذه الضمانات الوقائية الهادفة إلى فرض إكترام رخص البناء موجودة في كل المراحل التي يمر بها تشييد البناء سواء قبل بداية الأشغال أو أثناء القيام بالأشغال أو بعد نهايتها.

الكلمات المفتاحية: العمران، رخصة البناء، التسوية، المطابقة، الهدم.

Abstract:

The Algerian legislature has been keen on combating urban encroachments through enacting legal provisions that regulate urban planning and construction within urban areas, employing one of the most effective legal instruments, namely building permits. These permits are surrounded by deterrent legal procedures in case of violations, including the demolition of unauthorized buildings. However, prior to resorting to such punitive measures, there is a concerted effort to establish preemptive legal safeguards. This study reveals that these preemptive safeguards aimed at ensuring compliance with building permits exist at every stage of the construction process, whether before the commencement of work, during construction, or after its completion.

Keywords: building permit, regularization, compliance, demolition, urbanization.

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

من المشاكل الرئيسية التي تعاني منها الجزائر في وقتنا الحاضر هو التعديات العمرانية المتكررة على أراضي الدولة سواء الغابية منها أو مناطق التوسع السياحي، بل قد طال هذا التعدي حتى أراضي المحيط الفلاحي، يضاف إلى ذلك ما تشهده كثير من الأحياء على مستوى بعض المدن من ظاهرة البناء الفوضوي الذي نجم عنه تشوهات في المنظر الجمالي العمراني يرافقها تنامي ظاهرة النزاعات الفردية، مما أثر في بعض الحالات على النظام العام، اضطرت الدولة على إثره للتدخل المباشر عبر عمليات الهدم.

لهذا هناك من يعتقد بأن هذه التعديات العمرانية هي نتيجة مباشرة لبعض الممارسات الخاطئة والثقافة السائدة داخل المجتمع، وعلى رأسها النظر لتلك التعديات العمرانية على مستوى المجتمع بإعتبارها حقا للمواطن وليس جرائم يدينها القانون، تجلت تلك الثقافة عبر رفض المواطنين لعمليات الهدم رغم علمهم المسبق بمخالفاتهم لتشريعات السارية المفعول، عزز هذا الشعور إنعدام ثقافة إحترام القانون من خلال الحصول المسبق على رخصة البناء التي تعتبر منظمة لهذه العملية، وفي نفس الوقت تعتبر هذه الرخصة كذلك أداة فعالة لحماية حقوق المواطنين من جرائم النصب والإحتيال، فعند قيام المواطن باستخراجها من المصالح المختصة تسمح له بالكشف المسبق عن أي محاولات تحايل يتم إيقاعه بها وذلك في وقت مبكر قبل بداية عملية البناء، من خلال إطلاعه في حيثيات تسبب قرار الرفض لمنح الرخصة بالمانع القانوني الذي على أساسه تم ذلك الرفض، مما يسمح له ذلك باللجوء المبكر إلى القضاء.

لكن من جهة أخرى نجد في بعض الحالات رغم الحصول على هذه الرخصة، فإن المستفيد منها لا يلتزم بالمقاييس المتعلقة بالإنجاز والأشغال الواردة ضمن أحكامها، مما ينتج عن ذلك في نهاية المطاف فقدان تلك الرخصة القانونية لمصادقيتها وفعاليتها بل والغاية من وجودها أصلا، لكن كما هو معلوم -الوقاية دائما خير من العلاج- تبعا لهذا القول عمد المشرع إلى التدخل بوضع قواعد قانونية تكون وقائية في مواجهة تلك الممارسات غير المشروعة هي في مصلحة المواطن كما أوردنا سابقا وفي نفس الوقت تعتبر هذه الإجراءات فعليا لصالح الدولة عبر عدم لجوئها المتكرر لتنفيذ عمليات الهدم وما ينجر عنه من مشاكل تهدد النظام العام هي في غنى عنها، على هذا الأساس حاولت تناول هذا الموضوع بطرح الإشكالية التالية: **ما هي الضمانات القانونية الوقائية التي وضعها المشرع الجزائري بهدف فرض إحترام رخص البناء؟**

من أجل الإجابة على هذه الإشكالية فقد قسمت هذا العمل إلى مبحثين، تناولت في كل منها إلى الضمانات القانونية تبعا لإختلاف المراحل التي يمر بها التشييد الفعلي للبناء، بداية في المبحث الأول مع الضمانات

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

القانونية الوقائية التي تسبق نهاية الأشغال بمرحلتها قبل الإنطلاق الفعلي في الأشغال أي المرحلة التحضيرية ثم بعد إنطلاق الأشغال الفعلي، بينما في المبحث الثاني تناولت الضمانات الوقائية بعد نهاية الأشغال بشقيها العادية والإستثنائية.

المبحث الأول: الضمانات الوقائية القانونية قبل إنتهاء الأشغال

في هذا المبحث حاولت تناول الضمانات القانونية التي تسبق نهاية الأشغال، وبما أن هذه المرحلة تنقسم إلى مرحلتين، تبعا لذلك في (المطلب الأول) تناولت الضمانات القانونية الوقائية المتعلقة بالمرحلة التحضيرية لإنطلاق الأشغال التي تمثل المرحلة الأولى، بينما في (المطلب الثاني) تناولت المرحلة الثانية المتمثلة في الضمانات القانونية الوقائية بعد الإنطلاق الفعلي للأشغال.

المطلب الأول: الضمانات القانونية الوقائية التحضيرية

حرص المشرع على التطرق إلى الضمانات الوقائية لإحترام رخصة البناء حتى قبل بداية الأشغال وذلك من خلال وثيقتين قانونيتين مهمتين، الوثيقة الأولى تتمثل في محاضر مخالفات البناء بدون رخصة في حالة أن المعني بدأ في الأشغال قبل حصوله أصلا على رخصة البناء، ويكون ذلك من خلال القيام بمعاينات ميدانية وهو ما تطرقت إليه في (الجزء الأول) من هذا المطلب، بينما تناولت في (الجزء الثاني) من هذا المطلب الوثيقة القانونية الثانية المهمة والتي تدخل في إطار الضمانات الوقائية القانونية لإحترام رخصة البناء المتمثلة في شهادة التعمير.

أولا: محاضر مخالفات البناء بدون رخصة

إن المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير أقرت إذا عاين العون المؤهل قانونا إنجاز أو الشروع في البناء بدون رخصة يرسل محضر المخالفة بتلك الممارسات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة¹، كما حددت لنا هذه المادة السابقة الذكر الأعوان المؤهلين للقيام بهذا العمل²، إضافة إلى النصوص الخاصة الأخرى التي

¹ حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر جوان 2018، ص 175.

² بالرجوع إلى المادة 76 مكرر من نفس القانون 05/04 نجدها تنص على "علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليها في التشريع المعمول به يخول للبحث والمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية..."، وفي حالة تعرض هؤلاء الأعوان المكلفين لعرقلة في تأدية مهامهم من قبل الأفراد فقد أجازت المادة 76 مكرر 01 الإستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم" حفاظا على سلامتهم.

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

أهلت بدورها بعض الموظفين الآخرين للقيام بأعمال البحث والمعاينة والتحقيق في إطار الاختصاصات المنوطة بهم مثل موظفو الغابات المؤهلون، وأعوان شرطة المياه وأعوان الشؤون البحرية³.

وعليه يتم إثبات المخالفات أيا كانت طبيعتها في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الأعوان كل حسب اختصاصه إلا أن المشرع لم يحدد لنا شكلا معيناً لتلك المحاضر يجب أن يفرغ فيه، لكن في المقابل حدد مجموعة من البيانات التي يجب أن تتوفر فيه، كما بين لنا الحجية القانونية لهذه المحاضر بحيث نصت المادة 76 مكرر 02 من القانون 05/04⁴ المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير⁵ بخصوص حجية تلك المحاضر على أنه في كل الحالات يبقى المحضر صحيحاً إلى حين إثبات العكس.

كذلك بالعودة إلى المادة 38 من قانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه فإنه تثبت المخالفات لأحكام القانون المتعلق بحماية الساحل والنصوص المتخذة لتطبيقه في محاضر تبقى حجيتها قائمة إلى أن يتم إثبات خلاف ذلك، ومن ثمة فإن المحاضر التي يحررها الأعوان تبقى صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير كونها مثبتة لوقائع مادية⁶.

بعد تحرير محضر المخالفة بحسب المادة 76 مكرر 04 من القانون 05/04 السابق الذكر وفضلاً عن المتابعة الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل 08 أيام من تاريخ إستلام محضر إثبات المخالفة، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد إنقضاء المهلة 08 أيام يحل الوالي محله ويصدر قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوماً، وتنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية.

وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي ويتحمل المخالف مصاريف الهدم التي يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية⁷، لأن الوالي كما هو الشأن بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، يتمتع بالعديد من سلطات الضبط الإداري⁸ بما فيها سلطة

³-أمر يحيوي، القانون الإداري للأمل، دار الأمل للنشر والتوزيع، الجزائر 2012، ص 91.

⁴-القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، الصادرة في 02 ديسمبر 1990 العدد 52 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر، الصادرة في 15 أوت 2004، عدد 51.

⁵-المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد 07 الصادرة بتاريخ 12/02/2015، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 342/20.

⁶-رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر، المجلد 04، العدد 2009، ص 226.

⁷-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 175.

⁸-محمد الصغير بعلي، الولاية في القانون الإداري الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2014، ص 92.

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

الحلول التي أجازها القانون 10/11 المتعلق بالبلدية⁹، فيحل بمقتضاه محل رئيس المجلس الشعبي البلدي ويتخذ عوضا عنه كل إجراء للمحافظة على النظام¹⁰.

ثانيا: شهادة التعمير

عرفتها المادة 51 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 بأنها "الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة لكل ذي مصلحة والتي تحدد فيها حقوق البناء والإرتفاقات التي تقع على العقار المعني، ويتم تبين فيها أيضا الطرقات والمنشآت الأساسية المنجزة أو المزمع إنجازها لإحاطة الجمهور علما بتوقعات نزع الملكية وبالإرتفاقات لا سيما منع البناء¹¹. ورغم هذا لم يلزم المشرع المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها إختيارية¹² فيمكن لكل شخص معني أن يطلب شهادة التعمير قبل الشروع في الدراسات¹³. مما أعطى الإنطباع أن المشرع الجزائري لم يعر لها أي إهتمام لأنها مجرد إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك¹⁴، وهذا ما يفسر ربما أن المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها -هي وبطاقة المعلومات- فقد إعتبرها أيضا شهادة¹⁵ معلومات من أجل أن يتصور المعني إلى أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء¹⁶. كي لا يجد نفسه مجبر على الإخلال بأحكام تلك الرخصة فيما بعد في حالة تعارضها مع غايته من البناء وهنا يظهر الدور الوقائي لهذه الشهادة.

⁹-أنظر المادتين 100، 101 من القانون 10/11 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011، المتعلق بالبلدية، ج ر، رقم 37 المؤرخ في 2011/07/03.

¹⁰-عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثالثة، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر 2015، ص 307.

¹¹-زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، مجلة الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، الجزائر المجلد 01 العدد 01، 2013، ص 392.

¹²-لحور بدرة، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني، مجلة المفكر، مخبر أثر إجتهد القضائي على حركة التشريع، جامعة بسكرة، الجزائر، المجلد 08، العدد 07، 2016، ص 32.

¹³-سورية ديش، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر المجلد 01، العدد 03، سبتمبر 2017، ص 201.

¹⁴-يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 02 العدد 05، مارس 2018، ص 74.

¹⁵-عرفتها المادة 1/2 من المرسوم التنفيذي 19/15: "... شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية".

¹⁶-لحور بدرة، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني، المرجع السابق، ص 32.

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

غير أنه إذا قرر إستصدارها فلا بد عليه أن يقدم طلبا إلى الجهة الإدارية المختصة، ليتم دراسته والتحقيق فيه حتى تتم في الآجال المحددة، طبقا للمادة 01/03 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتي جاء فيها "يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني..."¹⁷. مع العلم أنها تصدر في شكل قرار إداري من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لأنها تتدرج ضمن صلاحياته بحسب المادة 95 من قانون البلدية¹⁸، فهو يعتبر السلطة الأساسية التي تمارس الضبط الإداري العام في البلدية يسهر على المحافظة على النظام العمومي بعناصره الثلاثة الأمن العمومي والسكينة العمومية والصحة العمومية¹⁹ كممثل لدولة، كما يخضع في ممارسته لهذه المهام لإشراف الوالي²⁰، خاصة فيما يخص السهر على إحترام المقاييس في مجال السكن والتعمير²¹. بينما في حالة رفضه تسليم شهادة التعمير يكون من حق طالباها الذي لم يرضى بهذا القرار والذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت الإدارة المختصة خلال الآجال المطلوبة (15 يوما من تاريخ الطلب) طريقتين:

الأول إداري، يتمثل في إيداعه طعنا لدي الولاية-أو في المقاطعات الإدارية بالنسبة للولايات التي توجد بها المقاطعات الإدارية-.

وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الشهادة أو الرفض المسبب بخمسة عشر يوما (15)، بعد ذلك في حالة عدم الرد على هذا الطعن يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع، وفي هذه الحالة تأمر الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما إبتداء من تاريخ إيداع الطعن.²²

¹⁷-العربي وردية، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، المجلد 01، العدد 01، مارس 2017، ص 99.

¹⁸-القانون 10/11 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011، المتعلق بالبلدية المذكور سابقا.

¹⁹- ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الثالثة، لباد للنشر والتوزيع، الجزائر 2017، ص 144.

²⁰-كمال جعلوب، الإدارة المحلية وتطبيقاتها (الجزائر، بريطانيا، فرنسا)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2017، ص 148.

²¹-عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2012، ص 215.

²²-أنظر المادتين 04 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج ر، رقم 71، المؤرخة في 02 ديسمبر 2020 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

بينما الطريق الثاني قضائي، يتمثل في إمكانية أن يقوم المعني بعد تقديم الطعون السابقة وفي حالة رفض نتيجتها أن برفع دعوى لإلغاء قرار الرفض ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي²³، طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي قررت بأن تؤول جميع المنازعات التي تثار بشأن قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي بغض النظر عن نوعها إلى المحكمة الإدارية.²⁴

وعليه يمكن القول بالرغم من أن المشرع إعتبرها مجرد وثيقة معلومات، إلا أن هذا لا ينفي أن لها أهمية كبيرة سواء للإدارة أو للأفراد.

فبالنسبة للإدارة، تعتبر وسيلة رقابية قبلية تسمح للإدارة ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي بضبط التوسع العمراني حسب الشروط والمقاييس المعمارية المرخص بها قانونا. -كما تجنب مصالح الدولة من دخول في صدامات مع المواطنين في حالة لجوئها لعمليات الهدم القسري.

بينما أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد فتتمثل في سيران القرار الإداري المتضمن شهادة التعمير مدة صلاحية²⁵ مخطط شغل الأراضي أو صلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.²⁶

حيث تكون الحقوق المتضمنة في هذا القرار (الشهادة) غير قابلة للمراجعة في حال ما قام الحاصل عليها بتقديم طلب رخصة البناء خلال هذه المدة على أساس الحقوق المتضمنة في شهادة التعمير، إلا أنه بتجاوز هذه المدة، تصبح حقوقه في البناء المنصوص عليها في شهادة التعمير خاضعة للمتغيرات التي تفرضها المخططات العمرانية التي تزود بها البلدية سواء إنشاء أو تعديلا²⁷.

لعل من مظاهر تأكيد أهمية هذه الشهادة أيضا بالنسبة للأفراد إلزام الموثق أن يتأكد قبل إبرام عقد بيع قطعة الأرض العمرانية من مطابقة تخصيص الأرض بهدف البيع، إذ قد تكون الأرض محل عقد البيع قصد إقامة مبنى في حين أنها وبالنظر لأدوات التعمير غير قابلة للبناء أو مخصصة لإقامة مشروع عمومي لذا ينبغي على الموثق طلب شهادة التعمير من البائع وعدم الإكتفاء بما هو وارد في عقد الملكية: "قطعة أرض معدة للبناء".

²³-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص65.

²⁴-محمد الصغير بعلي، شروط قبول دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2013، ص52.

²⁵-سابقا كانت مدة صلاحياتها سنة فقط من تاريخ تبليغ المعني.

²⁶-أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور سابقا.

²⁷-عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى الجزائر 2014، ص93.

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

ودليل على أهمية هذا الإجراء ما حدث من هدم لبنايات ببعض مناطق الوطن والذي كان نتيجة عن عملية نصب سابقة تعرض إليه بعض المواطنين عند شرائهم لقطع أراضي تابعة للمحيط الغابي وغير مخصصة أصلا للبناء فلو حصلوا على هذه الشهادة مسبقا من طرف الجهات المختصة لتجنبوا من الوقوع في هذا الخطأ.

لهذا يجب على الإدارة عند منح شهادة التعمير مراعاة التوجيهات المنصوص عليها في أدوات التعمير الذي تخضع له الأرض محل الطلب، وإذا لم تحترم الإدارة هذه التوجيهات وتساهلت إتجاهها وقامت بتسليم الشهادة فهي تتحمل مسؤولية ذلك.²⁸

المطلب الثاني: الضمانات الوقائية القانونية بعد بداية الأشغال

بعد التطرق إلى الضمانات القانونية لإحترام رخصة البناء في المرحلة التحضيرية التي تسبق إنطلاق الأشغال، نجد أن المشرع الجزائري كذلك وضع مجموعة من الضمانات القانونية بعد بداية الأشغال، وهو ما تناولته في هذا المطلب، حيث أن الضمانة الأولى تكون من خلال الإنتقال الميداني لممثلي الهيئات المختصة والقيام بمعاینات ميدانية (أولا)، والتي قد يترتب عنها في بعض حالات إذا كانت الأشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء قرار بوقف الأشغال (ثانيا).

أولا: المعاینات الميدانية بعد إنطلاق الأشغال

إهتم المشرع الجزائري بالمعاینات الميدانية التي يكون الهدف منها الرقابة المستمرة بعد الحصول على رخصة البناء وبداية الأشغال، فقد نصت المادة 73 من القانون 29/90 المعدلة والمتممة بالقانون 05/04 على أنه "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاینات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت".

كذلك نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم على²⁹ إمكانية أن تتم المراقبة المنصوص عليها في المادة

²⁸-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص62.

²⁹-المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج رعد 06 المؤرخة في 05/02/2006 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج رعد 61 مؤرخة في 05/10/2009.

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

05 نهارا وليلا وأثناء أيام الراحة والعطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي".

بإستقراء المادتين أعلاه نجد أن المشرع الجزائري أسند مهمة معاينة البناءات في طور الإنجاز إلى الأعيان المؤهلين قانونا بمراقبة البناءات، لكنه لم يحدد لهم وقت للزيارات فيما يخص هذه البناءات فأجازها في كل وقت، ليلا ونهارا، أثناء أيام الراحة وأيام العطل، بهدف ضمان المراقبة الفعالة والكشف الأكيد للمخالفة وسد الفراغات القانونية السابقة، حيث كانت مهمة العون المكلف بزيارة الأشغال ومعاينة البناء ينتهي بإنهاء ساعات العمل الأسبوعي، أين يستخدم المخالفون هذا المجال الزمني للقيام بعمليات البناء غير القانونية.

لكن لا يتم تطبيق ذلك على البناءات التي تتطلب مراقبتها الدخول إليها، ذلك أن الأحكام التي تخضع لها البناءة المعدة لسكن تختلف عن الأحكام التي تخضع له العقارات الأخرى لما تتمتع به حرمة السكن من حماية، فيكون الدخول إلى المحلات السكنية والمباني والفناءات والأماكن المسورة المتجاورة بغرض الكشف عن مخالفات البناء محددة في الفترة الممتدة من الخامسة إلى الثامنة مساء، وهو ما قد أسنده المشرع الجزائري لأعيان المتمثلين في ضباط الشرطة القضائية والأعيان المكلفون ببعض مهام الضبط القضائي لمراقبة ومعاينة مخالفات أحكام القانون المتعلق بالنظام العام للغابات وأحكام البناء على الأراضي الفلاحية.

وبالرجوع إلى نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها³⁰ نجد أنها كلفت كذلك فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، بالمراقبة نهارا فقط وأثناء أيام الراحة وأيام العطل، سواء تم الإعلان عنها أو نفذت بشكل فجائي.³¹ وتسهيلا لعمل لجان المراقبة يكون المستفيد من رخصة البناء ملزما طبقا للقانون أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ فتح الورشة، وكذا وضع لافتة مرئية من خارج الورشة تبين مراجع رخصة

³⁰-المرسوم التنفيذي رقم 156/09 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر عدد 27، المؤرخة في 06/05/2009.

³¹-زغلول صليحة، غربي براهيم، إجراءات الحد من مخالفات رخصة البناء في ظل القانون 04/05، مجلة دراسات وأبحاث جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، المجلد 11، العدد 02، 2019، ص 622.

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

البناء³² ونوع هذا البناء، وتاريخ إفتتاح الورشة، إضافة إلى إسم صاحب المشروع إذا إقتضى الأمر ما يسمح لجهات الرقابة بالقيام بعملها بطريقة سهلة وفعالة³³.

ثانيا: قرارات وقف أشغال البناء

يمكن أن نميز وجود نوعين من هذه القرارات في حالة عدم إحترام أحكام رخص البناء، الأولى تتمثل في قرارات ذات طبيعة إدارية أما الثانية فهي ذات طبيعة قضائية.

- فبالنسبة للقرار المتضمن وقف أشغال البناء ذات الطبيعة الإدارية، فهو متعلق بوقف عملية البناء المخالفة لرخصة البناء المسلمة لصاحب المبنى أو المنشأة، بهدف وضع حد لأخطاء فنية والمخالفات المرتكبة قبل إستقبالها وتدارك ما لا يمكن تداركه وتصحيحه.

ومن ثمة يعتبر قرار وقف الأشغال المخالفة لأحكام رخصة البناء الممنوحة لمالك العقار من قبيل التدابير الوقائية التي قررها المشرع لسلطة الإدارية، وهذا ما يمكن أن نستخلصه من محتوى المادة 02/50 الملغاة من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري التي تنص على أن "تؤدي المخالفات إلى عقوبات مالية بموجب محضر يحضر حسب الأشكال التنظيمية ولأمر بمراعاة مطابقة العمل وكذلك الأمر بتوقيف الأشغال".

وبعد الأمر بتوقيف الأشغال من الإختصاصات الأصلية لرئيس البلدية بصفته متمتعاً بصفة الضبطية القضائية وبصفته كذلك ممثلاً للدولة في تطبيق القانون، وهو الوحيد صاحب الحق في إصداره³⁴. فقرار وقف أشغال البناء إذن هو قرار إحتياطي يدخل من باب الوقاية، كما أنه قرار غير إلزامي، فرئيس البلدية يلجأ إليه إختيارياً ويدخل في سلطته التقديرية والسؤال الذي يطرح نفسه هل المشرع الجزائي تولى عن هذا التدبير أم جعله إختيارياً عندما ألغى المادة 50 السالفة الذكر والتي كانت تنص عليه، لكن يمكن أن يفهم ضمناً أن أمر التصحيح وتحقيق المطابقة يقتضي وقف الأشغال وعدم الإستمرار في المخالفة³⁵.

كما يمكن أن يكون هذا القرار أي "قرار توقف عن أشغال البناء" ذا طبيعة قضائية في حالة صدور حكم قضائي بوقف تنفيذ رخصة البناء، فهنا المستفيد ملزم بالتوقف عن أشغال البناء بمجرد تبليغه طبقاً

³²-أنظر المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 المذكور سابقاً.

³³-عيسى مهزول، المرجع السابق، ص134.

³⁴-مباركي ميلود، التدابير المقررة لأعمال المخالفة لرخصة البناء، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي صالحى أحمد بالنعام، الجزائر، المجلد 03، العدد 02، 2017، ص105.

³⁵-المرجع نفسه، ص106.

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

للقانون وإلا يعد كمن يقوم بأشغال البناء بدون رخصة، وبالتالي يتعرض للردع الإداري المتمثل في هدم بنايته وعلى نفقته إعمالا لنص المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، كما يمكنه أن يكون عرضة للردع الجزائي المتمثل في متابعته بجنحة البناء بدون رخصة وإدانته بالغرامة وفي حالة العود يمكن الحكم عليه بالحبس تطبيقا للمادة 77 من نفس القانون.

وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 462239 المؤرخ في 2010/03/25 عندما أيدت إدانة متهمين بجنحة البناء بدون رخصة على أساس أنهم واصلوا أشغال البناء رغم صدور حكم قضائي قضى بوقف أشغال البناء في حقهم.³⁶

المبحث الثاني: الضمانات القانونية بعد نهاية الأشغال

لم يكتفي المشرع بوضع إجراءات وقائية قانونية تضمن إحترام أحكام رخصة البناء أثناء المرحلة التحضيرية لإنطلاق الأشغال وبعد بدايتها، بل كذلك وضع ضمانات أخرى حتى بعد نهاية الأشغال، حيث نميز في هذه المرحلة نوعين مختلفين من الضمانات لكن هدفهما واحد المتمثل في إحترام رخصة البناء بحيث أن هذه الضمانات القسم الأول منها يمكن أن نصنفه ضمن الضمانات العادية أو الضمانات الكلاسيكية أو الدائمة لأن العمل بها مستمر منذ زمن وهي مذكورة في قوانين التعمير (شهادة التعمير) (المطلب الأول)، بينما هناك قسم ثان من الضمانات يمكن أن نطلق عليها أو نعتبرها بأنها غير عادية أو بمعنى أصح إستثنائية أو مؤقتة لأنها وجدت لفترة زمنية مرحلية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الضمانات القانونية العادية (شهادة المطابقة)

هناك وثيقة قانونية يمكن أن نعتبرها بأنها إحدى الضمانات القانونية الوقائية العادية أو الكلاسيكية المتعلقة بإحترام رخصة البناء، وهذه الوثيقة هي شهادة المطابقة، وسبب وصفها بهذا الوصف أنها موجودة فعليا في قانون التعمير منذ مدة طويلة، ولإبراز مكانة هذه الشهادة حاولت تحديد دورها (أولا) وبعد ذلك تناولت إجراءات وكيفية الحصول عليها (ثانيا).

أولا: دور شهادة المطابقة

³⁶ -حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص115.

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

تعتبر شهادة المطابقة الوثيقة الإدارية التي تتوج العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، كما تعتبر شهادة المطابقة وسيلة لمراقبة مدى إحترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها، فهي من بين أدوات الرقابة البعدية للتعمير التي تستعملها الإدارة تثبت إنجاز الأشغال وفقا للتصاميم وشروط رخصة البناء، وتأكيدا لإحترام محتوى رخصة البناء وإحترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير والبناء، وعلى خلاف شهادة التعمير جعل المشرع شهادة المطابقة وجوبية، وهو ما يستشف من نص المادة 56 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بقولها "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"³⁷، فيتعين إذن على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.³⁸

لكن من الناحية العملية فإن الأشخاص المعنيين لا يسعون إلى إجراء المطابقة واللجنة المختصة بالمعايينة بدورها لا تقوم بالمهام المخولة لها لعدم وجود ما يفرض عليها ذلك بالرغم من أهمية هذه الشهادة والتي تمكن صاحبها من الإستفادة من جميع الإرتفاقات العمومية.

حيث تنص افقرة الأولى من المادة 61 من قانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات على "منح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية"، ويقصد بشبكات الانتفاع، شبكات التزويد بالماء الشروب، قنوات صرف المياه، تجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات، إضافة إلى إكتسابها لأهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي، ويظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو بصحة وأمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية والجمالية.³⁹

وبسبب هذه الأهمية لشهادة المطابقة في مقابل عزوف المستفيدين عن طلبها إضطر المشرع الجزائري لتشديد الرقابة على مطابقة البناء للرخص الممنوحة، فقام بتعديل نص المادة 73 من قانون 29/90⁴⁰ فبعدما كانت بالصيغة الجوازية أصبحت طبقا للمادة 06 من القانون 05/04 بالصيغة الوجوبية

³⁷-سورية ديش، المرجع السابق، ص203.

³⁸-عبد الله عويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، 2013، ص276.

³⁹-سورية ديش، المرجع السابق، ص203.

⁴⁰-عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري، بين التجريم والمتابعة الجزائية، مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 02، العدد 07، 2018، ص12.

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

بنصها صراحة على قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً⁴¹ بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية.⁴² فتتولى البلدية دور الرقابة من خلال التأكد من إحترام تخصيصات الأراضي وقواعد إستعمالها والسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن، بحيث يلعب رئيس المجلس الشعبي البلدي دوراً هاماً في ذلك عبر معاينة هذه الجرائم من خلال ما نصّت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 والتي جاء فيها:

" يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً والأعوان المؤهلين قانوناً أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنايات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما."

وتسهيلاً لعمل رئيس المجلس البلدي الذي يتمتع بسلطة إتخاذ القرارات⁴³ فقد نصت المادة 07 من المرسوم 55/06 على وجوب مرافقة الأعوان المؤهلين قانوناً لرئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء عملية المراقبة وهو الأمر الذي يتضح منه حرص المشرّع على تغطية عدم إلمام بعض رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالقوانين المتعلقة بمجال التعمير⁴⁴.

ثانياً: إجراءات الحصول على شهادة التعمير

ما يمكن ملاحظته كما قلنا سابقاً هو أنه من النادر جداً حالياً أن يقوم المعني بطلب هذه الشهادة من المصالح المختصة، وإن حدث وقدم طلب للحصول عليها ففي هذه الحالة تقوم لجنة مراقبة المطابقة بإثبات في محضر الجرد حالة مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء ويتم بناءاً عليه تسليم شهادة المطابقة. أما إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء.

⁴¹- حدّد المشرّع الجزائري هؤلاء الأشخاص في القانون رقم 29/90 بالإضافة إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 الذي يحدّد شروط تعيين الموظّفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها.

⁴²- عيسى مهزول، المرجع السابق، ص153.

⁴³- بوعمران عادل، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية دراسة فقهية، تشريعية وقضائية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2018، ص31.

⁴⁴- عبد الحليم بن بادة، المرجع السابق، ص13.

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

فبيتم رفض منح شهادة المطابقة مع إعلام المعني بضرورة جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وتذكيره بالعقوبات التي قد يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في المواد من (73 إلى 76).

كما يحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى في كل الأحوال ثلاثة (03) أشهر⁴⁵ قصد القيام بإجراء المطابقة تحت طائلة الملاحقات القضائية⁴⁶.

هذا الأجل يمكن القول أنه أصبح مفتوح لكن فقط بالنسبة للأشخاص الذين يملكون رخصة بناء قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء في 03 فيبرابر 2022⁴⁷، وبالتالي لا يشمل مجال إستثناء هذا المرسوم الأشخاص الذين حصلوا على رخصة البناء بعد هذا التاريخ لكن لم يحترموا رخصة البناء كما سنرى لاحقا.

المطلب الثاني: الضمانات القانونية الإستثنائية

بالرغم من أن بعض المواطنين لم يحصلوا أصلا على رخصة بناء وقاموا بتشديد بنايات مخالفة للقانون أو حصلوا على رخصة بناء لكن لم يحترموا أحكامها، وبالرغم أن في ذلك مخالفة صريحة للقانون ينجر عنه مسؤولية قانونية جزائية إلا أن المشرع إختار إعطاء فرصة ثانية للمعنيين لتدارك تلك الأخطاء والتجاوزات عبر مجموعة من التشريعات الإستثنائية أو المؤقتة أو المرحلية تتمثل في قانون التسوية 15/08 (أولا) والمرسوم التنفيذي 22/55 (ثانيا).

أولا: قانون التسوية 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها

ما يفسر عزوف الملاك الذين إنتهوا من أشغال البناء كما قلنا سابقا وشرعوا في إستغلاله من الحصول على شهادة المطابقة أن الكثير منهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء مما يجعلهم يحجمون عن طلبها.

فهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيقابل بالرفض وينجر عنه متابعات قضائية نتيجة التجاوزات التي سيكتشفها التقنيون عند المعاينة التي دعاهم إليها المعني بطلبه لهذه الشهادة وبالتالي يكون منجز البناء قد جنى على نفسه خاصة أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص بإستقبال الجمهور

⁴⁵-أنظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15/19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20/342 المذكور سابقا.

⁴⁶-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص136.

⁴⁷-المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المؤرخ في 02 فيبرابر 2022، ج ر رقم 09 المؤرخة في 03 فيبرابر 2022.

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف إجتماعية أو تربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة.⁴⁸

لهذا فإن القانون رقم 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها⁴⁹ جاء بشيء جديد وإستثنائي يتمثل في تسليم شهادة المطابقة لصاحب البناية المتممة المتحصل على رخصة البناء لكنها غير مطابقة لأحكام هذه الرخصة على سبيل التسوية.

وهذا ما أشارت إليه المادة 20 منه (دون الإخلال بأحكام القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكامه من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون)⁵⁰، وحتى بالنسبة للأشخاص الذين قاموا بالبناء دون حصولهم على رخصة البناء يمكنهم هذا القانون من تسوية مختلف الوثائق.

ثانيا: المرسوم التنفيذي 55/22 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء

من خلال دراسة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المؤرخ في 02 فيبرابر سنة 2022 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخص البناء المسلمة نجد أنه لم يأتي بشكل مطلق بل مجال تطبيقه جاء محدد على سبيل الحصر، وبالتالي تطبق أحكامه فقط على نوعين من البنايات بحسب المادة 03 منه. النوع الأول يخص البنايات التي هي في طور الإنجاز بمعنى أن أشغال البناء المختلفة لم تكتمل بعد ولم تصل إلى نهايتها، لكن حتى هذه الأشغال المنجزة بشكل نسبي تكون غير مطابقة لأحكام والمقاييس الواردة في رخصة البناء الأصلية أو الأولى.

ففي هذه الحالة يمكن هذا المرسوم المعني أو المستفيد من رخصة البناء من الحصول مجددا على رخصة بناء جديدة لكن محينة ومعدلة لتتماشى مع الأشغال الحقيقية المنجزة من طرفه على أرض الواقع ليصبح بالتالي بعدها في وضعية قانونية مشروعة تحميه من التعرض إلى عقوبات مختلفة منها عقوبات وغرامات مالية مهمة بل قد تصل في بعض الحالات إلى السجن المؤقت.

⁴⁸- عبد الله عويجي، المرجع نفسه، ص 277

⁴⁹- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر، رقم 44، المؤرخة في 03 غشت سنة 2008.

⁵⁰- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 132.

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

أما النوع الثاني فيخص البناءات المنتهية بمعنى أن كل الأشغال الواردة في رخصة البناء الأصلية التي حصل عليها المعني سابقا تم القيام بها فعليا وإنجازها على أرض الواقع، لكن كما في الحالة الأولى أو السابقة هذه الأشغال لم تكن مطابقة لرخصة البناء الأصلية.

والذي بدوره هذا المرسوم وفي هذه الحالة كذلك يمكن المستفيد من رخصة البناء الحصول على شهادة مطابقة على سبيل التسوية وفقا لأشغال المنجزة فعليا من طرفه على أرض الواقع رغم عدم إحترامه لأحكام رخصة البناء المسلمة له سابقا، أي بمعنى آخر وبمفهوم المخالفة يستثنى من تطبيق أحكام هذا المرسوم الحالتين التاليتين:

الأولى المتعلقة بالبناءات التي تم إنشائها بدون الحصول على رخصة البناء أصلا، فهذه البناءات لا مجال لتطبيق هذا المرسوم عليها.

بينما الحالة الثانية التي تخرج عن نطاق هذا المرسوم كذلك هي البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء بعد 03 فيفراير 2022 وهو تاريخ نشر هذا المرسوم.

كذلك هذا المرسوم لم يقبل بتسوية كل مخالفات البناء بشكل عام بل ذكر بشكل حصري مخالفات البناء غير مطابقة لرخص البناء التي يمكن تسويتها عن طريق دفع غرامة ومخالفات البناء⁵¹ كما ذكر في نفس الوقت حالات للمخالفات في الأشغال التي لا يمكن تسويتها ويترتب عنها في أغلب الحالات هدم البناء المنجز، وهو ما يمكن تلخيصه ضمن الجدول التالي:

المخالفات القابلة للتسوية	أسس تقدير الغرامة	المخالفات غير قابلة لتسوية (الهدم)
01-مساحة التراجع داخل الملكية	حسب المساحة التي تم التعدي عليها وحسب إستعمال البناءة	01-المساحة الخارجية التابعة للغير (عمومي أو خاص)
02-الفتحات على الواجهات المنجزة وغير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة والتي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة.	لكل واجهة معنية وحسب إستعمال البناءة	02-الفتحات على الواجهات المنجزة وغير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة والتي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة
03-طوابق مضافة غير	حسب المساحات	03-طوابق مضافة غير منصوص

⁵¹ المواد من 14 إلى 16 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المؤرخ في 02 فيفراير 2022 المذكور سابقا.

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة والتي لا تخل بالقواعد العامة للتعمر ومعايير البناء والأمن	المضافة وحسب إستعمال البناية.	عليها في رخصة البناء المسلمة والتي تخل بالقواعد العامة للتعمر لا سيما الجوار ومعايير البناء والأمن.
04-تجاوز مساحة شغل الأراضي: التي لا تخل بالقواعد العامة للتعمر ومعايير البناء والأمن	حسب المساحة المضافة وحسب إستعمال البناية	تجاوز مساحة شغل الأراضي: التي تخل بالقواعد العامة للتعمر لا سيما الجوار ومعايير البناء والأمن

المصدر: المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء.

مع ضرورة الإشارة إلى ملاحظة هامة وهي أن أسس تقدير الغرامة تتراوح بين 10 % و 25 % من القيمة المحددة في المادة 13.

وبالنسبة لإجراءات الحصول على رخص بناء معدلة أو شهادة مطابقة على سبيل التسوية يتعين على المالكين أو اصحاب المشاريع المنتدبين أو أي متدخل معني، إيداع ملف طلب رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية لدى مصالح التعمر للبلدية التي تقع فيها البناية، مقابل وصل يسلم في اليوم ذاته وذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي يجب أن تكون مطابقة للوثائق المشكلة للملف طبقا لما هو وارد في المادة 09 من هذا المرسوم.

بعدها ترسل مصلحة التعمر للبلدية الملف كامل بعد التحقق منه، وذلك في أجل لا يتعدى 48 ساعة من تاريخ إيداعه إلى الشباك الوحيد المختص الذي يقوم بتقديمه إلى رئيس اللجنة قصد المعالجة خلال 48 ساعة الموالية، وللجنة مدة أقصاه 30 يوم إبتداء من تاريخ إستلام الملف لمعالجة الطلب وإرسال بطاقة التحضير مرفقة بالملف إلى الشباك الوحيد المختص الذي يجب أن يحضر الطلب في الأجل المحددة في المرسوم التنفيذي 15/19 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمر وتسليمها المعدل والمتمم، إلا أن هذا الأجل يتوقف في حالة كون الملف موضوع إستكمال وثائق أو معلومات.⁵²

أيضا المادة 05 من هذا المرسوم نصت على إنشاء لجنة مكلفة بمعالجة الطلبات المتعلقة بالحالات السابقة الذكر، والتي تنشأ بموجب قرار من رئيس البلدية أو الوالي أو الوالي المنتدب حسب الحالة،

⁵² - المواد 08-09-10-11 من المرسوم التنفيذي 22-55 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المؤرخ في

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

وتتشكل من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصلحة التعمير للبلدية عضوا والحماية المدنية عضوا، كما يمكن توسعة تشكيلة اللجنة إلى ممثلين آخرين عندما يتعلق الأمر بالسكنات الجماعية أو البنايات التي تستقبل الجمهور أو الخاصة بمشاريع إستثمارية ويتعلق الأمر بمصالح سونغاز ومصالح الأشغال العمومية والموارد المائية والصناعة والبيئة.

وتتمثل مهام هذه اللجنة في القيام بزيارات ميدانية للتحقق من المخالفات وملء بطاقة دراسة الملفات وخاصة إبداء الرأي فيما يتعلق بتسوية البناية وقيمة الغرامة حسب طبيعة المخالفة.

بعدها يتم إعداد رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية في حالة كان رأي الشباك الوحيد المختص الموافقة وذلك خلال 08 أيام من دفع الغرامة.

بينما في حالة الموافقة لكن مع التحفظات فهنا يتم تبليغه لأصحاب الطلب من طرف السلطة المختصة بهدف رفعهم التحفظات في الآجال التي تحددها اللجنة ثم تتحقق منها وبعدها يتم دفع غرامة. لكن في حالة كان رأي اللجنة الرفض، يمكن هنا لصاحب الطلب إيداع الطعن بنفس الأشكال المذكورة في المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

مما سبق إتضح لنا أن الدولة الجزائرية دائما تحاول إعطاء فرصة للإجراءات الوقائية قبل اللجوء إلى الإجراءات الردعية، ويتضح ذلك من خلال الإهتمام الفعلي للمشروع الجزائري في العديد من النصوص القانونية بإقرار مجموعة من الضمانات القانونية الوقائية الهادفة إلى فرض إحترام المواطنين لرخص البناء في كل مراحل الإنجاز بل تجلى هذا الحرص عبر إعطائه فرصة جديدة حتى بعد حدوث تعديلات أثناء عملية الإنجاز عبر تشريعات إستثنائية مؤقتة منها ما جاء بها القانون 15/08 المتعلق بتسوية البنايات وكذلك المرسوم التنفيذي 22-55 المحدد لشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، وقد خرجنا من خلال كل ذلك إلى مجموعة من النتائج تتمثل فيما يلي:

- المشرع الجزائري لم يولي الإهتمام الذي يتناسب مع الدور المهم لشهادة التعمير خاصة مع كثرة حالات النصب على المواطنين ببيعهم أراضي تابعة للمحيط الغابي أو السياحي، مما اضطرت الدولة للتدخل والقيام بهدم تلك البناءات المخالفة مما تسبب ذلك بإضطرابات، فلو أعطيت قيمة لهذه الشهادة وقام المواطنون بطلبها قبل بداية الأشغال فمن المحتمل أن يتجنبوا الوقوع في فخ هؤلاء المحتالين، ونسجل وجود تناقض فمن جانب لم يعتبرها المشرع رخصة قانونية بإعطائها الصفة الإختيارية، ومن جهة أخرى وفي نفس الوقت سمح للمواطنين اللجوء إلى القضاء بهدف إلغاء قرار عدم منحها لهم من طرف الجهات المختصة، فمن المفترض أن يعطى حق إمتياز اللجوء إلى القضاء للقرارات ذات الأهمية البالغة، وبالتالي فشهادة التعمير تدخل فعليا في هذا النطاق.

ضمانات إكترام رخص البناء القانونىة (عادىة-إستثنائىة)

-الهدف من إقرار القانون 15/08 المتعلق بتسوىة البناءات والذى يعكتر كإستثناء عن السىر العادى للقوانين المنظمة للعمران فى الجزائر هو إدماج البناءات التى لم تكن فى وضعىة قانونىة من ناحىة رخصة البناء، وبالرغم أن هذا يحسب إيجابا لصالح المشرع والدولة الجزائرىة لكن من جهة أخرى هذا الإستثناء أصبح شبه دائم، مما نجم عنه نتائج عكسىة بسبب شعور بعض المواطنىن لعدم الحاجة للحصول على رخص البناء قبل شروعهم فى عملىة البناء لإعتقادهم الخاطى أن هذه التشرىعات الإستثنائىة يمكن أن يتم العمل بها لفترة زمنىة طوىلة وفى حالة حاجتهم لرخص البناء فما عليهم سوى أن يقوموا باللجوء إلى تلك التشرىعات الإستثنائىة بعد إتمامهم لعملىة البناء لتسوىة بناياتهم المنجرة بدون رخصة ولىس قبل بداية الأشغال وهذا غير صحىح دائما.

فمالا يعلمونه أنهم فى بعض الحالات لا يحصلون على الموافقة على التسوىة وذلك راجع لإرتكابهم مخالفات جسىمة غير قابلة للتسوىة مثل البناء فى مساحات مخصصة للمرافق العامة كطرقات العمومىة أو البناء تحت شبكات الكهرباء ذات الضغط العالى وغيرها من الحالات الأخرى التى ذكر بعضها ضمن أحكام المرسوم التنفىذى 55/22 السابق الذكر.

- المرسوم التنفىذى 22-55 المحدد لشروط تسوىة البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة رغم سلبىات التى يمكن أن تؤخذ على بعض أحكامه من بينها تعود المواطن مثلا هو علىه الحال مع قانون 15/08 بكثرة إستثناءات التى تصدرها الدولة فى هذا المجال، لكن فى مقابل ذلك هذا المرسوم جاء بتحدىد دقىق وحصرى لمخالفات البناء التى يمكن تسوىتها ومخالفات البناء التى لا يمكن بحال من الأحوال تسوىتها على سبىل الحصر، مما يضىق الخناق على أصحاب البناءات الذىن تحصلوا على رخصة البناء لكن بنىة عدم إكترامها إضافة إلى قىمة الغرامة المعكبرة حتى بالنسبة للمخالفات التى يمكن تسوىتها.

-المشرع الجزائرى بعد التعدىلات التى قام بها على مستوى التشرىعات الحاكمة للتعمىر فى الجزائر قلل من تدخلى الجهات القضائىة فى هذا المجال لصالح تعزىز الجانب الإدارى المتمثل فى تدخلى البلىدىة ممثلة فى رئىسها الذى أصبح يلعب الدور الأهم فى فرض إكترام رخص البناء، بل هذا الدور أصبح يلعبه حتى على حساب جهات إدارىة تنفىذىة أخرى والمتمثلة فى مدىرىات الولائىة للتعمىر والهندسة المعمارىة والبناء ذات الإختصاص الأصىل فى هذا المىدان.

لكن الواقع العملى أثبت عجز هذه الجهة أى البلىديات ورؤسائها عن فرض إكترام رخص البناء وتشرىعات المتعلقة بالعمران عموما لأسباب تتعلق بإهتمام رؤساء البلىديات بالجانب الشعبوى لضمان إعادة إنتخابهم على عكس المدىرىات التنفىذىة للتعمىر التى تحرص على تطبىق قوانين التعمىر للدولة بدون

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

أي خلفيات أو مصلحة خاصة سوى خدمة المواطن والمصلحة العامة وهذا الأمر يدعو إلى إعادة بعض صلاحياتها مثلما كان عليه الحال سابقا.

-هناك غياب لدور المفترض لجمعيات الأحياء في محاربة هذه الظاهرة من خلال قيامها بالتبليغ عن التعديات العمرانية في حينها مع الحرص على سرية مصدر تلك التبليغات لأن ذلك يساعد هيئات الدولة وعلى رأسها شرطة العمران على القيام بعملها بالتدخل العاجل في الوقت المناسب قبل بداية الأشغال.

وعليه وبناء على هذه النتائج يمكن لنا أن نقدم الإقتراحات التالية:

-نقترح إعطاء شهادة التعمير أهمية التي تستحقها لأنها تمد المواطنين الراغبين في القيام بأشغال بناء بالمعلومات الضرورية لكل ما يخص قطع الأراضي الراغبين في تشييد بنايات عليها، وهي تعتبر بذلك كحجة لاحقة في مواجهة المواطنين الحاصلين عليها لو أرادوا تجاوزها.

-يمكن إعادة تقسيم الدور بين الجهتين القضائية والإدارية، فيمكن مثلا إعطاء الحق للقاضي الجزائي بالحكم بهدم البناء المنجز في حالة الإدانة بالبناء بدون رخصة، بعد تحريك الدعوى من طرف الجهات الإدارية.

لأن ترك الأمر لهذه الجهات الإدارية وبسبب البروقراطية يبقى البناء المخالف لفترة طويلة دون تنفيذ قرار الهدم مما يكسب المتعدي شعورا نفسيا زائفا بشرعية مخالفته ويشجعه ذلك مستقبلا في التماادي، وهو ما نجده على أرض الواقع.

كذلك أحكام القضاء في المجتمع الجزائري لها أثر نفسي وقائي وردعي على المواطنين خاصة إذا ما تم تنفيذ قرار هدم بعض البناءات غير القانونية عدة مرات في السنة وبشكل مستمر، سيؤدي ذلك إلى تخوف المواطنين من هدم بناياتهم وبالتالي تعرضهم لخسائر مالية كبيرة إضافة إلى مسؤولية القانونية وما يترتب عنها من غرامات مالية وأحكام بالسجن، فتصبح بالتالي هذه الأحكام لها طابع الوقائي بين أفراد المجتمع بالرغم من أن الأصل فيها أن طبيعتها ردعية.

-العمل على الحماية القانونية للموظفين العاملين في الرقابة على مخالفات البناء من الإعتداءات مع السماح لهم بإستخدام كاميرات الهواتف النقالة عن طريق رخصة خاصة من أجل تسجيل تدخلاتهم بالفيديو حتى تكون دليل إثبات في مواجهة بعض الممارسات الخطيرة التي قد تهدد في بعض الحالات حياة العاملين في هذا الميدان الصعب.

-إلزام جمعيات الأحياء بشكل إجباري على التبليغ عن التعديات العمرانية ومحاولات البناء بدون رخصة في المحيط العمراني الذي تغطيه تلك الجمعيات بهدف تسهيل عمل اللجان الرقابية وفي نفس الوقت يكون تدخل هذه اللجان بشكل وقائي وفعال في الوقت المناسب مع سرية مصدر التبليغات حماية للمبلغ.

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص القانونية

- 01- القانون 29/90 المؤرخ في في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، العدد 52 المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر، الصادرة في 15 أوت، 2004، عدد 51.
- 02- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر رقم 44 المؤرخة في 03 غشت سنة 2008.
- 03- القانون 10/11 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011، المتعلق بالبلدية، ج ر، رقم 37 المؤرخ في 03/07/2011.
- 04- المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المؤرخ في 02 فبراير 2022، ج ر رقم 09 المؤرخة في 03 فبراير 2022
- 05- المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج ر، رقم 71، المؤرخة في 02 ديسمبر 2020 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 06- المرسوم التنفيذي رقم 156/09 يحدد شروط وكفايات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر عدد 27، المؤرخة في 06/05/2009.
- 07- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايبتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06 المؤرخة في 05/02/2006 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج ر، عدد 61 مؤرخة في 05/10/2009.

ثانياً: الكتب

- 01- أعمار يحيوي، القانون الإداري للأمل، دار الأمل للنشر والتوزيع، الجزائر 2012.
- 02- بوعمران عادل، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية دراسة فقهية، تشريعية وقضائية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2018.
- 03- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2018.
- 04- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثالثة، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر 2015.
- 05- عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر 2012.
- 06- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر 2014.
- 07- كمال جعلاب، الإدارة المحلية وتطبيقاتها، الجزائر، بريطانيا، فرنسا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2017.
- 08- محمد الصغير بعلي، الولاية في القانون الإداري الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر 2014.
- 09- محمد الصغير بعلي، شروط قبول دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2013.
- 10- ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الثالثة، لباد للنشر والتوزيع، الجزائر 2017

ثالثاً: المقالات

- 01- العربي وردية، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، مارس 2017.
- 02- رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، 2009، 01.

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

- 03-سورية ديش، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مجلة تشريعات التعمير البناء جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 01، العدد 03، الجزائر 2017.
- 04-لعور بدرة، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني، مجلة المفكر، مخبر أثر إجتهد القضائي على حركة التشريع، جامعة بسكرة، الجزائر، المجلد 08، العدد 07، الجزائر 2016.
- 05- زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، مجلة الحقوق والحريات جامعة محمد خيدر ببسكرة، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، 2013.
- 06-يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلود، تيارت، الجزائر، المجلد 02، العدد 05، مارس 2018.
- 07- عبد الله عويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، 2013.
- 08-زغلول صليحة، غربي براهيم، إجراءات الحد من مخالفات رخصة البناء في ظل القانون 04/05، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة زيان عاشور باللفة، الجزائر، المجلد 11، العدد 02، 2019.
- 09-عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري، "بين التجريم والمتابعة الجزائية" مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 02، العدد 07، 2018.
- 10-مباركي ميلود، التدابير المقررة لأعمال المخالفة لرخصة البناء، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي صالحى أحمد بالنعام، الجزائر، المجلد 03، العدد 02، 2017.

 LIST OF REFERENCES AND SOURCES IN ROMAN SCRIPT**al-Nuṣūṣ al-qānūnīyah**

1. al-Qānūn 90/29 al-Mu'arriḥ fī fī 01 Dīsimbir 1990, yata'allaqu bālth'y'h wa-al-Ta'mīr, J R, al-ṣādirah fī 02 dysmbr1990, al-'adad 52 al-mu'addal wa almtmm bi-al-qānūn 24/05 al-Mu'arriḥ fī 14 Ūat 2004, J R, al-ṣādirah fī 15 Ūat, 2004, 'dd51.
2. al-Qānūn raqm 08/15 al-Mu'arriḥ fī 20 Yūliyū 2008, yḥdd Qawā'id muṭābiqah al-Bināyāt w'tmām injāzihā, J R raqm 44 al-mu'arrakhah fy03 Ghusht snt2008.
3. Ālqānwn11/10 al-Mu'arriḥ fī 22 Yūniyū snt2011, al-muta'alliq bālbldyh, J R, rqm37 al-Mu'arriḥ fī 03/07/2011.
4. al-marsūm al-Tanfīdhī raqm 22-55 al-Muḥaddid lshrwṭ taswiyat al-Bināyāt ghayr al-Muṭābaqah lrkḥsh al-binā' al-Mu'arriḥ fī 02 Fabrāyir 2022, J R raqm 09 al-mu'arrakhah fī 03 fybrāyr 2022
5. al-Marsūm al-Tanfīdhī raqm20/342 al-Mu'arriḥ fī 22 Nūfimbir 2020, J R, raqm 71, al-mu'arrakhah fī 02 Dīsimbir 2020 yu'addil wytmm al-marsūm al-Tanfīdhī raqm 15/19 al-Mu'arriḥ fī 25 Yanāyir sanat 2015 alladhī yḥdd kayfiyāt Taḥḍīr 'Uqūd al-Ta'mīr wtslymhā.
6. al-Marsūm al-Tanfīdhī raqm 09/156 yḥdd shurūṭ wkyfyāt ta'yīn firaq al-Mutāba'ah wa-al-taḥqīq fī inshā' al-tajzī'āt wa-al-majmū'āt al-sakanīyah wa-warshāt al-binā' wa-siyarihā, J r'dd 27, al-mu'arrakhah fī 06/05/2009.
7. al-Marsūm al-Tanfīdhī raqm 06/55 al-Mu'arriḥ fī 30 ynāyr2006 yḥdd shurūṭ wkyfyāt ta'yīn al-a'wān alm'hlyn lil-Baḥth 'an al-mukhālafāt al-tashrī' wa-al-tanzīm fī majāl al-Tahyī'ah wa-al-Ta'mīr wm'āynthā wa-kadhā ljrā'āt al-murāqabah, J r'dd 06 al-mu'arrakhah fī 05/02/2006

ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

Mu'addil wa-mutammam bi-mūjib al-marsūm al-Tanfidhī Raqm 09/343 al-Mu'arrikh fi 22
aktwbr2009, J R, 'dd61 mu'arrakhah fi 05/10/2009.

al-Kutub:

- 1- A'mar Yaḥyāwī, al-qānūn al-idārī lil-amlāk, Dār al-Amal lil-Nashr wa-al-Tawzī', aljzā'r2012.
- 2- bw'mrān 'Ādil, al-naẓarīyah al-'Āmmah llqrārāt wa-al-'Uqūd al-Idārīyah dirāsah fiqhīyah, tashrī'iyah wa-qaḍā'iyah, Dār al-Hudā lil-Ṭibā'ah wa-al-Nashr wa-al-Tawzī', aljzā'r2018
- 3- Ḥamdī Bāshā 'Umar, munāza'āt al-Ta'mīr, Dār Hūmah lil-Ṭibā'ah wa-al-Nashr wa-al-Tawzī', al-Jazā'ir 2018.
- 4- 'Ammār Būḍyāf, al-Wajīz fī al-qānūn al-idārī, al-Ṭab'ah al-thālithah, Jusūr lil-Nashr wa-al-Tawzī', aljzā'r2015.
- 5- 'Ammār Būḍyāf, sharḥ Qānūn al-baladīyah, al-Ṭab'ah al-ūlā, Jusūr lil-Nashr wa-al-Tawzī', aljzā'r2012.
- 6- 'Isā mhzwl, Ṣalāḥīyāt ra'īs al-Majlis al-sha'bī al-Baladī fī majāl al-'umrān, Dār Jusūr lil-Nashr wa-al-Tawzī', al-Ṭab'ah al-ūlā, aljzā'r2014
- 7- Kamāl j'lāb, al-Idārah al-Maḥallīyah wa-taṭbīqātuhā, al-Jazā'ir, Barīṭāniyā, Faransā, Dār Hūmah lil-Ṭibā'ah wa-al-Nashr wa-al-Tawzī' aljzā'r2017.
- 8- Muḥammad al-Ṣaghīr Ba'lī, al-wilāyah fī al-qānūn al-idārī al-Jazā'irī, Dār al-'Ulūm lil-Nashr wa-al-Tawzī' aljzā'r2014
- 9- Muḥammad al-Ṣaghīr Ba'lī, shurūṭ Qubūl Da'wā al-ilghā', Dār al-'Ulūm lil-Nashr wa-al-Tawzī', aljzā'r2013.
- 10- Nāṣir Labbād, al-asāsī fī al-qānūn al-idārī, al-Ṭab'ah al-thālithah, Labbād lil-Nashr wa-al-Tawzī', aljzā'r2017.

al-Maqālāt

- 1- al-'Arabī wardīyah, Dawr Sulṭāt al-baladīyah fī majāl al-ḍabṭ al-'Umrānī, Majallat Tashrī'āt al-Ta'mīr wālbna'jām'h Ibn Khaldūn tyārt, al-Jazā'ir, almjld01, al'dd01, mārs2017.
- 2- Ramzī Ḥūḥū, Rukḥṣat al-binā' wa-ijrā'āt al-hadm fī al-tashrī' al-Jazā'irī, Majallat al-mufakkir, Kullīyat al-Ḥuqūq wa-al-'Ulūm al-siyāsīyah, Jāmi'at Baskarah, al-Jazā'ir, almjld04, al'dd01, 2009.
- 3- Sūrīyah dysh, adawāt al-Raqābah fī majāl al-Tahyī'ah wa-al-Ta'mīr, Majallat Tashrī'āt al-Ta'mīr albnā'jām'h Ibn Khaldūn tyārt, almjld01, al'dd03, aljzā'r2017
- 4- l'wr Badrah, Dawr 'Uqūd al-Ta'mīr al-mustaḥdathah fī Takrīs al-niẓām al-'āmm al-'Umrānī, Majallat al-mufakkir, Makhbar Athar Ijtihād al-qaḍā'ī 'alā Ḥarakat al-tashrī', Jāmi'at Baskarah, al-Jazā'ir, al-mujallad 08, al'dd07, aljzā'r2016.
- 5- Zrdwm Ṣūrīyah, Dawr Raqābat al-qaḍā' al-idārī fī munāza'āt al-Ta'mīr wa-al-binā', Majallat al-Ḥuqūq wa-al-ḥurrīyāt Jāmi'at Muḥammad khydr bbskrh, al-Jazā'ir, almjld01, al'dd01, 2013.
- 6- Yazīd 'Abd al-Qādir, Madā musāhamah adawāt al-Tahyī'ah wa-al-Ta'mīr fī Ḥimāyat al-niẓām al-'āmm al-jamālī fī al-Jazā'ir, Majallat Tashrī'āt al-Ta'mīr wa-al-binā' Jāmi'at Ibn Khulūd, tyārt, al-Jazā'ir, al-mujallad 02, al-'adad 05, Mārs 2018.
- 7- 'Abd Allāh 'wyjy, al-Raqābah al-'umrānīyah al-qabalīyah wa-dawruhā fī al-ḥuffāz 'alā al-bī'ah wa-al-Ḥad min al-binā' alfwḍwy Majallat al-Ḥuqūq wa-al-ḥurrīyāt, Makhbar al-Ḥuqūq wa-al-ḥurrīyāt, Jāmi'at Baskarah, al-Jazā'ir, al-mujallad 01, al'dd01, 2013
- 8- Zghlwl Ṣulayḥah, Gharbī Barāhīm, ljrā'āt al-ḥadd min Mukhālafāt Rukḥṣat al-binā' fī zill alqānw05/24, Majallat Dirāsāt wa-abḥāth, Jāmi'at Zayyān 'Āshūr bāljlh, al-Jazā'ir, almjld11, al'dd02, 2019.



ضمانات إحترام رخص البناء القانونية (عادية-إستثنائية)

- 9- 'Abd al-Ḥalīm ibn bādh, Mukhālafāt Rukhaṣ al-binā' fī al-tashrī' al-Jazā'irī, "bayna al-tajrīm wa-al-Mutāba'ah al-jazā'iyah" Majallat Tashrī'āt al-Ta'mīr wa-al-binā' Jāmi'at Ibn Khaldūn tyārt, al-Jazā'ir, almjld02, al'dd07, 2018
- 10- Mubārakī Mīlūd, al-Tadābīr al-muqarrarah li-a'māl al-mukhālafah lrrkhṣh al-binā', Ma'had al-Ḥuqūq wa-al-'Ulūm al-siyāsīyah, al-Markaz al-Jāmi'ī Šālīḥī Aḥmad bāln'āmh, al-Jazā'ir, almjld03, al-'adad 02, 2017.