

النطاق القانوني لوظيفة الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

بين تفعيل التنظيم و تكريس الوقاية

The legal scope of the administrative control function between activating regulation and devoting prevention

*زيبار الشاذلي ، دكتور محاضر قسم أ- معهد الحقوق و العلوم الاقتصادية ، المركز الجامعي سي

الحواس بريكا ، chadli.zibar@outlook.fr

- بوهنتالة ياسين ، أستاذ مساعد قسم أ- معهد الحقوق و العلوم الاقتصادية ، المركز

الجامعي سي الحواس بريكا ، yasine bouhantala @ gmail .com

- تاريخ الارسال 25-12-2020 تاريخ القبول 06-01-2021

الملخص :

إن تهيئة إقليم نظام خاص تسترشد به الدولة في تنظيم العلاقة بين أقاليمها لتحقيق تكافؤ الفرص لكل إقليم ، لذا فإن الرقابة الإدارية العمرانية تعد من أصعب العمليات بسبب ديناميكية الظاهرة و الإمكانيات الإدارية الضخمة التي يحتاجها جهاز المراقبة سواء أكانت رقابة قبلية أو أنها رقابة بعدية ، و رغم ذلك تبقى كحاجة ضرورية لضمان إلزامية القانون و توقيع الجزاء على المخالفين ، ولا خلاف أن تكريس الرقابة الإدارية لمختلف الأجهزة تعد كضرورة في تفعيل و حماية التهيئة و التعمير باختلاف جميع الوسائل سواء أكانت تنظيمية أو رقابية .

الكلمات المفتاحية : تهيئة ؛ الرقابة ؛ جهاز المراقبة ، الجزاء ، إلزامية القانون.

Abstract :

the developpent of the province is a specific system which led the gouvernement to the organisation of the relationships between its provinces to realise the equivalence of opportunities of these provinces ;because of that the administrative controls considered as the most difficult mission since of the dynamic hypothesis and the huge capacities needed from the control system, and despite all that it stays important to garant the existence of laws and the punishment of the criminals

also the administrative control of different systems is important in protecting the province by different ways whether it is in terms of organisation or in terms of controlling,

. **key words:** configuration ,consorship, monitoring device , The penalty , mandatory law

مقدمة :

أصدر المشرع الجزائري قوانين عديدة في مجال التهيئة و التعمير كالقانون 25/90¹ المتعلق بالتوجيه العقاري، والقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04²، والقانون 15/08 المؤرخ في 20 2008/07 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ، كما تطرق إليها في الدستور الجزائري³ الذي بين من خلالها توجهاته الجديدة للتحكم أكثر في القواعد العامة للتهيئة والتعمير . و تبرز أهمية الموضوع في ضرورة تحديد إستراتيجية للرقابة من شأنها ضمان احترام القواعد في مجال النشاط العمراني، كل هذا لوضع حد لظاهرة البناءات الفوضوية وتحقيق الاستعمال العقلاني للأراضي.

أما عن سبب رغبتنا في تأطير هذا الموضوع هو السعي نحو تحديد علاقة الإدارة في ضبط الرقابة ، التي تكون قبلية أي سابقة لعملية البناء من شأنها وضع البناءات المقامة وفق أسس عصرية مدروسة، وبعديّة أي لاحقة لعملية البناء، تضمن المتابعة وفرض الاحترام لقواعد التهيئة والتعمير، و هذا ما يطرح التساؤل التالي : ما هو دور القانون في ضبط الإطار القانوني لفكرة الرقابة في قوانين التهيئة و التعمير ؟ للإجابة عن هذا التساؤل في هذا المبحث من خلال التطرق إلى دور الإدارة قبل عمليات البناء في المطلب الأول، و دور الإدارة بعد عمليات البناء في المطلب الثاني ، و للإجابة عن هذا التساؤل سوف نعتمد على المنهج التحليلي الوصفي بالاستناد إلى مجمل النصوص القانونية التي لها علاقة بالموضوع .

المطلب الأول :

دور الإدارة قبل عمليات البناء

يهدف دور الإدارة في هذه المرحلة إلى ضمان احترام القواعد في المجال العمراني، وهذا بواسطة مختلف أدوات التعمير و التي تنقسم إلى أدوات تنظيمية وأخرى رقابية، و تكاد تجمع التشريعات الخاصة على وضع قواعد و نظم خاصة لتفعيل دور الإدارة في عملية البناء⁴، وهذا ما سنتناوله من خلال الفرعين التاليين، حيث سنتطرق إلى الأدوات التنظيمية للبناء في الفرع الأول، و الأدوات الرقابية للبناء في الفرع الثاني.

الفرع الأول :

الأدوات التنظيمية لقواعد البناء و التعمير

هي أدوات تقوم من خلالها الإدارة بتنظيم النشاط العمراني و ذلك من خلال مخططين رئيسيين هما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، وسنتطرق لكليهما في ما يلي :

أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (pdau)⁵

نص عليه القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم، وهو وثيقة تعرف بأهداف التهيئة، يهدف إلى صياغة صورة جمالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية، و كذلك تشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية و الاجتماعية لفترة تتراوح مدتها 20 سنة بعد انتهاءه، فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبؤ و توجيه التهيئة، و توسع التجمعات السكانية، كما يحدد التوجهات العامة للأراضي، فهو يقسم المنطقة إلى قطاعات محددة كما يلي :

أ-القطاعات المعمرة : وتشمل كل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط .

ب-قطاعات التعمير المستقبلية : و هي الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد البعيد .

ج-القطاعات غير القابلة للتعمير : كالمواقع الأثرية، المناطق الفلاحية، حماية الثروات الطبيعية و الغابات .

وتكمن أهمية هذا المخطط في كونه الوثيقة المرجعية الملزمة لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية، و حتى الجهة المعدة له و هي البلدية، فهو المقسم للعقارات على تراب البلدية و بذلك فان إنشاء المخطط بمثابة تعريف للأملك العقارية و طبيعتها، و كذا تعريف بطرق استعمالها تقاديا للنمو العشوائي، و الاستغلال اللاعقلاني للأملك العقارية داخل حيز البلدية، و توفيراً لاحتياجات المواطنين الأساسية

داخلها، بناء على نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91⁶، فإن إعداده لا يكون إلا عن طريق مداولة من المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية المعنية .

ثانيا: مخطط شغل الأراضي

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتعمير التي جاء بها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وقد نظم هذا القانون في المواد من 31 إلى 38 منه، كما بين المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991⁷، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005⁸، المعدل هو الآخر بالمرسوم التنفيذي رقم 146/12 المؤرخ في 2012/04/05⁹ إجراءات إعداده والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به .

عرفته المادة 31 من القانون رقم 29/90 على انه "المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء"، فهو وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي ويعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنائات ويحدد الارتفاعات، ويحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية، والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها ، ويحدد المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية¹⁰.

يتكون مخطط شغل الأراضي كما جاء في المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم من لائحة تنظيمية مصحوبة بمجموعة الوثائق والسندات المرجعية وهي كالتالي:

أ_ **لائحة تنظيم:** وتتضمن حسب المادة 18 السالفة الذكر ما يلي :

1- مذكرة تقديم يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرامج المعتمدة من البلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.

2- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة، ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض، ومقياس الأراضي التي يعبر عنها بمعامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاعات المحتملة¹¹.

3- كما يحدد مخطط شغل الأراضي شروط الأراضي المرتبطة بالمنافذ والطرق، وصول الشبكات إليها، خصائص القطع الأرضية، موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتمثل بها، موقع المباني

بالنسبة إلى حدود الفاصلة، موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة، ارتفاع المباني، المظهر الخارجي، موقف السيارات، المساحات الفارغة و المغارس¹² .

ب_ الوثائق والمستندات البيانية: وتتكون من الوثائق المرجعية التالية :

- مخطط بيان الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000
- مخطط طوبوغرافي بمقياس 1/500 أو 1/1000
- خريطة بمقياس 1/500 أو 1/100 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام في الوقاية.
- مخطط الواقع القائم بمقياس 1/500 أو 1/100 يبرز الإطار المشيد حالياً كذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.
- مخطط تهيئة عامة بمقياس 1/500 أو 1/100 يحدد موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة من جهة وما تتحمله الجماعات المحلية من جهة أخرى وفق مخطط التهيئة والتعمير، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصيتها.
- مخطط التركيب العمراني بمقياس 1/500 أو 1/1000 والمتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم بمعامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ منها للربط بين كامل مستويات التخطيط و الجهوية و الولائية و المحلية¹³ .

أما إجراءات إعداده والمصادقة عليه فيقرر إعداده بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني وبقرار من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ووزير الجماعات المحلية حسب الحالات، يطرح لتحقيق عمومي خلال مدة 60 يوم، يعرض ليطلع عليه كل من رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمة المهنية ورؤساء الجهات المحلية والمجتمع المدني وكذا طلب الاستشارة وجوبا من الهيئات الإدارية التي تشكل المصالح الخارجية للوزارات والمبينة في المرسوم 178/91 السابق الذكر، وكذا يخضع لاستقصاء عمومي في ظرف 60 يوم، وتتم المصادقة عليه بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي بعد اخذ رأي الوالي على أساس نتائج الاستقصاء، يبلغ إلى الوالي المختص وكذا مديرية التعمير والغرفة التجارية و الفلاحية ويوضع تحت تصرف الجمهور مع قائمة الوثائق والبيانات التي يتكون منها الملف¹⁴ .

الفرع الثاني :

الأدوات الرقابية لقواعد البناء و التعمير

لها أهمية كبيرة باعتبارها آليات مراقبة تساعد الإدارة على مراقبة العقار عند استعماله و استغلاله بما يسمح به القانون، حماية للمصالح العامة و الخاصة، وقد نظمها المشرع في شكل رخص و شهادات و هذا ما سنوضحه من خلال هذا الفرع وفق مايلي :

أولاً : الرخص المتعلقة بالتعمير و البناء

أ- رخصة البناء : و هي عبارة عن وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري، تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبا الحق في انجاز مشروعه، بعد أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك المخططات الخاصة بالبيئة والمناطق المحمية، وهكذا تكون رخصة البناء نوع من القيد على حق البناء، الذي يتمتع به المالك طبقاً لأحكام القانون المدني بحيث اشترط القانون رقم 29/90 الحصول المسبق على رخصة البناء من الإدارة، قبل القيام بانجاز أي بناء جديد¹⁵.

المشرع لم يجعل طلب رخصة البناء قاصر على المالك فقط، فقد نص في المرسوم التنفيذي رقم 176/91¹⁶ الملغى بالقانون 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها¹⁷، على أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه، المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض و هذا ما أكدته المادة 42 من القانون 19/15 المذكور أعلاه¹⁸.

يرفق طلب الرخصة بملف إداري، وملف متعلق بالهندسة المعمارية، وملف تقني محتوي هذه الملفات جاءت به المادة 43 من القانون 19/15 المذكور آنفاً، يرسل طلب رخصة البناء و الملفات المرفقة به حسب الحالة كما جاء في المادة 45 من نفس القانون، عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية¹⁹ و هو الشيء الجديد الذي جاء به هذا القانون، في حالة الرفض المسبب يبلغ القرار مرفقاً بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب، و يبلغ القرار الايجابي إلى صاحب الطلب مرفقاً بنسخة من ملف الطلب، من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة إلزامية في جميع الحالات خلال 20 يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب²⁰.

ب- رخصة الهدم: هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه فلا

يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم خاصة عندما تكون البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو ثقافية أو الطبيعية، أو لما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبنايات مجاورة، كل هذا جاء عليه في المادة 61 من القانون 29/29 المعدل و المتمم، و المادة 70 من القانون 19/15 المذكور أعلاه²¹

ج- رخصة التجزئة : هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها للمالك وحدة عقارية غير مبنية، ترخص عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية²² من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايه، فهي تمكن من أنجاز بناء الأسوار أو الترميمات ما عدا تلك المحمية بسرية الدفاع الوطني²³.

ثانيا : الشهادات المتعلقة بالبناء و التعمير

أ- شهادة التعمير : هي الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تبين فيها حقوق البناء والارتقاقات التي تقع على العقار²⁴، وتزوده بهذه المعلومات من أجل تصور إلي أي مدى تنسجم غايته مع أحكام البناء التي قد يطلبها بعد ذلك، وهذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على الشهادة بل جعلها اختياريا، ويختص بتسليم هذه الشهادة رئيس المجلس الشعبي البلدي بالدرجة الأولى، كما قد يكون من اختصاص الوالي أو الوزير المنتدب حسب حالات أخرى ، وفي حالة رفض تسليمها يمكن الطعن في الرفض الصريح أو الضمني أمام القضاء، مدة صلاحيتها سنة²⁵ .

ب- شهادة التقسيم : تعتبر هذه الشهادة وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تختلف عن رخصة التجزئة لان موضوعها عقار غير مبني، بينما شهادة التقسيم موضوعها عقار مبني، فإذا ما قرر المالك تقسيم منزله فهو ملزم بالحصول على هذه الشهادة سواء أراد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، وهي تعد شهادة إلزامية²⁶ .

ج- شهادة المطابقة : تعتبر هذه الشهادة بمثابة وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء، كما تعد وثيقة تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوعه رخصة البناء وتسلم هذه الشهادة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء، ويعتبر الحصول عليها أمرا وجوبيا، فعلى المالك عند انتهاء إنشاءاته أن يستخرج شهادة مطابقة الأشغال التي تثبت أنه يمكن استعمال واستغلال العقار المبني الذي أنجز دون أي خطر على من يشغلونه، كما أنها تثبت أن الأشغال تمت وفقا للمواصفات وان الأشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير العامة أو الخاصة كحق الارتفاق وحق المطل²⁷ .

المطلب الثاني :

دور الإدارة بعد عمليات البناء

لضمان تجسيد ما تم مراقبته قبل الانطلاق في أشغال البناء من قبل الجهات المعنية، وجب اعتماد جانب آخر من الرقابة وهي الرقابة البعدية، والتي تكون أيضا أثناء الأشغال، ولما تكتسيه هذه الرقابة من أهمية وجب التعرف على أهم الأجهزة التي تتولاها والإجراءات والوسائل التي تعتمد عليها في عملية مراقبة البناء²⁸، ولهذا قسمنا هذا المطلب إلى فرعين نتناول الأجهزة المكلفة بالرقابة في الفرع الأول و نتناول إجراءات الرقابة في الفرع الثاني.

الفرع الأول:

الأجهزة المكلفة بالرقابة

إن دراسة أجهزة الرقابة الإدارية في مجال التعمير أمر في غاية الأهمية نظرا لكونها الضامنة لاحترام قواعد العمران، وقد قصرنا الحديث على كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية، ومصالح التعمير لما لهم من سلطات واسعة إضافة إلى الأعوان المؤهلين بالبحث عن المخالفات في مجال التهيئة و التعمير .

أولا: رئيس المجلس الشعبي البلدي

لا تتوقف مهمة رئيس المجلس الشعبي البلدي عند تسليم الرخص والشهادات، وإنما تمتد إلى السهر على احترام مقاييس العمران وفقا لهذه الرخص والشهادات المسلمة، وذلك من خلال المراقبة والمتابعة لهذه الأشغال، حسب الإجراءات التي يحددها القانون²⁹، وقد منحه القانون مجموعة من الأدوات لتسهيل مأمورية المكلف بالمراقبة سواء أثناء انجاز الأشغال أو عند الانتهاء منها، وهذا نظرا لكونه يختص بمراقبة البناء المرخص لها أثناء وبعد تشييدها³⁰.

1- متابعة الأشغال أثناء التنفيذ : تظهر الرقابة البعدية لرئيس المجلس الشعبي البلدي على أشغال

العمران من خلال الإجراءات التالية:

أ_ تسليم وصل افتتاح الورشة: الذي يتم بناء على طلب المستفيد من رخصة البناء، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليمه له خلال 8 أيام من تقديم الطلب، على أن يقوم المعني بالانطلاق في الأشغال خلال أجل ثلاثة أشهر³¹.

ب_ الأعمال التحضيرية لمراقبة أشغال العمران : تتمثل الأعمال التحضيرية التي يقوم بها رئيس المجلس

الشعبي البلدي بغرض مراقبة أشغال العمران في مايلي :

- مسك سجل خاص لمتابعة أشغال العمران و معاينة المخالفات .
- إعداد جدول زمني للزيارات المقررة لورشات أشغال العمران و المكلف بها الأعوان المنتمون لمصلحة التعمير للبلدية، على أن يقوم بتبليغ نسخة من هذا الجدول إلى كل من الوالي و مدير التعمير المختص إقليميا³² .

ج_ القيام بالزيارات الميدانية للورشات : يلزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقيام بزيارة ورشات الأشغال للوقوف على مدى التزام أصحابها بالشروط المنصوص عليها في الرخص الممنوحة لهم قانونا³³ .

و أجاز له القانون زيارة هذه الورشات في أي وقت سواء أيام العمل الأسبوعي أو أيام العطل و الأعياد، وكذا نهارا أو ليلا، وسواء بالإشعار المسبق للمعني أو بشكل فجائي³⁴ ، ونظرا للطبيعة التقنية للأشغال ، فان المشرع ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بان يكون مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة، وهو ما يجعل المحاضر المحررة مؤسسة قانونا و يمنع إجراء معاينات خاطئة في حق المستفيد من رخصة الأشغال بما يحفظ حقوقه و يمنع عنه التعسف .

خلال هذه الزيارات الميدانية، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المرافقين له طلب الوثائق التقنية الخاصة بالورشات و البناءات الجاري انجازها، وكذا طلب التصريح بفتح الورشة، ورخصة البناء أو رخصة الهدم عند الاقتضاء، وكذا التحقق من مطابقة الأشغال القائمة لأحكام الوثائق المسلمة للمعني، وكلها إجراءات تفصيلية حددها المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي حتى يقوم بالمهمة المكلف بها على أكمل وجه .

2- مراقبة الأشغال عند انتهائها : ألزم المشرع الجزائري صاحب المشروع بأن يعلم الإدارة بانتهاء

أشغال البناء وذلك عن طريق :

أ_ تلقي التصريح بانتهاء الأشغال : حيث يتلقى هذا التصريح الذي يودعه المستفيد من رخصة البناء، والمتضمن انتهاء الأشغال المصرح بها، بما يفتح المجال أمام المعني لطلب شهادة المطابقة للأشغال المنجزة، إلا أن ما يمكن ملاحظته في هذا الإطار أنه نادرا ما يقوم المستفيد من رخصة البناء بالتصريح بنهاية الأشغال نظرا لغياب الآليات التي تفرض عليه ذلك³⁵

ب_ إصدار شهادة المطابقة : تعد شهادة المطابقة أهم آلية أو وسيلة لتكريس الرقابة البعدية، تحرص عليها الإدارة لضمان مطابقة البناء لمواصفات البناء و قوانين التعمير ، ونظرا لأهميتها جعلها المشرع الجزائري وجوبية³⁶ ، وهذا ما أكدته المادة 56 من القانون 29/90 المعدل و المتمم التي تنص على أنه

"يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"³⁷

ج_الأمر بالهدم كإجراء ردي: بناء على محضر معاينة الأشغال غير المرخصة، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرارا إداريا بهدم البناء غير المرخص، وذلك خلال أجل 8 أيام من تاريخ استلام هذا المحضر، وان لم يتم بذلك خلال الأجل المحدد فان الوالي المختص إقليميا يصدر قرار الهدم خلال 30 يوما.³⁸

ثانيا : مصالح التعمير

نقصد بها تحديدا تلك المصالح المكلفة بالمساهمة في دراسة عقود التعمير وهي:

1 _ لجنة مراقبة عقود التعمير: بالرجوع إلى نصوص المواد 79،80،81 المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة، وشهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، نجد أن المشرع أنشأ هذه اللجنة على مستوى كل من الوزير المكلف بالتعمير والوالي، وكل مجلس شعبي بلدي، يترأسها حسب الحالة واحد من السلطات المذكورة سابقا أو ممثلهم، و تتولى القيام بالمهام التالية :

- التنسيق في ميدان إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير .
- الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة .
- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير³⁹ .

2 _ مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية : تقوم بجمع الموافقات والآراء من الإدارات و المصالح و الهيئات المؤهلة ، التي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل 15 يوما من تاريخ إخطارها طبقا للمادة 28 من القانون 15/08، وتعد المصالح التي ترد في الأجل موافقة على الطلب، وتكون ملفا لكل تصريح يحتوي على مجموعة وثائق حددتها المادة 30 من نفس القانون .

ثالثا : الأعوان المؤهلين بالبحث عن المخالفات في مجال التهيئة و التعمير

نظرا لأهمية وحساسية مجال الرقابة و خصوصية قواعد التهيئة والتعمير، و طابعها التقني المعقد، خول المشرع مهمة معاينة المخالفات لأشخاص مختصين، ووفق أطر قانونية محددة وفي إطار الصلاحيات المخولة لهم قانونا .

باعتبار البناء دون رخصة جريمة فإنها تخضع للقواعد العامة التي تحكم البحث و التحري عن الجرائم، التي يختص بها ضباط الشرطة القضائية الذين حددهم قانون الإجراءات الجزائية، كما أن قوانين التعمير نصت هي الأخرى على مختلف الأشخاص المؤهلين للرقابة، إضافة إلى ذلك و باعتبار أن جريمة البناء دون رخصة قد ترتكب على مناطق أو بنايات تحظى بحماية متميزة بموجب نصوص قانونية خاصة فان ذات النصوص تضمنت هي الأخرى تحديد الأشخاص المؤهلين للرقابة و المعاينة مما يتعين التعرض لكل فئة على حدا⁴⁰ .

1 _ الأشخاص المؤهلين للمراقبة طبقا لقانون الإجراءات الجزائية : لقد خول هذا القانون إلى رجال الضبط القضائي هذه المهمة و هم :

أ _ ضباط الشرطة القضائية : وهم رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، محافظو الشرطة، ضباط الشرطة، ذو الرتب في الدرك الوطني و رجال الدرك، ضباط و ضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن، شرطة العمران و حماية البيئة.

ب _ أعوان الضبط القضائي : وهم الأشخاص الذين ليست لهم صفة الشرطة القضائية إلا أنهم يباشرون وظائفهم و يعاينون الجرائم ممتثلين في ذلك لأوامر رؤسائهم وهؤلاء الأعوان هم : موظفو مصالح الشرطة، ذو الرتب في الدرك الوطني، رجال الدرك، مستخدمو مصالح الأمن العسكري.

ج _ الموظفون و الأعوان المكلفون ببعض مهام الضبط القضائي : و تشمل هذه الفئة المختصون في الغابات و حماية الأراضي واستصلاحها، الذين يتمتعون بالصفات التالية: رؤساء الأقسام، المهندسون، الأعوان الفنيون و التقنيون.

2 _ الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا لقوانين البناء و التعمير : و يتمثلون في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي تم الحديث عنه سابقا، مفتشو التعمير، المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين المهندسون الرئيسيون، المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية، المهندسين التطبيقيين في البناء، التقنيين الساميين في البناء، إضافة إلى :

فرق المتابعة و التحقيق : وهم مجموعة من الموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء في الولاية و المصالح المكلفة بالتعمير في البلدية و الذين يتم تعيينهم من ضمن المستخدمين التابعين للأسلاك التالية: مفتشي التعمير، المهندسين المعماريين، المهندسين المدنيين، مهندسو التطبيق في البناء، التقنيون السامون في البناء، المتصرفون الإداريون⁴¹

3 _ الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا للقوانين ذات الصلة بالبناء و التعمير : تتعدد القوانين ذات الصلة بالبناء و التعمير بتعدد العقارات التي يتم البناء عليها سواء كان هذا التعدد من حيث الصنف أو النوع أو حتى وجهة استعمال العقار⁴²، وهذا ما يجعل الأشخاص المؤهلين للمراقبة في إطار تلك القوانين متنوعين من حيث صفاتهم و تأهيلاتهم ، و من بين هذه القوانين : القانون 12/84 المؤرخ في 1984/05/23 المتضمن النظام العام للغابات المعدل و المتمم⁴³، القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، القانون 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي، القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة... الخ⁴⁴ .

إن الأجهزة التي تم ذكرها بالإضافة إلى الأشخاص المعنيون بالرقابة في مجال التهيئة والتعمير كانت فقط على سبيل المثال، ونظرا لسلطاتهم الواسعة في هذا المجال، وليس على سبيل الحصر لأنه في هذا المقام يصعب حصر كل الأشخاص والهيئات التي تسهر على تنظيم النشاط العمراني .

الفرع الثاني :

إجراءات الرقابة البعيدة

نص المشرع الجزائري في ظل القانون رقم 29/90 على مجموعة من الإجراءات لكن نظرا لعم نجاعتها وبروز بعض الثغرات اضطر إلى التدخل بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بالشروط الإنتاج العمراني و ممارسة مهنة المهندس المعماري⁴⁵ للنص على إجراءات جديدة، ثم أضيفت لها إجراءات أخرى عن طريق القوانين الخاصة المطبقة في المناطق المحمية، لكن لعدم نجاعتها أيضا تدخل المشرع من جديد ليعدل أحكام القانون 29/90 والمرسوم التشريعي رقم 07/94 بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004⁴⁶، بالإضافة إلى إصدار القانون 15/08 المتعلق بتسوية البناءات ومطابقتها، كل هذه الإجراءات سنتطرق لها في هذا الفرع .

أولا : طبقا لأحكام القانون 29/90 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن التهيئة و التعمير .

لابد من الإشارة إلى أنه ألغى كلا من القانونين 01-82 و الأمر 01-85 بموجب القانون 29-90 ، بحيث انه يجري استغلال و تسيير الأراضي القابلة للتعمير و التكوين و تحويل إطار المبني في إطار القواعد العامة للتهيئة و التعمير و أدوات التعمير⁴⁷ ، و في ظله فإن حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ، و يخضع وجوبا لرخصة البناء و الرقابة على حسن تنفيذه عن طريق ممارسة حق الزيارة و المعاينة و الذي اعتبر في هذه

الفترة جوازيا يمكن أن يمارسه رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان ، وهنا وجب التمييز بين حالتين:
البناء دون رخصة وعدم تطابق البناء مع الرخصة

1- **حالة البناء دون رخصة :** في هذه الحالة خول المشرع للإدارة الحق في رفع دعوى أمام القضاء الاستعجالي، لطلب هدم البناء طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون 29/90 المعدل و المتمم، و القاضي الإداري هو المختص في هذه الحالة لأن الإدارة طرفاً في النزاع، هذا فضلاً عن المتابعة الجزائية طبقاً لأحكام المادة 77 من القانون 29/90 التي تفرض الغرامة التي تتراوح من 3000 دج إلى 300.000 دج و في حالة العود الحكم بالحبس إلى غاية 6 أشهر .

كما أجازت المادة 78 من نفس القانون للقاضي الجزائي أن يحكم بهدم البناءات في حالة الإدانة كتدبير عيني و يمكن أن تتم المتابعة بناءً على شكوى من الإدارة أو كل من له مصلحة من أجل التأسيس كطرف مدني⁴⁸ .

2 - **حالة عدم تطابق البناء مع الرخصة:** في هذه الحالة وقبل إلغاء المادتين 76 و 78 كان المشرع ينص على أنه في حالة معارضة الإدارة لعدم تطابق البناء المنجز مع الرخصة فإنه يحق للوالي أو لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرفعا دعوى قضائية استعجالية أمام القاضي الإداري طبقاً للقواعد العامة من أجل الحصول على أمر بتوقيف الأشغال وفي حالة ثبوت عدم المطابقة يمكن للقاضي الإداري أن يأمر بهذه التدابير ونفس هذه الصلاحيات أعطيت للقاضي الجزائي في حالة الحكم بالإدانة .
إلا أن هذه الإجراءات لم تطبق بالكيفية و السرعة المطلوبة من قبل الإدارة و القضاء خاصة إذا رفعت الدعوى متأخرة أمام القضاء وكان البناء قد تم إنجازه، هذا ما جعل المشرع يتدخل بموجب المرسوم التشريعي 07/94 المذكور سابقاً لإلغاء أحكام المادتين 76 و 78 من القانون 29/90 والنص على إجراءات جديدة لفرض احترام قواعد التعمير و متابعة المخالفين .

ثانياً: الإجراءات التي نص عليها المرسوم التشريعي 94- 07

نظراً لعدم كفاية وسائل الرقابة في ظل القانون 29/90 المعدل والمتمم، اضطر المشرع للتدخل بموجب المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، من أجل خلق آليات جديدة للرقابة تدعم تلك التي كانت موجودة في ظل قانون التهيئة و التعمير المذكور أعلاه .

فوفقاً للإجراءات الجديدة التي جاء بها هذا المرسوم فإن إثبات المخالفة يتم في البداية بواسطة محضر المعاينة الذي يحرر من طرف العون المؤهل لذلك ، و تحدد في المحضر الغرامة المالية التي

يتوجب دفعها من طرف المخالف إلى خزينة الولاية في أجل 30 يوما من تاريخ تبليغ المحضر و إلا تعرض المخالف للمتابعة الجزئية⁴⁹، على أن تبليغ المحضر يكون في عين المكان لصاحب المشروع، وفي حالة غيابه يكون التبليغ للمهندس المعماري القائم متابعة المشروع أو للمقاول أو للشخص الذي يتولى تسيير الأشغال في أجل 07 أيام الموالية لمعاينة المخالفة .

و بناء على محضر المعاينة يتم تحرير محضر الأمر بتحقيق المطابقة مع الأحكام التشريعية و التنظيمية وفقا لما تم معاينته في محضر المعاينة، و يترك للمخالف مهلة تتراوح بين يومين إلى خمسة عشرة يوما حسب خطورة المخالفة المرتكبة ليقوم بالمطابقة، و في حالة رفض المخالف لتحقيق المطابقة في الآجال المنوه بها في محضر الأمر بتحقيق المطابقة فإن العون المؤهل يتولى تحرير محضر الأمر بتوقيف الأشغال و يبلغه إلى الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير التعمير .

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد تبليغه بالمحضر الأخير بإخطار الجهة القضائية المختصة حسب الطرق الإستعجالية من اجل تثبيت أمر وقف الأشغال و تحقيق مطابقة البناءات لرخصة البناء أو هدم البناء حسبما تتطلبه الحالة.

و يبلغ أمر تثبيت وقف الأشغال إلى المخالف في أجل أقصاه سبعة أيام⁵⁰، وفي حالة استمرار المخالف في الأشغال رغم تبليغه بأمر تثبيت وقف الأشغال فإنه يتم تحرير محضر معاينة استئناف الأشغال بعد الأمر بتوقيفها⁵¹، و يبلغ إلى الوالي و رئيس مجلس الشعبي البلدي و مدير التعمير بالولاية، وعندها يمكن للسلطة الإدارية المختصة و يقصد بها في هذه الحال رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بهدم قسم من الأشغال المرتبط بموضوع الأمر بالتوقيف دون حاجة للجوء إلى القضاء إعمالا لنص المادة 53 من المرسوم التشريعي 07/94، أما إذا التزم المخالف في الحالة العكسية بتسديد الغرامة المالية المقدرة في محضر المعاينة منذ البداية وفي الآجال القانونية و قام بمطابقة الأماكن في الآجال الممنوحة له فإنه يستلم شهادة تثبت قيامه بذلك تسمى شهادة تسديد و تحقيق المطابقة، و عندها يسمح له بمواصلة الأشغال حسبما جاء في رخصة البناء .

نلاحظ أن المرسوم 07/94 قد أتاح للإدارة التنفيذ المباشر للهدم في الحالة المنصوص عليها في المادة 53 منه و هذا شيء إيجابي يعطي السرعة المطلوبة في مكافحة البناءات غير القانونية و يتجاوز مشكل البطء في قرار الهدم في ظل القانون 29/90 ، لكن هذا الإجراء الجديد يبدو قاصرا رغم ذلك لأنه لا يتيح للإدارة اللجوء إلى الهدم التلقائي للبناء المخالف لقواعد التعمير إلا بعد تثبيت معاينة المخالفة

والأمر بتثبيت وقف الأشغال من طرف قاضي الاستعجال⁵²، أو في حالة التعدي على جزء من الأملاك الوطنية العمومية⁵³، لان الإدارة تملك صلاحيات الضبطية الإدارية في مجال المحافظة عليها و حمايتها. و يبقى الشيء الإيجابي في مرسوم 07/94 انه دعم وسائل الرقابة بإنشائه لشرطة مختصة في مجال العمران تساهم عن طريق المحاضر التي تحررها في بسط الرقابة الإدارية في مجال العمران بشكل استباقي كما أنها تتركس الرقابة البعدية التي كانت مقتصرة على شهادة المطابقة فقط في ظل القانون 29/90 ، إذ أن الهدف من مختلف القرارات الصادرة في مجال البناء و التعمير هو المحافظة على المصلحة العامة العمرانية التي أشارت إليها المادة الأولى من القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة و التعمير

54

رابعاً : الإجراءات التي جاء بها القانون 05/04 المؤرخ في 14-08 المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير

من جديد تدخل هذا القانون لتعديل أحكام قانون التهيئة و التعمير الواردة فيها أدوات التهيئة و التعمير⁵⁵، و لعل من أهم التعديلات التي جاء بها هذا القانون من حيث الإجراءات الكفيلة بالحد من البناء الفوضوي، نجد :

- أن هذا القانون قد ألغى تلك الأحكام التي جاء بها المرسوم 07/94 و تم إدراج مضمونها بعد تعديله بما يتلاءم و المستجدات في مواد التعديل الجديد لقانون التهيئة و التعمير، فقد شددت المادة 76 من القانون 05/04 على منع الشروع في أي أشغال بناء بدون رخصة أو بدون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء .
- أما في مجال المراقبة و معاينة المخالفات المرتبطة بالقانون الجديد فقد أصبغ التعديل الجديد صفة الضبطية القضائية على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في المادة 76 مكرر منه و أتاح للأعوان المؤهلين بتقصي المخالفات أن يستعينوا بالقوة العمومية إذا اعترض سبيل تنفيذ مهامهم أي طارئ، و أكد هذا أيضا المرسوم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 سابق الذكر .
- الشيء الجديد في التعديل كذلك انه حدد بدقة في المادة 76 مكرر 3 منه كيفية معاينة المخالفات المرتكبة و ما يجب أن يتضمنه المحضر بدقة و توقيعه من طرف العون المؤهل لذلك قانونا و الشخص المخالف و يكون هذا المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس حتى إذا رفض المخالف توقيعه⁵⁶ بموجب تحقيق قضائي .

- و لتفادي كافة الثغرات القانونية السابقة، فقد تم النص صراحة على هدم كل بناء يتم تشييده أو الشروع في بناءه بدون رخصة، و يتم الهدم في هذه الحالات دون حاجة للجوء إلى القضاء، و حتى إذا رفعت الدعوى فإنها لا تؤثر على سير عملية الهدم و لا توقف قرار الهدم الذي يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الحالة وفقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04 .

- و قد ميز التعديل الأخير بين الإجراءات المتبعة في حال البناء بدون رخصة أين يتم الهدم مباشرة من طرف الإدارة دون حاجة للجوء إلى القضاء، وحال عدم مطابقة البناء المنجز برخصة البناء أين يتوجب إتباع بعض الإجراءات.

و هكذا يلاحظ أن القانون 05/04 قد جاء بإجراءات صارمة لتغطية جميع الثغرات التي كانت تستغل في تشييد بنايات مخالفة لقواعد التعمير، وقد حاول هذا التعديل تكريس آليات أكثر فعالية و تدعيم الرقابة البعدية من أجل تفادي سياسة الأمر الواقع، وهي مجملها إجراءات جريئة وإيجابية، و يبقى أن ننتظر فعاليتها في ميدان التطبيق ، ذلك أن الميدان التطبيقي هو المحك الحقيقي لنجاعة أي إجراء جديد⁵⁷.

و لا يفوتنا أن نسجل في هذا السياق صدور القانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006⁵⁸ المتضمن القانون التوجيهي للمدينة الذي جاء لضبط قواعد إنشاء مدن جديدة، حيث تم إنشاء هيئات خاصة مثل المرصد الوطني للمدينة الذي يتولى إعداد تقارير استشارية و توجيهية لتطوير المدينة، على أن تشكل هيئات خاصة في كل مدينة جديدة تتولى التحكم في النسق العمراني العام للمدينة .

و رغم أن هذا النص الأخير لم يأت بصفة خاصة للقضاء على البناء الفوضوي إلا انه يحمل في طياته، توجيهات تساعد على توحيد الجهود من اجل سد الطريق أمام ظاهرة البناء غير القانوني، حيث تنص المادة 06 من هذا القانون على أن سياسة المدينة تهدف إلى تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي، و تهدف في المجال الحضري و الثقافي حسب نص المادة 09 منه، إلى المحافظة على الأراضي الفلاحية والمناطق الساحلية والمناطق المحمية، في حين تؤكد المادة 17 منه على وجوب إشراك المواطنين في البرنامج المتعلقة بتسيير إدارتهم المعيشي، و تسهر الدولة على توفير الشروط و الآليات الكفيلة بالاشتراك الفعلي للمواطن في البرنامج والأنشطة المتعلقة بسياسة المدينة، من هنا نلاحظ أن هذا القانون قد جاء بعدة أفكار قد تساهم بطريقة أو بأخرى في تنظيم المدينة و الحد من البناء غير القانوني .

الخاتمة :

لا خلاف أن المشرع الجزائري و كغيره من المشرعين ، يسعى إلى العمل على القضاء على البناءات الفوضوية ، ووجود البناء غير الشرعي مهما كان سببه من الناحية القانونية و الواقعية ، يضعف القانون من جهة ، و من ناحية أخرى يشكك في سبيل وجوده ، و لكن تحقيق هذا المبدأ يفترض أسبابا للوقاية تقوم على قطع الأسباب و تحوله إلى أمر واقع من سياسة سكنية تهتم بتوفير الحاجة على المساكن لذوي الدخل الضعيف إلى ضرورة تكريس دور الإدارة في عملية الحماية الوقائية ، و نلمح ذلك في سبيل مواجهة هذه الآفة و الوقاية منها، لاحظنا سعي المشرع الجزائري الدائم لإيجاد الحلول و الآليات المناسبة و الكفيلة بذلك، من أهم هذه الآليات التي لها دور كبير ومهم في وضع حد للبناء الفوضوي وعدم وجوده من الأساس، إذا ما قامت بدورها كما ينبغي، هي الإدارة عن طريق الرقابة السابقة و اللاحقة التي تفرضها على عملية وحركة البناء، والإدارة هنا نقصد بها مجموعة الأجهزة و الأشخاص المؤهلين و المخولين قانونا بفرض الرقابة و تطبيق قوانين العمران، وعلى رأسهم رئيس المجلس الشعبي البلدي، وشرطة العمران، الضبطية القضائية إضافة إلى الأعوان المؤهلين قانونا بالتقصي والتحري عن مخالفات التعمير .

لكن ما خلصنا إليه هو أن هناك العديد من القوانين جاءت من أجل فرض احترام قواعد التعمير وحماية النظام العام العمراني، إلا أن هذه الظاهرة مستمرة و متزايدة، ما يفسر ليس عدم نجاعة هذه القوانين وإنما عدم تفعيلها خاصة من قبل الجهات الإدارية المخولة بالدرجة الأولى بذلك، ما يستدعي ضرورة إعادة النظر في هذا الشأن ، و لا يفوتنا في ذلك أن نعرض بعض الاقتراحات على ضوء ما عالجناه في هذه الدراسة و التي تكون كما يلي :

1- تفعيل دور الإدارة الرقابية عن طريق مراسيم تنفيذية دقيقة تضبط مهام الإدارة .

2- تجسيد المبدأ القانوني لسلطة ضبط الإدارة و علاقتها بقوانين البناء و العمران

3- فيما يتعلق بالرقابة العمرانية المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير و المسندة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلون يتعين النص على معاقبتهم في حالة التقاعس عنها أو بثبوت تورطهم طالما أن تطبيقها يتعلق بأعمال النظام العام و فرض القوانين في نطاق البلدية التي يقوم رئيس البلدية التي يقوم بها رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة و يخضع للرقابة التسلسلية التي يمارسها الوالي و الوزير ، تعزيز دور الأجهزة الإدارية المختلفة في عملية الرقابة ، و أخص بالذكر ضرورة تزويدها بالوسائل المختلفة اللازمة و التكوين القانوني المناسب

الهوامش :

- 1 - القانون 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 المؤرخة في 18/11/1990، المعدل و المتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق ل 25/09/1995 .
- 2- القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51 المؤرخة في 15/08/2004.
- 3- الدستور الجزائري 1996 الموافق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، المنشور بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر سنة 1996، ج ر، العدد 76 الصادرة بتاريخ 08 ديسمبر سنة 1996 (معدل و متمم) بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق ل 6 مارس سنة 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج ر، العدد 14.
- 4- قواوي مجدوب، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، مداخلة ضمن الملتقى الدولي الثاني حول البعد البيئي في السياسات التشريعية العقارية في الدول المغاربية - واقع و أفاق -، مخبر البحث في تشريعات النظام البيئي بالتعاون مع مخبر القانون العقاري و البيئة كلية الحقوق و العلوم السياسية مستغانم بمشاركة كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارت، 17/16 ديسمبر 2014.
- 5- Pdaou plan direction d'aménagement et d'urbanisme , voir sur site ; www.urbanisme.dz
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المؤرخ في 08/05/1991 الذي يضبط كفاءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر العدد 26 .
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 الصادرة في 01 جوان 1991، المعدل و المتمم .
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 178/91، ج ر، عدد 62 الصادرة بتاريخ 11/09/2005
- 9 - مرسوم تنفيذي رقم 146/12، المؤرخ في 05/04/2012، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 178/91، ج ر عدد 21 صادرة بتاريخ 11/04/2012.
- 10 - اقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، الطبعة الثانية 2015، ص 87.
- 11- إقولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 89.
- 12- فاطمة بن الدين، اثر قوانين التعمير على البناء غير الشرعي في الجزائر، مقال منشور في مجلة البحوث في التشريعات البيئية، العدد الثالث، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون تيارت، 2014، ص 65.
- 13- منصور نور، قواعد التهيئة و التعمير وفقا للتشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر 2010، ص 123.

- 14- زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر بن يوسف بن خده، 2011/2010 ، ص 70
- 15- المرسوم التنفيذي 176/91 ، المؤرخ في 1991/05/08، المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم الصادر بتاريخ 1991/06/01 ، ج ر رقم 26 ، المعدل و المتمم بالمرسوم 03/06 المؤرخ في 07 يناير 2006، ج ر ، العدد 01 الصادرة بتاريخ 08 يناير 2006.
- 16- القانون 19/15 ، المؤرخ في 2015/01/25 ، الملغي للمرسوم 176/91 سابق الذكر، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد 07 ، المؤرخة في 2015/02/12.
- 17- عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في تشريع الجزائري، مجلة المفكر ، العدد الثالث، جامعة محمد خضير بسكرة، ص 5 .
- 18 - المادة 48 من القانون 19/15 سابق الذكر، و لمعلومات أكثر عن هذا الشباك يمكن الرجوع إلى المادتين 58 و 59 من القانون 19/15 سابق الذكر .
- 19 - المادتين 50،51 من القانون 19/15 مرجع نفسه .
- 20- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء والهدم، مجلة القانون والفقه، العدد 03، يناير 2013، ص 12 .
- 21- المادة 57 من القانون 29/90 المرجع السابق.
- 22- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91/176 المرجع السابق .
- 23- المادة 02 من القانون 19/15 المرجع السابق .
- 24- عمر حمدي باشا و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة 2016 ، دار هومة ، الجزائر، ص 350.
- 25- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة ،مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2008/2007، ص 137.
- 26- عفاف خزان، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الوادي، السنة الجامعية 2011/2010 ، ص 73 .
- 27- بوشنافة جمال ، الأثار القانونية لنظام الشهر العيني في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة ، 2011، ص 73.
- 28- عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى 2014 ، ص 149.
- 29- عبد الرحمان عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل دكتوراه دولة قانون عام ، كلية الحقوق ، جامعة ابن عكنون الجزائر ، 2007، ص 587.

" النطاق القانوني لوظيفة الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

بين تفعيل التنظيم و تكريس الوقاية

- 30- المادة 57 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، ج ر، العدد 44 ، 2008 .
- 31- المادة 9 و 10 من المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 ، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها وكذا إجراءات المراقبة ، ج ر العدد 6، سنة 2006 .
- 32- المادة 6 من القانون 05/04 التي تعدل المادة 73 من القانون 29/90 .
- 33- عربي باي يزيد ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير في القانون الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2015، ص 214.
- 34- عيسى مهزول، مرجع سابق، ص ص 153 و 154 .
- 35- لمادة 60 من القانون 15/08 المرجع السابق .
- 36- عربي باي يزيد ، مرجع سابق، ص 127 .
- 37- عيسى مهزول، مرجع نفسه ، ص 159 .
- 38- بدرة لعور، دورة عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني، مداخلة في إطار الملتقى الدولي السادس حول البيئة و العمران في الدول المغاربية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، مخبر الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، الجزائر، 10 ماي 2009، ص 21 .
- 39- قزاتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 108 .
- 40- قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص 113 .
- 41- عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 234.
- 42- لقانون رقم 84-12 المؤرخ 23-06-1984 ، المتضمن النظام للغابات ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 02-12-1991 ، المنشور بالجريدة الرسمية ، الصادرة في 26-06-1984 ، العدد 26 ، المعدل و المتمم.
- 43- قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص من 113 إلى غاية ص 116 .
- 44- المرسوم التشريعي 07/94 ، المؤرخ في 18/05/1994 ، المتعلق بشروط الإنتاج العمراني و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد ، المؤرخة في 13/06/1994.
- 45- القانون 05/04 ، سابق الذكر .
- 46- فاطمة بن الدين ، مرجع سابق ، ص 68.
- 47- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص - ص 356 ، 357 .
- 48- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ، الجزائر، طبعة 2004 ، ص 104.
- 49- حمدي باشا ، مرجع نفسه ، ص 105 .

- 50- بكرة لعور ، مرجع سابق ، ص 22.
- 51- ليلي زروقي ، قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مجموعة محاضرات أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء سنة 2007 ، ص 17 .
- 52- قانون 30/90 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بقانون 14/08 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق ل 20 جوان سنة 2008.، ج ر ، العدد 44 لسنة 2008.
- 53- كمال محمد الأمين ، رقابة القاضي الإداري على أوجه إلغاء قرارات الترخيص بالبناء ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، مجلة فصلية دولية محكمة متخصصة في العلوم القانونية و السياسية ، العدد الرابع ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، الجزائر ، ديسمبر ، 2014، ص 258.
- 54- فاطمة بن الدين ، مرجع سابق ، ص 76-77.
- 55- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص إدارة و مالية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2012، ص 118.
- 55- محمد جبيري ، التأطير القانوني للتعمير لمدينة الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص إدارة مالية ، جامعة الجزائر ، 2003، ص 76.
- 56- القانون 06/06، المؤرخ في 20/02/2006 ، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر عدد 15، المؤرخة في 2006/03/12 ، ص 16 .