

الإصلاحات التشريعية والتنظيمية في مادة التعمير Legislative and regulatory reforms in Urbanization

تكواشت كمال*

¹ جامعة عباس لغرور خنشلة (الجزائر)، kameltakouachet@yahoo.fr

تاريخ الاستلام: 2022/09/09 تاريخ القبول: 2022/12/25 تاريخ النشر: 2023/01/25

ملخص:

يعد التعمير كفرع تطبيقي من القانون الإداري يعتني بتطور المدينة وإقليمها، الأمر الذي يجعله ميداناً خصب لتدخل المشرع العمراني في كل مناسبة لتصحيح الاختلالات التي يشهدها النسيج العمراني من جهة ومواكبة المستجدات التي يعرفها عالم المعرفة والتقنية من جهة أخرى. وتهدف هذه المقالة الإحاطة بأهم الإصلاحات في باب التشريع والتنظيم من خلال طرح إشكالية: هل الإصلاحات في باب التعمير جزئية خاصة بقطاع معين ليس إلا؟ الإجابة لا، فالإصلاحات قائمة وشاملة ومستمرة بغية اللحاق بمستجدات القانون المقارن في جميع مجالات التعمير والتهيئة العمرانية.

كلمات مفتاحية: مخططات، رخصة، شهادة، محضر، مخالفة، بنايات

Abstract:

Urbanization is an applied branch of administrative law that takes care of the development of the city and its territory, which makes it a fertile field for the urban legislator to intervene on every occasion to correct the imbalances in the urban fabric on the one hand and keep abreast of developments in the world of knowledge and technology on the other hand. This article aims to cover the most important reforms in the field of legislation and regulation by posing a problem: Are the reforms in the field of reconstruction partial and specific to a particular sector only? The answer is no. Reforms are in place, comprehensive and ongoing, in order to catch up with the developments of comparative law in all areas of construction and urban development.

Keywords: Schemes, license, certificate, violation report, buildings.

*تكواشت كمال

مقدمة:

إذا كان التعمير في شكله القديم والقائم على العرف يتميز بقواعد ثابتة ومستقرة ومستمرة في بعدها الزمكاني فإن التعمير الحديث والذي يعدّ في أحد جوانبه قانون إداري خاص ، يتميز بما تتميز به باقي قواعد القانون الإداري بشكل عام وهي المرونة وعدم الثبات والاستقرار و التغيير على الدوام . ففي قطاع التعمير لا تسن قواعد قانونية ، بل تُصنّع قوانين (بالجملة وبالتجزئة) في شكلها التشريعي أو تنظيمي بغرض مواكبة المستجدات والجديد في ميدان البناء والتعمير . وعلى هذا الأساس توالى الإصلاحات التشريعية والتنظيمية في مادة التعمير انطلاقاً من كون قواعد التعمير هي من صنع الدولة فبإمكان هذه الأخيرة أن تُعدّلها أو تُكثّفها أو تلغيها بحسب مقتضيات الحال. أي أنه ، ومع مرور الزمن وتوالي التجارب تصبح فيه مقتضيات قوانين المرحلة السابقة غير كافية لتنظيم المدينة تنظيمًا محكمًا فيما يخص المرحلة التي تليها . فالقاعدة القانونية التي تصلح اليوم قد لا تصلح غدًا، نتيجة لظهور معطيات جديدة ومعارف قانونية وعلمية لم تتضمنها القواعد القديمة. فلا بد، إذن، من إعادة النظر في القوانين السارية المفعول بتطويرها وإثرائها بالكيفية التي تستجيب فيها للمتطلبات والحاجات الجديدة. وهكذا أخذ مسار التطور يتجه أكثر فأكثر نحو النوعية بدل من الكم بغرض إعطاء نفس جديد لعمليات التعمير .

وتكمن أهمية موضوع الإصلاحات التشريعية في مادة التعمير في أن الجزائر تحضر نفسها لمرحلة ما بعد البترول والتخلي عن الاقتصاد الريعي، بالاعتماد أكثر على اقتصاد المدينة، والاقتصاد المنتج التنظيف صديق البيئة القائم على المعرفة وعلى سياحة المدينة. كما يعدّ العمران مرآة عاكسة على حالة قوة الدولة أو ضعفها، ومدى تقدمها أو تأخرها في الجانب المادي للحضارة، فمن خلال البناءات وأصطفافها والانتهاى من الأشغال بها والشكل الهندسي لواجهاتها ، ومن خلال المساحات الخضراء وشوارعها وطرقها وجسورها ... يتم الحكم على مدى مساهمة الدولة وشعبها وحكوماتها في بناء الحضارة الإنسانية.

والهدف من هذا العمل البحثي هو تتبع مسار الإصلاحات في المنظومة القانونية المتعلقة بالتعمير، بالتطرق إلى أهم النقاط المضئفة في مادة التعمير والمتمثلة في المستجدات انطلاقا من فكرة التخطيط إلى غاية الإنجاز وما بعد الإنجاز.

وإشكالية البحث تتجسد في: هل أن مسار المنظومة القانونية للتعمير ثابت أم متغير بحسب المعطيات الجديدة التي يفرزها سوق المعرفة والتقنية؟ وهل أن باب الإصلاحات شامل بالكيفية التي يمس جميع قطاعات التعمير؟

يتم الإجابة على هذه الإشكالية وفق المنهج الوصفي والتحليل القانوني ووفق خطة رباعية، كالتالي: الإصلاحات في مجال المخططات (المطلب الأول)، الإصلاحات في نطاق عقود التعمير (المطلب الثاني)، الإصلاحات المتعلقة بالرقابة على أشغال البناء (المطلب الثالث) والاصطلاحات الخاصة بتسوية البناءات المخالفة للتعمير (المطلب الرابع).

المطلب الأول - الإصلاحات في مجال المخططات

لا يمكن التحدث عن التعمير دون التطرق إلى التخطيط الذي يشكل أهم مجالاته، غير أن التخطيط العمراني لا يشمل فقط مخططات البلدية المنصوص عليها في إصلاحات قانون 90-25 (الفرع الثاني)، بل يشمل أيضا مخططات ما فوق البلدية والمنصوص عليها في مستجدات قانون 87-03 (الفرع الأول)، هذا ما نتطرق إليه كالتالي:

الفرع الأول - إصلاحات قانون 87-03 (فيما يخص مخططات ما فوق البلدية)

لم تكن مخططات التهيئة الإقليمية موجودة من قبل في أدبيات مخططات التعمير في القانون الجزائري، وقد استحدثت هذه المخططات لسد عجز المخططات الرئيسية للتعمير "PUD" (1) و المخططات المؤقتة للتعمير "PUP" (2) في إدراك وتبعية مسارات تطور ظواهر التعمير والتهيئة العمرانية على مستوى التراب الوطني، لكون أن المخطط الرئيسي للتعمير مداه قصير لا يتعدى حدود المحيط العمراني للمدينة الواحدة. وبالتالي تعدد كآلية موجودة ولكنها عاجزة وغير فعالة بالقدر المطلوب. لذا، لا بد من آليات أكبر مدى تقوم على نظرة فوقية وعلى التدرج من الكلي إلى الجزئي، بحيث تتضمن مجموعة

1 - PUD = plan d'urbanisme directeur

2 - PUP = plan d'urbanisme provisoir

من مخططات ذات أبعاد مختلفة تتشابه فيما بينها بطريقة تجعل كل شبر من تراب الوطن تحت المجهر من جهة وتُشكِّل الحالة المدنية (l'état civil) للنظام التعميري من جهة أخرى.

وبالرجوع إلى أحكام القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 و المتعلق بالتهيئة و التعمير والقانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 و المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، نستشف بأن هناك مجموعة من المخططات ذات بعد وطني وإقليمي، هي كالتالي:

أولاً- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم: يعدّ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم " S.N.A.T " (3) كوسيلة دعم رئيسية للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وكمخطط أول لأدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، فهو مخطط ذو بعد وطني أو مخطط مشترك بين الأقاليم أو الجهات (4) ويتم تسييره مركزياً. كما يعدّ كمخطط عام توجيهي ذو منظور مستقبلي يؤخذ بعين الاعتبار الخصوصيات المميزة لجميع أقاليم الوطن ويشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية (5).

ثانياً - المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم: تعدّ المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم " S.R.A.T " (6) كأداة ثانية من أدوات التهيئة الإقليمية وحلقة من الحلقات الهامة للسلسلة الطويلة لمجموع المخططات التوجيهية المعبرة والمجسدة للسياسة الوطنية للتهيئة الإقليمية (7). وهي مخططات خاصة بتهيئة جهة أو إقليم المتكون من عدة ولايات متجاورة لها خصوصيات تضاريسية مشتركة ووجهات إنمائية متكاملة واستعمالات متبادلة للموارد الطبيعية (8).

فهذه المخططات هي عبارة عن مجموع من المخططات خاصة ما بين الولايات ذات بعد جهوي وذات طبيعة توجيهية، تقوم برسم الخطوط العريضة للأقاليم، كما تقوم بتبسيط وتكييف أعمال التهيئة

(3) S.N.A.T = Schéma national d'aménagement du territoire.

(4) - هاجر شيخر، 2020، استراتيجية التهيئة الإقليمية والتنمية المستدامة والفعالية الاقتصادية- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته SNAT نموذجاً-، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 3، ص 203-202، وأنظر أيضاً: التيجاني (بشير)، تهيئة التراب الوطني في أبعادها القطرية، مع التركيز على التجربة الجزائرية، دار الغرب للنشر والتوزيع، وهران، 2004، ص 34

(5) S.R.A.T : Schémas régionaux d'aménagement du territoire.

(6) وزارة الداخلية والجماعات المحلية- المديرية العامة للموارد البشرية- التكوين والقوانين الأساسية- وزارة التعليم العالي والبحث العلمي- جامعة التكوين المتواصل، مركز باننة، الدورة التكوينية لرؤساء المجالس الشعبية البلدية، المجال الحالة المدنية- العمران، ماي 2008، ص 16.

(7) - هاجر شيخر، المرجع السابق، ص 208

(8) وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة التعليم العالي والبحث العلمي، المرجع السابق الذكر، ص 16.

العمرائية الواردة ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم " S.N.A.T ". قصد القضاء التدريجي على الإختلالات والتفاوت بين مختلف أقاليم الوطن وتشجيع التنمية والتكامل فيما بينها ويتم ذلك في شكل برامج جهة⁽⁹⁾.

ثالثا- مخططات تهيئة الإقليم الولائي: " PAW "⁽¹⁰⁾ هي المخططات الثالثة من سلسلة مخططات التهيئة الإقليمية، وهي مخططات خاصة بتهيئة أقاليم الولايات ما بين البلديات على أساس أنها تشكل رقعة واحدة دون الأخذ بعين الاعتبار الحدود الإدارية للبلديات المعنية بالمخطط والذي يتم تسيره محليا⁽¹¹⁾. وهذا النوع من المخططات الإقليمية توضح السلم التعميري في الولايات بإبراز البلديات ذات الصبغة الحضرية المشتركة والبلديات ذات الوجهة الريفية ونمط التعمير والبناء المحدد في هذه البلديات، كما تحدد المساحات المشتركة للتخطيط والواقعة ما بين حدود أقاليم بلديات الولاية الواحدة وكيفية إعادة توزيع وتوطين مشاريع التنمية والمصالح والمرافق العمومية المختلفة داخل الولاية⁽¹²⁾.

رابعا - المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى: " S.D.A.A.M "⁽¹³⁾ هذه المخططات تتواجد في المرتبة الثالثة من سلسلة مخططات التهيئة الإقليمية إلى جانب مخططات تهيئة الإقليم الولائي والتي تعد كمخططات بديلة لهذه الأخيرة فيما يخص الحواضر الكبرى، فهي مخططات خاصة بتهيئة الأقاليم الولائية لفضاءات العاصمة، وهران، وقسنطينة و عنابة⁽¹⁴⁾، وبالتالي فهي تعدّ كمخططات إقليمية متخصصة بالنسبة لمخططات تهيئة الإقليم الولائي " PAW ".

الفرع الثاني- مستجدات قانون 90-25 (فيما يخص مخططات البلدية): لقد أقر المشرع

الجزائري أدوات التهيئة والتعمير في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري والتي تنص المادة 66 منه على أن هذه الأدوات تهدف أساسا إلى ضبط قوام الأراضي

⁹ - برامج جهة هي عبارة عن فضاء مجالي يتكون من عدة ولايات متجانسة لها خصوصيات ووجهات إنمائية متماثلة أو متكاملة، هذا ما نصت عليه الفقرة 2 من المادة 3 من القانون 01-20 "برنامج الجهة لتهيئة الإقليم وتنميته: الإقليم الذي يتكون من عدة ولايات متاخمة، لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية مماثلة أو متكاملة".

⁽¹⁰⁾ PAW : Plans d'Aménagement de wilaya.

⁽¹¹⁾ وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة التعليم العالي والبحث العلمي، المرجع السابق الذكر، ص. 16

⁽¹²⁾ أنظر المادة 53 من القانون رقم: 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.

⁽¹³⁾ S.D.A.A.M : schémas directeurs d'aménagement des aires métropolitaines.

⁽¹⁴⁾ - مريم بورشوش، 2021، تحضير الإطار القانوني للحواضر الكبرى: صلاحياتها والوسائل القانونية لتسييرها في التشريع

الجزائري، مجلة القانون والمجتمع، العدد 01، ص 49-50

العامة والقابلة للتعمير لإقليم البلدية من جهة وشغل الأراضي شغلا راشداً وكثيفاً في إطار المحافظة على الأراضي من كل ظواهر الاعتداء وترقيتها. ولهذه المخططات خصائص تميزها عن المخططات الأخرى المتعلقة بتهيئة الإقليم.

إن أدوات التهيئة والتعمير تتشكل من نوعين من المخططات وهما المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير " P.D.A.U " (15) ومخططات شغل الأراضي " POS " (16):

أولاً- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: "PDAU" هو مخطط توجيهي كلاسيكي من الجيل الثاني من أدوات التهيئة والتعمير وقد جاء كبديل للمخططين العمراني الموجه والمؤقت للعهد الاشتراكي (17)، وبعد كوسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي، وينظم العلاقات بينه وبين باقي نقاط الوسط الأخرى الموجودة على المستوى المحلي والإقليمي، ويراعي جوانب الانسجام والتناسق بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاور. وبعبارة أوضح بالإضافة إلى كونه يهتم بالجوانب المعمارية التوسعية للتجمع الحضري، فإنه يرسم ويحدد آفاق توسعه وعلاقاته الوسطية مستقبلاً كجزء من الكل على المستوى الإقليمي، وكخلفية عمرانية للنسيج الحضري والإقليمي على المستوى الوطني.

ويعتبر مخطط التهيئة والتعمير أداة تعمير ذات وجهين قانونية وتقنية في نفس الوقت (18) فمن الناحية القانونية فهو يواجه به الغير، إذ لا يمكن استعمال الأرض أو بنائها على نحو يناقض أو يخالف ما جاء في مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وإلا تعرض لعقوبات، كما أنه وبمجرد المصادقة على هذا المخطط يصبح ملزم للجميع بما فيها الإدارة التي أعدتها وصادقت عليها. أما من الناحية التقنية فهو يحدد القواعد الواجب التطبيق في كل منطقة المتواجدة في قطاع التعمير وللتعمير المستقبلي والغير المعمر، ويبين الاتجاهات الكبرى للتنظيم المجالي للأقاليم التي يعينها والتي يهدف إلى تنميتها وتهيئتها وفق آجال

(15) P.D.A.U = plan directeur d'aménagement et d'urbanisme..

(16) P.O.S = plan d'occupation des sols.

(17) إن الشيء المسجل على مخططي العمران العام والجزئي للعهد الاشتراكي "PUD" و" PUP " هو أن سلبياتهما قد طغت على إيجابياتهما، حيث أن مهمتهما تنحصر فقط في رسم كيفية ضبط معالم التوسع العمراني بالمدن والتجمعات الحضرية وشبه دون الأخذ بأبعاد التدخلات العمرانية الأخرى.

(18) بشير التيجاني، 2000، التهيئة العمرانية وأشكالها التحضر في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 67، انظر

أيضا: Djillali Adja , Bernard Drobenko, 2007, Droit de l'urbanisme , Berti édition,

متتالية، كما يعدّ وثيقة ذات طابع مزدوج، فهي في نفس الوقت وثائق لتهيئة الإقليم الولاية ووثائق لتعمير المدينة وأحيائها.

إن المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير ملزم لكل البلديات التي ترغب في التمكن من سياسة عمرانية طموحة لأنه في غيابها فإن البلديات تكون مجبرة في تسييرها إلى الخضوع وإلى الاحتكام إلى القواعد العامة لقانون التهيئة والتعمير⁽¹⁹⁾ حيث هذه الأخيرة لا تعطىها الهامش اللازم لطرح وتجسيد برامجها الإنمائية الموعودة في الحملات الانتخابية، ولا يمكنها بالقدر الكافي على تأطير والتحكم في عمليات البناء والتعمير في إقليم البلدية وبالأخص الوقاية من ظاهرة الاختلالات العمرانية والتصدي لها، أي أن البلدية في هذه الحالة تفقد آلية جد مهمة وضرورية في سلسلة آليات التهيئة والتعمير والبناء.

ثانياً- مخطط شغل الأراضي: لم يكن يُعرف مخطط شغل الأراضي " POS " في أدييات قانون التعمير الجزائري قبل سنة 1990، فالمشروع التعميري الجزائري أصبح متشدد إذ لم يعد يكتفي بالتوجهات والخطوط العريضة للتحكم الحسن في التوسع العمراني وتنمية وتشييد المدينة.⁽²⁰⁾ حيث أن المخطط التوجيهي للتعمير "PUD" أظهر نقائص كبيرة وخطيرة في التحكم في التهيئة من حيث الدقة والتفصيل، وبإلغاء هذا الذي كان الأداة الوحيدة للتخطيط والبرمجة العمرانية فإنه كان من الضروري إنشاء أداة عمرانية تنظيمية تسمح بالربط بين السلم التعميري ذو بعد إقليم بلدي وتوجيهاته وسلم الأحياء والقطع الأرضية أو مجموعة قطع أرضية من بناء أو تجزئة أو هدم⁽²¹⁾. أي بمعنى أدق هناك فراغ أو نقص بين:

- التعمير: الذي يقوم على التوجيهات والخطوط العريضة للمدينة والذي جاء ينظمها المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177 المتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي ألغي بموجب المرسوم 15-19 المتعلق بعقود التعمير والصادر بتاريخ 2015/01/25.

- والتعمير: المتعلق بالقرارات الفردية والخاصة بالرخص والشهادات والتي نظمها المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بشهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.

(19) Maouia Saidouni, 2000, Elément d'introduction à l'urbanisme, casbah édition, Alger., P 145

(2) صافية إقلولي، 2013، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90 - 29، المجلة الجزائرية للمعلوم القانونية والسياسية، عدد5، ص 24-250.

(21) بوبكر بزغيش، 2018، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للأبحاث القانونية، عدد 1، ص 653

فالمشروع العمراني الجزائري أصبح يتحرى الدقة في شكل البناء ومكان تهيئته وقاعدة التصنيف وقاعدة العلو وقاعدة الشكل الهندسي والألوان، أي الحرص على قاعدة الجمال بشكل عام. إذ كل هذه الشروط لا يمكن مراقبتها والتحقيق منها عن طريق مخطط يؤخذ فقط بعد التوجيه والخطوط العريضة، وبالتالي فهذه المسألة تستدعي بالضرورة وجود مخطط تفصيلي يؤخذ بعد الدقة، بالإضافة إلى ذلك فإن المشروع يشترط الحصول المسبق على رخص البناء قبل الشروع في البناء في كل ما يخص بناء جديد أو امتداد أفقي أو عمودي لبناية قائمة أو تغيير في واجهة مفضية على ساحة عمومية. وهذا لن يتأتى بمخطط غير تفصيلي كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " PDAU " فهناك نقص فيما يخص تعميم حي أو مجموعة قطع أرضية في شكل تجزئة أو بناء قطعة أرض أو التغيير في بناية قائمة. وبالتالي، يعد مخطط شغل الأراضي " POS " كجيل جديد من أدوات التهيئة والتعمير، لم يكن معروف في قانون التعمير الجزائري، فهو مستحدث بموجب قانون التهيئة والتعمير.

المطلب الثاني- الإصلاحات في نطاق عقود التعمير

تتضمن عقود التعمير ثلاث رخص والتي رخصة التجزئة ورخصة البناء ورخصة الهدم، وثلاث شهادات والتي هي شهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة، إلا أنه يتم التركيز في هذا المطلب على رخصة الهدم دون غيرها من عقود التعمير في إطار الجديد الذي جاء به القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمؤرخ في أول ديسمبر 1990 (في الفرع الأول)، كما نتطرق في (الفرع الثاني) إلى شهادة التأهيل لرخصة التجزئة والتي تعدّ من مستجدات المرسوم 15-19 المتعلق بعقود التعمير، وذلك كالتالي:

الفرع الأول- مستجدات قانون 90-29 (فيما يخص رخصة الهدم)

لم ترد تعريفات تشريعية لرخصة الهدم قبل سنة 1990 (أي في العهد الاشتراكي)، لذا يمكننا القول بأن رخصة الهدم من المستجدات التي جاء بها قانون 90-29، ومن ثمار الإصلاحات التشريعية في مادة التعمير في مجال عقود التعمير، حيث من قبل كانت جملة الرخص للتعمير لا تتضمن ضمن مقتضياتها رخصة الهدم⁽²²⁾، غير أنه بعد استصدار قانون التعمير تدارك المشرع هذا الإغفال،

22- كان ذلك قبل سنة 1990، حيث أعطيت الحرية للأفراد في هدم منازلهم غير أنه بعد ذلك تم تقييدهم بضرورة الحصول المسبق على

ولم يعد يترك الحرية للمعنيين بهدم البنائات بالطرق العشوائية، وما قد يترتب على ذلك من وقوع حوادث قد تزهق أرواح المواطنين وتحطم بعض الأموال والممتلكات⁽²³⁾. حيث تنص المادة 60 من القانون 90-29 " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم "

وتكمن أهمية الحصول المسبق على رخصة الهدم قبل مباشرة أشغال الهدم في النقاط التالية:

أولاً- الأهمية من جانب خطورة فعل الهدم في حد ذاته (أهمية ذات بعد أمني): نظرا لما قد

يترتب عن عملية الهدم التي يقوم بها صاحب الملك نفسه، أو عمال المقاولات المكلفين بأشغال الهدم من أضرار وخطورة على أرواح الناس وممتلكات الغير التي قد تسببها طريقة الهدم أو الوسائل المستعملة لهذا الغرض، فإن العملية تحتاج إلى :

* - رقابة إدارية: فأعمال الهدم للمباني والمنشآت القائمة سواء الآيلة للسقوط أو المتداعية للانهار لا بد أن تنظم، في إطار قانون التعمير بغرض تفادي خطورتها الظاهرة أو الكامنة، بدءا من إخضاعها لرخصة مسبقة وضبط أحكام كيفية استعمالها، ثم انتهاء بوضع قواعد رادعة في حالة مباشرة أشغال الهدم دون احترام الضوابط القانونية.

* - ورقابة تقنية (فنية): فأشغال الهدم والإزالة تحتاج بدورها لرقابة فنية واتخاذ احتياطات كثيرة للوقاية أثناء الهدم⁽²⁴⁾. ذلك أن عملية الهدم من شأنها أن تحدث تصدعات في المبنى القائم وقد تصيب أيضا مباني الجوار⁽²⁵⁾، وبالأخص الهشة والقديمة منها ، وفي ذلك خطورة حقيقية على صلابة ومتانة البنائات في شموليتها، كما قد يهدد سلامة السكان وأمنهم بما فيهم مالك المبنى وعائلته وكذا بالنسبة للعموم أو الملاكين المجاورين ، لذلك يجب أن تكون عملية الهدم أيضا مشمولة بالرقابة التقنية (CTC)⁽²⁶⁾ إلى جانب الرقابة الإدارية.⁽²⁷⁾

²³ - بل بدون مراعاة أبسط الشروط وبوسائل بسيطة مما ينتج عنه في بعض الحالات أضرار فادحة للمباني المجاورة وممتلكات الغير كما تطالغنا الصحف والجرائد الوطنية باستمرار .

²⁴ - محمد بوجيدة، 2000، رخصة البناء ، الجزء الأول ، مطبعة دار الجبل ، الرباط ، ص 227

²⁵ - محمد بوجيدة، 1997 ، الشرطة الإدارية الجماعية-رخصة الهدم، البنائات الآيلة للسقوط، المطبعة الشريفة،الرباط ، ص 45 وما بعدها.

²⁶ - CTC= contrôle technique des constructions

²⁷ - محي الدين بربيع، 2018، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة التعمير والبناء، عدد 5، ص 105

فالهدم أصبحت له تقنيات ووسائل حديثة في الدول المتقدمة يتم من خلالها هدم بنايات شامخة بسرعة كبيرة ودون خطورة تذكر⁽²⁸⁾.

ثانياً- الأهمية من جانب حماية البنايات التي لها طابع جمالي أو تاريخي (أهمية ذات بعد

تعميري): هناك بنايات، حتى وإن كانت ملك للخواص، إلا أنها من جانب آخر تعد كملكية تعود إلى المجتمع أو بالأحرى إلى كل الإنسانية، نظراً لما تتضمنه من بعد تاريخي (بنايات شهدت وقائع مفصلية في حرب التحرير مثلاً) أو ثقافي (بيت لكاتب أو فكر كبير) أو معماري (بنايات قديمة ولكنها تحفة هندسية).

فالهدم قد يعني القضاء على بنايات بالمفهوم القريب، ولكن قد يعني أيضاً المساس بشيء من

ذاكرة المجتمع وإتلافها. الواقع يشهد على عمليات إعادة البناء للكثير من البنايات التي تعتبر من الوجهة الثقافية والتاريخية معلمة وطنية غير أنها تُهدم من قبل أصحابها الجدد (الأثرياء الجدد) وتستبدل بإعادة البناء لأغراض أخرى اقتصادية بحتة كبناء محلات تجارية أو مخازن.

لذا من الضروري فرض الرقابة على أشغال الهدم وبالأخص في بعض المناطق أو "الأقاليم التي

تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية"⁽²⁹⁾

ثالثاً- الأهمية من جانب حماية مستعملي البنايات محل طلب الهدم (الأهمية ذات بعد اجتماعي):

لقد أقر المشرع الفرنسي رخصة الهدم (كرخصة إدارية مسبقة) بغرض مراقبة عمليات الهدم للمباني وبالأخص السكنية منها (بهدف اجتماعي)، حماية للمستأجرين الذي قد يكونون من الطبقة الفقيرة أو الهشة، ويصبحون بعد الهدم (أو الطرد الغير المباشر) بدون مأوى في الشارع (SDF)⁽³⁰⁾...

وبالأخص في فصل الشتاء، والتي قد يلتجأ فيها صاحب البنايات إلى طلب الحصول على رخصة الهدم (وبالأخص إذا كانت البنايات سليمة من حيث الهيكل والبنية) بهدف التخلص من المستأجرين أو مستعملي البنايات. أي تستعمل أو توظف رخصة الهدم كأداة تعميرية من أجل تحقيق أغراض أخرى غير تعميرية. وهنا تبرز مدى أهمية الرقابة الإدارية على طلب رخصة الهدم ودراسة الملف ومعرفة أسباب

28 - فردي كريمة، قانون البناء والتعمير، ص 25

<https://fac.umc.edu.dz/droit/cours+TD/M2>

29-راجع المادة 46 من القانون 90-29

30 - SDF= sans domicile fixe

طلب الرخصة القريبة والبعيدة حتى (العمرانية أو الاجتماعية). وإن كان هذا الهدف من الهدم ذو الطابع الاجتماعي لم ينص عليه المشرع الجزائري، فإن التشريع المقارن وبالأخص الفرنسي منه، قد نص عليه في المادة 2-430L⁽³¹⁾. وهذا كله إن دل على شيء إنما يدل على أن المشرع اعتبر أن الخطورة التي تحيط بعملية الهدم متعدد الجوانب (عمرانيا واجتماعيا واقتصاديا وثقافيا وبيئيا...).

الفرع الثاني - مستجدات مرسوم 15-19 (فيما يخص شهادة التأهيل لرخصة التجزئة)

يترتب على الحصول على رخصة التجزئة الحصول أيضاً على شهادة قابلية الاستعمال، والتي تعتبر من مستجدات المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المتعلق بعقود التعمير. حيث تعدّ هذه الشهادة قرار إداري تثبت فيه مدى مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها والمرفقة لرخصة التجزئة، إلا أن شهادة قابلية الإستغلال لا تعتبر من ضمن عقود التعمير كما هو الحال بالنسبة لشهادة المطابقة بالرغم من أنها تتضمن جميع المشتملات العادية للقرار الإداري من حيث الرقم والحثيات و البنود أو المواد و تاريخ وإمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي.⁽³²⁾ وللإشارة، كانت تسمى شهادة انتهاء إشغال التجهيز: بشهادة النفع والتهيئة certificat de viabilité et d'aménagement طبقاً للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307 والتي تثبت مدى مطابقة الأشغال لإحكام رخصة التجزئة و المخططات التقنية المرفقة لها. بينما في ظل المرسوم القديم رقم 91-176 قبل التعديل الذي عرفه المرسوم في سنتي 2006 و 2009⁽³³⁾ لم يعطى لها أسم ولم تتضمن مواد تبين أو تشرح مسألة كيفية طلب وتسليم شهادة قابلية الاستعمال، ما عدا ما جاء في المادة 25 والتي أشارت إلى هذه الشهادة في شكل مقتضب وسطحي والتي أعتبرتها ضرورية وكشرط للتنازل عن القطع الأرضية المجزأة و على أن بيانات هذه الشهادة يجب أن " يتضمن عقد البيع والكرء مراجع الشهادة ".

ومن جهة أخرى، يترتب على صدور شهادة قابلية الاستغلال، كشهادة سلامة التجهيز، عدة

أثار قانونية تتحكم في وضعية التجزئة العقارية و في استقرارها، وذلك كالتالي:

³¹- وللزيد من المعلومات فيما يخص الأهمية من جانب حماية مستعملي البناية محل طلب الهدم راجع : - Henri jacquot et François Priet, 1998, Droit de l'urbanisme, 3^{ème}, Dalloz, Paris, p 606

³² أرجع إلى الملحق رقم 10 للمرسوم 15-19

³³- كلثوم حجوج، 2015، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقاً للمرسوم رقم 15-19، مجلة البحوث

والدراسات القانونية والسياسية، عدد 2، ص 307-308

أولاً- يتم التعامل في القطع الأرضية للتجزئة: ولولاها لبقيت مجمدة يمنع القانون التعامل في أي قطعة من قطعها الأرضية، فهي كدليل أو كإشهاد على إبراء ذمة المجرى العقاري تجاه الإدارة المعنية بمتابعة ومراقبة المشروع تجهيز وتهيئة التجزئة⁽³⁴⁾. إلا أن هذه التبرئة لا تتعدى هذا الإطار ولا تطال العلاقات بين المجرى وبين مشتري القطعة الأرضية أو مؤجرها. فهؤلاء لهم حق الرجوع على المجرى لمطالبته بالضمان وفقاً للأحكام العامة للعقود. بمعنى آخر، أن المجرى أو المتعامل العقاري (بائع القطع الأرضية) لا يعني بأنه معفى من المسؤولية المدنية العقدية تجاه المتنازل لهم عن القطع الأرضية وبالأخص " فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال."⁽³⁵⁾، أي أنه لا يمكن الاحتجاج ضد المتعاملين في القطع الأرضية باستلام شهادة قابلية الاستغلال، لأن هذه العملية مقتصر على العلاقة بين المجرى والإدارة المسلمة للشهادة دون غيرهما.

ثانياً- ربط ملحقات التجزئة بالملك العام: وذلك من خلال إلحاق طرق التجزئة وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة في سجل ممتلكات البلدية حتى يتم صيانتها وإدارتها وتدير شؤونها ضمن مجموع أملاك البلدية ...

ثالثاً- فيما يخص تسجيل الشهادة بالمحافظة العقارية: بالرجوع إلى المادة 22 في فقرتها الأخيرة من المرسوم 15-19، نلاحظ على أنها تنص على أن الإدارة المانحة للرخصة تباشر إجراءات الإداع والشهر لقرار رخصة التجزئة خلال الشهر الموالي لتسليم قرار رخصة التجزئة، مما يعني ذلك، أن ملف عملية الشهر لا تتضمن شهادة قابلية الاستغلال، غير أننا نرى في ذلك قصور قانوني يجب تداركه، نظراً لكون المجرى العقاري يطلب رخصة التجزئة ويتحصل عليها ولكنه قد لا يشرع في الأشغال أو قد ينجزها بطريقة غير صحيحة، مما يؤدي بالضرورة إلى إلغاء عملية الشهر وإعادة الأمور إلى ماكانت عليه في السابق.

رابعاً- إدراج مخطط التجزئة المصادق عليه تقنيا وإداريا من قبل لجنة الشباك الوحيد ضمن وثائق التعمير العامة أو المفصلة: سواء كانت هذه المخططات قيد الإنجاز أو قيد المراجعة طبقاً للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمعدل بموجب المرسوم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005. والمادة

³⁴- غواس حسينة، 2012، الأليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماحستير في القانون، جامعة قسنطينة، ص 96

³⁵- عند تخطي هذه العتبة، بحسب المادة 32 فقرة 3 من المرسوم 15-19، تبدأ ما يسمى بالمسؤولية المدنية للقائم بأشغال التهيئة.

18 من المرسوم 91-178 المرؤخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي 05-3018 المرؤخ في 10/09/2005.

المطلب الثالث- الإصلاحات المتعلقة بالرقابة على أشغال البناء

يعدّ موضوع الإصلاحات المتعلقة بالرقابة على أشغال البناء متشعب، وبغرض منهجي بحث، تقتصر على دراسة محاضر معاينة مخالفات التعمير وحجيتها والمنصوص عليها في المرسوم التشريعي 94-07 والمرسوم التنفيذي 06-55، وذلك كالتالي:

الفرع الأول- مستجدات المرسوم التشريعي 94-07

تحت هذا العنوان نتناول بالدراسة تباعا المحاضر (أولا) وحجيتها (ثانيا):

أولا- محاضر معاينة مخالفات التعمير وفقا للمرسوم التشريعي 94-07: بالرجوع إلى الأمر رقم 75-76 نجد أن المادة 36 منه تنص على أنه "...أن يحزر محاضر المخالفات وهذه المحاضر تكون بمثابة حجة ما لم يثبت العكس...". وفي نفس المنحى تنص المادة 47 من القانون رقم 82-02 "يعاين المخالفات لأحكام هذا القانون... يرسل محاضر معاينة المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي...". بينما الأمر رقم 85-01 والقانون رقم 90-29 لم يتطرقا إلى هذه المسألة. غير أنه ما يمكن ملاحظته، أن النصان المذكوران أعلاه:

- .جاء عامين دون تحديد أنواع المحاضر بحسب عدد وأنواع مخالفات البناء الفوضوي.
- .دون النص على الأشكال الواجبة الإتباع في تحرير المحاضر.
- .تحرير المحاضر ليست وجوبية عند ملاحظة وتسجيل المخالفات، إذ تدخل ضمن السلطة التقديرية للعون المكلف بتقصي مخالفات التعمير.
- .لا يوجد نموذج لمحاضر المعاينة المرفقة مع النصوص التشريعية والواجب الإتباع أثناء التحرير بمعنى أن المحاضر ليست موحدة من حيث الشكل، فكل عون يحزر محاضر معاينة المخالفة بحسب ما يراه صحيح ومناسب.

الأمر الذي أستدركه المرسوم التشريعي رقم 94-07 في مادته 50 "...يعاين المخالفات للتشريع والتنظيم، في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير... تؤدي المخالفات إلى عقوبات مالية بموجب محاضر يحزر حسب الأشكال التنظيمية...". فحسب هذا المرسوم فإن محاضر معاينة المخالفات

تحرر بحسب نموذج معين مرفق مع المرسوم التشريعي، غير أنه عند قراءة هذا النموذج والمعنون بمحضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية لقانون التعمير والهندسة المعمارية والغرامة المالية نلاحظ ما يلي:

"أنا الممضي أسفله (الاسم واللقب)... مفتش التعمير المحلف قانونا والمكلف بمقرر وزاري رقم.... وعملا بالمادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07... قد عاينت المخافة الآتية من ارتكاب السيد(ة)..... القاطن(ة) ... بلدية....". فهذا يعني أن عملية تحرير محضر معاينة المخالفة هذه مقتصرة على السيد مفتش التعمير دون غيره من الأعوان المؤهلين الآخرين والمنصوص عليهم في المادة 51 من نفس المرسوم "يؤهل زيادة على ضباط الشرطة القضائية وأعوانها المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية مفتشو التعمير والمهندسون المهندسون المعماريون والمهندسون والمتصرفون الإداريون...". بمعنى آخر تقليص من الدائرة الموسعة للأعوان الإداريين المؤهلين لتقصي مخالفات التعمير وحصرها في شخص وهو مفتش التعمير أي عكس ما تهدف إليه السلطة التشريعية والتنظيمية. إلا أن هذا الخلل النصي عالجه المرسوم التشريعي رقم 97-36⁽³⁶⁾ من خلال الانتقال من حالة الاحتكار التام لمفتش التعمير في تحرير محاضر المخالفات إلى حالة احتكار القلة بتحويل هذه الصلاحية لمجموع أعوان الدولة المؤهلين طبقاً لأحكام المادة 51 المذكورة أعلاه، إذ جاء النموذج الجديد لمحاضر معاينة مخالفات التعمير والمرفق للمرسوم رقم 97-36 بتصحيح العبارة وتعويضها كالتالي "العون الموظف المؤهل، المحلف قانونا...".

ثانياً- حجية محاضر معاينة مخالفات التعمير وفقاً للمرسوم التشريعي 94-07: في إطار منحي نص المادة 36 من الأمر رقم 75-76 "يمكن لأي ضابط أو عون مصلحة شرطة أو موظف أو عون دولة أو مجموعة عمومية محلف أو مكلف لهذا الغرض... أن يحرر محاضر المخالفات، وهذه المحاضر تكون بمثابة حجة ما لم يثبت العكس"، تنص المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 "وتثبت المحاضر التي يحررها الموظفون المؤهلون لذلك، معاينتهم إلى أن يثبت العكس". فحسب هذا النص فالمحاضر المحررة لغرض إثبات معاينة مخالفة من مخالفات التعمير تعد كمحاضر ذات

(36) المرسوم التنفيذي رقم 97-36 المؤرخ في 14 يناير سنة 1997، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 95-318 المؤرخ في 14

أكتوبر سنة

1995 الذي يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقص مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية

والتعمير.

حجية بقوة القانون ما لم يثبت المخالف أو أي طرف له مصلحة في ذلك العكس ما جاء في هذا المحضر.

الفرع الثاني- مستجدات المرسوم التنفيذي 06-55

على نفس منوال الفرع الأول، سوف نتطرق بالدراسة إلى محاضر معاينة مخالفة التعمير (أولاً)، ثم حجيتها (ثانياً).

أولاً- محاضر معاينة مخالفات التعمير طبقاً للمرسوم التنفيذي 06-55: يتم إثبات مخالفات البناء الفوضوي على محاضر خاصة طبقاً للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 06-55. وهذه المحاضر عبارة عن استمارات خاصة تتضمن مراجع معينة تؤكد على أهميتها وحجيتها في الإثبات، إذ تنص المادة 15 من المرسوم رقم 06-55 "تحرر المحاضر على استمارات تحمل الأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً". فهذه المحاضر أكثر تنظيم وتعد كثرة للإصلاحات في هذا المقام ونستنتج جملة من الملاحظات وهي كالتالي⁽³⁷⁾:

- **من حيث التنظيم والجديّة:** فالمحاضر عبارة عن استمارة أو نموذج موحد يتم به العمل على مستوى كامل إقليم الوطن من قبل جميع الأعوان المؤهلين. أي هناك تجسيد لفكرة أو مبدأ وحدة النموذج. كما أن هذا المحاضر يتضمن معلومات مرجعية متعلقة بالتاريخ والرقم التسلسلي مصدرها السجل المرقم والمؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة، فيجب الالتزام بهذه الشكلية وإلا تعرض المحاضر للطعن والإلغاء. أي هناك تجسيد لفكرة أو لمبدأ جدية النموذج وما يصاحب ذلك من إعطاء ضمانات أكثر لحماية حقوق الأفراد في عمليات البناء، كما أن هذه المحاضر تتضمن العديد من الأختام مما يضفي على هذه المحاضر الحجية أكبر في عملية الإثبات.

- **من حيث تدعيم المحاضر بتقرير خاص:** فالمحاضر السالفة الذكر تكون مدعومة بتقرير خاص يوضح من خلاله طبيعة مخالفة التعمير المرتكبة وإعطاء معلومات أكثر عن هوية المخالف وعنوانه، وذلك حسب ما جاء في المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 "يرفق المحاضر في كلتا

37 - عيسى بن دوحه، تسوية البنائات غير الشرعية في القانون، ص 7

الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه...". ويعد هذا التقرير الخاص ضماناً أخرى لحماية الأفراد في حقهم في البناء.

- من حيث عدد المحاضر: إذ من بين النقااص التي عالجه المرسوم التنفيذي رقم 06-55 والمتمثلة في بعض مخالفات التعمير والتي عددها 12 نوع والتي حصرها في محضر واحد فقط، فإن المرسوم رقم 06-55 قد نص على 3 محاضر حسب ما جاء في مضمون نص المادة من هذا المرسوم والتي تنص "محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يلي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء

- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم".

فعند تصفح هذه المحاضر نجد من جهة أن نطاق تحرير المحاضر يتسع ليشمل كافة الأعوان المؤهلين لمديرية البناء والتعمير، إذ أن عملية تحرير المحاضر لم تعد تقتصر على مفتش التعمير فحسب، كما هو عليه الحال في محضر المعاينة المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 95-318 ، بل يظم أيضا صنف المهندسين المعماريين والمهندسين المدنيين ومختلف التقنيين المؤهلين لتولي مهمة المراقبة الإدارية لأشغال البناء والتابعين لمديرية البناء والتعمير للولاية. ومن جهة أخرى فإن هذه المحاضر جاءت باسم وزارة السكن والعمران، بمعنى إقصاء أعوان البلدية المؤهلين لتحرير هذه المحاضر، وبالتالي فهذه المحاضر جاءت غير مترابطة ومتكاملة مع محتوى المادة 2 من نفس المرسوم، وما يترتب عن ذلك من تضيق من دائرة أو من نطاق جهاز المراقبة الإدارية وهذا لا يتماشى مع سياسة التشريع والتنظيم في توسيع دائرة المراقبة الإدارية لأشغال البناء.

ثانيا- حجية محاضر معاينة مخالفات التعمير طبقا المرسوم التنفيذي 06-55: يؤدي الموظفون المؤهلون لهذا الغرض أمام المحكمة الموجودة في مقر إقامتهم الإدارية اليمين الآتية: " أقسم بالله العلي العظيم وأتعهد بأن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي". بمعنى أن الأعوان الإداريين المؤهلين لمراقبة أشغال البناء هم موظفون محلفون، وهذا يعطي لأعمالهم القانونية صبغة ذات حجية لا يمكن دحضها إلا بالتزوير فقط أي أن الجهات القضائية تقبل هذه المحاضر من حيث الأساس وهذا ما أكدته المادة 76 مكرر 2 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 والمادتين 15 و 66 من المرسوم رقم: 06-55

، فهناك الكثير من الدلالات المستنبطة من النصوص القانونية والتي تؤكد بان المحاضر المحررة من قبل الأعدان المحلفون فيما يخص معاينة مخالقات التعمير بعيدة عن كل شبهة أو ازدواجية في التأويل. وهذا ما أكدته المادة 14 من نفس المرسوم "الأعدان المنصوص عليهم أعلاه، ليسوا مؤهلين لدراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم صلة من الدرجة الأولى". وتأكيدا على استبعاد محاضر معاينة مخالقات التعمير من كل شبهة ممكنة، فقد حرص المشرع على توسيع حالة التنافي من خلال استبعاد المحاضر المعدّة من قبل العون المحلف لأفراد عائلته الذي له صلة بهم من الدرجة الأولى إلى المحاضر المعدّة لأفراد عائلته الذي له صلة بهم من الدرجة الرابعة⁽³⁸⁾ وعلى هذا الأساس تنص المادة 72 من القانون رقم 08-15 "لا يؤهل الأعدان المذكورون أعلاه بدراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون ملكا لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة".

المطلب الرابع- الإصلاحات الخاصة بتسوية البنايات المخالفة للتعمير

بقراءة مجموع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بمادة التعمير لا نجد إلا نصين فقط يخصان مسألة معالجة تسوية البنايات المخالفة للتعمير، وهما المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985 والمحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية، أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط اقرار حقوقهم في التملك والسكن، والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 والمتعلق بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها واعدان هذين النصين من أهم المستجدات والإصلاحات التي عرفتھا المنظومة القانونية الجزائرية، والتي لها تداعيات مهمة على الأفراد والإدارة.

فعملية تسوية البنايات المخالفة للتعمير تتضمن جانبين: الأول يتعلق بالمصالحة والثاني يخص الإزالة، غير أنه بهدف منهجي بحث، سوف نقتصر الدراسة على الجانب الثاني المتعلق بالإزالة دون المصالحة، بالتطرق إلى مبررات الإزالة بشكل عام (في الفرع الأول)، الإزالة طبقا للمرسوم رقم 85 - 212 (في الفرع الثاني) و الإزالة طبقا للقانون رقم 08-15 (في الفرع الثالث).

الفرع الأول - مبررات الإزالة

³⁸ - ديم عايدة، 2014، مخالقات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل، عدد 3، ص 153. وأنظر أيضا: فؤاد كامل، 2002، المسؤولية المدنية عن تهمد البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير حقوق، جامعة الجزائر. ص 112

إن للإزالة مبرراتها عديدة، تُبويها كالتالي⁽³⁹⁾:

أولاً- مبررات إنسانية : إذ من غير الممكن أن يظل المواطن الجزائري بعد 60 سنة من الاستقلال وهو قابع هو وأولاده تحت سقف الصفيح والقصدير ، وتحت رحمة البرد شتاءً والحر صيفاً ، أين تختلط كرامة آدميته وكرامة أبنائه في وحلٍ حيّه المنبوذ والمهمش - فجزائر العزة والكرامة ترفض ذلك.

ثانياً- مبررات تقنية عمرانية : إذ أن الكثير من السكنات الهشة وبالأخص منها القصديرية مشوهة هندسيًا ومعيبة إنشائيًا ولا يفيد معها أي إجراء تحسين أو إعادة هيكلة إلاّ بإجراء الاستئصال بهدمها وإزالتها نهائيًا من الوجود.

ثالثاً- مبررات اقتصادية : إذ أن الجزائر تحضر نفسها لمرحلة ما بعد البترول والقائمة على الاستثمار في القطاع السياحي بكل مشتملاته والمتعلقة أساسًا بتوفير البيئة العمرانية الملائمة لاستقطاب السياح بنوعية الوطني والأجنبي ، غير أن ذلك لن يتأتى في ظل تراص وتراكم لأكوام من البناءات القصديرية البنيّة أو الرمادية اللون على حواف الأودية ووفق أنابيب البترول وتحت شبكات الضغط العالي للكهرباء...، وغيرها من الأماكن التي يمنع فيها البناء.

رابعاً- مبررات سياسة : إذ أن البناءات المخالفة للتعمير المنتشرة في الأنسجة العمرانية والمشوهة لواجهات مداخل المدن المتوسطة والكبيرة الجزائرية لا تعبّر إلاّ على فشل السياسات العمرانية المتبعة من قبل الحكومات المتعاقبة والقائمة على الشعبوية والارتجالية، فالأحياء الهشة القصديرية هي مرآة عاكسة لحقيقة وصورة عن وضعية لا تليق بجزائر الأمس ولا بجزائر اليوم والغد، وذلك انطلاقًا من الأهداف المرسومة من قبل السلطات المركزية والهادفة إلى محاولة استرجاع الجزائر لمكانتها في وسط المحافل الدولية وبجعل المدن الكبرى وبالأخص المتروبوليتية كمدن محورية فاعلة في فضاء التكتلات الإقليمية الدولية.

الفرع الثاني - الإزالة طبقا للمرسوم رقم 85-212

تحت هذا العنوان سوف نتطرق إلى أنواع البنايات الآيلة للإزالة من جهة، وإلى كيفية تنفيذ

الإزالة من جهة أخرى.

أولاً- البنايات الآيلة للإزالة: إن البنايات التي لا تقبل وضعيتها التسوية بتأنا والمعرضة للهدم والإزالة حسب المادة 5 من المرسوم رقم 85-212، هي :

39 - فردي كريمة، المرجع السابق، ص. 58.

1- البنائات المتواجدة ضمن الارتفاقات التي يمنع صراحة البناء في رواقها: كما هو عليه الحال بالنسبة للبناء المتواجد أو المُنجز ضمن مجال خطورة شبكة الكهرباء؛ البناء في المناطق المعرضة للفيضانات وانخفاض وانزلاق التربة وصعود المياه؛ البناء فوق قنوات الغاز أو بالقرب من خزانات المحروقات سريعة الالتهاب؛ البناء فوق الأراضي المخصصة لاحتضان مشاريع عمومية لا يمكن نقلها إلى مكان آخر؛ والبناء فوق مساحات عمومية مخصصة للحدائق أو مسالك أو ممرات أو أرصفة طرق وغيرها من الفضاءات والمجالات ذات المصلحة العامة .

فالعيب الجوهرى لهذه البنائات أنها تتواجد على أراضي ذات طبيعة خاصة يمنع فيها البناء على الإطلاق ولا يقبل فيها التنازل والحل هو الهدم والإزالة كما هو الحال بالنسبة لمظاهر الاستيلاء على المساحات العمومية المحيطة بالعمارات والقيام بتسييجها أو بنائها بطريقة غير قانونية لغرض إستغلالها كحدائق خاصة أو مراب أو محلات تجارية صغيرة، فهذه البنائات المخالفة للتعمير لا تدخل ضمن دائرة جملة البنائات الفوضوية المؤهلة للتسوية، وبالتالي فهي عرضة للهدم والإزالة تطبيقاً لأحكام الأمر رقم 01-85⁽⁴⁰⁾.

2- البنائات المتواجدة ضمن الأماكن والمناطق المحمية: والمنصوص عليها في الأمر رقم 66-62 المتعلق بحماية المناطق والمعالم السياحية والأمر رقم 67-28 والمتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية . فهذه البنائات لا يمكن تسويتها نظراً لتشويبهها الموقع أو المنطقة (محل الحماية) تشويهاً لا يمكن تلافيه.

3 - البنائات التي تؤدي إلى تغيير في الواجهة الفلاحية للأراضي الزراعية، حسب ما تنص عليه المادة 6 من المرسوم رقم 85-212 " لا يرخص بأي عمل ينجر عنه تغيير الواجهة الفلاحية للأراضي الزراعية... " مثال على ذلك البنائات المخالفة للتعمير المنجزة على تجزئات غير شرعية على أراضي زراعية تابعة لتعاونيات فلاحية للقطاع العام ، حيث هذا النوع من البنائات تؤدي إلى تغيير الواجهة الفلاحية لهذه الأراضي الزراعية، وبالتالي، لا يمكن تسويتها بل يجب هدمها وإزالتها ، كما يعاقب ، حسب المادة 12 من الأمر رقم 85-01، كل مسؤول ساهم في إتمام هذه الجريمة في حق الأراضي الزراعية المحدودة من حيث المساحة.

(40) تنص المادة 12 من الأمر رقم 85-01 " يهدم كل بناء يشيد دون رخصة بناء قبلية ، وتعاد امكانته إلى حالتها الأصلية على نفقة

الباني دون المساس بالمتابعات الجزائية....".

4- من حيث تشويبه المحيط تشويهاً خطيراً ، فهي بنايات لا تمت صلة لمعايير البناء والتعمير سواء فيما يتعلق بطبيعتها أو بمظهرها فهي تلحق ضرراً كبيراً وفادحاً بالمظهر العام للمكان والمحيط، إذ يتعدر تداركه بأشغال إضافية أو تكميلية، والحل الوحيد يتجسد في عملية الهدم والإزالة تمامًا ثم إعادة بناءه من جديد وفق روح وقواعد قانون التعمير من حيث الشكل الهندسي ومواد البناء.

ثانياً- تنفيذ إجراء الإزالة: وفيها يميّز بين إجراء إزالة البناءات القصدية وتلك المتعلقة بالبناءات المخالفة للتعمير الصلبة.

أ- الإجراء الخاص بإزالة البناءات القصدية: إن إدارة البلدية، أثر تسلمها لقرار لجنة الولاية المتعلق بالإزالة للبناءات المصنفة قصدياً بعدم الإمكان المصالحة معها قانوناً، تقوم باتخاذ الإجراءات اللازمة للتنفيذ الحسن لعملية الإزالة كالتالي⁽⁴¹⁾:

1- العمل على استقرار الأوضاع، بعدم زيادة عدد البناءات الجديدة، أي العمل على إيجاد آلية تحد من تكثيف محيط ومجال الحي ببناءات قصديرية جديدة ويتم ذلك عن طريق تجنيد الإدارة لبعض سكان الحي الفاعلين مقابل تحفيّزات معينة، أو " بغرس " بعض الأعوان التابعين لها في أوساط سكان الحي " كعيون لها " يمدّون إدارة البلدية بكل ما يحدث على الأرض من جديد، مما يسهل من عملية التصدي الإداري لظاهرة البناء المخالف للتعمير القصدية في الوقت الملائم، علماً أن هذا العمل الميداني يدخل ضمن فرق المراقبة داخل الأحياء القصدية كتكملة لعمل فرق المراقبة خارج الأحياء.

2- العمل على تحضير البدائل، من السكنات الجماعية الاجتماعية لإيواء وإسكان الشاغلين الفاعلين للأكواخ القصدية لهذه الأحياء، غير انه في الواقع العملي فإن عدد السكنات المخصصة من شقق العمارات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاريين " OPGI " لإيواء هؤلاء السكان المهجرين أقل من عدد الأكواخ القصدية المعنية بعملية الإزالة والتي تم إحصائها من قبل إدارة البلدية، مما يعني أن إجراء الإزالة لأكواخ الأحياء القصدية تكون جزئية وغير كاملة ونهائية ، وبالتالي فإن يؤر توسع وانتشار البناء المخالف للتعمير القصدية تظل قائمة ومستمرة.

ب. الإجراء الخاص بإزالة البناءات المخالفة للتعمير الصلبة : يتوقف ذلك على نتائج لجنة الولاية سواء بالهدم الكلي أو الهدم الجزئي وبالأخص للبناءات التي جاء تثبيتها غير محترم لقاعدة التصفيف ،

⁴¹ - عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص 8 . وأنظر أيضاً: محمد العشا، 2018، معوقات تسوية وضعية البناء غير المشروع في

الجزائر، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 1، ص 34

أين يتم هدم الأجزاء والأقسام البارزة من البناية والمتموضعة على الرصيف وعلى الساحات العامة بالكيفية التي تؤدي إلى إعادة إنجاز طرق جديدة بعرض كافي طبقا للمقاييس المعمول بها في هذا الشأن.

الفرع الثالث - الإزالة طبقا للقانون رقم 08-15

بنفس المنطق المنهجي لتقسيم الفرع الثاني ندرس، بالتتابع، أنماط البنايات المصنفة للإزالة وإجراء الإزالة، وذلك كالتالي⁽⁴²⁾:

أولاً- أنماط البنايات المصنفة للإزالة: بالرجوع إلى أحكام المواد 16⁽⁴³⁾ و 37 و 39 من القانون رقم 08-15 نستشف مجموع أنماط البنايات غير المؤهلة للمصالحة والمصنفة للإزالة نظراً لعدم توافر الشروط التقنية اللازمة التي تؤهلها للحصول على قرار التسوية من لجنة الدائرة المعدة لهذا الغرض ، وهي كالتالي :

أ. البنايات المخالفة للتعمير والمشيدة فوق أراضي زراعية: إن هذا النوع من البنايات يمس مباشرة لثروة وطنية محدودة جدا بفعل أسمنتها ومواد بنائها وطلائها التي تعدّ كمواضع سامة للأراضي الفلاحية. فيجب هدمها وتخليص الأرضية من بقايا مواد البناء التي تعدّ كنفائات ضارة للتربة الزراعية الخصبة. وبالتالي، لا يمكن التصالح أبداً مع هذا النوع من البنايات بل يجب هدمها وإزالتها من فوق اليابسة.

ب. البنايات المخالفة للتعمير والمشيدة بصفة تخالف قوانين الأمن: وبالأخص المنشآت الصناعية منها الماسية بقواعد قانون البيئة والمياه والصحة، كما هو الحال بالنسبة للبنايات والمنشآت المفترزة لسوائل كيميائية خطيرة والمتواجدة بالقرب من ينابيع المياه المعدنية، وكذلك الحال بالنسبة لمجموع البنايات التي جدرانها الداخلية والخارجية وبعض مشتملاتها الأخرى مشكلة من صفائح منجزة من مادة الأميونت السامة⁽⁴⁴⁾.

ج. البنايات المخالفة للتعمير والتي تشوه المنظر العام للموقع بشكل خطير: فهي إما تكون في شكل صلب إلا أن حجمها ومواد بنائها يجعل منها أقرب ما يمكن للبنايات الفوضوية القصدية، إذ لا

42 - فردي كريمة، المرجع السابق، ص 45

(43) إن الفكرة الأساسية التي تدور حولها المادة 16 من القانون رقم 08-15 هو أن كل البنايات التي أنجزت في الأماكن المضروبة بارتفاقات عدم البناء والمنصوص عليها في مخططات أدوات التهيئة والتعمير " PDAU " و " POS " لا يمكن أبداً المصالحة معها ، بل يجب هدمها وإزالتها نهائياً بمعنى آخر أن مرجعية المصالحة والإزالة ، حسب المادة 16 المذكورة أعلاه ، هي مخططات أدوات التهيئة والتعمير.

(44) تعدّ مادة الأميونت، كمادة كيميائية خطيرة جدا تسبب مرض سرطان الرئة ، إذ يحضر استعمالها في أي مركب لمواد البناء سواء في

القانون الجزائري أو في القانون المقارن .

يمكن الاعتراف بها كبنائيات يمكن التصالح معها ومساعدتها على الدخول والانضمام إلى الحضيرة الوطنية للبناءات النظامية، فمصير هذا النوع من البناءات، والتي هي مصدر للتلوث البصري، الهدم والإزالة.

أما فيما يخص البناءات الفوضوية القصدية، إذ هنا لا يمكننا الحديث عن فكرة التأهيل، فكل البناءات المصنفة في المربع القصدية، فهي بالضرورة غير مؤهلة للمصالحة معها بل هي عرضة لعمليات الاستئصال بالهدم والإزالة بحكم القانون نظرًا لعدم توافرها على الحد الأدنى من معايير البناء ومقاييس التعمير، كما أنها تشكل خطرًا بمختلف جوانبه على المحيط بصفة عامة وعلى مستعمليها بصفة خاصة.

د. البناءات الفوضوية المتواجدة في مواقع تعرقل تشييد وإنجاز المباني ذات منفعة عامة التي يستحيل نقلها: كما هو الحال بالنسبة للبناءات التي تتواجد فوق خط أو مسار الطريق الوطني السريع (الطريق السيار شرق-غرب) أو فوق خط إنجاز قنوات الغاز الطبيعي الرابط بين مدينتين أو الرابط بين حينين.

ثانيا- إجراءات الإزالة: يلزم على أعوان الدولة، طبقا للمرسوم رقم 06-55 زيارة ورشات أشغال البناء وإحصائها مع تشكيل ملفين، إحداهما خاص بالبناءات الفوضوية الصلبة والآخر خاص بالبناءات الفوضوية القصدية، حيث يرسل الملف بوثائقه المكتوبة والبيانية إلى لجنة الدائرة لغرض دراسته وتحليله، ويتم التحقيق من محتوى ما جاء في الملف من خلال تكليف أعوان مقسم التعمير والبناء " SUC " أو الاستعانة بمكتب دراسات خاص أو بخدمات خبير مؤهل لغرض إعداد تقرير ثاني لفائدة لجنة الدائرة⁽⁴⁵⁾، حيث هذه الأخيرة مجبرة لإرسال هذه الملفات وبكل ما يتعلق بها من وثائق إلى لجنة الولاية، نظرًا لكون لجنة الدائرة غير مختصة في البت في الملفات المصنفة للإزالة ويمكن للجنة الولاية من إجراء تحقيق ثالث للتأكد أكثر من صحة ما جاء في وثائق الملفات ومطابقتها مع الواقع المادي، وفي حالة التأكد من ذلك يصدر قرار الإزالة، بالهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الأولى مع تحميل صاحب البناية تكاليف الهدم والإزالة حسب ما تنص عليه الفقرة الثالثة من المادة 73 من القانون رقم 08-15.

⁴⁵ فردي كريمة، المرجع السابق، ص 48

وتعدّ عملية الدرج⁽⁴⁶⁾ "Opération Tiroir" من أهم المستجدات المعمول بها على أرض الواقع بغرض الاستفادة بالأفضلية المكانية بإبقاء سكان الحي في نفس مكان حيّهم السابق، وليس إعادة إسكانهم في أماكن أخرى بعيدة عن المدينة كما كان معمول به في السابق. وتتم عملية الدرج وفق الخطوات التالية⁽⁴⁷⁾:

- الخطوة الأولى - تهيئة منطقة التدخل بحيث تستطيع استقبال سكان القطاع الأول.
- الخطوة الثانية - تهيئة القطاع الأول لاستقبال سكان القطاع الثاني.
- الخطوة الثالثة - تهيئة القطاع الثاني لاستقبال سكان القطاع الثالث.
- الخطوة الرابعة - تهيئة القطاع الثالث لاستقبال سكان القطاع الرابع.
- الخطوة الخامسة - تهيئة القطاع الرابع لاستقبال الفائض من القطاعات الأخرى وهكذا.

خاتمة:

يعدّ التعمير من الفروع القانونية التطبيقية، حيث تُصنع قواعده لخدمة مسألة معينة وفي مرحلة معينة، الأمر الذي يجعله يتغير في كل محطة زمنية للإتيان بالحلول المناسبة للمشاكل المطروحة على المستوى العملي والنظري. ومنه يعتبر التعمير قانون الإصلاحات بامتياز، فمستجداته تمس كل جوانب التعمير المتعلقة بالتخطيط (البلدي وما فوق البلدي) وعقود التعمير ومراقبة أشغال البناء وتسوية البناءات المخالفة للتعمير. كما توصلنا، أيضا، إلى النتائج والاقتراحات التالية:

* - في مجال التخطيط: نجد أن المشرع العمراني الجزائري واكب مستجدات التشريع المقارن وبالأخص الفرنسي منه، غير أن هذا الأخير قد تخلى عن آلية مخططات البلدية الشامل والمفصل (PDAU, POS) وحل محلها نوع جديد من المخططات (PLU, SCOT)⁽⁴⁸⁾ تتميز بوجود هامش للحرية أكبر في التصميم والانجاز على أرض الواقع.

46 - تعدّ عملية الدرج كطريقة علمية تقوم على فكرة إعادة إسكان سكان الحي في نفس منطقة الحي وذلك بعد إزالة مجموع البناءات

الفوضوية القصدية الهشة الغير اللائقة

47 - محمد بوجيدة، الشرطة الإدارية الجماعية-رخصة الهدم، البناءات الآيلة للسقوط، المرجع السابق، ص 137-138

48 - PLU= Schéma de Cohérence Territoriale

SCOT= Plan Local d'Urbanisme

*- في نطاق عقود التعمير: نجد أن شهادة قابلية الاستغلال تشكل قيمة إضافية إلى رخصة التجزئة، فهي تعادل شهادة المطابقة بالنسبة لرخصة البناء. لذا من الضروري على المشرع العمراني الجزائري تدخل مرة أخرى بالنص على شهادة جديدة تتعلق بالانتهاء الجيد لأشغال الهدم، بغرض تفادي تولوث المحيط بالبقايا الصلبة والسائلة لمواد البناء.

*- في ما يخص المراقبة على أشغال البناء: نجد أن كل من المرسوم التشريعي 94-07 والمرسوم التنفيذي 06-55 قد ركزا اهتمامهما على الجانب الحضري دون الريفي، مما يشكل نقطة ضعف بارزة في ميدان الرقابة على أشغال البناء على مستوى تراب البلدية. لذا من الضروري تدارك هذا النقص باستصدار نص جديد ينظم مسألة مراقبة أشغال البناء في الوسط الريفي.

*- في ما يتعلق تسوية البناءات المخالف للتعمير: نجد أنه رغم النتائج المعتبرة في مجال المصالحة والإزالة للبناءات الفوضوية (وخير دليل على ذلك العدد الهائل من شهادة المطابقة التي تم استصدارها في السنوات الأخير) العمل على تجديد أو تمديد قانون مطابقة البناءات ومطابقتها أو استحداث آليات قانونية جديدة ذات نفس الأهداف، لكون التعمير الجزائري ينتمي إلى تعميم العالم الثالث الذي يتميز بظاهرة تلازم البناء الفوضوي للبناء النظامي، وهذا ما تم بالفعل من خلال استصدار المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء بتاريخ 22/02/2022.

قائمة المراجع:

أولا- وثائق وزارية

*- وزارة الداخلية والجماعات المحلية- المديرية العامة للموارد البشرية- التكوين والقوانين الأساسية- وزارة التعليم العالي والبحث العلمي- جامعة التكوين المتواصل، مركز باتنة، الدورة التكوينية لرؤساء المجالس الشعبية البلدية، المجال الحالة المدنية- العمران، ماي 2008 .

ثانيا- كتب باللغة العربية

*- التيجاني بشير، 2004، تهيئة التراب الوطني في أبعادها القطرية ، مع التركيز على التجربة الجزائرية ، دار الغرب للنشر والتوزيع ، وهران .

*- التيجاني بشير، 2000، التهيئة العمرانية وإشكالية التحضر في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر .

- *- بوجيدة محمد، 2000، رخصة البناء ، الجزء الأول ، مطبعة دار الجيل ، الرباط .
- *- بوجيدة محمد، 1997، الشرطة الإدارية الجماعية-رخصة الهدم، البنايات الآيلة للسقوط ، المطبعة الشريفة، الرباط .

ثالثا- كتب باللغة الفرنسية

- *-Djillali Adja, 2007, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, Berti édition, Alger.
- *- jacquot Henri et Priet François, 1998, Droit de l'urbanisme, 3^{ème}, Dalloz, Paris.
- *- Maouia Saidouni, 2000, Elément d'introduction à l'urbanisme, casbah édition, Alger.

رابعاً- مذكرات

- * - حسينة غواس، 2017، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة قسنطينة.
- *- فؤاد كامل، 2002، المسؤولية المدنية عن تهدم البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر .

خامساً- مقالات

- *- بوبكر بزغيش، 2018، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للأبحاث القانونية، عدد 1.
- *- دIRM عائدة، 2014، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل، عدد 3.
- *- صافية إقلولي، 2013، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90 - 29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، عدد 5.
- *- كلثوم حجوج، 2015، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم رقم 15-19، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 2.
- *- محمد العشاش، 2018، معوقات تسوية وضعية البناء غير المشروع في الجزائر، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 1.
- *- محي الدين بربيح، 2018، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة التعمير والبناء، عدد 5.

* - مريم بورشروش، 2021، تحضير الإطار القانوني للحواضر الكبرى: صلاحياتها والوسائل القانونية لتسييرها في التشريع الجزائري، مجلة القانون والمجتمع، عدد 1.

* - هاجر شيخر، 2020، استراتيجية التهيئة الإقليمية والتنمية المستدامة والفعالية الاقتصادية-المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته SNAT نموذجاً-، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 3،

سادسا- مواقع الانترنت

* - فردي كريمة، قانون البناء والتعمير.

<https://fac.umc.edu.dz/droit/cours+TD/M2>

تاريخ الإطلاع: 2022/7/25، الساعة 22 و 15 د.

* - عيسى بن دوحه، تسوية البناءات غير الشرعية في القانون.

http://aissabendouha.blogspot.com/2012/01/blog-post_01.html

تاريخ الإطلاع: 2022/8/12، الساعة 21 و 30 د.