

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

استراتيجية الرقابة الإدارية على عمليات البناء في التشريع الجزائري

أ. عثمانى مريم

د. إنصاف بن عمران

hummanitaire@hotmail.fr

جامعة عباس لغرور - خنشلة

مخبر الابحاث الشرعية القانونية والسياسية

تاريخ النشر: 2019/12/01

تاريخ القبول: 2019/11/04

تاريخ ارسال المقال: 2019/11/01

المرسل: د. إنصاف بن عمران

د. إنصاف بن عمران. أ. عثمانى مريم

إستراتيجية الرقابة الإدارية على عمليات البناء في التشريع الجزائري

الملخص باللغة العربية:

إذا كان حق الملكية العقارية يمنح للمالك سلطة الاستغلال والاستعمال والتصرف ، وكانت عمليات البناء أحد مظاهر تجسيد ممارسة هذا الحق على أرض الواقع ، فإن منح الحق في البناء على إطلاقه قد يؤدي إلى آثار سلبية أكثر منها إيجابية ، لذا حاول المشرع الجزائري رسم الإطار القانوني الذي يمارس في إطاره حق البناء ، مع تدعيمه بإستراتيجية للرقابة الإدارية على ممارسته خلال مختلف مراحل عملية البناء ، كهمزة وصل تربط بين ما هو موجود في عملية البناء وبين ما يفترض وجوده طبقا لقوانين البناء والتعمير ، ولضمان تطبيق هذه الإستراتيجية حدّد المشرع الهيئات المختصة بعملية الرقابة التي قد تكون إما رقابة قبلية تتم قبل البدء في عمليات البناء ، وإما رقابة بعدية تتم أثناء أو بعد الشروع في عمليات البناء ، ورغم ذلك ظلت النقائص والسلبيات تفرض نفسها بوتيرة أسرع من وتيرة تطور مستوى الرقابة عليها ، وهو ما يؤكد وجود علاقة بين وجود هذه النقائص العمرانية وبين الإستراتيجية التي وضعها المشرع للرقابة الإدارية على عمليات البناء .

الكلمات المفتاحية : الإستراتيجية ، الرقابة الإدارية ، المخططات العمرانية ، مخالفات البناء

Summary in English

If the title of the real estate gives the owner the power to exploit, use and disposition , And construction was one manifestation of the exercise of this right on the ground Granting the right to build on its release may lead to more negative than positive effects Therefore, the Algerian legislator tried to draw the legal framework under which the right to build is exercised , While strengthening the strategy of administrative control to practice during the various stages of the construction process , As a link between what exists in the construction process and what is supposed to exist in accordance with the laws of construction and reconstruction , To ensure the implementation of this strategy, the legislator has identified the competent bodies of the control process, which may be either tribal control prior to the commencement of construction , Or remote control carried out during or after the commencement of construction However, shortcomings and negatives persisted at a faster pace than the pace of control Which confirms the existence of a relationship between the existence of these deficiencies in urban and the strategy set by the legislator for administrative control of the construction.

key words:

Strategy, administrative control, urban planning, building violations

مقدمة:

رغم أن الدراسة لا تتعلق بتاريخ وجود علم العمران إلا أنه، لا يمكن بأي حال من الأحوال الحديث عن أحد المواضيع الخاصة بالعمران، دون الرجوع إلى أول من تنبّه إلى دراسة بنية المجتمع وأشكال المجتمعات البشرية عبد الرحمان ابن خلدون، الذي أكد أن "تعاون العمال وكثرتهم يضاف إليه النظام المحكم هما سبب ما تركته الدول الكبيرة من الآثار العظيمة والمباني الخالدة كإيوان كسري وأهرام مصر التي قد تعجز الدول عن هدمها وتخريبها رغم أن الهدم أيسر من البناء بكثير"¹، لذا كان للدولة الأثر الواضح في تحديد المستوى الذي وصلت له عملية العمران كنظام محكم، من خلال وضعها لإستراتيجية محدّدة للرقابة على أعمال البناء، خاصة في ظل المخالفات التي تشهدها قوانين العمران بالجزائر، وعدم وجود صرامة في تطبيقها، أين أصبحت عملية الرقابة ضرورة حتمية لضمان تطبيق قوانين التعمير، لا غاية إستشرافية على ما وصلت له هذه القوانين، فعملية البناء والتعمير ليست عملية مؤقتة وعابرة يمكن مراقبتها ضمن لحظة معينة فقط، وإنما هي مشروع يتخذ عدة مراحل يتطلب رصدًا ورقابة في كل مرحلة، لذا قد تكون الرقابة الإدارية رقابة قبلية من خلال المخططات التوجيهية المتمثلة أساسًا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وكذا من خلال الرخص والشهادات العمرانية، بما يمكن من التحكم في عملية البناء وتوجيهها دون الإضرار بصاحب البناء، وقد تكون رقابة بعدية يتم في إطارها استخدام إجراءات وقائية من خلال عملية تسوية ومطابقة البناء لتشجيع صاحب البناء على الرجوع إلى حالة اللامخالفة لقوانين العمران عن طريق استدراك النقائص الموجودة في عملية البناء والتي قد تتطلب إجراءات رديعة من قبل الإدارة إذا ما تم تجاوز القوانين والإخلال بالإجراءات المقررة ضمن مواعيد محدّدة، وهو ما يمنح للإدارة إمكانية الهدم وإزالة المباني كآخر وأصعب إجراء يمكن من خلاله تجسيد عملية الرقابة، لكن تعدّد المخططات والرخص واتخاذ الإجراءات المختلفة ضمن إستراتيجية معينة، لا يمكن معه الجزم بنجاحها أو فشلها إلا من خلال دراسة موضوع إستراتيجية الرقابة الإدارية على عمليات البناء في التشريع الجزائري، وذلك من خلال طرح الإشكال التالي الذي مفاده: ما مدى فاعلية الإستراتيجية التي وضعها المشرع الجزائري عند فرضه لرقابة إدارية على مختلف مراحل عمليات البناء ؟

و من اجل دراسة الإشكال و تحليل أبعاده وأثاره، والإجابة عليه تمت الدراسة بالاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي المناسب لسرد مختلف المفاهيم والحقائق، وتحليل مختلف آليات الرقابة الإدارية على عمليات البناء و التي تدور حول الموضوع، الذي تم تقسيمه لمبحثين يتناول المبحث الأول منه إستراتيجية الرقابة الإدارية قبلية، أين يتم تحديد هذه الإستراتيجية سواء من خلال المخططات العمرانية أو في إطار الرخص وشهادات التعمير، أما المبحث الثاني فيتضمن إستراتيجية الرقابة الإدارية البعدية من خلال الإجراءات الوقائية والردعية على عمليات البناء، للوصول من خلال هذا الموضوع إلى جملة من النتائج والتوصيات المقترحة .

المبحث الأول: إستراتيجية الرقابة الإدارية قبلية: أمام الوضعية التي آلت إليها الوضعية العمرانية بالجزائر، كان لابد من إرساء إستراتيجية مسبقة للرقابة الإدارية، إما عن طريق أدوات التهيئة والتعمير، أو عن طريق شهادات ورخص التعمير .

المطلب الأول: الرقابة الإدارية القبلية من خلال أدوات التهيئة ولتعمير

اعتمد المشرع الجزائري على إستراتيجية محكمة لضمان تنمية الفضاء الوطني، وتجسيدها ميدانيا وفق إطار زمني و مكاني مدروس وذلك من باب منهجية التسيير، ولعلي ما جاء به هذا القانون هو آلية المخططات باعتبارها أهم أدوات التهيئة والتعمير التي تعد كركيزة أساسية تعتمد عليها هذه السياسة²،

أولا: إستراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) تطرق المشرع الجزائري لإستراتيجية هذا المخطط بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، ثم تضمنها بعد ذلك المرسوم رقم 91 / 177، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05³، ليتضح مفهومه القانوني باعتباره تجميع لعدة مفاهيم ذات طبيعة قانونية مثلا: **مخطط أو تخطيط** يدل على المسار الذي يندرج عن طريقه الفضاء و النشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتعمير والتهيئة و يعبر عن إدارة للتنظيم، التأطير وتوجيه النشاط العمراني. **توجيهي** يعبر عن خصائص المخطط و يعكس مستواه الهرمي مقارنة بأدوات أخرى للتعمير و يوصف عن طريق المادة 16 من القانون 29/90 المعدل و المتمم كقاعدة فوقية محلية فهو مرجعية لمخطط شغل الأراضي **التهيئة**: تحدد تطورا منسجما لمجموع الإقليم مغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حسب خصوصيات و مكاسب كل إقليم، التعمير: يدل على التنظيم المتعلق بالنشاط العمراني و البناء حسب القواعد التي جاء بها قانون التعمير⁴. أما من الناحية التقنية فإن المخطط يغطي تراب بلدية أو مجموعة بلديات، تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية، وهو أداة للتخطيط والتسيير الحضري، ويحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، أخذا بالاعتبار تصاميم التهيئة العمرانية ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي⁵، ويتجسد هذا المخطط في نظام يصاحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية يحدد فيها التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع، كما يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، فضلا عن تحديده لمناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها⁶، ويقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي :

***القطاعات المعمرة** : تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها، بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينها و مستحوذات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية.

***القطاعات المبرمجة للتعمير** : و تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدن القصير و المتوسط في آفاق

10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

***قطاعات التعمير المستقبلية** : فهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد الطويل في آفاق 20 سنة، حيث يهدف من وراء تخصيص هذه الأراضي الحفاظ على القدرات الكامنة لتوسيع عمراي مستقبل المدينة والتجمعات السكانية، وبالتالي من الضروري تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذا القطاع.⁷

***القطاعات الغير قابلة للتعمير** : تشمل كل الأراضي التي تكون حقوق البناء فيها محدّدة بدقة، بمعنى أنّها مقيدة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.⁸

***مناطق عمرانية**: وهي المناطق التي تكون بها التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة و لو لم يتم استلامها، إذ أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمرانية عليها، و يرمز للمنطقة العمرانية بالحرف اللاتيني (U) والتي يمكن تقسيمها إلى مناطق فرعية، وهذا حسب عضو هيئة نشاط كل واحد منها.⁹

وهو ما يوضح أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدّد هذه التقسيمات للقطاعات لفرض شروط معينة للبناء على بعضها نظرا لخصوصية التحكم في العقارات الموجودة وتنظيم استعمالها على المدى القصير والمتوسط، والحد من الاستعمال اللاعقلاني لهذه الأراضي مما ينعكس إيجابا على تنظيم المجال العمراني في إطار إستراتيجية التخطيط الحضري وترشيد استعمال القطاعات القابلة للتعمير للحد من البناءات الفوضوية. لذلك تظهر الإستراتيجية الأساسية للمخطط التوجيهي في استعمال هذه الأداة في مراقبة التعمير في كل القطاعات.¹⁰

ثانيا : مخطط شغل الأراضي: إن مخطط شغل الأراضي يعتبر دليل للسلطة العمومية في مجال التخطيط الحضري و التوسع العمراني، و أداة لترجمة توجيهات المخطّط التوجيهي للتهيئة و التعمير، كما يعتبر مرجع لمنح مختلف الرخص و الشهادات العمرانية و بالتالي فهو يجسد الرقابة الفعلية على مختلف عمليات البناء والتعمير و من ثم فهو خطة واضحة و دقيقة لكيفية استعمال الأراضي. لذلك فإن مخطط شغل الأراضي ذو طابع تفصيلي أكثر مما يجعل منه أداة تعميم بامتياز¹¹. وأحد الأدوات الرئيسية والحديثة في التخطيط والتسيير الحضري وقد ظهر بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير كأداة لامركزية لاتخاذ القرار في تنظيم ومراقبة المجال العمراني¹²، حيث عرفته المادة 31 من ذات القانون بأنه المخطط الذي يحدّد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حقوق استخدام الأراضي و البناء.فهو وسيلة لتفصيل و تنفيذ التوجيهات العامة الإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، يحدّد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي، و يعين الكمية الدنيا المقصوى من البناء المسموح به، المعبر عنه بالمتر مربع من الأرضية المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام، يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات و يحدد الارتفاعات، والأحياء و الشوارع، نصب التذكارية، المواقع المناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها ويحدّد المساحات الخضراء والمواقع المخصّصة للمنشآت العمومية¹³، لينحصر بذلك موضوع مخطط شغل الأراضي في:

* يحدّد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء و استعمال الأراضي .

* يعين الكمية الدنيا والمقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البنائيات المسموح بها واستعمالاتها .

* يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات .

*يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

*يحدّد الارتفاقات .

*يحدّد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديدها وإصلاحها .

*يعيّن مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها .¹⁴

وبذلك يتبين من خلال موضوع مخطط شغل الأراضي أن المشرع حاول التحكم في التوسع العمراني ومراقبته وتحديد الاستخدامات المثلى للأراضي هذا من جهة، ومن جهة أخرى عمل على إيجاد حل للمعادلة الصعبة، حماية الأراضي الفلاحية من التآكل و الزحف العمراني عليها و إنتاج أراضي قابلة للبناء قصد مواجهة أزمة السكن المتزايدة، و في ظل هذه المعادلة الصعبة و الخطيرة¹⁵ وضع المشرع نص المادة 22 من قانون التوجيه العقاري التي أكدت : "القانون هو الذي يرخص بتحويل أرض خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير".¹⁶

وعليه رغم أهمية وثائق التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي في عملية الرقابة ووضع تصورات مستقبلية و احتياطية لعمليات البناء الموجه، إلا أنه تعثرها مجموعة من النقائص و السلبيات نتيجة لتضخم الأهداف المراد تحقيقها من خلال وثائق التهيئة و التعمير، مما أدى إلى تضائل فعاليتها ومحدوديتها نتيجة لتراكم الضوابط و المعايير المختلفة ضمن أحكامها¹⁷.

المطلب الثاني : الرقابة الإدارية القبلية من خلال رخص وشهادات التعمير

إضافة إلى مخططات التوجيه، حاولت الإدارة فرض رقابة قبلية عن طريق مجموعة من الرخص والشهادات التي تشكل جسرا واصلا بين أهداف المخططات التوجيهية ومستوى البناء العمراني المراد الوصول إليه .

أولا : الرخص : تتمثل هذه الرخص في رخصة البناء ورخصة التجزئة وكذلك رخصة الهدم.

***رخصة البناء :** رخصة البناء هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبتها الحق في إنجاز مشروعه بعد تأكده من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا المخططات الخاصة بالبيئة والمناطق المحمية، وتعتبر بذلك رخصة البناء نوعا من القيد على حق البناء الذي يتمتع به المالك طبقا لأحكام القانون المدني، وذلك ضمنا لاحترام قواعد البناء وعدم الإضرار بحق الغير،¹⁸ كما تعد أداة رقابية ووقائية تفرض احترام القواعد القانونية والإجرائية وذلك بالنظر إلى أهميتها والأهداف التي تحققها وهي وسيلة رقابة لضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير وبالنتيجة القضاء على البناءات الفوضوية والحصول على نسيج عمراني متناسق، وهو ما أكدته المرسوم التنفيذي 176/91¹⁹.

-تهدف رخصة البناء إلى إيجاد التوازن بين مصلحة المستفيد من الرخصة بتلبية حاجته في مجال السكن أو التجارة أو الصناعة من جهة، وبين المصلحة العامة بضرورة احترام قواعد العمران وحماية البيئة ومقتضياتها من جهة أخرى.

-هي آلية وقائية تسمح للمعني تفادي تكبد خسائر مادية؛ كحالة الهدم- مثلا، والتعرض للعقوبات القانونية المقررة في حالة مخالفة قواعد التهيئة والتعمير²⁰.

ويشترط لمواصلة عملية البناء بعد انقضاء آجال الترخيص التقدم بطلب جديد لرخصة أخرى أمام السلطة المختصة التي تمنحه إياها دون دراسة جديدة، شرط ألا تتغير إجراءات التهيئة والتعمير عما كانت عليه،²¹ ولم يقتصر المشرع في إطار رقابته على أشغال التهيئة والتعمير على السكن الحضري فحسب، وإنما وسع ذلك ليشمل السكن الريفي أيضا، تنفيذا للتعليمات الوزارية رقم 06/02 المؤرخة في 2002/07/01 التي تحدّد كينيات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية، و قد اشترط المشرع على الحائز مقرر التأهيل للإعانة للحصول على رخصة البناء قبل بدأ الأشغال،²² غير أنه استثنى من هذه الرقابة ومن ضرورة الحصول على رخصة بناء البناءات التي تختمى بسرية الدفاع الوطني لكونها تتعلق أمن الدولة الذي يتطلب نوعا من السرية.²³

* **رخصة التجزئة:** لم يضع المشرع تعريفا لرخصة التجزئة إلا أنه عرف عملية التجزئة

التي تشترط من أجلها الرخصة على أنها "القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير،²⁴

وهو ما جعل الفقه القانوني يعرفها بأنها وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري، بمقتضاها ترخص الإدارة لصاحب وحدة عقارية غير مبنية بتقسيمها إلى قطعتين أرضيتين أو أكثر من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، بمعنى أنها تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد التهيئة والتعمير، تطلب عند إنجاز أي بناء بما فيه الأسوار أو الترميمات، ماعدا تلك المحمية بسرية الدفاع الوطني.²⁵

وتبرز أهمية رخصة التجزئة باعتبارها تنهي الوحدة العقارية الأصلية وتنشئ وحدات عقارية جديدة، ألزم المشرع ضرورة شهرها لدى المحافظة العقارية الكائنة بدائرة اختصاصها العقار محل التجزئة، فالقرار الصادر المتضمن رخصة التجزئة يخوّل صاحبه الحق في التجزئة من الناحية النظرية، أما التجزئة الفعلية للوحدات العقارية الجديدة فهو متوقف على إنجاز التجزئة خلال ثلاث سنوات الممنوحة للقيام بأشغال التجزئة إذا تعلق الأمر ببيع أو إيجار قطعة أرضية في التجزئة، و يجب أن تسلم السلطة مصدرة الرخصة شهادة تنفيذ الأشغال عند الانتهاء من أشغال التجزئة.²⁶

* **رخصة الهدم:** لم تكن رخصة الهدم معروفة في القوانين السابقة فهي من الرخص المستحدثة في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي أكد من خلال المادة 60 منه على ضرورة خضوع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة هدم²⁷، هذه الرخصة التي تعرف بأنها وثيقة إدارية تشترط في كل عملية هدم للبناء كليا أو جزئيا لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة، وهذا عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية والعمرانية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للقوانين المعمول بها²⁸، وكذا عندما تكون البناية على بعد 3 أمتار من البنايات المجاورة وهذا حسب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15.²⁹ لتتضح بذلك خصائص رخصة الهدم كمايلي :

- **رخصة صادرة في شكل قرار إداري عن جهة مختصة:** لا يمكن القيام بعملية الهدم إلا استنادا إلى قرار إداري، دون أن يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي لا يمكنه إصدار قرار شفوي بذلك وإلا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون.

- مضمون القرار إزالة كل أو جزء من البناية : ويقصد بالإزالة إما محو أثر البناء تماما، وهي إزالة كلية، أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على عملية البناء.³⁰

وبذلك فإن الأصل هو حرية المالك في هدم عقاره كليا أو جزئيا متى شاء دون الحاجة إلى ترخيص، أما الاستثناء هو التزامه بالحصول على رخصة هدم قبل الشروع في العملية لتبقى سارية المفعول إلى غاية أن تصبح منقضية ولاغيه إذا لم يحدث الهدم خلال 5 سنوات .

إبتداء من تاريخ تبليغ القرار أو إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة أو إذا ألغيت صراحة بموجب قرار من العدالة³¹، ولكن حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 وحسب المادة 02 منه نجدتها تنص على أن رخصة الهدم تصبح منقضية إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 6 أشهر أو إذا توقفت أشغال الهدم خلال مدة سنة واحدة أو إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة، وهو ما يعد تناقضا ضمن نفس المرسوم،³² غالبا ما يطرح إشكالية في تحديد الأجل المطبق لانقضاء رخصة الهدم .

وعليه رغم أن كل هذه الوثائق قد حققت قدر كبير في تنفيذ إستراتيجية الرقابة على عملية البناء من خلال الأهداف المرجوة من هذه الرخص العمرانية وفرضها وجوبا على الأفراد لمراعاة قانون التهيئة والتعمير، إلا أنه يعاب عليها كثرة الوثائق وتعقدتها خاصة التقنية منها التي يجب أن يشرف ويؤشر عليها أحد المهندسين المعماريين أو المدنيين، لاسيما أنه لم تمنح لهؤلاء صلاحية مراقبة أو متابعة مشروع البناء أو التقسيم في التجزئة ولا الهدم، التي يجب أن تراعى فيها المواعيد المحددة قانونا والتي يلاحظ قصرها، نظرا لتفعيل دور الإدارة في مراقبة التنفيذ السريع لأشغال البناء أو التجزئة أو الهدم في مواعيد قصيرة.³³

ثانيا : الشهادات : رغم أن المشرع قد وضع ثلاث شهادات لتنفيذ إستراتيجية الرقابة الإدارية على عمليات البناء تتمثل في شهادة التعمير وشهادة التقسيم وكذا شهادة المطابقة، إلا أن هذه الشهادة الأخير تعتبر وسيلة رقابة إدارية بعدية لا قبلية، لذا سنقتصر على بيان كل من شهادتي التعمير والتقسيم .

***شهادة التعمير :** هي وثيقة اختيارية تحتوي على مجموعة من المعلومات التي تساعد صاحب الأرض من تحديد حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية³⁴، نصت عليها المادة 51 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على مايلي " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"³⁵.

فالمشرع جعل هذه الشهادة اختيارية أو جوازية على حد صياغة المادة 51 أعلاه، لكن ذلك لا ينفي أهميتها من حيث تحديد حقوق المعني في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية و تزو يده بمعلومات حتى يطلع على مدى انسجام غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك، وعليه فلا تسلم هذه الشهادة إلا بطلب من المعني.³⁶

و بالرغم من الطابع الجوازي للحصول على هذه الشهادة، إلا أن الواقع العملي يتطلب الحصول عليها، ذلك أن أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية تحدّد من خلال المعلومات الواردة، فمثلا تحدّد شهادة التعمير عدد الطوابق المسموح بها في تلك القطعة الأرضية و عليه فهي تعبر عن الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية على

استعمال الأفراد لممتلكاتهم و حقوقهم العينية على العقارات بالبناء عليها، حيث لم يعتبر شهادة التعمير رخصة بل مجرد وثيقة دون تحديد لطبيعتها القانونية فهي لا تنشئ أي حقوق ولا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط، وعلى ذلك فهي ليست قرارا إداريا وليست محل للطعن الإداري أو القضائي لأنها تبين ما هو موجود على أرض الواقع³⁷، بحكم أنها لا تمنح المستفيد بها القيام بأي نشاط عمراني، ورغم ذلك فقد مكن المستفيد عند عدم اقتناعه بالرد أو في حالة سكوت الجهة المختصة بالطعن فيها، و ما دام أن المشرع قد فسخ المجال للطعن أمام المستفيد غير المقتنع بالرد على طلب رخصة البناء، و المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لما في رخصة البناء فلا مجال لإثارة الطعون في مرحلة طلب شهادة التعمير مادام لطالب رخصة البناء الطعن عند عدم اقتناعه بالرد.³⁸

***شهادة التقسيم**: هي وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو عدة أقسام،³⁹ وتسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر.⁴⁰

وتجدر الإشارة إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة لازمة لكل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية، دون قطع الأراضي، ومن هنا يتضح أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معد للبناء، أي أنه عقار قد سبق تعميره، وتكون شهادة التقسيم ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق،⁴¹ كما تكون مختلفة عن شهادة التعمير إذ لا تحدد حقوق البناء ولا وضعية العقار اتجاه أدوات التعمير.⁴²

عليه فإن القول بأن شهادة التقسيم تحضر بنفس إجراءات رخصة التجزئة يجعلنا نتساءل ما هي الجدوى من شهادة التقسيم قانونيا طالما أنها تؤدي إلى نفس النتيجة وهي تجزئة وحدة عقارية بغض النظر عن ما إذا كانت مبنية أو أرض شاغرة؟ وخاصة أن نفس الإجراءات ستطبق وتصدر من نفس الجهة الإدارية-، يعني أن الفرق الوحيد بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم هو الملكية العقارية محل التقسيم، ذلك أن التفرقة بين مصطلحين قانونين- الشهادة والرخصة- يجب أن ينصب على فوارق قانونية وليس الفرق في نوع العقار محل التقسيم.⁴³

المبحث الثاني: الرقابة الإدارية البعدية إذا كانت الرقابة القبليّة على عمليات الشروع في البناء تفرض وجود رخص وشهادات ضمن مخططات توجيهية للتهيئة والتعمير، فإن الرقابة البعدية تقتضي الوصول إلى ضمان التطبيق الجيد لتلك الرخص في إطار عملية التسوية القانونية، وكذا عدم مخالفتها من خلال تحديد المخالفات المتعلقة بالتعمير.

المطلب الأول: الرقابة الإدارية البعدية على عمليات البناء من خلال الإجراءات الوقائية

إن الوقاية كانت دائما واحدة من المهام الأصلية للسلطة العمومية، وتشكل أساس لنشاط الضبط الإداري لمنع كل اعتداء على النظام العام⁴⁴، لذا رغم وضع إستراتيجية للرقابة القبليّة على عمليات البناء و اتخاذ الإجراءات العديدة لمواجهة الإخلال بقوانين التعمير، إلا أن الوضعية الواقعية قد فرضت وجود إستراتيجية للرقابة البعدية

الوقائية، لاسيما بعد الزلزال الذي عرفته ولاية بومرداس و ما نتج عنه من آثار سلبية وصرامة تشريعية اتضحت من خلال القانون 04/05 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا بعد انتشار فوضى في العمران جاء على إثرها القانون 08/15 المتعلق بتسوية البنايات⁴⁵ والذي شكل نقطة تحوّل في إرساء إجراءات وقائية من خلال التسوية القانونية، التي تتم في إطار عمليات المطابقة، فما هو مفهوم ونطاق هذه العملية؟ وما هي إجراءاتها؟

أولا مفهوم عمليات المطابقة ونطاق تطبيقها : بعد أن وضع المشرع حدا للعشوائية التي عرفها ميدان التعمير والبناء من خلال التسوية القانونية، عن طريق تحقيق المطابقة كان لا بد من تحديد مفهومها وكذا تحديد النطاق الذي يمكن في إطاره تحقيق مطابقة البنايات .

***مفهوم المطابقة:** حسب نص المادة 75 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن شهادة المطابقة تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء فهي تدخل ضمن الرقابة البعدية، فرخصة البناء تخول الترخيص بتشديد البنايات لكن هذا لا يعني أنها تثبت بدء إنجاز البناء و مطابقتها للمعايير التقنية، لذلك يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء و أشغال التهيئة باستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء⁴⁶، فهي إجراء وجوبي وأداة قانونية تراقب التهيئة والتعمير، عرفها القانون 08/15 بأنها : الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير، مضيفا شيئا جديدا لها يتمثل في تسليم شهادة المطابقة لصاحب البناية المتممة المتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الشهادة على سبيل التسوية⁴⁷، وهذا مستخلص من محتوى المادة 20 منه التي تنص على " : دون الإخلال بأحكام القانون رقم 29/ 90 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"⁴⁸، وهو ما دعمته مراسلة المدير العام للأماكن الوطنية رقم 2013/3476 المؤرخة في 8 أبريل 2013 التي تتعلق بتحديد مهام تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنايات وإتمام إنجازها. وذلك في إطار المادة 44 من القانون المذكور، أين يمكن اعتبار هذه المراسلة بمثابة قفزة نوعية، في تسوية الأرضية التي شيدت عليها البنايات، سواء المنتهية الأشغال أو تلك التي لا تزال في طور البناء، إذا كانت تقع على ارض ملك للدولة (الأماكن الخاصة.)، ويمكن التسوية بالتعاون مع لجنة الدائرة، عن طريق التنازل بالتراضي طبقا للتنظيم المعمول به، مقابل سعر تحدده إدارة أملاك الدولة بناء على الموافقة بالتسوية، إلا أن المراسلة لم تحدّد الجهة الرسمية التي تصدر قرار التسوية⁴⁹.

وعليه يقصد بإجراءات مطابقة البنايات وإتمام إنجازها إبراء البناء من العيوب التي اعترضته أثناء تنفيذ أشغال البناء، قصد جعله مطابقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير ورخصة البناء الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه صاحب رخصة البناء كما هو الحال عند طلب شهادة المطابقة، وإنما بأمر من السلطة الإدارية باعتبارها سلطة ضبط إداري، كلفها المشرع بمراقبة تطبيق القواعد القانونية للبناء⁵⁰.

* **نطاق المطابقة:** السكن أو البناء غير القانوني، السكن غير اللائق، السكن الفوضوي، البناء أو السكن العشوائي، هي أسماء مختلفة ومتنوعة لكنها تتفق في معناها، وهو البناء بدون رخصة، ويمثل هذا النوع من البناء بمختلف أنواعه نسبة لا يستهان بها من المجموعات السكنية، ويتميز بنقص أو انعدام التجهيزات الأساسية والبنى التحتية وذلك بالنظر لسرعة وتيرة نموه، واختلاف أشكاله المعمارية وأنماط استغلال الأراضي، كما أن إنجازها يتم بتجاهل تام للقوانين الجاري بها العمل، في ميدان التهيئة العمرانية، لذا فإن تحديد نطاق تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها⁵¹ يفرض تحديد العقارات التي تخضع لعملية المطابقة من جهة وكذا تحديد العقارات التي لا يمكن أن تخضع لذلك من جهة أخرى .

-**العقارات التي تخضع لتحقيق المطابقة:** ليست كل البناءات المخالفة لقانون التعمير قابلة لإجراء تحقيق المطابقة، فقد حصر المشرع هذه البناءات ضمن أربع حالات كمايلي :

. البناءات غير المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة بناء .

. البناءات المتممة غير المطابقة لرخصة البناء السليمة .

. البناءات المتممة التي لم يحصل صاحبها على رخصة بناء .

. البناءات غيرا المتممة التي لم يحصل صاحبها على رخصة بناء .⁵²

-**العقارات التي لا تخضع لتحقيق المطابقة:** من خلال المادة 16 من القانون 15/ 08 يتضح أن العقارات

التي لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة هي :

. البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات و يمنع البناء عليها، بحيث لا يمكن التسامح مع البناءات الفوضوية المنجزة في مساحات شاغرة مخصصة لتجهيزات عمومية، أو منجزة فوق الرصيف وكذا المساحات العمومية والحدائق .

. البناءات الموجودة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع.

. المتعلق بمناطق التوسع السياحي، و المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية و بحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ و المطارات و كذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.

. البناءات الفوضوية المشيدة على الأراضي الفلاحية وهو ما يطلق عليه غزو الإسمنت المسلح للأراضي الفلاحية، ويقصد به البناء الفوضوي على الملكية العامة و كذا الاستيلاء غير الشرعي للأراضي⁵³ .

. البناءات المشيدة حرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع.

. البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها و التي يستحيل نقلها.⁵⁴

ثانيا :إجراءات المطابقة : تمر إجراءات المطابقة بعدة مراحل للوصول إلى عملية التسوية القانونية للبناءات ومطابقتها تتمثل في :

***مرحلة إعداد ملف التسوية :** يقوم أعوان المراقبة المؤهلين المسخرين طبقا للمرسوم رقم 06- 55 بإعداد الملف الخاص بالبناءات المصنفة للإزالة، و ذلك بعد معاينتها وجمع كل المعلومات و يحتوي الملف على ما يلي :

- **مخطط بياني** : يعد بمقياس رسم مصغر للأشكال، يوضح توقع مختلف البناءات الفوضوية و حتى القصديرية التي يجب هدمها و إزالتها، و يعمل على تسهيل عملية التخطيط للإزالة .

- **تقرير مفصل** : يحتوي على جملة من المعلومات المهمة و التي على أساسها تتم عملية الهدم⁵⁵ و من هذه المعلومات :

. معلومات متعلقة بموقع البناية .

. معلومات متعلقة بالبناية من حيث المساحة و مواد البناء.

. معلومات حول الطبيعة القانونية للأوعية العقارية للبناءات محل المعاينة.

. معلومات بخصوص مستغل البناية و حالته الاجتماعية⁵⁶ .

*- **مرحلة تسليم الملف** :

و يتم في هذه المرحلة استقبال الملفات ومراقبتها والتدقيق فيها من ناحية الوثائق المطلوبة ليتم تدوينها في سجل خاص يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا مقابل تسليم للمعني، ليتم التأكد من مدى مطابقة البناية لما جاء في تصريح المعني بذلك وتحرير محضر في حالة تسجيل عدم المطابقة، و في جميع الحالات يبدي مكتب التعمير على مستوى البلدية رأيه الخاص بخصوص التسوية حول الملف ويسلمه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة.⁵⁷

* **مرحلة التحقيق في الملف** : تقوم مصلحة الدولة للتعمير ممثلة في قسم البناء والتعمير

SUC بعملية تجميع الآراء التقنية من مختلف المصالح التقنية بما فيها مصالح التعمير بالبلدية، والتحقيق ميدانيا في مدى صحة ومطابقة ما جاء في الملف من تصريح وشهادات، كما يجب التحقق من مدى التزام صاحب الطلب بالتوقف حقيقة عن أشغال البناء وذلك بالنسبة لحالتي أشغال البناء غير منتهية بدون رخصة وأشغال البناء غير المنتهية برخصة، أين تقوم المصالح التقنية⁵⁸ بالتحقيقات الميدانية من أجل إبداء الرأي وكذا التحقق من المعلومات الواردة في التصريح ومدى مطابقة البناية لآليات التعمير، ولعل الأهم من ذلك هو إثبات تاريخ إنجاز البناية إن كان قبل سنة 2008 لأنه في حالة العكس فإن البناية لا تخضع لإجراءات قانون التسوية، ونظرا لنقص الإمكانيات المتاحة لدى أعوان المعاينة يمكن أن تدرج بنايات أنجزت بعد صدور القانون في إجراءات التسوية، رغم أن الصور الجوية ببرنامج قوقل أرث تساعد على تحديد فترة إنجاز البناية، إلا أن بعض البلديات غير مغطاة بهذا المسح الجوي في تواريخ قديمة⁵⁹

*- **مرحلة البت في ملف التسوية** : تقوم لجنة الدائرة بعقد اجتماع لدراسة الملف المتعلق بطلب التسوية على

أساس المعلومات المقدمة من طرف صاحب التصريح، و آراء الهيئات والمصالح الإدارية التي تمت استشارتها، كما تعد اللجنة مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة . التي تقررها، ويمكنها أيضا أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها⁶⁰ ، وتبت لجنة الدائرة في غضون (03) ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ استلامها لملفات التسوية بعد تجميع كل الآراء

الواردة من الهيئات المختلفة في طلب تحقيق المطابقة، وتفصل بالنهاية بإصدار قرار بالموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشرط أو بالرفض.⁶¹

وعليه فإنه رغم وضوح الإجراءات المتعلقة بعملية التسوية، إلا أن تعدد المتدخلين في هذه العملية وانعدام الثقة بينهم، جعل العملية تأخذ مسلكا مسدودا، فعدم الاجتهاد في إيجاد الحلول، و تحميل المسؤولية لبعض المصالح دون غيرها، والتقيد التام بما جاء به القانون 08/15، وعدم البحث عن بدائل ضمن القوانين الصادرة في شأن التسوية؛ جعل الركود هو السمة الغالبة على معالجة الملفات، والبث فيها من طرف لجنة الدائرة، التي كانت غالبا ما تبث برأي مرفوض بالنسبة لسكنات قابلة للتسوية بالرغم أنها أنشأت قبل صدور القانون 08/15.⁶²

المطلب الثاني : الرقابة الإدارية البعدية على عمليات البناء من خلال الإجراءات الردعية

إذا كانت التسوية القانونية ومطابقة البناء تهدف إلى تشجيع الباني على الرجوع إلى الوضع العادي بتصحيح ما نقص من أشغال البناء المخالفة، بما يجعلها تتوافق مع أحكام قانون البناء، فإن تحقيق هذه المطابقة سيتحول من إجراء وقائي إلى إجراء ردعي عندما لا يمثل الباني للأوامر الموجهة إليه من طرف الإدارة، أو يتمادى في إنكار أو إهمال واجب استكمال بعض الإجراءات اللازمة خلال المواعيد المحددة، مما يجعل أعمال البناء في وضع غير مطابق لأحكام قانون البناء، وهو ما يمنح الإدارة الحق في اللجوء للهدم وإزالة المباني المخالفة.⁶³

أولا : أعمال البناء المخالفة لقوانين التعمير الجزائري: إن حظر عدم الحصول على رخصة بناء لا يشمل فقط حضر عملية تشييد البناء الجديد فحسب بل يتعداه إلى أكثر من ذلك⁶⁴ ليشمل المخالفات التالية :

*** جريمة البناء بدون رخصة :** تعتبر جريمة البناء بدون رخصة من بين أهم المخالفات العمرانية، حيث يعتبر البناء بدون ترخيص هو ذلك النشاط أو الفعل الذي يصدر من

مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه، متمثلاً في قيامه بإحدى صور أعمال البناء أو بعضها المنصوص عليها في قانون البناء دون الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة وبناء عليه، يتشكل الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص من عنصرين: الأول فعل البناء والثاني عدم وجود ترخيص بالبناء، ومفاد ذلك أن الركن المادي في هذه الجرائم ركن مركب لا يكفي توافر أحد الفعلين بل يجب توافرها معا،⁶⁵ أما الركن المعنوي لهذه الجرائم هو اتجاه إرادة الفاعل أو الباني إلى البناء مع عدم امتلاكه لرخصة بناء⁶⁶، وقد يرى بعض فقهاء القانون يرون بضرورة توسيع نطاق هذه الجريمة ليشمل تقديم طلب الحصول على الترخيص مع رفض الجهة الإدارية المختصة منح الترخيص أو طلبها لمستندات إضافية أو تعديلات على الرسوم، كما تشمل أيضاً إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها⁶⁷. وقد نصت المادة 52 من القانون 29/90 على نطاق جريمة البناء بدون رخصة، حيث أكدت أنها تشمل تشييد بنايات جديدة أو تمديد البنايات القائمة أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية إلى الساحة العمومية أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح⁶⁸

*** - جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء:** تقوم هذه الجريمة حين إتمام إنجاز الأشغال لكن دون احترام للمخططات البيانية التي سمحت بالحصول على الرخصة وتدخل ضمن هذا الصنف الحالات الآتية:

- تجاوز معامل شغل الأرض.
- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق.
- عدم احترام الارتفاع المرخص به.
- الاستيلاء على ملكية الغير.
- تعديل الواجهة.
- انحياز منفذ غير قانوني⁶⁹.

ينبغي التمييز في هذا الصدد بين ارتكاب المتهم لجريمة البناء المخالف للقانون وجريمة البناء بدون ترخيص، وأساس هذه التفرقة أن إقامة البناء دون ترخيص تقتصر على واقعة عدم الحصول على الترخيص فحسب ولا تنطوي على الحالات التي تستوجب الإزالة أو التصحيح أو الاستكمال، فهو بناء قد استجمع إقامته سائر الشروط التي حددها القانون عدا شرط الحصول على الترخيص. وأما البناء الذي أقيم على خلاف القانون، فهو بناء قد خالف الشروط والقواعد الفنية في إقامته.⁷⁰

***جرائم تتعلق برخصة التجزئة:** أكد المشرع من خلال القانون 08/15 على بعض المخالفات التي تتعلق برخصة التجزئة منها إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة التي وردت في المادة 74 من القانون 08/15، وكذا جريمة تشييد بناية داخل تجزئة دون الحصول على رخصة تجزئة و جريمة تشييد بناية فوق تجزئة لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.⁷¹

ثانيا الإجراءات الردعية للرقابة الإدارية على مخالفات عمليات البناء

القاعدة هي أن ردع المخالفات والجرائم يكون من اختصاص القضاء الجزائي الذي يعمل على فرض مختلف الجزاءات المقررة لهذه المخالفات، لكن خصوصية المخالفات العمرانية قد فرضت الخروج نوعا ما عن هذه القاعدة من خلال المواد 72 و73 من القانون 08/15، لتحول الإدارة إكمانية تعقب وتتبع الآثار المادية لهذه المخالفات على أرض الواقع كخطوة أولى للرقابة، لتتجسد الخطوة الثانية منها في تطبيق الإجراء الردعي المتمثل في عملية الهدم .

* الهيئات والأشخاص المكلفة بمراقبة مخالفات عمليات البناء

أصبح الوالي بعد صدور القانون 08/15 يحتل المرتبة الأولى في عملية مراقبة مخالفات التعمير بعد أن كانت له المرتبة الثانية بعد رئيس المجلس الشعبي البلدي⁷²، ليليه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي يتعين عليه قانونا أن يقوم بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يراها مفيدة، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها، وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول به، إضافة إلى لجنة مراقبة التعمير التي تنشأ لدى الوزير المكلف بالتعمير، الوالي، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل مراقبة عقود التعمير و التنسيق فيما يخص إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير، وكذا الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة ولجنة المراقبة التقنية للبناء التي

تسهر على احترام القواعد التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها⁷³، أما الأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم ومخالفات عملية البناء فهم كمايلي :

-مفتشو التعمير .

-المستخدمون الذين يعملون بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران
-الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

إضافة إلى استحداث وتنشيط شرطة العمران وحماية البيئة التي تتكفل بمحاربة المباني غير المشروعة ومراقبة المنشآت الصناعية حماية للبيئة ومنع أي بناء بدون ترخيص،⁷⁴ والتي هي عبارة عن فرقة تتشكل من الأعوان المؤهلين يقر لهم القانون صفة الضبطية القضائية و يتم تعيينهم للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير علي مستوى البلديات والدوائر ويثبتونها بناءا علي محاضر توجهه للسلطات المحلية للإعلام و التنفيذ أو القضائية للفصل فيها⁷⁵.

* إجراءات مراقبة مخالفات عمليات البناء :

- تحرير محاضر معاينة:

تنتهي الزيارة الميدانية لورشات أشغال البناء بتحرير محاضر يتمّ فيها إثبات مختلف أنواع مخالفات البناء غير القانوني وكل التجاوزات المسجّلة إخلالاً بقواعد التعمير ولتلك المحاضر حجية ووزن قانوني ويتم تحريرها من طرف الموظفين أو الأعوان المختصين وفقا للشروط والأشكال التي حددها القانون لإثبات ارتكاب الجرائم والإجراءات التي اتخذت بشأنها⁷⁶.

وعندما ينتهي العون من تحرير محضر المعاينة يقوم بإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل 72 ساعة من تاريخ تحريره، وفي حالة التأكد من وجود المخالفة يجر العون المحضر ويرسله مباشرة إلى الجهة القضائية المختصة، ونسخة أخرى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين خلال 72 ساعة⁷⁷.

الهدم

هذا الإجراء أنيط به للسلطة الإدارية وليس الجهات القضائية لتفعيل دورها في الردع والجزر لاحترام قانون العمران في حالة .عدم الامتثال له باللجوء إلى عملية الهدم المباشر عن طريق التنفيذ المباشر، وقد يكون الهدم باعتباره إجراء ردعيا أو زجريا يحمل في ثناياه طابع العقاب لا الوقاية بعد استنفاد الإجراءات الوقائية الأخرى المتمثلة خاصة في الأمر بالتصحيح وتحقيق مطابقة القانون، هدمًا كليًا أو جزئيًا، بحيث لا بد من التمييز بين الهدم كرخصة لإزالة البناء الآيل للسقوط ، وبين إجراء الهدم كتدبير إداري تلجأ إليه الإدارة وتأمّر به الجهات القضائية في حالة البناء دون رخصة مثلا أو عدم الامتثال للأمر القضائي بمطابقة البناء.⁷⁸

ويتم إصدار قرار الهدم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، حيث كانت الإدارة سابقا مجبرة على اللجوء للقضاء طبقا للمادة 76 من القانون 29/90 لاستصدار حكم قضائي يقضي بوقف الأشغال البناء وليس الهدم، لكن بعد التعديل الجديد الذي حاول تفادي انتظار الإدارة إلى غاية صدور حكم قضائي والذي يتبعه استكمال البناء الغير مشروع الذي يصعب هدمه فيما بعد،

أصبحت الإدارة غير ملزمة بعملية الانتظار ويتم تنفيذ عملية الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها، ينفذ من قبل الوسائل المستخرجة للوالي.⁷⁹

خاتمة :

من خلال دراستنا للموضوع، اتضح وجود تدرج في وضع إستراتيجية الرقابة الإدارية على عمليات البناء من قبل المشرع الجزائري، سواء من خلال التعديلات التي طرأت على قوانين التهيئة والتعمير والتي توجت بالقانون 08/15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، أو من خلال وضعه لأهداف وطنية للتهيئة والتعمير، عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وكذا جملة الشهادات والرخص المفروضة كرخصة البناء ورخصة الهدم وشهادة التقسيم وشهادة التعمير، كتنفيذ للرقابة القبلية التي غالبا ما تتبعها رقابة إدارية بعدية يتم فيها استخدام إجراءات وقائية عن طريق مطابقة وتسوية عمليات البناء وفق مقاييس ومعايير قوانين التهيئة والتعمير، لتتحول بعد ذلك إلى رقابة تتضمن إجراءات ردية، عند تجاوز كل الخطوط الحمراء للرقابة الإدارية، والوصول إلى حالة من التجاوز والمخالفة لمختلف قوانين العمران، ولكن رغم وجود القانون وتحديد الاختصاص بالرقابة، وكذا محاولة المشرع ترقية الرقابة الإدارية والموازنة بينها وبين الرقابة القضائية، إلا أن الواقع لازال يطرح العديد من الإختلالات في عمليات البناء، لاسيما بعد انتشار البناء الفوضوي و الاستيلاء الغير شرعي على الأراضي، وهو ما يدل على وجود إشكالية في تطبيق الإستراتيجية التي وضعها المشرع الجزائري وليس في وجود هذه الإستراتيجية بحد ذاتها، لهذا يمكن إقتراح التوصيات التالية :

- 1- تقليل الوثائق المطلوبة وتسهيل الحصول على مختلف الرخص التي تتطلبها القوانين العمرانية .
- 2- تحميل المسؤولية الشخصية للمكلفين برقابة تطبيق قوانين العمران في الجزائر .
- 3- فرض آلية للرقابة على عملية الرقابة الإدارية التي يكلف بها كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، لاسيما عند إصدار أو عدم إصدار رخصة الهدم .
- 4- توسيع الصلاحيات الممنوحة للبلديات في مجال الرقابة على عمليات البناء، والتقليل من ضغط الوصاية عليها.
- 4- تفعيل دور شرطة العمران وتدعيمها ماديا وبشريا .

قائمة المراجع :

-النصوص القانونية :

-القوانين :

1 القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر 26/59 المؤرخ في 1996/09/25 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 55 .

2 القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 52 .

3 القانون 08/15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 3 أوت 2008 .

-المراسيم :

1 المرسوم التنفيذي 176 /91 المؤرخ في 28 / 05 / 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 1 جوان 1991.

2 المرسوم التنفيذي 317/05، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية، عدد 62، المؤرخة في 11 سبتمبر 2005.

3 المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، المؤرخة في 22 فيفري 2015 .

2-الكتب :

1 -حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هوم، الطبعة السابعة، الجزائر 2009.

2 - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الخامسة، دارهوم، الجزائر، 2015.

3-المذكرات الجامعية :

-أطروحات الدكتوراه :

1-عربي بايزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.

2-كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2015 -2016.

-مذكرات الماجستير :

1-كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.

- 2-الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
- 3-عبد الله لعويجي، قرارات الهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012.
- 4- سلسبيل كيحل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، قسم الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016 .
- 4-المقالات :
- 1- أمال قداري، دور أدوات التهيئة و التعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة و اعتبارات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جوان 2017 .
- 2- أمال يعيش تمام، التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، مجلة الإجتهد القضائي، العدد12، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2016.
- 3- حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2012.
- 4-شهرزاد سي مرابط، شهادة مطابقة البناء طبقا للقانون 08/15 من شهادة لإستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جامعة ابن خلدون تيارت، جوان 2017.
- 5- صابر بن صالحية، أدوات التهيئة والتعمير آلية رقابة على عمليات البناء، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 45، جوان 2016 .
- 6- عائشة مزباني، القانون رقم 15/08 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المحلي صعوبات تطبيقه وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة تخمرت)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جامعة ابن خلدون تيارت، جوان 2017.
- 7- علي بن شعبان، تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 05، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، ديسمبر 2017.
- 8- عيسى بن دوحة، القيود القانونية على عملية البناء، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 02، جامعة عباس لغرور حنشلة، جويلية 2014 .
- 9- فيصل الوافي، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، ، جامعة ابن خلدون، تيارت، مارس 2018 .
- 10- محمد حجازي، الظاهرة العمرانية ومدى كفاءة الآليات لحل إشكالية العمران بالجزائر، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد03، جانفي 2013 .
- 11-محمد لعمرى، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد07، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2018.

- 12- محي الدين بريح، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة التعمير والبناء، العدد 05، جامعة ابن خلدون تيارت، مارس 2018.
- 13- خالد بوصفصاف، التحكم في التعمير كآلية قانونية للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، مجلة الحقيقة، العدد 01، 2018.
- 14- رابح هزيلي، إستراتيجية التنمية المستدامة في تخطيط المدن الجديدة: الجزائر نموذجا، مجلة العلوم الإجتماعية، العدد 21، ديسمبر 2015.
- 15- ربيعة دباش، البناء المخالف وآليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع والتنفيذ، مجلة علوم وتكنولوجيا، العدد 43، 2016.
- 16- سفيان بوط، تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11 .
- 17- عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التجريم والمتابعة الجزائية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 07، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2018 .
- 18- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03، جامعة محمد خيضر بسكرة .
- 19- محمد الأمين كمال، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، العدد 13، جامعة محمد خيضر بسكرة .
- 20- محمد حجازي، دور أدوات التهيئة والتعمير ومدى كفاءتها في حل إشكالية العمران في الجزائر، مجلة القانون الدولي والتنمية، العدد 01، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم .
- 21- نور الهدى موهوبي، إجراءات إصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، العدد 02، جامعة يحي فارس، المدية .
- 5- الملتقيات :
- 1- صورية زردوم، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013 .
- 2- عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013

الهوامش:

- ¹ عبد الله شريط، نصوص مختارة من فلسفة ابن خلدون، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1984، ص 81
- ² الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 11.
- ³ المرسوم التنفيذي 317/05، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية، عدد 62، المؤرخة في 11 سبتمبر 2005، ص 09.
- ⁴ أمال قداري، دور أدوات التهيئة و التعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة و اعتبارات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جوان 2017، ص 100.
- ⁵ محمد حجازي، دور أدوات التهيئة والتعمير ومدى كفاءتها في حل إشكالية العمران في الجزائر، مجلة القانون الدولي للتنمية، العدد 01، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغام، ص 06.
- ⁶ محمد حجازي، الظاهرة العمرانية ومدى كفاءة الآليات لحل إشكالية العمران بالجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 03، جانفي 2013، ص 104.
- ⁷ عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 23.
- ⁸ محمد حجازي، الظاهرة العمرانية ومدى كفاءة الآليات لحل إشكالية العمران بالجزائر، مرجع سابق، ص 105.
- ⁹ سلسبيل كيجل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، قسم الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016، ص 09.
- ¹⁰ عربي بايزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص 85.
- ¹¹ صابر بن صالحية، أدوات التهيئة والتعمير آلية رقابة على عمليات البناء، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 45، جوان 2016، ص 259.
- ¹² راجح هنيلي، إستراتيجية التنمية المستدامة في تخطيط المدن الجديدة: الجزائر نموذجا، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 21، ديسمبر 2015، ص 167.
- ¹³ أمال قداري، مرجع سابق، ص 103.
- ¹⁴ عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 31.
- ¹⁵ صابر بن صالحية، مرجع سابق، ص 260.
- ¹⁶ المادة 22 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، ص 1563، المعدل والمتمم بموجب الامر 26/95 المؤرخ في 25/09/1996، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 55.
- ¹⁷ أمال قداري، مرجع سابق، ص 105.
- ¹⁸ صورية زردوم، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و 18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 391.
- ¹⁹ المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 1 جوان 1991، تنص على: "لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقا لوثيقة محل ذلك".
- ²⁰ أمال يعيش تمام، التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، مجلة الإجتهد القضائي، العدد 12، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2016، ص 185، 186.
- ²¹ عيسى بن دوحه، القيود القانونية على عملية البناء، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 02، جامعة عباس لغرور خنشلة، جويلية 2014، ص 35.
- ²² فيصل الوائي، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، مارس 2018، جامعة ابن خلدون، تيارت، ص 83.
- ²³ حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2012، ص 314.

- ²⁴ نور الهدى موهوبي، إجراءات إصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، العدد 02، جامعة يحي فارس بالمدينة، ص2.
- ²⁵ صورية زردوم، مرجع سابق، ص391.
- ²⁶ عربي بايزيد، مرجع سابق، ص182.
- ²⁷ عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص274.
- ²⁸ ربيعة دباش، البناء المخالف وآليات تطبيق القوانين المنظمة للبناء في الجزائر بين التشريع والتنفيذ، مجلة علوم وتكنولوجيا، العدد43، 2016، ص10.
- ²⁹ المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، المؤرخة في 22 فيفري 2015، ص03.
- ³⁰ عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد03، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص22، 23.
- ³¹ عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص145.
- ³² محي الدين بريح، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة التعمير والبناء، العدد 05، جامعة ابن خلدون تيارت، مارس 2018، ص109.
- ³³ عربي بايزيد، مرجع سابق، ص210.
- ³⁴ ربيعة دباش، مرجع سابق، ص10.
- ³⁵ المادة 51 من القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 2 ديسمبر 1990، ص1658، معدل ومتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 51.
- ³⁶ سلسيل كيجل، مرجع سابق، ص67.
- ³⁷ عربي بايزيد، مرجع سابق، ص223.
- ³⁸ الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص125.
- ³⁹ ربيعة دباش، مرجع سابق، ص10.
- ⁴⁰ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومو، الطبعة السابعة، الجزائر 2009، ص102.
- ⁴¹ عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مرجع سابق، ص282.
- ⁴² صورية زردوم، مرجع سابق، ص392.
- ⁴³ عربي بايزيد، مرجع سابق، ص219.
- ⁴⁴ خالد بوصفصاف، التحكم في التعمير كآلية قانونية للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، مجلة الحقيقة، العدد01، 2018، ص122.
- ⁴⁵ الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص202.
- ⁴⁶ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص103.
- ⁴⁷ شهرزاد سي مرابط، شهادة مطابقة البناء طبقا للقانون 08/15 من شهادة لإستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جامعة ابن خلدون تيارت، جوان 2017، ص198.
- ⁴⁸ المادة 20 من القانون 08/15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 3 أوت 2008، ص22.
- ⁴⁹ عائشة مزباني، القانون رقم 15/08 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي صعوبات تطبيقه وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة تخمات)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جامعة ابن خلدون تيارت، جوان 2017، ص244.
- ⁵⁰ علي بن شعبان، تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 05، جامعة حسينية بن بوعلوي، الشلف، ديسمبر 2017، ص22.
- ⁵¹ علي بن شعبان، نفس المرجع، ص23.
- ⁵² ربيعة دباش، مرجع سابق، ص11.
- ⁵³ الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص211.
- ⁵⁴ المادة 16 من القانون 08/15، سابق الذكر.

- ⁵⁵ الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 213 .
- ⁵⁶ المادة 68 من القانون 08/15، سابق الذكر .
- ⁵⁷ سلسبيل كيحل، مرجع سابق، ص 90 .
- ⁵⁸ كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 173، 174 .
- ⁵⁹ عائشة مزياني، مرجع سابق، ص 245 .
- ⁶⁰ سلسبيل كيحل، مرجع سابق، ص 92
- ⁶¹ المادة 41 من القانون 08/15، سابق الذكر .
- ⁶² عائشة مزياني، مرجع سابق، ص 245
- ⁶³ محمد الأمين كمال، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، العدد 13، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 526.
- ⁶⁴ سفيان بوط، تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11، ص 76
- ⁶⁵ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2015-2016، ص 164، 165 .
- ⁶⁶ سفيان بوط، مرجع سابق، ص 80
- ⁶⁷ عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التجريم والمتابعة الجزائية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 07، جامعة ابن خلدون خلدون تيارت، سبتمبر 2018، ص 05 .
- ⁶⁸ المادة 52 من القانون 90-29، سابق الذكر .
- ⁶⁹ سلسبيل كيحل، مرجع سابق، ص 97 .
- ⁷⁰ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 179، 180،
- ⁷¹ الفاضل خممار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الخامسة، دارهوم، الجزائر، 2015، ص 113 .
- ⁷² كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 143 .
- ⁷³ سلسبيل كيحل، مرجع سابق، ص 100، 101 .
- ⁷⁴ عبد الحليم بن بادة، مرجع سابق، ص 15 .
- ⁷⁵ محمد لعمرى، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 07، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2018، ص 28.
- ⁷⁶ عبد الحليم بن بادة، مرجع سابق، ص 16 .
- ⁷⁷ سفيان بوط، مرجع سابق، ص 84.
- ⁷⁸ عربي بايزيد، مرجع سابق، ص 315 .
- ⁷⁹ سفيان بوط، مرجع سابق، ص 85 .