

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة قسنطينة-1-
كلية الحقوق
قسم القانون العام
ماستر-2- تهيئة وتعمير

مقياس المنازل العمرانية

إعداد / د . الأستاذة بن شريطية سناء

2024/2023

- مقدمة -

حاول المشرع الجزائري من خلال أحكام قانون العمران وضع قواعد ردية بهدف تحقيق المصلحة الخاصة والمصلحة العامة العمرانية، من خلال تدخل الإدارة بفرض جملة من التراخيص الإدارية تضبط مجال العمران ومنحه للأفراد حق الطعن ضد القرارات الإدارية الغير المشروعة لإلغائها.

ونجد أن النظام القانوني الجزائري قد تبنى نظرية متكاملة للإختصاص القضائي حيث نجد أنه يتم الفصل في منازعات الجوار الواقعة بين الأفراد بشأن البناء دون رخصة أو مخالف لها من قبل القاضي المدني، ويختص القاضي الجزائري بتوقيع العقوبات الجزائية في مجال التعمير في حالة القيام بأشغال دون رخصة او مخالفة لها، أما القضاء الإداري سيلعب دور الرقابة على أعمال الإدارة التي تمارسها في مجال الضبط الإداري من خلال فرض إحترام النصوص القانونية، وتنحصر رقابة هذا الأخير في دعوى مراقبة المشروعية ودور المسؤولية

وسنحاول من خلال دراستنا التطرق إلى القرارات التنظيمية للتهيئة والتعمير على المستوى المحلي، اختصاص القاضي الإداري والعادي في الفصل في منازعات التراخيص العمرانية

أولا / القرارات التنظيمية والمحلية للتهيئة والتعمير

وتتمثل في المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي

1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد عرفته المادة 16 من القانون 29 90

على أنه (أداة للتخطيط الجمالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية اخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغة المرجعية لمخطط شغل الأراضي)

يفهم من ذلك أنه على الإدارة قبل منح أي رخصة تتعلق بالتعمير أو البناء أو الهدم أو تجزئة اجراء تحقيق محوره مدى تطابق هذه المشاريع مع مخططات التوجيهي ومخطط شغل الأراضي كنوع من الرقابة على أي نشاط يندرج ضمن عملية التعمير

لقد حددت المادة 19 من القانون 29 90 سالفه الذكر المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي إلى قطاعات معمرة، قطاعات مبرمجة للتعمير ومستقبلية التعمير وغير قابلة للتعمير

مخطط وضعي لمحتوى المخطط التوجيهي
للتهيئة والتعمير

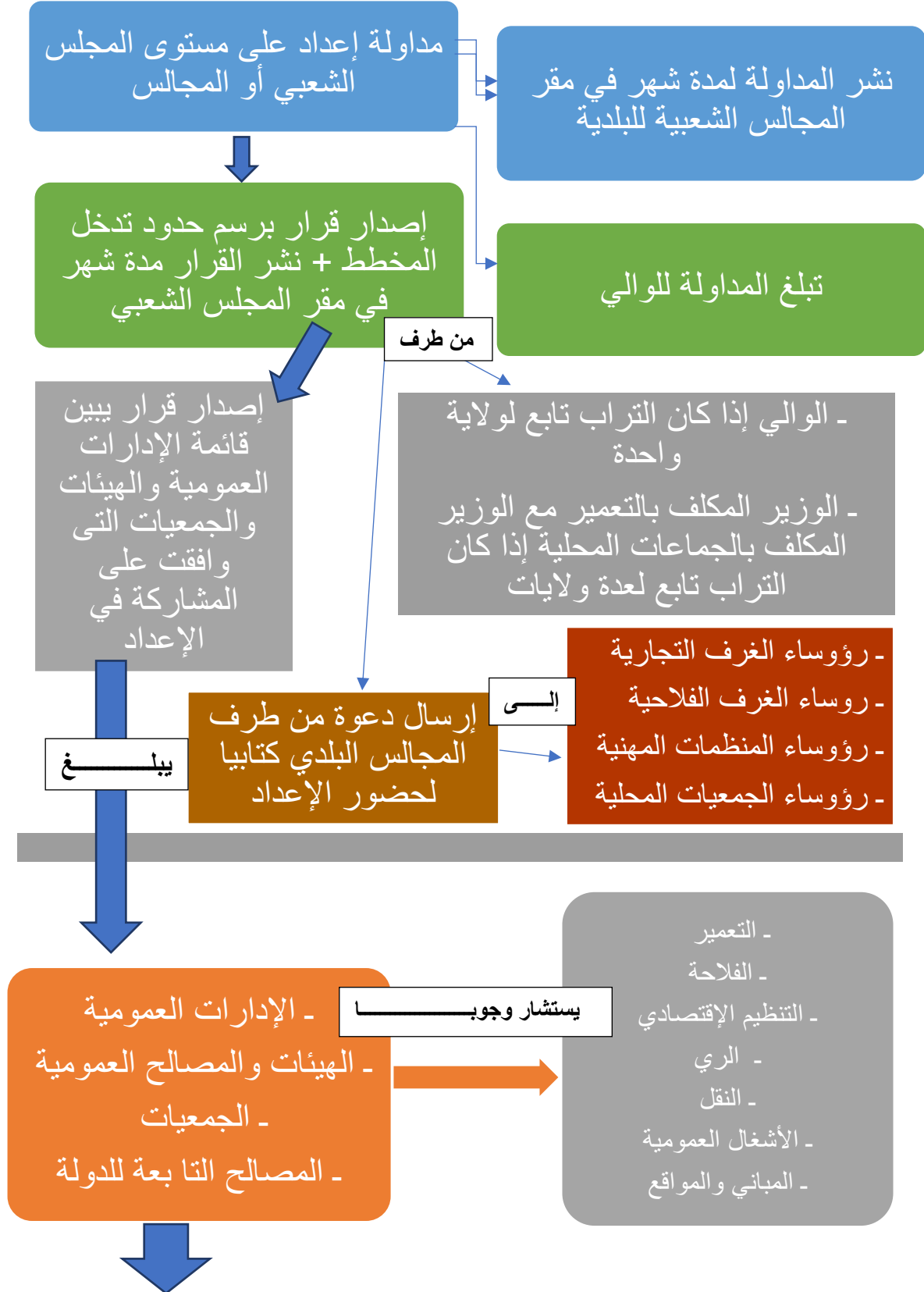
التشـــــــــــــــــكيلة

- التقرير التوجيهي
- لائحة التنظيم
- الوثائق والمستندات
لبيان

القطــــــــــــــــاعات

- القطاعات المعمرة
- القطاعات
المبرمجة للتعمير
- قطاعات
التعمير المستقبلية
- القطاعات الغير
قابلة للتعمير

مخطط يبين إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير



يخضع المخطط المنجز للتحقيق العمومي (الإستقصاء)
يقرر من رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 45 يوم

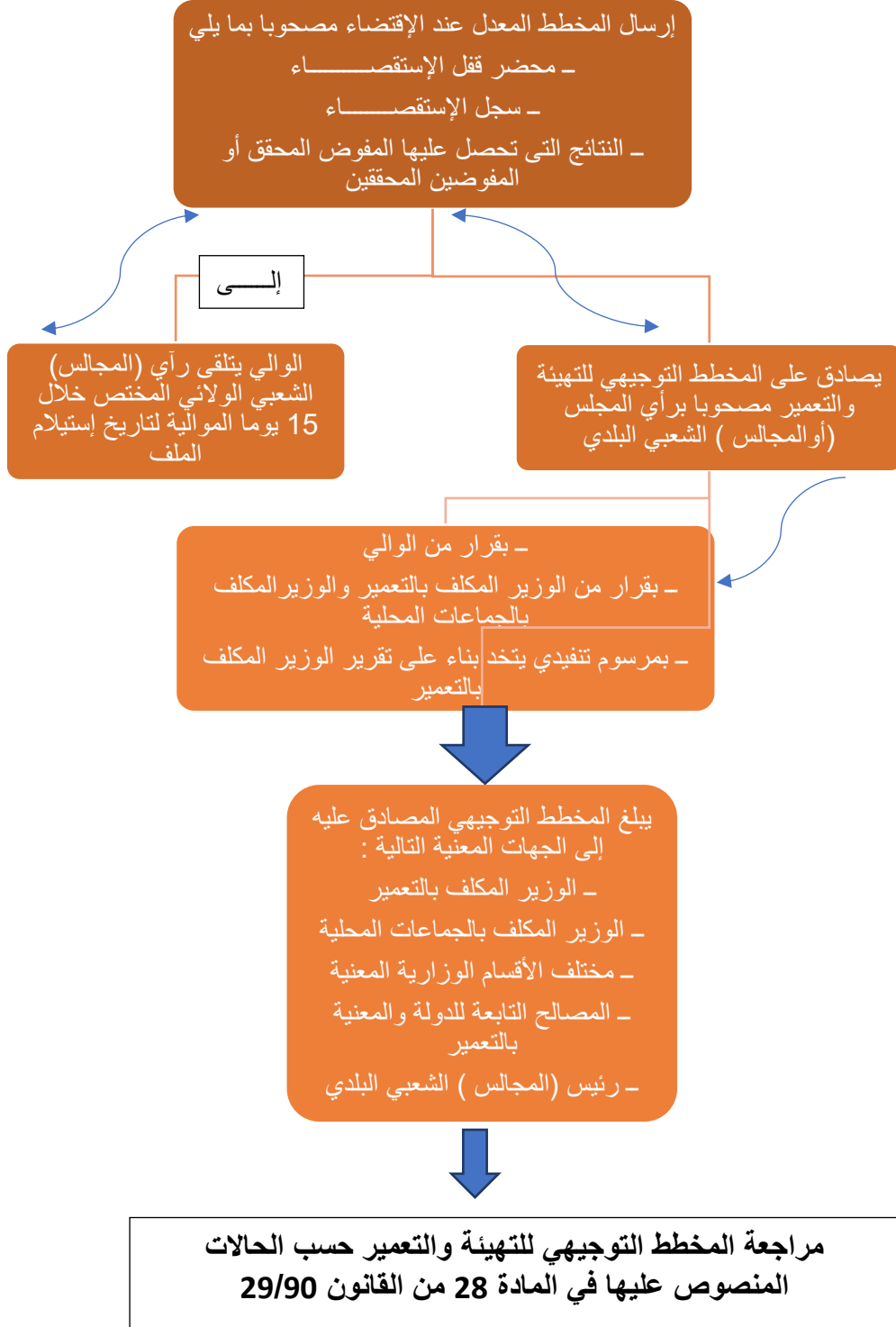
إعداد محضر قفل الإستقصاء
ويرسل إلى المجلس (المجالس)
الشعبي البلدي مرفق بالملف
الكامل للتحقيق العمومي +
استنتاجات المفوض المحقق أو
المفوضين المحققين خلال 15
يوم

ينشر القرار طيلة
فترة الإستقصاء

إرسال نسخة
إلى الوالي

تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على ضوء نتائج التحقيق العمومي

مخطط يبين إجراءات المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير



2- مخطط شغل الأراضي

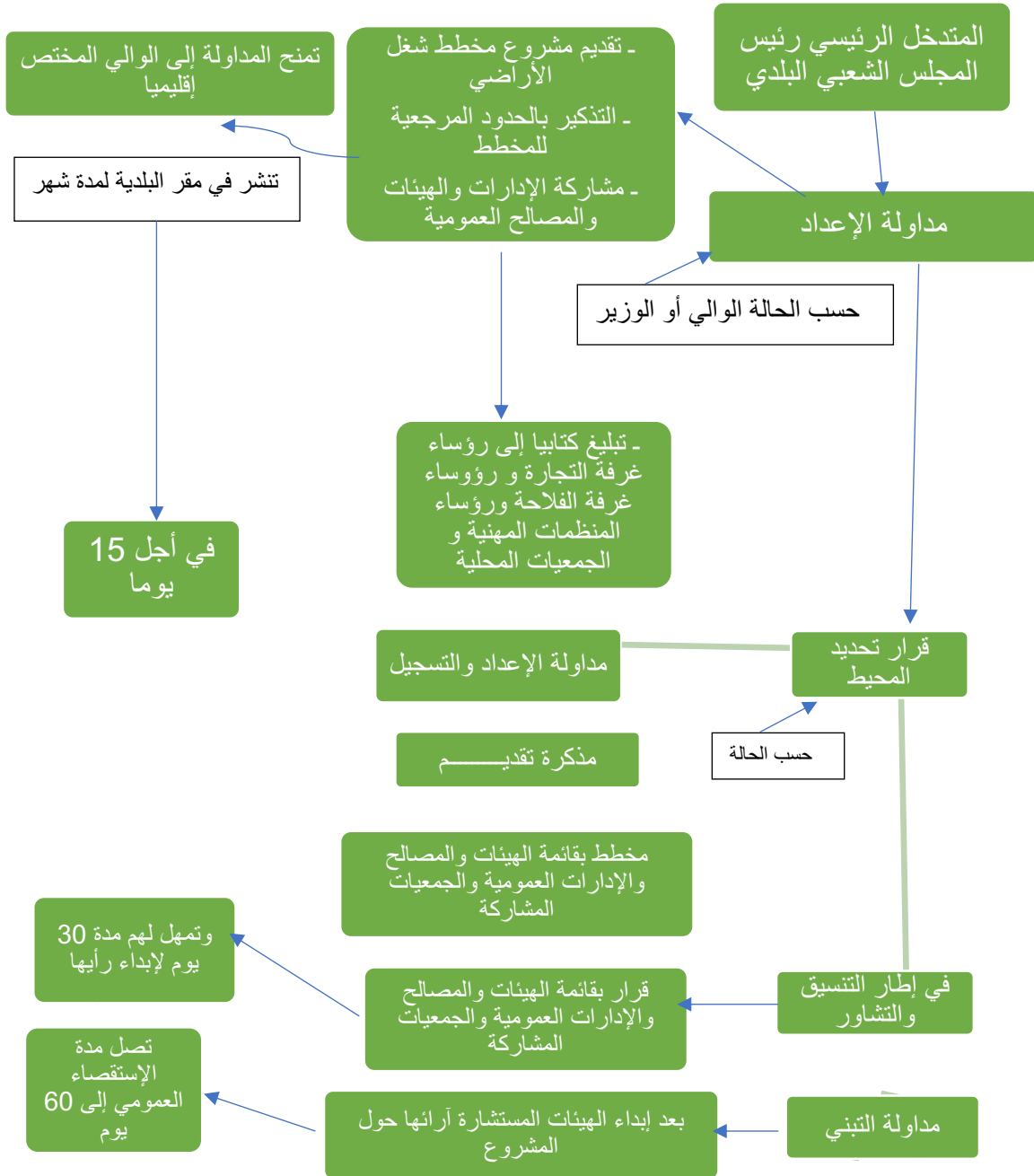
عرفته **المادة 31 من القانون 29 90** يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء وعليها فهو وسيلة تنظيمية لتسيير الحضري والبلدي يحدد بصفة مفصلة قواعد استعمال الأرض وضبط حقوق وكيفيات البناء مع احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي اجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

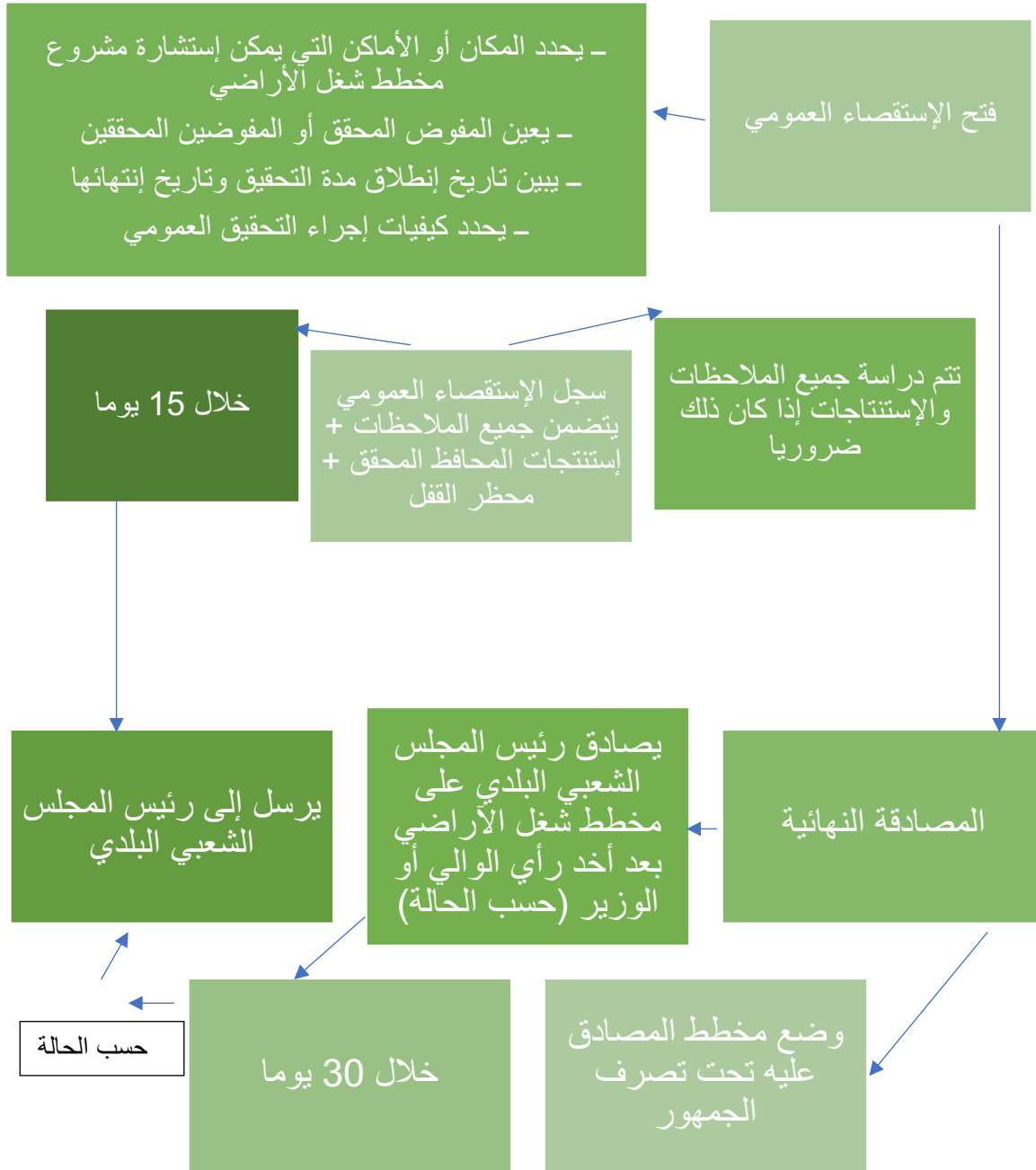
مخطط وضعي لمحتوى وآثار مخطط شغل الأراضي



مخطط وضعي لكيفيات الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي





مما سبق تعد مخططات التعمير قرارات إدارية تنظيمية يمكن الطعن فيها بالإلغاء، هذا المنطلق يمكن الإشارة الى بعض المنازعات المتعلقة بمشروعية مخطط شغل الأراضي، حيث قد يشوبه عيب من العيوب في أي مرحلة كانت باعتبار أن كل مرحلة تتم بموجب قرارات إدارية إذا فهي تخضع لرقابة القاضي نذكر منها: - حدوث ضرر للغير

ملاحظة: تم شرح هذه النقاط خلال المحاضرة

ثانيا / اختصاص القاضي الإداري في مجال التعمير

يمكن الطعن في القرارات الإدارية التي تصدر عن الجهات المختصة بمنح تراخيص التعمير بدعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة ولكي تقبل الدعوى يجب أن يكون المدعي صاحب صفة والمصلحة، وأن يثبت وجود أحد أوجه الطعن في القرار الإداري وقبل ذلك نتطرق إلى مفهوم القرار الإداري وأركانه

1- القرار الإداري

يعد (عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة احدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثرا قانوني بإنشاء وضع قانوني جديد أو التعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم).

(هو مجموع الأعمال القانونية المنفردة التي تصدرها السلطات الإدارية المختصة بإرادتها المنفردة والملزمة قصد احداث أثر قانوني عن طريق إنشاء مركز قانوني أو تعديله أو إلغاؤه بهدف تحقيق المصلحة العامة).

1-2 أركان القرار الإداري

القرار الإداري السليم والمشروع هو المنتج لإثاره القانونية بتوفر أركانه الأساسية وهي (السبب، الاختصاص، الشكل، المحل، الغاية).

الغاية (الهدف)	المحل	الشكل	الاختصاص	السبب
<ul style="list-style-type: none">تحقيق الصالح العام	<ul style="list-style-type: none">المركز القانوني الذي تتجه الإدارة الى احداثه أن يكون حالا مباشرا (انشاء ، تعديل ، الإلغاء)	<ul style="list-style-type: none">هو المظهر الخارجي الذي يبدو فيه القرار والاجراءات المتبعة في اصداره (تخلف الاجراء يؤدي الى البطلان امام القاضي)	<ul style="list-style-type: none">هو الصفة القانونية للسلطة المصدرة للقرار	<ul style="list-style-type: none">وهو الحالة القانونية التي تدفع الإدارة إلى اتخاذ القراروان يكون قائما عند اصدار القراروان يكون مشروع غير معيب بعيب انحراف السلطةوان يكون محدد بوقائع يقوم عليها

2- شروط رفع الدعوى

- الصفة والمصلحة في دعوى إلغاء تراخيص التعمير

- الصفة

هي عنصر من عناصر الدعوى الإدارية، وهي تعني علاقة المدعي بالقرار الإداري المطعون فيه، بحيث يكون له مصلحة في إغائه وفي دعوى إلغاء تراخيص التعمير، يكون للأشخاص التاليين الصفة في الدعوى

صاحب الرخصة: وهو الشخص الذي منحتة الإدارة المختصة رخصة البناء أو الهدم أو التجزئة

الغير المتضرر من الرخصة: وهو الشخص الذي لا يملك رخصة البناء أو الهدم أو التجزئة، ولكنه يعاني من أضرار بسبب تنفيذ هذه الرخصة، مثل الجيران أو أصحاب الأراضي المجاورة

- المصلحة

هي عنصر من عناصر الدعوى الإدارية، وهي تعني أن يكون للمدعى مصلحة شخصية في إلغاء القرار الإداري المطعون فيه.

وفي دعوى إلغاء تراخيص التعمير، تكون المصلحة قائمة إذا كان للمدعى مصلحة في حماية حقه أو مركزه القانوني من الضرر الذي يلحقه تنفيذ الرخصة المطعون فيها

ويمكن أن تكون المصلحة في دعوى إلغاء تراخيص التعمير مصلحة مباشرة أو غير مباشرة

المصلحة المباشرة: وهي أن يكون المدعي هو المستفيد من قرار الإداري المطعون فيه، مثل صاحب الرخصة

المصلحة غير المباشرة: وهي أن يكون المدعي هو المتضرر من قرار الإداري المطعون فيه، مثل الجيران أو أصحاب الأراضي المجاورة

أمثلة على المصلحة في دعوى إلغاء تراخيص التعمير

مثال: على المصلحة المباشرة

صاحب رخصة البناء الذي يرغب في إلغاء رخصة البناء المجاورة له التي تؤثر على حقه في الانتفاع بعقاره

مثال: على المصلحة غير المباشرة

الجار الذي يعاني من أضرار بسبب تنفيذ رخصة البناء المجاورة له، مثل الضوضاء أو التلوث أو النقص في الرؤية

3- أوجه الطعن بالإلغاء

أوجه إلغاء قرارات رخصة البناء (نطاق تدخل القضاء لتسوية منازعات الرخصة)

- عيب الاختصاص

يكون القرار المتعلق برخص التعمير منح أو منع مشوب بعيب عدم الاختصاص إذا صدر خرقة لقواعد الاختصاص الموضوع، الزماني أو المكاني.

- عيب عدم الاختصاص الزماني

- إصدار قرار منح أو منع رخص التعمير بالنسبة لممثل الهيئة الإدارية المختصة سواء كان معين أو منتخب خارج الفترة المحددة له قانونا ويمكن استدراك هذا العيب بالإجازة الصريحة لاحقا من طرف الجهة المختصة

- عيب عدم الاختصاص المكاني

- إصدار قرار منح أو منع رخص التعمير من هيئة إدارية مختصة خارج الإقليم الذي يخضع لسلطته (رئيس المجلس الشعبي يمنح رخصة خارج بلديته) - (إثارة العيب)

- عدم الاختصاص الموضوعي

- إذا صدر القرار من غير الهيئة الإدارية المختصة لا يجوز التفويض

صدر القرار من موظف ليس له سلطة إصداره طبقاً للقانون وعيب الاختصاص مرتبط بالنظام العام نجاه نادراً لوضوح النصوص القانونية والتي حددت الجهة المختصة في إصدار القرار ما من طرف ر م ش ب / الوالي / الوزير القانون 29/90

المادة 65 (مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و76 أدناه، تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي

- بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة

- ممثلاً للدولة في حالة غياب شغل الأراضي بعد الإضطلاع على الرأي الموافق للوالي)

المادة 66 (تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة

- البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية و هيكلها العمومية

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية

- اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 47، 48، 49 أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه)

المادة 67 (تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإضطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية)

المادة 20 من مرسوم التنفيذي 15-19 (تستلزم رخصة التجزئة عند الاقتضاء ما يأتي :- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية وللبنائات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي اجملزة لغرض إقامة محلات مهنية الإقامة عندما لا ينزعج منها السكان - مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة - تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة.)

المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 (عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب. يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية حيث تحدد تشكيلته وكيفية سيره بموجب أحكام المادة 59 من هذا المرسوم. ترسل نسخة من الملف إلى المصالح الإستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية.

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل الخمسة عشر (15) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

- يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية - مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

- يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية - مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

- الأشغال والبناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز

- المنشآت المنتجة والنقل والموزعة والمخزنة للطاقة

- يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي)

عيب الإجراءات

عدم اتباع المراحل المقررة قانونا لإصدار القرار الإداري المتعلق برخص التعمير قرارا معيبا بعيب الإجراءات / المادة 65 من ق 90- (مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 ، 67 أدناه ، تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي

- بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الرقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة

- ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي

عيب الشكل

على الهيئة الإدارية المختصة بإصدار قرار منح أو المنع رخص التعمير مراعات شكليات جوهرية فيها ذلك منها تغليل أو تسببب قرارتها السلبيية المادة 62 م ت 90- 29

(لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون

وفي حالة الرفض أو التحفض يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا (القاضية بتأجيل البث في الطلبات على أن يكون تسبببها مستمد من القوانين المنظمة لذلك وإلا عد قرارها مشوب بعيب في الشكل

مثال: الاستشارات المسبقة التي تقدمها المصالح المختصة وأي إخلال من طرف الهيئة المصدرة للقرار بهذا الإجراء يجعل الضرر معيبا إجرائيا وعرضة للإلغاء المادة 77 م ت 15-19

(تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج.

يجب على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد إبداء رأيها في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي.

يجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة.

يجب عليها في جميع الحالات أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه)

- عيب الشكل والإجراءات

مثل أخذ رأي جهة معينة قبل اتخاذ قرار المنح أو الرفض، منح رخصة بناء دون استكمال الإجراءات القانونية اللازمة ... المادة 47 و 48 من المرسوم التنفيذي 15-19

المادة 47 (تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة الموافقات والآراء تطبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع. يعدّ الأشخاص العموميين أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء الذين تمت استشارتهم ولم يصدروا ردا في أجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة بعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات. يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمارة على مستوى الولاية
- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري وبصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق - لمصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية)

المادة 48 (عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم وجب دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفية سيره أحكام المادة 58 من هذا المرسوم. في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثلها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب)

- عيب السبب

هو انعدام الواقعة المادية أو القانونية التي تبرر إصدار القرار، وعيب السبب ليس من النظام العام وعلى المدعي إثباته إلا في حالة الضبط الإداري فيقع عبء الإثبات على الإدارة

- عيب المحل (القانون)

هو الأثر المترتب عن القرار غير جائز وغير ممكن تحقيقه ومن حالات ذلك المخالفة المباشرة للقاعدة القانونية **المادة: 62 من ق 90-29** (لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو رخصة التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا.)

- عيب الهدف والغاية أو الانحراف في استعمال السلطة

هو عيب يمس ركن الهدف ويأخذ عدة صور



إسقاط أوجه الطعن

- الحالات التي يتم الاستناد إليها لإلغاء القرار الإداري لعدم مشروعيته (أوجه الطعن بالإلغاء) أوجه دعوى الإلغاء في مجال التعمير

- عيب الشكل والإجراءات:

- **مثال:** أخذ رأي جهة معينة قبل اتخاذ قرار منح الرخصة أو عدمه
- **المادة: 15 من 90-**
29
- (يجب الاستشارة للجمعيات المحلية للمستعملين والغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي)
- استشارة اللجنة الولائية لهندسة المعمارية
- **المادة 47 من 15-**
19
- المدكورة سابقا
- ((الأشخاص العمومية الواجب استشارتهم))
- **المادة: 48 المدكورة سابقا من 15-19**
- **المادة 49 المدكورة سابقا من 15-19**
- **المادة 12 الخاصة برخصة التجزئة المادة 177 الخاصة برخصة الهدم كلما تكلم عن الاستشارات المسبقة**

- دعوى إلغاء رخصة البناء:

- يقابل (إنشاء دون رخصة) اختصاص الإدارة وليس القضاء / **المادة 76 مكرر 4** ((عندما ينجز بناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثني عشر وسبعين (72) ساعة
- في هذه الحالة ومرعاة للمتابعات الجزائية ، يصدر م ش ب المختص بقرار هدم البناء في أجل ثمانية (8) أيام حالة ، ابتداء من تاريخ استلام المخالفة
- عند إنقضاء المهلة وفي قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، يصدر الوالي هدم البناء في أجل لا يتعدى (30) يوما
- تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي
- يتحمل مصاريف التكاليف الخاصة بالهدم ويحصلها م ش ب بكل الطرق القانونية
- إن معارضة المخالف لقرار الهدم المتخذ من قبل سلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية)

- عيب عدم الاختصاص:

- دور القاضي الإداري أعمال سلطته الرقابية بإلغاء القرار المعيب بعدم الاختصاص وتقرير المسؤولية عنه أو تقرير مسؤولية الإدارة مباشرة عندما لا تقوم بمنح الرخصة دون سبب مبرر قانوني
- وهو عيب نادر الحدوث كون القانون يحدد الجهات الإدارية المختصة بمنح التراخيص البناء حصرا
- الإشكال هو تداخل أو تجاوز الاختصاص ويكون عادة بين م ش ب والوالي حيث في بعض الإنجازات يشتركان في صفة تمثيل الدولة ويتصرفان باسمها / **المادة: 65 و 66 و 67 من ق 29-90** (المذكورين سابقا)

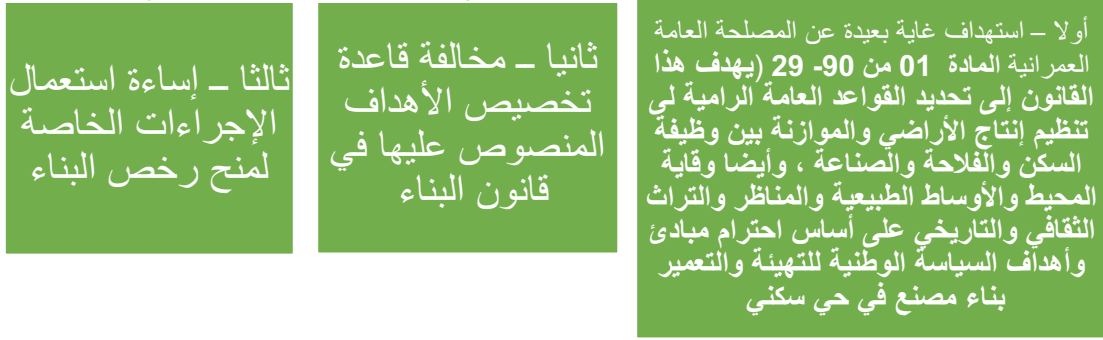
– عيب انحراف السلطة:

- على الإدارة استهداف المصلحة العامة من إصدار قراراتها ويستوجب موازنة بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة في هذه الحالة

– عيب المحل:

- مخالفة القاعدة القانونية يؤدي إلى بطلان تراخيص أعمال البناء
- مثال: رخصة التجزئة /
- المادة 17 من 15-19
- (لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك. يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به)
- المادة 52 ف 3
- المادة: 28 من المرسوم التنفيذي 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير احترام التعلية (علو يفوق معدل علو البنايات المجاورة

صور الإنحراف



عنصر الاستعجال في قرارات التعمير

نصت المادة 921 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية (في حالة الاستعجال القصوى يجوز لقاض الاستعجال أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى دون عرقلة لتنفيذ أي قرار إداري بموجب أمر على عريضة ولو في غياب القرار المسبق وفي حاله التعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري يمكن أيضا لقاضي الاستعجال ان يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه)

نصت المادة 76 من القانون 90-20 من التعديل على إمكانية رفع دعوى قضائية من طرف الإدارة من أجل الأمر بتوقيف الأشغال

حيث بناء على المادتين نجد القاضي الإستعجالي مختص بالفصل في القضايا في حالة وجود بناء دون رخصة ومتجاوز لحدود الرخصة له، الأمر بالإجراءات التالية

- 1- الأمر بوقف الأشغال
- 2- الأمر بمطابقه المواقع او الأشغال مع رخص البناء
- 3- الأمر بهدم المنشآت
- 4- الأمر بإعادة تخصيص الأراضي بقص إعادته المواقع الى ما كانت عليه من قبل

- دعوى وقف تنفيذ تراخيص أعمال التعمير والبناء

قبول طلب وقف تنفيذ رخيص أعمال البناء يجب توفر شرطين إذا تخلف أحدهما يعد الطلب مرفوضا دون ان يكون لهذا الرفض تأثير على ما سوف يصدر من حكم او قرار في الدعوى الرامية إلغاء قرار الترخيص بالبناء

- الشرط الأول/ دعوى الإلغاء قد رفعت المادة **918 ق إ د** والمادة **926**

المقصود هنا ان يطلب رفع الغاء تنفيذ لأن نفاذ القرار قد يؤدي إلى نتائج سيتعدل تداركها ضرر كبير يصعب رده من طرف الطاعن

ويشترط لقبول دعوى وقف تنفيذ قرار الترخيص بالبناء ضرورة اقترانه بدعوى إلغاء هذا القرار وما جاءت به نص المادة 834 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

لا يقبل طلب وقف تنفيذ القرار الإداري ما لم يكن مترامنا مع دعوى مرفوعة في الموضوع أو في حالة التظلم أي إذا كان الطلب خالي من المحل أو تفصل الجهة القضائية في دعوى الإلغاء قبل فصل جهة الاستعجال في طلب وقف التنفيذ ويمكن رفع دعوى وقت تنفيذ دون رد الإدارة على التظلم الإداري

و عليه يبقى على الطاعن إثبات شرط الاستعجال الجدي في الدعوى الرامية الى وقف تنفيذ تراخيص البناء

- الشرط الثاني/ الاستعجال

تستجيب المحاكم الإدارية لطلب وقف تنفيذ القرارات الإدارية عندما تتأكد من جديه الوسائل المعتمدة في دعوى الإلغاء من خلال اطلاعها على ملف وتفحص أوراقه

وعليه شرط الاستعجال يقوم على عنصر الخطر المحدق وعنصر عدم المساس بأصل الحق

4 - قرارات محل الطعن في منازعات العمران

- القرارات الخاصة برخصة البناء - رقابة القاضى الإدارى -

قرارات الموافقة بمنح الرخصة



رخصة الهدم:

هي عبارة عن قرار إداري يجيز للمالك القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي للبناء عندما تكون هذه الأخيرة تقع في مكان مصنف أو واقعة في أماكن تاريخية أو معمارية أو سياحية وثقافية أو طبيعية إلى غير ذلك تمنح من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي على أنه في حالة رفضه تسليم الرخصة يمكن لطالبيها اللجوء إلى القضاء.

شهادة التعمير:

هي قرار إداري يهدف إلى إعلان الغير صاحب الطلب حول قابلية الأرض للبناء من عدمها تسلم من طرف رئيس الشعب البلدي وتحدد صلاحيتها بسنه واحده ابتداء من تاريخ تبليغها تخضع المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير وتخت عن النزاعات المتعلقة بها القواعد المتعلقة بالمنازعات الإدارية حيث يمكن طالب الشهادة عدم الرد السكوت الإدارة وعدم اقتناعه بذلك أن يرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة.

قرار رخصة التجزئة:

قرار إداري يتضمن تجزئة ملكية عقارية إلى وحدتين أو عدة وحدات تعتبر إجبارية في هذه الحالة وينتج عن هاته التجزئة تجزئة أخرى تكون قابلة للبناء تسلم من طرف رئيس مجلس الشعب البلدي أو من الوالي أو من الوزير بحسب اختصاص كل منهم وتختص المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة كل القرارات الإدارية المتعلقة بطلب أوراق التأجيل وسكوت الإدارة عن الرد.

شهادة التقسيم:

وهي قرار إداري منشئ لحق التقسيم في الملكية العقارية المبنية وتحدث صلاحيتها بسنة واحدة يمكن لطالب الشهادة في حالة الطلب أو عدم الرد رفع دعوى أمام القضاء الإداري.

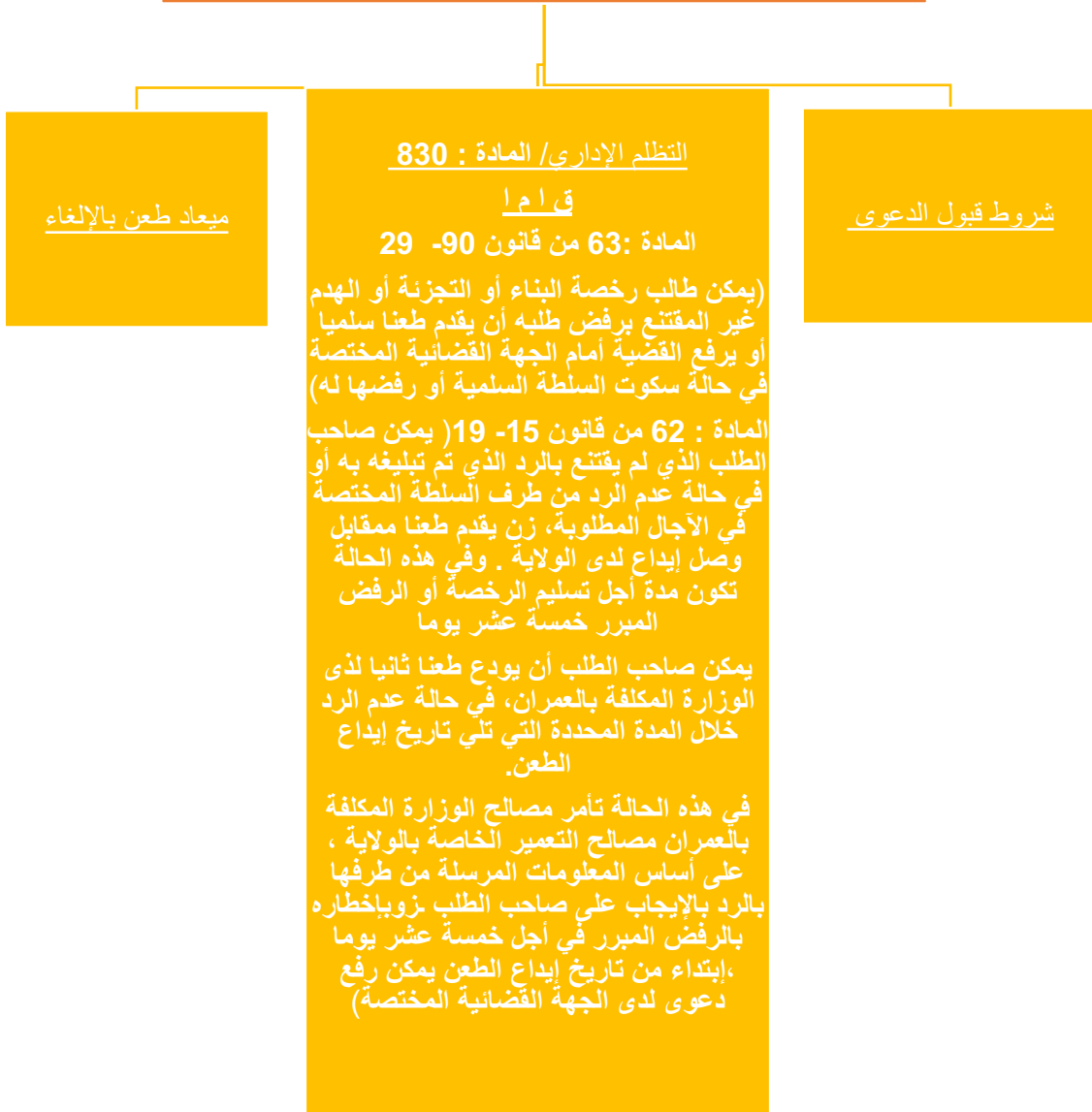
شهادة المطابقة:

عبارة عن قرار إداري يتضمن إقرار من الإدارة بصحة ما انجز من أعمال بناء وتكون المنازعات المتعلقة بها في عدم الرد على طلب المستفيد من رخصة البناء أو حالة السكوت، والغرض من التحقق من استخدام الفعلي للعقار المبنى واستغلاله فيما بني وشيد له.

1-4 تدخل القاضي لتسوية منازعات رخصة البناء

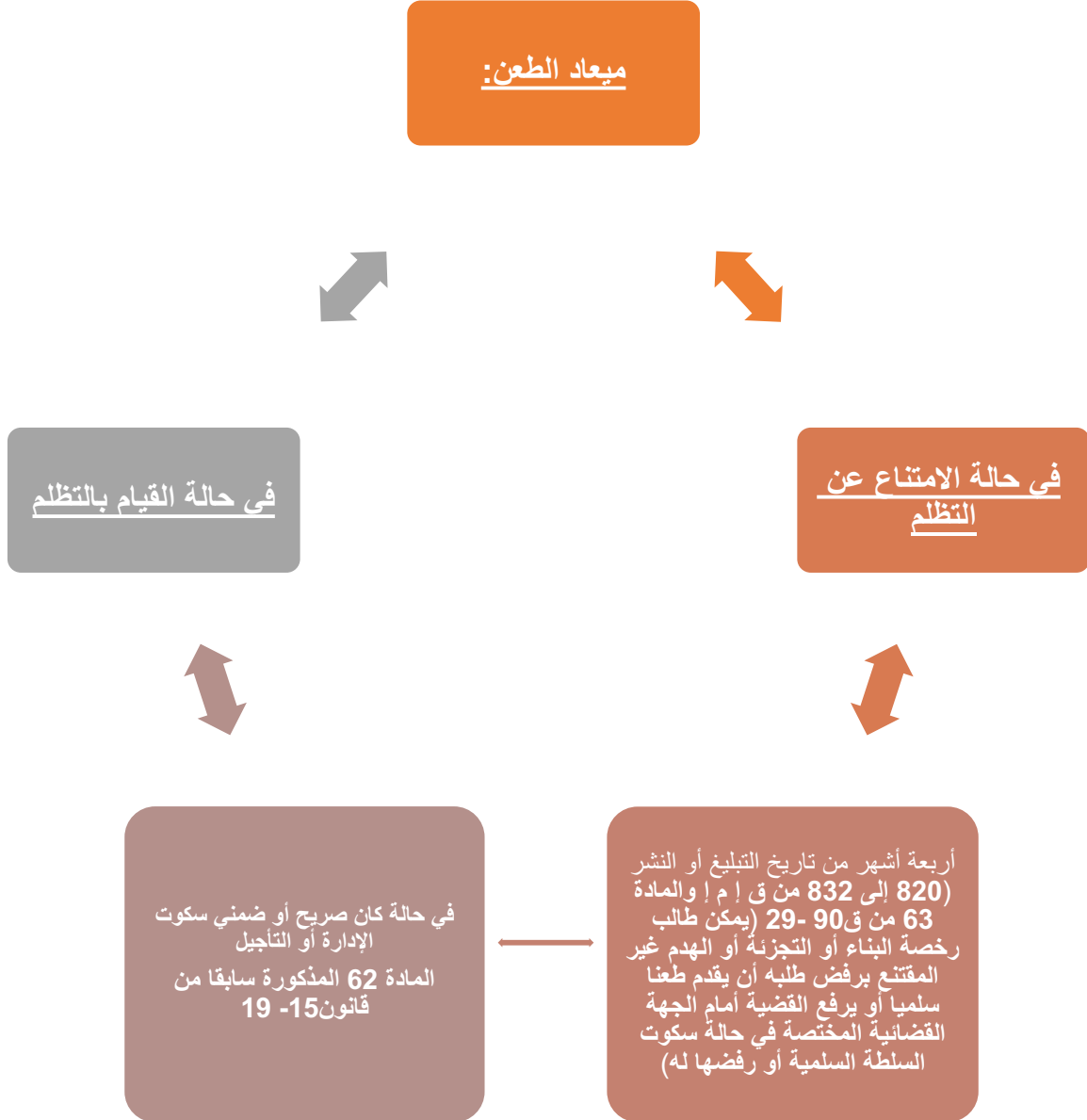
تدخله يكون عن طريق دعوى الإلغاء، ودوره هو البحث في مشروعية القرار ومدى توافقه مع قواعد القانون وإلغاء القرار دون أن تكون له سلطة السحب أو التعديل أو إصدار

إصدار قرار آخر يحل محل القرار المعيب



2-4 ميعاد الطعن بالإلغاء

يختلف حساب الميعاد لرفع دعوى الإلغاء بحسب إبداء التظلم الإداري من عدمه



من طرف الوالي أو الوزير

من طرف المجلس الشعبي
البلدي

يوضع الطعن لدى الوزارة
المكلفة بالعمران تقوم لجنة
وزارية بدراستها

الطعن يودع لدى الولاية

مدة أجل تسليم الرخصة أو
رفضها هي (15 يوم)
لدراسة الطعن و(5 أيام)
للتبليغ وبعدها يبدأ أجل 4
أشهر المادة 829 ق إ م إ

ويمكن وضع طلب ثاني في
حالة عدم الرد في (15 يوم)
لدى الوزارة المكلفة
بالعمران

تلزم مصالح التعمير بالرد
بالإيجاب أو الرفض في
(15 يوم) من تاريخ الطعن
وبعد اللجوء إلى الإلغاء

ميعاد الطعن من الغير

المادة 56 من المرسوم 15-19 (ترخص النسخة من القرار المتضمن
رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني
بالاطلاع على الوثائق البيانية لمف الطاب وذلك إلى غاية انقضاء أجل
سنة (1) وشهر (1)

ثالثا / المنازعات العمرانية التي يختص بها القضاء العادي

لا ينظر القضاء العادي سوى لشخص طبيعي أو
معنوي في شرعية الرخصة أو محتواها

– أن يرفع طلب وقف الأشغال في
القضاء الاستعجالي العادي ولا يمس
أصل الحق

مثال / تعليية دون رخصة نظامية

(دعوى الاستحقاق): يدعي (أ) الملكية برخصة و (ب) يدعي الملكية بوعده من قاضي بتثبيت الملكية لصاحب العقد

- بناء شريك في الشيوخ على جزء مفرز - هذا لا يجوز قبل القسمة إلا بموافقة ثلاث أرباع 3/4 وإلا جاز لكل شريك طلب وقف أشغال أو إزالة البناء ودفع تعويض سائر الشركاء.
 - المطالبة بالهدم: البناء في أرض الغير دون رخصة
 - مضار الجوار: حق المرور، الحائط المشترك، حق المطل.
- ملاحظة: تم شرح هذه العناصر خلال المحاضرة

منـــــــــــــــــازعات القاضى الإدارى

إذا تعلق الأمر بإلغاء الرخصة / أو تأجيل تنفيذها أو تقييدها أو الامتناع عن منحها

ينظر القاضي الإداري في مدى شرعية تصرفات الإدارة.

- دعوى
المطالبة بتسليم
رخصة
البناء

- دعوى
الهدم تشييد بناء دون
رخصة نظامية / الدعوى لا
توقف الهدم ويكون تلقائي -
المادة 76 مكرر 4 من 90-
29

- دعوى
إلغاء الرخصة.

- هدم رغم
وجود رخصة

- وقف
تنفيذ
الرخصة

1- اختصاص القاضى الجزائى فى مجال العمران

- إلغاء رخصة البناء فى حالة مخالفة البناء الشروط الواردة فى الرخصة أو مخالفة الرخصة للقوانين -

نص المادة 41 من المرسوم التنفيذى 19-15

على انه (يشترط كل تشييد لبنايه جديده او كل تحويل لبنايه تتضمن اشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والوجهة الاستعمال او الوجهة والهيكل الحامل للبنائية الشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصه بناء الاحكام المواد 49، 55، 52، من القانون 29-90)

- تحديد الركن المادى -

انشاء المباني الجديدة ويقصد به اقامه البناء لأول مرة ويستوي الإنشاء سواء فوق سطح الأرض، منازل، عمارات، أنفاق محطات المترو، مستودعات.... إلى غير ذلك ولا يهم أن يكون الغرض منه لإنشاء سكني أو تجاري وهو ما نصت عليه

المادة 2 من القانون 15-08

:
(البناء: كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات تدخل البنائيات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة الشغل: كل استعمال أو استغلال البناية طبقا للوجهة المخصصة لها يمنع أيضا تشييد كل بناية فى أى تجزئة غير مرخصة)

يكفي لقيام الركن المادي أن يقوم اي شخص بتشييد بناء جديد توسيع او تدعيم أو ترميم بناء، هاته الأعمال تتطلب ترخيص من الجهات الإدارية المختصة طبقاً لنص

المادة 52 من القانون 29-90 المذكورة سابقاً

والمادة 41 (تتكون المحفظة العقارية البلدية من - الأراضي التي تمتلكها البلدية - الأراضي المقتناة في السوق العقارية - الأراضي المتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به)

توسيع البناء أو تعديله يقصد به تمديد البناية أو تحويلها مثلاً إزالة حائط فاصل بين شقتين وجعلها شقة واحدة التعلية لم ينص صراحة ويقصد بها الارتفاع بالمبنى قائم إلى أكثر من الارتفاع الملخص به ويمكن معاناتي ذلك بناء على المخططات

تدعيم البناء مثال ذلك كم من الاساسات ترميم شروخ المباني الحيطان الاجزاء المشتركة تقوية الأعمدة أو الأسقف واجهة البناء وكل تعديل لوجه المبنى من الخارج

وزيادة على هذه الأعمال المحظورة التي تستلزم رخصة بناء إضافة **المادة 77 من القانون 29-90** (السالفة الذكر) بعض الأعمال بصفه عامة تشمل أي تنفيذ لأشغال أو استعمال الأرض يتطلب استصدار رخصة وفقاً لهذا القانون مما تقدم استخلاص

- الركن المادي لجريمة البناء دون رخصة

هي كل فعل ايجابي يقوم به الفاعل من أعمال البناء دون حصولها على رخصة ولو كان البناء موافقاً للقوانين المعمول بها

- الركن المعنوي

هو اتجاه إرادة الفاعل إلى البناء مع عدم امتلاكه لرخصة وهذا يكفي لإثبات الركن المعنوي

معـايـنة الجـريـمة

- الأشخاص المؤهلين للمعاينة

حددتهم **المادة 73 من القانون 29-90** (يمكن الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجارية تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب وإبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء)

هو رئيس المجلس الشعب البلدي، الوالي والأعوان المفوضين لهم ذلك وأضافت

المادة 74 من نفس القانون الجمعيات القانونية التأسيس (يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير)

وحدد المرسوم التنفيذي 55-06 شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة

– من أهم الأعراف المفوضين

مفتش التعمير، مستخدمى الإدارة للسكن والعمران وهم عبارة عن مهندسين، أعراف مصالح التعمير التابعون للبلدية، ضباط أعراف الشرطة، بالإضافة إلى شرطة العمران وهي تابعة لجهاز الأمن العمومي

– وتتمثل مهامهم فى

– مراقبه الوثائق وتسخير القوة العمومية **المادة 76 مكرر1**

إعلاوة على ضباط وأعراف الشرطة القضائية المنصوص عليهم فى التشريع المعمول به يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون، كل من – مفتشى التعمير – أعراف البلدية المكلفين بالتعمير – موظفى إدارة التعمير والهندسة المعمارية)

و76 مكرر5

إفى حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدى والوالى المختصين فى أجل لا يتعدى إثنين وسبعين ساعة (72)

فى هذه الحالة، تقرر الجهة القضائية التى تم اللجوء إليها للبحث فى الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا فى أجل تحدده

فى حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة فى الأجل المحددة يوم رئيس المجلس الشعبي البلدى أو والى المختصين تلقائيا، بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف)

– تحرير محاضر المعاينة **المادة 76 مكرر2** (عند معاينة المخالفة، يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن

بالتدقيق وقائع المخالفة، وكذا التصريحات التى تلقاها من المخالف

يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفى حالة وفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك فى المحضر، وفى كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس.)

وفى هذه الحالات يوجد ثلاث نماذج للمحاضر

– محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصه بناء

– محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة الرخصة المسلمة

– محضر معاينة اشغال شرع فيها بدون الحصول على رخصه هدم

بعد الانتهاء من محضر يرسل الى رئيس المجلس الشعبي البلدى والوالى المختصين فى أجل 72 الساعة من تاريخ

تحريره وفى حالة التأكد من عدم مطابقة البناء

- الإجراءات المترتبة عن البناء دون رخصة

يختلف باختلاف الجهة التي أوقعت الجزاء

الإدارة

المادة 76 مكرر /فقرة 2

(في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده)

يكون من اختصاص (ر م ش ب) أو (الوالي)

- 8 أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة يكون من طرف (ر م ش ب)

- أو 30 يوم من تاريخ استلام المحضر المثبت للمخالفة يكون من طرف (الوالي)

- نفقات الهدم تكون على المخالف ويحصل عليها (ر. م. ش. ب) بكل طرق الحجز ويمكن المخالف معارضة قرار الهدم أمام الجهات القضائية وهنا لا يحق قرار الهدم

المادة 76 مكرر 4 فقرة 6 من المرسوم التنفيذي 04-05

(إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية، أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية)

ويمكن للمخالف رفع دعويين الأولى أمام قاضي الموضوع والثانية أمام قاضي الإستعجالي من أجل وقف تنفيذ قرار الهدم إلى غاية الفصل في الموضوع

- المتابعة القضائية

تحريك الدعوى العمومية

- من قبل النيابة العامة بناء على محضر المعاينة المرسل من قبل مؤهل خلال 72 ساعة وهذا المحضر لا يطعن فيه إلا بالتزوير

المادة 77 من ق 29-90

(يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300،000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة)

- تحريك الدعوى من قبل وكيل الجمهورية

- من طرف الادعاء المدني كل متضرر المادة 72 من ق إ م إ

- من طرف الجمعيات المادة 74 مرسوم التنفيذي 90-29 (المذكورة سابقاً)

التدابير والعقوبات

المادة 76 مكرر فقرة 05

(يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية)

العقوبات

المادة 77 من ق 29-90 (المذكورة سالفًا) والمادة من ق 15-08
ولا نجد أن هذه العقوبات تتناسب مع خطورة الفعل

- جريمة البناء المخالفة لأحكام رخصة البناء

أركان الجريمة

(الركن المادي)

حالة قيام الباني بتنفيذ أشغال البناء بشكل مخالف لأحكام الرخصة يتم إثباتها بموجب محضر معاينة من قبل الأعوان المؤهلين بذلك عند الشروع في أشغال البناء أو التهيئة أو عند الانتهاء أو عند طلب شهادة مطابقة وعدم تحقيق هذه الأخيرة، كل هذه الصور ذات الطابع التقني تتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير
- تدخل في ذلك جريمة عدم وضع لافتة مرئية تبين محتوى المشروع أو وجودها مع عدم استكمال البيانات الجوهرية
- عدم الاستعانة لمهندس معماري ومدني وق 29-90 لم يتحدث عن إلزامية وجود مهندس معماري ومدني واكتفى بذكر المقولة في نص المادة - 77 - المذكورة سالفًا

(الركن المعنوي)

انصراف إرادة الباني إلى قيام بنشاط أو أي عمل يدخل ضمن الإخلال بالتزام منصوص عنه باعتبارها جريمة عمدية
- مثال / تشويه واجهات البناء (إغلاق النوافذ / فتح المرآب بالطابق السفلي / فتح مطلات في أماكن غير محددة في الرخصة / عدم اكتمال المبنى لمدة طويلة
تثبت الحالة بموجب محضر معاينة من قبل عون موهل المادة/ 16 من م ت 55-06
تثبيت وقائع المخالفة المادة 76 مكرر 2 من 29-90 المذكورة سابقًا بنفس إجراءات المعاينة من اختصاص القاضي الجزائي

العقوبات

المادة 76 مكرر 5 من ق 29-90 المذكورة سابقًا وفي الغالب يحكم بنص المادة 77 المذكورة سالفًا من ق 29-90

- جنحة الهدم دون رخصة

نصت عليها المادة 60 من 29-90

(يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.
تحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال والشروط والأجال التي يحددها التنظيم)
والهدم التزام حددته المادة 64 من 29-90 (يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد)

المناطق التي تستلزم ذلك كما نصت المادة 16 من المرسوم 06 - 55 المحدد لشروط وكيفيات تحقيق الأعوان المؤهلين في البحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير

- ركنها المادي: عدم استصدار رخصة الهدم، - ركنها المعنوي: تجاه إرادة المعني إلى فعل الهدم دون رخصة.

ملاحظة: عودة للمحاضرة.

- المخالفات وفقا للقانون 15-08 المتعلق بمطابقة النيات وإتمام إنجازها

وتتمثل في

* أ - مخالفات تتمثل في أشغال متعلقة بالتجزئات

1* - إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة

نصت المادة 73 من ق 15-08

(يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بالأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول و في هذه الحالة يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنائات المشيدة في الأجل الذي يحدده
إذا لم تمثل المخالف يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم ويتحمل المخالف مصاريف لا يعفي توقيف الورشة وهدم البنائات وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية المخالف من متابعة القضائية)

وكذا المادة 74 من ق 15-08

(يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار 100.000 دج (إلى مليون أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة دينار (1.000.000 دج (كل من ينشئ تجزئة وفي حالة العود تضاعف العقوبة)

- تجريم فعل إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية سواء كانت فوق أرض تابعة للأمالك الوطنية (الدولة) أو فوق ملكية خاصة

(ركنها المادي)

ارتكاب فعل إيجابي يتمثل في إنشاء التجزئة أو مجموعة سكنية في غياب الرخصة إما لعدم الطلب أو لفوات الأجل

المادة 30 من م ت 15-19

تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:
- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ
إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة إنجاز الأشغال وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها.
غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الأجل المحددة والمقررة للإنجاز المشار إليها في الفقرة أعلاه تطبق على أشغال المراحل المختلفة.
عندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.
يعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا قصد مباشرة أي أشغال أو استئنافها بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه.
يتم إعداد رخصة التجزئة على أساس هذا الطلب دون دراسة جديدة للملف شرط ألا يتم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد وتكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة.)

(التنفيذ (ثلاث سنوات من تاريخ تسليم الرخصة)

- (الركن المعنوي)

لا يشترط توفر القصد الجنائي بمجرد ارتكاب العمل بإرادة المعني يترتب عليه وقوع الجريمة

2* تشييد بناية داخل تجزئة لم يحصل لها على رخصة تجزئة

نصت عليها المادة 75 من ق 15-08 (يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار) 100.000 دج (إلى مليون دينار) 1.000.000 دج (كل من يشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة وفي حالة العود تضاعف الغرامة

- (ركنها المادي)

إقامة بناء في أرض مجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة وإذا كان صاحب التجزئة هو صاحب البناء هنا جريمة مركبة، الركن المادي فيها إنشاء تجزئة غير مرخصة وإقامة بناء على تجزئة دون رخصة بناء

- (ركنها المعنوي)

هو القيام بالفعل المادي

3* جريمة بيع قطعة أرض من تجزئة أو مجموعة سكنية غير مخصصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع

نصت عليها المادة 77 من ق 15-08

(يعاقب الحبس من ستة إلى ستة أشهر إلى سنة) 1 (وبغرامة من مائة ألف دينار) 100.000 دج (إلى مليون دينار) 1.000.000 دج (أو بإحدى العقوبات كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام أو وقت لأشغال الانتفاع. وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة) 1 (إلى خمس) 5 (سنوات وتضاعف الغرامة)

وتم حصر الأرض في تصرف البيع فقط

* ب - مخالفات تتعلق بعدم إتمام أشغال الإنجاز

تتضمن في

- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد برخصة إتمام الإنجاز المادة 90 من 15-08 (يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار) 10.000 دج (إلى ثلاثين ألف دينار) 30.000 دج (كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة)

- عدم إتمام أشغال إنجاز في المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز المادة 81 من 15-08 (يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار) 5.000 دج (إلى عشرين ألف دينار) 20.000 دج (كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحددة)

- فتح ورشة إتمام إنجاز دون ترخيص وعدم وضع سياج الحماية الورثة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز

المادة 89 من 15-08

(يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار) 50.000 دج (إلى مائة ألف دينار) 100.000 دج (كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبنانية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على

التوالي على رخصة البناء أو شهادة مطابقة
تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على اقاول الذي أنجز أشغال الربط
أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك
تضاعف الغرامة وفي حالة العود
يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل هذا
الأخير المصاريف)

***ج - المخالفات المتعلقة بالمطابقة -**

تتمثل في

- عدم التصريح ببنائة غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة

المادة 83

(يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج (إلى ثلاثمائة ألف دينار) 300.000 دج
مطابقة في مفهوم هذا القانون (كل من لا يصرح ببنائة غير متممة أو تتطلب تحقيق
وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن الأمر بهدم البناية مصاريف على عاتق المخالف)

- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة

المادة 85

(يعاقب بغرامة من خمسة ألف دينار (50.000 دج (إلى مائة ألف دينار) 100.000 دج (كل من
وفي حالة العود تضاعف الغرامة يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها)

- شغل واستغلال البناية قبل تحقيق المطابقة

المادة 82

(يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج (إلى خمسة ألف دينار) 50.000 دج (كل من
يمكن الجهة القضائية أن تأمر بإخلاء تثبت بشهادة المطابقة يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي
الأماكن فوراً في حالة عدم امتثال المخالفة يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة المحبسدة في ستة (6) أشهر إلى
اثني عشر (12) شهراً وتضاعف الغرامة)

- عدم تقديم طلب شهادة بعدم إتمام الإنجاز

المادة 98

(يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج (إلى عشرة آلاف دينار) 10.000 دج (كل من
يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو
لافتة
تدل على أشغال إتمام الإنجاز وفي حالة العود تضاعف الغرامة)

- عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد

المادة 92 من 15-08

(يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج (إلى خمسين ألف دينار) 50.000 دج
كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون وفي حالة العود تضاعف
الغرامة

- الربط غير القانوني بالشبكات للإنتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة

2- إختصاص القاضي المدني في منازعات قرارات التعمير

يتدخل القاضي المدني في إطار قرارات التعمير الفردية في صورتين /
الصورة الأولى

- العلاقة السببية بين الخطأ والضرر

الخطأ هو الذي أنشأ
الضرر الذي يدعيه
المضرور وعليه أن
يكون البناء الغير
مشروع هو مصدر
الضرر الذي أصاب
المضرور مثال /
حجب النور أو الهواء
عن الجار

- وبتوافر الأركان
الثلاث يقوم حق
المتضرر في التعويض
حسب نص المادة
124/ من قم والمتمثل
في الجزاء الذي يقرره
القاضي المدني على
مخالفة قرارات التعمير
(مادي أو عيني)

خطأ الباني في حالة مخالفة قواعد البناء والتعمير

وهو الأذى الناتج عن
الضرر الذي تتمثل صورته
في مجال التعمير في نفس
صور المسؤولية على الغير
مضار الجوار الناتج عن
البناء دون رخصة كحجب
النور أو تصدع الجدران
إلخ

مسؤولية الباني على أعمال البناء غير المشروع

- أساسها حدوث ضرر
الغير، ينتج عنه قيام
المسؤولية المدنية مما يستلزم
رفع دعوى لإزالة الضرر
الناتج وهذا حسب نص
المادة 124 من ق م ج التي
تبين أن أركان قيام
المسؤولية التقصيرية هي
(الخطأ والعلاقة السببية بين
الخطأ والضرر) والخطأ هو
الإخلال بواجب قانوني
صوره

1- خطأ المهندس أو المقاول
في عدم اتخاذ التدابير
اللازمة عند تنفيذ البناء أو
حماية المباني المجاورة
(تصدع أو إنهيار) وكذلك
عدم دراسة التربة أو
الأرضية قبل الشروع في
البناء

- الصورة الثانية

1- / فعل البناء الضار

مثال/ - التصدعات
والتشققات أو يهدم مبنى
الجار من جراء رخصة
الهدم المرخص بها أو
رخصة التجزئة
- الضجيج الناتج عن
تقسيم عقار مبنى رغم
شهادة التقسيم المرخص
بها

أو يقيم مسؤولية الباني أمام
القضاء المدني (مسؤولية
تقصيرية وهذا لا يمنع من
قيام المسؤولية عن مضار
الجوار يشترط فقط أن
يترتب عن أشغال التعليق عن
الخطأ ضرر الغير مألوف

يتمثل في قيام الجار
بفعل البناء غير
مشروع يتسبب ضرر
للغير فيلجأ المتضرر
إلى القضاء الجزائي

2- / الضرر الغير مألوف

أو معنوي لحرمانه من
حق المظل المنور
إلخ...

وهو ناتج عن أضرار
مادية تصيب الجار في
عقاره (تشقق تصدع
تهدم)

- خصائص الضرر غير المألوف

ويجب أن يكون الضرر غير مألوف
ويرمي في تقريره الإعتبارات المنصوص
عليها في نص المادة 691 ق م

- أن يكون الضرر قد بلغ لحد معين من
الشدة

- أن يكون نسبيا من حيث شدته وحسامته

- متواصلا أي متكرر في فترات محددة
منتظمة ودورية

3- العلاقة السببية قبل البناء وبين الضرر غير المألوف

مثال/ الهدم الناجم على رخصة هدم شرعية بعد مدة زمنية يؤدي إلى تصدع مبنى الجار على هذا الأخير أن يثبت أن المبنى تصدع من جراء أشغال الهدم (إجراء خبرة)

أساسها إثبات الضرر غير المألوف المتسبب فيه الجار بفعله أو نشاطه الضار (عبئ الإثبات يقع على الحار المتضرر)

- أما عن آثار قيام المسؤولية فتتمثل في التعويض مع وقف الأشغال الخاصة بالبناء