



دار المنظومة

DAR ALMANDUMAH

الرواد في قواعد المعلومات العربية

العنوان:	متابعة المخالفات العمرانية في مجال البناء: مسؤولية من
المصدر:	مجلة القانون والمجتمع
الناشر:	جامعة أدرار - مخبر القانون والمجتمع
المؤلف الرئيسي:	بلول، فهيمة
المجلد/العدد:	مج9, ع1
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2021
الصفحات:	101 - 79
رقم MD:	1158920
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	IslamicInfo
مواضيع:	التخطيط العمراني، مخالفات البناء، القوانين والتشريعات، الجزائر
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/1158920

© 2021 دار المنظومة. جميع الحقوق محفوظة.
هذه المادة متاحة بناء على الإتفاق الموقع مع أصحاب حقوق النشر، علما أن جميع حقوق النشر محفوظة.
يمكنك تحميل أو طباعة هذه المادة للاستخدام الشخصي فقط، ويمنع النسخ أو التحويل أو النشر عبر أي وسيلة (مثل مواقع الانترنت أو البريد الالكتروني) دون تصريح خطي من أصحاب حقوق النشر أو دار المنظومة.

متابعة المخالفات العمرانية في مجال البناء: مسؤولية من؟

Follow-up to Urban Construction Violations: whose Responsibility

?

BELLOUL Fahima

Faculty of law and political science

University of Bejaia- Algeria

Fbelloul@gmail.com

بلول فهيمة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية - الجزائر

Fbelloul@gmail.com

تاريخ القبول: 16/ 05/ 2021

تاريخ الاستلام: 17/ 10/ 2020

ABSTRACT:**ملخص باللغة العربية:**

Urban activity is a manifestation of the rule of law, because the state's interest in organizing this activity inevitable benefits the Dedication of the various principles that underpin urban activity as an activity necessary for the individual and society.

This paper deals with problem of unlicensed constructions and those that do not comply with the legally defined specifications. To what extent are the concerned bodies concerned to control the various violations of construction, especially those related to the construction process, as the most serious and difficult operations at the same time.

Keywords: *Urban Complexities, Building, Reconstruction documents, Local authorities.*

يعتبر النشاط العمراني مظهر من مظاهر سيادة دولة القانون، لأنَّ اهتمام الدولة بتنظيم هذا النشاط يفيد لا محالة تكريس مختلف المبادئ التي يقوم عليها هذا النشاط باعتباره ضروري بالنسبة للفرد والمجتمع.

تهدف هذه الدراسة إلى معالجة إشكالية البناءات غير المرخص بها وتلك التي لا تتم وفق المواصفات المحددة قانونا، وإلى مدى تتدخل الهيئات المعنية بالرقابة لقمع مختلف المخالفات العمرانية لاسيما تلك المتعلقة بعملية البناء باعتبارها أخطر العمليات التي يؤدي عدم احترام شروط إنجازها إلى المساس بحقوق المواطن وحقوق الدولة في نفس الوقت.

كلمات مفتاحية: المخالفات العمرانية، البناء، وثائق التعمير، الهيئات المحلية.

مقدمة:

يعتبر النشاط العمراني من أهم الأنشطة في الدولة التي يتدخل فيها عدّة أطراف من أجل نجاح العملية العمرانية التي تتسم بالطابع التقني، وينبغي من خلال هذا النشاط احترام عدّة معطيات أثناء إنجاز أية أشغال بناء، للحفاظ على النسق العمراني والجمالي الذي ينبغي أن يسود المدن الجزائرية من جهة وضرورة حماية البيئة وأخذ هذا المجال بعين الاعتبار أثناء العمليات العمرانية¹.

وإذا كان المشرع الجزائري أحاط هذا النشاط بترسانة من النصوص القانونية التي تضبط المجال العمراني، عن طريق إقرار الكثير من الأحكام القانونية لتنظيم هذا المجال، بشكل يمنع الشروع في مختلف الأشغال دون الحصول على الرخص والشهادات العمرانية التي تُصدرها جهة الإدارة باعتبارها العارفة والمختصة في تنظيم هذا المجال، فإنّ الواقع العملي أثبت حقيقة أنّ هناك الكثير من المخالفات التي يرتكبها المتعاملون في هذا القطاع.

هذا ما استوجب منح سلطات واسعة لجهة الإدارة من أجل ممارسة الضبط الإداري في النشاط العمراني، عن طريق مختلف وسائل الرّدع التي هي بحوزة هذه الجهة استناداً إلى السلطات التي منحها لها القانون لتنظيم هذا النشاط².

وبهدف الحد والتصدي لظاهرة المخالفات العمرانية ومحاربتها ينبغي أن لا نُخفي ما هو عليه الأمر ميدانياً من كثرة التعديات وصعوبة التحكم في هذا المجال لعدّة أسباب، الأمر الذي يستوجب علينا وبكل موضوعية أن نبحث عن الجهة أو الجهات المختصة بمتابعة المخالفات العمرانية وإلى أي مدى تتحمل هذه الجهات مسؤوليتها لمحاربة مختلف المخالفات العمرانية في مجال البناء؟

1 المزيد حول أهمية الاعتبارات البيئية الواجب مراعاتها أثناء النشاط العمراني راجع: عبد الكريم بودريوه، "الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق

والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، العدد 02، 2013، ص.ص. 66-83.

2 Jacquot HENRI, Priet FRANCOIS, *Droit d'urbanisme*, 5ème édition, Dalloz, France, 2004, p 06.

للذلك سنركز على أهم المخالفات التي تظهر في مجال البناء بصفة خاصة، لما لهذا المجال من دور في ظهور الكثير من التعديات بسبب الشروع في أشغال البناء دون الحصول على رخصة تسمح بذلك، عن طريق تقسيم الدراسة إلى شقين:
الأول: يخصص للبحث عن مختلف المخالفات التي تُسجل في مجال البناء.
الثاني: يتم من خلاله البحث عن مظاهر قصور الدور الذي تمارسه الهيئات المحلية لمحاربة مختلف التعديات.

وبهدف تحليل الإشكالية المطروحة ينبغي الاعتماد على الأقل على المنهج الوصفي الذي من خلاله نتمكن من البحث عن مختلف التصرفات التي تشكل تعدي ومخالفة عمرانية مع تحديد الجهات الإدارية المكلفة بمتابعة هذه المخالفات.
بالإضافة إلى المنهج النقدي الذي من خلاله نقوم بنقد موقف المشرع أثناء معالجته للنشاط العمراني وتقييم الدور الذي تمارسه الهيئات المكلفة بمراقبة النشاط العمراني بصفة عامة.

المبحث الأول: التكيف القانوني لمخالفات العمران في مجال البناء .

أقر المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير¹، مجموعة من الإجراءات الواجب إتباعها من طرف كل شخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً، عندما يشرع في أشغال إنجاز أي بناية، كما وسّع المشرع في تبيان مختلف الإجراءات الواجب إتباعها، بالنظر إلى طبيعة الوثيقة العمرانية التي يسعى المعني في طلبها من أجل إنجاز أية أشغال.

من هنا ينبغي البحث عن أهم المخالفات التي أقرها المشرع في قانون التهيئة والتعمير مع حصر هذه الدراسة فقط في المخالفات المتعلقة بالشروع في أشغال البناء دون الحصول على رخصة (المطلب الأول)، وتحديد الجهات الإدارية المخولة بمتابعة هذه المخالفات (المطلب الثاني).

1 قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر عدد 52، صادر في 02/12/1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05، مؤرخ في 14/08/2004، ج.ر عدد 51، صادر في 15/08/2004.

المطلب الأول: تعدد المخالفات العمرانية في مجال البناء.

يعتبر حق البناء من الحقوق التي تتولد عن حق الملكية¹، وتعرف عملية البناء على أنها "كل شيء متماسك من صنع الإنسان أو اتصل بالأرض اتصال قرار وإنشاء المبنى هو استحداثه أو البدء في إقامته لأول مرة"²، فكل شخص يملك قطعة ترابية له الحق في استعمالها واستغلالها بمختلف الطرق كعملية البناء فوق هذه القطعة أو استعمالها لأغراض أخرى، مع أنّ التمتع بحق الملكية لا يعني ذلك استعمال هذه الأخيرة دون أية قيود بل يجب على صاحب الملكية أن يتقيد بما يقره المشرع من أجل الانتفاع بملكه دون التعسف في استعمال هذه الملكية، ولتفادي أي تعدي يجب الحصول على رخصة مسبقة مهما كانت طبيعة البناء والهدف منها³.

وبالعودة إلى قانون التهيئة والتعمير نجده قد حصر مختلف الشهادات والرخص الإدارية التي يمكن لطالبا الحصول عليها مباشرة من الجهة الإدارية المختصة، وقد ميّز المشرع بين الرخص الإدارية المتمثلة في رخصة التجزئة، رخصة البناء ورخصة الهدم التي تقدم قبل البدء في عملية البناء. وشهادات التعمير المتمثلة في شهادة التعمير، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة، شهادة قابلية الاستغلال وبطاقة معلومات، وقد تمّ تنظيم هذه الوثائق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-176⁴، إلا أنّ المشرع أعاد تنظيم هذه الوثائق بعد المبادرة التي قام بها بإصداره للمرسوم التنفيذي رقم 15-19⁵

1 يزيد عربي باي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل رسالة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر - باتنة، 2014-2015، ص 20.

2 خالد عبد الفتاح، التعليق على قانون المباني، دار الكتب القانونية، القاهرة، 2007، ص 35.
3 Jaqueline MORAND DEVILLER, Droit de l'urbanisme, 4ème édition, Dalloz, Paris, 1998, p 125.

4 مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28/05/1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج. ر عدد 26، مؤرخ في 22/10/1991، (ملغى).

5 مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25/01/2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر عدد 07، صادر في 12/02/2015.

الذي تمّ من خلاله حصر كل أنواع العقود العمرانية وإجراءات تحريرها بواسطة الشباك الوحيد المختص بتحضير هذه العقود.

الفرع الأول: حصر المخالفات العمرانية في مجال البناء

لاشك أنّ اتّهام أي شخص بارتكابه مخالفة ما وفي مختلف المجالات ينبغي أن يكون هناك إقرار قانوني بأنّ الفعل المرتكب يُشكّل مخالفة، مهما كانت طبيعتها وبالعودة إلى القوانين العمرانية نجدها دائما تحدّد لنا مختلف الوثائق العمرانية التي يمكن الحصول عليها، وفي نفس الوقت تحدّد الآثار المترتبة على مخالفة الأحكام المتعلقة بالحصول على هذه الوثائق، لاسيما في مجال البناء.

تنص المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير على: "تشتترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح. تحضر رخصة البناء وتسلم وفق الأشكال التي يحددها القانون"، فمن خلال ما جاء في نص هذه المادة يُفهم أنّ المشرع يمنع الشروع في أشغال البناء دون الحصول على رخصة البناء في الحالات التالية:

1- **تشييد بناية جديدة:** قبل الشروع في أشغال إنجاز البناية، يجب على المعني أن يسعى أمام مصالح البلدية من أجل طلب رخصة البناء، وقف ملف كامل يقدم أمام هذه الإدارة، بشرط أن يكون طالب الرخصة مالك أو حائز للقطعة الترابية التي يريد البناء فوقها¹.

2- **تمديد البنايات:** في بعض الحالات يتحصل صاحب الأشغال على رخصة بناء من أجل إنجاز بناية محدّدة، لكن في المستقبل قد يقرر إضافة بناء آخر أو توسيع البناية، ففي هذه الحالات لا يمكن للمعني أن يهيب مواد البناء ويشرع في الأشغال على أساس أنّ له رخصة بناء سابقة للبناية التي أنجزها، وإنّما عليه أن يطلب

1 حددت المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الوثائق الواجب تقديمها لطلب رخصة البناء وفق ثلاثة ملفات، الأول إداري، الثاني معماري والثالث تقني.

رخصة أخرى من أجل تمديد البناء السابقة وفق مخطط جديد، وفي حالة عدم احترام هذا الإجراء يعتبر في وضعية مخالفة للقانون¹.

3- تعديل البناءات: أي تغيير معالم البناء القائم وليس إقامة بناء جديد²، والتعديل لا يعني في كل الحالات التوسيع، فحتى ولو سبق وأن تحصل على رخص البناء إلا أن المشرع يلزمه بضرورة الحصول على رخصة أخرى من أجل هذا التعديل، على أساس أن الرخصة التي تحصل عليها المعني في البداية لا تنطبق مع التعديل الجديد الذي يريده القيام به.

4- إنجاز السياج: رغم أن عملية التسييج عملية بسيطة جدا سهلة الإنجاز، إلا أن المشرع قيد من يريد القيام بمثل هذه العملية أن يتحصل على رخصة لإنجاز السياج، والهدف من اشتراط الرخصة هو لتقادي التعدي على ملكية الغير واستغلالها دون رخصة، ففي كل هذه الحالات يجب على المعني بالأشغال أن يلجأ للحصول على رخصة للتسييج، وتعتبر هذه الأخيرة الوثيقة الأساسية والضرورية للشروع في الأشغال مهما كانت طبيعة القطعة الترابية، بمعنى حتى ولو كانت القطعة ملك للمعني بوثائق رسمية، فيجب عليه أن يتحصل على رخصة البناء³. فهذه الوثيقة الرسمية هي الدليل الوحيد الذي يسمح للمعني بمباشرة الأشغال.

1 رغم الإقرار التشريعي على ضرورة الحصول على رخصة البناء أو تعديل الرخصة الممنوحة للمعني سابقا، إلا أن ما يلاحظ من خلال شكل ومخطط البناءات في المدن الجزائرية يوحي بعدم اهتمام المواطنين بطلب الوثائق اللازمة أثناء تعديل شكل البوابات أو توسيعها، هذا ما يجعل أغلب البناءات غير مطابقة.

2 فيصل بوعقال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012، ص33.

3 تعرف رخصة البناء على أنها: قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص الطبيعي أو المعنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران. راجع للمزيد:

- الزين عزري، "دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2009، ص33.

كذلك عرفت رخصة البناء على أنها قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه، راجع:

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن مخالفة الأحكام القانونية المتعلقة بعملية البناء

إن مخالفة الأحكام والإجراءات التي يشترطها المشرع أثناء الشروع في أية أشغال بناء يُوقَع المعني تحت صفة مرتكبة لمخالفة عمرانية¹، ويخضع لإجراءات المتابعة من طرف الجهات التي لها صلاحية ذلك، ونظراً لخطورة العمليات التي يقوم بها الأشخاص الذين يخالفون أحكام قانون العمران فقد حرص المشرع على تكييف تلك الأفعال على أنها مخالفات عمرانية تُوقَع المعني تحت عقوبات مدنية وجزائية، ويمكن تلخيص أهم الآثار المترتبة على مخالفة أحكام قواعد التعمير في مجال أشغال البناء فيما يلي:

أولاً- مخالفة الشروع في أشغال البناء بدون رخصة: تعتبر هذه المخالفة من أخطر أنواع المخالفات التي يتم تسجيلها في المجال العمراني بالنظر إلى الآثار المترتبة عنها، فقد ألح المشرع على ضرورة مراقبة البناءات من أجل التأكد من توفر رخصة البناء لكل الأشغال التي تنجز.

اشتراط المشرع في نص المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير على ضرورة الحصول على رخصة إدارية قبل الشروع في أية أشغال مهما كانت طبيعتها، وبالعودة إلى نص المادة 76 مكرر 4 من نفس القانون نجد أنها تقر بنوعين من العقوبات في حالة إنجاز أشغال دون رخصة.

الأولى، تتمثل في مباشرة إجراءات المتابعة الجزائية، عن طريق إتباع إجراءات تحريك الدعوى العمومية، والثانية عن طريق تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي لاتخاذ

- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر، 2014، ص 37.
كما عرفت على أنها قرار إداري فردي يرخص بموجبه لجهة الإدارة الشروع في أشغال البناء مع احترام القواعد المنظمة لعملية البناء"، راجع:

- Djilalli ADJA et Bernard DROBENKO, Droit de l'urbanisme, Berti édition, Alger, 2007, p 190.

1 إن استعمال مصطلح "مخالفة" لا يعني ذلك نفس معنى المخالفة المنصوص عليها في قانون العقوبات باعتبارها جريمة بسيطة، وإنما يُقصد بهذا المصطلح في مجال العمران كل عملية يقوم بها المعني ويخالف أحكام قوانين العمران وتوصف هذه الأفعال بأنها مخالفات إدارية وفي نفس الوقت تعتبر أفعال معاقب عليها جزائياً وتوصف بالنظر إلى خطورتها من جنح ومخالفات، مع أن أغلب الجرائم العمرانية تُوصف بأنها جنح كما هو الأمر بالنسبة لجنحة البناء بدون رخصة.

إجراءات هدم البناية المنجزة بدون رخصة، وذلك خلال أجل ثمانية أيام من تاريخ تلقي المحضر الذي يثبت وقوع المخالفة¹.

ثانياً - **عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء**: هناك حالات أين يمنح رئيس البلدية رخصة البناء لطالبيها من أجل إنجاز بناية، لكن هذا الأخير لا يحترم المخططات والمساحة المحددة في الرخصة، وينجز بناية تختلف تماما عن الرخصة المسلمة له، ففي هذه الحالة يعتبر قد ارتكب مخالفة عمرانية، عملا بنص المادة 76 مكرر 5 من قانون التهيئة والتعمير.

المطلب الثاني: الجهات الإدارية المكلفة بمتابعة المخالفات.

تعتبر الهيئات المحلية الجهات الإدارية التي منح لها المشرع سلطة مراقبة البناء ومتابعة المخالفات المتعلقة بالمجال العمراني، إلا أنّ الدور الرئيسي يلعبه رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره القاضي الأول في إقليم بلديته، منح له القانون صلاحية التدخل من أجل احتواء الوضع لضبط المجال العمراني، كما هناك سلطة أخرى تتدخل لمساعدة رئيس البلدية لإمام هذه المهمة الصعبة وهو الوالي.

الفرع الأول: صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال محاربة المخالفات العمرانية.

منح المشرع لرئيس المجلس البلدي مجموعة من الإجراءات يتخذها كلما كان هناك خطر على النشاط العمراني²، بسبب كل الممارسات التي يقوم بها بعض الأشخاص بهدف إنجاز بنايات دون احترام شروط إنجازها، لما لهذه التصرفات من آثار

1 تنص المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 على مايلي: "عندما ينجز البناء دون رخصة البناء، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي. في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة..."

2 بالعودة إلى القانون رقم 11-10، مؤرخ في 2011/06/22، يتعلق بالبلدية، ج. ر عدد 3، صادر في 2011/07/03، نجد يعترف بالدور الرئيسي الذي يلعبه رئيس البلدية من أجل تنظيم العمران داخل إقليم البلدي، كما جاء ذلك في نص المادة 2/95 من نفس القانون.

سلبية على حماية النسق العمراني من جهة، وحماية أملاك الغير من جهة أخرى، لأنّ عدم تدخل رئيس البلدية لممارسة دوره في هذا المجال يعني ذلك انتشار التعديات والبنائات الفوضوية، ومن أجل ممارسة المتابعات وقف ما يقره القانون ينبغي أن يتم تحرير محضر المخالفة من طرف الأعوان المؤهلين لذلك:

أولاً- الأعوان المكلفون بمعاينة المخالفات في مجال البناء :

حدد المشرع فئتين من الأعوان الذين لهم سلطة معاينة المخالفات المتعلقة بالبناء

وهو—:

1-أعوان البلدية:

أقر قانون التهيئة والتعمير لرئيس البلدية سلطة الرقابة على مستوى كل إقليم البلدية، وفي حالة ملاحظته لأية أشغال دون رخصة يتخذ الإجراءات اللازمة، إلا أنّ هذه الإجراءات لا تتم شفاهة، وإنما بموجب محاضر يتم تحريرها من بعض الموظفين المؤهلين لمتابعة المخالفات الذين تم اختيارهم من طرف رئيس البلدية، وعملاً بنص المادة 76 مكرر 2 من قانون التهيئة والتعمير يتم تحرير محاضر المخالفات من الأعوان الذين تتوفر فيهم صفة العون المحقق، ويجب أن يُذكر في المحضر تاريخ الانتقال، نوع الأشغال، القائم بها، ويتم استجواب المعني عن سبب شروعه في الأشغال مع أمره بالتوقف حالاً عن مواصلة الأشغال، وفي الآخر يتم التوقيع من العون والمعني بذات المحضر.

2- مفتشي التعمير والهندسة المعمارية:

تتواجد على مستوى كل ولاية مديرية التعمير التي تختص بمتابعة جميع الأشغال وتشارك مع البلدية في إصدار جميع الرخص وكل ما يتعلق بالعمران، وقبل تعديل قانون التهيئة والتعمير لسنة 2004، كان مفتشو التعمير هم فقط المختصين بمراقبة كل المخالفات، إلا أنّ الشيء الجديد الذي أتى به القانون رقم 05/04 هو إدراج أعوان البلدية المكلفون بالتعمير من أجل القيام بالمعاينات، وهذا الأمر إيجابي لأنّ رئيس البلدية هو الأقرب إلى كل إقليم البلدية وهو الذي يقوم باتخاذ الإجراءات بصفة سريعة دون انتظار انتقال مفتشي التعمير للقيام بتحرير المحاضر، وتمّ تحديد اختصاص

المفتشين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 241/09¹ الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 229/91 الذي كان يحكم نظام عمل هؤلاء المفتشين.

بالإضافة إلى هاتين الفئتين، يتمتع ضباط الشرطة القضائية بصلاحيات التدخل لمعاينة أشغال البناء التي تتم دون رخصة مع تحرير محضر المخالفة إرسال الملف إلى السيد وكيل الجمهورية المختص إقليمياً من أجل فتح تحقيق، وفي نفس الوقت يتم إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل اتخاذ الإجراءات اللازمة.

ثانياً - شرط الإعدار:

يعتبر إجراء الإعدار من أهم الإجراءات الواجب على رئيس البلدية القيام به بعد معاينة المخالفة من طرف العون المؤهل وتحرير محضر المخالفة، يتضمن اسم ولقب وعنوان القائم بالأشغال، ذكر نوع الأشغال والنسبة التي وصلت إليها، اعدار وتنبيه المعني بالزامية بالتوقف الفوري عن الأشغال وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه وإلا سيتم اتخاذ الإجراءات القانونية المعمول بها في هذا المجال، منح مهلة لإعادة الحالة إلى ما كانت عليه وهي عادة ما بين 24 و 48 ساعة.

بعد تبليغ الإعدار رسمياً إلى المعني وفوات الأجال الممنوحة له لإعادة الحالة إلى طبيعتها، يقوم العون الذي حرر المحضر الأول بالانتقال مرة أخرى لمعاينة مدى التزام المعني وتوقفه عن الأشغال، فإذا تبين بأن المعني قد امتثل يتم تحرير محضر يفيد ذلك، أما في حالة عدم الامتثال فيتم تحرير إنذار ثاني يتضمن اعدار المعني للمرة الثانية والأخيرة للتوقف عن الأشغال، وإلا سيتم اتخاذ الإجراءات الإدارية والقضائية اللازمة.

1 مرسوم تنفيذي رقم 09-241، مؤرخ في 22/07/2009، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران، ج.ر عدد 43، صادر في 22/07/2009.

الفرع الثاني: الوالي كسلطة ثانية لمساعدة رئيس البلدية

رغم أنّ الاختصاص الأصلي في مجال المتابعات المتعلقة بالمخالفات العمرانية منحه المشرع بصفة مباشرة لرئيس البلدية باعتباره المسؤول عن كل إخلال بالنظام العام العمراني داخل إقليم البلدية، إلا أنّ المشرع تقطن إلى احتمال وجود بعض الوضعيات أين لا يمكن لرئيس البلدية اتخاذ الإجراءات لوحده وأقر بإمكانية تدخل الوالي من أجل مساعدة رئيس البلدية في حالة عدم تمكن هذه الأخير من منع المعني بالأشغال من التوقف عن ذلك.

فقد أقرت المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير أنّه في حالة قصور رئيس البلدية عن اتخاذ أشغال هدم البناية المنجزة بدون رخصة يتم تنفيذ هذه الأشغال بوسائل مسخرة من طرف الوالي، ممّا يفيد أنّه في حالة عدم تمكن رئيس البلدية من تنفيذ قرار الهدم يطلب من الوالي أن يتدخل من أجل إتمام عملية التنفيذ.

المبحث الثاني: قصور الدور الرقابي للهيئات الإدارية والقضائية المختصة بمتابعة المخالفات العمرانية في مجال البناء .

إنّ الإقرار التشريعي بكل الإجراءات التي ينبغي على مسؤولي الهيئات المحلية إتباعها، لا يعني ذلك أنّه تمّ حل كل الإشكالات التي تطرح في المجال العمراني، لاسيما ما يتعلق بالمخالفات المتعلقة بعملية البناء، على هذا الأساس نحكم مسبقا بقصور الدور الرقابي في المجال العمراني الذي يتجلى من خلال عدم قيام مسؤولي الهيئات المحلية بدورهم في هذا المجال (المطلب الأول)، بالإضافة إلى عدم فعالية الرقابة القضائية رغم الدور الذي يلعبه مرفق القضاء لردع مختلف المخالفات (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تهرب مسؤولي الجماعات المحلية من تحمّل مسؤولية محاربة المخالفات العمرانية.

إنّ تقليد المسؤوليات لا يعني ذلك أنّ كل موظف وجد نفسه يتقلد مسؤولية ما سيعمل حقا ويثبت أنّه يستطيع تحمل تلك المسؤولية بالشكل الصحيح، أحسن دليل ما نجده لدى مسؤولي الهيئات المحلية الذين يسعون للحصول على منصب مسؤول لكنهم بعيدين عن الممارسة الفعلية لمعنى المسؤولية.

يتجلى هذا الطرح في المجال العمراني، فالواقع يوحي لنا وكأنه ليس هناك مسؤول على مستوى هذه الهيئات، بالنظر إلى مختلف التعديلات وعلى مستوى كل المجالات وتتجلى مظاهر عدم تدخل هؤلاء المسؤولين في الكثير من النقاط يمكن ذكر بعضها:

الفرع الأول: عدم قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بدوره في مجال الرقابة.

أثبت الواقع العملي وللأسف أنّ المجلس الشعبي البلدي لا يؤدي دوره كما ينبغي في مجال محاربة البناء الفوضوي، فلا رئيس المجلس يتدخل لاتخاذ الإجراءات الردعية ضد مخالفتي هذه النشاط العمراني ولا حتى أعضاء المجلس الشعبي البلدي الذين تمّ انتخابهم فقط من أجل تحقيق التنمية المحلية والمشاركة في صنع القرارات المحلية المهمة، فالواقع يوحي أنّ هؤلاء لا يهتمون أبداً بالحلول المحلية ولا يعملون على الأقل على تطبيق القانون الذي يلزمهم بضرورة التدخّل من أجل اتّخاذ مختلف إجراءات المتابعة ضد الأشخاص الذين يسعون إلى التعدي على أملاك الغير وخلق فوضى عمرانية على مستوى إقليم البلدية.

ورغم أنّ المشرع ألزم رئيس البلدية بضرورة القيام بمختلف الزيارات الميدانية لكشف مختلف التعديلات، إلا أنّه لا يمتثل لأوامر القانون، أكثر من ذلك فقد يصل إلى علمه وجود تعديلات وأشغال بناء على أملاك الدولة أو أملاك الغير، إلا أنّه لن تكون له الجرأة للتدخّل إلا في حالات قليلة ويهدف اتّخاذ إجراء بسيط دون إتمام المتابعة ودون أن يلعب دوره في القضاء على هذه التعديلات التي تُكل جرائم عمرانية.

الفرع الثاني: انعدام الثقافة القانونية للمنتخبين المحليين.

ما يعاب على طريقة انتخاب ممثلي الهيئات المحلية، أنّه لا يتم مراعاة المستوى العلمي لهؤلاء، فأغلبهم منعدمي الثقافة القانونية، وحتى ثقافة التسيير الإداري بصفة عامة، الأمر الذي يجعلهم لا يعلمون بحجم المسؤولية الملقاة على عاتقهم، فالكثير منهم ليس لهم مستوى عالي ولا يمكن حتى إقناعهم بضرورة تحمل المسؤوليات واتّخاذ مختلف الإجراءات لمواجهة كل التعديلات، هذا ما أثر سلباً على كيفية التسيير المحلي لاسيما في مجال العمران، بدليل أنّ هؤلاء المنتخبون لا يتخذون الإجراءات اللازمة لمنع أية محاولة لمخالفة أحكام القانون، لأنهم وبكل بساطة لا يعلمون حتى أساسيات التسيير وشروط إنجاز السكنات والحالات التي يعتبر الشخص قد تعدى على أحكام القانون.

الفرع الثالث: سعي المنتخبين المحليين إلى تحقيق أغراض شخصية على حساب مصلحة الجماعة المحلية.

لاشك أن كل من رشح نفسه لتولي منصب منتخب محلي ليس بالضرورة يسعى لتحقيق مصلحة الجماعة المحلية التي أنتخب فيها، فقد ثبت في الواقع أن أغلبية هؤلاء المنتخبين، لا يكتفون بحجم المسؤولية الملقاة على عاتقهم، ويهتمون فقط باستعمال السلطة الممنوحة لهم من أجل تحقيق أغراض غير مشروعة، لاسيما تحقيق مصالح شخصية على حساب مصلحة الجماعة المحلية، بدليل أن هؤلاء يلاحظون بأعينهم كل التعديت على النسق العمراني وكل المخالفات المتعلقة بهذا المجال لكن لا يتحركون لمنعها.

أكثر من ذلك، وما نتأسف منه أن هؤلاء المنتخبون لا يتدخلون إلا ضد بعض الأشخاص بهدف تصفية حسابات شخصية، ولا يتدخلون من أجل قمع مختلف التعديت الأخرى الخطيرة التي يمارسها بعض الأشخاص الذين تكون لهم نفوذ لدى جهات معينة، فالسؤال الذي اعتاد المواطن الجزائري البسيط طرحه هو لماذا لا يتدخل رئيس البلدية لمنع شخص ما له نفوذ من التعدي الذي يقوم به والأشغال التي يقوم بها بدون رخصة، ويتدخل فقط ضد بعض القلة من المواطنين البسطاء الذين لا يرتكبون مخالفات خطيرة.

هذا التحيز لصالح بعض الأشخاص وعدم تحقيق العدالة بين مختلف أفراد المجتمع هو الذي يفيد أن هؤلاء المنتخبون المحليون يسعون تحقيق مصالح شخصية لا أكثر، هذا ما يجعلهم يسعون وراء المناصب، فلا مجال للحديث عن القانون وكيفية تطبيقه من طرف هؤلاء لأنهم عندما قرروا الترشح ليس بهدف أداء مسؤولياتهم المحددة قانونا، وإلا لن يكون للأغلبية منهم وجود داخل مرفق البلدية.

المطلب الثاني: محدودية الرقابة القضائية.

تعتبر الرقابة القضائية الوسيلة الضامنة لتكريس إرادة المشرع ومنح الحقوق لأصحابها من جهة، وقمع مختلف الأفعال غير المشروعة من جهة أخرى، كما تعتبر هذه الرقابة السند الحقيقي لجهة الإدارة أثناء قيامها بتنفيذ مختلف القوانين، إلا أن

الإشكال الذي يطرح في مجال المخالفات العمرانية، أنّ الإجراءات القضائية التي أقرها المشرع لا تساهم حقيقةً في الحد من المخالفات في مجال البناء وذلك لاعتبارين أساسيين هما:

الفرع الأول: المتابعة الجزائية ضد مرتكبي مخالفات العمرانية رقابة غير مجدية للحد من المخالفات.

تعتبر المتابعة الجزائية أول إجراء روعي يقوم به رئيس البلدية، أساسها القانوني نص المادة 76 مكرر 4 من القانون التهيئة والتعمير، التي ألزمت رئيس المجلس الشعبي البلدي بضرورة تحرير محضر المخالفة لاتخاذ إجراءات المتابعة أمام الجهات القضائية الجزائية عن طريق رفع شكوى بتهمة البناء بدون رخصة أو عدم مطابقة الرخصة للأشغال المنجزة.

كما يمكن في نفس الوقت اتهام المعني بجنحة التعدي على الملكية العقارية خاصة إذا كانت ملكية تابعة للدولة، كما أقرته المادة 386 من قانون العقوبات¹، المتعلقة بجنحة التعدي على الملكية العقارية ورغم أهمية هذه الوسيلة لمحاربة البناءات الفوضوية خاصة إذا تمّ الحكم بعقوبات سالبة للحرية الأمر الذي يؤثر إيجاباً على القضاء على مثل هذه التصرفات والحفاظ على أملاك الدولة وتخوف الأفراد من القيام بالتعدي على هذه الأملاك، إلا أنّ هذه المتابعة لا تحد من المخالفات لأنّ رئيس البلدية يتأسس كطرف مدني فقط بمعنى يطلب فقط تعويضات مدنية، ولا يمكن له أن يلتزم من قاضي الجرح أن يأمر بهدم البناءة أو يأمر بوقف الأشغال، لأنّ هذا لا يدخل ضمن اختصاصات القاضي الجزائي، ممّا يعني أنّ المتابعة الجزائية تعتبر عاجزة عن محاربة المخالفات العمرانية وتحقيق سياسة الردع لعدة أسباب أهمها:

- أنّ القاضي الجزائي إذا اقنع بوقوع الجريمة يحكم فقط بالعقوبة ولا يتدخل لإلزام المدان بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، ممّا يفيد انعدام الفعالية الميدانية للعقوبة التي ينطق بها القاضي الجزائي.

1 أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر. عدد 48، صادر في 10 جوان 1966، معدل ومتمم.

- أنه حتى في حالة الحكم على المتهم وإدانته جزائياً، فإنّ العقوبات المقررة ليست ردية بالنظر إلى طبيعة العقوبة ومقدارها، كما أنّ القاضي الجزائري يمارس سلطته في الكثير من الحالات ويطبق الحد الأدنى للعقوبة وليس الحد الأقصى، هذا ما جعل الأشخاص يتوافقون على التعدي على أملاك الدولة، ويفضلون الحكم عليهم بستة أشهر حبس غير نافذ، مقابل إنجاز بنائية وبكل المواصفات وبدون دفع قيمة تلك القطعة لكونها ملك للدولة وتمّ التعدي عليها.
- عدم تحرك مسؤولي الهيئات المحلية لاتخاذ إجراءات المتابعة، فهذا الإشكال من المعوقات الحقيقية التي تقيد عدم نجاعة المتابعة لانعدامها في الكثير من الحالات، رغم الشروع في الأشغال بدون رخصة إلاّ أنّه لا يتم تحريك الدعوى العمومية، بسبب تعمد مسؤولي الهيئات المحلية التستر على مخالفتي القانون لتحقيق أغراض غير مشروعة.

الفرع الثاني: رقابة القضاء الإداري رقابة غير مُفعلة

يقصد بهذه الرقابة تلك التي يباشرها القاضي الإداري أثناء وصول ملف النزاع إليه، ومن المبادئ التي يقوم عليها الجهاز القضائي أنّ هذا الأخير يتدخل لتسوية أية منازعة تُعرض عليه، وعملاً بمبدأ افتراض المشروعية في أعمال الإدارة، فإنّ الأصل أنّ كل القرارات التي يصدرها هذه الأخيرة تكون قابلة للتنفيذ المباشر ولا يمكن وقف تنفيذها¹.

كما سبق الإشارة إليه، وعملاً بنص المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير يجب على رئيس البلدية، في حالة ثبوت مخالفة عمرانية في البناء أن يتدخل لإصدار قرار هدم البناية مع المتابعة الجزائية، وقد توصلنا سابقاً إلى أنّ رئيس البلدية لا يتدخل لاتخاذ هذه الإجراءات إلاّ في حالات خاصة جداً،

فإذا قرر رئيس البلدية إصدار قرار الهدم، فإنّ المشرع أقر بصفة مباشرة في نص المادة 76 مكرر 4 أنّ معارضة المخالف لقرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يُعلق إجراء الهدم المتخذ من طرف السلطة الإدارية، ممّا

1 A BELLIL, *Commentaire de l'arrêt du conseil d'état*, n° 12917, Revue du conseil d'état, n° 3, 2003, p134.

يعني أنّ رئيس البلدية يقوم بتنفيذ قرار الهدم حتى في حالة اللجوء إلى القضاء للطعن في مشروعية هذا القرار.

نفس الفكرة تضمنتها المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أقرت أنّه لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية لتنفيذ القرار المتنازع فيه¹، بمعنى أنّ المشرع قد منح لجهة الإدارة امتياز لتنفيذ قراراتها حتى في حالة اعتراض المخاطب بالقرار²، إلاّ أنّه أوجد استثناء في هذا الإطار، أين يمكن للقاضي الإداري أن يتدخل استثناءً من أجل وقف تنفيذ القرارات الإدارية، عندما يكون هناك تعدي أو مساس خطير بحقوق الأشخاص.

على هذا الأساس حتى ولو افترضنا أن رئيس البلدية تجرأ وأصدر قرار الهدم ذلك لا يعني أنّ هذا القرار سينفذ بصفة مباشرة، وإنّما في أغلب الحالات يبقى حبر على ورق بسبب عدم إمكانية تنفيذه على اعتبار أنّ المخاطب بالقرار سيلجأ لا محالة إلى القضاء من أجل طلب وقف تنفيذ قرار الهدم مؤقتاً إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء التي يرفعها المعني أمام قضاء الموضوع³.

فالإشكال الذي يطرح أنّ لجوء المخاطب بالقرار إلى رفع دعوى وقف التنفيذ سيؤدي لا محالة إلى وقف إجراءات تنفيذ قرار الهدم على أساس أنّ القاضي الإداري لا يثق في عمل الإدارة ويشك في أنّها حقيقة قد تتعدى على حقوق الأشخاص، ممّا يجعله

1 قانون رقم 09/08، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.

2 يعتبر امتياز تنفيذ المباشر للقرارات الإدارية ضماناً قانونية تفيد أنّ جهة الإدارة تستقل في ممارسة مهامها دون ضغوطات من الجهات القضائية، ممّا يكرس مبدأ الفصل بين الوظيفة الإدارية والقضائية، ويمنع القضاء من التدخل في أعمال الإدارة. راجع:

- Mohamed BENNACER, « les procédure d'urgence en matière administrative », *Revue du conseil d'état*, n° 4, 2003, p 55.

3 للمزيد حول مختلف إجراءات الخصومة الإدارية في مجال التعمير، راجع: كمال الدين الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر الصديق - تلمسان، 2015.

وفي أغلب قضايا يأمر بوقف التنفيذ مؤقتا لحين الفصل في دعوى الموضوع التي يكون موضوعها إلغاء قرار الهدم¹.

الخلل القانوني الذي يمكن تسجيله في هذا الصدد، أنّ المشرع من جهة منح لقرار الهدم الصادر من رئيس البلدية القوة التنفيذية، بمعنى ينفذ مباشرة ولا يمكن توقيف تنفيذه كما جاء في نص المادة 76 من قانون التهيئة والتعمير، لكن في نفس الوقت لم يراع الأحكام الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاسيما المادة 834 من نفس القانون التي اعترف المشرع من خلالها بإمكانية وقف تنفيذ قرارات الإدارة بصفة عامة، وقرار الهدم يعتبر قرار إداري تنطبق عليه أحكام هذه المادة.

ومفهوم آخر، فإنّ المخاطب بقرار الهدم يمكن له وبكل بساطة أن يرفع دعوى وقف تنفيذ القرار وفق إجراءات الاستعجال مستنداً في ذلك لنص المادة 834 من نفس القانون، وأكد أنّ القاضي الإداري سيفصل بوقف تنفيذ القرار مؤقتا، كإجراء احتياطي، هذا ما يفيد بأنّ رئيس البلدية لا يمكنه التدخل في هذه المرحلة، وإنّما عليه انتظار الفصل في دعوى الإلغاء.

رغم منطقية موقف القاضي من جهة، لأنّه يخشى المساس بحقوق المخاطب بالقرار في حالة عدم قبول دعوى وقف التنفيذ، إلّا أنّه من جانب آخر فإنّ الأمر بوقف تنفيذ قرار الهدم سيؤدي إلى نتائج سلبية يصعب تداركها في المستقبل، لأنّ خلال هذه المدّة بين صدور الأمر الاستعجالي بوقف تنفيذ القرار إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء هي المدّة التي يستغلها المخاطب بالقرار لإتمام الأشغال دون إمكانية تدخل رئيس البلدية لكون أنّ النزاع لا يزال معروض أمام القضاء.

هذا ما يجعل تنفيذ قرار الهدم في حالة رفض دعوى الإلغاء من المهام الصعبة التي تجعل رئيس البلدية لا يواصل عملية التنفيذ سبب اختلاف مضمون القرار والحالة التي وصلت إليها الأشغال، خاصة أنّ رئيس البلدية يتخوف من القيام بالعملية عندما تكون الأشغال قد تمت بصفة نهائية، لأنّه يصعب ميدانيا القيام بهدم بناية هكذا بصفة

1 للمزيد حول شروط رفع دعوى الإلغاء راجع: جمال الدين محمود سامي، القضاء الإداري (المنازعات والدعاوى الإدارية، ولاية القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دعوى التسوية دعوى التعويض)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2008.

منفردة من طرف هذا المسؤول، الذي ليس له الجرأة من جهة ولا الحماية القانونية من جهة أخرى.

الخاتمة:

ثبت لنا من خلال هذه الدراسة أنّ النشاط العمراني يعتبر من أخطر الأنشطة التي تستوجب عناية تامة ومراقبة من طرف المصالح الإدارية المختصة التي يجب أن تلعب دورها لضبط هذا النشاط ومنع أيّ تعدي أو مخالفة القانون من طرف الأشخاص المباشرين لمختلف الأشغال، ومن خلال ما سبق عرضه استخلصنا النتائج التالية:

- أنّ الواقع الميداني في الجزائر يفيد أنّ النشاط العمراني يعرف خمولا إدارياً وقصوراً تشريعياً، وغياب المبادرة من طرف كل الجهات المعنية بهذا المجال، أين نجد كل جهة تتهرب على مسؤوليتها ولا تسعى إلى اتّخاذ مختلف الإجراءات المنصوص عليها قانوناً لضبط النشاط العمراني والتحكم فيه لتفادي الأضرار الوخيمة في الحالة العكسية، لأنّ إنجاز أشغال البناء بدون رخصة إدارية سلوك خطير جداً على الفرد والمجتمع، لما له من مساس بأملاك الغير من جهة واحتمال المساس بسلامة الأشخاص في حالة تهدم البناء، وما ينتج عنه من مخاطر على السلامة الجسمانية للأفراد، من هنا فقط يبدأ البحث عن من يتحمل المسؤولية.

- أنّ المشرع الجزائري وضع هذه المسائل وقسم الأدوار بين مختلف الهيئات المعنية بالمحافظة على النسق العمراني وتكريس النظام الجمالي داخل مختلف المدن، لكن الواقع عكس ذلك، ويفيد وكأنّه ليس هناك ولا منظومة قانونية متعلقة بالنشاط العمراني في الدولة، لسبب واحد أنّ لا جهة تطبق أو تحترم ما هو منصوص عليه قانوناً، مُبرر ذلك البنايات الفوضوية المنتشرة في كل رقعة والتي هي في تزايد مستمر وتفيد هشاشة الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية¹.

1 الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2011-2012، ص 47.

- فإذا كان المواطن لا يحترم الأحكام المتعلقة بالعمران، لأنه يهدف إلى تحقيق مصلحته الشخصية عن طريق إنجاز بنايات وبدون أية قيود حتى ولو كان ذلك عن طريق التعدي على ملكية الآخرين والمساس بالمنظر الجمالي للفضاء العمراني، فإنّ ما يثير الاستغراب أكثر هو موقف مسؤولي الهيئات المحلية الذين تمّ تنصيبهم في تلك المناصب لهدف واحد هو وضع حيز التنفيذ مختلف القوانين التي تصدر باسم الدولة فلا يُعقل أنّ هؤلاء المسؤولين يتهربون عن أداء المهمة الوحيدة التي بسببها يتواجدون في تلك المناصب.

- هذه اللامبالاة هي التي أوصلت الأمور إلى هذا الحد، وأدت إلى انتشار فوضى عمرانية وتعديات على أملاك الدولة ولا مسؤول يتحرك، وكل جهة يلقي اللوم على جهة آخر وتنتظر منها أن تتدخّل، هنا يظهر أيضا الدور السلبي الذي تلعبه الهيئات المركزية التي لا تراقب تصرفات المسؤولين المحليين ولا تطلب منهم استفسارات وتبديرات عن مختلف التعديات التي تُسجّل على مستوى إقليم كل بلدية.

- فرييس البلدية يُوصف بأنّه القاضي الأول في إقليم بلديته، وهو المسؤول عن الحفاظ على النظام العام بمؤشراته الثلاثة داخل إقليم بلديته، فله أن يتخذ أي إجراء يراه ضروريا للحفاظ على أملاك الدولة وتحقيق الاستقرار ومنع الفوضى، لكن الواقع يفيد وكأنّه ليس هناك رؤساء بلديات في أرض الواقع وكأنّ البلدية إدارة عمومية فقط بتسيير إداري بسيط ولا وجود للمنتخبين المحليين.

- كما تبين أنّ دور الجهاز القضائي في مجال مخالفات العمران يبقى محدودا، نظرا لطبيعة النصوص القانونية التي تخلق إشكالات عملية بسبب تدخّل القاضي الإداري لوقف تنفيذ قرار الهدم والنتائج السلبية التي تظهر بعد وقف تنفيذ القرار الذي يجعله غير قابل للتنفيذ مستقبلاً.

على هذا الأساس واستناداً إلى ما سبق عرضه نقدم بعض التوصيات التي من

خلالها:

- نناشد المشرع الجزائري بالتدخل الفوري للقضاء أو على الأقل التقليل من عدد المخالفات التي تُسجّل كل سنة وفي مختلف البلديات على مستوى الوطن، الأمر

الذي أدى إلى استنزاف العقار التابع للدولة عن طريق كثرة البناءات الفوضوية وغير المرخصة التي تتم على أملاك الدولة لاسيما الغابية منها.

- فيجب على المشرع أولاً أن يعدّل أحكام قانون التهيئة والتعمير بشكل يفيد صرامة الإجراءات لمتابعة كل متعدي على أحكام القانون ويشرع في أشغال البناء بدون رخصة، عن طريق تشديد العقوبات المقررة وتوسيع سلطات رئيس البلدية لاتخاذ الإجراءات الإدارية والقضائية، لاسيما إصدار قرار الهدم وضرورة النص على أن هذا القرار لا يمكن وقف تنفيذه من طرف القاضي الإداري لكي تكون لهذا القرار السمة الردعية لكل من يسعى لإنجاز أشغال دون رخصة.

- كما ينبغي على الهيئات المركزية أن تلعب دورها الرقابي للكشف عن مختلف الخروقات التي يقوم بها المنتخبون المحليون الذي يسعون لتحقيق أغراض شخصية بعيدة عن نُبُل الوظيفة الإدارية والتسيير المحلي، عن طريق اتّخاذ إجراءات رقابية فجائية من طرف السلطة الوصية، واتّخاذ عقوبات إدارية وحتى المتابعة الجزائية لكل مسؤول محلي يثبُت أنه تغاضى أو تعمد في عدم التدخّل لمتابعة المخالفات العمرانية من أجل تحقيق أغراض شخصية.

- وبهذه الطريقة ستظهر نتائج إيجابية في أرض الواقع عندما يتبين لنا عدول الأشخاص عن القيام بكل المخالفات في مجال العمران وانتشار هذه الثقافة سيساعد الجهات الإدارية على ممارسة مهامها وتكون لمسؤولي هذه الجهات الجرأة والمسؤولية اللازمة لذلك.

قائمة المراجع:

أولاً: باللغة العربية.

أ. الكتب

- جمال الدين محمود سامي، القضاء الإداري (المنازعات والدعاوي الإدارية، ولاية القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دعوى التسوية دعوى التعويض)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2008.
- خالد عبد الفتاح، التعليق على قانون المباني، دار الكتب القانونية، القاهرة، 2007.
- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2014.

ب- الرسائل العلمية:

- الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر- باتنة، 2011-2012.
- كمال الدين الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر الصديق- تلمسان، 2015-2016.
- فيصل بوعقال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012.
- يزيد عربي باي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل رسالة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر- باتنة، 2014-2015.

ج- المقالات العلمية:

- الزين عزري، "دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر- بسكرة ، 2009.

- عبد الكريم بودريوه، "الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، العدد 02، 2013، ص ص: 66-83.

د- النصوص القانونية:

1- النصوص التشريعية:

- أمر رقم 66-156 مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر. عدد 48، صادر في 10 جوان 1966، معدل ومتمم.
- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر.ج. ج عدد 52، صادر في 02/12/1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05، مؤرخ في 14/08/2004، ج. ر عدد 51، صادر في 15/08/2004.
- قانون رقم 08/09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.
- قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22/06/2011، يتعلق بالبلدية، ج. ر عدد 39، صادر في 03/07/2011.

2- النصوص التنظيمية:

- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28/05/1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج. ر عدد 26، مؤرخ في 22/10/1991، (ملغى).
- مرسوم تنفيذي رقم 09/241 مؤرخ في 22/07/2009، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران، ج.ر. عدد 43، صادر في 22/07/2009.
- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25/01/2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر عدد 07، صادر في 12/02/2015.

A. Ouvrages:

- Djilalli ADJA et Bernard DROBENKO, Droit de l'urbanisme, Berti édition, Alger, 2007.
- Jaqueline MORAND DEVILLER, Droit de l'urbanisme, 4ème édition, Dalloz, Paris, 1998.
- Jacquot HENRI, Priet FRANCOIS, *Droit d'urbanisme*, 5^{ème} édition, Dalloz, France, 2004.

B. Articles:

- A BELLIL, Commentaire de l'arrêt du conseil d'état, n° 12917, *Revue du conseil d'état*, n° 3, 2003.
- Mohamed BENNACER, « les procédure d'urgence en matière administrative », *Revue du conseil d'état*, n° 4, 2003.