

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العلي والبحث العلمي

جامعة البليدة 02

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

الآليات القانونية لمراقبة البناء والتعمير

في التشريع الجزائري

أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم

تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذ الدكتور

بن شويخ الرشيد

من إعداد الطالب

بوط سفيان

تمت المناقشة علنيا يوم 21 ديسمبر 2017 بكلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة البليدة 02

السنة الجامعية 2017-2018

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العلي والبحث العلمي

جامعة البليدة 02

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

الآليات القانونية لمراقبة البناء والتعمير

في التشريع الجزائري

أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم

تخصص: القانون العقاري

من إعداد الطالب

بوط سفيان

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة البليدة 02	أستاذ	خليل عمرو
مشرفا ومقررا	جامعة البليدة 02	أستاذ	بن شويخ الرشيد
عضوا مناقشا	جامعة البليدة 02	أستاذ محاضر "أ"	محمودي عبد العزيز
عضوا مناقشا	جامعة المدية	أستاذ محاضر "أ"	مجاجي منصور
عضوا مناقشا	جامعة المدية	أستاذة محاضرة "أ"	جيدل كريمة
عضوا مناقشا	جامعة خميس مليانة	أستاذ محاضر "أ"	طحطاح علال

السنة الجامعية 2017-2018

ملخص

يتناول هذا الموضوع أهم الآليات القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري لمراقبة البناء والتعمير بعد ما أخل جل المواطنين بقواعد البناء والتعمير وظهور الأحياء العشوائية غير المتناسقة لا من حيث المساحة المشيد عليها ولا من حيث الحجم والارتفاع ومن أهم هذه الآليات مخططات التعمير وعلى رأسها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعتبر مخطط توجيهي يرسم الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي الذي يعتبر بدوره مخطط تفصيلي ملزم للغير وله قوة الإلزامية وعلى أساسه تقبل أو ترفض قرارات التعمير.

وعند انعدام هذين المخططين في بلدية من البلديات فإن المشرع الجزائري وضع قواعد عامة للتهيئة والتعمير ونظمها بموجب مرسوم قائم بذاته ويتعلق الأمر بالمرسوم التنفيذي 91-175 ولا يجوز مخالفة أحكام هذا المرسوم عند انعدام مخططات التهيئة والتعمير، لأنه بناء على هذه المخططات أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير تسلم عقود المتمثلة في شهادة التعمير التي تبين حقوق والتزامات الشخص في الأرض المراد البناء عليها، ورخصة التجزئة التي تمنح للشخص الذي يريد تجزئة عقار غير مبني إلى عدة قطع بغرض البيع أو الإيجار، ورخصة البناء التي تعتبر أهم رخصة على الإطلاق التي ترسم مخطط البناء بدقة ولا يجوز للشخص مخالفتها، وشهادة المطابقة التي تبين مدى توافق البناء المشيد مع رخصة البناء والمخططات المرفقة بها.

وكذلك شهادة التقسيم التي تسلم للشخص في حالة رغبته في تقسيم عقارين إلى أقسام وأخيرا رخصة الهدم التي تمنح للشخص الذي يريد هدم البناء فعليه أيضا أن يتحصل على رخصة من أجل القيام بذلك.

وحتى تتحقق الرقابة الفعلية على البناء والتعمير فقد وضع المشرع أيضا هيئات رقابية إدارية وقضائية لمراقبة هذه العملية، فقد منح المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة واسعة في مجال مراقبة أعمال البناء والتعمير، وحتى الوالي له أن يتخذ بعض الإجراءات في هذا المجال، ووضع المشرع أعوان متخصصين مكلفين بالبحث في مخالفات التهيئة والتعمير وفرق جديدة أنشأت بموجب القانون رقم 08-15 أسماهم بالأعوان المكلفين بالمتابعة التحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات المكلفين بتحرير محاضر لمخالفات البناء و التعمير.

وهناك أيضا لجان لمراقبة عقود التعمير وهي إما لجان بلدية أو ولائية أو لجنة وطنية.

كما كلف المشرع الجزائري بعض الهيئات التنفيذية والنظامية لمراقبة البناء والتعمير ومن أهم هذه الهيئات الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء المكلفة بمراقبة مدى صلابة الأعمدة ومثانة الإسمنت المسلح خاصة في البنايات المواجهة للاستعمال الجماعي للسكن، وجعل من دور المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل دور استشاري علمي لتحديد المناطق الزلزالية الخطر التي قد تهدد أمن وسلامة المواطنين.

كما أن المشرع الجزائري قد وضع عقوبات رمزية أحيانا ومعتبرة أحيانا أخرى في حق الأشخاص المخالفين لقواعد البناء والتعمير وهذه العقوبات قد تصدر من الإدارة أو من طرف القضاء خاصة المتعلقة بالحبس، كما حمى المشرع الجزائري حق المواطن من تعسف الإدارة في رفض منح عقود التعمير ومنحه الحق في اللجوء إلى العدالة من أجل الطعن في القرار إما عن طريق دعوى الإلغاء أو دعوى المسؤولية الإدارية في مجال العمران ومنح الحق أيضا لكل مواطن تضرر من أعمال البناء الحق في اللجوء للعدالة بمقتضى مضار الجوار والمطالبة إما بوقف الأشغال أو التعويض.

ولكن رغم كل هذه الآليات التي جاء بها المشرع الجزائري فنبقى نرى التجاوزات الكبيرة من طرف المواطنين في مجال البناء والتعمير لذلك ينبغي التطبيق الصارم لأحكام البناء والتعمير وتوعية المواطنين بذلك.

Résumé

Le présent thème aborde les mécanismes juridiques les plus importants qui ont été introduits par le législateur algérien en termes de contrôle de la construction et de l'urbanisme suite au manquement dont la plupart des citoyens ont fait preuve vis-à-vis des règles de construction et d'urbanisme et devant l'apparition des quartiers anarchiques incohérents tant en matière de superficie sur laquelle il ont été élevés qu'en matière de volume et d'hauteur.

Parmi ces mécanismes figurent les plans d'urbanisme devancés par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme susceptible de tracer les formules de référence du plan d'occupation au sol qui est considéré à son tour comme un plan détaillé obligeant le tiers et portant en lui-même une force obligatoire, un plan dont dépend l'admission ou le refus des décisions d'urbanisme.

En l'absence de ces deux plans dans l'une des communes, le législateur algérien a mis en place des règles générales d'aménagement et d'urbanisme tout en veillant à leur réglementation en vertu d'un décret autonome, en l'occurrence le Décret Exécutif 91-175. Les dispositions de ce décret ne devront pas être contrevenues en cas d'inexistence de plans d'aménagement et d'urbanisme, car c'est en fonction de ces plans ou règles générales d'aménagement et d'urbanisme que seront remis les actes, à savoir le certificat d'urbanisme qui détermine les droits et les obligations de l'individu sur le terrain à bâtir, le permis de lotir à remettre à la personne qui prévoit de lotir un immeuble non bâti en plusieurs lots en vue de les vendre ou les louer, le permis de construire qui est considéré en général comme le document le plus important pour dresser minutieusement le plan de construction et qui ne peut faire l'objet d'infraction, le certificat de conformité qui met en exergue la compatibilité des constructions avec le permis de construire et les plans y annexés, ainsi que le certificat de division remis aux personnes désireuses de diviser deux immeubles en plusieurs parties ; et enfin le permis de démolir délivré à la personne qui prévoit de démolir la construction car sans ce permis, on ne pourra procéder à la démolition dont s'agit.

Afin de mettre en œuvre le contrôle en matière de construction et d'urbanisme de manière effective, le législateur a aussi mis en place des organismes de contrôle administratifs et judiciaires ayant pour mission le contrôle de ce processus. A cet égard, le législateur a conféré un large pouvoir au président de l'assemblée populaire communale pour le contrôle des travaux de construction et d'urbanisme. Idem pour le Wali qui a l'autorité

d'entreprendre certaines procédures à cet effet. Le législateur a désigné des agents spéciaux chargés des opérations d'investigations liées aux infractions d'aménagement et d'urbanisme ; ainsi, de nouvelles brigades ont été créées en vertu de la loi n° 08-15 ayant le titre d'agents chargés de suivi et d'investigation en matière de création des lotissements, les agglomérations ou les chantiers de réalisations des constructions ; ils sont aussi chargés de dresser des procès-verbaux sur les infractions aux règles de construction et d'urbanisme. De plus, des comités ont été créés pour contrôler les actes d'urbanisme ; ces comités sont soit communaux, de wilaya ou à caractère national.

Par ailleurs, le législateur algérien a chargé certaines institutions exécutives et réglementaires du contrôle de la construction et d'urbanisme, dont les plus importantes sont l'Organisme National de Contrôle Technique de la Construction qui est chargé de contrôler la solidité des piliers et la consistance du béton armé dans les constructions à usage collectif d'habitation ; et veiller aussi à conférer un caractère consultatif et scientifique au rôle joué par le Centre Nationale de Recherche Appliquée en Génie Parasismique afin de déterminer les zones sismiques dangereuses qui menacent la sécurité et la sûreté des citoyens.

D'autre part, le législateur algérien a instauré des sanctions, tantôt symboliques tantôt importantes, à l'encontre des personnes qui transgressent les règles de construction et d'urbanisme. Ces sanctions peuvent être prononcées par l'administration ou la justice notamment quand il s'agit d'emprisonnement. Le législateur algérien a aussi protégé le droit du citoyen contre l'abus de l'administration lorsque celle-ci refuse d'octroyer les actes d'urbanisme et le prive du droit de saisir la justice afin d'exercer le droit de recours contre toute décision, soit par l'introduction d'une action en nullité ou de responsabilité administrative en matière d'urbanisme ; mais aussi d'assurer à chaque citoyen, ayant subi de préjudice causé par les travaux de construction, le droit de saisir la justice pour troubles de voisinage et de réclamer soit la cessation des travaux ou se prévaloir d'une indemnité.

Nonobstant tous ces mécanismes mis en place par le législateur algérien, nous assistons toujours à des grands dépassements commis par les citoyens en matière de construction et d'urbanisme. D'où la nécessité d'appliquer rigoureusement les dispositions des règles de construction et d'urbanisme mais aussi d'en sensibiliser les citoyens.