الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ابن خلدون - تيارت

مجلة تشريعات التعمير والبناء

مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر البحوث
والدراسات في المجال العمراني

العدد الثاني
جوان 2017
ISSN:2543-3970

رقم الايداع القانوني:03-2017

شروط النشر بمجلة تشريعات التعمير والبناء

- ✓ مجلة تشريعات التعمير والبناء مجلة أكاديمية متخصصة تعنى بنشر البحوث والدراسات المتعلقة بالمجال العمراني (قانون البناء والتعمير، القانون العقاري، قانون المدينة، تهيئة الإقليم...).
- ✓ تتشكل المجلة من هيئة علمية استشارية من مختلف الجامعات الجزائرية والدولية بالإضافة إلى هيئة تحرير **دورية** تتكون من أساتذة الكلية.
- ✓ تنشر البحوث باللغات الثلاث العربية والفرنسية والانجليزية على أن ترفق بملخصين في حدود 10 أسطر أحدهما باللغة العربية والثاني **باللغة الانجليزية**.
- ✓ يرفق البحث بسيرة ذاتية تتضمن على الأقل اسم الباحث، رتبته العلمية، الجامعة، القسم، الكلية، رقم الهاتف، البريد الالكتروني.
- ✓ تكتب الدراسة العلمية باللغة العربية بخط 15 **Simplified Arabic** ، وخط 14 **Times New Roman** باللغة الأجنبية، أما بالنسبة للهوامش فتكون في نهاية كل صفحة من البحث بخط 12.
- ✓ تُدقق المقالات وتخضع للتحكيم الوجوبي السري **الاجباري** من طرف الهيئة العلمية الاستشارية للمجلة.
- ✓ يلتزم الباحث بالأمانة العلمية المتعارف عليها، وفي حالة اكتشاف سرقة علمية يتحمل الباحث تبعاتها وتحتفظ المجلة بحقها في متابعة المعني بكل الطرق التي يكفلها القانون.
- ✓ جميع الآراء التي تتضمنها هذه المجلة تعبر عن وجهة نظر كاتبها ولا تعبر عن رأي المجلة، وبالتالي فهي ليست مسؤولة عنها.
- ✓ توجه جميع المراسلات إلى: **الدكتور كمال محمد الأمين**، رئيس تحرير مجلة **تشريعات التعمير والبناء**، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر. أو ترسل عبر البريد الالكتروني التالي:

revue.urbanisme2016@gmail.com

ملاحظة: ترتيب المقالات يخضع لاعتبارات فنية موضوعية

الطاقم الإداري للمجلة

الرئيس الشرفي: أ.د مدربل خلادي، مدير الجامعة

مدير المجلة: أ.د عليان بوزيان، عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية

رئيس هيئة التحرير: د. كمال محمد الامين

نائب رئيس هيئة التحرير: د. خالد بالجيلالي

هيئة التحرير

د. بلاق محمد	د. شاشوا نور الدين	د.قايد ليلى	أ. عبد الصدوق خيرة	أ. سليم سيهوب

التدقيق اللغوي

د. فاطمة سعدون	جامعة سطيف2	أ. سامية حريدي	جامعة قالمة

الهيئة العلمية الاستشارية للمجلة

من داخل الوطن

أ.د عليان بوزيان	جامعة تيارت	د. عجالي بخالد	جامعة تيارت
أ.د بوسماحة الشيخ	جامعة تيارت	د. معمر خالد	جامعة تيارت
أ.د فتاك علي	جامعة تيارت	د. قايد ليلى	جامعة تيارت
أ.د عزاوي عبد الرحمن	جامعة تلمسان	د. بلاق محمد	جامعة تيارت
د. هامل هواري	جامعة سعيدة	د. كمال محمد الأمين	جامعة تيارت
د. أوشن حنان	جامعة خنشلة	د. خالد بالجيلالي	جامعة تيارت
د. بوسماحة أحمد	جامعة أم البواقي	د. لقمش محمد أمين	جامعة تيارت
د. عزيزة بن جميل	جامعة عنابة	د. فاطمة سعدون ـ مدققة لغوية	جامعة سطيف2
د. عبد العزيز خنفوسي	جامعة سعيدة	د. ميمونة سعاد	جامعة تلمسان
د. حساني علي	جامعة تيارت	د. شيخ سناء	جامعة تلمسان
د. ويس فتحي	جامعة تيارت	د. عبد النور حمادي	المركز الجامعي عين تموشنت
د. ولد عمر الطيب	جامعة تيارت	د. شيخ نسيمة	المركز الجامعي عين تموشنت
د. حبشي لزرق	جامعة تيارت	د. عبد العالي حاحة	جامعة بسكرة
د. شاشوا نور الدين	جامعة تيارت	د. أمال يعيش تمام	جامعة بسكرة
د. مقني بن عمار	جامعة تيارت	د. قوراري مجدوب	جامعة بشار
د. زروق يوسف	جامعة الجلفة	د.الطاهر لعشيبي	المدرسة العليا للأساتذة بوزريعة
د. محمدي بوزينة آمنة	جامعة الشلف	د. فهيمة قسوري	جامعة باتنة1
د. حمودي محمد	المركز الجامعي تندوف	د. يزيد عربي باي	جامعة باتنة1
د. رابحي لخضر	جامعة الأغواط	د. بوقرين عبد الحليم	جامعة الأغواط
د. محمد علي	جامعة أدرار	د. باخويا دريس	جامعة أدرار
د. صلاح الدين بوجلال	جامعة سطيف2	د. منصور مجاجي	جامعة المدية
د. حمر العين عبد القادر	جامعة تيارت	د. قويدر ميمونة	جامعة تيارت
د. طفياني مختارية	جامعة تيارت	د. الصالح بوغرارة	جامعة تيارت

من خارج الوطن

أ.د أسامة أحمد السيد بدر	جامعة الإمارات العربية المتحدة
أ.د ناصر خليل جلال العساف	جامعة البحرين
أ.د لافي محمد موسى درادكه	جامعة اليرموك، الأردن
أ.د. غنام محمد غنام	جامعة قطر
أ.د سونيا ملاك	جامعة قطر
أ.د المختار أعمرة	جامعة محمد الخامس، الرباط
أ.د. شواخ محمد الأحمد	جامعة دار العلوم، الرياض
أ.د محمد السيد الدسوقي	جامعة الفلاح، دبي
أ.د طارق كاظم عجيل	جامعة سومر، العراق
أ.د رشا علي الدين	جامعة المنصورة
د. يوسف عبيدات	جامعة اليرموك، الأردن
د. عبد المجيد خلف منصور العنزي	أكاديمية سعد العبدالله للعلوم الأمنية، الكويت
د. محمد محمد سادات	جامعة المنصورة، جامعة الشارقة
د. عواطف زرارة	جامعة الشارقة
د. مراد بن صغير	جامعة الشارقة
د. عمر عبد المجيد مصبح	جامعة الشارقة
د. عادل سالم اللوزي	جامعة أبوظبي
د.علاء حسين علي صبار الجوعاني	جامعة الأنبار، العراق
د. طارق بن عبد الحميد البكوش	جامعة الإمام مالك (الإمارات)، جامعة سوسة (تونس)
د. طاهر شوقي مؤمن	جامعة الملك خالد (السعودية)
Université de Nice, France	**Pr. Christian Vallar**
Université d’orleans, France	**Pr. François Priet**

محتويات العدد الثاني

الرقم	صاحب المقال	عنوان المقال	الصفحة
01	**د/ عبد المجيد هلال، أستاذ باحث، جامعة القاضي عياض، مراكش** **د/ عبد الله فاضل، إطار بالوكالة الحضرية**	القضايا البيئية في أدوات التعمير وإعداد التراب، حالة مدينة سطات (المغرب)	19-1
02	**د/ حمادي عبد النور، المركز الجامعي عين تموشنت**	هل تصمد المسؤولية المدنية للمرقي العقاري أمام تطور نظام المسؤولية المدنية	30-20
03	**د/أوشن حنان، جامعة خنشلة** **خليفي وردة، باحثة دكتوراه، جامعة باتنة**	المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري.	44-31
04	**د/ بلكعيبات مراد، جامعة الأغواط** **أ/ قيشو يوبا، جامعة الأغواط**	الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر	58-45
05	**أ/ بن زيد فتحي، جامعة سطيف2**	أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به	71-59
06	**يوسفي محمد، باحث دكتوراه، جامعة مستغانم**	توفير الوعاء العقاري لفائدة المرقي العقاري كتحفيز لتطوير نشاط الترقية العقارية بالجزائر	85-72
07	**خالد عنقر، باحث دكتوراه جامعة مستغانم**	رخصة التجزئة كآلية للحد من التلوث البيئي بالإشعاع غير المؤين	96-86
08	**قـداري أمال، باحثة دكتوراه ــ جامعة أدرار**	دور أدوات التهيئة و التعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة و اعتبارات التنمية المستدامة	112-97
09	**شايفة بديعة، باحثة دكتوراه ــ جامعة الأغواط**	رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر	121-113
10	**ميسوم فضيلة باحثة دكتوراه ــ جامعة مستغانم** **أكلي نعيمة، باحثة دكتوراه ــ جامعة تيزي وزو**	النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية للبناء	132-122
11	**حمادو فاطيمة، باحثة دكتوراه، جامعة سيدي بلعباس**	الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير	144-133
12	**عيشوبة عمار، باحث دكتوراه، جامعة سيدي بلعباس**	أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء	158-145
13	**قهار كميلة، باحثة دكتوراه، جامعة تلمسان**	مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران	167-159
14	**بورعدة حورية، باحثة دكتوراه جامعة وهران2**	سيرورة الإجراءات الإدارية للملفات من اجل استخراج عقود التعمير على مستوى البلدية	195-168
15	**سي مرابط شهرزاد، باحثة دكتوراه، جامعة الجزائر1**	شهادة مطابقة البنايات طبقا لقانون 08-15: من شهادة لاستغلال المبنى الى شهادة تسوية	203-196

16	**عميري أحمد، باحث دكتوراه جامعة تيارت**	المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير والبناء	215-204
17	**باحث دكتوراه بربيح محي الدين، جامعة وهران2**	دور القضاء الإداري الإستعجالي في حماية البيئة العمرانية	231-216
18	**عائشة مزياني، باحثة دكتوراه جامعة وهران2**	القانون رقم 08-15 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي صعوبات تطبيقه وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة تخمارت)	249-232
19	**جلاب عبد القادر، باحث دكتوراه، جامعة تيارت**	تدخل المجتمع المدني في المجال العمراني وتحقيق مبدأ الديمقراطية التشاركية	260-250
20	**حاجي صليحة، باحثة دكتوراه، جامعة خنشلة**	ظاهرة الأحياء الهامشية وعلاقتها بإنحراف الشباب.	273-261

افتتاحية العدد

بسم الله الرحمن الرحيم وبه نستعين،

الحمد لله الذي وفقنا لإصدار العدد الثاني من مجلة تشريعات التعمير والبناء، بدعم وتشجيع من الطاقم الاداري للمجلة وتعاون السادة والسيدات أعضاء الهيئة العلمية الاستشارية الموقرة.

تضمن العدد الثاني مقالات تنوعت بين الجانب النظري والتطبيقي والاهتمام بالقضايا البيئية عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير، وبيان دور المتدخلين في المجال العمراني كما هو الحال بالنسبة لهيئة المراقبة التقنية للبناء نظرا لدورها المنوط بها في مراقبة أعمال البناء والتعمير.

الى جانب ذلك، شمل العدد الثاني تدخل القضاء في المجال العمراني ودوره في تقرير مسؤولية الباني أو الادارة.

وتدعيما لذلك، يجد المجتمع المدني تدخله في المجال العمراني من خلال تكريس الديمقراطية التشاركية المكرسة مؤخرا بالتعديل الدستوري لسنة 2016، ويظهر ذلك من خلال اشراك المواطن بإصدار القرارات في مجال البناء عبر الآليات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في قانون الجماعات المحلية وقانون التهيئة والتعمير وقانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

وفي الختام، أشكر جميع الباحثين والأساتذة على مساهمتهم القيمة في إثراء العدد الثاني والمجال مفتوح أمام كل المهتمين بالمجال العمراني الى المساهمة بمقالاتهم وبحوثهم في العدد الثالث المزمع اصداره خلال شهر سبتمبر القادم باذن الله.

رئيس التحرير

د/ كمال محمد الأمين

القضايا البيئية في أدوات التعمير وإعداد التراب

حالة مدينة سطات (المغرب)

د/ عبد المجيد هلال ــ جامعة القاضي عياض، مراكش

د/ عبد الله فاضل، إطار بالوكالة الحضرية

الملخص :

لعبت أدوات التخطيط الحضري على المستوى الوطني بالمغرب دورا هاما في تنظيم وتطور المدينة. وفي سياق ذلك، حاول المتدخلون في الشأن الحضري تجاوز الإكراهات البيئية المطروحة وحفز التنمية المستدامة عن طريق التحكم في استغلال المجال بواسطة أدوات التعمير.

ومع ذلك، تشهد مدينة سطات، على غرار العديد من المدن المغربية، تحديات ومشاكل بيئية، نتيجة التزايد الديمغرافي والطلب المتزايد على المساكن، وتدهور وتراجع المساحات الخضراء في العمليات العمرانية بسبب هيمنة إعمال حالات الاستثناء التعميري.

في ظل هذه الظروف، تسعى هذه المقالة إلى تسليط الضوء على المكانة التي تشغلها المسألة البيئية وانعكاساتها السوسيو–مجالية على المجال الحضري لمدينة سطات.

Summary:

The tools of the urban planning have played an important role, regarding the organization and operation of the city. The documents of town planning have tried to lift the constraints related to the environment and to stimulate a sustainable development.

However, following the example of the Moroccan cities, the city of Settat, constitutes a geographical, economic and social space, knowing challenges and environmental problems, because of the strong demographic pressure, the increasing demand in housing, and the degradation of the green spaces to profile projects of housing environment in view of the predominance of the urbanism derogatory.

It brings us, within the framework of this article, to wonder about the environmental issue and their socio-spatial impact in the city of Settat.

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

هل تصمد المسؤولية المدنية للمرقي العقاري أمام تطور نظام المسؤولية المدنية

د/ حمادي عبد النور، المركز الجامعي عين تموشنت

الملخص :

لقد أثبث الواقع أن الميكنزمات القانونية لقواعد المسؤولية المدنية طبقا للقانون المدني ، أنها لم تعد تستوعب تطور نظام المسؤولية المدنية وخاصة مسؤولية المهنيين كمهنة المرقي العقاري ، لما تمتاز به هذه المسؤولية من أنها تتجاذبها مجموعة من القوانين بالزيادة على قواعد التقنين المدني هناك قواعد قانون حماية المستهلك ،وكذلك القواعد القانونية التي يتضمنها قانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية،

أمام كل هذا التجادب بين القوانين في تحميل المرقي العقاري للمسؤولية المدنية ،يجيب مقالنا على فكرة عامة وهي هل تصمد المسؤولية المدنية للمرقي العقاري أمام تطور نظام المسؤولية المدنية؟

Summary:

Reality has proved that the legal rules of civil liability according to civil law, it is no longer accommodate the development of the civil liability regime, especially the responsibility of the real estate professionals as a profession, this responsibility is pulled in a set of laws the increase on the rules of the Civil Code there are rules of consumer protection law, as well as the legal rules contained in the law of the 11/04 set of rules governing the activity of real estate Promotor, before all this laws between the download real estate civil liability, our answer to the general idea of a survive civil responsibility for the development of the real estate civil liability regime?

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

دعوى المسؤولية إثبات أن عدم التنفيذ للإلتزام يرجع إلى ظروف خارجية لا دخل لإرادته فيها كالقوة القاهرة ،فهنا يضع نهاية الدعوى بالفشل وهذا موقف مشرعنا المدني[1] .

ومادامت المسؤولية المدنية تعاني حاليا من أزمة حادة ،وأن سبب هذه الأزمة يرتبط إرتباطا وثيقا بالأساس التقليدي الذي بنيت عليه وهو خطأ المسؤول،فعليه ستنصب دراستنا إلى تطور فكرة الخطأ وأثره على مسؤولية المرقي العقاري المدنية.

إن وراء إقرار فكرة الخطأ كأساس للمسؤولية المدنية من وراءها أسباب أدبية أولا ومنطقية ثانيا.

وأما السبب الأدبي مفاده أن الشخص يتوجب عليه أن يدفع تعويضا عن الضرر الذي تسبب فيه بخطئه للغير وهذا ما تقتضيه قواعد العدالة. وعلى العكس من ذلك، فإنه من غير المقبول أدبيا أن نطالب بتعويض الأضرار التي لا علاقة لنا بها. أما السبب المنطقي فمؤدّاه أن الشخص يُسأل عن الضرر الذي نتج عن خطئه، ومن المنطق أن لا يُسأل عن ضرر لم يتسبب فيه بخطئه هو[2].

حيث بالرجوع إلى القضاء الفرنسي نجده يذهب بعيدا حيث يتوسع في مفهوم الخطأ بجعله مفترضا تارة وجعله غير قابل لإثبات العكس تارة أخرى ، كما نجده يُقيم المسؤولية عن فعل الأشياء دون حاجة لإثبات هذا الخطأ في أحيان أخرى، وهكذا إستطاع صياغة مجموعة مبادئ وقواعد غيرت من وجه المسؤولية وخرجت بها في مرات عديدة عن قصد المشرع[3] وهذا ما دفع بالبعض إلى القول بأن المسؤولية المدنية أصبحت الآن نوعين أحدهما يقوم على أساس الخطأ والثاني يقوم على أساس تحمل التبعة وأن المسؤولية عن فعل الأشياء التي خلقها القضاء الفرنسي تضاءلت أمامها المسؤولية عن الفعل الشخصي الواردة بالمادة 1382 ق م ف والتي باتت اليوم وبفعل التطور الصناعي والآلي ، تمثل القانون العام للمسؤولية والتي كانت بداية التفكير في التطور الجديد لفكرة للمسؤولية الموضوعية ، حيث اتجه الفقه ومعه القضاء إلى البحث عن قاعدة تكون أخف وطأة من قاعدة الخطأ، فاهتديا إلى فكرة الضرر، إذ تقرر التعويض عن كل نشاط خطر يؤدي بإلحاق الضرر بالغير حتى ولو لم يصاحب ذلك النشاط أي خطئ من المسؤول، بل ولو كان ذلك الضرر مرده إلى خطئ من المصاب نفسه أو بقوة قاهرة أو حادث مفاجئ[4] ،ومما ساعد على تقبل هذا الفكر الجديد في المسؤولية، هو انتشار المذهب الاجتماعي واتساع الأفكار الاشتراكية من جهة، وظهور نظام التأمين وانتشاره بين أرباب العمل من جهة أخرى.

وبناءا على التوجيهات السالفة الذكر توجه القضاء إلى التوسع في الإلتزامات القانونية الملقاة على عاتق أرباب العمل حتى يسهل إثبات خطأ رب العمل. وكان من شأن هذا المنحى أن سهل عبء الإثبات على المدعى المضرور، مع

---

[1] – تنص المادة 176 ق م ج "إذا استحال على المدين أن ينفذ الإلتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ إلتزامه،مالم يثبت أن استحالة التنفيذ نشات عن سبب لا يد له فيه"

[2] –.عبد الحميد إبراهيم البيه: حقيقة أزمة المسؤولية المدنية ودور التأمين المسؤولية 1993 .مكتبة الجلاء. المنصورة ص66

[3] سليمان مرقص: المسؤولية المدنية في تقنيات البلاد العربية– القسم الأول –الأحكام العامة أركان المسؤولية الخطأ والضرر والسببية–معهد البحوث والدراسات العربية– طبعة 1971–جامعة الدول العربية

[4] –.وديع فرج : الاتجاه الحديث في العقد والمسؤولية الخطيئة. مجلة القانون الإقتصاد– رقم15 – ص122

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

فمن حيث الأطراف نجد المرقي العقاري وهو الطرف القوي الذي يعلم كل ما يتعلق بالعقد ،وبالتالي فهو محترف ومن جهة أخرى نجد المقتني وهو الطرف الضعيف الذي هو في حاجة إلى الحماية وهو المستهلك العقاري .

أما من حيث المحل فنجد أن العقار يعد منتوجا وهذا حسب نص المادة 11/3 من قانون 09-03التي تنص " المنتوج كل سلعة أو خدمة يمكن أن يكون موضوع تنازل بمقابل أو مجانا"

وبالرجوع إلى مفهوم السلعة في قانون حماية المستهلك طبقا للمادة 18/3 منه تنص" السلعة كل شيء مادي قابل للتنازل عنه بمقابل أو مجانا"

وبما أن العقار يعد شيء مادي ،فهو يدخل ضمن فكرة وإطار حماية المستهلك العقاري،وبالتالي تطبيق على المرقي العقاري أحكام قانون حماية المستهلك وقمع الغش.

ففيما يخص الإلتزام بالإعلام نجد المادة 17 من قانون حماية المستهلك 03/09 تنص"يجب على كل متدخل أن يُعلم المستهلك بكل المعلومات المتعلقة بالمنتوج الذي يضعه للإستهلاك" ،وهو ما تنص عنه المادة 18 من ذات القانون .

وبالتالي هذا الإلتزام بالإعلام نجد حسب قانون حماية المستهلك واجب من النظام العام فهو قاعدة آمرة لا يمكن الإتفاق على مخالفتها .

ونعتقد في أن نطاق هذا الإلتزام يتسع ليشمل كل شيء نزولا على مبدأ حسن النية وإحتراما لقواعد العدالة،وإرتضاء للإتجاه الحمائي المتنامي لحقوق المستهلك العقاري ،ونوافق ما يذهب إليه الفقيه محمود زكي في كتابه مشكلات المسؤولية المدنية [1] بحكم أنها إلتزامات فرضها القانون ولم يفرضها المتعاقدان فهي إلتزامات قانونية لا عقدية ،فهي إلتزامات مفروضة بمقتضى القانون بسبب العقد ،ولكنها لا تنتج عن هذا العقد ،وغرض المشرع منها ليس تفسير الإرادة الفردية ولكن تحديد وكفالة إحترام المقتضيات الإجابية للعدل الإجتماعي بإسم المصلحة العامة.

وتؤكد هذا الإلتزام نص المادة 47 من قانون 04/11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية إذ تنص"يجب على المرقي العقاري أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لقواعد أخلاقيات المهنة والإحترام الصارم لها،ويجب عليه على وجه الخصوص

-عدم اللجوء للإشهار الكاذب أوإستغلال بأي شكل من الأشكال حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه"

وكذلك بالنسبة للإلتزام بالمطابقة ،تطرق إليه قانون حماية المستهلك هو الآخر في نص المادة 12 من قانون حماية المستهلك "يجب على كل متدخل إجراء رقابة مطابقة المنتوج قبل عرضه للإستهلاك طبقا للأحكام التنظيمية والتشريعية السارية المفعول"

[1] -محمود جمال الدين زكي: مشكلات المسؤولية المدنية -الجزء الأول-مطبعة جامعة القاهرة-1978-ص78

وهذا وسنزيد تبيان خصوصية قانون حماية المستهلك العقاري في مقالنا فيما يخص مسألة الضمان العشري وهذا الإلتزام برز نتيجة إستعمال المرقين العقاريين والمقاولين والمهندسين لأساليب مستعجلة وحديثة لتشييد المباني،من أجل أكبر قدر من الربح في مدة وجيزة،مما نتج عنه رداءة في العمران بقدر أصبح معه سلامة وأمن المقتنيين لهذه العقارات في خطر ،الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى النص على هذا الضمان في قواعد القانون المدني الجزائري من خلال المادة 554 .

ولكن مادامت المادة 554 تخص فقط فئة المهندسين والمقاولين بهذا الضمان العشري ،ومن أجل توفير حماية أكبر للمستهلك العقاري تدخل المشرع من خلال قانون 04/11 في نص المادة 3/26 التي تنص"غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري"

فإذا كان هذا هو حال القانون المنظم للقواعد المتعلقة بالترقية العقارية،فنجد قانون حماية المستهلك ذهب أبعد من هذا حيث نص في المادة 13 منه "يستفيد كل مقتني لأي منتوج من الضمان بقوة القانون...

-ويعتبرباطلا كل شرط مخالف لاحكام هذه المادة."

وبالتالي المشرع في قانون حماية المستهلك حمى المستهلك العقاري حتى من إتفاقات الإعفاء من المسؤولية العقدية التي يمكن للمرقي إعمالها بحق المادة 178 مدني جزائري من أنه "يجوز الإتفاق على أن يتحمل المدين تبعة الحادث المفاجئ أو القوة القاهرة ،وكذلك يجوز الإتفاق على إعفاء المدين من أية مسؤولية تترتب على عدم تنفيذ إلتزامه التعاقدي ،إلا ما ينشأ عن غشه ،أو عن خطئه الجسيم، غير أنه يجوز للمدين أن يشترط إعفاءه من المسؤولية الناجمة عن الغش أو الخطأ الجسيم الذي يقع من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ إلتزامه ،ويبطل كل شرط يقضي بالإعفاء من المسؤولية الناجمة عن العمل الإجرامي "

وعلى إثر هذا نجد في التشريع الإستهلاكي الجزائري تدخل المشرع بأن إختط لنفسه مسلكا حاسما فظل من خلاله اللجوء إلى سبيل الحظر الكامل لأي بند يرد في العقد أو في إتفاق لاحق عليه بقصد إعفاء المهني من أي إلتزام عقدي في مواجهة المستهلك ، حيث نص في المادة 13 "يستفيد كل مقتن لأي منتوج أو خدمة من الضمان ،وأوقع باطلا كل شرط يقضي بحرمان المستهلك لأي خدمة أو منتوج من هذا الضمان القانوني [1]ولا شك أن مثل هذا الإتجاه يحمي المستهلك ويجنبه أي طريق للتعسف الذي قد يتعرض له من جانب المهني مستغلا ما يتمتع به مقارنة بالمستهلك من تفوق إقتصادي وعلمي بالسلعة أو الخدمة محل العقد ليفرض عليه ما يروق له من شروط تعفيه من المسؤولية المدنية عن أخطائه العقدية أو تخفف عنه آثارها أو تحد له من تبعاتها .

وما يزيد من تأكيد هذه الفكرة هو أنه بالرغم من إمكانية الإتفاق على إعفاء المدين من المسؤولية العقدية بمقتضى المادة 178 ق م إلا أن المادة4/05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-306[2] جعلت بند التخلي أو الإعفاء من المسؤولية

1 -قانون رقم 09-03 المؤرخ في 29 صفر 1430 الموافق ل 25 فبراير 2009 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش-جريدة رسمية عدد 15

2 -تنص"تعتبر تعسفية ،البنود التي يقم من خلالها العون الإقتصادي بما يأتي

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري

د/ أوشن حنان، جامعة خنشلة

خليفي وردة، باحثة دكتوراه، جامعة باتنة1

ملخص :

اهتمت الجزائر كباقي دول العالم بتنظيم الملكية العقارية وذلك من خلال سن قواعد قانونية تنظم التصرفات الواردة عليها وتحديد كيفية التعامل معها ، ويلعب المسح العقاري باعتباره كإجراء لإثبات الملكية دورا هاما في تحديد النطاق العام للعقارات وذلك من خلال تحديد مواقع العقارات ، ومعرفة مالكيها ، وهذا من خلال القيام بمجموعة من الإجراءات التحضيرية والميدانية من أجل جرد كل الممتلكات العقارية وتحديد نطاق كل بلدية ووضعها تحت تصرف مالكيها لتفادي أي نزاع قد يحدث بشأنها ، وكذا مواجهة الإشكالات القانونية التي قد تعترض عملية المسح العقاري.

Summary:

As the rest of the countries in the world, Algeria has been interested in organizing real estate ownership through legal rules to regulate actions involved therin and determining how to deal with them, and the real estate survey plays as a property verification plays an important role in determining the overall scope of real estate by identifying real estate sites and knowing their owners. This is done through a set of preparatory and domains procedures ,and it is for inventory all real property and determine the scope of each municipality and put it at the disposal of its owners to avoid any disputes that might occur and to address the legal issues which probably face the survey.

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

العنوان: الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر

د/ بلكعيبات مراد، جامعة الأغواط

أ/ قيشو يوبا، جامعة الأغواط

الملخص:

ان قانون التعمير مجموعة من ضوابط وقواعد وإجراءات هدفها تنظيم المجال العقاري لمنع أي عملية بناء تخالف الضوابط المعمول بها، وكما يحدد قانون التعمير المعايير والاسس التي ينبغي على الأشخاص المعنية به التقيد بها، يحدد كذلك قائمة المخالفات التي تنتج عن عدم التقيد بالقانون وبالتبعية توقيع الجزاء على منتهكي قانون التعمير، وقد جاء المشرع الجزائري بعدة مخالفات للتهيئة والتعمير، حاولنا الالمام بها في هذه الورقة البحثية، من خلال التطرق الى المخالفات التي وردت في قانون التهيئة والتعمير، وقانون الترقية العقارية، وكذا المخالفات التي تناولها قانون تسوية البنايات. لكن مخالفات التهيئة والتعمير المنصوص عليها قانونا تبقى بدون جدوى ان لم يتم احداث وسائل لمراقبتها ومعاينتها وتوقيع عقوبات على منتهكي قانون التعمير لذا من اللازم علينا دراسة وسائل مراقبة مخالفات قوانين التهيئة والتعمير من خلال التطرق الى القوانين المتعلقة بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتهما وكذا إجراءات المراقبة، وكل ما يخص مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، إضافة الى إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء وتحديد مهامها وعملها.

Summary:

The construction law is a set of rules and procedures created for the main objective, which is regulating the real estate domain to prevent any illegal construction as the law defines the recognized norms to be complied by the persons; it also specifies the list of violations resulting from non-compliance with the law. The Algerian legislator created some irregularities in case of the preparation and reconstruction, which we tried to know in this research, by recognizing the irregularities mentioned in the Law of Planning and Construction as well as the way to deal with the violations by the Law on the settlement of buildings. However, these violations remain with no effects if there are no monitoring and punishment towards the violation of the law. Therefore, it is necessary for us to study the means of monitoring the violations of the laws of preparation and reconstruction by addressing the laws related to the conditions of appointing qualified personnel to search for violations of legislation and regulation In addition to the establishment of the Regional Inspectorate for Building and Construction.

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به

أ/ بن زيد فتحي، جامعة سطيف2

ملخص:

يعتبر العقار السياحي محددا أساسيا لإنعاش الاقتصاد الوطني وعاملا مساعدا لجلب واستقرار المستثمرين، غير أنه لا يزال رهينة عراقيل كثيرة تشكل عائقا أمام المستثمرين الوطنيين والأجانب لتجسيد مشاريعهم.

إن العقار السياحي يتطلب موارد مالية كبيرة من أجل تجسيد المرافق السياحية من فنادق ومراكز للراحة وغيرها، إلا أن المضاربة في العقار وبروز تلاعبات مستغلة الثغرات القانونية في المجال، دفع بالسلطات المعنية لإعادة النظر في تحديد مفهوم مناطق ومواقع التوسع السياحي في القانون 03-03 الصادر في 2003/02/17 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، وتدخل الدولة في تسهيل منح العقار أمام المستثمرين لتجسيد مشاريعهم.

Abstract:

The tourist property is a key determinant of the revival of the national economy and a catalyst for attracting and stabilizing investors. However, it remains hostage to many obstacles that pose obstacles for national and foreign investors to realize their projects.

The tourist property requires considerable financial resources to embody the tourist facilities of hotels and leisure centers, etc. However, speculation in the real estate and the emergence of manipulations exploiting legal gaps in the field, prompted the authorities concerned to reconsider the definition of the concept of areas and locations of tourism expansion in Law 03-03 issued in 17/02/2003 concerning the areas of expansion and tourist sites, and the State intervention in facilitating the granting of this property to investors to reflect their projects.

الكلمات المفتاحية: العقار، تركيبة العقار، إجراءات منح العقار السياحي، معوقات استثمار العقار السياحي.

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

والإيجار لاتفاق ودي، إذا كانت ضرورية لإنجاز برامج استثمارية محددة في مخطط التهيئة السياحية والتبادل طبقا للوكالة الوطنية لتنمية السياحة[1].

ومن خصائص هذه الملاك أنها:

- تؤدي وظيفة مالية أو امتلاكية كاقتناء عمارة بقصد وضعها تحت نظام التأجير بحيث تدفع مستحقاتها لميزانية الدولة؛
- قابلة للتصرف فيها من قبل الدولة أو الجماعات المحلية.

ج- الأراضي التابعة للخواص: يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة، أي مملوكة للخواص، والملكية العقارية الخاصة هي عبارة عن حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية، وذلك من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

وبالتالي فإن العقار السياحي المملوك للخواص في هذه الحالة عبارة عن تلك الأراضي التي تعود ملكيتها الأصلية للخواص، إلا أنها ذات طابع سياحي، وتقع داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية، وتكون قابلة لما هو وارد في مخطط التهيئة السياحية المعد للبناء طبقا للقانون، طبقا كما أنه إذا دعت الضرورة تلجأ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى اقتنائها وبناءا على ذلك فانه في هذه الحالة يفترض إما أن يكون العقار السياحي مبني أو قابل للبناء، أو يكون عبارة عن أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية، إلا أنه في الغالب الأعمّ يكّون العقار السياحي.[12]

المبحث الثاني: التنظيم الإداري للعقار السياحي وإشكالاته

ولأجل دراسة هذا المبحث قسمناه إلى مطلبين هما:

المطلب الأول: تحديد دور الدولة في منح الامتياز بالتراضي للاستثمار السياحي

يعتبر الاستثمار في قطاع السياحة ذو أهمية كبرى لتشجيع دخول رؤوس أموال لا سيما العملة الصعبة وتأثيره على جميع القطاعات الأخرى: التجارة ، الصناعات التقليدية ، الفلاحة، النقل...، لهذا تقوم الدولة بتسهيل إجراءات الاستثمار السياحي وترقيته، وهذا ما نصّت عليه المادة (11) من القانون رقم 01/03[23] على أنّه: " قصد ترقية الاستثمار السياحي و رفع القدرة التنافسية للمنتج السياحي الوطني تضع الدولة تدابير تشجيعية لاسيما في مجال تهيئة وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية " من نص المادة أن الدولة خصصت مناطق للاستثمار السياحي ذات جاذبية و مهيأة و أطلقت عليها تسمية منطقة التوسع السياحي .

عرّفت المادة (02/03) من القانون 01/03 منطقّة التوسّع السّياحي على أنّها " كلّ منطقّة أو امتداد منّ الإقليم يتّميز بصفات أو بخّصوصيات طبيعية و ثّقافية وبشّرية وإبداعية منّاسبة للسيّاحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشّأة سياحية ويمكّن استغلالها في تّنمية نمط أو أكثّر من السياحة ذات خصوصية، تتمثل هذه الخصّوصيات في: الحدائق والوديان

---

[1]- بن سديرة جلول،العقار السياحي في الجزائر، مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، جوان 2016، ص 130.

[2]- بن سديرة جلول، المرجع السابق، ص135

[3]- الأمر رقم 01/03 ، المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر عدد 04، المؤرخ في 19 /2003/02.

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

توفير الوعاء العقاري لفائدة المرقي العقاري كتحفيز لتطوير نشاط الترقية العقارية بالجزائر

يوسفي محمد، باحث دكتوراه، جامعة مستغانم

الملخص:

لقد سعت الدولة إلى تنظيم و ضبط أحكام نشاط الترقية العقارية بما يتوافق و التوجهات العامة للدولة في مجال السكن ذلك من خلال اتخاذ إجراءات و تدابير جديدة تجلت معالمها بصدور القانون رقم 11/ 04 حيث يهدف هذا القانون إلى تفعيل دور الدولة في مجال دعم تمويل نشاط الترقية العقارية بما يساهم في التخفيف من حدة أزمة السكن، هذا وقد تميزت سياسة الدولة في هذا الإطار بتقديم عدة تسهيلات تخص المرقين العقاريين القائمين بمشاريع الترقية العقارية وهذا من خلال بعث مجموعة متنوعة من التحفيزات المالية تقدمها لهم بغرض تشجيعهم على الدخول بقوة في مجال الاستثمار المندرج ضمن نشاطات الترقية العقارية وهو ما يسمح لهم بالمساهمة في فتح ورشات كبيرة في قطاع السكن و التي سيكون لها دون شك الأثر الايجابي في إنعاش هذا القطاع.

Summary:

The state has sought to regulate and adjust the provisions of the real estate promotion activity in line with the general directions of the state in the area of housing, through taking new measures manifested landmarks issuance of Law No. 11/04 This law aims at activate the role of the state in support of funding Activity upgrade Real Estate, which would contribute in alleviating the housing crisis, this was characterized by the State's policy in this regard to provide several facilities belonging to Almrgin estate based projects, real estate promotion and this sent through a variety of financial incentives provided to them in order to encourage them to engage strongly in the field underneath investment within activities upgrade real estate, which allows them to contribute to open large workshops in the housing sector, which will undoubtedly have a positive impact on the recovery of the sector.

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

الإجابة على الإشكالية التالية:**ما هي التحفيزات المتعلقة بالأوعية العقارية المقدمة من قبل الدولة لفائدة المرقين العقاريين لغرض تطوير نشاط الترقية العقارية في الجزائر ؟.**

وعليه تم تقسيم هذه الدراسة إلى ثلاث محاور رئيسية مبينة كما يلي:

المحور الأول: التحفيزات المقدمة من قبل الدولة لفائدة المرقين العقاريين في مجال الوعاء العقاري.

المحور الثاني: شروط و إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية بالنسبة للمرقين العقاريين.

المحور الأول:التحفيزات المقدمة من قبل الدولة لفائدة المرقين العقاريين في مجال الوعاء العقاري.

تعددت أشكال التحفيزات التي تقدمها الدولة لفائدة المرقيين العقارين من اجل تشجعيهم على المبادرة بمشاريع عقارية ذات الطابع السكني وفي كل الصيغ لاسيما السكنات ذات الطابع الترقوي المدعم و التي توجه للفئة المتوسطة الدخل في المجتمع، وقد تنوعت هذه التحفيزات كان من بينها توفير أوعية عقارية بأسعار مخفضة من اجل إقامة تلك المشاريع السكنية و التي تساهم في التخفيف من الأعباء التي يتحملها المرقين العقاريين وذلك حتى يتسنى لهم تسليم هذه المباني في الآجال المحددة.

-التحفيزات المقدمة للحصول على الأوعية العقارية لصالح المرقي العقاري:

بعد صدور القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[1]،و الذي جاء بنظرة جديدة لتنظيم قطاع الترقية العقارية من خلال المادة 2 منه الفقرة 4 و التي جاء فيها:" تأسس امتيازات و إعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية" ،حيث سعت الدولة إلى تسطير إستراتجية تهدف إلى دعم الأفراد لاقتناء سكنات وكذا دعم المرقيين العقاريين من اجل إتمام انجاز مشاريعهم و تسليمها في الآجال المحددة وبمقاييس و معاير المتفق عليها في الانجاز، وفي هذا السياق تم اتخاذ عدة تدابير تدخل في إطار الدعم الغير المباشر لفئة المرقين العقارين من خلال تقديم تحفيزات لهم رغبة من الدولة في تشجيعهم على المساهمة في إنجاح المخططات التنموية المسطرة من طرف الحكومة في إطار التخفيف من أزمة السكن،و من هذا العمل على توفير وتخفيض أسعار الأراضي الموجهة لانجاز عمليات الترقية العقارية المدعمة من طرف الدولة .

وقد تجسد هذا التحفيز في العديد من النصوص القانونية التي سنها المشرع بدءا من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية[2] ،حيث نصت المادة 89 من القانون سالف الذكر على إمكانية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا التابعة للجماعات الإقليمية الملغى تخصيصها وقد صدر

[1]– القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 2011/03/06.

[2]– القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية،الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/09/01 الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 2008/08/03.

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

رخصة التجزئة كآلية للحد من التلوث البيئي بالإشعاع غير المؤين

خالد عنقر، باحث دكتوراه ـ جامعة مستغانم

الملخص:

يعتبر الإشعاع غير المؤين من بين الملوثات الحديثة،الذي صاحب التطور التكنولوجي الذي وصل إليه الإنسان في شتى الميادين،حيث أصبح هذا الإشعاع يلازم الإنسان في كل مكان في العمل أو في البيت والسبب في ذلك كثرة الأجهزة التي تنبعث منها هذه الإشعاعات،وبالمقابل فإن الدراسات العلمية،قد أثبتت تأثير هذه الإشعاعات على الإنسان والبيئة المحيطة به،مما أدى بالتشريعات بما فيها المشرع الجزائري إلى إخضاع المنشئات التي تنبعث منها هذه الإشعاعات إلى ضوابط قانونية،من أجل التقليل من الضرر البيئي،من زاوية أن إقامة منشأة صناعية تحتاج إلى قطعة ارض من تشييدها، وهذه الأخيرة تحتاج إلى رخصة حسب طبيعتها كرخصة التجزئة، التي بدورها تتطلب مجموعة من الإجراءات لمنحها كدراسة مدي انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية من المنشأة الصناعية ومدى تأثيرها على البيئة ،والهدف من هذه الدراسة معرفة مدى مساهمة هذه رخصة التجزئة في وقاية البيئة من خطر الإشعاع غير المؤين.

Summary:

Non-Ionizing Radiation is one of the modern pollutants, which has accompanied the technological development reached by man in various fields, where this radiation is following man everywhere in the workplace or at home, and that because of the large number of devices that emit these radiation, In contrast, scientific studies have demonstrated the effect of these radiation on humans and the environment surrounding them, which led legislations, including the Algerian legislator, to subject the establishments that emit these radiation to legal controls, In order to reduce the environmental damage, from the point of view that the establishment of an industrial facility needs a piece of land from it's own fabrication, which need a license according to it's nature like license retail,which in turn requires a set of procedures to give them as a study of the emission of electromagnetic parasites from the industrial facility and its impact on the environment, and the purpose of this study is to know the contribution of this retail license to protect the environment from the risk of non-ionizing radiation.

مقـــدمـــة

إن مستقبل البيئة بات مهددا بأخطار جسيمة ترجع إلى سوء تصرف الإنسان واعتداءاته المباشرة وغير المباشرة، كما أصبح النظام البيئي عاجزا عن معالجة نفسه تلقائيا،والإنسان بدوره أصبح يعاني من هذا التلوث الذي شمل كل عناصر البيئة المحيطة به من ماء وهواء وغذاء وتربة.

إن الإشعاع غير المؤين،قد برز نتيجة الطفرة التكنولوجية والتقدم الصناعي ويعتبر من الملوثات الحديثة ويجد مصدره في أبراج تقوية الاتصالات التي أصبحت منظرا مألوف فوق أسطح المباني،و محطات نقل الطاقة الكهربائية ذات التردد العالي،وكل هذه المنشآت الصناعية تحتاج إلى أرضية من اجل أن تشيد عليها، وبالتالي فهي تتطلب الاستناد على نظام قانوني لكي ينظم هذه العملية حتى لا تكون هناك فوضي في إقامة هذه المنشئة الصناعية،كما أن ضرورة المصلحة العامة دعت المشرع الجزائري إلى إصدار مجموعة من القوانين التي تنظم وتحكم الأنشطة العمرانية التي يكون لها أثر مباشر على البيئة والمحيط خاصة وأن أشكال الاعتداء على البيئة قد تطورت مما ينبغي على القوانين مسايرة هذا التطور هذا من جهة ومن جهة أخرى فرض الرقابة على الأنشطة العمرانية المختلفة،وتعتبر رخصة التجزئة وغيرها من الرخص العمرانية، أهم الرخص التي تساهم في تحسين الوجه الجمالي للمدن والتجمعات السكنية ومكافحة البناء الفوضوي والمحافظة على البيئة،ومما سبق ذكره ارتأينا تحديد نطاق دراستنا حول الإشكالية التالية **ما مدى فعالية النظام القانوني لرخصة التجزئة في مجابهة خطر الإشعاع غير المؤين على البيئة؟.**

ومن أجل الإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم مقالنا إلى مبحثين،**المبحث الأول** خصصناه للحديث عن مفهوم الإشعاع غير المؤين وتأثيره على البيئة،أما **المبحث الثاني** فخصصناه للتكلم عن مفهوم رخصة التجزئة والآليات المتبعة في حماية البيئة من الإشعاع غير المؤين.

المبحث الأول : مفهوم الإشعاعات غير المؤينة وتأثيره على البيئة

لا شك أن تحديد مفهوم الإشعاعات غير المؤينة،يعتبر ذا أهمية بالغة، لأن تحديده بشكل واضح يساعد كثيرا في الإلمام بطبيعة هذه الموجات وتميزها عن غيرها،وتحديد تأثيرها على البيئة،وتبعا لذلك ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين،**المطلب الأول** خصصناه لتعريف الإشعاع غير المؤينة،أما **المطلب الثاني** خصصناه للتحديد تأثير الإشعاع غير المؤينة على البيئة .

المطلب الأول : تعريف الإشعاع غير المؤينة

تعتبر إشعاعات ذات طاقة ضعيفة نسبيا،بحيث لا تستطيع تكسير الروابط بين مكونات المادة،ومن الملاحظ أن طاقة هذه الإشعاعات صغيرة جدا بالمقارنة بالإشعاع المؤين، وتنتج هذه الأشعة من الأجهزة التي يصنعها الإنسان وتعمل

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر

شايفة بديعة، باحثة دكتوراه ـ جامعة الأغواط

الملخص :

تهدف هذه الدراسة القانونية إلى توضيح الدور الفعال الذي تلعبه رخصة البناء في ضمان حركة البناء فهي تعتبر أداة قانونية رقابية لأشغال البناء والتوسع العمراني، لا تمنحها الإدارة إلا إذا توفرت الشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير، كما تعتبر من أهم الآليات الوقائية لحماية البيئة من انعكاسات العمران العشوائي واللاشرعي، فرخصة البناء تساهم بشكل كبير في حماية البيئة والطبيعة لاسيما من خلال الشروط المفروضة على البناية والإجراءات البيئية المسبقة الواجب إتباعها للحصول عليها الأمر الذي يعكس ويؤكد العلاقة الوطيدة بين رخصة البناء وحماية البيئة.

ولان حماية البيئة من أدبيات التنمية المستدامة فان رخصة البناء وسيلة قانونية تضمن بشكل فعال تحقيق أهداف التنمية المستدامة المنشودة من قبل الدولة الجزائرية .

Summary:

This legal study aims at clarifying the effective role played by the building permit in guaranteeing the movement of construction. It is considered a legal tool for the supervision of construction work and urban expansion. It is not granted by the administration unless the conditions and legal procedures provided for it in the laws of planning and construction are met.

Of the ramifications of illegal construction, the construction license contributes significantly to the protection of the environment and nature, especially through the conditions imposed on the building and the prior environmental procedures to be followed to obtain them, which reflects and confirms the strong relationship between permit Of construction and environmental protection.

Because the environment is protected from the literature of sustainable development, the building permit is a legal means to effectively guarantee the achievement of the sustainable development goals desired by the Algerian state.

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية للبناء

ميسوم فضيلة باحثة دكتوراه ـ جامعة مستغانم

أكلي نعيمة، باحثة دكتوراه ـ جامعة تيزي وزو

ملخص:

اعتمد نظام الرقابة التقنية للبناء كتقنية تسمح بحماية المباني وملاكها في ظل تعدد المتدخلين في العملية التقنية الواحدة، مع إمكانية تنصل كلّ منهم من المسؤولية في ظل الثغرات القانونية القائمة، وتعدد المسؤولين.

استحدث المشرع الجزائري نظام الرقابة التقنية للبناء بموجب الأمر رقم 85/71، مؤرخ في 29 ديسمبر 1971، يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد أساسها القانوني، المعدل والمتمم، وأوكلها للهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد.

تُكيف الهيئة على أساس أنها مؤسسة اشتراكية ذا طابع اقتصادي، استحدث لها في فروع في عدة ولايات نظرا للدور الفعال الذي تلعبه في مجال حماية المباني والعقارات بصفة عامة.

Abstract:

The technical control system for the building was created for the protection of buildings and their owners because of the multiplicity of stakeholders in a single technical process .That used legal loopholes to escape responsibility.

The Algerian legislature created the system of technical control of construction by virtue of Decree No 71/85 of 29 December 1971, which includes the foundation of the Commission for the Technical Supervision of Construction and the establishment of its legal basis , Amended and supplemented and entrusted to the National Authority for the Supervision of Technical Construction in the center of the country.

The Commission is adapted on the grounds that it is a foundation of an economic social character, which has been developed in branches in several States because of its useful role in the protection of buildings and real estate.

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

المحور الأول: المراقبة التقنية ومجال تدخل المراقب التقني في مجال البناء

تفرض الرقابة التقنية للبناء نفسها كنتيجة حتمية لتطور البناء، مع محاولة كل المتدخلين من التنصل من المسؤولية الملقاة على عاتقهم، خاصة مع تعدد وتعقد الجهات المتدخلة بتطور وإدخال تقنيات بناء جديدة لم تكن قائمة من قبل، مسايرة للعصرنة، وهو ما عزز من هذه التقنية (الرقابة) نظرا للدور الهام الذي تعلبه في حماية الأملاك (المباني)، من خلال فرض نوع من المسؤولية، ما يفرض الوقوف عند تعريفها (المراقبة التقنية)، ومنه محاولة تحديد مجال تدخل المراقب التقني من خلال تحديد أهم مهامه سواء الأصلية على غرار التكميلية.

أولا: المراقبة التقنية

يتبين من التطور التاريخي للرقابة التقنية في كل من فرنسا والجزائر، أن المشرع الفرنسي كان سباقا للتعرض لها مقارنة بنظيره الجزائري، الذي عرفها حديثا بموجب الأمر رقم 85/71، يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، لذا نحاول الوقوف عند تعريفها من وجهة نظر المشرع الفرنسي، استنادا إلى التعريف الذي قدمه للمراقب التقني، على أنه:" شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بدرجة عالية من الكفاءة الفنية، يتولى بمقتضى عقد إجارة عمل مبرم مع رب العمل فحص المسائل ذات الطابع الفني في عملية التشييد التي يرى رب العمل تكليفه بفحصها ".

ومنه، يمكن القول بأن الرقابة التقنية، هي العملية الفنية التي يكلف بمقتضاها شخص، سواء طبيعيا أو معنويا، والذي تؤهله قدراته الفنية في المجال لذلك، وبناء على طلب رب العمل، بفحص وتدقيق المسائل الفنية التي يحددها رب العمل.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري نستنتج تعريف المراقب التقني من خلال مهام وطبيعة الهيئة، وذلك بموجب الأمر رقم 85/71، يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد أساسها القانوني، والمرسوم رقم 205/86، يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، المعدل له.

تم إنشاء هيئة المراقبة التقنية للبناء بموجب الأمر 85/71، يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد أساسها القانوني، بحيث تعتبر هيئة عمومية تابعة للدولة [1]، لكن بموجب المرسوم رقم 205/86، يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، المعدل له، تم تغيير هيكلة الهيئة وهدفها وتنظيمها، حيث أصبحت تسمى الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد، وأصبحت عبارة عن مؤسسة اشتراكية ذات طابع

[1]–نصت على ذلك المادة 1 من الأمر 85/71، ، يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد أساسها القانوني، المعدل والمتمم، مرجع سابق، على أنه: "***تحدث هيئة المراقبة التقنية للبناء، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري لها الشخصية المدنية والاستقلال المالي***".

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

فيظهر، جليا أن المشرع الجزائري ألزم المراقب التقني بإجبارية التأمين من المسؤولية المدنية سواء بالشق المتعلق بالمسؤولية المهنية، على غرار الشق المتعلق بالمسؤولية العشرية، شأنه في ذلك شأن المهندس المعماري والمقاول باعتبارهم متدخلين أصليين في عملية البناء.

بالتالي، نجد أن المراقب التقني لا يمكنه التخلص من تطبيقات هذه الأحكام الصارمة إلا أن يثبت أن العنصر أساس الضرر واللاحق برب العمل يخرج عن نطاق المهمة التي كلف بها وحتى عن الجزء الذي كلف بفحصه ومراجعته بمقتضى اتفاقية المراقبة المعهودة إليه .

ثانيا-مدى خضوع المراقب التقني لأحكام ضمان سير عناصر التجهيز و لضمان تمام الإنجاز

بالرجوع للتشريع الجزائري لم يثبت نص يخضع المراقب التقني لأحكام ضمان حسن سير عناصر التجهيز أي الضمان الثنائي أو لضمان حسن الإنجاز أي الضمان السنوي، هو نفس الشيء بالنسبة للمشرع الفرنسي، إذ بالإطلاع على محتوى نص المادة L.111-24 التي تقضي أنه: يخضع المراقب التقني وفي حدود المهمة ... لقرينة المسؤولية المنصوص عليها بالمواد 1792 ،1792-1 ،1792 -2 المعادلة للمواد من L111-13 إلى L111-15 دون الأخذ بمحتوى المادة L111-16 المقابلة لنص المادة 1792 -3 المتعلقة بأحكام ضمان حسن سير عناصر التجهيزية ،كما أنها لم تأخذ بالقرينة الخاصة بأحكام ضمان تمام الإنجاز والمنصوص عليها في المادة L111-20-2 من قانون البناء والإسكان .

لنستنتج أن المشرع لم يخضع المراقب التقني لهذين الضمانين مكتفيا بذلك بأحكام الضمان العشري الذي اعتبره من النظام العام، ومن ثم فلا يكون للأطراف حق الاتفاق على ما يخالف أحكامه .

خاتمة:

نستنتج أن مكانة هذه الهيئة وطبيعتها اختلفت من طابع استشاري إلى طابع إلزامي، وهذا ما تم استخلاصه من النصوص المتعلقة بالتأمينات (الأمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات)، من خلال المادة 180 منه، كما أن هذه الهيئة ذهبت إلى أبعد من ذلك فقد أصبحت تتدخل لتوقيف العديد من ورشات البناء سواء كانت عامة أو خاصة نظرا لعدم مطابقتها لمعايير البناء .

كما نجد أن المراقب التقني له دور وقائي، وعلاجي في آن واحد، فالدور الوقائي يتمثل في تدخله خلال مراحل البناء المختلفة، أما الدور العلاجي يتجسد من خلال التحقق من الأعمال التي تم تنفيذها، وفي هذا الخصوص يتضح أنّ المراقب التقني لا يمارس الرقابة على باقي المتدخلين خلال عملية البناء على عكس المهندس المعماري عندما تسند إليه مهمة المراقبة، كما يمتنع عليه أن يجمع بين الرقابة التقنية وكل ما يتعلق بنشاط التصميم أو تنفيذ الأعمال.

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير

حمادو فاطيمة، باحثة دكتوراه جامعة سيدي بلعباس

ملخص

تتمتع الإدارة بسلطة واسعة في فرض القواعد العمرانية ، بهدف الحفاظ على النظام العام العمراني ،لكن حتى لا تتعسف في استعمال سلطاتها في مجال إصدار القرار الإداري المتضمن احد عقود التعمير منحت لسلطة أخرى الرقابة على تلك الإجراءات والمتمثلة في السلطة القضائية ،فالقاضي الإداري يراقب مدى احترام الإدارة لتلك الشروط،ويكون ذلك عن طريق رقابة قضائية والمتمثلة في دعوى الإلغاء ودعوى التعويض.

الكلمات المفتاحية

الضبط الإداري، الرقابة القضائية،التعمير والبناء، دعوى الإلغاء ، دعوى التعويض

Summary:

the broad authority to impose urban rules, The administration has a broad authority to enforce urban rules in order to maintain public order, and also not to abuse their powers in the area of issuing administrative resolution containing one of the reconstruction contracts, was granted to another authority to control such actions represented in the judiciary, the Administrative Judge keeps an eye on the extent of the respect of the administration of those conditions, through judicial supervision, represented in the case of cancellation and compensation

Key words :

The administrative control, judicial control, construction, the case of cancellation, the claim for compensation.

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء

عيشوبة عمار، باحث دكتوراه جامعة سيدي بلعباس

ملخص:

إن دراسة موضوع المسؤولية الإدارية يرتبط إرتباطا وثيقا بدولة القانون التي تقتضي حماية واسعة للحقوق والحريات من أي تعسف يمكن أن يطالها؛ في ظل ما تتمتع به الإدارة من امتيازات وسلطات واسعة النطاق شملت مختلف النشاطات التي يباشرها الفرد في حياته اليومية، هذه السلطات التي تتزايد وتظهر بشكل جلي في مجال التعمير والبناء، والتي منحها القانون إياها حماية للمصلحة العامة العمرانية.

غير أن احتمال خروج الإدارة عن مقتضيات هذا المصلحة وارد، مما يؤدي إلى المساس بالمصالح الخاصة بالأفراد والإضرار بها. وإذا كان الأمر كذلك فما هو الأساس الذي يمكن اعتماده لقيام مسؤولية الإدارة في مادة التعمير والبناء؟

الكلمات المفتاحية: المسؤولية الادارية، دولة القانون، الحقوق والحريات، الفرد، المصلحة العامة العمرانية.

Abstract:

The study of administrative responsibility is closely linked to the State of law which require extensive protection of rights and freedoms from any abuse that can be inflicted upon them; and the administration enjoys wide-ranging privileges and powers that encompass the various activities that the individual undertakes in his daily life.

These authorities are increasing and are clearly visible in the field of reconstruction and construction, which the law gave them protection for the public interest of urban construction, but the possibility of the Department's exit from the requirements of this interest is contained, which leads to prejudice to the interests of individuals and damage to them.

If so, what basis could be adopted for the administration's responsibility for reconstruction and construction?

Keywords:

administrative responsibility, state of law, rights and freedoms, individual, Public interest Urbanism .

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران

قهار كميلة، باحثة دكتوراه جامعة تلمسان

الملخص:

تتعلق منازعات العمران بالرخص وشهادات البناء والتعمير، وتتخذ مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في هذا المجال عدة صور أهمها المنح غير الشرعي لتراخيص أعمال البناء والتعمير وكذا رفض أو تعطيل منح هذه التراخيص دون مبرر قانوني، وتكون الإدارة في هذه الحالات ملزمة بتعويض الطاعن عما لحقه من أضرار.

الكلمات المفتاحية: مسؤولية الإدارة، الخطأ، العمران، تراخيص البناء والتعمير.

ABSTRACT :

Urban disputes are concerned with building permits and construction and reconstruction certificates, and the administration takes responsibility in this regard in many instances, the most important of which are the illegal grants of construction and reconstruction permits as well as the refusal of such licenses without legal justification. The administration in this regard is obliged to compensate the appellant for any damages.

Key words : responsability of administration, fault, construction, building and construction permits.

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

شهادة مطابقة البنايات طبقا لقانون 08-15:من شهادة لاستغلال المبنى الى شهادة تسوية

سي مرابط شهرزاد، باحثة دكتوراه جامعة الجزائر 1

ملخص:

نتيجة تدهور النسيج العمراني وتشويه الجمال العمراني من قبل البنايات الغير مكتملة والغير مطابقة للرخص صدر قانون المطابقة رقم 08-15 ، حيث نص على أن كل مستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة باستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لكن أمام عجز الإدارة على التحكم في البناء العشوائي وضخامة مشكل البناء الغير شرعي اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعضها، مما يجعل القانون رقم 08-15 قانون تسوية أكثر من مطابقة نتيجة الواقع العمراني الدنيء.وعليه فان تفعيل قانون المطابقة وتطبيقه يتطلب تفعيل دور الهيئات الرقابية وصرامة الجزاءات المفروضة على المخالفين والعمل على تكريس وعي عمراني لدى المواطنين.

ABSTRACT:

As a result of deterioration of urbanfabric and distortion of urban beauty by incomplete and non-conforming buildings, the conformity law No° 15-08 was issued, Where it is stipulated That each beneficiary of the building permit upon the completion of the construction Works and the preparation Works by extracting the certificate of conformity to the Works performed with the provisions of the building permit ,However, in the face of the administration'sinability to control the enormous illegal construction problem, the state has taken new measures to settle the status of some of them. Law No°. 15-08 makes the settlement law more than the result of poor urban reality. Therefore, the activation of the compliance law and its application requires activating the role of the supervisory bodies and the severity of the sanctions imposed on the violators and work to devote public awareness to citizens.

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير والبناء

عميري أحمد، باحث دكتوراه جامعة تيارت

الملخص:

إنَّ المنازعات القضائية ذات الصلة بمجال التعمير والبناء، قد تكون منازعة موضوعية بمعنى ينظر القاضي في أصل الحق المتنازع عليه، وبالتالي يصدر أحكام قضائية تتمتع بحجية الشيء المقضي فيه، كما قد تكون هذه المنازعة القضائية عبارة عن منازعة استعجالية ينتج عنها بعض التدابير التحفظية والمؤقتة، وذلك بهدف تفادي نتائج من شأنها تسبيب خسارة من الصعب إصلاحها في المستقبل، لاسيما في مجال البناء والتعمير.

كذلك هدف هذه الدعوى القضائية الاستعجالية هو الحفاظ على الوضعية الحالية لمركز قانوني في انتظار الفصل في موضوع النزاع من طرف قاضي الموضوع، وبالتالي فان القاضي الاستعجالي وهو ينظر في الدعوى الاستعجالية المتعلقة بالتعمير والبناء، يُصدر أوامر استعجالية تتضمن تدابير تحفظية لا تمس بموضوع النزاع ولا بأصل الحق.

كما أن هذه الدعوى الاستعجالية قد تكون من اختصاص القاضي الاستعجالي العادي إذا كان أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص، كما قد تكون من اختصاص القاضي الاستعجالي الإداري إذا كانت الإدارة العامة طرفا في النزاع.

Summary:

Judicial disputes related to the area of reconstruction and construction can be an objective dispute in the sense that the judge considers the origin of the disputed right and thus takes judicial decisions arguing the concerned issue. Such a judicial dispute may also be an urgent dispute resulting in certain reticent and temporary measures so that to avoid consequences that would cause a loss in which it would be difficult to repair it in the future, especially in the area of construction and reconstruction.

The aim of this urgent judicial proceeding is to protect the current situation of legal status waiting for the final decision concerning the case by the trial judge. Consequently, the emergency judge, when considering the urgent case concerning the reconstruction and construction, he issues urgent orders containing provisional measures that do not affect the subject matter of the dispute or the origin of the right.

Such an emergency case may also be the prerogative of the ordinary emergency judge if the parties of the dispute are persons of private law as it may be also the prerogative of the administrative emergency judge if the public administration is a party in the dispute.

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

دور القضاء الإداري الإستعجالي في حماية البيئة العمرانية

بربيح محي الدين، باحث دكتوراه جامعة وهران 2

الملخص:

تتميز الرخص العمرانية كمعظم القرارات الإدارية بكونها قابلة للتنفيذ فورا بعد صدورها رغم الطعن فيها بالإلغاء وذلك من أجل عدم السماح بعرقلة نشاط الإدارة الهادف إلى تحقيق المصلحة العامة ، لكن قد ينجم عن تنفيذ تراخيص أعمال البناء والتعمير أضرارا بالبيئة يصعب أو يستحيل تداركها نتيجة تطبيق هذا المبدأ ناهيك على أن إجراءات الطعن بإلغاء تراخيص البناء تتطلب وقتا طويلا لصدور قرار قضائي مما يجعل بعض الوضعيات تفلت من الرقابة القضائية في حينها ، ومن أجل تفادي مثل هذه الوضعيات المحرجة وبهدف وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة قبل إستفحالها وتدارك ما لا يمكن تداركه وتصحيحه بسهولة فيما لو تم تنفيذ مشروع البناء ، وضع المشرع الجزائري آلية قانونية وقائية تدعى "**تدابير وقف تنفيذ القرار المطعون فيه** " تسمح لكل من له صفة ومصلحة بطلب وقف أشغال البناء المخالف للقانون والتنظيم ولمضمون الرخص المسلمة للباني إلى حين الفصل في دعوى الموضوع .

Abstract:

Most of the administrative decisions are characterized by the fact that they are forced immediately after they are issued, despite the appeal of cancellation, in order not to allow the administration's activity aimed at the public interest, However, the implementation of building and construction permits may cause damage to the environment that is difficult or impossible to remedy as a result of the application of this principle. Not to mention that the procedures for appealing the revocation of building permits require a long time for a judicial decision , Which makes some situations get out of judicial control in a timely manner, and in order to avoid such embarrassing situations and with the aim of putting an end to the mistakes and irregularities committed before their recovery and remedying what can not be corrected and easily corrected if the construction project was implemented

As a result, the Algerian legislator has put in place a preventive legal mechanism called "measures to stop the implementation of the contested decision" which allows anyone who has the status and interest to request the suspension of construction works that violate the law and regulation and the contents of the licenses granted to the builder until the case is settled.

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

القانون رقم 08-15 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي صعوبات تطبيقه وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة تخمارت)

عائشة مزياني، باحثة دكتوراه جامعة وهران2

الملخص:

إن مساعي الدولة إلى التطهير العقاري من جهة والتحكم في التوسع العمراني المنظم للمدن من جهة أخرى أوجد آليات مختلفة تماشيا مع مختلف السياسات العمرانية في مختلف الفترات التي مرت على الجزائر من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر، وسعيا منها لتحسين صورة المدينة نظرا لانتشار حالات عدم انتهاء السكنات، ولاسيما الفردية التي تنجز وتتطور، حسب الإمكانيات المادية لأصحابها. مما أعطى صورة سلبية للمشهد الحضري، الذي أصبح عبارة عن مجموعة من الورش غير المنتهية، وحتى بالنسبة للسكنات المشغولة، وإن كانت منتهية الأشغال من الداخل.فقلما نجد الأفراد، يهتمون بالواجهة والتهيئة الخارجية. ما أدى إلى الافتقاد الشبه الكلي للتناسق المعماري لأغلب المدن الجزائرية،وغياب الجاذبية والمناظر الجمالية لها، قد يكون هذا هو السبب المباشر لصدور القانون رقم 08-15 لمواجهة ما ألت إليه المدن.

سنتطرق في هذه المداخلة إلى تناول القانون 08-15 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي مركزين على أهم الإشكاليات التي واجهت منفذيه في تطبيقه وانعكاساته على البيئة الحضرية من خلال تناول نموذج لمدينة صغيرة.

الكلمات المفتاحية: العقار الحضري، مجمعة تخمارت، التطهير العقاري، المشهد الحضري.

Summary:

The Algerian state's endeavors of real estate purification on one hand and the control of cities' urban expansion on the other hand has created various mechanisms in line with various urban policies and economic systems of the country, ranging from a planned economy to a free market economy. Moreover, in pursuit of improving the image of the city because of unfinished houses especially those, which are built depending on the financial situation of its owners, giving a negative image of the urban landscape, which became a group of unfinished workshops, and even the occupied houses that are finished from the inside, it is are to find that these houses are finished from the outside. This led to the lack of architechtural consistency in most of the Algerian cities which was the main cause of initiating the law 08-15.

In this intervention we will address the law 08-15 as mechanism for real estate cleansing ,focusing on the most important problems faced by its implementers and its impact on the urban environment through a model of a small city.

Keywords: urban real estate, Takhamaret complex, real estate purification, urban landscape.

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

تدخل المجتمع المدني في المجال العمراني وتحقيق مبدأ الديمقراطية التشاركية

جلاب عبد القادر، باحث دكتوراه جامعة تيارت

الملخص:

انطلاقا من التحولات التي شهدها العالم والجزائر جزء لا يتجزأ من هذا العالم قامت بإصلاحات في جميع الميادين لاسيما مشاركة المواطنين في صنع القرار.

تبنت الجزائر مقاربة الديمقراطية التشاركية وجعلتها ذات قيمة دستورية وجاء قانون البلدية 11/10 متناغما معه لاسيما المواد من 11 إلى 14.

هذه الرغبة في إشراك المواطن أصبحت ضرورة ملحة خاصة بعد فشل الديمقراطية التمثيلية. فلم يعد دور المواطن متوقف على اختيار ممثليه بشكل دوري فحسب بل يتجاوز ذلك ليصبح مشاركا في اختيار أفضل البدائل بما يعبر عن طموحاته وفي نفس الوقت يسد ثغرات مجالس ممثليه.

وفي هذه الورقة البحثية نسلط الضوء على الآليات التي وضعها المشرع الجزائري للدفع بالمواطن إلى المشاركة وتجسيد هذه المقاربة في مجال التهيئة والتعمير.

Abstract:

starting from the transformations witnessed by the world and since Algeria is an integral part of this world, it has carried out reforms in all fields, especially the participation of citizens in decision-making.

Algeria adopted the approach of participatory democracy and made it a constitutional value. The municipal law 10/11 came into harmony with it, particularly articles 11 to 14.

the desire to involve citizens has become an urgent necessity, especially after the failure of representative democracy. The role of the citizen is no longer dependent on the selection of his representatives on a regular basis, but rather on becoming a participant in choosing the best alternatives to express his ambitions and at the same time filling the gaps of his representatives' councils.

In this paper we highlight the mechanisms put forward by the Algerian legislator to push the citizen to participate and to reflect this approach in the field of rehabilitation and reconstruction.

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

ولقد عرفتها الدكتورة صالح زياني بشكل بسيط هي أن يكون للمواطنين دورا و رأيا في صناعة القرارات التي تؤثر في حياتهم سواء بشكل مباشر أو من خلال مؤسسات شرعية وسيطة تمثل مصالحهم ويقوم هذا النوع من المشاركة الواسعة على حرية التنظيم وحرية التعبير وعلى قدرات المشاركة البناءة.

ويعرفها الأمين شريط على أنها شكل أو صورة جديدة للديمقراطية تتمثل في مشاركة المواطنين مباشرة في مناقشة الشؤون العمومية واتخاذ القرارات المتعلقة بهم كما أنها توسع ممارسة سلطة إلى المواطنين عن طريق اشراكهم في الحوار والنقاش العمومي واتخاذ القرار السياسي المترتب عن ذلك[1].

من خلال هذه التاعريف نخلص الى تعريف نورده من جانبنا وهو أن الديمقراطية التشاركية تعني المشاركة الفعلية والمباشرة من طرف المواطنين في النقاشات بإختيار أحسن البدائل واتخاذ القرارات التي تتلائم وتطلعاتهم وبمعنى اخر أن دور المواطن في ظل الديمقراطية التشاركية لم يقتصر على اختيار النواب الذين يمثلونه في مختلف المجالس بالتصويت بشكل دوري انما فتح المجال من قبل هذه المجالس لمشاركته في اتخاذ القرارات وتقوم هذه المشاركة على حرية التنظيم والتعبير .

والجزائر من بين الدول التي سارت في هذا الاتجاه بوجود الارادة السياسية القوية حيث أصبح هذا النهج له قيمة دستورية وهي مرحلة من مراحل الاصلاحات المستمرة التي تعيشها البلاد.

2- دسترة مبدأ الديمقراطية التشاركية

جاء في ديباجة الدستور الجديد 01/16 وذلك في الفقرة العاشرة منه (أن الشعب الجزائري ناضل ويناضل دوما في سبيل الحرية والديمقراطية .....ويعتزم أن يبني بهذا الدستور مؤسسات أساها مشاركة كل جزائري وجزائرية في تسيير الشؤون العامة)[2].

من هذا النص أن المشرع الدستوري جعل المشاركة في تسيير الشأن العام تتويجا للنظام الديمقراطي وجاءت المادة 15 من الدستور المذكور أعلاه صريحة بنصها على أن تقوم الدولة على مبادئ التنظيم الديمقراطي والفصل بين السلطات والعدالة الإجتماعية والمجلس المنتخب هو الإطار الذي يعبر فيه الشعب عن إرادته ويراقب عمل السلطات العمومية تشجع الدولة الديمقراطية التشاركية على مستوى الجماعات المحلية.

فمبدأ الديمقراطية التشاركية في الجزائر أصبحت مبدأ دستوري وهذه الإرادة السياسية لن تكفي على أن ينص عليها الدستور وباقي القوانين إنما تفعل على أرض الواقع وهي التدابير التي تتخذها مختلف المجالس المحلية من أجل مشاركة منظمات المجتمع المدني في اتخاذ القرارات .

---

[1]-حمدي مريم ص 38 المرجع السابق .

[2]- قانون 01/16 الصادر في 2016/03/06 المتضمن التعديل الدستوري ج ر ج ع 14 الصادرة 2016/03/07.

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

ظاهرة الأحياء الهامشية وعلاقتها بإنحراف الشباب.

حاجي صليحة، باحثة دكتوراه جامعة خنشلة

الملخص:

تعتبر دراسة السلوك البشري بمختلف جوانبه من المواضيع الهامة والتي جلبت إليها إهتمام الدارسين والباحثين والمختصين في شتى العلوم الإنسانية ولأن السلوك غير نابع من فطرة الإنسان بل هو نتيجة حتمية لمختلف الظروف المحيطة بالفرد ومنها الظروف الإيكولوجية الفيزيقية والإجتماعية والإقتصادية والثقافية، كذلك السياسة التي يعيشها الفرد فإنه من الصعب جدا فهم طبيعة السلوك الإنساني بمعزل عن هذه الظروف، والجزائر كغيرها من بلدان العالم تأثرت بشكل كبير بمثل هذه المشاكل والتي لازالت تعاني منها حتى الآن، والمتمثلة في ظاهرة الأحياء الهامشية في المدن الكبرى وعلاقتها بإنحراف الشباب .

الكلمات المفتاحية : الأحياء الهامشية – انحراف – الشباب

Summary:

The study of human behavior in all its aspects is one of the important topics that has brought the attention of scholars , researchers and specialists in various human sciences, and because the behavior is not the result of human sciences nor human instinct, but is an inevitable result of the various conditions surrounding the individual, including the ecological, physical, social, economic and cultural conditions, it is very difficult to understand the nature of human behavior in isolation from these conditions. Algeria, like other countries in the world ,has been greatly affected by such problems, which are still plagued by the phenomenon of marginal neighbourhoods in major cities and it is a deviation of young people

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ

مجلة تشريعات التعمير والبناء ـــــــ