

* الإهداء *

مصدافا لقوله تعالى بعد بسم الله الرحمن الرحيم " : و قضى ربك ان لا تعبد إلا إياه و

بالوالدين إحسانا" ... اولا اهدي تمره جهدي المتواضع إلى اعز ما املك في هذا الكون ،

هؤلاء الذين عانوا من اجلي ... ساهرا وصابرا لتكبيرى وتعليمى ... هؤلاء الذين كرمهم الله

سبحانه تعالى ، الا وهما ابى وامى الاعزاء ... إلى كل هؤلاء اهدي هذا العمل المتواضع .

فاوموا كل الصعاب ومتاعب الحياه من اجلى واحسنوا تربيتى وارفقوا دعواتهم وتسجيعا

ليلا ونهارا ، إلى ابى وامى ولو اهديت لهم كنوز الدنيا ما اوفيت لهم حفهم حفظهم

الله ... وإلى إخوتى واخواتى و إلى كل من ساعدنى من قريب او من بعيد وإلى كل

اصدقاء الدراسة الاوفياء .

اهدي هذا العمل للمشرف الدكتور رمزى حوحو .

وكما لا تفوتنى الفرصه ان اهدي عملى هذا إلى كافة اساتده قسم الحقوق والعلوم

السياسيه .

إلى كل هؤلاء اهدي هذا العمل المتواضع .

بوتمال محمود



الخاتمة

إن دراسته موضوع تنظيم العمران يعد من أهم المواضيع و ذلك لان كل الدول تسعى إلي الحصول علي مظهر جمالي للبلاد و الفضاء علي البناء الفوضوي داخل البلاد، كما إن التوسع العمراني بالقيام بنايات جديدة او تجمعات سكانية جديدة، يجب ان يكون وفق مخططات تقنيه و قانونيه معدة من طرف هيئات الإداريه المختصة بذلك، فالعمران يعتبر وجه الدوله لذلك نري ان المشرع دائما يسعي إلي تنظيم المسار العمراني للبلاد و ضبط الجانب العمراني بقواعد تنظيميه، كذاك نجد ان الإدارة تسعى إلي خلق الثقافه العمرانيه و الحضريه من جانب المواطن، فغياب الوعي و النقص الكبير بالثقافه العمرانيه لدي المواطنين و الذي يؤدي حتما إلي البناء الفوضوي ، و من خلال القيام من هذه الدراسة نجد ان المشرع الجزائري سعي جاهدا من اجل تنظيم المجال العمراني و إيصال ثقافه عمرانيه و نسيج عمراني يعكس وجه البلاد، فالجانب العمراني يبرز مدي تطور البلاد و اين و وصلت درجه التقدم بهذه البلاد، فالعمران يعتبر المرآة العاكسه للوجه المدن و البلدان و خير مثال علي ذلك بلدان العالم الثالث التي اصبحت تحتل مكانات هامه وسط العالم الاول بسبب الجانب العمراني لهذه البلدان .

كما ان الإقبال المتواصل لافراد المجتمع علي رخص البناء، يدل علي اهتمام افراد المجتمع بالجانب العمراني، من اجل ذلك قام المشرع بضبط طرق ووضع فيود من اجل الحصول علي رخص البناء و هذا من اجل فرض السيطرة من لجهات الإداريه و الفضائيه علي الجانب العمراني، وهذا ما يؤدي حتما إلي إيصال الثقافه العمرانيه لافراد المجتمع من اجل مسايرة النمو و التطور العمراني في مختلف انحاء العالم، والوصول إلي الفضاء علي البناء الفوضوي.

الفصل الثاني رخصة الهدم

هناك العديد من ادوات التهيئة و التعمير و من بينها رخصة الهدم التي تعتبر احد ادوات التهيئة العمرانيه ،كذلك تعتبر هذه الرخصة احد ادوات الرقابه علي العقار ، فلا يمكن القيام بعملية الهدم دون الحصول علي ترخيص مسبق بالهدم .و من خلال هذا الفصل سوف نقوم بدراسة رخصة الهدم إذ سنعطي لها تعريفها من خلال المبحث الاول كما سوف نتناول في المبحث الثاني إجراءات إصدار رخصة الهدم، و نطرق إلى بعض المنازعات المتعلقة بهذه الرخصة .

و تحظى هذه الرخصة باهميه بالغه باعتبارها احد وسائل الرقابه علي العقار،فلا يمكن القيام بعملية الهدم دون الحصول علي رخصة الهدم .

الفصل الثاني رخصة الهدم

المبحث الاول : الإطار القانوني و مجال تطبيق رخصة الهدم

إذا كان البناء يخضع إلي رخصة تسلمها الجهات المختصة بذلك فهذا ينطبق علي رخصة الهدم كذلك ، فلا يمكن القيام بعملية هدم جزئي او كلي لاي بنايه دون ترخيص إداري مسبق من اجل القيام بعملية الهدم ، فتصريح الهدم يطلب لاي عملية لهدم كلي او جزئي ، و من خلال هذا المبحث سوف نقوم بتحديد تعريف رخصة الهدم و مجال تطبيق هذه الرخصة ، ونظرا لما يمكن ان يخلفه الهدم من اضرار يجب طلب رخصة مسبقه و هذا من خلال نص المادة 60 من القانون 90_29.

> بقولها يخضع كل هدم كلي او جزئي إلى رخصة الهدم¹

و من هنا سوف نقوم بتعريف هذه الرخصة و اهمية هذه الرخصة.

المطلب الاول : مفهوم رخصة الهدم

سوف نقوم من خلال هذا المطلب بتقديم تعريف لرخصة الهدم ، و هذا في الفرع الاول إما الفرع الثاني سوف نتناول دوافع إيجاد هذه الرخصة و ما منحها المشرع من اسباب وجودها من خلال إبراز الدوافع التي ادت إلي إيجاد هذه الرخصة

الفرع الاول : تعريف رخصة الهدم .

لم ياتي المشرع بذكر تعريف صريح لرخصة الهدم إنما اکتفي بتحديد متى يمكن القيام بعملية الهدم ولكن الفقه منح لها تعاريف كل حسب اجتهاده فقد عرفها الاستاد عمار

¹ - المادة 60 من القانون 90-29

الفصل الثاني رخصة الهدم

بوضياف علي انها القرار الإداري الصادر من جهة مختصة و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً او جزئياً متى كان هذا البناء مصنفاً او في طريق التصنيف.²

كما عرفتها الأستاذة منصورى نوره: هي من بين ادوات الرقابة علي العقار المبني خاصة المحمي فلا يمكن القيام بعملية هدم كلي او جزئي لبناياه دون الحصول مسبقاً علي رخصه الهدم ، و ذلك عندما تكون هذه البنائيه مصنفة او في طريق التصنيف في قائمة الاملاك التاريخيه او المعماريه او السياحيه او الطبيعيه او لما تكون البنائيه الايله للهدم سند لبنائيات مجاورة.³

كما عرفها الاستاد عزري الزين :

هي القرار الإداري الصادر من جهة إداريه مختصه ، و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً او جزئياً متى كان هذا البناء وافعا ضمن مكان مصنف او في طريق التصنيف.⁴

و من خلال هذه التعاريف نجد ان جميع الفقهاء اتفقوا علي انها قرار إداري يصدر من جهة ذات اختصاص ،ومن خلاله يمنح للمستفيد حق هدم البناء كلياً او جزئياً.

الفرع الثاني: دوافع إيجاد رخصه الهدم .

إن لرخصه الهدم اهميه كبيره و هذا نظراً لما يمكن إن تخلفه من اضرار لا يمكن تداركها،و احتمال إلحافها اضرار في املاك الغير،وعليه فإن المشرع بإقراره هذه الرخصه كانت له دوافع منها ما جاء في المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91⁵

²- الأستاذ عمار بوضياف منازعات التعمير في القانون الجزائري- رخصة البناء والهدم،مجالات الفقه والقانون،العدد

الثالث،ص 12

³- الأستاذة منصورى نوره قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع،دار الهدى،عين مليلة،ص54،2010

⁴- عزري الزين ص22 مرجع سابق.

الفصل الثاني رخصة الهدم

أ- حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمه الاملاك التاريخية أو المعمارية، أو السياحه، أو الثقافية، أو الطبيعیه

ب- حماية البناءات المجاورة إذا كانت البنايه المراد هدمها تمثل سند لهذه الاخيره.

و في حاله الرفض يترجم موقف الإدارة بقرار إداري للرفض و في كل حاله يبلغ رئيس البلديه الطالب بالقرار المتخذ و يتخذ هذا القرار خلال اجل ثلاثه اشهر من تاريخ تقديم الطلب، و عند مرور هذه المدة و لم يصدر عن الإدارة قرار،

فإنه يمكن للمعني ان يرفع عريضه لرئيس المجلس الشعبي البلدي لمعرفة مال طلبه و يكون امام رئيس البلديه اجل 30 (ثلاثين) يوم من تاريخ تقديم العريضه للرد و في حاله عدم الرد فإن سكوتها يعد رفض

اما في حاله حصول المعني على رخصه الهدم، فإنه لا يمكنه الشروع في الهدم إلى بعد انقضاء مهله عشرين (20) يوم تاريخ حصوله على الرخصه و ترخيصه ببدايه اشغال الهدم.¹

المطلب الثاني: خصائص ومجال تطبيق رخصه الهدم

سوف نأخذ في هذا المطلب اهم الخصائص التي تتمتع بها رخصه الهدم، و هذا في الفرع الاول، أما الفرع الثاني سوف نتناول من خلاله مجال تطبيق رخصه الهدم، و سوف نستخلص من خلال تعريف هذه الرخصه علي اهم الخصائص التي تتعلق برخصه الهدم .

الفرع الاول: خصائص رخصه الهدم.

⁵ - المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91

¹ - الأستاذة منصورى مرجع سابق ص55

الفصل الثاني رخصة الهدم

نجد خصائص رخصة الهدم من خلال اجتهاد الفقهاء الذين حاولوا منح تعاريف و هذا حسب كل فقيه و اجتهاداته سعيا للتوفيق بمنح تعريف شامل ،و نستخلص من خلال هذه التعاريف الخصائص التالية :

- ان تصدر رخصة الهدم في شكل فرار إداري صادر من جهة مختصة²

لا يمكن القيام بعملية الهدم إلا وفق الشروط المبرزة خلال التعريف،اي انه لا يصح قانونا القيام بالهدم إلا استنادا لقرار إداري، كما انه لا يمكن ان يقبل اي ترخيص إداري لم يكن في شكل فرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه ،و هي رئيس المجلس الشعبي البلدي و هذا طبقا لنص المادة 68 من القانون 90_29 ، تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

هذا و يجب ان لا يكون إصدار القرار بامر شفوي ، او إذن إداري لم يحترم الإجراءات المنصوص عليها،وها ما يصيب القرار بعيب مخالفه القانون او مخالفه الشكل و الإجراءات.

- ان يكون مضمون القرار إزاله كليه او جزئيه للبناءيه.²

المقصود بالإزاله إما محو اثر البناء القائم تماما و هي إزاله كليه، و جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا علي مجموع البناء، اي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حدفا لبعض الزوائد من البناء و الذي من اجل تحسين و تعديل البناء.

² - الاستاذ عزري الزين ص22، مرجع سابق .

¹ - المادة 68 من القانون 90_29

² - الاستاذ عزري الزين ص23، مرجع سابق

الفرع الثاني: نطاق تطبيق لرخصة الهدم.

نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176_91

لا يمكن القيام باي عملية هدم كلي او جزئيه او كليه لبناياه دون الحصول المسبق علي رخصة الهدم و ذلك عندما تكون البنايه و افعه في مكان مصنف او مكان في طريق التصنيف في فائمه الاملاك التاريخيه او المعماريه او السياحيه او الثقافيه او الطبيعيه طبقا لاحكام التشريعيه و التنظيميه المطبقة عليها، او عندما تكون البنايه الايله للهدم سندنا لبنايات مجاورة.³

و من هنا يتضح ان المشرع قد حدد نطاق تطبيق رخصة الهدم ، حيث لم يجعل رخصة الهدم لازمه في كل عملية هدم بل قصرها علي المناطق المبرزة في نص المادة61 من المرسوم 176_91

وهكذا يتضح ان الاصل هو الحريه التامه للافراد بالقيام بهدم بناياتهم ، متى شاءوا دون الحاجه إلي الحصول علي ترخيص ، بينما الاستثناء هو إلزامهم بالحصول علي ترخيص مسبق من إذا كان البناء واقع ضمن ما اشارت إليه المادة61.¹

³ - المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176

¹ - المادة 61 من المرسوم 91-176

المبحث الثاني: إجراءات إصدار رخصة الهدم، والمنازعات المتعلقة بها

تخضع رخصة الهدم إلى إجراءات إدارية مثل الإجراءات المتبعة في رخصة البناء، فهي لا تختلف عن إجراءات إصدار قرارات المتعلقة بالبناء ، و سوف نتناول هذا المبحث علي طريقه إصدار الرخصة في المطلب الاول ، اما في المطلب الثاني سو نتناول المنازعات المتعلقة بهذه الرخصة.

المطلب الاول : إجراءات إصدار رخصة الهدم .

من خلال هذا المطلب سنتعرف علي الهيئة الخاصة بإصدار رخصة الهدم ، هذا من جهة و من جهة اخري ستعرف علي كيفية إعداد و إجراءات منح فرار المتعلق بالهدم .

الفرع الاول: الهيئة مصدرة الخاصة بإصدار الفرار.

لقد خص المشرع الجزائري امر إصدار فرار الهدم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و هذا طبقا لنص المادة 68 من القانون 29_90، التي تنص على (تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي)¹

من خلال نص المادة يتضح ان المشرع خص إصدار الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و هذا يعني انه لا ينعقد الاختصاص بها لغيره ، و كل فرار صادر بالهدم من

¹ - المادة 68 من القانون 29_90

الفصل الثاني رخصة الهدم

اي جهة اخري غير رئيس المجلس الشعبي البلدي، يكون هذا القرار معيب بعيب عدم الاختصاص ، و علي رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار القرار بالموافقه او الرفض فإذا كان فرار رئيس المجلس البلدي الموافقه يجب إبلاغ صاحب الطلب بصفته مالك او وكيل او مؤسسه عموميه مخصصه لها البناءه، و في حاله رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي فيجب في هذه الحاله القرار مسببا و هذا طبقا لاحكام نص المادة 62 من القانون 90_29²

فالاصل في ان يكون القرار مسببا فان لم يكن غير ذلك ،فالقرار يكون متسبب بعيب الفصور في التسبب ، كما يمكن للمعني ان يقدم اعتراض للإدارة ضد هذا القرار ،و قد منح المشرع الجزائري للمعني الحق في إجبار الإدارة الرد علي طلبه و هذا من خلال نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 91_176.¹

كذلك يمكنه تقديم دعوي فضائيه خلال ثلاثين يوم المواليه للجهات الفضائيه في حاله عدم الرد علي طلبه .

الفرع الثاني : إجراءات منح القرار المتعلق برخصه الهدم .

إن إجراءات التي يخضع لها القرار المتعلق برخصه الهدم لا يختلف عن باقي القرارات المتعلقة بالعمران و نبدا باول شيء و هو إيداع ملف طلب الحصول علي رخصه الهدم و هذا بحسب ما جاءت به المادة 61 من القانون 90_29²

يودع طلب رخصه التجزئه او الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي للمعني.

و تمنح هذه الرخصه لتلات اصناف و هم:

_المالك.

² - المادة 62 من القانون 90-29

¹ - المادة 72 من المرسوم التنفيذي 91_176

² - المادة 61 من القانون 90_29

الفصل الثاني رخصة الهدم

_ الوكيل .

الهيئة العمومية المخصصة لها البناءه .

هؤلاء الاصناف التي جاءت بهم المادة 62 من المرسوم 176_91.³

و عند تقديم الطلب من طرف المالك ، يجب علي المالك تقديم عقد ملكيه او شهادة حيازة ،
اما بالنسبة للوكيل فيجب عليه تقديم وكالة رسميه ، اما بالنسبة إلي الهيئة العمومية فعليها
تقديم عقد إداري الذي بنص علي تخصيص البناءه.

هذا بالنسبة إلي صفة طالب الرخصة ، اما عن تكوين الملف فيجب ان يتكون الملف من :

_ تصميم للموقع يعد علي سلم 1/2000 او 1/5000.

_ تصميم للكتلة يعد علي سلم 1/500 من البناءه الايله للهدم ، او المعدة للحفظ في حاله الهدم
الجزئي.

_ عرض لاسباب القيام بعملية الهدم.

_ حجم اشغال الهدم و نوعها.

_ التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

_ خبرة تقنية عند اقتضاء الحاجة، لتحديد شروط الهدم المتوقع.¹

و علي طالب الرخصة إرسال الطلب من خمس نسخ إلي رئيس المجلس الشعبي البلدي
لمحل موقع البناءه، مقابل وصل استلام يتبت بتاريخ الإيداع.و يحال الملف إلي الجهات
المختصة بالتعمير بالبلديه لتحضيره باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، و يرسل نسخه من

³- المادة 62 من المرسوم 176_91
¹- الأستاذ عزري الزين ص24 (مرجع سابق)

الفصل الثاني رخصة الهدم

الملف خلال التمانيه ايام المواليه إلي مصلحه الدوله المكلفه بالتعمير علي مستوي الولايه، و التي تبدي رايتها خلال شهر واحد.

و قد حدد المشرع اجل ثلاثه اشهر التحقيق في الطلب .حسب نص المادة 65 من المرسوم 176_91.¹

و طبقا لاحكام نص المادة 67 من المرسوم 176_91 ،تقوم المصلحه المكلفه بتحضير الطلب المقدم بجمع اراء الهيئات العموميه او المصالح او الهيئات المعنيه بالهدم المتوقع، و علي هؤلاء إبداء رأيهم خلال اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام إبداء الراي،وان كان رأيهم الرفض فيجب عليهم تعليل الموقف فانونا ،هذا من جهه ومن جهه اخري يجب عليها إن تعيد ملف الطلب مرفق برايها و مهما كان هذا الراي خلال اجل شهر واحد.²

المطلب الثاني: منازعات المتعلقه برخصه الهدم.

يترتب عن العديد من المنازعات منها من يختص بها القضاء الإداري اخري يختص بها القضاء العادي ، و سنتناول من خلال هذا المطلب كل من المنازعات التي يختص بها القضاء العادي و الاخرى التي يختص بها القضاء العادي .

الفرع الاول : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.

لقد منح المشرع لطالب رخصه الجزائري الحق بالتقدم للجهه الفضائيه ،فلطالب الرخصه الحق في رفع دعوي إلغاء و دعوي تعويض في حاله رفض منح الرخصه دون تسبيب ، و يمكن للمعني حق رفع دعوي ضد الإدارة لإلغاء قرارها،ودلك في :

¹- المادة 65 من المرسوم 176_91.

²- المادة 67 من المرسوم 176_91

الفصل الثاني رخصة الهدم

_حاله رفض منح الرخصة:هذا الرفض يمكن ان يكون صريح بموجب فرار إداري و قد يكون هذا الرفض ضمنيا، ففي حالة الفرار الصريح له الحق برفع دعواه امام المحكمة الإدارية.

إما في حالة سكوت فعلي طالب الرخصة تقديم تظلم امام رئيس المجلس الشعبي البلدي محل المعني، و بعد مرور شهر واحد دون الرد ،يمكن ان يقوم برفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها. ¹ و حسب نص المادة 66 من المرسوم 176_91 فان يمكن للفاضي الإداري عند الإلغاء ان يأمر الإدارة منح و تسليم رخصة الهدم لطالب الرخصة. ²

_ في حالة رفض منح الرخصة يكون للغير المتضرر منها ،المنازعات في الرخصة بالاعتراض عليها اولا امام الجهة الإدارية في الاعمال المتخصصة للاعتراض ،تم يقوم برفع دعوى ضد هذا القرار.

الفرع الثاني : اختصاص القضاء العادي.

و يتعلق الامر بالنزاع الذي يثار بين صاحب الرخصة و اشخاص تابعين للقانون الخاص اي مع الذي يري نفسه يلحق به ضرر من القيام بعملية الهدم ، كمالك البنايه المجاورة للبنايه المارد هدمها من صاحبها ،فان كانت البنايه محل الهدم من شأنها إلحاق الضرر باحد البنايات المجاورة يحق للشخص الذي يمكن ان يتضرر من عملية الهدم رفع دعوي امام الجهات القضائية التي تختص بهذه المنازعات و هي جهات القضاء العادي. ³

¹ - الأستاذ منصور نور ص 58 (مرجع سابق)

² - المادة 66 من المرسوم 176_91

³ - الأستاذ منصور نور ص 57 (مرجع سابق)

الفهرس

المقدمة :

- الفصل الاول : رخصه البناء.....(10-31)
- المبحث الاول : الإطار القانوني و مجال تطبيق رخصه البناء.....(11)
- المطلب الاول : مفهوم رخصه البناء.....(11)
- الفرع الاول: تعريف رخصه البناء.....(11)
- الفرع الثاني:اهميه رخصه البناء.....(12)
- المطلب الثاني: مجال تطبيق رخصه البناء.....(14)
- الفرع الاول:النطاق الموضوعي لرخصه البناء.....(14)
- الفرع الثاني: النطاق الإقليمي لرخصه البناء.....(16)
- المبحث الثاني إجراءات إصدار رخصه البناء.....(18)
- المطلب الاول: الهينه المصدرة.....(18)
- الفرع الاول: منح الرخصه من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.....(18)
- الفرع الثاني: منح الرخصه من قبل الوالي.....(20)

- الفرع الثالث: منح الرخصة من قبل الوزير المكلف بالتعمير.....(21)
- المطلب الثاني: طلب الحصول على رخصة.....(22)
- الفرع الاول: الشروط المتعلقة بطلب رخصة.....(22)
- الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بمضمون الطلب.....(26)
- المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة البناء.....(28)
- الفرع الاول: اختصاص القضاء الإداري.....(28)
- الفرع الثاني اختصاص القضاء العادي.....(29)
- الفصل الثاني : رخصة الهدم.....(34-44)
- المبحث الاول : الإطار القانوني و مجال تطبيق رخصة الهدم.....(35)
- المطلب الاول : مفهوم رخصة الهدم.....(35)
- الفرع الاول : تعريف رخصة الهدم.....(35)
- الفرع الثاني: دوافع إيجاد رخصة الهدم.....(36)
- المطلب الثاني: خصائص ومجال تطبيق رخصة الهدم.....(37)
- الفرع الاول: خصائص رخصة الهدم.....(37)
- الفرع الثاني: نطاق تطبيق لرخصة الهدم.....(39)
- المبحث الثاني: إجراءات إصدار رخصة الهدم،والمنازعات المتعلقة بها... (40)
- المطلب الاول : إجراءات إصدار رخصة الهدم.....(40)

الفرع الاول: الهيئه مصدره الخاصه بإصدار الفرار.....(40)

الفرع الثاني : إجراءات منح الفرار المتعلق برخصه الهدم.....(41)

المطلب الثاني: منازعات المتعلقه برخصه الهدم.....(43)

الفرع الاول : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....(43)

الفرع الثاني : اختصاص القضاء العادي.....(44)

الخاتمه

خطة البحث

المقدمة

الفصل الاول: رخصه البناء

المبحث الاول : الإطار القانوني و مجال تطبيق رخصه البناء

المطلب الاول : مفهوم رخصه البناء

الفرع الاول : تعريف رخصه البناء

الفرع الثاني : اهميه رخصه البناء

المطلب الثاني : مجال تطبيق رخصه البناء

الفرع الاول : النطاق الموضوعي لرخصه البناء

الفرع الثاني : النطاق الإقليمي لرخصه البناء

المبحث الثاني : إجراءات إصدار رخصه البناء

المطلب الاول : الهيئه المصدرة

الفرع الاول : منح الرخصه من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي

الفرع الثاني : منح الرخصه من قبل الوالي

الفرع الثالث : منح الرخصة من قبل الوزير المكلف بالتعمير

المطلب الثاني : طلب الحصول على رخصه

الفرع الاول : الشروط المتعلقة بطالب رخصه

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بمضمون الطلب

المطلب الثالث : منازعات المتعلقة برخصه البناء

الفرع الاول : اختصاص القضاء الإداري

الفرع الثاني : اختصاص القضاء العادي

الفصل الثاني : رخصه الهدم

المبحث الاول : الإطار القانوني و مجال تطبيق رخصه الهدم

المطلب الاول : مفهوم رخصه الهدم

الفرع الاول : تعريف رخصه الهدم

الفرع الثاني : دوافع إيجاد رخصه الهدم

المطلب الثاني : خصائص ومجال تطبيق رخصه الهدم

الفرع الاول : خصائص رخصه الهدم

الفرع الثاني : نطاق تطبيق لرخصه الهدم

المبحث الثاني : إجراءات إصدار رخصه الهدم،و المنازعات المتعلقة بها

المطلب الاول : إجراءات إصدار رخصة الهدم

الفرع الاول : الهيئه مصدره الخاصه بإصدار الفرار

الفرع الثاني : إجراءات منح الفرار المتعلق برخصة الهدم

المطلب الثاني : منازعات المتعلقة برخصة الهدم

الفرع الاول : اختصاص القضاء الإداري

الفرع الثاني : اختصاص القضاء العادي

الخاتمه

رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من اقدم ادوات الرقابة البناء ،إذ تعود إلى عهد الحضارة الميزوتاسيه و الواح حمو رابي ،في رخصه تمكن من انجاز بنايه جديدة او تعديلات او ترميمات علي بنايه قديمه طبقا لقواعد و ادوات التعمير ،فرخصه البناء تعتبر الوسيله القانونيه الاساسيه لضمان التوسع العمراني ،فهي الشرط الاساسي و الاول من اجل القيام و الشروع في البنايات الجديدة ،او ترميم ،او تغير البناء إلي غيرها من اعمال تمس البناء، فرخصه البناء تعتبر من الاليات الاكثر فعاليه يدانيا، فرخصه البناء من جانب تمنح الافراد حق مباشره الافراد اعمالهم في البناء ،ومن جانب اخر تمنح الإدارة و القضاء سلطه لبسط رقابتهم. و للتعرف اكثر على هذه الرخصه اتبعنا ما يلي :

رخصة البناء

المبحث الاول : الإطار القانوني و مجال تطبيق رخصه البناء

إن دراسه النظام القانوني لرخصه البناء يقوم علي وضع مفهوم لها و هذا ضمن المطلب الاول، كذلك مجال تطبيقها و هو ضمن المطلب الثاني

المطلب الاول: مفهوم رخصه البناء

من خلال هذا المطلب سنتناول تعريف لرخصه البناء في القانون و الفقه، فرخصه البناء فهي الشرط الاساسي و الاول من اجل القيام و الشروع في البناءات الجديدة، لذلك سوف نقوم بتحديد تعريف للرخصه.

الفرع الاول: تعريف رخصه البناء

لم ياتي المشرع الجزائري بتحديد تعريف صريح لرخصه البناء، لكن اجتهد فقهاء القانون من اجل ضبط تعريف لرخصه البناء.

انون 90-29 لم يعرف رخصه البناء و إنما اكتفى بذكر على انها ترخيص تسلمه السلطه المختصة بذلك كما حدد اعمال البناء الخاضعه إليها مما يتحتم علينا الرجوع إلى الفقه من اجل وضع تعريف دقيق لها فوجدنا انه هناك من يعرفها على انها:

« ترخيص المباني عبارة عن فرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تادن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه »¹.

كما عرفت على انها « عبارة عن إذن او ترخيص إداري لانجاز اي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه الجدران الإحاطه اداء او اي تعديل في البناءه يتعلق بالمظهر الخارجي».

كذلك عرفت بأنها فرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تادن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه.

¹ حمدي باشا عمر : حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة . الجزائر الطبعة السابعة 2009 ص 100.

رخصة البناء

كم عرفها الدكتور عزري الزين :إنها القرار الصادر من سلطه مختصه بمنح بمقتضاها الحق الشخصى طبيعيا او معنويا بإقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم قبل البدء في اعمال البناء التي يجب إن تحترم قواعد قانون العمران.¹

كذلك عرفها محمد الصغير بعلي على انها >>القرار الإداري الصادر عن سلطه مختصه قانونا بمقتضاه لشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران <<²

و مهما تعددت التعريفات الفقيهيه ، فإنه يمكن تعريف رخصه البناء بانها تصرف إداري صادر عن جهات إداريه مختصه غايته الاصليه ان تثبت الإدارة و تتيقن من ان مشروع او اشغال البناء و التسييد موضوع طلب الرخصه لا تخالف الاحكام القانونيه و التنظيميه المتعلقه بالتهيئه و التعمير و باستعمال الارض و ما تقتضيه من صرامه و حزم في ذلك طبقا للنص المادة 50 من قانون 90-29 و المراسيم المطبقه له.

الفرع الثاني:اهميه رخصه البناء

لرخصه البناء اهميه بالغه و متعدده باعتبارها اهم رخص البناء و من اليات الرقابه الفعليه و تتمثل فيما يلي:

- هي اداة لمراقبه احترام القواعد او المبادئ العامه لتهيئه و التعمير، و تعمل رخصه البناء على احترام و ترتيبات المخطط العمراني و هو ما نستخلصه من المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 التي جاء فيها >> لا يمكن ان يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لاحكام مخطط شغل الاراضي المصادق عليه.... <<³

¹ عزري الزين : قرارات العمران الفرديه و طرق الطعن فيها دار الفجر للنشر و توزيع ،القاهرة الطبعة الاولى،سنة 2005

² بعلي محمد الصغير : تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري مجلة علوم الاجتماعيه و الإنسانيه ،المركز الجامعي شيخ تبسي ،عدد الاول مارس 2007 ص 18 .

³ المرسوم التنفيذي 176/91 المادة 44 .

رخصة البناء

- إن اهمية رخصة البناء كقرار إداري تتجسد في تحقيق غرض المشرع، و هو تمكين الطالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة و التعمير و ذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق و ملائم للحياة و خالي من مظاهر و سوانب البناء الفوضوي.
- إن القواعد القانونية المنضمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف من خلال الشروط و الإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين :
المصلحة العامة: باحترام قانون العمران و الحفاظ على مقتضياته من جهة.
المصلحة الخاصة: من حيث تلبية احتياجات الافراد و المؤسسات في مجالات السكن و غيرها من جهة اخرى.
- كما إن رخصة البناء جاءت بان طالب الرخصة قد اختار نمط معين من البناء يتوافر فيه المواصفات التقنية و الهندسية و القانونية و تتفاسم فيه رغباته في إسباع حاجاتها في البناء مع ما يتطلبه القانون في مجال البناء و العمران ، و الذي على اساسه منحت رخصة البناء ، و بالتالي علي هذا الاخير إن يتمسك برخصة البناء و المخططات التقنية المرافقه لها و التي جاءت كصورة معبرة عن افكاره و رغباته، و يترتب علي هذا التمسك الاحترام للرخصة و الخطط المرفعه لها إن تكون نهاية الاسغال او نتاجها عبارة عن بنايه فبدلك تصبح تحفه عمرانيه تزيد جمال و تناسق المنطقه .

رخصة البناء

المطلب الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء

لقد طور المجتمع مجال رخصة البناء بصفه غير منظمه ،إذ تراوح بين سياسه التحديد،
فالتقلبات التي عرفها رخصة البناء ،جعلها تصل إلى مبدا العموميه الذي لا ترد عليها
استثناءات قليله،حيث إن السياسه التشريعيه تسعي دائما إلى توسيع تطبيق رخصة البناء،علي
انم بدا العموميه يفرض غلي رخصة البناء إن تكون إجباريه كل البلديات و النطاق سواء
حضرية او ريفيه،مهما كانت الكثافه السكانيه ، فرخصة البناء تشمل كل البنايات المتعلقه
بالاشخاص الطبيعيه او الاشخاص المعنويه ، و لهذا سوف نتناول في الفرع الاول النطاق
الموضوعي لرخصة البناء وفي الفرع الثاني النطاق الإقليمي لرخصة البناء .

الفرع الاول:النطاق الموضوعي لرخصة البناء

يمكن دراسه مجال تطبيق او نطاق تطبيق رخصة البناء من خلال تحديد النطاق
الموضوعي لها ،فالمقصود بتحديد مجال تطبيق الرخصة البناء من حيث موضوعها في
إنشاء مبني او تعديلها و القيام بتعليته،وقد جاء تحديد اعمال البناء التي تكون موضع
ترخيص ذكره بالمادة 2 من القانون 82_02، التي جاءت بما يلي:

- كل بناء محل ايا كان تخصيصه.
- كل اشغال تغيير واجهه او هيكل بنايه
- كل الزيادات في العلو
- كل الاشغال التي ينجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي.¹

لكن هذا القانون الغي بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئه و لتعمير،وجاء هذا
القانونيه بتحديد الاعمال التي تستلزم رخصة البناء في نص المادة 1/52:

- كل تسييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.
- كل تمديد لبنايات موجوده.

¹ قانون رقم 82 - 02 المؤرخ 6 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء و تجزئة الاراضي رقم 42 سنة 1982

رخصة البناء

- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضيه على الساحات العامة.

- كل انجاز لجدار صلب بقصد التدعيم و التسييج.¹

نستخلص من ذلك بان الاعمال التي تستلزم رخصه البناء هي:

إنشاء المباني:

الإنشاء هو : الإحداث و الإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها و إيجادها من العدم اي البدء في إقامتها لأول مرة،بمعنى تشييد المبنى لأول مرة و ذلك بوضع اساسات البناء من البدايه،و هدم بنايه قديمه لإعادة البناء.²

فالمباني التي يريد المشرع ضبطها هي المباني التي تكون من مواد متماسكه و إن تتدخل يد الإنسان في انجازها و إقامتها،كذلك يجب إن تكون هذه البنايات مستقرة و ثابتة بالارض، فمن هنا نجد إن:

المواد المستعمله للبناء: ينشأ البناء من مواد متماسكه و مهما كان نوعها ،وهذا لتمييز البناء المقصود عن غيره من الإشكل و الهياكل ،و هذه المواد مهما كان نوعها ،طوب احمر او حجارة بيضاء او الاسمنت المسلح او كل هذه معا ،إذ هذه المواد ما هي إلا منقولات و لا تصبح من العقارات إلا إذا سئدت بمواد البناء المتماسكه و إدماجها في الارض و اصبحت ثابتة و مستقرة ،فلا يمكن نقلها او تحريكها إلا إذا هدمت.³

تدخل الإنسان في الإنشاء: يستتني ما يكون بفعل الطبيعه او المناخ.

¹ قانون 90 -29 المؤرخ في 1 سبتمبر 1990 ج ر 52 1990 لسنة

² حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران، مجلة المفكر، جامعة محمد يخضر بسكرة، العدد6، ديسمبر 2010، ص313.

³ عزري الزين : قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ص16

رخصة البناء

استقرار البناء: باعتباره عقارا فهو يتصل بالارض اتصالا دائما و لا يمكن فصله او نقله دون إلحاق الخسارة به، و قد يكون الاتصال بالبناء مباشرة فوق سطح الارض او إقامه طابق علوي فوق البناء المقام فوق الارض.¹

تمديد البناءات الموجودة:

وهنا نقصد به الزيادة في ارتفاع البناء من اجل تعليته او التمديد الافقي لتوسيع المبني ، متلا كزيادة عدد طوابق المبني او الادوار ،اي المقصود بتمديد البناءه كل زيادة تمس البناء و لم ترد في الترخيص القديم.

إقامه جدار للتدعيم:

التدعيم هو تقوية المبني و إزاله كل ما به خلل ،لكن قبل الشروع في ذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص من اجل القيام ، و هذا من اجل ممارسه الرقابه الإداريه خاصه من جانب سلطات الضبط ،فالمشروع اخضع لعملية إقامه و تدعيم الجدران ،غير ان بعض اعمال الصيانه و الترميم لا تخضع لترخيص إداري مسبق.

فالمشروع حصر في نص المادة 52 عمليه تدعيم المباني في شكل اخر حيث يمكن ان يكون ليس بغرض التدعيم إنما بهدف التسييج ،و لهذا لا يمكن إقامه جدار إلا بهدفين

- إما تدعيم مبني

- إما تسييج مبني.

- تغيير البناء:

إن تغيير البناء يقصد به التعليه في البني، او اي تعديل يمس الواجهه الخارجيه للمبني .²

الفرع الثاني: النطاق الإقليمي لرخصة البناء

¹ حوحو رمزي رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري مجلة المفكر جامعه محمد خيضر بسكرة العدد 4 افريل 2009 ، ص222 .

² - عزري الزين : قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ص18.

رخصة البناء

لقد ربط المشرع الجزائري رخصه البناء بالكثافة السكانية، حيث جاء هذا الربط من خلال نص المادة 3 من القانون 02_82 التي حددت الاماكن التي تسترط فيها رخصه البناء وهي المساحات الحضريه و مناطق لتوسيع في :

- مراكز البلديات، المراكز الحضريه و المجموعات السكنيه التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة و المجموعات السكنيه التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة و القابل للتوسع.
- المناطق الريفيه ذات الطابع الفلاحي .
- المناطق ذات الطابع المميز او المناطق المميزه المهياة.
- المناطق المطلوب حمايتها و المصنف من قبل الإدارات العني.¹

غير ان المشرع استنتي بعض المناطق التي لا تكون فيها رخصه البناء إلزاميه، و هذه المناطق جاءت في نص المادة 4 من القانون 02_82 ، و هذه المناطق هي :

- المراكز الحضريه و المجموعات السكنيه التي يقل عدد سكانها 2500 نسمة التي ليست مراكز لبلديات ما عدا تلك لمنصوص عليها في الفقرة الاخيرة من المقطع 01 من المادة 3 من هذا القانون.

بالنسبة لأشغال الترميم و إصلاح و تبليط الفصور الوطنيه و الاتار التاريخيه و البنايات المدنيه المصنفه.

بالنسبة لأشغال الباطنيه للصيانه و الإصلاح الخاصه بمختلف شبكات و منشآت نقل المحروقات السائله و الغازيه، الكهرباء، التزويد بمياه الشرب، صرف المياه.

البنايات التابعه لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجيه.

المناطق الريفيه غير المصنفه ذات القيمه الفلاحه العاليه و التي لم تكن محل تحديد و لا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.²

¹ -المادة 3 من القانون 02_82.

² -المادة 04 من القانون 02_82.

رخصة البناء

كذلك استنتى المشرع البنايات التي تحتمي بسريه الدفاع الوطني، و التي يجب تواففها مع الإحكام التنظيميه و التشريعيه في مجال البناء.

رغم كل الاستثناءات التي وضعها المشرع إلا انه جعل من رخصه البناء إلزاميه في كل عمليه بناء .

المبحث الثاني إجراءات إصدار رخصه البناء

ان المشرع قام بتحديد إجراءات خاصه من اجل إصدار رخصه البناء ، و هذا من اجل الحفاظ علي النظام العمراني و كذلك من اجل تنظيم مناسب و ملائم لمجال العمران و البناء ، و قد جعل جهات خاصه ولمعنيه من اجل إصدار رخصه البناء ، و من خلال هذا المبحث سوف نتطرق إلى الهيئه و الخاصه من اجل إصدار الرخصه ، و الإجراءات المتبعه من اجل طلب الرخصه.

المطلب الاول: الهيئه المصدره

جعل سلطه الفصل في طلب رخصه البناء في القانون 90-29 ، و منح هذه السلطه لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي و الوزير المكلف بالتعمير كل حسب ما ينص عليه القانون.

الفرع الاول: منح الرخصه من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي

إن منح رخصه البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون احياناً بصفته ممثلاً للدولة و احياناً اخرى بصفته ممثلاً للبلديه.

1- بصفته ممثلاً للبلديه :

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار المتعلق برخصه البناء بهذه الصفه إذا كانت البلديه التي توجد بها الاعمال المعنيه بالترخيص مغطاه و مسموله بمخطط شغل الاراضي طبقاً للنص المادة 34 من قانون 90-29¹.

¹ - المادة 34 من القانون 90-29.

رخصة البناء

هذا بعد التأكد من مدى مطابقة الأشغال له المخطط من عدمها وكذا تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير او الاحكام المتعلقة بالفواعد العامة للتهيئة والتعمير في حاله غيابهما.

كما ان ارتباط رخصة البناء بعدة مجالات جعل تحضيرها يخضع في غالب الاحيان إلى استشارة عدة مصالح من اجل إبداء الراي طبقا لاحكام المادة 39 من المرسوم فإنه يجب استشارة الشخصيات العمومية والمصالح التالية:

مصالح الحماية المدنية في حاله تشييد البنايات التي تستعمل للاستقبال الجمهور و البنايات السكنية لاسيما فيما يتعلق بمكافحة الحرائق و البنايات ذات الاستعمال الصناعي او التجاري. المصالح المختصة بالاماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق او اماكن مصنفة.

مديرية الفلاحة على مستوى الولاية بالنسبة للبنايات و المنشآت اللازمة للاستغلال الفلاحي او لتعديل البنايات الموجودة.

و عند الاقتضاء يمكن إضافة آراء الجمعيات المعنية بالمشروع كالمباني الثقافية او الدينية او الرياضية.¹

ففي حاله اعتباره ممثلا للبلدية حسب نص المادة 1/43 من مرسوم 91-176 عليه ان يرسل نسخه من الملف الخاص بطلب الرخصة إلى مصلحة الدولة المكلفه بالتعمير على مستوى الولاية في اجل 08 ايام الموالية لتاريخ إيداع الملف وفي 04 نسخ و تكلف هذه الاخيرة بتحضير الملف و إعطاء رايها حول المطابقة وبعد ذلك تأتي مرحلة صدور القرار المتعلق برخصة البناء الذي يبلغ إلى صاحبه في غضون الأشهر الثلاث الموالية لتاريخ إيداع الطلب.²

¹ - المادة 39 من القانون 90_29.

² - المادة 43 من المرسوم 176/91.

رخصة البناء

2- بصفته ممثلاً للدولة :

و يكون كذلك في طلبات رخصه البناء المتعلقة بمشروعات البناء عندما تكون البلدية المعنية غير مغطاة بمخطط شغل الاراضي. طبقاً للنص المادة 65 من قانون التهيئة و التعمير. إن هذا الاختصاص لا يرتبط بقاعدة التمثيل الشعبي او الانتخاب بقدر تعلقه بممارسته لوظيفته من وظائف الدولة باعتباره ممثلاً لها و يخضع حينئذ للسلطة السلمية للوالي.

يرسل ملف الطلب في اربع نسخ إلى مصالح التعمير و البناء بالولاية للإبداء رايها و ذلك في اجل 08 ايام تسري من تاريخ ايداع ملف الطلب.¹

و تمنح مهلة شهرين لهذه المصالح لإعادة تلاته نسخ من الملف مرفقا برايها و هذا بعد ان يقدم رئيس المجلس الشعبي البلدي رايه حول المشروع خلال شهر من ايداع الطلب.

يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بعد الإطلاع على الراي الموافق للوالي و يبلغ المقرر المتضمن رخصه بناء في هذه الحالة إلى صاحب الطلب المعني في غضون الاربعة اشهر الموالية لتاريخ ايداع الطلب.

الفرع الثاني: منح الرخصة من قبل الوالي

استثناء على مبدا اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في مادة تسليم رخص البناء منحت المادة 66 من قانون 29 - 29 الاختصاص إلى الوالي فيما يخص بعض المشاريع والبنائيات التي راي فيها المشرع الاولوية ودرجه من الاهمية لا تدخل في اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ولو بصفته ممثل للدولة وهي :

البنائيات و المنشآت المنجزة لصالح الدولة او الولاية او لمصالحها العمومية.

منشآت الإنتاج والنقل و توزيع و تخزين الطافه و كذلك الموارد الإستراتيجية.

البنائيات الواقعه في المناطق المشار إليها في المواد 44- 45 - 46-47-49- 98 من

القانون 29-90 وهي جميع المناطق المحمية و بعد موافقه الهيئات المعنية.¹

¹ -المادة 41 من المرسوم 176/91.

رخصة البناء

الفرع الثالث: منح الرخصة من قبل الوزير المكلف بالتعمير

إن الوزير المكلف بالتعمير و البناء مختص بتسليم رخصة البناء طبقا للنص المادة 67 من القانون اعلاه بالنسبة للمشاريع الهيكله ذات المصلحه الوطنيه او الجهويه و ذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي او الولاية المعنيين.

فإذا تعلق الامر بمشاريع البناء ذات المصلحه الوطنيه او الجهويه فان الوزير المكلف بالتعمير يكون مختص بمنح رخصة البناء، يعد اخذ رأي الوالي او الولاية المعنيين دون إن يكون ملزم باخذ برأيهم طبعاً، غير ان إسناد هذا الاختصاص لوزير المكلف للتعمير كانت الغايه ضمان إطلاع على هذه المشاريع الهامه بمناسبة البت في طلب رخصة بناء، ومن الاجل توحيد رايه حمل ما يعتبر دي مصلحه وطنيه جهويه.

وفد حددت الفقرة 01 من المادة 43 من المرسوم 176/91 المدة العادية للبت في طلب رخصة البناء بما يلي : 03 اشهر في حالة صدور القرار عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلديه ، و 04 اشهر في الحالات الاخرى اي بصفته ممثلاً للدولة او صدورها من الوالي او الوزير المكلف.²

هذه المدة تبدأ منذ تسليم الوصل عند إيداع ملف طلب رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي، يجب ان يتم في غضونهما تبليغ المعني بالقرار المتخذ في ما يخص طلبه ، إلا إذا علق البت في طلبه، حيث نصت المادة 43 في الفقرة الثانية: عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال وتائق نافسه التي ينبغي على صاحب الطلب ان يقدمها حيث يتوقف اجل محدد اعلاه من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ، و يسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق او معلومات .

¹ -المادة 66 من القانون 90_29.

² - المادة 43 من المرسوم 176/91

رخصة البناء

المطلب الثاني: طلب الحصول على رخصه .

إن مشروعيه الفرار المتعلقة برخصه البناء تتوقف على خضوعه لكل الإجراءات و القواعد المتبعه ، من اجل الحصول على فرار رخصه البناء ، لذلك يجب على المعني بالامر بتقديم طلب من اجل الحصول على الرخصه، و من جهة اخرى تقوم الجهات المختصة بالتحقيق في هذا الطلب، كما حدد قانون التهيئة و التعمير ،الشروط الخاصة بطالب الرخصه و كذا باعمال البناء المعنيه بالرخصه و شكل إيداع الطلب و إجراءاته و ما يجب ان يحتويه الملف من الوثائق.

الفرع الاول: الشروط المتعلقة بطالب رخصه

لقد نصت المادة 50 من قانون التهيئة و التعمير على ان حق البناء مرتبط بحق الملكيه ، و بالتالي لا يجوز لغير مالك الارض ان يحصل على هذه الرخصه ، كما اضاف المرسوم التنفيذي رقم 176/91 اشخاصا اخرين منحهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الاصلي او بغرض تدعيم الاستثمارات و الانشطة الاجتماعيه ،¹ إذ نصت المادة 34 منه على انه : " ينبغي ان يتقدم بطلب رخصه البناء و التوقيع عليه من المالك او موكله او المستاجر لديه المرخص له فانونا او الهيئه او المصلحة المخصصة لها قطعه الارض او البنايه " .

كما ان قانون التوجيه العقاري اجاز لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لاحكام المادتين 39 و 40 منه ان يحصل على رخصه بناء و هو ما اكدته المادة 34 من المرسوم المذكور اعلاه بنصها : " يجب ان يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية :

- نسخة من عقد الملكيه او نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90 / 25 المذكور اعلاه ."

¹ - المادة 50 من قانون التهيئة و التعمير

رخصة البناء

كما ان المادة 51 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 م و المتضمن قانون المالية لسنة 1998 قد اضافت شخصا اخر له الحق في طلب رخصة البناء و هو صاحب حق الامتياز على الاملاك الوطنية الخاصة.

كما نص قانون المالية لسنة 2004 في الاحكام الخاصة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري على ان شهادة الترفيم العقاري المؤقت ترتب نفس الاتار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة و بالتالي يمكن لصاحبها طلب الحصول على رخصة بناء¹.

اولا : المالك او وكيله

إن تكريس المادة 50 من قانون التهيئة و التعمير و كذا المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 لمبدا ملكية الارض من اجل ممارسه حق البناء ، و ذلك بإرفاق ملف طلب رخصة البناء بنسخه من عقد الملكية المحرر في الشكل الرسمي المشهر طبقا لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني².

اما فيما يتعلق بإجراء الشهر الناقل للملكية فقد نصت المادة 793 من نفس القانون على انه : " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الاخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتفاعدين ام في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالاخص الفوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري "

اما بخصوص العقود العرفيه التي كانت تحرر من قبل القاضي الشرعي فهي تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي يضي على العقود التي تحرر من قبل الموظف العام او الضابط العمومي و هو ما كرسته المحكمة العليا في القرار رقم 97140 المؤرخ في 1989/06/03 و الذي جاء في حثياته : " من المستقر عليه فقها و فضاء ان العقود التي يحررها القضاة

¹ - الأستاذة ليلى زروقي . المنازعات المتعلقة برخصة البناء . المدرسة العليا للقضاء . الدفعة 14 . السنة الاكاديمية

2004 / 2005 . صفحة 03 . محاضرات مطبوعة.

² - والتي تنص على انه : " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام او ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه او ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا لاشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه . "

رخصة البناء

التسريين تكتسب نفس طابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من قبل الاعوان العموميون و تعد عنوانا للحقيقة على صحة ما يفرع فيها من اتفاقيات و ما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير او معاكس لفحواها

اما بالنسبة للعقود العرفية التابته التاريخ و المحررة قبل 01 جانفي 1971 فإنها اكتسبت صيغتها الرسمية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 م المعدل و المتمم المرسوم

63/76 المؤرخ في 1976/03/25 م المتعلق بتأسيس السجل العقاري و ذلك دون الحاجة إلى اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة و اعفيت من الإتهار المسبق الذي كان مفروضا بحكم نص المادة 88 من المرسوم

63/76. اما العقود العرفية المبرمه بعد 1971/01/01 فإن رأي المحكمة العليا " ان العقد العرفي لا ينقل الملكية و إنما يكرس التزامات شخصيه لا تؤدي إلى اي تعويضات مدنيه في حاله عدم التنفيذ"¹

و كذا القرار المبدئي الصادر عن الغرف المجتمعه سنة 1997 و الذي وضع حدا للاختلاف ما بين الغرفتين المدنيه و العقاريه و الذي اشترط رسميه في العقود المنصبه على العقار تحت طائله البطلان .

اما بالنسبة لعقود الوعد بالبيع فإنها لا تؤخذ بعين الاعتبار كسند يسمح بالحصول على رخصه البناء لانه يسجل في المحافظه العقاريه ولا يشهر " إن عمليه الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني"²

كما تجدر الإشارة إلى ان رخصه البناء تسلم للأشخاص المعنويه العامه او الخاصه إذا ما كانت مالكة لقطع ارضيه و ترغب في القيام باعمال التسييد ، إلا ان قانون 29/90

¹ - القرار الصادر بتاريخ 1982/07/07 عن الغرفة المدنية غير منشور

² - قرار رقم 68/764 مؤرخ في 1990/10/21 مجلة قضائية 1992 عدد 1 ص 88

رخصة البناء

اغفل التعرض إلى هذه الصفة في المادة 50 منه بالرغم من انه ابقاها فيما يخص طلب شهادة التعمير في مادته 51.

و بتقسي ظاهرة البناءات الفوضوية غير المرخصة كون ان اصحابها لا يحوزون على عقود ملكية تمكنهم من ذلك جاءت المادة 34 من المرسوم 176/91 وسعت من دائرة الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء.

اما بالنسبة للوكيل فإنه يجوز له طلب رخصة البناء و ذلك عن طريق تقديم وكالة خاصة طبقا لنص المادة 574 من القانون المدني.

ثانيا : المستاجر المرخص له

يمكن لمستاجر العقار سواء كان هذا الاخير عبارة عن قطعة ارضية او بنايه ان يطلب رخصة بناء و ذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك، على ان يكون الاستغلال باسم المستاجر و لحسابه. هذا حسب نص المادة 34 من القانون 176_91، و قد فصلت هذه المادة بين المستاجر المرخص له و الوكيل، حيث نجد الفرق بين المستاجر و الوكيل تكون في الاشغال موضوع الرخصة باسم المستاجر و لحسابه فان كان الامر عكس ذلك نكون امام عقد وكالة.¹

ثالثا: الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الارض او البنايه

تطبيقا لنص المادة 34 من المرسوم المذكور اعلاه فان الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الارض او البنايه يمكنها طلب رخصة بناء كمديريات المصالح الخارجية للوزارات و المؤسسات العامة و من اجل ذلك يجب تقديم نسخه من القرار الإداري المتعلق بتخصيص قطعة الارض او البنايه.

و قرار التخصيص هو احد طرق تسيير الاملاك الوطنية الخاصة وتعرفه المادة 42

من قانون الاملاك الوطنية بانه يعني الترخيص باستعمال ملك عقاري او منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام . و يتمثل في وضع احد الاملاك الوطنية

¹ - المادة 34 من القانون 176_91

رخصة البناء

الخاصة التي تملكها الدولة او الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة او وزارة او مصلحة عمومية او مؤسسه تابعه لاحدهما فصد تمكينها من اداء المهمة المسندة إليها.¹

رابعاً: الحائز

وهو طبقاً للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري يمكنه طلب رخصه بناء إذ انها تنص على انه يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني يمارس في اراضي الملكيه الخاصه التي لم تحرر عقودها بشرط ان تكون هذه الحيازة مستمرة ،غير منقطعه ، هادئه وعلانيه لا تشوبها شبهه، ان يحصل على سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة " و هي تخضع لسكليات التسجيل و الإتهار العقاري و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الاراضي . وتم استحداث شهادة الحيازة بقصد تطهير العقار في الاماكن التي لم يشملها المسح.²

خامساً : صاحب حق الامتياز :

لم يتطرق إليها قانون التهيئه و التعمير ولا المرسوم التنفيذي 176/91 ونصت عليه المادة 51 من القانون رقم 02/97 المتضمن قانون الماليه لسنة 1998 على انه : " يمكن التنازل او المنح بامتياز للاراضي التابعه للاملاك الخاصه للدولة او الموجهه لإنجاز مشاريع استثماريه بالمزاد العلني وذلك لهيئات عموميه او المعترف لمنفعتها العموميه او إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي و المؤسسات ذات الطابع الاقتصادي و الاشخاص الطبيعيين او الاعتباريين الخاضعين للقانون الخاص.³

يعطي المنح باعتبار المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم

رخصه البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول "

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بمضمون الطلب

¹ - المادة 42 من قانون الاملاك الوطنية

² - المادة 39 من قانون التوجيه العقاري

³ - المادة 51 من القانون رقم 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998

رخصة البناء

وسنتطرق فيها إلى كيفية تشكيل ملف الطلب المتعلق برخصة البناء من حيث

الوثائق الواجب توافرها في الملف :

اولا - الوثائق: إن ملف رخصة البناء يحتوي على ثلاثة انواع من الوثائق وهي:

1- وثائق إدارية تثبت صفة الطالب: تطلب في رخصة البناء نسخه من المستند الذي يبين

صفة طالب الرخصة وتقويم كفي ونوعي لمشروع البناء.

2- وثائق تفنيه تبين انسجام المشروع مع فواعد العمران:

إن اي منطقة من المناطق الخاصة يجب ان تتضمن بعض الوثائق و المخططات

المتعلقة بموقع او مكان إنجاز البناء وكذا طبيعه النشاط ، وهي نفس الوثائق الموجودة بملف

الترخيص المذكور اعلاه كالوثائق التفنيه المتعلقة باحترام المساحة المرجعيه إذا ما تعلق

الامر ببناء فوق الاراضي الفلاحية ، كما يتضمن بعض الوثائق إذا ما تعلق الامر بحمايه

البيئه كاستصدار مذكرة بالنسبه للمباني الصناعيه يبين فيها نوع المواد السائله الصلبه

والغازيه وكمياتها المضرة بالصحة العموميه ومستوى الضجيج وكذا فرار الوالي بإنشاء

المؤسسات الخطيرة غير الصحيه او المزعجه.

ثانيا : تاسيره المهندس المعماري

إن الوثائق المقدمه لطلب رخصه البناء يجب ان تصدر من قبل ذوي الاختصاص و

الخبرة والذي يحمل تاسيره المهندس المعماري الذي انشاها ، هذا بحسب ما نصت عليه

5 من المادة القانون 04- 05: >> يجب إن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعه لرخصه

البناء من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسه المدنيه معتمدين ، في إطار عقد

تسيير المشروع >>¹ على استنراط في كل بناء خاضع لرخصه ضرورة إعداد مشروعه من

قبل مهندس ومهندس معماري معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع واستنراط الدراسات

التفنيه المتعلقة بالهندسه للهياكل وكذا الاشغال الثانويه.

ثالثا : إجراءات إيداع الطلب

¹ 5 من المادة القانون 04- 05.

رخصة البناء

طبقاً لنص المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 فإن طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة به يرسل في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعه الارض المعنية بالبناء عليها وذلك في خمسة نسخ ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

بعد التحقق في الوثائق الضرورية المنصوص عليها في المادتين 34 و 35 من المرسوم المذكور اعلاه والتي لا بد ان تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ، ويكتسي تسليم الوصل اهمية خاصة من حيث انه إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمه وصلاحياتها ويتبت كذلك تاريخ الإيداع والذي يكون بمثابة ميعاد لانطلاق الاجال القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة.²

المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة البناء

تتير رخصة البناء العديد من المنازعات ، منها ما يختص بها القضاء العادي و خري يختص بها القضاء الإداري.

الفرع الاول: اختصاص القضاء الإداري

إن معظم المنازعات التي تطرح على القاضي الإداري تتعلق بدعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء ، إذ يمكن للقاضي إلغاءه ويمكن للمحكوم له عندئذ ان يتقدم بطلب جديد للحصول على رخصة البناء كما يمكن ان يرفع دعوى التعويض في حاله الرفض التعسفي عن منح الرخصة بدون مبرر شرعي وذلك على اعتبار ان منح رخصة البناء يتم في شكل فرار إداري يخضع للقواعد العامة التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية ،ومن ثمة فهو قابل للطعن فيه بموجب دعوى الإلغاء والتي تكون خاضعة للقواعد العامة في رفعها والبت فيها وتنفيذ الاحكام الصادرة بشأنها.

لكن هناك رأي يرى بانه إذا ما ثبت ان الملف مطابق لما نص عليه تشريع البناء مع احترام المواصفات المطلوبة لإنجاز البناء كيف الرفض على انه تعدي ما دام الامر يتعلق

¹ - المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91

² - المادة 34 و 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91

رخصة البناء

بالتمتع بحق الملكيه ويلزم الإدارة بتسليم رخصه البناء كون ان سلطتها في ذلك مفيدة ، على ان هذا الإلزام للإدارة بمنح رخصه البناء لا يعتبر بمثابة حلول محلها.

كما انه وطبقا لقانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير فإنه يمكن للإدارة من اللجوء إلى القاضي الإداري الإستعجالي او قاضي الموضوع على مستوى الغرف الإداريه المحليه ، لان موضوع الدعوى هنا يدخل ضمن دعاوى القضاء الكامل وذلك لإلزام المخالف بالقيام بمطابقه البناء مع فواعد التهيئة والتعمير وذلك كما سيتم تفصيله لاحقا.¹

كما انه يجوز للوالي ان يرفع دعوى إلغاء ضد فرار رئيس المجلس الشعبي البلدي القاضي بمنح رخصه للبناء وذلك في الحالات التي يكون فيها منح الرخصه لا يدخل ضمن اختصاصاته بل من اختصاص الوالي ويكون اساس الدعوى هنا هو عيب تجاوز السلطة وبالضبط عيب عدم الاختصاص الموضوعي.

الفرع الثاني اختصاص القضاء العادي

ونميز فيها بين المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي والمنازعات التي يختص بها القاضي المدني، فبالنسبة للاولى نجد فيها المتابعات الجزائية الناجمه عن مخالفه تشريعات البناء فيما يتعلق بمنح رخصه البناء، اما الثانيه فنجد فيها دعاوى التعويض عن الاضرار التي تلحق بالارض محل البناء ، على ان المتضرر ان يختار هنا إما بين رفع الدعوى امام القاضي المدني وإما المطالبه بالتعويض امام القاضي الجزائي بموجب الدعوى المدنيه التبعية طبقا للقواعد العامه.

اولا: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

إن اختصاص القاضي الجزائي في مجال مخالفه فواعد التهيئة والتعمير يرتكز على سفين اساسين هما:

- القيام بإجراء المطابقه طبقا للقانون رقم 05/04 المتمم لقانون التهيئة والتعمير

¹ - القانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير

رخصة البناء

- فرض الجزاءات المترتبة عن ارتكاب المخالفات لقانون التهيئة والتعمير والقوانين الخاصة المتعلقة بالحصول على الترخيص المسبق.

إلا انه وقبل التطرق لتفصيل ذلك، لا بد من حصر المخالفات المتعلقة برخصة البناء.

لقد نصت المادة 76 من قانون التهيئة والتعمير على ما يلي: " يمنع الشروع في اشغال البناء بدون رخصة او إنجاز ما دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"¹ وبالتالي فالمخالفات نوعين هما:

- الشروع في اشغال البناء بدون رخصة ويقصد بالاشغال كل من اعمال التشييد، الترميم، التسييج والتدعيم.

- عدم احترام مخططات البناء وعدم تطابق البنايه مع رخصة البناء .

1/ القيام بإجراء المطابقة:

التعديل الاخير ميز بين الإجراءات المتبعة في حالة البناء بدون رخصة وحاله عدم مطابقه البناء المنجز لرخصة البناء، ففي حالة البناء بدون رخصة يرسل العون المؤهل قانونا محضر المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اجل لا يتعدى 72 ساعة² ، ويصدر القرار بالهدم في اجل 08 ايام من تاريخ استلام المحضر، وفي حالة تقاعسه يقوم الوالي بإجراء الهدم في اجل لا يتعدى 30 يوما مع عدم إغفال المتابعات الجزائية³ على ان هذه الاحكام تطبق في حالة مباشرة اشغال البناء ضمن المناطق التي تستوجب ترخيصا مسبقا.

اما إذا ما تعلق الامر بمطابقة البناء للرخصة فإن تحريك الدعوى العمومية يكون من قبل النيابة العامة طبقا لقانون الإجراءات الجزائية التي تتولى إخطار المحكمة، كما يمكن إحضارها عن طريق الإدعاء المدني من طرف اي جهة مخوله قانونا كالجمعيات، حيث

¹ - المادة 76 من قانون التهيئة والتعمير

² - انظر المادة 76 مكرر 4 من قانون 05/04

³ - ما قبل التعديل لا يمكن اتخاذ اي إجراء من قبل الوالي او رئيس المجلس الشعبي البلدي إلا بعد تثبيت هذه المحاضر امام

رخصة البناء

نصت المادة 76 مكرر 5 على ان القاضي الجزائي يصدر حكما لمطابقه البناء للرخصة او هدمه كليا او جزئيا، إذا رأى ان عدم المطابقه من الجسمامه بما لا يمكن معها الامر بمطابقتها وذلك في اجل يتم تحديده، وفي حاله عدم التنفيذ ضمن الاجال يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي تلقائيا بتنفيذ الاسغال المقررة على نفقه المخالف.

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القاضي المدني

إنه وطبقا للمادة 124 من القانون المدني والمتعلقه بالمسؤولية التقصيرية الشخصية عن تعويض الاضرار التي تلحق الغير بسبب الفعل الضار الصادر عن المتسبب فيه فإن اي ضرر يلحق بالاشخاص المجاورين للمشروع ناتجا عن منح رخصة البناء والتي تمت مخالفتها، فيجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض عن هذا الضرر بشرط ان لا ينازع في صحه منح رخصة البناء باعتبار ان ذلك يدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري .

قائمة المراجع

الكتب :

- اشرف توفيق شمس الدين. شرح قانون توجيه و تنظيم اعمال البناء - دار الطبع - 1996
- حمدي باتسا : القضاء العقاري ، دار هومه . الجزائر الطبعة التاسعة
- سامي جمال الدين : الوسيط في دعوى إلغاء القرارات الإدارية . منشأة المعارف الإسكندرية الطبعة الاولى سنة 2004
- عزري الزين : قرارات العمران الفرديه و طرق الطعن فيها . دار الفجر للنشر و توزيع ، القاهرة الطبعة الاولى،سنة 2005
- منصور نور : قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى الجزائر طبعة 2010

المجلات :

- بوضياف عمار : منازعات التعمير في القانون الجزائري(رخصة البناء والهدم)،مجلة الفقه والقانون،العدد الثالث،1 جانفي 2013.
- بعلي محمد الصغير : تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري مجله علوم الاجتماعيه و الإنسانيه ،المركز الجامعي شيخ تبسي ،عدد الاول مارس 2007.
- عزري الزين:النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري مجله الفكر البرلماني،2005،عدد 9.
- حبه عفاف ، دور رخصة البناء في حمايه البيئه و العمران ،كجله المفكر جامعه محمد خيضر بسكرة العدد 6 ديسمبر 2010
- حوحو رمزي رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري مجله المفكر جامعه محمد خيضر بسكرة العدد 4 افريل 2009

- عزري الزين النظام القانوني لرخصه البناء في التشريع الجزائري .مجلة هلوم
الإنسانية جامعه محمد خيضر بسكرة العدد 8 . جوان 2005

الفواتين :

- قانون رقم 82 - 02 المؤرخ 6 فيفري 1982 ،المتعلق برخصه البناء و تجزئه
الاراضي رقم 42 سنة 1982
- قانون 90 - 25 المؤرخ في 18 جانفي 1990 ج ر عدد 49
- قانون 90 - 29 المؤرخ في 1 سبتمبر 1990 ج ر 52 لسنة 1990
- قانون 08 - 15 المؤرخ في 20 جويليه 2008
- المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 المؤرخ في 18 ماي 1991 ج ر 26

المقدمة

نظرا للتطور التاريخي الذي شهده المجتمع بالعالم و الزيادة السكانية الكبيرة والدائمه ،ادى إلى تزايد الحاجة للخدمات الحضارية المتطورة ،كما و نوعا ،إذ ان المظاهر المشوهة التي اصبحت تتسم بها اغلب المدن الجزائرية بسبب الفوضى العمرانية من خلال نشاطات البناء و الهدم و غيرها،جعلت المشرع يتدخل كل مرة لمواجهة الظاهرة التي اصبحت تغرق المواطن و تزيد من اعباء الدولة من خلال إصداره لقانون خاص بالعمران ،و هذا ما حدث فعلا في اغلب دول العالم متفاوتة من حيث الزمان لظروف خاصة، حيث حاول المشرع التدخل و علاج المسائل المتعلقة بالبناء اتجاه ظاهرة نمو ديموغرافي الكبير، و توسع العمراني الضخم ،و البناء الفوضوي .

رغم المحاولات العديدة التي خذاها المشرع من اجل الحد من ازمات في مجال العمران إلا انه على مستوى الميداني لم تتوقف ازمة البناء في الجزائر بل عرفت تزايدا ،و من هنا يجب تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء كحق مضمون و نظام العام العمراني الذي يفترض المحافظه على الصحة العامة و السكنية وامن العام ،و بالتالي اصبح تدخل السلطة الإدارية امرا ضروريا في ظل الدولة الحديثة من اجل حمايه نظام العام للمجتمع ،مما فرض بعض الضوابط على الحقوق و الحريات العامة وفقا لتشريعات الضبط القائمة ،حيث يعتبر تدخل الدولة في تقييد حق الملكية لترخيص اعمال البناء هو اول الحقوق و الحريات الفردية التي تم تقييدها ،لان الضمان الاساسي لاحترام فواعد العمران ان تستند اعمال البناء إلى تراخيص إدارية ،فهذه التراخيص لها الدور الفعال في المجال العمراني منذ زمن بعيد ، فقد تخلت اغلب تشريعات ي عالم لفرض احترام فواعد العمران .

فقواعد عمران تعتبر فواعد ردعية كفيله بان تحقق توازن بين مصالح الخاصة للافراد من خلال مشاريع اعمال البناء ،و بين المصلحة العامة العمرانية و هنا تعمل الإدارة لضمان تحقيق ذلك من خلال التراخيص الإدارية لازمة لاحترام فواعد فانون العمران، و هي

القرارات المتعلقة بالبناء، فمن حق الافراد الحصول على الرخص، و على الإدارة ان تقوم بواجبها تجاه طلبات الخاصه بهذا الشأن، فكلما خالفت الإدارة الشروط القانونيه و التقنيه في إصدار قرارات العمران تكون قد تعدت مبداء المشروعيه، و من هنا يحق للافراد منازعتها ضد القرارات تم متابعتها للتعويض عما تخلفه تصرفاتها القانونيه و الماديه من اضرار نصيب الافراد او ممتلكاتهم اثناء نشاطها العمراني .

و من الاسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع التطور الكبير في الجانب العمراني، و الإقبال المتواصل للافراد لطلب الرخص المتعلقة بالبناء من الافراد، و من جانب اخر فالعقار يحتل مركز و مرتبه مرموفه لدي افراد المجتمع، فهذا الموضوع يكتسي اهميه بالغه و كبريه حيث يسعى المشرع الجزائري وضع قواعد قانونيه تبين الشروط و الإجراءات اللازمه للحصول على رخص البناء.

كذلك من جهه اخرى كون هذا الموضوع كونه يمس جانبا مهما في حياتنا اليوميه، إذ اصبح افراد المجتمع يعيشون في رفاهيه و سحاء فيميل الجانب الاكبر منهم إلى التباهي و التناول في البناء، و هذا الذي ادى إلى البناء او هدم دون تراخيص إداريه، و مخالفه القواعد القانونيه التي تحكم الجانب العمراني، هذا ما ادى إلى انتشار البناءات الفوضويه التي توصلنا في الاخير إلى التثوه العمراني الذي ينعكس بالسلب علي الجانب الظاهري و الجمالي للمدن و الدوائر و القرى الجزائريه.

ومن خلال دراستنا إلى هذا الموضوع نهدف إلى دراسه مساله تنظيم المجال العمراني و اهميته، كذلك التزايد الحاجه الدائم و المستمر للحصول على خدمات حضاريه عصريه و متطورة في الكم و النوع، و على هذا الاساس يجب تنظيم حركه البناء من خلال مراقبه مدي احترام القواعد و المبادئ العامه للتهيئه و التعمير، لان طلب الرخص يعتبر الخطوة الاساسيه التي يجب مراعاتها في الإجراءات القانونيه، فهي تعمل على تنظيم و تاثير التطور العمراني.

ولدراسة هذا الموضوع نطرح الإستكاليه التاليه:

كيف نظم المشرع الجزائري احكام و رخص البناء؟. و ماهي القيود التي وضعها على حق الافراد في الاستفادة من هذه الرخص ؟.

تدرج تحت هذه الإستكاليه العديد من تساؤلات :

- فما هو الإطار القانوني الذي يحكم في مجال تطبيق رخصه البناء و الهدم ؟.
- ماهي إجراءات إصدار رخصه البناء و الهدم ؟.
- و ماهي الشروط التي يجب توفرها في طال الرخصه ؟.
- و ما هو مجال اختصاص القضاء في منازعات المتعلقة برخصه البناء و الهدم ؟.

للإجابة على هذه الإستكاليه و هذه التساؤلات اتبعت المنهج التحليلي للدراسة،و

للإحاطه بجميع عناصر الموضوع قسمنا دراستنا هذه إلى فصلين :

ففي الفصل الاول تناولنا رخصه البناء حيث يتضمن مبحثين المبحث الاول الإطار القانوني و مجال تطبيق رخصه البناء و المبحث الثاني إجراءات إصدار رخصه البناء

اما الفصل الثاني تناولنا رخصه الهدم حيث يتضمن مبحثين المبحث الأول الإطار القانوني و مجال تطبيق رخصه الهدم و المبحث الثاني إجراءات إصدار رخصه الهدم.