



جامعة محمد خنصر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

عنوان المذكرة

رخصة البناء و منازلها

مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص : قانون إداري

تحت إشراف :

- جغام محمد

من إعداد الطالب :

• قواوة عبد الحكيم

السنة الجامعية 2014/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
مَنْ كَانَ عَدُوًّا لِلرَّبِّ وَالرَّسُولِ
وَالْحَيَّةِ الْمَوْجُوذَةِ فِي اللَّهِ
فَإِنَّ اللَّهَ يُدْرِكُ الْمُفْسِدِينَ

مقدمة

مقدمة

يعد العمران أحد المقومات الحضارية التي عرفت البشرية عبر مختلف العصور و التي أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن في مختلف جوانبها أخذاً في الاعتبار مظاهرها السياسية و الاجتماعية و الاقتصادية و الإدارية ، فالعمران يبقي مستمرا ما بقي الإنسان يعمر الأرض و سيكتشف خباياها ، فالمبدأ السائد في كل التشريعات هو مبدأ حرية الملكية العقارية و التي تعطي لصاحبها حق استعمال ملكيته و استغلالها و التصرف فيها ، وبالتالي مزاوله كل نشاط عمراني من بناء أو تجزئة أو غيره يحقق له منفعة ذاتية فحق الملكية عبارة عن حق دستوري ، غير أن المصلحة العامة ، خاصة منها تلك القواعد المتعلقة بالتهيئة العمرانية التي حاول من خلالها المشرع ضبط أحكام الأنشطة العمرانية المختلفة ، و التي كان و سيكون لها الأثر المباشر على البيئة و المحيط ، و بالتالي يجب إيجاد قواعد و أحكام تتماشى مع الأهداف المرجوة ، هذا من جهة و من جهة ثانية إحكام الرقابة على الأنشطة العمرانية المختلفة من بناء و تشييد و هذا لضمان نجاعتها و تماشيها مع معايير الهندسة المعمارية الحديثة للحفاظ على المظهر الجمالي للمدينة .

بالرغم من المحاولات العديدة التي أخذ بها المشرع من أجل الحد من الفوضى في مجال العمران إلا أنه على المستوى الميداني لم تتوقف أزمة البناء في الجزائر بل عرفت تزايداً ، و بالتالي أصبح تدخل السلطة الإدارية أمراً ضرورياً في ظل الدولة الحديثة مما فرض بعض الضوابط على الحقوق و الحريات العامة وفقاً لتشريعات الضبط القائمة ، حيث يعتبر تدخل الدولة في تقييد حق الملكية لترخيص أعمال البناء هو أول الحقوق و الحريات الفردية التي تم تقييدها ، لأن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران أن تستند أعمال البناء إلى تراخيص إدارية : فهذه التراخيص لها دور فعال في المجال العمراني منذ زمن بعيد ، فقد تخلت أغلب تشريعات العالم لفرض احترام قواعد العمران .

فقواعد العمران تعتبر قواعد رديئة كفيلاً بأن تحقق توازن بين مصالح الخاصة للأفراد من خلال مشاريع أعمال البناء ، و بين المصلحة العامة العمرانية و هنا تعمل الإدارة لضمان تحقيق ذلك من خلال التراخيص الإدارية اللازمة لاحترام قواعد قانون العمران ، و هي القرارات المتعلقة بالبناء فمن حق الأفراد الحصول على الرخص ، و على الإدارة أن تقوم بواجباتها تجاه طلبات الخاصة بهذا الشأن فكلما خالفت الإدارة الشروط القانونية و التقنية في إصدار قرارات العمران تكون قد تعدت مبدأ المشروعية ،

ومن هنا يحق للأفراد منازعتها ضد القرارات ثم متابعتها للتعويض عما تخلفه تصرفاتها القانونية و المادية من أضرار تصيب الأفراد أو ممتلكاتهم أثناء نشاطها العمراني .

ومن هنا فإن هذا الموضوع يكتسي أهمية كبيرة حيث اهتم به المشرع الجزائري ووضع قوانين تبين الشروط القانونية و إجراءات الحصول على رخصة البناء ، كما عرفت منازعات رخصة البناء ، انتشارا كبيرا أمام المحاكم و تعود أهمية هذه المنازعات في كون النزاع ينصب على عقار و العقار يحتل مكانة في أن يقيم ما يشاء من بناء على ملكه وحق الملكية عموما حق دستوري لا يجوز المساس به.

و لعل من أهم أسباب اختيار هذا الموضوع كونه يمس جانبا مهما في حياتنا اليومية من بناءات للسكن أو الاستعمال الشخصي ، وكثرة المباني المشيدة بدون الحصول على ترخيص إداري ، مما أدى انهيار العديد منها ،ومخالفة قانون التهيئة و التعمير و انتشار البناءات الفوضوية التي يؤدي إلى التشوه العمراني و الذي ينعكس على الصورة الجمالية للمدن الجزائرية .

و تهدف هذه الدراسة إلى محاولة البحث و التركيز على القوانين التي تناولت موضوع رخصة البناء و مدى تطبيق هذه القوانين في أرض الواقع ، و توضيح دور القضاء في حماية الأملاك العقارية و حماية حق الأفراد في الحصول على رخص البناء ، ومحاولة إضافة الجديد من خلال جمع ما وقفت عليه من دراسات في هذا الموضوع و التي كانت لي سندا في إنجاز هذا البحث .

و لمعالجة هذا الموضوع فإننا نطرح الإشكالية التالية :

كيف نظم المشرع الجزائري رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها ، بما يكفي للجهات الإدارية الموازنة بين المحافظة على النظام العام من جهة ، و حق المالك في البناء من جهة أخرى ؟

تندرج تحت هذه الإشكالية العديد من التساؤلات الفرعية :

- ما هو الإطار القانوني الذي يحكم في مجال تطبيق رخصة البناء ؟

- ما هي إجراءات إصدار رخصة البناء؟

- هل هناك شروطا يجب أن تتوفر في طالب الرخصة و مضمونها ؟

- ما هو مجال اختصاص القضاء في المنازعات المتعلقة برخصة البناء ؟

و للإجابة على إشكالية البحث و تساؤلاته الفرعية اعتمدنا المنهج الوصفي لجمع المادة العلمية و الإحاطة بجميع عناصرها ، و المنهج التحليلي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية بغية الوقوف على ما شاب هذه النصوص من نقائص أو فراغات قانونية غفل عنها المشرع .

و قد قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين :

تناولنا في الفصل الأول : تنظيم رخصة البناء حيث يتضمن مبحثين الأول الإطار القانوني و مجال تطبيق رخصة البناء و المبحث الثاني إجراءات إصدار رخصة البناء ، أما الفصل الثاني تناولنا فيه منازعات رخصة البناء و قسمناه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول اختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء ، أما المبحث الثاني فقد تناولنا فيه اختصاص القضاء العادي في المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

الفصل الأول : تنظيم رخصة البناء

الفصل الأول

تنظيم رخصة البناء

نص القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير على ضرورة توفر رخص تمكن الإدارة كجهة رقابة و متابعة و إشراف من القيام بمهمتها الرقابية ، و الإطلاع على الوضعيات القانونية و الإدارية للعقارات المعنية ، و تعتبر رخصة البناء من بين هذه الرخص و التي خصها المشرع بأهمية خاص و ألزم الأفراد بالحصول عليها قبل الشروع في أي بناء أو إحداث تغيير في بناء قائم ، و بذلك فإن دراسة النظام القانوني لرخصة البناء يفرض علينا تعريف لها ن و تحديد عناصرها الأساسية ، و كذلك مدى الحق في الحصول عليها¹.

و سنتناول هذه العناصر من خلال مبحثين :

نتناول في المبحث الأول مفهوم رخصة البناء و مجال تطبيقها .

أما المبحث الثاني فسنتناول فيه إجراءات منح رخصة البناء .

المبحث الأول

ماهية رخصة البناء

يعود استعمال مصطلح العمراني لبداية القرن العشرين² و أعتبر مجالا علميا يتضمن جوانب متنوعة و مختلفة تخص الإنسان بالدرجة الأولى و المحيط الذي يعيش فيه³.

فهو حديث النشأة و تطور بسرعة مذهلة إذ يشكل علما من العلوم الخاصة بالتهيئة العمرانية و البيئة لهذا اهتم المشرع برخصة البناء أداة للرقابة و التنظيم مما يتعين تحديد مفهوم لها و بيان إجراءاتها و إعدادها و شروط منحها .

¹ - القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في أول ديسمبر 1999 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر رقم 25 لسنة 1990

² - DROBENKO (Benard), Droit de l'Urbanisme : Les conditions de l'occupation du sol et de l'espace – L'aménagement – Le contrôle – Le financement – Le contentieux ; Gualino ; éditions lextenso ; Paris ;2009 ; P31.

³ - ARAUD (G) et RUPIED (B) ,droit de l'urbanisme , DELMAS ,2ème édition , Pris , 1994 , Voir aussi ADJA (Djillali) , DROBENKO (Bernard) , op – cit , p 24.

المطلب الأول

مفهوم رخصة البناء

سنتناول في هذا المطلب تعريف رخصة البناء في القانون و العناصر الواجب توافرها في هذه الرخصة .

الفرع الأول : تعريف رخصة البناء

عند تفحص قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير¹ ، نجد جاء خاليا من أي تعريف لرخصة البناء ، بل اكتفي أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك ، كما حدد أعمال البناء الخاضعة لها مما يحتم علينا الرجوع إلى الفقه و ذلك من أجل الوقوف على تعريف دقيق لها :

حيث عرف الفقهاء رخصة البناء بأنها : " قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبني الذي يصدره بشأنه "².

أو هي : " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعي أو معنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران " .

و على أي حال مهما تعددت التعريفات الفقهية فإنه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها تصرف إداري صادر من جهة إدارية مختصة غايته أن تثبت الإدارة و تتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء موضوع طلب الرخصة لا يخالف الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير .

الفرع الثاني : عناصر رخصة البناء

إن رخصة البناء عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون هذه السلطة طبقا لشروط و إجراءات و تصدر رخصة البناء بالإدارة المنفردة حتى و لو كانت تتم بطلب من المعني و سعي منه و ترتب رخصة البناء أثرا قانونيا يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة من القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة و من هنا فإننا نستطيع أن نحدد عناصرها فيما يلي :

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

أولاً- صدور القرار الإداري بالبناء من السلطة المختصة

إن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون ، فلا يمكن لأية جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة ، و إلا تعرضت للإلغاء¹ ، و تحديد طبيعة رخصة البناء على أنها قرار إداري يرجع إلى كون أن الجهات التي تصدرها هي جهات إدارية محددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه.

ثانيا- أن يكون قرارا قبل قبليا

تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط حيث تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها الرقابة المسبقة و القبليّة على إنشاء و تنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد المرسومة لها ، و العمل على خضوعها للمقاييس الفنية و التقنية لمقتضيات الأمن ومن أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح بعد ذلك.²

ثالثا- أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البيانات الجديدة بل تشتمل أيضا عمليات التغيير و التحسين في المباني القائمة ، كلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة ، كان رفضا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص.³

و لعل تتبع صيغ النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء نجد المشرع الجزائري فصل أحيانا في المقصود بأعمال البناء و لم يفصل أحيانا أخرى ، فجاء في المادة 02/82 من قانون " لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم القانون بدون رخصة بناء مسبقة تسليمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصصه ، وكذا أشغال تغيير

1-الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر و التوزيع ، القاهرة ، طبعة 2005، ص ص 12،13.

2- أميرة شكال، حماية النظام العام في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستير ، قسم الحقوق ، جامعة محمد خيضر بيسكرة ، السنة الجامعية ، 2010-2011 ، ص 24.

3-الزين عزري ، قرارات العمران و طرق فيها ، مرجع سابق ، ص 13.

الواجهة أو هيكل البناية و الزيادات في العلو و الأشغال التي ينجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي.¹

و كذلك في المادة 02/52 من قانون 90-29 المتعلق بالهيئة و التعمير التي نصت على أنه يجب أن تتوفر رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ، و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على المساحة العمومية ، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج " ، و بهذا يكون المشرع هنا قد وضح معني أعمال البناء⁽²⁾ ، في حين نجده في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 قد اكتفي بذكر " يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء ".²

السلطة المختصة في الأجال المحددة قانونا (271) : و الغاية من هذه الرخصة هو ضمان الرقابة على مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه قانون التهيئة و التعمير أو ما يتطلبه السير الحسن لإنجاز المباني (272) و حركة البناء و التوسيع العمراني (273).

الفرع الثالث : خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء الخصوصيات التي تميزها على الوثائق الأخرى و هي :³

- 1 رخصة البناء قرار إداري مسبق ، بمعنى أنها إجراء ضروري و تسلم لتشييده بناء ، فبدونه لا يمكن البناء (274).
- 2 رخصة البناء قرار إداري إفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي (275) ، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير (276).
- 3 رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار (277) وهو ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها :

1- المادة 2 من القانون رقم 82-02 ، المؤرخ في 06 فيفري 1982 ، المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة الأراضى للبناء ، ح ر رقم 42 ، سنة 1982.

2- المادة 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1999 ، و الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، رقم 26.

3- أولد رايح صافية إقلولي ، قانون العمران الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2014 ، ص 136.

" حق البناء مرتبط بملكية الأرض... و يخضع لرخصة البناء"

- 4 رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة مختصة محددة قانون (278) ،
بالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع للأحكام وقواعد القانون الإداري.
5 يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء ، أن المتضرر من هذا القانون له
الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري .

الفرع الرابع : أهداف رخصة البناء متعددة و أهمها

أداة لمراقبة (279) احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة و التعمير .

- 1 تتضمن رخصة البناء احترام و ضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما
نستخلصه من نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 التي جاء
فيها : " لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشرع المتعلق به موافقا لأحكام
مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ... " .
 - 2 تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البناءات و تشييدها (280).
 - 3 تساهم في الحفاظ على جال الطبيعة و تنسيق المباني .
- أ- وسيلة ناجعة لتنظيم التطوير العمراني .
- ب- وثيقة مسبقة فلا يشرع وقابلة للهدم وهو ما نصت عليه المادة
76 مكرر 04 من
القانون رقم 04-05 التي جاء فيها :

" عندما ينجز البناء دون رخصة ، يتعين على العون المؤهل قانونا بتحرير محضر إثبات المخالفة و
إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين و سبعين ساعة
...، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارهم هدم البناء في أجل ثمانية أيام ..."¹

¹ - نفس المرجع ، ص137.

المطلب الثاني

مجال تطبيق رخصة البناء

لقد طور المجتمع مجال رخصة البناء بصفة غير منظمة ، إذ تراوح بين سياسة التحديد فالتقلبات التي عرفها رخصة البناء ، جعلها تصل مبدأ العمومية الذي لا ترد عليها استثناءات قليلة ، حيث إن السياسة التشريعية تسعى دائما تطبيق رخصة البناء ، على انم بدأ العمومية يفرض على رخصة البناء إن تكون إجبارية كل البلديات و النطاق سواء حضرية أو ريفية ، مهما كانت الكثافة السكانية ، فرخصة البناء تشمل كل البنايات المتعلقة بالأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية ، و لهذا سوف نتناول في الفرع الأول النطاق الموضوعي لرخصة البناء و في الفرع الثاني النطاق الإقليمي لرخصة البناء .

الفرع الأول : النطاق الموضوعي لرخصة البناء

يمكن دراسة مجال تطبيق أو نطاق تطبيق رخصة البناء من خلال تحديد النطاق الموضوعي لها بتحديد مجال تطبيق الرخصة البناء من حيث موضوعها في إنشاء مبني تعديلها و القيام بتعليته ، و قد جاء تحديد أعمال البناء الني تكون موضع ترخيص ذكره بالمادة 2 من القانون 82-02 ، التي جاءت بما يلي :

- كل بناء محل أيا كان تخصيصه.
- كل أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية.
- كل الزيادات في العلو .
- كل الأشغال التي ينجز عنها تغيير في التوزيع الخارجي.¹

لكن هذا القانون الغي بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و لتعمير ، و جاء هذا القانونية بتحديد الأعمال التي تستلزم رخصة البناء في نص المادة 1/52:

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.
- كل تمديد لبنايات موجودة.
- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة .

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

- كل انجاز لجدار صلب بقصد التدعيم و التسييج.¹

نستخلص من ذلك بأن الأعمال التي تستلزم رخصة البناء هي :

1 إنشاء المباني :

الإشياء هو : الإحداث و الإيجاد ، إنشاء المباني يعني استحداثها و إيجادها من العدم أي البدء في إقامتها لأول مرة ، بمعنى تشييد المبني لأول مرة و ذلك بوضع أساسات البناء من البداية ، وهم بناية قديمة لإعادة البناء .²

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

المواد المستعملة للبناء من مواد متماسكة و مهما كان نوعها ، و هذا لتمييز البناء المقصود عن غيره من الأشكال و الهياكل ، و هذه المواد مهما كان نوعها ، طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الاسمنت المسلح أو كل هذه معا ، إذ هذه المواد ما هي إلا منقولات و لا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة و إدماجها في الأرض و أصبحت ثابتة و مستقرة ، فلا يمكن نقلها أو تحريكها إلا إذا هدمت .³

2 - تدخل الإنسان في الإنشاء : يستثنى ما يكون بفعل الطبيعة أو المناخ.

3 - استقرار البناء : باعتباره عقارا فهو يتصل بالأرض اتصالا دائما و لا يمكن

فصله أو نقله دون إلحاق الخسارة به ، و قد يكون الاتصال بالبناء مباشرة فوق سطح الأرض أو إقامة طابق علوي فوق البناء المقام فوق الأرض .⁴

4 تمديد البنايات الموجودة :

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

2- عفان حبه ، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مجلة المفكر ، جامعة محمد يخضر بسكرة ، العدد 6 ، ديسمبر 2010 ، ص 313.

3- الزين عزري : قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، ص 16.

4- رمزي حوحو ، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري مجلة المفكر جامعة محمد يخضر بسكرة ، العدد 4 أفريل 2009 ، ص 222.

و هنا نقصد الزيادة في ارتفاع البناء من أجل تعليته أو التمديد الأفقي لتوسيع المبني ، مثلا كزيادة عدد طوابق المبني أو الأدوار ، أي المقصود بتمديد البناية مل الزيادة تمس البناء و لم ترد في الترخيص القديم.

5 إقامة جدار للتدعيم :

التدعيم هو تقوية المبني و إزالة كل ما به خلل ، لكن قبل الشروع في ذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص من أجل القيام ، و هذا من أجل ممارسة الرقابة الإدارية خاصة من جانب سلطات الضبط ، فالمشرع اخضع عملية إقامة و تدعيم الجدران ، غير أن بعض أعمال الصيانة و الترميم لا تخضع لترخيص إداري مسبق .

فالمشرع حصر في نص المادة 52 عملية تدعيم المباني في شكل آخر أن يكون ليس بغرض التدعيم إنما بهدف التسييج ، ولهذا ، ولهذا لا يمكن إقامة جدار إلا بهدفين .

- إما تدعيم مبني .
- إما تسييج مبني .
- تغيير البناء .

إن تغيير البناء يقصد به التعليق في البني ، أو أي تعديل يمس الواجهة الخارجية للمبني ¹.

الفرع الثاني : النطاق الإقليمي لرخصة البناء

لقد ربط المشرع الجزائري رخصة البناء بالكثافة السكانية ، حيث جاء هذا الربط من خلال نص المادة 3 من القانون 82-02 التي حددت الأماكن التي تشترطها فيها رخصة البناء و هي المساحات الحضرية و مناطق لتوسيع في :

2500

- مراكز البلديات ، المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة و المجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها نسمة و القابل للتوسيع.
- المناطق الريفية ذات الطابع أفلحي .
- المناطق ذات الطابع المميز أو المناطق المميزة المهيأة .

¹ - الزين رمزي ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، ص 18.

- المناطق المطلوب حمايتها و المصنف من قبل الإيرادات العني¹.

غير أن المشرع استثنى بعض المناطق التي لا تكون فيها رخصة البناء إلزامية ، و هذه المناطق جاءت في نص المادة 4 من القانون 82-02 ، و هذه المناطق هي :

2500 نسمة

- المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها التي ليست مراكز لبلديات ما عدا تلك لمنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع 01 من المادة 3 من هذا القانون.

بالنسبة لأشغال الترميم و تبليط القصور الوطنية و الآثار التاريخية و البيانات المدنية المصنفة.

بالنسبة لأشغال الباطنية للصيانة و الإصلاح الخاصة بمختلف شبكات و منشآت نقل المحروقات السائلة و الغازية الكهرباء ، التزويد بمياه ، صرف المياه .

البنائات التابعة لوزارة الدفاع الوطني الفائدة الإستراتيجية .

المناطق الريفية غير المصنفة ذات الفلاحة العالية و التي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز².

كذلك استثنى المشرع البيانات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني ، و التي يجب توافقها مع الأحكام التنظيمية و التشريعية في مجال البناء .

رغم الاستثناءات التي وضعها إلا أنه جعل من رخصة البناء إلزامية في مل عملية بناء

المبحث الثاني

إجراءات منح رخصة البناء

1- أنظر المادة 3 من القانون 82-02.

2- أنظر نص المادة 04 من القانون 82-02.

تشتترط جميع تشريعات العمران في العالم إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء، تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة و التي تقوم بدورها بالتحقيق و دراسة هذا الطلب و تقرر بعد ذلك منح الرخصة أم بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون.

وسنحاول فيما يلي عرض إجراءات الحصول على رخصة البناء من خلال بيان شروط طلب الرخصة ، و كيفية دراسة الملف و إصدار القرار المتعلق بشأنها.

المطلب الأول

طلب الحصول على رخصة البناء

يمكن الحصول على رخصة البناء من طرف الأشخاص و الهيئات في القطاعين العام و الخاص ، لغرض تشييد البنايات الجديدة مهما كان نوعها و استعمالها ، أو لإجراء تغيير في واجهات البنايات الموجودة على الشوارع و الساحات العمومية.

و حسب قوانين التعمير الجزائري فإن رخصة البناء تسلم مقابل ملف يحتوي على بعض الشروط أهمها :¹

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء

لقد نصت المادة 50 من قانون 29/90 على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية ، و بالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة ، كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 176/91 أشخاصا آخرين منهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الاستثمارات و الأنشطة الاجتماعية إذ نصت المادة 34 منه على أنه : " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية"

كما أن قانون التوجيه العقاري أجاز لصاحب شهادة الحيازة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لأحكام المادتين 39 و 40 منه أن يحصل على رخصة بناء، و

1- بشير التجاني ، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الساحة المركزية بن عكنون الجزائر ، ص 76.

هو ما أكدته المادة 34 من المرسوم المذكور أعلاه بنصها : "يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية :

نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 25/90 المذكور أعلاه".¹

كما أن المادة 51 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 قد أضافت شخصا آخر له الحق في طلب رخصة البناء وهو صاحب حق الامتياز.

أولا : المالك

تثبت صفة المالك حسب الأحكام المعمول بها ، و تتحقق هذه الصفة و تترجم بعقد الملكية أو شهادة لحيازة ، و صاحب العقد الإداري حسب ما نصت عليه المادة 34 من المرسوم 26/90 و كذا المرسوم التنفيذي 91-176.²

كرست المادة 50 من القانون 29/90 و كذا المرسوم التنفيذي 176/91 مبدأ ملكية الأرض من أجل ممارسة الحق في البناء و هذا بإرفاق طلب رخصة البناء نسخة من عقد الملكية و بطبيعة الحال فإن المالك سيكون صاحب العقد الرسمي المشهر طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني بنصها : "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته و اختصاصه".

و المادة 324 مكرر بنصها : "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ... في شكل رسمي و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".

و تنصص المادة 793 منه كذلك على انه : " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت

1- رمزي حوحو، المرجع السابق، ص 219.

2- نورة منصورى ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، الجزائر ، طبعة 2010 ، ص 41 .

الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

و كذلك صاحب عقد الشهرة المحرر وفقا للمرسوم 352/83.¹

و في المناطق التي شملتها عمليات المسح العام فإن الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية للملاك المعنيين طبقا للمادة 18 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/12/12 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري حيث نصت على انه : "يقدم إلى العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تتسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية".

كما تجدر الإشارة إلى أن رخصة البناء تسلم للأشخاص المعنوية العامة أو الخاصة إذا ما كانت مالكة لقطع أرضية و ترغب في القيام بأعمال التشييد، إلا أن قانون 29/90 أغفل التعرض إلى هذه الصفة في المادة 50 من أنه أبقاها يخص طلب شهادة التعمير في مادته 51.

ثانيا : وكيل المالك

و يمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، و لم يشترط المشرع نوعا معينا للوكالة فظالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة.

ثالثا : المستأجر المرخص له قانونا

فيمكن للمستأجر الذي يرغب في أعمال البناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.

رابعا : الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية

كالجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، و أصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الذين تخصص لهم

1- رمزي حوحو ، مرجع سابق ، ص 220،219.

الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود.¹

خامسا : صاحب شهادة الحيازة

أجازت المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 و المتعلق بالتوجيه العقاري للمتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب الحصول على رخصة البناء، مادام هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك، و تضيف في هذا الإطار إلى أنه أجازت بعض القوانين الخاصة لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء.

كما نص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة التقييم المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها من مجال² شهادة الحيازة المنصوص عليها في المواد 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري، و بالتالي يملك صاحبها طلب الحصول على رخصة البناء.³

سادسا : صاحب حق الامتياز

تنص المادة 51 من القانون 02-97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على انه : "يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني و ذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تنتم بالطابع السياسي و مؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي أو أشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص...

يعطي المنح باعتبار المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول ..."

1- الزين عزري ، قرارات العمران و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 25.

* شهادة الحيازة حسب المادة 39 من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري عبارة عن سند عقاري ينصب على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحدد عقودها و التي كانت محل حيازة لمدة سنة بصفة مستمرة هادئة علنية ، لا يشوبها أي شبهة شريطية أن لا يكون هناك للأراضي محل الحيازة .
2- نورة منصور ، مرجع سابق ، ص 42.

و على ذلك فقد منح هذا القانون بالمادة 51 منه الحق لصاحب حق الامتياز على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية أو المعترف بمنفعتها العمومية في طلب رخصة البناء كشخصية جديدة لم يتعرض لها قانون 29/90 ولا حتى المرسوم التنفيذي 176/91.¹

سابعاً- البناءات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة

اشتترطت المادة 35 من قانون 29/90 لإنجاز سكنات في الأراضي الخصبة الحصول على رخصة صريحة ، ولا تسلم إلا للملاك الحائزين أو الشاغلين وفي نطاق احتياجاتهم الذاتية .

كما نص نفس القانون على أن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تتوقف على الحصول على نفس الرخصة و حصر البناء في ما هو ضروري للاستغلال الفلاحي أو التعديلات على المنشآت المتواجدة بها ، شرط أن تكون هذه الأرض مندرجة ضمن مخطط شغل الأراضي بعد وزارة الفلاحة.²

• التحضير و التسليم :

المادة 33: يشترط كل تشييد لبنائية أو تحويل لبنائية على حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المذكور أعلاه ، و مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم .

المادة 34: ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو موكله أو مستأجر لديه مرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البنائية.

المادة 36 : يجب أن تعد وثائق المرفقة بطلب رخصة المحددة بالمادة 35 أعلاه ، تؤشر من قبل مهندس معماري طبقاً لأحكام المادة 55 من قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1 ديسمبر 1999 المذكور أعلاه ، غير أن تأشيرة المهندس المعماري ليست ملزمة بالنسبة للأشخاص الذين يصرحون أنهم يريدون تشييد أو تحويل مبني لهم :

- يوجد في إقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقاً لأحكام التشريعية التنظيمية التي تطبق عليهم .

1- رمزي حوحو ، مرجع سابق ، ص 221.

2- نورة منصور ، مرجع سابق ، ص ص 42-43.

- لا يتعدى عرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضيته خارج المبنى .

- لا يتعدى عرض استعمال زراعي مساحة أرضيته المبنى¹.

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بمضمون الطلب و مكوناته

للحصول على رخصة البناء يجب على المعني بالطلب تشكيل ملف و إيداعه لدى الإدارة المختصة بذلك.

أولاً- تكوين الملف الإداري

بالرجوع إلى المواد 34 و 35 من المرسوم 176/91 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، فإن الملف يجب أن يتكون من التالي :

أ - تقديم طلب رخصة البناء موقعا عليه من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية .

ب يجب تدعيم الملف بالوثائق التالية :

* إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيلا و ذلك لتحديد صفة الطالب .

* نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية².

ثانيا - تكوين الملف التقني

ترفق الوثائق السابقة بملف تقني يتضمن :

1 تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة و

شبكات الخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2 مخطط كتلة البناءات و التهيئة معد على السلم 1/2000 أو 1/5000 يتضمن:

1- نبيل صقر ، سلسلة نصوص تنظيمية و تشريعية للنشاط العقاري البناء و السكن و التعمير ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، ط2014 ، ص 249-250.

2- المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجيهها و رسم الأنسجة عند الاقتضاء .
 - نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها .
 - ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها ، و تخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية .
 - المساحات الإجمالية " الأرضية و المساحات المبنية على الأرضية " .
 - بيان شبكت قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية و نقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحات الأرضية ¹ .
- 3 تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية المشتملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب ، و صرف المياه القذرة و الكهرباء و التدفئة ، و الواجبات بما ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيدية .
- و إذا كانت الأرض مبرمجة على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة فلا بد من إرفاق الملف برخصة التجزئة.
- أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو لاستقبال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف بما يلي :
- وسائل العمل و طاقة استقبال كل من محل .
 - طريقة بناء الهياكل و الأسقف و نوع المواد المستعملة .
 - شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و جر المياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية .
 - شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة و تحويلها و تخزينها .
 - الوسائل الخاصة بالدفاع و محاربة الحرائق .
 - نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كمياتها المضرة بالصحة العمومية و بالزراعة و المحيط و الموجودة في المياه القذرة المصرفة و انبعاث الغازات و ترتيب المعالجة و التخزين و التصفية .
 - مستوى الضجيج المنبعث .

1-أنظر المادة 57 من القانون 29/90.

- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنعة في فئة المؤسسات الخطيرة و غير الصحية المزعجة.
- دراسة مدى التأثير على البيئة¹.

ثالثا - تأشيرة المهندس المعماري

إن الوثائق المطلوبة في ملف الرخصة هي وثائق تقنية و تتطلب دقة متناهية لذا و يجب إعدادها و صدورها من ذوى الاختصاص و الخبرة و عليه نصت المادة 05/04 على : " يجب أن يتم إعداد مشاريع الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين ، في إطار عقد تسيير المشروع."²

يتم تكوين ملف طلب رخصة البناء في جميع الأحوال و يودع في رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض (المادة المرسوم التنفيذي (176/91) يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أن يتم التحقق في الوثائق الضرورية ، و ذي مطابقة مخطط شغل الأراضي و في حالة انعدام ذلك مطابقتة لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

ومن جهة يراعي التحضير للرخصة دائما موقع البناية أو البنايات المبرمجة و نوعها محل إنشائها و خدماتها و مظهرها العام ، و تناسقها مع المكان و اعتبار التوجيهات و الخدمات الإدارية المختلفة المطبقة على الموقع المعني ، و من جهة أخرى يراعي كذلك مدى احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن و الثقافة و البناء و الفن الجمالي و في مجال البيئة و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي .

من خلال ما سبق فإنه أن يتم تسليم وصل استلام ملف رخصة البناء يجب أن يتم التأكد من أن مشروع البناء لا يخالف الأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري العمل بها و المتعلقة بالبيئة (الأمن ، النظافة ، الفلاحة ...) و العمران (الموقع ، البنايات ، المظهر العام ... إلخ)³.

1- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 29.

2- أنظر المادة 05 من القانون 04-05.

1- عفاف حبة ، مرجع سابق ، ص ص 316-317 .

المطلب الثاني

كيفية إصدار القرار برخصة البناء

إذا أودع المعني طلبه بطلب الحصول على رخصة البناء حسب المادة 37 من المرسوم التنفيذي 91-176 ، فإن الإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين و التنظيمات و إصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب.¹

للوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء ، ينبغي أولا تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة ، و كيفية التحقيق في الملف ، و كذا إصدار القرار و هو ما سنتناوله تفصيلا في هذا المطلب .

الفرع الأول : الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

خول القانون الجزائري اختصاص منح رخصة البناء لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي ، أو الوزير المكلف بالتعمير و توزيع الاختصاص يعود لطبيعة البناء و مدى تأثيره على البيئة و العمران و ذلك كما يلي :

أولا- رئيس المجلس الشعبي

جعلت المادة 65 من القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة و التعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي لمنح رخصة البناء باعتباره ممثل للبلدية في حالات و ممثل للدولة في حالات أخرى :

1 باعتبار رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للبلدية : يصدر المجلس الشعبي

البلدي القرار المتعلق برخصة البناء إذا كانت البلدية التي توجد بها الأعمال المعنية بالترخيص مغطاة و مشمولة بمخطط شغل الأراضي ، وذلك طبقا لنص المادة 34 من القانون 90/29 المتعلق بالتوجيه العقاري ، و هذا بعد التأكد من

¹- مرجع سابق ، ص 317 .

مدى مطابقة الأشغال له من عدمها ، و كذا تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير في حالة غيابها¹.

و بالتالي فعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حينما يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية فإنه باستقراء أحكام المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 نجد أن لا بد عليه من إرسال ملف طلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف ، تكلف في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير الملف².

2 يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة :
في حالة غياب شغل الأراضي (المادة 03/65 من القانون 29-90) فيخضع في هذه الحالة للسلطة السلمية للوالي ، و يترتب على هذه الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي آثاراً متعددة منها :

- الخضوع للوصاية الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيل البلدية .
 - الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حال تمثيل الدولة .
- و في هذه الحالة يتم إيداع الملف إلى مصالح التعمير و البناء بالولاية من أجل 8 أيام من تقديم ملف طلب الرخصة ، و لتبدي رأيها حول المطابقة و يرصد لها مدته شهران لإعادة الملف موافقه برأيها ، ثم يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي و يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى الطالب³.

1-أنظر المادة 554 من القانون المدني : " يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال 10 سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثانية أخرى و لو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض و يشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته و تبدأ مدة تسليم العمل نهائياً"

2- على المصلحة المكلفة بتحضير الطلب أن تستشير بصفة خاصة أشخاص عمومية كل من :

- مصالح المدنية لتشديد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري.
- المصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة.
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية

1- عفاف حبه ، مرجع سابق ، ص 318.

ثانيا - صدور الرخصة من الوالي

طبقا للمادة 66 من قانون 90-29 يختص الوالي بمنح رخص البناء في الحالات التالية :

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج و النقل و التوزيع و التخزين الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية .
- اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في السواحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة ، و الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد ، و التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي (المشار إليها في المواد 44،45،46،48).

ثالثا - اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء

إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ، فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين ، و ذلك طبقا للمادة 67 من القانون 90-29 .

و من خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخصة البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي ، الوزير المكلف بالتعمير ، وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية (أعمال البناء) حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات و خاصة مشاريع البناء الخاصة.

الفرع الثاني : التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء

بعد تحديد الجهات المختصة بمنح رخصة البناء فسنحاول توضيح إجراءات الدراسة و التحقيق في الملفات المتعلقة بطلب الحصول على رخصة البناء .

أولاً- مضمون التحقيق :

إن مخطط شغل الأراضي (p.o.s) و مخطط التهيئة و التعمير (padau) أو بقية أو بقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات للتهيئة و التعمير في الجزائر ، لا بد أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخصة البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه

الأدوات من حيث موقع البناية و نوعها ، و محل إنشائها و خدماتها و حجمها و مظهرها العام ، و تناسبها مع المكان و كذا التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة .

كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالأمن و النظافة ، و الفن الجمالي ، و في مجال حماية البيئة و المحافظة على الاقتصاد أفلحي .

وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية لما اشتمل عليه التحقيق ينبغي أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري بها العمل ، و على هذه الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات أن تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام طلب الرأي ، و في حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الشهر يعتبر رأيها موافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إيداء الرأي¹ و الرخصة المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة.²

و الأشخاص العموميون الذين يستشارون بصفة خاصة هم :

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري ، و بصفة عامة جميع البنايات إلي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور ، و كذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.
- المصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية و السياحة.
- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

ثانياً - ميعاد التحقيق

عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه المجلس الشعبي البلدي ، و منذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب.

1- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص ص 32 ، 33.

2- عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري ، مرجع السابق ، ص 306.

و قد ميز المشرع في ميعاد التحقيق في طلب الحصول على رخصة البناء بحسب
الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة ، فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي
البلدي و كان يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى
مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية من أجل ثمانية (8) أيام الموالية
لتاريخ إيداع الملف أما إذا كان يتصرف باعتباره ممثلاً للدولة المكلفة بالتعمير لإبداء
رأيها حول المطابقة ، و ذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف ، و
على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبدي رأيه وجوباً في هذا الطلب خلال شهر من
تاريخ إيداعه.

و تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة ،
بتحضير الملف و يرصد لها أجل مدته شهران (2) اثنان لإعادة ثلاث نسخ من الملف
مرفقة برأيها ، و ذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف.

أما إذا الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ، فتتبع
نفس الإجراءات حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي بإرسال الملف في أربع (4) نسخ
إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير و ذلك في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الملف ، و
التي تقوم بدورها بإرسال أربع نسخ من الطلب مرفقة بجميع الآراء المستقاة إلى السلطة
المختصة قصد إصدار رخصة البناء.

ومواعيد التحقيق هذه لها أهميتها من حيث بداية سريان مواعيد إصدار القرار
المتعلق برخصة البناء وما سيتبعها من حق طال الرخصة في الطعن القضائية¹.

الفرع الثالث : إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد دراسة الملف المتعلق بطلب الرخصة و التحقيق فيه يتعين على الجهة الإدارية
المختصة أن تصدر قرارها المتعلق بذلك و الذي لا يخرج عن واحدة من الحالات :

أولاً - قرار الموافقة بمنح الرخصة

إذا كان الطلب مستوفياً للشروط المنصوص عليها قانوناً ، فإن الجهة الإدارية
المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة ، حيث تنص المادة
المرسوم التنفيذي 91-176 على : " تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب
47 من

1- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع السابق ، ص ص 34،35.

رخصة البناء موفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب و إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، و توضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي ، و تحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر."

و إعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي هو من أجل تمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب ، و الذي يدوم نشره مدة سنة و شهر حسب ما نصت عليه 48 من المرسوم 176/91.

و هنا نتساءل من المهم هو الإشارة إلى إمكانية إثارة طعون ضد القرار ، ثم تحديد مواعيد ممارسة هذه الطعون ، ثم لماذا تدوم مدة النشرة سنة و شهر ؟ إذا لو سلمنا بأن عدم نص المشرع صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد القرار المتعلق برخصة البناء ، و إنما يفهم من النص ضمنا ، فنرى أن المشرع الفرنسي حيث ألزم الإدارة بنشر القرار المتعلق برخصة البناء بعد ثمانية أيام من اتخاذ ، على أن تدوم مدة النشر بمقر البلدية شهرين¹.

27 غير أنه يمكن أن تمنح الإدارة رخصة البناء بتحفظ أي بقيود إذ تنص المادة من المرسوم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة التعمير " يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة أو إذا كانت البناءات المزمع بناؤها تمس بموقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة و المعالم و المناظر الطبيعية أو الحضرية و كذا المحافظة على آفاق المعالم الأثرية²."

لقد تناول القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و القوانين الخاصة بالعمران الشروط الواجب توفرها لمنح رخصة البناء ، تعتبر هذه الرخصة كوسيلة لرقابة الإدارة على أشكال البناء (بناء جديد ، ترميم ، تغيير...) ، بغية القضاء على البناءات الفوضوية أو غير القانونية و العمل على تنظيم و تطوير مجال التهيئة و التعمير ، و السهر على حماية البيئة من الاستعمال اللاعقلاني للأراضي عبر كامل التراب الوطني

1- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص ص 36 ، 37.

2- عفاف حبه ، مرجع سابق ، ص 318.

، خاصة في المناطق السياحية و الأثرية و الأراضي الفلاحية ، نظرا للدور الذي تلعبه جميع الأرصدة الثقافية و السياحية ، و الاقتصادية و البيئية... الخ .

و تتمثل هذه الحماية في إصدار العديد من القوانين و التنظيمات للحد من شغل العقار و التوسع العمراني على حسابها ، فقد وضع المشرع شروطا صارمة عند طلب الترخيص المسبق من الجهات المختصة قل القيام بالبناء ، وفي ما يلي سوف نحدد هذه المناطق الخاصة و منح رخصة البناء المتعلقة بها :

تنص المادة 22 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري : " نظرا إلى اعتبارات تاريخية أو ثقافية ، أو علمية ، أو أثرية أو معمارية أو سياحية ، أو بغرض المحافظة على الحيوانات و النباتات و حمايتها ، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر بموجب أحكام تشريعية خاصة ."

و من خلال النص السابق يتبين لنا أن الغرض من تحديد المناطق المحمية بموجب قوانين خاصة يعود لأهميتها بالدرجة الأولى : التاريخية ، السياحية ، العلمية ، الفلاحية ، الاقتصادية ، ومن ثم يجب تمييزها عن باقي المناطق بقواعد خاصة لحمايتها و تتميتها و الحفاظ على مؤهلاتها الطبيعية و الأثرية و الثقافية ¹.

1 مناطق التوسع السياحي و المناطق السياحية

1 1 مناطق التوسع السياحي : حيث تعرف على أنها : كل منطقة أو امتداد من

الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة ، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية .

و يعرف الموقع السياحي على أنه : كل مظهر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب ، أو ما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه ، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية ، و الذي يجب تثمين أصالته و المحافظة عليه من التلف و الاندثار بفعل الطبيعة و الإنسان .

1 2 المناطق الساحلية : ويشمل الساحل حسب ما ورد في نص المادة 7 من قانون

02-02 المؤرخ في 2002/02/5 و المتعلق بحماية الساحل و تثمينه " ...

جميع الجزر و الجزيرات و الجرف القاري و كذا شريط ترابي بعرض اقل من

1- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 33.

800 متر على طول البحر ويضم : سفوح الروابي و الجبال المرئية من البحر، غير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي، السهول الساحلية التي تقع عمقها عن 3 كيلومترات ابتداءً أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر ، كامل الأجمات الغابية ، الأراضي ذات الواجهة الفلاحية كامل المناطق و شواطئها التي يقع جزء منها في الساحل من أعلى نقطة تصل مياه البحر كما هو معرف أعلاه ، المواقع التي تضم مناظر طبيعية ، أو تحمل طابعاً ثقافياً أو تاريخياً¹

و قد تناولنا المادتين 44 و 45 من القانون الساحل لكن الملاحظ أنها لم تحدد تعريفاً دقيقاً للساحل بل تناولت الأماكن أو المناطق التي يتضمنها ..

تنص المادة 24 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية² على أن منح رخصة البناء داخل هذه المناطق يخضع لرأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحية و بالتنسيق مع إدارة الوزارة المكلفة بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة ، وإن كان كذلك فإن رأي الوزارة في هذا المجال يعتبر كإجراء مسبق و ليس رخصة لأن هذه الأخيرة تمنح من طرف الإدارة³.

أي بناء أو استغلال للأراضي القابلة للبناء في مناطق التوسع السياحي و المناطق السياحية يجب أن يخضع إلى مواصفات مخطط التهيئة السياحية ، و يقصد بالتهيئة السياحية : جملة التجهيزات و الأشغال المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي للشواطئ و يهدف إلى تحديد المناطق القابلة للتعمير و البناء وفق المادة 2/15 من القانون 03/03 و يتضمن نظاماً يتعلق بحقوق البناء و الارتفاقات حسب المادة 8/15 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية .

و في ما يتعلق برخصة البناء فإنه حسب نص المادة 46 من القانون رقم 01/99 المؤرخ في 16/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة فإنه يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي أو قبل تسليمه رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة

2- القانون 02-02 ، المؤرخ في 05-02-2002 ، المتعلق بحماية و الساحل و تنمية ، ج ر عدد 10 ، الصادرة في 2002.

1- القانون 03-03 ، المؤرخ في فيفري 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، ج ر عدد 11 ، الصادرة في سنة 2003.

2- عفاف حبه ، مرجع سابق ، ص ص 322 ، 323.

فندقية متواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي و المناطق السياحية للحصول على المصادقة على مخططات مشروع البناء من طرف الوزارة المكلفة بالسياحة.

فيقوم صاحب المشروع أو المستثمر بإعداد ملف ليعرض على لجنة مختصة بدراسة المشاريع الفندقية ، يتألف الملف الإداري من :

- طلب الموافقة المبدئية.
- الدراسة التقنية و الاقتصادية للمشروع.
- نسخة من عقد الملكية أو عقد الامتياز.
- شهادة التعمير و حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 176/91 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، و تعرف هذه الشهادة كما يلي : " الوثيقة التي تسلم بناءا على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية " . تقدم شهادة التعمير في حالة ما إذا كان المشروع جديد أو في حالة وجود الموقع خارج مناطق التوسع السياحي .

ثم يعرض الملف على اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية التي تصدر قرارها بالقبول أو بالرفض أو تتحفظ عليها كذلك القيام باستشارة مسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة و الثقافة ، و الغرض من الاستشارة هو الحفاظ على الطابع السياحي و الثقافي لمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، و بعد الاستشارة تصدر الإدارة قرارها معللا في أجل شهرين (المادة 49 من القانون 01/99)¹.

أما بالنسبة للمناطق الساحلية فنظرا للأهمية السياحية و الاقتصادية للمناطق الساحلية فقد أولاهها المشرع حماية خاصة حيث قيد حق البناء فيها و فرض شروطا يمكن أن نوجزها في النقاط التالية من خلال استقراء القوانين العامة المتعلقة بالعمران و القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه.

- يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن 3 كيلومترات من الشريط الساحلي .

1- عفاف حبه ، مرجع سابق ، ص ص 323 ، 324 .

- يجب أن يخضع أي سواء يتعلق بالسكن أو المنشآت إلى مخططات تهيئة الإقليم لأن الساحل يضم منطقة محمية برية و بحرية وذات تنوع بيولوجي يجب الحفاظ على توازنه.

- تمنع البناءات و الطرق و حظائر توقيف السيارات و المساحات المهيأة للترقية في المناطق الشاطئية المهددة و التي تكون فيها التربة و الخط الشاطئي هشين أو معرضين للانجراف و هذا الإجراء تقرره السلطة الإدارية المختصة لحماية استقرارها .

2- المناطق الأثرية :

المناطق الأثرية هي كل إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة على تطور هام أو حادثة تاريخية ، و المعالم المعينة بالخصوص هي المنجزات الكبرى ، و الرسم و النقش و الفن الخزرفي ، المباني أو المحميات المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري أو المدني أو الزراعي أو الصناعي و هياكل عصر ما قبل التاريخ و المعالم الجنائزية أو المدافن و المغارات و الكهوف و الرسوم الصخرية و النصب التذكارية و الهياكل أو العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني .¹

و فيما يتعلق بمنح رخصة البناء في هذه المناطق تنص المادة 21 من القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي على أن خضوع كل أشغال الحفظ و الترميم و التصليح و الإضافة و التغيير و التهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المنطقة المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة كما تشترط المادة 23 التالية الحصول على رخصة تجزئة للأرض من أجل البناء إذا تطلبت الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنّف أو مقترح تصنيفه أو عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنّف أو واقع في منطقة محمية .

و الترخيص يسلم خلال مدة لا تتجاوز مدة لا تتجاوز شهر واحد بالنسبة للأشغال التي تستدعي الحصول على رخصة البناء أو تجزئة الأراضي من أجل البناء ، و تسلم في أجل شهرين كحد أقصى ابتداء من تسليم الملف الذي ترسله السلطات المكلفة بمنح

1- عفاف حبه ، مرجع سابق ، ص ص 325 ، 326.

رخصة البناء و تجزئة الأرض من أجل البناء و بانقضاء هذه المدة يعد عدم رد من الإدارة .

كما يجب أن تخضع أي أشغال مقررة إلى المراقبة التقنية تمارسها مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة إلى غاية نشر مخطط الحماية و الاستصلاح ، أما بخصوص المناطق المحمية الأثرية التي تصنف يمكن للوزير المكلف للوزير المكلف بالثقافة أن يأمر بإيقاف أي مشروع يقام في المناطق المحمية ، فيشترط الحصول على الموافقة المسبقة منه قبل مباشرة إنجاز أي مشروع بناء أو تجزئة من أجل البناء على المحمية الأثرية المقترح تصنيفها أو المصنفة (المادة 34-35 القانون 04/98).

3- الأراضي الفلاحية و الأراضي الغابية : نصت عليها المادة 25 المتضمن التوجيه العقاري.

04 من القانون 90-

1-3- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجه الفلاحية : و التي يمكن تعريفها بأنها :
"...هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات يستهلكه البشر و الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".¹

و تصنف الأراضي الفلاحية حسب المواد من 05 إلى 09 من نفس القانون إلى :

- الأراضي الفلاحية الخصبة جدا ، طاقتها الإنتاجية عالية وهي الأراضي العميقة الحسنة التربة ، المستقية أو القابلة للسقي .
- الأراضي الفلاحية الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق غير المستقية الواقعة في مناطق رطبة ، ولا تحتوى على أي عوائق طبوغرافية (المادة 25/90 المتضمن التوجيه العقاري).
- الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصبة : وهي الأراضي التي تحتوى على عوائق طبوغرافية كبيرة في نسبة الأمطار و العمق ، الملوحة ، و البنية و الانجراف .

7 القانون

تنص المادة 34 من القانون 25-90 : " لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو

بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي جدا و / أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه ، و بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال و الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء " من خلال هذه المادة يتبين لنا أن القانون يمنح الحق في إنشاء بنايات على الأراضي الفلاحية الخصبة جدا بناء

1- عفاف حبه ، مرجع سابق ، ص ص 326 ، 327 .

على رخصة ، و بالرجوع إلى المادة 33 و التي تنص على أن كل نشاط او تقنية مهما كانت الصنف القانوني التي تنتمي إليه الثروة العقارية (زراعي ، صناعي) يجب أن يساهم في رفع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية ، وفي ما يخص رخصة البناء تحيلنا المادة 34 السابقة الذكر إلى الأحكام العامة المتعلقة بالتعمير و حق البناء ، أي القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير ، ومن أهمها المادتين السابقتين 48 ، 49 ، من القانون 90-29 و التي تحدد الجهة المختصة في منح رخصة البناء من طرف رئيس البلدي في حالة وجود مخطط شغل الأراضي (المادة 48) ، أو بعد استشارة الوزارة المكلفة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي .

3-2- الأراضي الغابية :

عرفها المشرع الجزائري من خلال القانون 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات كما يلي : " يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية في حالة عادية " .

و نلاحظ أن هذا التعريف غامض و دقيق لكن بالرجوع إلى القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري نجده يعرف الأراضي الغابية : " ...كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق 300 شجرة في الهكتار الواحد وفي المنطقة الرطبة و شبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة ، على أنه تمتد مساحتها الكلية إلى ما يفوق 10 هكتارات متصلة " ¹.

و نظرا لأهمية الثروة الغابية فقد أولاهها المشرع بحماية خاصة قد يصل مداها إلى الخطر ، غير أنه يجب الحصول على ترخيص لإقامة كوخ أو ورشة لصنع الخشب أو تخصيص مساحة لتخزين الخشب ، و هذا يعود للحفاظ على الغابات من الحرائق ، التلوث الرعي ...

مما سبق فإن المشرع الجزائري قد حدد أنواعا من الاستغلال المرخص بهما مثلا (المادة 35 من القانون 84/12).

المنشآت الأساسية للأملاك الغابية ، البناءات المخصصة للإدارات المكلفة بحماية الغابة ، الإدارات التي من شأنها رفع الطاقة الإنتاجية للغابة ، ولا يتم البناء و الأشغال في هذه الأملاك الغابية الوطنية إلا بترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات (المادة

من القانون (12/8) ، وبعد مطابقتها للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير و القوانين المنظمة له ¹.

ثانيا- قرار الرفض بمنح الرخصة

حيث من المقرر قانونا أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة و ذل في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها و أبعادها بالصحة العامة و الأمن العام.

فإنه يتعين على الإدارة معاينة و فحص كل حالة على انفراد للتوصل و على ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو بالأمن العام إلى ما إذا كان من الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب إتباع هذا أو ذاك الشرط الخاص .

• قرار رقم 236، 22، مؤرخ في 11/07/1981 ، م إق 1987 ، عدد خاص ، ص 196.

من المقرر قانونا أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعينة الملف المذكور ، و تعطي الإدارة لصاحب الطلب وصلا بذلك و تمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه.

ومن ثمة فغن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مي الفترة المحددة قانونا يعد تجاوز للسلطة ، ومتى كان الأمر كذلك استوجب إبطال مقرر الرفض .

• قرار رقم 682 ، مؤرخ في 28/07/1990 ، م ق 1992 ، عدد 01 ، ص 153

حيث أن - المستأنف عليها - أقامت دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي لبلدية معسكر من أجل إصدار قرار يلزمه بتسليم رخصة بناء لتهيئة محل لممارسة نشاط صيدلية.

2- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 329.

حيث أن المستأنف عليها تمسكت في المرحلة الابتدائية بأنها تحصلت على الرأي الموافق لمديرية التعمير غير أ رئيس البلدية رفض تسليم الرخصة بموجب مراسلة و أن الرفض جاء غير معلل و بالتالي مخالفا للتشريع المعمول به.

حيث أن دعوى المستأنف عليها الأصلية - تسليم رخصة البناء - تندرج ضمن دعاوي القضاء الكامل.

و أن هذا الطلب مجرد نتيجة للرفض الذي قوبلت به المستأنف عليها بشأن تسليمها رخصة البناء.

و أن المستأنف بلغ للمستأنف عليها بموجب المراسلة رقم 2000/592 مؤرخة في 25/04/2005 تجميد رخصة البناء .

حيث أن الدعوى المرفوعة ترمي إلى استخلاص النتائج من وضعية مكرسة بقرار تجميد الرخصة .

حيث أن القاضي الإداري الذي رفعت أمامه دعوى القضاء الكامل لا يمكنه تقدير الوقائع ما دام القرار الإداري بالتجميد لم يكن محل طعن بالإبطال .

و أنه لا يمكن تقدير نتائج وضعية مكرسة بموجب قرار ما دام أن هذا القرار ينتج أثره لأنه لم يعرض على رقابة قانونيته.¹

و أنه بالنتيجة يتعين إلغاء قرار المستأنف من حيث أنه فصل في وقائع مكرسة بموجب قرار لم يطعن في قانونيته أمام قاضي إداري ، و أنه يتعين رفض دعوى المستأنف عليها لكونها سابقة لأوانها .

1 الرفض الوجوبي والصريح بنص قانوني :

بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء لمراعاة مقتضيات خاصة و ذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن :

1- عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع ، ط 13 2014 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2014 ، ص 206-208 .

44 - تمس من حيث موقعها بالصحة العامة ، و الأمن العمومي حسب نص المادة من المرسوم التنفيذي 176/91 .

- المساس بالبيئة .

- مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي .

- المساس بالمناطق المحمية .

و كذلك الحال إذا كان مشروع البناء سيقام على أراضي مجزأة ، وكان هذا المشروع مخالفا لتوجهات رخصة التجزئة.

2 حالة الرفض بناء على السلطة التقديرية للإدارة :

منح المشرع سلطة تقديرية في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176-91 ، وذلك عندما يكون مشروع البناء غير مطابق لتوجهات مخطط التهيئة و التعمير أو للتوجهات المنصوص عليها للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير .

و هذا متى قدرت مخلفة مشروع البناء لهذه التوجهات و أصدرت قرار رفض منح الرخصة قرارا سليما طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد.¹

غير أنه عند رفض تسليم رخصة البناء أو حتى في حالة التحفظ يجب إبلاغ المعني بقرار معلل حسب ما ورد في المادة 62 من القانون 29-90 و الملاحظ أن نص المادة 63 التالية تمكن طالب الرخصة أن يقدم طعنا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة.²

ثالثا- صدور قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة

قد ترى الجهة الإدارية المختصة بمنح البناء تأجيل اتخاذ القرار المناسب و تصدر قرار تأجيل البت في طلب الرخصة و ينبغي أن يكون القرار معللا ، و يستند على

1- عفاف حبه ، مرجع سابق ، ص 196.

2- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص ص 47 ، 38.

أساس كون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة و التعمير الجارية ، و ينبغي أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة.

رابعاً- حالة سكوت الإدارة

إن حالة عدم إجابة الإدارة المختصة بطلب البناء لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتحفظ رغم فوات الآجال القانونية ، و هي ثلاث أشهر إذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية ، و أربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى (ولاية ، دولة) ابتداء من تاريخ إيداع طلب الرخصة حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91/176 فإن سكوتها يطرح التساؤل التالي : هل سكوت الإدارة قبولاً ضمناً بمنح الرخصة أم رفض منحها¹؟

بالنسبة للقانون الفرنسي لا يثير سكوت أي إشكالية ، إذ يفسر كأصل عام على أنه قرار رفض ضمني بمنح الرخصة ، وهناك استثناءات من بينها حالة تقديم طلب رخصة البناء وفق الشروط القانونية ، فسكوت الإدارة بعد مرور مدة شهرين يفسر على أنه قبول ضمني لمنح رخصة البناء.

و بالرجوع للقانون الجزائري و قبل صدور القانون 29/90 كان يعتبر سكوت الإدارة قبول ضمني لطلب رخصة البناء ، وهذا ما نصت عليه المادة 10 من القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06/02/86 المتعلق برخصة البناء (الملغي) ، و قضت المحكمة العليا في القرار رقم 52573 المؤرخ في 08/01/83 بأنه من المقرر قانوناً أن السكوت الذي تلتزم به سلطات البلدية اتجاه البت في طلب تسليم رخصة البناء يعد قراراً ضمناً بالقبول.²

و هو ما نراه مناسباً لإرغام الإدارة للنظر في مختلف طلبات رخصة البناء و إجابة أصحابها في المواعيد القانونية ، فعلي المشرع الجزائري أن يستدرك و ينص على هذه الحالة في تعديلات لاحقة لقانون التهيئة و التعمير.³

الفرع الرابع : القيود و الالتزامات التي تفرضها رخصة البناء

1- حبة عفاف ، مرجع سابق ، ص 319.

1-أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176.

2- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع السابق ، ص 40.

- وضع المشرع الجزائري عدة قيود و التزامات تقع على عاتق المرخص له بالبناء ، لا بد من احترامها سواء عند البدء في انجاز أشغال البناء و أثناءه ، وعند الانتهاء منها كذلك و يتمثل الهدف في إعلام الإدارة و إخطارها بالقيام بأشغال البناء حماية للغير و إعلامه خشية وقوع أضرار نتيجة البناء وهي تتمثل فيما يلي :
- على المرخص بالبناء أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بتاريخ فتح الورشة أن يكون حسب نموذج محدد لهذا الغرض و مقابل استلام وصل بذلك.¹
 - وضع لافتة مرئية من خارج توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء ، كما ينبغي أن تشمل اللافتة على افتتاح الورشة و التاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال ، وكذا اسم صاحب المشرع ، ومكتب الدراسات و المؤسسة المكلفة بالانجاز و طبقا للنموذج المعد لذلك.²
 - انجاز حاجز فاصل مادي و هذا في حالة البناء أو الهدم و مرئي ليلا و نهارا ، ما بين المساحات و مكان الأشغال في حالة إجراء أشغال البناء على حافة الطرق و ممرات الراجلين و الأرصفة و مساحات توقف السيارات و مساحات اللعب و المساحات العمومية المجهزة ، وأن يكون مصانا باستمرار.³
 - في حالة عدم استكمال البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء فعلي المرخص له أن يتقدم بطلب جديد لاستئناف الأشغال ،و يتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء دون إجراء دراسة جديدة شريطة إلا تتطور إجراءات التهيئة و التعمير على نحو مغاير.⁴

المطلب الثالث

آليات مطابقة البناءات و إتمام إنجازها

لقد أولى المشرع الجزائري حرصا كبيرا بتنظيم عملية البناء بدء بتقييد رخصة البناء بمهلة زمنية و التي بعد انقضائها تصبح عديمة الأثر القانوني إلى الأخذ بمدى مطابقتها لبيانات وفق آليات ووسائل من شأنها معالجة التشوه العمراني الناتج عن

3- أنظر المادة 51 من نفس المرسوم.

4- أنظر المادة 72 من القانون 90-29.

1- أنظر المادة 72 من القانون 90-29.

2- انظر المادة 49 المرسوم التنفيذي 91-176.

مخالفة قوانين العمران و الشروط التقنية للبناء ، و بغية تحقيق جملة من الأهداف حددتها المادة الأولى من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

الفرع الأول : آليات التسوية لوضعية البناء التام

تتمثل آليات التسوية لوضعية البناء التام وسيلتين هما شهادة المطابقة و رخصة البناء على سبيل التسوية .

أولاً- شهادة المطابقة

لم يحدد القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير مفهوماً أو تعريفاً لشهادة المطابقة ، بل اكتفى بالتأكيد على ضرورة إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء ، حيث نص على أنه : " يتم عند انتهاء أشغال البناء ، إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة ..."¹

و في المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك : " ... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و عند انتهاء أشغال التهيئة التي تكفل بها أن اقتضي الأمر بذلك ، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام البناء ."²

أما أحكام القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات و إتمام انجازها فعرف المشرع شهادة المطابقة تعريفاً غير واضح حين عرف البيانات و إتمام انجازها فعرف المشرع شهادة المطابقة تعريفاً غير واضح حين عرف المطابقة بأنها : " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير."³

و على ضوء ما سبق ذكره يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها : " عقد إداري يسلم عند الانتهاء من الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها وفقاً لبنود أحكام لرخصة البناء ، و تعتبر شهادة المطابقة وسيلة للرقابة البعدية للتعمير في يد الإدارة".

3- أنظر المادة 75 من القانون 90-29.

1- أنظر المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176.

2- أنظر المادة 02 من القانون 08-15 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، المتعلق بقواعد مطابقة البيانات و إتمام انجازها ، ج و عدد 44 ، لسنة 2008.

كما أن الحصول عليها يعتبر أمراً وجوبياً وإلزامياً ، يفرض على كل مالكي و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض .¹

و لشهادة المطابقة أهمية في تبين إنهاء أشغال البناء ، ومدى احترام الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء كما تعتبر رخصة للسكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدم مهما كان نوع اختصاص البناء سواء خاص لوظائف اجتماعية و تربية و خدمات أو الصناعة أو التجارة ، مع مراعاة الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحيحة.²

إن البناء المعني باستصدار شهادة المطابقة هو البناء التام ، ووفقاً لأحكام القانون 90-29 : " يجب على المالك أو صاحب المشروع يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة " .³

و بالتالي فإن المطابقة تتعلق بالبناء التام ، أي البناء الذي استوفي أشغاله كاملة .

لكن الإجراء الذي استحدثه القانون 08-15 فقد جعل شهادة المطابقة وثيقة تسوية بالنسبة للبيانات المتممة و المتحصلة على رخصة البناء و لكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة .

فشهادة المطابقة متعلقة بالبيانات التامة عموماً وخاصة منها :

- 1 -البنائية المطابقة لرخصة البناء.
- 2 -البنائية غير المطابقة لرخصة البناء : وهي البنائية المخالفة لمحتوى رخصة البناء أي عدم احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير و المخططات و التهيئة و التعمير و الشروط المحددة في إثبات رخصة البناء .⁴

تكلم المشرع في القانون 08-15 علة تسوية جزئية ، و ذلك بمنح شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة التي تحصلت على رخصة البناء .⁵

3- أنظر المادة 07 من القانون 08-15.

4- أنظر المادة 10 من القانون 08-15.

1- أنظر المادة 56 من القانون 09-29.

2- رحمة حيطة ، تحقيق مطابقة البيانات في ظل قانون

الماستر ، قسم الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة ، السنة الجامعية 2010-2011 ، ص 21.

3- أنظر المادة 11 من القانون 08-15.

و جاء في نفس القانون المذكور أعلاه نفي خضوع بعض البيانات لأحكامه حيث لا تخضع لأحكام هذا القانون ، شروط انجاز تهيئة و استغلال البيانات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها .

ثانيا- رخصة البناء على سبيل لتسوية

تعتبر رخصة البناء على سبيل التسوية عقد إداري ، بمقتضاه يتم تسوية البناء المتمم لكن غير حاصل على رخصة البناء وفق الآجال المسلمة له في الرخصة و بالمقابل تلتزم الإدارة المختصة بمنح شهادة المطابقة حين إتمام الإنجاز و التسوية المقررة في الرخصة الممنوحة ، وهذا بإيداع الطلب لشهادة المطابقة.¹

إن هذه الرخصة تسبق الحصول على شهادة المطابقة ، و يعد الانجاز التام لأشغال البناء ، فأهمية هذه الرخصة متمثلة في إحدى الأهداف التي جاء بها القانون 08-15 في تحديد قواعد مطابقة البناءات لتحقيق المطابقة و إتمام الإنجاز .

فجاء بها المشرع لإضفاء طابع الكمال و إعادة تصحيح إجراء قانوني أهمله صاحب البناء بإنشائه للبناءة دون رخصة البناء.

و بالتالي تطلب رخصة البناء على سبيل التسوية في البناءات التامة و التي لم تتحصل على رخصة البناء و هي البناءات التامة الإنجاز للهياكل و الواجهات و الشبكات و الهيئات التابعة لها و لكن ليست متحصلة على الرخصة أي القرار القبلي لبداية الأشغال الذي تمنحه الإدارة للشخص في إقامة بناء جديد و تغيير بناء قائم و ذلك بعد التأكد ن مطابقة البناء لقواعد التهيئة و التعمير² ، و هذا ما يوضح عدم شرعية البناء بالأساس ومع هذا منح المشرع تسوية لهذا النوع من البناء.

الفرع الثاني : آليات التسوية لوضعية البناء غير التام

تتمثل آليات لوضعية البناء غير التام في رخصة إتمام الانجاز و رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية هما الآليتان المستحقتان في القانون 08-15 .

أولاً- رخصة إتمام الانجاز

1- أنظر المادة 53 من القانون 08-15.
2- أنظر حبة عفاف ، مرجع سابق ، ص 309.

إتمام انجاز بناية هو الإنجاز التام للهياكل و الواجهات و الشبكات و الهيئات التابعة لها و بالتالي فإن رخصة إتمام الانجاز هي وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها.¹

و تعتبر رخصة إتمام الإنجاز عقدا إداريا بمقتضاه ينشأ الالتزام بين طرفين الأول صاحب البناء بإتمام الأشغال ، و الثاني رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح الرخصة لأجل طلب شهادة المطابقة .

تعد هذه الرخصة إجراء ضروري أكد عليه المشرع و يعد إلزاما إتمام أشغال انجاز بناية مشيدة و تحقيق مطابقتها.²

حيث أن شغل و استغلال أي بناية لا يتم إلا بعد إتمام انجازها ، و ذلك بالانجاز التام للهياكل و الواجهات و الشبكات و الهيئات التابعة لها.

فالبناية غير المتممة و المتحصلة عل رخصة بناء هي البناية المستفيد صاحبها من رخصة بناء كأصل عام لكن البناء لا زال في طور الانجاز.

ثانيا- رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية

لم يتطرق المشرع إلى تعريف هذه الرخصة كونها تشبه رخصة إتمام الانجاز لكن أضافها على سبيل التسوية لوضعية مخالفة لقواعد التعمير ، فهي أيضا وثيقة تعمير ضرورية لإتمام انجاز بناية قبل شغلها للوجهة المخصصة لها .

و تكمن أهمية هذه الرخصة و رخصة إتمام الانجاز في وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات و ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي.³

و هذه الرخصة مشابهة لرخصة البناء على سبيل التسوية كون المشرع اعتمد إضافة " على سبيل السوية " للبنايات غير المتحصلة على رخصة البناء.

أما البنايات غير التامة و غير المتحصلة على بناء فلتسوية وضعيتها يجب استصدار رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية.⁴

3-أنظر المادة 02 من القانون 08-15.

1- أنظر المادة 07 من القانون 08-15 .

2- أنظر المادة 19 من القانون 08-15 .

3-أنظر المادة 22 من القانون 08-15.

فهذه البناية هي غير شرعية أساسا لعدم تحصيلها لرخصة البناء إضافة إلى عدم إتمام الإنجاز ، و مع هذا تصرف المشرع بوضع حد لمثل هذه الحالات و سوى وضعية هذا البناء و جعله قابلا لتحقيق المطابقة و إتمام انجازها .

فصل الثاني: منازعات رخصة البناء

الفصل الثاني

منازعات رخصة البناء

تأخذ منازعات رخصة البلقاء طابع المنازعات الإدارية والمدنية والجزائية وذلك بحسب موضوعها وإجراءاتها وأطرافها، ومن ثمة ينبغي البحث في هذه القضايا بدقة وتحديد الجهة المختصة بالنظر في النزاع.

وهذه المنازعات، إما أن تكون بين طالب الرخصة والإدارة التي رفضت طلبه، أو أنها منحتة إياها ثم عدلت عنها بسحبها أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيع الأشغال بسبب أو لآخر، فتختص بهذه النزاعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها هيئات القضاء الإداري.

وقد تكون هذه الرخصة موضوعاً لنزاعات تنشأ بين الأفراد أثناء تنفيذ المرخص له بالأشغال وما قد ينتج عنها من أضرار قد تلحق بالغير، فتختص بالنظر في هذا النوع من النزاعات جهات القضاء المدني.

كما قد تكون هذه الأخيرة كذلك، محلاً لمخالفات يعاقب عليها القانون باعتبارها جرائم لتمس بالنظام العمراني، فتكون أمام متابعات جزائية تختص بها جهات القضاء الجزائي. وسنتناول في هذا الفصل المبحثين التاليين:

المبحث الأول: اختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

المبحث الثاني: اختصاص القضاء العادي في المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

المبحث الأول

اختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

تمنح رخصة البناء بقرار إداري، وبالتالي فهي تخضع للرقابة القضائية وذلك للتأكد من مدى شرعية قرار منع رخصة البناء، وذلك بواسطة دعوى الإلغاء، كما أن الإدارة تتحمل المسؤولية لتعويض المعني وذلك في حالة ما إذا أصابه ضرر من جراء منع رخصة البناء وعدم احترامها لقواعد التهيئة والتعمير عند القيام بأشغال البناء أو قبل ذلك، كما أنه في حالة ما إذا كانت الأعمال التي تمت بموجب هذه الرخصة تشكل خطراً يصعب التصدي له مستقبلاً فإنه يلجأ للقاضي الإستعجالي الإداري، وذلك لوقف أشغال البناء أو لوقف تنفيذ قرار إداري غير شرعي، وكل هذا يشكل منازعات تدخل في اختصاص القاضي الإداري.

المطلب الأول

اختصاص قاضي الموضوع بنظر دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء

قبل التكلم عن دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء و اختصاص قاضي الموضوع بالنظر فيها يجب بداية التعرض لإجراءات وأسس دعوى الإلغاء وحالات رفع الدعوى أمام القضاء الإداري.

الفرع الأول: إجراءات رفع دعوى منازعات رخصة البناء

سنبين إجراءات رفع دعوى المنازعات في رخصة البناء من خلال العناصر التالية:
أولاً- صفة المدعي

الأصل أن الدعوى ترفع من قبل طالب رخصة البناء الذي قوبل طلبه بالرفض الصريح أو الضمني، أو الذي لحقه ضرر من قبل الإدارة، إلا أنه يجوز للغير كذلك رفع هذه الدعاوى عند المنازعة في القرار المتضمن تسليم رخصة البناء¹.

أ- الغير صاحب المصلحة: في الحقيقة أن منح رخصة البناء يجب أن يراعي حقوق الغير ذلك أن الغير هو صاحب المصلحة المباشرة والمشروعة في طلب إبطال الترخيص، وذلك عندما يمس بحالة يحميها القانون، إذ قد يكون من جيران المستفيد مثلا: كحرمانه من حق المطل أو أشعة الشمس أو عدم احترام العلو المسموح به.

2- التشريك في الشئوع: إن الشريك في الأرض الشائعة لا يمكنه البناء على جزء مفرز من الأرض الشائعة قبل قسمتها ولو حصل على رخصة البناء، إلا بعد موافقة أصحاب ثلاثة أرباع الأرض.

و تنص المادة 714 من القانون المدني على " إذا قام أحد الشركاء المشاعين ببناء كل جزء مفرز من الأرض الشائعة قبل قسمتها، فإن هذا الشريك يكون قد أتى بعمل من أعمال الإدارة غير المعتادة، ويترتب على ذلك أن هذا العمل يقضي موافقة أصحاب ثلاثة أرباع الأرض المشاعة، وبذلك فإن المدعية محقة في منع المدعي عليه من مواصلة أشغال البناء الجارية فوق القطعة المشاعة بينهما رفقة شركاء آخرين...¹.

3 - الجمعيات: يمكن أيضا للجمعيات التي تشكلت بصفة قانونية والناشطة في إطار التهيئة والتعمير، وكذا حماية البيئة و بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط و أن تطابق بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير، وذلك لتفادي الأضرار وإصلاح الأوضاع الناجمة عن رخصة البناء.²

ثانيا: شرط التظلم الإداري المسبق جعل القانون 95-29 نظام التظلم المسبق جوازيا للمعني الذي يكون له الخيار بأن يقدم طعنا سلميا، أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها للطلب.³

ثالثا - ميعاد الطعن القضائي

1- الأمر 75-638 المؤرخ في 26 سبتمبر 1973 و المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد المؤرخة في 30-59-1975.

2-أنظر المادة 74 من القانون هـ 9-29.

3-أنظر المادة 63 من القانون 95-29.

بالنسبة للقرار الصادر من الوزير المكلف بالتعمير وحسب المادة 280 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يبدأ حساب الأجل شهران من تاريخ تبليغ قرار الرفض للتظلم الإداري الكلي أو الجزئي، أو ثلاثة أشهر من تاريخ توجيه التظلم الإداري في حالة سكوت الوزير أو امتناعه عن الرد.

أما بالنسبة للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي فتتص المادة 169 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن ميعاد الطعن بالنسبة لطالب الرخصة أو النشر بالنسبة للغير.¹

الفرع الثاني: أسس دعوى الإلغاء

يمكن تأسيس دعوى الإلغاء على أساس الأوجه والعيوب التقليدية وبذلك نميز بين عدم المشروعية الخارجية وعدم المشروعية الداخلية.

أولاً: عدم المشروعية الخارجية ويقصد بذلك وجود عيب بأحد الأركان الخارجية للقرار، والمتمثلة في مخالفة الاختصاص أو الشكل والإجراءات وهو ما نفضله فيما يلي:

أ- **عيب عدم الاختصاص:** يقصد بعيب عدم الاختصاص: "عدم القدرة على ممارسة عمل قانوني لكونه من اختصاص شخص آخر".²

وبالتالي يكون القرار الإداري معيباً من حيث الاختصاص نتيجة "عدم القدرة

القانونية لسلطة من السلطات الإدارية على إصدار قرار إداري ما، " لأنه لا يدخل في

نطاق ما تملكه من صلاحيات مقرر قانوناً ويتحقق اختصاص سلطة إدارية ما في إصدار أي قرار إذا أصدرته وفقاً لاختصاصها الموضوعي والمكاني و الزماني.

- أ- **عيب عدم الاختصاص الموضوعي:** ويظهر هذا العيب في حالة صدور قرار

إداري عن جهة إدارية في موضوع يخرج عن مجال اختصاصها، وتحديد مجال هذا

الاختصاص هو تحديد قانوني، أي أن المشرع هو الذي يمنح للجهة الإدارية سلطة

إصدار قرارات في مجال ما، فقد منح المشرع الجزائري مثلاً صلاحية إصدار القرار

المتعلق برخصة البناء وطبقاً للمادة 65 من قانون 95-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير)

لكل من:³

¹ - نسيمة مرايحية ، مرجع سابق، ص 33.

² - الزين عزري ، الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مجلة الاجتهاد القضائي، قسم الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة،، ص 96.

³ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 96.

الوالي في حالة البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية، وفي حالة منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية، وأخيرا في حالة اقتطاعات الأرض الواقعة في السواحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود أفلحي العالي أو الجيد والتي يحكمها مخطط شغل الأراضي.¹

للووزير إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.²

كما منع حصريا الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي وحده دون غيره بالنسبة للقرارات المتعلقة بالهدم.

وبالتالي فكلما اتخذت قرارات إدارية تتعلق بالمواضيع المذكورة أعلاه من غير

07/01/2003

الجهات المختصة شكل ذلك عيب عدم الاختصاص الموضوعي يكون أساسا لإلغاء القرار الإداري، وفي هذا الصدد صدر قرار من مجلس الدولة بتاريخ الذي فحواه أن الطاعن استأنف قرار قضى بإبطال رخصة بناء صادرة عن ديوان الترقية والتسيير العقاري لعدم الاختصاص، وقد صادق مجلس الدولة على ذلك، تأسيسا على أن الديوان غير مختص بمنح وإصدار القرارات المتعلقة برخصة البناء.³

ويمكن التمييز بين عدم الاختصاص الإيجابي وعدم الاختصاص السلبي، حيث نكون أمام عدم الاختصاص الإيجابي عندما تتخذ سلطة ما قرار ليس من اختصاصها اتخاذها، كأن يقوم الوالد بمنح رخصة بناء أو تجزئة تتعلق بأرض يغطيها مخطط شغل الأراضي لبلدية ما من ولايته، ونكون أمام صورة عدم الاختصاص السلبي عندما تصرح سلطة ما بعدم اختصاصها باتخاذ قرار ما هو في الحقيقة من اختصاصها، وذلك كأن يمتنع وزير مثلا عن استعمال سلطته السلمية.⁴

أ- 2- عيب عدم الاختصاص المكاني : و هو أقل حدوثا، إذ أن أغلب السلطات

الإدارية في الدولة تعرف جيدا حدود اختصاصها الإقليمي، وتتحقق هذه الصورة متى أصدرت سلطة إدارية قرارا يخاطب فيه شخصا أو تتظم به حالة معينة توجد خارج الاختصاص الإقليمي للسلطة مصدرة القرار.

¹ - أنظر المادة 66 من القانون 95-29.

² - أنظر المادة 67 من القانون 95-29.

³ - الزين عزري، الأعمال الإدارية ومنازعاتها، المرجع السابق، ص 97.

⁴ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 97.

أ- 3- عيب عدم الاختصاص الزمني: ويقصد به صدور قرار إداري عن سلطة إدارية في وقت لا تكون فيه مختصة قانوناً بإصداره، كإصدار موظف لقرار إقالته أو انتهاء عهده أو قبل تنصيبه رسمياً أو إصدار قرار المحددة قانوناً لإصداره.¹ مثال: أن يصدر قرار رخصة بناء أو تجزئة أو هدم من سلطة سحب منها هذا الاختصاص أو انتهت مهامها طبقاً للقانون، فقراراتها حينئذ تكون مشوبة بعيب الاختصاص الزمني.

ومن خلال ما سبق فإن عيب عدم الاختصاص يعد من العيوب الجوهرية التي تلحق بالقرار الإداري الفردي الصادر في مجال العمراني وهو يتميز بخاصيتين هما: الأولى: عيب عدم الاختصاص هو من النظام العام، فيستطيع القاضي، بل يجب عليه التصدي لهذا العيب وإثارته والتمسك به من تلقاء نفسه، كما يمكن للطاعن إبداء الدفع بعيب عدم الاختصاص في أية حالة كانت عليها الدعوى. الثانية: يمكن تصحيح القرار المعيب بعدم الاختصاص بالإجازة اللاحقة من الجهة المختصة.

أ- عيب الشكل والإجراءات: فيما يلي نحاول التمييز بين كل من الشكل والإجراءات كما يلي:

2- أ- عيب مخالفة الشكل: يعرف عيب الشكل بأنه: أعدم احترام القواعد الإجرائية الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كلية أو بمخالفتها جزئياً.² ويعبر عن عنصر الشكل في القرار الإداري أيضاً بأنه: "المظهر الخارجي الذي تسبغه الإدارة على القرار للإفصاح عن إرادتها و الإجراءات التي تتبعها في إصداره."³ الأصل أن القرار الإداري لا يخضع في إصداره لشكليات معينة ما لم يستلزم القانون إتباع شكل محدد، وفي مجال العمران نجد أن المشرع ألزم الجهة المختصة بإصدار جميع قراراتها بالموافقة أو بالرفض أو التأجيل على أن يكون معللة قانوناً وذلك طبقاً للمادة 62 من القانون 90/29.

¹ -الزين عزري، الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مرجع سابق، ص 97.

² - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 99.

³ - سامي جمال الدين، الوسيط في دعوى إلغاء القرارات الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة 2004، ص 437.

2-2 - عيب مخالفة الإجراءات: يستلزم إصدار القرار الإداري في كثير من الأحوال إتباع إجراءات معينة لنص عليها المشرع أو تصنيفها المبادئ العامة للقانون وفقا لما يراه القضاء الإداري باعتبارها ضمانات أساسية لازمة لحماية الأفراد وينتج عن عدم إتباع الإجراءات بطلان القرار الإداري. ومخالفة عنصر الإجراءات في القرار الإداري يؤدي غالبا إلى بطلان القرار لعيب الشكل والإجراءات، وذلك إذا امتنعت الإدارة عن إتباع الإجراءات المقررة قانونا كلها أو بعضها.

ثانيا - عدم المشروعية الداخلية: قد يكون القرار الإداري مشوب بعدم المشروعية التي ترجع إلى مضمونه أو سببه أو غايته، وهو ما سنحاول توضيحه:

عيب مخالفة القانون: ويتعلق بمحل القرار والمقصود به مضمونه، وبالتالي يكون القرار الإداري مشوبا بعيب مخالفة القانون إذا كان موضوعه غير مطابق للمشروعية، وبالتحديد القواعد القانونية التي صدر القرار استنادا عليها.

و إذا كان المقصود بإصلاح "مخالفة القانون" هو القانون بمفهومه الواسع والعام، بمعنى كل قاعدة عامة مجردة أيا كان مصدرها سواء كان الدستور أو التشريع أم اللائحة، فإن مخالفة القانون من الجهات المختصة بإصدار القرارات الفردية في مجال العمران يشمل القوانين والنصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني فينصرف معنى القانون إلى محل القرار الإداري العمراني الذي يجب أن يرافق أحكام قانون العمران، وإلى هذا أشار المشرع في الفقرة الأولى من المادة 62 من قانون 95-29 " لا يمكن رفض طب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون ".

ولذلك تنصب رقابة القاضي الإداري على بحث مدى تطبيق لإحكام لأحكام قانون العمران أثناء إصدارها لمختلف القرارات الفردية، وأهم هذه الأحكام أدوات التعمير

* ألزم المشرع في قوانين التهيئة والتعمير الجهات المختصة أن ترصد المعلومات الكافية قبل إصدار القرار، وينبغي أن تستشير الشخصيات العمومية، أو المصالح، أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل وعلى هذه الشخصيات العمومية أن تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام الطلب، وفي حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الشهر يعتبر رأيها بالموافقة مع التزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي.

المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، وإلى ذلك أشارت المادة 10 من قانون 90-29 لا يجوز استعمال الأراضي والبناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون.¹

2- **عيب السبب** : ويقصد بعيب السبب صدور القرار الإداري بدون الوجود المادي للوقائع والمادية أو القانونية) التي تدفع السلطة الإدارية لإصدار هذا القرار والخطأ في التكيف القانوني السليم لهذه الوقائع أو صدور القرار نتيجة الخطأ في تقدير مدى أهمية وخطورة الوقائع المادية أو القانونية.²

والإدارة ليست ملزمة بتسبب قراراتها إلا حين يلزمها القانون بذلك فيصبح السبب عنصرا من عناصر القرار الإداري، وهذا ما ينطبق على القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران، حيث أوجب القانون بموجب المادة 62 من قانون 95-29 أن تصدر الإدارة قراراتها معللة سواء كانت قرارات رفض أو موافقة أو تحفظ.

وإذا ذكر السبب في القرار الفردي المتعلق برخصة البناء أو الهدم أو غيرها عنصرا في القرار، فإن مفهوم السبب هنا انطلاقا من المفهوم العام له يعنى أنه متى تقدم شخص لطلب رخصة عمرانية، واستوفى ملفه الشروط التقنية والقانونية التي يتطلبها القانون يكون ذلك سبب القرار الصادر بمنح هذا الترخيص، وعليه تلتزم المختصة بمنع قرارات العمران بتعليل قراراتها طبقا لأحكام قانون العمران كما جاء ذلك صراحة في نص المادة 62 من قانون 95-29.³

الإدارة

كما في حالة رفض منح رخصة البناء على أساس أن مشروع البناء يقع في أماكن محمية ذات طابع تاريخي أو أثري والمادة 69 من القانون 95-29) ثم يثبت انعدام وجود هذه الأسباب القانونية.

3- **عيب الانحراف باستعمال السلطة**: يقصد بهذا العيب هو استخدام الإدارة لسلطاتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة، سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو باستهداف هدف مغاير للهدف الذي حدده لها القانون.⁴

¹ - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 104، 105.

² - الزين عزري ، الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مرجع سابق، ص 96.

³ - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 108.

⁴ - الزين عزري ، الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مرجع سابق، ص 94.

إن الانحراف في استعمال السلطة في استعمال السلطة العمرانية تركز أساسا على مخالفة أحكام قانون العمران في الحالات التي يمنح فيها المشرع السلطة التقديرية للإدارة في إصدار القرار.

فإذا كانت القرارات الإدارية يجب أن تستهدف الإدارة من إصدارها المصلحة العامة وهي قاعدة عامة، فإن تجاهل الإدارة لهذه المصلحة يعيب قرارها يعيب الانحراف بالسلطة، والمصلحة العامة العمرانية هي غاية الإدارة في مختلف القرارات الصادرة في مجال العمران غير أنه إلى جانب ذلك فإن المصلحة الخاصة للمستفيد من القرارات الفردية (المتعلقة بالبناء أو الهدم أو التجزئة) يجب أن تتحقق إلى جانب المصلحة العامة، وهو ما يزيد من صعوبة وتعقيد الرقابة القضائية لأنها ستنتصب على الموازنة بين هاتين المصلحتين معا، غير أن تحقيق المصلحة العامة في هذا المجال أولى لأن الإدارة هي من عليها حماية المصلحة العامة العمرانية فكيف لها أن تتجاوز هذه المصلحة في القرارات التي تصدرها لفائدة الأفراد.¹

وتتمثل صور الانحراف في استعمال السلطة في مجال العمران هي:

- استهداف حكاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية.
- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران.
- إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنع تراخيص العمران.

الفرع الثالث: حالات رفع الدعوى أمام القضاء الإداري

إن رخصة البناء باعتبارها قرارا إداريا، تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها تحقيق الرقابة القبلية المسبقة على أعمال تشييد البناء وضمان النظام العام العمراني فيما يخص الجهة الإدارية، ومن ناحية أخرى فإنه للفرد الحق في الحصول عليها لكونها أحد أوجه حق الملكية، ومن كان طلبه مستوفيا لكافة الوثائق و المسندات المطلوبة وأن الأشغال المراد القيام بها مطابقة ومنسجمة مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير لاسيما أدواتها فإن النزاعات من هذا المنظور بين طالب الرخصة و ستكون كما يلي:

أولا- حالة رفض الإدارة تسليمهم رخصة البناء

الإدارة

¹ - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 115.

بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ، ذلك طبقاً للمادة 62/1 من قانون 95-29 " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون " وذلك مراعاة لمقتضيات خاصة وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة العامة والأمن العمومي، وبالتالي فإنه يتعين على الإدارة معاينة فحص كل حالة على انفراد وعلى ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة والأمن العمومي إلى ما إذا كان من الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب إتباع هذا أو ذاك الشرط الخاص.¹

و في حالة صدور قرار بالرفض أو بالتحفظ فإنه لا بد من تبليغ المعني بهذا القرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً.²

إن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في 4 أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعنية الملف المذكور، وتعطي الإدارة لصاحب الطلب وصلاً بذلك وتمنح رخصة البناء أو يرفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه.

3

أما في حالة صدور قرار برفض منح الرخصة وذلك بعد انتهاء المدة المحددة قانوناً لدراسة الملف، فإن ذلك يعتبر تجاوزاً للسلطة الأمر الذي يستوجب معه إبطال القرار بالرفض أو بالقبول بمنح الرخصة خلال المدة المحددة قانوناً.

و يمكن للمعني في حالة عدم اقتناعه بقرار الرفض أن يقدم طعناً سلمياً، أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له.⁴

إلا أن التساؤل الذي يمكن طرحه هو موقف القضاء الإداري في حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء إما بصورة صريحة و معللة قرارها على أسباب أخرى غير الأسباب التي حصرها القانون.

المبدأ: أن القاضي الإداري غير مؤهل لمنح رخصة البناء فهل يجوز له إلزام الإدارة بمنحها، وقد تضاربت الآراء والمواقف في ذلك بين مؤيد ومعارض.

¹ - عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص ص 436، 137.

² - أنظر المادة 62 لم 2 من القانون 95 ص 29.

³ - عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 137.

⁴ - المادة 63 من القانون 95-29.

الموقف الأول: عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري: فهو لا يمكن أن يحل محلها طبقاً لمبدأ الفصل بين السلطات وليس لديه الآليات القانونية الكفيلة بجعل الإدارة تخضع للقرار الإداري المتضمن إلزامها بمنح رخصة البناء كالغرامة التهديدية وفي غياب نص صريح في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنه يجوز له فقط إلغاء قرار الرفض، ويكون للمحكوم له إما التقدم بطلب جديد وفقاً لإجراءات جديدة أو رفع دعوى القضاء الكامل من أجل الحصول على التعويض في حالة صدور قرار إداري جديد بالقبول أو متابعة الموظف الإداري شخصياً أمام جهات القضاء الجزائري وفقاً للمادة 438 مكرر من قانون العقوبات على أساس جريمة امتناع الموظف عن تنفيذ حكم قضائي، وذلك لأن الإدارة لا تستطيع أن تعرض جميع تصرفاتها على القضاء بدعوى حماية الأفراد أو المحافظة على ضماناتهم وإلا وصلنا إلى شل نشاط الإدارة وإصابة المجتمع بضرر بليغ.¹

الموقف الثاني: جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري إن الحق في البناء مرتبط بحق ملكية الأراضي المكرسة دستورياً وهو أحد أوجه استعمالها، وأن القضاء الإداري ينظر في الطعون الإدارية وما دام أن قانون التعمير الجزائري قد حدد حالات رفض تسليم رخصة البناء على سبيل الحصر، فإن تقدير هذه الحالات يدخل ضمن الاختصاص المقيد والضيق للإدارة، ومن ناحية ثانية فإن هذه الأخيرة خصم في مواجهة الأفراد و مادامت ملزمة بتعليل قراراتها الصادرة بالرفض أو التأجيل فإن ذلك سيخضع حتماً لرقابة القضاء الإداري طبقاً لمبدأ المشروعية وحماية حقوق الأفراد وحررياتهم الأساسية وهي المعادلة التي يهدف إلى تحقيقها قانون التهيئة والتعمير في نهاية المطاف، وعليه فإنه يجوز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري.

في القانون الجزائري فإنه لا يوجد نص يسمح للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة

1995-02-08

كما لا يوجد نص يمنعه من ذلك خلافاً للقانون الفرنسي الصادر في

62-77 منه للمحاكم الإدارية

والذي حسم نهائياً وأعطى هذه الصلاحية في المادتين

وكذلك مجالس الاستئناف الإدارية ولمجلس الدولة، بعد أن كان هذا الأخير يصرح

¹ - ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، للسنة الجامعية 2007-2008، ص 64.

دوماً بأن القاضي الإداري لا يوجه أوامر للإدارة وعلى كل فإن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء لا يمكن اعتباره حلوًا محلها كما كان الأمر في التشريع السابق وفي جميع الحالات إذا تبين للقاضي الإداري أن الملف المقدم من قبل الطالب مطابق لما نصت عليه أدوات التعمير، وأن هذا الأخير قد احترمت جميع المواصفات المطلوبة لإنجاز البناء ولا يوجد أي مانع شرعي أو مادي لتبرير رفض الإدارة تسليمه إياها فيمكن في هذه الحالة أن يكتفي بالرفض على أنه تعدي ما دام أن الأمر يتعلق بالتمتع بحق الملكية والتي لا يمكن أن تقبل التعويض مهما كان معتبراً في جميع الحالات، ويلزم الإدارة تسليم رخصة البناء وهذا بالاعتماد على خبرة فنية جيدة ولا سيما من حيث الشروط التقنية ومدى قابلية الأرض للبناء عليها، وكذا بتعليل قانون دقيق وتسبب يكون في المستوى من أجل اتخاذ هذا الإجراء.¹

ثانياً: حالة صدور قرار بالقبول ثم قيام الإدارة بسحبه الأصل أن رخصة البناء

تنتهي بنهاية المدة المحددة لنفاذها طبقاً لنص المادة 49 من المرسوم أو - 476 إذ

تنص: "تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يكتمل البناء في الآجال المحددة في القرار

المتضمن رخصة البناء". وبعد أجال الصلاحية المحددة لأبد من تقديم طلب جديد

للحصول على رخصة جديدة تعد بدون دراسة شريطة أن لا تتطور أدوات التعمير

بشكل مغاير، إلا أنه قد تتدخل الإدارة لإنهاء رخصة البناء وإزالة آثارها القانونية

بالنسبة للمستقبل والماضي معاً، ومن ثمة فإن سحب رخصة البناء لا يمكن إجراؤه إلا

بتوافر شروط معينة وفقاً للنظرية العامة لسحب القرارات الإدارية.

كأن تتم عملية السحب من قبل السلطة الإدارية المختصة أو التي تعلوها وأن يكون

السحب مبرراً بعدم المشروعية، وكذا أن يكون خلال مواعيد الطعن بالإلغاء وهي

شهرين من تاريخ تبليغ الرخصة وعليه لا يجوز للإدارة مرة سحب قراراتها لمجرد عدم

الملائمة أو عادة التحقيق وهي المسائل التي جسدتها قرارات الغرفة الإدارية للمحكمة

العليا في عدة قضايا "من المقرر قانوناً استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي

تتخذه السلطة ويكون منشأً للحقوق. من ثمة فالإقرار البلدي الملغى لرخصة البناء

لمجرد ادعاء وجود نزاع في الملكية يعد قرار مشوباً بتجاوز السلطة، وكان من الثابت

في قضية الحال أن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه

¹ - ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص 64.

للطاعن البناء يكتسي الصيغة التنفيذية ويرتب حقوق للمستفيد منه والذي دون أن يكون مشوباً بأيّة مخالفة فإن الطاعن كان على فيه المنسوب بتجاوز السلطة.... "من المقرر قانوناً أن الإدارة لا تستطيع الاحتجاج بغلطها لإعادة النظر في وضعية مكتسبة للغير... "حيث أن طبقاً لمبدأ ثابت ومعمول به فإن رخصة البناء ممنوحة لا يمكن سحبها... كما يجوز للمعني حتى اللجوء إلى القضاء الإداري الاستعجالي من أجل وقص تنفيذ القرار المتضمن توقيف الأشغال: " يجوز لكل متضرر من قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب من قاضي الاستعجال طلب وقف تنفيذه ومن ثم فإن التغيير على القرار المطعون فيه بمخالفته القانون غير وجيه. ولما كان من الثابت في قضية الحال أن المطعون تمثّل في قرار تأسيسها ورخصة البناء التي تحصلت عليها فإن القرار بوقف تنفيذ القرار الصادر من البلدية المتضمن توقيف أشغالها يكون قد التطبيق الصحيح".¹

إن وقف الأشغال من طرف الجهة الاستعجالية لا يمس بأصل الحق، فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى.²

المطلب الثاني

اختصاص قاضي الموضوع بنظر دعوى التعويض المتعلقة برخصة البناء

إن المتضرر من أعمال الإدارة سواء كانت مشروعة أو غير مشروعة، يثبت له حق اللجوء للقضاء للمطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة به من جراء هذه الأعمال، وفي دعوى التعويض تعتبر من الدعاوى الشخصية، وبذلك يجب على المدعي إثبات الخطأ المنسوب للإدارة وإثبات أنه قد يمس بحق ذاتي له يحميه القانون، وكذا العلاقة السببية.

¹ - ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص ص 67، 72.

² - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 318.

وعلى اعتبار أن قرار منح رخصة البناء ذو طبيعة إدارية الأمر الذي يترتب عليه أثاراً قانونية، تترتب على القرارات الإدارية التي تنشأ عنها يمكن تصور قيام المسؤولية الإدارية في الحالات التالية:

رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو تأجيل منحها لأسباب غير شرعية بالرغم من صدور حكم يلغي رفض تسليم الرخصة مخالفة بذلك قوة الشيء المقترضى به.

إصدار القرار بقبول تسليم رخصة البناء ثم لجوئها إما إلى سحب هذا القرار بعد انقضاء الميعاد القانوني لذلك، أو توقيف الأشغال بدون مبرر شرعي أو مبرر قانوني طبقاً لاجتهاد المحكمة العليا.

حالة التعدي من قبل الإدارة كحالة لجوء الإدارة إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء أو الهدم غير المبرر حيث قررت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا على أنه: "من المقرر قانوناً بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض ولما كان ثابتاً في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخس لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استظهر رخصة البناء ومحضر إثبات الحالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها، مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف.

قيام المسؤولية الإدارية على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة وهي حالة لا يمكن إسنادها إلى خطأ مرفقي أو مخاطر غير عادية إذ ينتج عن هذا الوضع تحميل شخصاً ما عبئاً مع استفادة العامة منه مما يشكل خرقاً لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، كما في حالة تضمن أدوات التعمير أن القطاع المحدد لا يمكن البناء عليه لأنه سيكون موضوع لإنجاز مشروع ذو منفعة وطنية طبقاً لنص المادة 13 من قانون 95-9 وعليه فهو قطاع غير قابل للتعمير. (المادة 19 من نفس القانون)، وهو الأمر الذي يسبب ضرراً لطالب الرخصة المستوفي لجميع الشروط القانونية والتقنية المطلوبة من

جراء قرار رفض تسليم الرخصة وبالتالي يمكن للمعني رفع دعوى التعويض أمام القضاء الكامل لجبر الأضرار اللاحقة به.¹

المطلب الثالث

اختصاص قاضي الاستعجال الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

ونتطرق لاختصاص قاضي الاستعجال في المنازعات المتعلقة برخصة البناء من خلال الفرع عين التاليين:

الفرع الأول: حدود اختصاص قاضي الاستعجال الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

قد يحدث أن يترتب على تنفيذ القرار الإداري أضراراً قد يصعب تداركها فيما بعد، شريطة أن لا يكون هذا القرار يمس بحفظ النظام العام. ونجد أن اختصاص قاضي الاستعجال الإداري يكون في حالة الانتهاكات الخطيرة لقواعد التهيئة والتعمير أثناء إنجاز أشغال البناء، يفصل قاضي الاستعجال في هذه الحالة في أجل ثمان وأربعين ساعة من تاريخ تسجيل الطلب.²

يختص قاضي الاستعجال بإصدار أوامر فيما يتعلق بالعمارات الآيلة للسقوط بشأنها رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بأيلولة العمارة للسقوط وبأمر المالك القيام بالبناءات الضرورية لترميمها، وهنا يخول القانون للمواطن في المنازعة طلب خبرة مضادة لخبرة مصالح شرطة العمران ويرفع الملف لقاضي الاستعجال ليصدر الأمر خلال 8 أيام من تاريخ رفع الدعوى.³

¹ - ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص 72.

² - أنظر المادة 920 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر العدد 21 الصادرة في 23-04-2008.

³ - أنظر المادة 75 من المرسوم التنفيذي 91/176.

وقد جاء نص المادة 52 من المرسوم التشريعي 94-07 ينص على اختصاص قاضي الاستعجال الإداري بتثبيت محاضر المخالفات التي تحررها شرطة العمران، وذلك لكي تتمكن الإدارة من الهدم دون اللجوء إلى القضاء في حالة استمرار المخالف في البناء رغم إنذاره طبقاً للمادة 53 من المرسوم التشريعي 94-07، كما يختص قاضي الاستعجال الإداري بوقف أشغال البناء إذا كان الاستمرار فيها يؤدي إلى إحداث ضرر يصعب تداركه، ويشترط هنا أن يكون المعني قد رفع دعوى في الموضوع وقد يكون المعني إدارة كما قد يكون مواطن.

يلجأ أيضاً للقاضي الاستعجالي الإداري لطلب وقف قرار الهدم إذا اتخذته الإدارة وأفصحت عن نيتها بتنفيذه فوراً رغم الطعن فيه أمام قاضي الموضوع.¹

كما نجده يختص بوقف تنفيذ القرار الإداري في حالتي التعدي و الاستيلاء.²

في مجال

الفرع الثاني: التطبيقات القضائية للمنازعات المتعلقة برخصة البناء

القضاء المستعجل

صدر أمر عن مجلس قضاء غرداية جاء فيه: " أمر المدعي عليها بوقف أشغال التسطيح على أرض العارضين محل النزاع والتي تقع ببلدية ضاية بن ضحوة إلى حين الفصل في الموضوع، وذلك لكون البلدية استولت على قطعة أرضية تابعة للمدعي في سنة 1987 لإنشاء منطقة عمرانية لكن دون اتخاذ إجراءات نزع الملكية، وقد تم رفع الدعوى أمام الغرفة الإدارية في الموضوع تقادياً لضیاع الحقوق، وذلك لكون مواصلة الأشغال يشكل ضرر للمدعين ".³

¹ - نسيمه مراتبية، مرجع سابق، ص 42.

² - القانون 08-1.59 -- المؤرخ 25 فبراير، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ - أمر استعجالي صادر عن مجلس قضاء غرداية، الغرفة الإدارية تحت رقم 286-2000 بتاريخ

31/10/2000.

أمر صادر عن مجلس قضاء غرداية جاء فيه إلزام بوقف القرارين الصادرين عن رئيس المجلس الشعبي بغرداية المتضمن تجميد قرارات الترخيص بالبناء الحاملين رقمي 40/9 و 49/9 و اللذان استفادا منهما.¹

المبحث الثاني

اختصاص القضاء العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

إن رخصة البناء تثير من الناحية العملية منازعات تدخل في اختصاص القاضي العادي المدني والجزائي على حد سواء، وبالتالي سنتناول ذلك من خليل المطلبين التاليين:

المطلب الأول

اختصاص القاضي المدني بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

¹ - أمر صادر عن مجلس قضاء غرداية تحت رقم 275 / 2000 بتاريخ 47/10/2000.

إن منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني، هي تلك التي ينازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص أثناء تنفيذ الرخصة الرخصة، حول مدى احترام أحكام وبنود رخصة البناء عند الإنجاز، كالتعدي على الأملك المجاورة أو البناء دون رخصة أصلاً، بشرط أن تلحق هذه الأشغال ضرراً شخصياً ومباشراً للغير طبقاً لقواعد القانون المدني، وأن لا ينازع هؤلاء حول شرعية الرخصة أو محتواها.

الفرع الأول: اختصاص قاضي الموضوع بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

تؤسس الدعوى في هذا الإطار على وجود خرق لقواعد العمران ومخالفة بنود الرخصة من قبل المرخص له بالبناء وتلحق ضرراً شخصياً ومباشراً بالغير في مفهوم القانون المدني، وبدون مناقشة مسألة شرعية الرخصة أو في محتواها.

كإقامة بناية أو طابق يحجب النور أو الهواء عن الجار أو فتح مطل أو ملكية الغير على مسافة لا تقل عن مترين أو عدم التزام المعنى بقيود الارتفاع المقرر¹.

و من خلال ما سبق فإننا نفرق بين حالتين تطرحان على القاضي العادي:

أولاً- حالة مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام وبنود الرخصة: إن إقامة البناء على خلاف أحكام ومقتضيات رخصة البناء وعندما يسبب أضراراً للغير فإنه يكون مخالف لقواعد التهئية والتعمير من ناحية، و من ناحية ثانية لقواعد القانون المدني في باب المسؤولية المدنية الأمر الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء تجاه الغير كعدم مراعاة الارتفاع القانوني المقرر بشكل يتنافى وتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة إقامة البناء على أرض مملوكة للغير. إن الترخيص بالبناء يمنح تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير وعدم المساس بها، فإذا ثبت مخالفتها فإنه يمكن المطالبة بإصلاح الضرر الناتج عن مساس الحقوق الخاصة أمام القاضي المدني، وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه تماشياً مع أحكام

¹ والمادة 709 و 711 من الأمر رقم 68-75، المؤرخ فما 26 سبتمبر 1975، المتضمن بالقانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

رخصة البناء كما يجوز له الحكم بالتعويض المناسب لكن الضرر الذي لحق بالغير إذا ما طلب منه الخصم ذلك.¹

ثانيا- حالة مخالفة أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير:

نص قانون التهيئة والتعمير على أنه كل من يخالف أحكام هذا القانون يكون محل متابعة جزائية بعد إثبات المخالفة بموجب محضر، وقبل تعديل قانون التهيئة والتعمير بموجب القانون 04-05 كانت كل مخالفة لأحكام رخصة البناء أو رفض مطابقة البناء للرخصة فإن معاقبة المخالفة تكون من طرف الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، أما بعد التعديل الصادر بموجب القانون 04-05 قد وسع من دائرة الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة وهم:

ضباط أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية، وكذلك مفتشي التعمير و أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، وموظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية بعد أدائهم اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختص إقليميا.² وتثبت المخالفة بموجب محضر موقع يبين فيه طبيعة المخالفة ويسمع بموجبه أقوال المخالف، ويكون المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس أي أن له حجية بسيطة.

وتكون حسب الأحوال المخالفات المعاقبة إما البناء دون رخصة، وفي هذه الحالة يحال المحضر لوكيل الجمهورية المختص إقليميا قصد المتابعات الجزائية، والقاضي الجزائي في هذه الحالة غير مؤهل لأمر المخالف بالهدم أو بإعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية، لأن هذه المسألة هي من اختصاص الإدارة.³

أما في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه وحسب المادة 76 مكرر 4 ترسل نسخة من محضر المعاقبة إلى رئيس الجهة القضائية المختصة من أجل المتابعة الجزائية لكن عمليا ترسل نسخة من المحضر إلى السيد وكيل الجمهورية وليس رئيس المحكمة، لأنه هو المختص في تحريك ومباشرة الدعوى العمومية ويكون الوالي ورئيس البلدية حسب الأحوال أطراف مدنية.

¹ - ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص 73.

² - أنظر المادة 08 من القانون 04-05.

³ - أنظر المادة 12 من القانون 04-05.

ويكون للقاضي الجزائي إضافة للحكم بعقوبات جزائية تصل من شهر إلى ستة أشهر حبس أن يأمر بناءً على طلب الأطراف المدنية إما بإجراء المطابقة أو الهدم، ويحدد أجل كحد أقصى لتنفيذ هذه الأعمال.

وفي حالة عدم تنفيذها من المحكوم عليه فإن لرئيس البلدية المعنية أو الوالي القيام بتنفيذ الحكم على نفقة المحكوم عليه.¹

الفرع الثاني: اختصاص قاضي الاستعجال العادي بالنظر في المنازعات برخصة البناء

إن الاستعجال هو شرط لاختصاص للقضاء المستعجل، وعنصر من عناصره، ذلك لأن الاستعجال هو العنصر الوحيد الذي يحدد الجهة القضائية المختصة، ومدى اختصاصها وكذا الإجراءات المتبعة أمامها.

ويكون قاضي الاستعجال مختصاً بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء كما يلي: "توقيف أشغال البناء و ذلك في حالة تسبب القائم بالبناء بضرر للغير، وذلك لعدم احترامه شروط رخصة البناء، وبالتالي للغير أن يرفع دعوى استعجاليه لوقف أشغال البناء أمام القاضي الاستعجالي، ولكن يشترط لقبول دعواه أن يكون في رفع دعوى في الموضوع."²

في حالة البناء بدون رخصة أصلاً، فإنه لا يشترط رفع دعوى في الموضوع لقبول الدعوى الاستعجالية بل يكفي إثبات أن البناء يتم بدون ترخيص إداري وهو أمر كاف لوقف الأشغال طبقاً لاجتهاد المحكمة العليا التي قررت أن: "إن القيام بالأشغال بدون ترخيص يمنح للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرت عناصر الاستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي للأمر بوقف الأشغال".³ تهميش حكم قضائي.

المطلب الثاني

اختصاص القاضي الجزائي بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

¹ - نورة منصور، مرجع سابق، ص 50.

² - نسيمه مراحية مرجع سابق، ص 46.

³ - قرار المحكمة العليا رقم 115 /984، الصادر بتاريخ 09/1 /1 994، نشرة القضاة، عدد 51

إن انتهاك قواعد التهيئة والتعمير في مجال البناء يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص، باعتبارها مخالف لقواعد قانونية من النظام العام وجوهرية مقترنة بجزاء ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها، ولأنها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية واجتماعية واقتصادية وثقافية تعلوا على المصالح الفردية.

ولذلك نصت المادة 77 من القانون 95-29: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، ويمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود".
إن المادة 77 أعلاه تعد الركن الشرعي لجرائم التهيئة والتعمير منها الجرائم المتعلقة برخصة البناء خاصة، إلا أن هذا النص الجزائي قد جاء عاما وغير واضح ولم يحدد بدقة ما هي الأفعال المجرمة، ولتفادي هذا العيب تدخل المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 94-07 في المادة 50 منه والتي حددت أنواع هذه المخالفات كما يلي:

1- تشييد بناية بدون رخصة بناء (على أرض تابعة لأملك وطنية عامة أو خاصة، تابعة للغير، على أرض خاصة).

2- تشييد بناية لا يطابق رخصة البناء (بتجاوز معامل شغل الأرضية)

3- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.¹

إلا أن أول ما يمكن ملاحظته على هذا النص ما يأتي:

. أنه اقتصر في تجريمه للبناء بدون رخصة على أعمال التشييد فحسب ولم يمتد ليشتمل باقي الأشغال كالتدعيم والتمديد والتسييج بدون رخصة، وكذا عدم تجديد الرخصة بعد

مضى المدة المحددة لها، والتي تبقى حسب رأينا تخضع للنص العام أي المادة

77 من قانون 95-29.

¹ - ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص 74.

أنه لم يفرق بين مشاريع البناء الكبرى ومشاريع السكن الخاصة وهذا أعمال البناء، كمشاريع الترقية العقارية وبناء سكنات ذاتية لتحديد العقوبة. إن المساحات والأقاليم والمناطق المحمية لم تحظ بالحماية اللازمة بتشديد العقوبات الأصلية وكذا إجراءات متابعة خاصة.

غرامات ضئيلة وتافهة بدرجة كبيرة مما شجع الأفراد على الاستمرار في ارتكاب المخالفات.

إن كل هذه العيوب كان من الواجب على المشرع تداركها وتقنين نصوص جديدة تكفل الحماية الجزائية والقضائية لهذه القواعد والإجراءات ، ولعل صدور القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية مؤخرا سوف يخفف من ذلك.

وعليه وما دام المشرع الجزائري لم يعرف جريمة البناء بدون ترخيص، فإنه يمكن تعريفها كما يلي: "هي الجريمة التي يقوم فيها الجاني بإنشاء المباني الجديدة أو إقامة أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو إجراء أي تشطيبات خارجية قبل الحصول على ترخيص إداري من الجهة الإدارية المختصة في مجال يستلزم الحصول عليها وفقا لما بينه قانون التهيئة والتعمير والمراسيم الملحقة به".

وبعد تعريف الجريمة المتعلقة برخصة البناء باعتبارها مجرمة بتشريع خاص، فإننا سنحاول بيان التكييف القانوني والجزاءات المقررة لها، وبيان المسئولون جزائيا عن المخالفات.

الفرع الأول: التكييف القانوني للمخالفات والجزاءات المقررة لها

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها إلى جنایات وجنح ومخالفات وفيما يخص الجرائم المتعلقة برخصة البناء، فمن خلال النصوص الجزائية الخاصة بالتهيئة والتعمير سواء أحكام القانون 95-29 والمرسوم التشريعي 94-07، أو النصوص العمرانية الجديدة والمتعلقة بالمناطق المحمية، فإننا نميز بين حالتين:

أولهما - جنح بسيطة: الأصل أن تكييف مخالفة قواعد التهيئة والتعمير كالبناء

بدون ترخيص أو البناء المخالف على أنها جنح وتتراوح عقوبتها ما بين 3.000 دج و300.000 دج كما يمكن الحكم الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود.¹

¹ - أنظر المادة 77 من القانون 95-29.

وهذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع المتعلقة بالأراضي العامرة أو القابلة للتعمير المعرفة بمفهوم المادتان 20-21 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري وكذا المواد 19 وما يليها والمواد 39 وما يليها من القانون 90-29 و الذي يحدد قوامها طبقاً لأدوات التهيئة والتعمير ومن الأراضي التي يقتضيها التشريع حسب طبيعتها القانونية.

ثانيهما -جرح مشددة: وهذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع الخاصة والمتعلقة بالمناطق المحمية والمعرفة. ¹طبقاً لنصوص المواد 43 إلى 49 من قانون 90-29 و التي صدرت من أجل حمايتها وتثبيتها وترقيتها وتمييزها و تسيرها القوانين الخاصة بها.

حيث نص قانون 03-03 على أنه: "يعاقب بالحبس من 3 أشهر إلى سنة واحدة، وبغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون " والمتعلقة بالقيام بأعمال التهيئة أو استعمال مناطق التوسع و المواقع السياحية خلافاً لأحكام مخطط تهيئتها.

كما تنص المادة 47 من أنه: " يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة تتراوح بين 500.000 دج إلى مليون دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية خلافاً لأحكام هذا القانون.²

ونجد أيضاً في القانون رقم 02-02: "يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنة وبغرامة من 100.000 إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 2/30 من هذا القانون " والخاصة بمنع البناءات والمنشآت في المناطق الشاطئية.³

¹ -أنظر المادة 22 من القانون 95-، المؤرخ في 18 جانفي 1995، المتضمن قانون التوجيه العقاري ج ر العدد 49، الصادرة في سنة 1995.

² - أنظر المادة 44 من القانون 03-03 المؤرخ في فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية.

³ -أنظر المادة 43 من القانون 02-02، المؤرخ في 05-02-2002 المتعلق بحماية و الساحل وتنميته.

كما في القانون رقم 99-01: "يعاقب كل من يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة، كما هو منصوص عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامه مالية ما بين 50.000 دج و 100000 دج بالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين¹.

هذا وتجدر الملاحظة فيما يخص التدابير العينية التي يمكن الحكم بها إلى جانب العقوبات الجزائية، أن القاضي الجزائي وعندما ترتكب المخالفات في هذه المناطق الأخيرة كان محتفظا بسلطته في الحكم باتخاذ التدابير اللازمة والضرورية من أجل فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير فيها بموجب هذه القوانين، كالحكم بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو تنفيذ الأشغال الأزمة للتهيئة وعلى نفقة المحكوم عليه وكذا مصادرة الآلات والأجهزة والمعدات التي استعملت في ارتكاب هذه المخالفات.

وهذا قبل إلغاء المادتان 76-78 من قانون 95-29 بموجب المرسوم التشريعي 94 و-07 والتي كانتا تمنحان للقاضي الجزائي هذه الصلاحيات، وبذلك تقلص دور القاضي الجزائي لينحصر في الحكم بالعقوبة الجزائية دون التدابير والتي أرجعت إلى صلاحيات الإدارة بموجب هذا المرسوم.

الفرع الثاني: المسئولون جزائيا عن المخالفات

يثور التساؤل حول المسئول جزائيا عن جريمة البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها فهل هو مالك الأرض الذي له الحق في طلب رخصة البناء، أم المهندس المعماري الذي يوضح ويؤشر مشاريع البناء وتصاميمها، أم مقاول البناء الذي يعهد له عمل التشييد في إطار عقد المقاولة طبقا للقانون المدني؟. إن واجب الحصول على الرخصة يقع على مالك الأرض، أو من في حكمه وليس على المقاول أو المهندس المعماري.

وعليه فإن الفاعل الأصلي في هذه الجريمة لا يمكن أن يكون إلا مالك الأرض وأما المهندس² أو المقاول فإنهما يقومان بدور مادي في عملية البناء والتشييد في إطار معين إلا أنه ومع ذلك نلاحظ أن المادة 77 من القانون 95-29 تنص على أنه: "

¹ - أنظر المادة 79 من القانون 99-01-06 المحدد لقانون الفندقية ج ر عدد 02، الصادر في سنة 1999.

² - ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص 75.

يمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال .

وهكذا فإن المشرع قد وسع من دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم دون الربط بين ملكية الأرض والمسؤولية الجزائية كما في الحق في البناء، يضاف إلى ذلك أن كلا من المقاول والمهندس ليسا فاعلين أصليين لهذه الجرائم إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي على تحقيق الركن المادي للجريمة أي التشييد بدون رخصة أو مخالفة لأحكامها، وبدونها قد لا يمكن للمعني القيام بها وهذا لكونهما شركاء طبقاً لنص المادة 41 من قانون العقوبات.

وفد أغفل قانون 90-29 والمراسيم المطبقة له التعرض للمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي خلافا لقوانين حماية البيئة. و عليه قد يسأل المدير العام أو المشرف على تسيير الشخص المعنوي عن جريمة البناء بدون رخصة باعتباره المسئول عن تنفيذ الأشغال والمستفيد منها بصفة شخصية، وتطبيقاً لذلك فإنه قضى بمسؤولية مدير إحدى الشركات الذي أصر بالبناء بدون ترخيص لصالح الشركة.

الفرع الثالث: المتابعة القضائية

يتم تحريك الدعوى العمومية في مخالفات رخصة البناء طبقاً للمادة 51 من قانون الإجراءات الجزائية إما من طرف النيابة العامة أو الادعاء المدني. أولاً- تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة للنيابة أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها بمجرد علمها بأية وسيلة، وتستند في ذلك على محاضر المعاينة المحررة من قبل الأعوان المؤهلين. وتجدر الإشارة إلى أن القانون الفرنسي يلزم الإدارة عند معاينتها للمخالفة بأن ترسل نسخة من المحضر إلى النيابة العامة، في حين أن المشرع الجزائري لم يلزمها بذلك عندما نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 95/318 المعدل والمتمم على أنه: يرسل هذا المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ومدير الولاية المكلف بالتعمير المختص إقليمياً.

ثانيا: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المباشر

يلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعترف بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري سواء بالنسبة للمتضرر من الجريمة في حالة ارتكاب المعنى لمخالفة البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكامها، أو بالنسبة للغير كالجمعيات، وذلك استنادا إلى نص المادة 74 من قانون 90-29.¹

¹ - ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص ص 75، 127.

خاتمة

ومن خلال دراستنا لأحكام رخصة البناء و المنازعات التي تثيرها هذه الرخصة في الحياة العملية ، يتضح لنا مدى الاهتمام الذي أولاه المشرع لها ، بداية من تحديد الأشخاص الذين لهم طلبها و انتقالا للأشخاص المؤهلين بإصدارها ، ووصولاً لدراسة المنازعات الخاصة بها و ما يترتب من جزاءات حال مخالفة أحكامها ، وبعد تناول أهم الجوانب المتعلقة برخصة البناء في قوانين العمران الجزائرية ، خلصنا إلى أن المشرع الجزائري لم يطلق حرية البناء و إنما قيدها بفرض شروط لضمان احترام قواعدها من جهة ، و عدم الإضرار بحقوق الغير من الجهة ، فمن خلال تنظيمه لأحكام رخصة البناء حاول تفادي نقائص في التشريعات السابقة و خصها بقواعد أكثر حزماً لأحداث التوازن بين قواعد شغب العقار الحضري و التوسيع العمراني و بين الحفاظ على المناطق ذات المميزات الطبيعية و البيئية أو التي تحتوى على معالم تاريخية و سياحية ن مناطق ذات أهمية اقتصادية و إيكولوجية كالأراضي الفلاحية و الغالية .

فالنسبة للقواعد المتعلقة بالتعمير اعتمد المشرع على رخصة البناء كأداة للرقابة ، إذ لا يجوز القيام بأعمال البناء أو التعديل أو التغيير في البناءات القائمة دون الحصول على ترخيص ، كما شدد المشرع في إجراءات منح رخصة البناء ن إذ لا تسلم إلا بعد تقديم ملف مؤشر عليه من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين و هذا في كل مشاريع البناء دون استثناء ن ودراسة الملف قانونياً و تقنياً أي يجب على الجهة المختصة التأكد من مدى تطابق البناء مع قواعد أدوات التعمير الذي يقف عائقاً حقيقياً في وجه المخالفات التي يمكنني خلال انجاز المباني .

و يمكن لمصلحة التعمير اللجوء إلى استشارة الجهات الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء كإدارة الفلاحة ، إدارة الآثار ، الحماية المدنية ... و ذلك لإصدار قرارها ، فإذا لم تستوقف الشروط القانونية و التقنية ترفض الإدارة المختصة منح رخصة البناء لطالبيها ، كان يتبين لها أن البناء المزمع انجازه يمس بالسلامة و الأمن ، أو أنه يقع في ارض معرضة للأخطار كالزلازل أو انحراف التربة ... و فهما يتعلق بحالة قد تتسبب عملها في دفع الكثير من الأفراد إلى البناء دون ترخيص ، لأن هذا الموقف المبهم ليس له أي مبرر ، فقد منحها المشرع سلطة الموافقة أو لارفض أو التحفظ أو التأجيل ، أما السكوت فهو موقف سلبي يشكل خطراً في مجال العمران ، و هذه المسألة و جدت على مستوى التشريع الفرنسي حلا ن حيث كان المبدأ العام في فرنسا هو اعتبار سكوت الإدارة بعد مرور شهرين من تاريخ إيداع الطلب بمثابة رفض منح

الترخيص ، لكن هذا المبدأ قد وردت عليه استثناءات من بينها ما يتعلق برخصة البناء
ن حيث اعتبر المشرع أن سكوت الإدارة يعد قرارا ضمنيا بالموافقة.

و باعتبار أن رخصة البناء هي قرار إداري فغن القاضي الإداري يعد مختصا
للنظر في جميع المنازعات التي تثيرها باعتبارها قرار إداري صادر عن جهة إدارية
مختصة و هذا من اجل إلغاؤه أو الحصول على تعويض مناسب ، كما في حالة رفض
الإدارة تسليم الرخصة إما صراحة أو تأجيل منحها أو صدور قرار إداري يرخص بالبناء
، ثم الجأ هذه الأخيرة إما إلى سحبه أو توقيف الأشغال و دون مبرر.

كما يختص القضاء العادي بالنظر في المنازعات الناشئة عن خرق قواعد العمران
و مخالفة بنود الرخصة من قبل المرخص له بالبناء ، إذا ألحق ذلك ضررا شخصيا و
مباشرا بالغير ، و مخالفة هذه القواعد يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم
يعاقب عليها يعاقب ، و باعتبارها قواعد قانونية من النظام العام و جوهرية مقترنة
بجزاء.

غير أن جزاءات مخالفة قواعد التعمير لا تنحصر فقط في الغرامات المالية ، إذا
يمكن للقاضي العادي أن يحكم باتخاذ التدابير اللازمة و الضرورية من أجل فرض
احترام ، قواعد التهيئة و التعمير إضافة إلى النطق بالغرامات و ذلك في حالة تماثل
الإدارة في القيام بصلاحياتها.

و نلخص في الأخير إلى النتائج و الاقتراحات التالية :

مما لا شك فيه أن الجزائر كغيرها من الدول عرفت نظاما مميزا يحكم هذه
الرخصة من الاستقلال إلى يومنا خاصة بصدور التعديلات الأخيرة ، ورخصة البناء
ليست إجراء إداريا بيروقراطيا بل لها دور وقائي و رقابي لفرض مقاييس التخطيط
العمراني المعد.

حسب قواعد لأمن و الصحة و سلامة الأشخاص و الممتلكات ، ومن ثمة فإن
لها جملة من المقاصد التي لا يمكن إنكارها في المحافظة على البيئية و النسيج
العمراني ، غير أن هناك نقائص كثيرة تبقى مسجلة نذكر منها :

- أن سكوت الإدارة بعد فوات أجال الرد على طالبي رخص البناء و الذي يفسر رفضا
على أساس أن تعسف الإدارة و إهمالها في دراسة ملف رخصة البقاء في الأجال
المحددة لا يقيم إلا إذا صحح هذا المبدأ و اعتبر سكوتها موافقة ضمنية بالبناء.

- إن اعتماد القاضي الإداري على " مبدأ الفصل بين السلطات " من خلال امتناعه عن توجيه أوامر للإدارة سيدفع بهذه الأخيرة إلى التعسف في استعمال السلطة ضد الأفراد يرفضها منحهم لرخص البناء دون مبرر قانوني أو تقني للمعنيين سوى اللجوء إلى القضاء لإلغاء هذه القرارات التعسفية ، و ألزم الإدارة بتمكنهم من الرخصة المطلوبة ، و إلا اضطر للبناء بدون ترخيص مما يزيد عن البناءات الفوضوية ، و عليه فالقاضي الإداري وحده من له سلطة إلزام الإدارة بتمكنهم من الرخصة المطلوبة ، و غلا اضطر للبناء بدون ترخيص مما يزيد عن البناءات الفوضوية ، و عليه فالقاضي الإداري وحده له سلطة ألزم الجميع بما ألزمهم القانون.

- ضرورة تقليص آجال منح رخص البناء والإلتصاق من عدد الوثائق الواجب توافرها و الملفات الواجب على المواطن إيداعها لاستصدار الرخصة ، و ذلك بهدف القضاء على البيروقراطية .

- لم يحدد المشرع في المادة 73 من القانون 04-05 المعدل و المتمم لقانون التهيئة والتعمير جزاء يترتب عن عدم قيام رئيس المجلس البلدي و الأعوان المؤهلين بمعاينة أشغال البناء و رقابتها بعد الحصول على رخص البناء ، لأن رخصة البناء في حد ذاتها تبقي مجرد ذاتها تبقي مجرد تصريح للبدء بأعمال التشييد لذلك فغن أشغال البناء تحتاج إلى معاينة و رقابة مستمرة ، كما أن منح رخصة البناء لا يعني التقصير في رقابة الأشغال.

- إن تفعيل الرقابة و تشييد البناء لا يتم إلا من خلال توفر الإمكانيات البشرية و المادية خاصة بالنسبة للبناءات الفردية ، التي كثيرا ما شهدت انهيارات جزئية و كلية بسبب نقص الرقابة و المتابعة.

إن رخصة البناء هي إجراء ضروري وضعه المشرع بغية التحكم في البناء و توجيهه ، غلا أنه من الضروري التعامل مع روح القوانين المنظمة للبناء و التي تهدف إلى الحفاظ على التوازنات المعمارية و الاقتصادية ، فرخصة البناء ليست هدفا في حد ذاتها بل وسيلة للوقاية من البناءات الفوضوية ، لذا من الضروري التعامل مع طلبات رخصة البناء بما يضمن حقوق المواطن في الحصول عليها ببسر و العمل على توفير الشروط و الظروف اللازمة لذلك.

فالدولة من خلال قانون العمران تتمكن من تسيير التطور العمراني و التحكم فيه ، فقانون العمران أوجد بغرض تحقيق مخطط عمراني حضري يساير المعايير الدولية التي تعرفها معظم الدول المتقدمة في هذا و بالتالي منع البناء العشوائي و الفوضوي

غير القانوني و هذا كله بهدف الحفاظ على حياة الأفراد و سلامتهم و الصحة العامة و مظاهر الجمال داخل المدينة.

غير أن رغم صدور تشريعات عدة في المجال العمراني إلا أنه مازالت ظاهرة البناء الفوضوي منتشرة فهناك نقائص يجب تداركها و يجب أن تتوفر إرادة صادقة في تغيير الأمور و التنظيم للحد من هذه التجاوزات في إطار التطبيق الصادم و السليم للقانون.

قائمة المراجع

الكتب باللغة العربية :

- 1- إقنولي أولد رايح صافية ، قانون العمران الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2014.
- 2- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة السابعة ، سنة 2009.
- 3- بشير تيجاني أستاذ التهيئة العمرانية و الإقليمية ، بجامعة وهران ، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الساحة المركزية بن عكنون ، الجزائر .
- 4- نبيل صقر ، سلسلة النصوص التنظيمية و التشريعية ، النشاط العقاري ، البناء و السكن و التعمير دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع المنطقة الصناعية ص ب 193 عين مليلة - الجزائر .
- 5- سامي جمال الدين ، الوسيط في دعوى إلغاء القرارات الإدارية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، الطبعة الأولى ، سنة 2004.
- 6- عزري الزين ، الأعمال الإدارية و منازعتها ، مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي ، بسكرة .
- 7- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر و التوزيع ، القاهرة ، الطبعة الأولى ، سنة 2005.
- 9- منصور نورة ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، الجزائر ، طبعة ، 2010.
- 10- حمدي باشا ، القضاء العقاري " في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع ، طبعة جديدة مزيدة بأحدث القرارات إلى غاية 2010 ، طبعة الثالثة عشرة ، 2014 دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر .

الكتب باللغة الأجنبية :

11- DROBENKO (Benard), Droit de l'Urbanisme : Les conditions de l'occupation du sol et de l'espace –L'aménagement – Le contrôle – Le financement – Le contentieux ; Gualino ; éditions lextenso ; Paris ;2009 .

12- ARAUD (G) et RUPIED (B) ,droit de l'urbanisme , DELMAS ,2éme édition , Pris , 1994 , Voir aussi ADJA (Djillali) , DROBENKO (Bernard)

أ- المجالات :

- 12- حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مجلة المفكر ،
جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد 6 ، ديسمبر 2010 .
- 13- رمزي حوحو ، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة
المفكر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2009 .

ب- المذكرات :

- 14- شكال أميرة ، حماية النظام العام في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة مكملة
لنيل شهادة الماستر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 211 .
- 15- مرايحية نسيمة ، رخصة البناء ، مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء ،
الدفةة 16 لسنة ، 2008/2005 .
- 16- ياسمين شريدي ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء ، مذكرة لنيل شهادة
الماجستير في القانون ، فرع قانون الأعمال ، لسنة 2007-2008 .
- 17- حيطه رحمة ، تحقيق مطابقة البيانات في ظل قانون
لنيل شهادة الماستر ، جامعة محمد خيضر بسكرة سنة 2011 .
- 08-15 مذكرة مكملة

المصادر :

أ - القوانين :

- 1- قانون رقم 82-02 ، المؤرخ في 6 فيفري 1982 ، المتعلق برخصة البناء و
رخصة التجزئة الأراضي للبناء ج ر رقم 42 ، سنة 1982 .
- 2- قانون رقم 90-25 ، المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير
، ج ر رقم 52 لسنة 1990 .
- 3- قانون رقم 90-25 ، المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير
، ج ر رقم 52 لسنة 1990 .
- 4- قانون رقم 99-01 ، المؤرخ في 06/01/1999 ، المحدد لقواعد الفنادق ، ج ر
رقم 02 .
- 5- قانون رقم 02-02 ، المؤرخ في 05/02/2002 ، متعلق بحماية الساحل تنمية ،
ج ر العدد 10 .
- 6- قانون رقم 03-03 ، المؤرخ في 17 فيفري 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع
السياحي ، و المواقع السياحية ، ج ر ، عدد 11 ، لسنة 2003 .
- 7- قانون رقم 04-05 .

- 8- الأمر رقم 58-75 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، ج ر العدد 78 ، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975 .
- 9- قانون رقم 09-08 ، المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر 21 ، الصادرة في 2008/04/23 .
- 10- قانون رقم 15-08 ، المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، المتعلق بقواعد مطابق البناءات و إتمام و إنجازها ، ج ر عدد 44 .
- ب - المراسيم :
- 1- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ، المؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، ج ر رقم 26 .

الفهرس

أ - ج	المقدمة
5	الفصل الأول : تنظيم رخصة البناء
5	المبحث الأول : ماهية رخصة لابناء
6	المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء
6	الفرع الأول : تعريف رخصة البناء
6	الفرع الثاني : عناصر رخصة البناء
8	الفرع الثالث: خصائص رخصة البناء
9	الفرع الرابع: أهداف رخصة البناء
10	المطلب الثاني : مجال تطبيق البناء
10	الفرع الأول : النطاق الموضوعي لرخصة البناء
12	الفرع الثاني : النطاق الإقليمي لرخصة البناء
14	المبحث الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء
14	المطلب الأول : طلب الحصول على رخصة البناء
14	الفرع الأول : الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء
19	الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بمضمون الطلب
22	المطلب الثاني : كيفية إصدار القرار برخصة البناء
22	الفرع الأول : الجهة المختصة بمنح رخصة البناء
25	الفرع الثاني : التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء
27	الفرع الثالث : إصدار القرار المتعلق برخصة البناء
40	المطلب الثالث : آليات مطابقة البناءات و إتمام إنجازها
40	الفرع الأول : آليات التسوية لوضعية البناء التام
43	الفرع الثاني : آليات التسوية لوضعية البناء الغير العام
46	الفصل الثاني : منازعات رخصة البناء
47	المبحث الأول : اختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء
47	المطلب الأول : اختصاص قاضي الموضوع بنظر دعوى الغلاء المتعلقة برخصة البناء
47	الفرع الأول : إجراءات رفع دعوى منازعات رخصة البناء
49	الفرع الثاني : أسس دعوى الإلغاء
55	الفرع الثالث : حالات رفع الدعوى أمام القضاء الإداري

59	المطلب الثاني : اختصاص قاضي الموضوع بالنظر دعوى التعويض المتعلقة برخصة البناء
60	المطلب الثالث : اختصاص قاضي الاستعجال الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء
61	الفرع الأول : حدود اختصاص قاضي الاستعجال الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء
62	الفرع الثاني : التطبيقات القضائية للمنازعات المتعلقة برخصة البناء في مجال القضاء المستعجل
63	المبحث الثاني : اختصاص القضاء العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء
63	المطلب الأول : اختصاص قاضي المدني بالنظر بالمنازعات المتعلقة برخصة البناء
63	الفرع الأول : اختصاص قاضي الموضوع بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء
65	الفرع الثاني : اختصاص قاضي الاستعجال العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء
66	المطلب الثاني : اختصاص القاضي الجزائي بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء
68	الفرع الأول : التكييف القانوني من مخالفات و الجزاءات المقررة لها
70	الفرع الثاني : المسؤولون جزائيا عن المخالفات
71	الفرع الثالث : المتابعة القضائية
76-73	الخاتمة
	قائمة المراجع
	الفهرس

ملخص

نخلص مما سبقت دراسته إلى أن المشرع الجزائري قد أولى في السنوات الأخيرة اهتماما كبيرا للمجال العمراني و مشاكله الذي يعد مجالا حساسا ، و لذلك من خلال إصداره لمجموعة مهمة و متنوعة من النصوص التشريعية و كذا التنظيمية ضمن ما يعرف بقانون التهيئة و التعمير ، و قد حدد قواعد تنظيم العمران من خلال إيجاد الطرق و الوسائل التي تمكن الهيئات العمومية المختصة التحكم في التطور العمراني و تنظيميه و توجيهه ، و ذلك من خلال إيجاد أدوات قانونية تتمثل في أدوات التهيئة و التعمير التي جاء بها القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 و المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط الأراضي التي تحدد مقاييس التعمير و البناء طبيعة و طبيعة النشاطات المسموح بها و طرق استعمالها و نوعية النشاطات الممكنة إقامتها ، إلى جانب إيجاد مجموعة الآليات و الوسائل الفنية التي تعمل للحد من التجاوزات في حركة البناء و التوسيع العمراني بصفة عامة ، و التي من أصعب العمليات التي تواجهها الغدرة ، و المتمثلة في رخصة البناء و ذلك لأجل تنظيم حق البناء الذي يعد حقا معترفا به تكريسا لمبدأ دستوري المقر لحق الملكية