

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون العام

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الاداري

تحت إشراف الأستاذة:

- بن ددوش نضرة قماري

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالبة :

- بوعزة أحلام

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

بن عوال علي

الأستاذ

مشرفا مقرا

بن ددوش نضرة قماري

الأستاذة

مناقشا

بن بدرة عفيف

الأستاذ

السنة الجامعية: 2023/2022

نوقشت يوم: 2023/06/21

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

۱۴۳۸

إهداء

بسم الله عليه الرحمان الرحيم و الصلاة و السلام على الحبيب المصطفى و اهله اجمعين
اما بعد :

الحمد لله الذي وفقنا لثمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد و
النجاح بفضلته تعالى اهديها الى:

الانسان الذي تشققت يداه في سبيل رعايتي. علمني ان الصبر هو طريق النجاح والذي
الحبيب اطال الله في عمره

و الى من رضاها غاييتي و طموشي فاعطتني الكثير و لم تنتظر الشكر أمي العزيزة ادامها
الله نورا في حياتي

رفيق الدرب الذي كان له الفضل في منحي القوة و العزيمة لمواصلة مسيرتي الدراسية زوجي
العزيز ادامه الله سندا لي

والى كل عائلتي حفظهم الله

شكر و عرفان

أحمد الله الذي فضّلني على كثير من خلقه وزادني بسطة من العلم
والجسم، وأحمده على توفّيقِي إلتمام هذا العمل المتواضع، أتفضل
بالشكر الخاص الأستاذة المشرفة " بن ددوش نضرة" على تأطيرها لهذه
المذكرة رغم المسؤولية الكبيرة الملقاة على عاتقها، فقد وجدت فيها
تواضع العلماء، حكمة المربين، وصبر الباحثين كما أتقدم بالشكر لكل
أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية وكل من ساعدني وقف الى
جانبي طيلة كتابة أسطر هذه المذكرة

مقدمة

العمران من احد المقومات العمرانية التي عرفتھا البشرية عبر مختلف العصور و التي أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن في مختلف جوانبھا أخذاً في الاعتبار مظاهرها السياسية و الاجتماعية و الاقتصادية و الإدارية فالعمران يبقى مستمرا ما بقي الإنسان يعمر الأرض فالمبدأ السائد في كل التشريعات هو مبدأ حرية الملكية العقارية و التي تعطي لصاحبها حق استعمال ملكيته و استغلالها و التصرف فيها و بالتالي مزاوله كل نشاط عمراني من بناء أو تجزئة أو غيره يحقق له منفعة ذاتية فحق الملكية عبارة عن حق دستوري فان التسليم بهذا المبدأ يؤدي إلى إن يجعل الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في القيام بمختلف عمليات البناء دون اعتبار لما يترتب على ذلك من أضرار للغير و للمحيط الخارجي بما ينعكس سلبا على شكل البناءات و مظهرها الخارجي مؤدية إلى تشويه النسيج العمراني و الخروج عن مقتضيات التنظيم العمراني.

و عليه فان عملية البناء تعد احد أهم المجالات الحيوية المرتبطة بنظام التهيئة و التعمير لما لها من أهمية في قطاع الخدمات و المنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة و تحسين العمران الحضري لذا رسمت الدولة توجهات هذه العملية في إطار إستراتيجية هادفة من خلال أدوات التهيئة و التعمير التي تحدد القواعد العامة لتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للمحيط العمراني و الموازنة بين قطاع البناء بشتى تدخلاته مع باقي القطاعات الأخرى طبيعية كانت أو أثرية.

بالرغم من المحاولات العديدة التي اخذ بها المشرع من اجل الحد من الفوضى في مجال العمران الا انه على المستوى الميداني لم تتوقف أزمة البناء في الجزائر بل عرفت تزيادا.

فقواعد العمران تعتبر قواعد ردعية كفيلا بان 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.

يشير نظام الرخص في قانون التعمير الجزائري جملة من الاستفسارات في مقدمتها الطبيعة القانونية المميزة له، و دراسته تجمع بين الجانب الإداري و الجانب القانوني مما يحقق إمامه شبه التام بالعمل الإداري لهيئات الدولة و مصالحها في مجال التعمير، و مما يزيد من أهمية البحث كونه من المواضيع التي لم تأخذ حقها من الدراسة، فأهمية الرخص تلمسها في استعانة المشرع الجزائري بها بالرغم من تشريعه لقوانين التهيئة و التعمير التي عنيت بكل قواعد التعمير و البناء حيث و بتتبع التطور التاريخي للتشريع المتعلق بالرخص نلمس حرص الدولة على تكريس نظام الرخص إذ يعد الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي مدد العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية أول التشريعات الخاصة بالتعمير و الذي بموجبه استمر العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في تاريخ 1958/12/31 إلى غاية صدور الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخص البناء و رخص التجزئة و الذي حل محله القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخص البناء و تجزئة الأراضي للبناء الذي تم إلغائه بموجب المادة 80 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 بعدة مراسيم تنفيذية من أجل عمليات التهيئة و البناء أهمها:

- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.

- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات إعداد و تسليم شهادة التعمير و رخصة التجزئة، و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة ، و رخصة الهدم الذي تم إلغائه بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

- المرسومين التنفيذييين رقم 177/91 و المرسوم رقم 178/91 المؤرخين في 28 ماي 1991 المحددين على التوالي إجراءات و إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، و مخططات شغل الأراضي المعدل و المتمم.
- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها المعدل و المتمم بموجب قانون المالية لسنة 2013.

أهمية الموضوع

تكمن أهمية الدراسة في الآتي:

إن مادة التعمير والبناء نجدها موزعة بين ثلاثة قضاة، بداية بالقاضي الإداري الذي يتمتع بسلطة رقابية على قرارات الإدارة فيما يتعلق بمنحه تراخيص أعمال البناء ومدى تطابقها مع نصوص قانون البناء، كما يختص القاضي الجنائي بالنظر في مخالفات تراخيص أعمال البناء وتوقيع العقوبات المناسبة للجرم، ويتدخل القاضي المدني بالنظر في خلافات الجوار التي تقع بين الأفراد بخصوص أعمال البناء غير المرخص بها وعدم التقيد بمضمون قرار الترخيص، أو إلحاق الضرر بالغير بالرغم من وجود الترخيص أو عدم مشروعيته.

2- أهداف الدراسة

تهدف الدراسة إلى تحقيق مايلي:

- بيان مفهوم فكرة رخصة البناء. بيان أسس اكتساب رخصة البناء.
- بيان الشروط الواجب توافرها للحصول على رخصة البناء .
- التعرف على السلطة المختصة بمنح رخصة البناء.
- التعرف على أثر تسليم رخصة البناء.
- الكشف عن طرق ووسائل البت في منازعات رخصة البناء وفق القانون الجزائري.
- إبراز مدى صعوبة النزاع في مجال البناء والتعمير
- تبيان مدى إحاطة المشرع الجزائري بالجوانب القانونية والإجرائية لمعالجتها.

- ابراز أوجه القصور، وبذلك بناء تصور عام عن الموضوع من خلال النتائج المتوصل إليها، حيث تكون كإضافة للدراسات السابقة أو تمهيد لدراسات مستقبلية.

3 أسباب اختيار الموضوع

أ- أسباب ذاتية :

- تعود الى ميولنا إلى ميدان البناء والتعمير بالأخص جانب المنازعات التي تنشأ بين الشخص الطبيعي أو الاعتباري والجماعات المحلية ممثلة بالإدارة المختصة في البناء والتعمير، والتعرف على المعالجة القضائية لهذه القضايا.

- الرغبة في دراسة هذا الموضوع باعتباره يتعلق بضرورة وجود حل لهذه المعضلة القضاء على البناءات الفوضوية بدون رخص

- مسايرة التطور الحاصل في مجال تعديل قانون التعمير.

ب- أسباب موضوعية :

به والتي تتمثل في المتطلبات المنهجية لدراسة الموضوع، في ظل الدور الذي تطلع به الجماعات المحلية وما يحصل من تطورات وتجديد في ميدان التشريع تماشيا ومتطلبات معالجة الإشكالات التي يفرزها ميدان البناء والتعمير.

كما تظهر أهمية هذا الموضوع من خلال التزايد المستمر للتجاوزات والمخالفات العمرانية والفوضى العمرانية التي تسود أغلب المدن الجزائرية وجهود الدولة المبذولة من أجل السيطرة على الوضع من خلال تقييد النشاط العمراني لتحقيق تطلعات المواطنين واشباع حاجاتهم من حيث السكن و إنجاز المنشآت.

4 - إشكالية البحث

نظرا لأهمية الموضوع وتعلقه بسيادة الدولة الجزائرية وخصوصيتها وعلاقتها بالدول الأخرى، فيمكنني طرح الإشكالية الرئيسية التالية: ما مدى منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري؟

و لمعالجة هذه الإشكالية فإننا نقف أمام مجموعة من التساؤلات الفرعية:

- ما هو الإطار القانوني الذي يحكم في مجال تطبيق رخص البناء؟
- ما هي الطبيعة القانونية لرخص البناء؟
- ماهي إجراءات منح رخص البناء؟
- هل هناك شروطا يجب ان تتوفر في طالب رخصة البناء و مضمونها؟
- ماهو مجال اختصاص القضاء في المنازعات المتعلقة برخصة البناء؟

5- المنهج المتبع:

للإجابة على الإشكالية المطروحة و التساؤلات، فقد رأينا أنه من الأنسب لهذا الموضوع الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، انطلاقا من تحديد المفاهيم وتحليل النصوص القانونية المعتمدة في الدراسة لاستخلاص النتائج وتقديم التوصيات، فضلا عن عرض بعض الاجتهادات القضائية التي استقر عليها قضاء المحكمة العليا ومجلس الدولة والغاية من ذلك إنما تكمن في تبيان الجانب العملي في معالجة الموضوع.

6 - الدراسات السابقة

نظرا لأهمية موضوع الدراسة، فقد تعددت الدراسات المتخصصة فيه من باحث إلى آخر ومن بين هذه الدراسات القيمة والتي تبدو مشابهة لموضوعنا وفيها من يتطابق معها، إلا أنها تختلف عنه في عدة جوانب نذكر منها ما يلي:

1- دراسة الباحث عربي باي يزيد استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و تهدف هذه الدراسة إلى محاولة البحث و التركيز على القوانين التي تناولت موضوع رخصة البناء و مدى تطبيق هذه القوانين في ارض الواقع و توضيح دور القضاء في حماية الأملاك العقارية و حماية حق الأفراد في الحصول على رخص البناء ، و محاولة إضافة الجديد من خلال جمع ما وقفت عليه من دراسات في هذا الموضوع و التي كانت لي سندا في انجاز هذا البحث.

للوصول الى النتائج الصحيحة و التحليل القانوني السليم اعتمدت في دراستي على المنهج التحليل باعتباره منهج يعتمد على التسلسل المنطقي في الأفكار حيث ننطلق من معطيات أولية لنصل إلى نتائج تستخلص عن طريق تحليل مجمل المواد القانونية المنظمة للتهيئة و التعمير في الجزائر، و تم الاعتماد أيضا على المنهج الوصفي و التاريخي في بعض الجوانب من الموضوع، فالمنهج الوصفي لجمع المادة العلمية و الإطاحة بجميع عناصرها، إما المنهج التاريخي فقد تم اعتماده في التطور و التشريعي لمنظومة التعمير في الجزائر.

تم تقسيم الدراسة إلى فصلين :

خصصنا الفصل الأول إلى تنظيم رخصة البناء و إجراءات تسليمها إذ تم التطرق في المبحث الأول إلى مفهوم رخص البناء إما المبحث الثاني إجراءات منح رخص البناء، أما الفصل الثاني تناولنا فيه المنازعات المتعلقة برخص البناء و قسمناه إلى مبحثين المبحث الأول المنازعات التي يختص بها القاضي العادي اما المبحث الثاني المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للأحكام رخصة البناء

يتمتع المالك بالحرية في الاستعمال و الاستغلال و التصرف في الملكية العقارية¹ وبذلك يكون له الحق في ممارسة جميع الأنشطة العمرانية ومن بين هذه الحقوق الحق في البناء ، لكن هذا الحق مقيد بالمصلحة العامة أو النظام العام العمراني لذا وجب وضع ضوابط و أحكام الرقابة على مختلف عمليات البناء والتشيد ولقد عرف المشرع الجزائري في نص القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على ضرورة توفر رخص تمكن الإدارة من بسط رقابتها و الاطلاع على الوضعيات القانونية و الإدارية للعقارات المعنية بالأشغال ونعالج هذا الفصل من خلال مبحثين الأول نتناول فيه ماهيتها والمبحث الثاني إجراءات منحها .

1- المادة 674 من القانون رقم 05/10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 44 لسنة 2005 .

المبحث الأول: ماهية رخصة البناء

يعود استعمال مصطلح العمراني لبداية القرن العشرين¹ وتطور إذ يشكل علما من العلوم الخاصة بالتهيئة العمرانية والبيئة ، فاهتم المشرع برخصة البناء كأداة للرقابة والتنظيم مما يتعين علينا إعطاء مفهوم لها وبيان إجراءاتها وإعدادها وشروط منحها .

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء وهي إجراء ضروري مسبق استحدثها المشرع ليسط رقابة الإدارة على المجال العمراني² فنص قانون 29/90 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير على رخصة البناء في المواد من 50 الى 56 كما ضبط المرسوم التنفيذي 15/19 كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها في المواد من 41 إلى 62 وسنتناول في هذا المطلب تعريفها ، عناصرها ، خصائصها ، أهدافها .

الفرع الأول : تعريف رخصة البناء

إن مصطلح « الرخصة » تباين من تشريع لأخر أما المشرع الجزائري فاستعمل مصطلح الرخصة permis و جعلها أداة للرقابة و التنظيم مما يتعين التعريف بها . ولم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير 29/90 المعدل و المتمم بل اكتفى في المادة 52 والمادة 41 من المرسوم التنفيذي 15/19 بذكر أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك وحدد أعمال البناء الخاضعة لها مما يتعين علينا الرجوع إلى التعاريف الفقهية ، فعرف الفقهاء رخصة البناء بأنها "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء" وأنها "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستم تحترم الضرورات القانونية و التنظيمية في مجال العمران".

1 - 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 ، Gualinor ، editions lextenso ، paris ، 2009 .p31

2- داقولوي اولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، اهداف حضرية ووسائل قانونية ، دار هومه ، الطبعة الأولى ، 2014 ، ص 134 .

ومن التعاريف السابقة يمكننا أن نعطي تعريف جامع لرخصة البناء فعرفها الدكتور الزين عزري بأنها "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصا قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (الطبيعي أو المعنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران¹ و على الرغم من تعدد التعريفات الفقهية يمكن تعريف رخصة البناء بأنها تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غايتها أن تثبت الإدارة أن أشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة لا يخالف الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة التعمير باستعمال الأرض و ما تقتضيه من صرامة في ذلك طبقا للمادة 50 من قانون 90/29 المعدل و المتمم وفي حالة ما اذا شرع في البناء دون الحصول عليها اعتبرت الأشغال غير مشروعة وقابلة للهدم وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر 4 من قانون 04/05 التي نصت على مايلي "عندما ينجز البناء دون رخصة ، يتعين على العون المؤهل قانونا بتحرير محضر اثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اجل لايتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة ".
ومراعاة للمتابعات الجزائية ، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في اجل ثمانية أيام 8 ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة² وجاء في المادة 10 الفقرة الثانية من قانون 90/29 بأنه لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المقررة قانونا .

1- عزري الزين ، إجراءات إصدار قرار البناء و التشريع الجزائري ، مجلة الفكر ، جامعة بسكرة ، العدد الثالث ، الجزائر، 2008 ، ص 12.

2- المادة 76 مكرر 4 من ق 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في : 14/08/2004 ، ج ر ، عدد 51 ، المؤرخ في 15/08/2004 ص 38.

الفرع الثاني : عناصر رخصة البناء

أولا : صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة :

يجب أن يكون الترخيص بالبناء في صورة قرار إداري الذي يعتبر عمل قانوني انفرادي صادر عن مرفق عام من شأنه إحداث اثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة وأنه "القرار الإداري هو العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث اثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة¹ أو كما عرفه الدكتور ناصر لباد " عمل قانوني صادر بصفة انفرادية من سلطة إدارية ، الهدف منه إنشاء بالنسبة للغير حقوق والتزامات² وعليه فالقرار الإداري الذي يصلح لان يكون محلا للطعن فيه بالإلغاء يجب أن يصدر من الجهات أو السلطات أو الهيئات الإدارية العامة المشكلة للمعيار العضوي الذي اعتمده المشرع الجزائري في تحديد الاختصاص القضائي الإداري، فكثير ماتثور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشأن البناء . كما أن رخصته البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة قانونا فلا يمكن لأية جهة إدارية غير منصوص عليها قانونا أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص

ثانيا : أن يكون قرار قبليا :

تمنح رخصة البناء بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فلا تمنح لتسوية بناية قائمة ، فكل بناء قائم دون رخصة يعتبر غير مشروع و للإدارة سلطة إزالته ، واستثناء ماورد في قانون 08/15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وانجازها ففرض المشرع الرخصة قبل البناء من اجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام أمر واقع لإجبارها على منح تراخيص³ ، و كذلك لتمكين الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية و فنية

1- رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الادارية شروط قبول الدعوى ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2004 ص 60.

2- ناصر لباد ، الوجيز في القانون الاداري، دار المجد للنشر والتوزيع، سطيف، الطبعة الرابعة 2010، ص 246 .

3- عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري مجلة العلوم الانسانية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد جوان 2005 ، ص 4.

للبناء ، فلا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون هذا القرار مراعيًا للشروط الفنية و التنظيمية للبناء و إلا كان محل طعن من كل ذي مصلحة

ثالثًا: أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم :

إن الترخيص بالبناء لا تقتصر على إنشاء البنايات الجديدة بل تشمل عمليات التغيير و التحسين في المباني القائمة وهو ما نصت عليه المادة 52/2 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير التي تنص على انه " تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، و لانجازها جدار صلب للتدعيم أو التسييح " ، فالمادة 2/52 الفقرة الثانية أعطت معنى لأعمال البناء المعنية برخصة البناء.

الفرع الثالث : خصائص رخصة البناء

1- رخصة البناء قرار إداري يمنح من سلطة إدارية مختصة و محددة قانونًا، تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب نطاق اختصاصه¹.

2- رخصة البناء مرتبط بملكية العقار و هو ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 29/90 التي جاء فيها: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس² مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.

3- رخصة البناء قرار إداري مسبق تمنح قبل الشروع في أعمال البناء و ليس لتسوية بنايات قائمة، فل بناء بدون رخصة قابل للهدم و هذا طبقا لنص المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 05/04 التي جاء فيها ما يلي: " عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونًا تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و

1- شيخ سناء و شيخ نسيم، "أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها"، المرجع السابق، ص128.

2- المادة 50 من القانون رقم 29/90.

الوالي المختصين في اجل لا يتعدى 72 ساعة. في هذه الحالة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار الهدم في اجل ثمانية أيام¹.

4- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء، أن المتضرر من هذا القانون له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري.

5- رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة مختصة محددة قانون بالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام و قواعد القانون الإداري².

فرخصة البناء وسيلة في يد الإدارة لمراقبة مدى احترام القواعد العامة للتهيئة و التعمير، إذ أن الإدارة لا تمنح رخصة البناء إلا بعد استقاء شروط و إجراءات تمكنها من القيام بدراسة فنية تقنية للبناء المراد تشييده.

إذن تعتبر رخصة البناء وسيلة قانونية من اجل التنظيم و المحافظة على الطابع الحضاري للمدن و لمنع البناء الفوضوي ، فهي تعد رقابة سابقة تسمح بتجنب المباني التي قد تسبب ضررا على المجتمع و البيئة ، لذا يتعين على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما الشروط و الأحكام التي ينص عليها قانون العمران، فإذا خالفت الإدارة مقتضيات المصلحة العامة العمرانية في منحها، يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك كجمعيات حماية البيئة و العمران، إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعي للشروط الفنية و التنظيمية للبناء³.

• نخلص أن رخصة البناء تعتبر ذات أهمية بالغة قبل البدء في عملية البناء لان تحدد ممارسة حق البناء وفق مقتضيات قانون التعمير، حيث تراعي السلطة الإدارية المختصة القواعد اللازمة لإصدار هذا القرار الإداري بعناصره الكاملة من حيث الموضوع و الشكل و

1- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت سنة 2004 (ج.ر. عدد 51 ليوم 15 اوت سنة 2004، ص 04) يعدل و يتم القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

2- اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الأولى ، دار هومة - الجزائر، ص136.

3- شيخ سناء، شيخ نسيمة، المقال السابق، المرجع السابق، ص.ص 128-129.

الهدف و الغاية، و اقر المشرع رخصة البناء كأداة الفرض و ضبط سياسة متناسقة للبناء و التعمير إذ يهدف فرض نظام التراخيص على عمليات البناء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها و متطلبات المصلحة العامة التي يؤطرها قانونيا و تنظيميا قانون التهيئة و التعمير¹.

الفرع الرابع : أهمية رخصة البناء

تكمن أهمية رخصة البناء كرخصة من الرخص العمرانية و كآلية للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي في النقاط التالية:

- 1- إن أهمية رخصة البناء كقرار إداري تتجسد في تحقيق غرض مشروع و هو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة و التعمير و البناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير و ذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق و ملائم للحياة و خالي من المظاهر و شوائب البناء الفوضوي
- 2- إن القواعد القانونية للمنظمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف من خلال الشروط و الإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين:
 - المصلحة العامة : باحترام قانون العمران و الحفاظ على مقتضياته من جهة.
 - المصلحة الخاصة: من حيث تلبية احتياجات الأفراد و المؤسسات في مجالات السكن و التجارة و الصناعة و غيرها.
- 3- تكمن أهمية الحصول على قرار رخصة البناء بأن صاحب مشروع البناء سواء كان فردا أو مؤسسة انه قد تعهد مسبقا على انه سيقوم بعملية مباشرة البناء طبقا لأحكام القانون التعمير و مراسيمه التطبيقية و المخططات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية و المرفقة مع قرار الرخصة و بالتالي فقرار الرخصة البناء يشكل اتفاق أو وثيقة إجماع بين إدارة البلدية و إدارة مديرية التعمير و صاحب المشروع و القائم بالأشغال سواء كان مهندس

1- عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر ، 2005-2006 ص 569.

- أو مقاول أو بناء بسيط¹.
- 4- مراعاة قواعد و أدوات التهيئة و التعمير بالأخص مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- 5- حماية البيئة.
- 6- الحفاظ على الأراضي الفلاحية²
- 7- إن أهمية و منافع رخص البناء تتجلى في كونها تعد كوسيلة اولية تسمح بالمراقبة المسبقة و التحقق من مدى تناسق و تماشي المشروع المراد انجازه كفكرة كما تسمح بالمراقبة أثناء انجاز و بعد الانجاز و تتبع خطوات و مسار البناء خطوة خطوة بغرض تقادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقا و للوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء و بالتالي الخروج من دائرة البناء النظامي و دخوله في دائرة البناء الفوضوي فرخصة البناء تمثل حين الدولة على ما يتم من أشغال و تدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية³
- 8- الحفاظ على الطابع الجمالي للبنىات.
- 9- تأكيد ملكية الشخص على العقار من خلال منحه رخصة البناء.
- إن أهمية رخصة البناء و التي تعد أهم رخصة على الإطلاق تظهر جليا من خلال النص على عقوبات إدارية و مالية بل قد تصل إلى حد الحبس هذا بالإضافة إلى إحاطة عملية تسليمها بجملة من الإجراءات محددة بنص القانون ناهيك عن شمل عملية التسليم بطلب الآراء الموافقة لضمان الشفافية و الدقة و منع تعسف الإدارة⁴

1- كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق ، جامعة لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2008-2009، ص 68.

2-منصوري نورة المرجع السابق ، ص 59

3- كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 69.

4-منصوري نورة ، المرجع نفسه، ص 60.

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

يتحدد نطاق رخصة البناء من حيث الأعمال و الأشغال التي تدخل في عملية البناء و التي يعبر عنها بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء، أما بالنسبة للمناطق التي يستوجب فيها الحصول على رخصة البناء فتحدد بالنطاق المكاني لرخصة البناء، أما الأشخاص الملزمون برخصة البناء فيتحدد بهم النطاق الشخصي لرخصة البناء¹.

الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء

حصر المشرع الجزائري الأعمال البنائية التي تستوجب الحصول على رخصة البناء بموجب المادة 52 من القانون رقم 29/90 و هي:²

• كل تشييد للبنىات جديدة مهما كان استعمالها يقصد بالإنشاء الاستحداث و الإيجاد بإنشاء المباني يعني استحداثها و إيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة³، و يقصد بالإنشاء أيضا إقامة المبنى لأول مرة كوضع الأساسات أو حالة إعادة البناء⁴. و عليه فإن إنشاء البناء يكون من خلال القيام بعملية تشييد حديثة و جديدة لبناية و أن يتم هذا التشييد بمواد مخصصة للبناء مثل الاسمنت و الجبس و غيرها، و يتدخل الإنسان في انجازه و إنشائه، و أن يتصل البناء بالأرض اتصال قرار أي أن يكون ثابتا و مستقرا بالأرض لا يمكن فصله إلا بهدمه أو إلحاق خسائر به.

و قد حددت المادة 06 من قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنىات انه يمنع القيام بتشيد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من

1- يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق، جامعة حاج لخضر، باتنة، سنة جامعية 2014-2015، ص 141.

2 -voir aussi : Michel Ricard .op.cit، p23.

3- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور ، لمجلة العلوم الإنسانية ، العدد 08، جامعة محمد خيضر -بسكرة، 2005، ص04.

4-ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير تخصص الدولة و مؤسسات عمومية، كلية حقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008، ص 03.

السلطة المختصة في الأجال المحددة قانونا، و قد وسعت المادة 11 من قانون 15/08 من نطاق إنشاء البناء ليشمل انجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصص¹

• كل تمديد لبناية موجودة

لم تفصل المادة 52ر من القانون 29/90 في معنى التمديد هل هو التمديد الأفقي أو العمودي و لكن يستشف من نص المادة أن التمديد يقصد به التعلية أو التوسيع معا و يعد كل توسع للبنايات بزيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو اكبر حجما²

و غالبا ما تتم هذه العملية بالتوسع الداخلي للبناية أي بين غرفتين أو شقتين مما يؤثر على أسس بنايات و التصميمات الأولية التي تمت بناء على دراسات سابقة³ في بداية الانجاز مما يستوجب الحصول على رخصة البناء لهذا التوسع و هذا طبقا لما اقره قرار مجلس الدولة الغرفة الثانية الصادر بتاريخ 2000/06/17 "حيث انه و في قضية الحال، فان المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من القانون رقم 29/90 و هو يعد فرقا صارخا للأحكام القانونية و انه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم المنصوص عليها بالمادة 78 من نفس القانون⁴ .

و للحفاظ على سلامة الأبنية من الانهيار فقد حدد المشرع الجزائري حدا معيناً للتعلية تتلاءم مع قواعد الهندسة لتحمل البناء طوابق أو غرف إضافية مما يستوجب ضرورة الحصول على رخصة البناء للتعلية.

1- المادة 06 و 11 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و أتمتم انجازها (ج ، ر ، عدد 44 ليوم 03 اوت سنة 2008، ص 19) المعدل و المتمم بموجب قانون المالية لسنة 2013.
2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، الطبعة الأولى ، دار الفجر ، القاهرة 2005، ص 17.
3- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة ، باتنة 2011، ص 66.
4- ساجية حماني، المرجع السابق، ص 11.

• كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه

التوسع يكون بتغيير البناء من الداخل إما التغيير هو تعديل معلم البناء بشكل مغاير لما حددته رخصة البناء القديمة، و يكون التغيير في الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية المفضية و المطة على الساحات العمومية و لهذه التغييرات تأثير كبير على المظهر الجمالي للأبنية¹

• الواجهات المفضية على الساحات العامة

يقصد بالواجهات هو التعديل على مستوى البناء كفتح نافذة أو باب أو تغطية واجهة المبنى و هذه الأخيرة لا تؤدي بالمساس بالأجزاء الرئيسية للمبنى و هدف المشرع من إخضاعها لرخصة البناء هو الحفاظ على الجانب الجمالي و الفني للمبنى خاصة انه يطل على الساحة العمومية²

• انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج:

أما إقامة جدار للتدعيم أو التسييج فيقصد به تقوية المباني القائمة و إزالة ما بها من خلل أو عيوب بالنسبة للتدعيم عن طريق إقامة جدار صلب أو حيطان ضخمة التي تدخل في الهيكل الأساسي للبناء فالمساس بها قد يؤدي إلى المساس بهيكل البناء ككل ، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي و قد خصه المشرع بموجب الحصول على رخصة بسبب ما تنطوي عليها العملية من الخطورة

و يلاحظ من خلال نص المادة 52 من قانون 29/90 أن المشرع الجزائري نص على التوسع و التعليمية و التغيير و التدعيم و التسييج و لم ينص المشرع الجزائري على التغيير في الشرفات أو السلالم أو الغرف و كل التشطيبات الخارجية كالتشكيل بالرخام و

1-يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، المرجع السابق، ص.ص 143-144.

2-ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، المرجع السابق ، ص.12.

زخرفة المباني خارجيا بالأحجار و الرخام التي لم ينص فيها الحصول على رخصة بناء رغم أنها تدخل ضمن أعمال البناء، خلافا للمشرع المصري¹

الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء

حددت المواد 03 و 05، 06 من القانون 02/82 الملغى الأماكن التي يستوجب هذا القانون حصولها على رخصة البناء حيث جعل المشرع الجزائري بموجب المواد السالفة الذكر الأصل في ذكر الأماكن التي تستوجب الحصول على رخصة البناء كقاعدة عامة و استثنى بموجب المادة 04 من نفس القانون بعض الأماكن حيث ذكرت أماكن على سبيل الحصر²

غير انه بموجب قانون التهيئة و التعمير 29/90 وضع الاستثناءات التي لا تخضع لرخصة البناء وفق نص المادة 53 " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي يجب أن يسهر صاحب المشرع على توافقها من الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء" و لم يحدد الأماكن التي تستوجب الحصول على الرخصة و يفهم من ذلك بمفهوم المخالفة لنص المادة 53 من قانون 29/90 أن رخصة البناء إلزامية كقاعدة عامة بجميع الأماكن مهما كان نوعها إلا الأماكن التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و يستلزم على وزارة الدفاع بالاشتراك مع وزارات أخرى أن تكون البنايات مطابقة لأحكام تشريع العمران في الجزائر و هذا يرجع للطبيعة الخاصة و الطابع الاستراتيجي للأماكن العسكرية³

و تطبيقا لنص المادة 53 من القانون 29/90 فصلت المادة الأولى من المرسوم 19/15 في ذلك حيث نصت على أن هذا المرسوم منظم لرخصة البناء تطبيقا لقانون

1- يزيد عربي باي ، المرجع السابق، ص،ص 144-145.

2-المادة 03، 04، 05، 06 من القانون 02/82 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء و تجزئة الأراضي للبناء الملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 28/90 سالف الذكر .

3- المادة 53 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم .

29/90 فيما يتعلق بتحضير هذه الرخصة و طرق تسليمها و لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و تشمل هياكل القاعدة العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات، و يكون تطبيق هذه المادة بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران و الوزير أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني، و يكتسي طابعا استراتيجيا أو خاصا¹. و هو نفس ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 176/91²

إما الأعمال المستثناة من الترخيص و الخاضعة للتصريح ، فتتمثل في الأعمال الواقعة في المناطق ذات الميزة الطبيعية أو التاريخية أو الثقافية أو نظرا لموقفها الجغرافي أو المناخي أو الجيولوجي أو الساحلي³. بشرط إبلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل البدء فيها بشهر على الأقل كما استثنيت كذلك من اللجوء بالمهندس المعماري المشاريع القليلة الأهمية التي يحدد التنظيم مساحة أرضيتها و أوجه استعماله و أماكن توطينها عندما لا تكون موجودة في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة⁴.

و الجدير بالذكر أن المشرع قد قلص من الاستثناءات الواردة على إلزامية استصدار رخصة بناء مسبقة لانجاز الأعمال إذا كان ينص بموجب المادة 03 من القانون 82-02

1- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 جانفي 2015 ، يحدد كليات تحضير عقود و التعمير و تسليمها (ج.ر العدد 07 ليوم 12 فبراير 2015 .

2- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل و المتمم ، المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكليات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

3 -Djilali Adja bernard drobenko ، droit de l'urbanisme، Berti edition Alger، 2007، p 193

4- المادة 2/55 من المرسوم التنفيذي 176/91 سالف الذكر، غير ان الجدير بالذكر ان المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكليات تحضير عقود التعمير و تسليمها لم يشر لمثل هذا التصريح.

على العديد من الاستثناءات و في نظرنا فهذه خطوة ايجابية في سبيل ضمان تحقيق المصلحة العامة العمرانية.

مما سبق يظهر أن المشرع الجزائري حدد موقفه من خلال إلزامية رخصة البناء في كل الأماكن إلا ما استثناه بنص المادة 53 من القانون 29/90 التي تنص على ما يلي "لا تخضع لرخصة البناء، البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء"¹ و أكدته المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 و مادة أولى من المرسوم التنفيذي 91-176 و كذا تأكيد الحصول على رخصة البناء حسب نص المادة 41 من مرسوم التنفيذي 15-19 و المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 اللذان ينصان على "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبناية أو الشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم"².

الفرع الثالث: النطاق الشخصي لرخصة البناء

يتحدد النطاق الشخصي لرخصة البناء في مبدأ الأشخاص الذين ألزمهم القانون الحصول على رخصة البناء قبل البدء في عملية البناء رغم أن الحق البناء يرتبط بالملكية العقارية غير أن الحصول على رخصة البناء لا يستوجب طلبا من مالك العقار فقط و إنما هي ملزمة لطالب رخصة البناء و عليه أن يبين علاقته القانونية بالعقار محل البناء و هؤلاء الأشخاص نصت عليهم المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15/19 و هم المالك للعقار أو

1- المادة 53 من القانون رقم 29/90 .

2- المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 و المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم.

موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية¹.

و عليه نستنتج من نص المادة أن النطاق الشخصي لرخصة البناء يتحدد في هؤلاء الأشخاص الذين لهم علاقة قانونية بالعقار محل عملية البناء و طلب رخصة البناء و يكون بذلك كل شخص طبيعي أو محتوي ملزم² برخص البناء.

و في مجال الرقابة على مشروع البناء أثناء الانجاز فرضت المادة 55 من القانون 29/90 أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا في إطار عقد إدارة المشروع و تنظيمه و حجمه و نوع الواجهات و كذا مواد البناء و الألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية و الحضارية للمجتمع الجزائري و تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل و كذا قطع الأشغال الثانوية.

من خلال هذه المادة يظهر أن المشرع الجزائري فرض قيود على طالب الرخصة البناء من ضرورة وضع تصاميم من طرف مهندس معماري و مهندس مدني معتمدين بموجب عقد إدارة المشروع تطبيقا لنص هذه المادة أن المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994³ المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل بموجب قانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 مؤكدا على مراعاة

1- المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

2- المادة 49 من القانون رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني (ج.ر العدد 70 لسنة 1975 .

- الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 ج. ر رقم 44: تنص على إن " الأشخاص الاعتبارية هي : الدولة و الولاية و البلدية المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري الشركات المدنية و التجارية الجمعيات و المؤسسات للوقف و كل مجموعة من الأشخاص أو الأموال يمنحها القانون للشخصية القانونية.

3- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري الصادر بالجريدة الرسمية رقم 32، المعدل بموجب قانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 الذي الغي بعض المواد المرسوم التشريعي رقم 07/94 الصادرة بالجريدة الرسمية رقم 51.

التقييد بالشروط الفنية بداية بالتصميم و الإشراف على تنفيذ عملية البناء المواد انجازه و بالتالي على المهندس المعماري أن يتقيد وضعه التصميم بالغرض المخصص من اجله البناء، و المهندس أيضا ملزم بإجراء أبحاث على التربة عن طريق مختصين لمعرفة طبيعتها و مدى تحملها الأساس تحت طائلة المسؤولية الجنائية و المدنية للمهندس المعماري¹.

و مما سبق نخلص أن المشرع الجزائري حدد نطاق رخصة البناء موضوعيا من اجل تحديد الأشغال التي تدخل في نطاق عملية البناء و تستوجب الحصول على الرخص رغم انه ادخل عمليات التشطيبات الخارجية التي كثرت مؤثرا على البنايات و التفنن في الزخرفة بالأحجار و الرخام و غيرها و ما يشكله ذلك من تباين في أشكال البنايات بما يؤثر على الصورة الجمالية للمدينة.

أما النطاق المكاني فقد حدد بقاعدة عامة و ألزم كل المناطق و الأماكن برخصة البناء و استثنت فقط المناطق المحمية السرية للدفاع الوطني و بعض الهياكل القاعدية ذات الطابع الاستراتيجي التابعة بعض الدوائر الوزارية²

أما حدد النطاق الشخصي لرخصة البناء في الأشخاص التي تستوجب الحصول على رخصة البناء و كذا المقاولين و المهندسين المسؤولين على التصاميم و الإشراف على التنفيذ³ و كلهم معنيون بالتقييد بالشروط القانونية لعملية البناء و رغم ان المشرع الجزائري أكد على ضرورة مراعاة و إبراز الخصوصية المحلية و الحضارية للمجتمع الجزائري من خلال البناءات إلا انه لم يفرضها على طالب رخصة البناء احتراما لحق الملكية و الحرية

1- ساجية حماني، المرجع السابق، ص 20.

2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و الطرق الطعن فيها ، المرجع السابق، ص 18.

3- و هو ما ذهب إليه القانون الفرنسي من ضرورة مصادقة مهندسين معتمدين

-Roger Saint-Alary et corrine Saint-Alary- Houin، droit de constuction ، 3 eme edition ، Dalloz Paris ، 1991 ، P171.

الاستعمال و الاستغلال حسب الأذواق الخاصة رغم أن ذلك يؤثر على المظهر العام للمدينة و خاصة البناء المعماري و الحضاري للتراث الجزائري¹.

المبحث الثاني : إجراءات منح رخصة البناء

لقد اشترط المشرع الجزائري إتباع إجراءات محددة للحصول على رخصة البناء و ذلك ضمانا للرقابة الفعالة على حركة البناء على نحو يضمن التحكم في تشييد المدن و حماية البيئة²

نصت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها على ما يلي "يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير المشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الاستعمال أو الوجة و الهيكل الحامل للبنانية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء طبقا للأحكام المواد 49، 52 و 55 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 مع مراعاة المادة الأولى من المرسوم³، إلا إن المشرع فرض رخصة للبناء على تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية دون النظر إلى المستفيد لهذا المبنى أي شخصا خاصا أو عاما⁴ و هو نفس ما نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176⁵.

و تشترط جميع تشريعات العمران في العالم إتباع إجراءات معينة من اجل الحصول على رخصة البناء ، تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة و التي تقوم بدورها بالتحقيق و الدراسة في هذا الطلب و تقرر منح الرخصة أو لا بناءا على مدى توفر الشروط التي يتطلبها القانون.

1- عبد الرحمن عزوي، مرجع السابق، ص 563.

2- شيخ سناء، شيخ نسيمه ، أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها ، المرجع السابق ، ص 129.

3- المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها

4- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور لمجلة العلوم الإنسانية العدد 08،

جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2005، ص 13.

5- المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم.

و على الرغم من إن هذه الإجراءات على طولها و تشابكهما تحقق مزايا كثيرة تتمحور في الحفاظ على "المصلحة العامة العمرانية" إلا إن هناك من ينادي بضرورة تبسيطها و تسيير طرق الحصول على الرخصة و إلغاء هذه الإجراءات و استبدالها بإجراءات أبسط.

المطلب الأول: صفة طالب رخصة البناء

إن إجراءات منح الرخصة تبدأ بتقديم طلب إلى الجهات المختصة بمنح رخصة البناء و هو إجراء ضروري لمنح الرخصة بحيث يتعذر الحصول على الرخصة دون تقديم طلب ، و لقد نصت على ذلك قوانين التعمير في الجزائر و غيرها¹ و دراسة طلب للحصول على رخصة البناء تتضمن بيان من له صفة تقديم الطلب و مضمون الطلب و هو ما سنوضحه فيما يلي:

الفرع الأول: صفة طالب الرخصة البناء

لا بد أن يكون مقدم طلب رخصة البناء الصفة لتقديم هذا الطلب إذ أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض² غير أن المشرع لم يجعل هذا الطلب قاصرا على المالك فقط، حيث يمكن أن يقوم بتقديم طلب رخصة البناء ، كل من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونيا أو الحائز أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها الأرض أو البناية³ و هو ما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها. و هو نفس ما نصت عليه المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176⁴ و عليه فصفة الطالب رخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصرا في هذه المادتين وهم:

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

2- المادة 50 من القانون 29/90 .

3- عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، بسكرة ، العدد 03، فيفري 2008، ص 13.

4- المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم.

(1) **المالك:** سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا تثبت له صفة المالك وفق الأحكام القانونية سارية المفعول و التي تتحقق و تترجم لوجود عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو عقد إداري¹.

(2) **موكل المالك:** و هو الوكيل عن المالك، و تخضع الوكالة لأحكام القانون المدني و الوكالة المطلوبة في حالة رخصة البناء هي وكالة عامة و ليس وكالة خاصة لان هذه الرخصة هي من أعمال الإدارة²

(3) **المستأجر لديه المرخص له قانونا:** لا بد من الحصول على رخصة صريحة للقيام بأشغال البناء من المؤجر المالك للعين المؤجرة حيث لا تكفي صفة المستأجر لوحدها في طلب الرخصة و لأنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا دون إذن المؤجر و ذلك حسب المادة 492 من القانون المدني.

(4) **الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية :** هي المؤسسات و الهيئات العمومية و الهيئات المسيرة للأموال الوقفية و هذه الأخيرة ليست مالكة بالرغم من ذلك يجوز لها طلب رخصة البناء إذ تطلب استغلال الأرض الموقوفة ذلك كالجهاث التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، و أصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية و كذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذين يقدمون طلبات خاصة لبناء مرفقة بموجب عقود إدارية فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بمنح من هذه العقود³.

حيث يقدم صاحب الطلب لإثبات صفته نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة للحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه أو توكلنا طبقا لإحكام القانون المدني أو نسخة من العقد الإداري

1- منصورى "قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع طبعة 2010 ، دار الهدى عين مليلة - الجزائر، ص41.

2- منصورى نورة، المرجع السابق ص41 ،

3- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص14.

الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا¹.

(1) وثائق إثبات الملكية

أ- نسخة من عقد الملكية

ب- نسخة من شهادة الحيازة : بما أن شهادة الحيازة ترتب لصاحبها نفس الآثار التي تلحق المالك فإنه يجوز لصاحبها طلب رخصة البناء و هذا ما سمحت به أيضا المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري كما تسمح بعض القوانين الخاصة لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة بطلب رخصة البناء، كما أن شهادة التقييم المؤقت تسمح لصاحبها بطلب رخصة البناء إذ ترتب نفس آثار شهادة الحيازة المنصوص عليها في المواد 42 إلى 46 من القانون التوجيه العقاري

ج- التوكيل : لا بد أن تكون الوكالة العامة إذ تطلب الأمر ذلك.

د- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة ارض أو البناء.

هـ- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

الفرع الثاني : مضمون الطلب و مكوناته

حتى يكون للطلب صحيحا لا بد أن يحترم بعض القواعد الشكلية إذ يجب أن يرفق بمجموعة من الوثائق الإدارية و التقنية و كذا الوثائق المتعلقة بالهندسة المعمارية حددتها المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها التي تنص على "يرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية :

1- عفاف حبة ، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مجلة الفكر ، العدد 06 ، ديسمبر 2010 ، ص 132 والمادة 2/42 من المرسوم التنفيذي 15-19.

أولاً: الملف الإداري: و يحتوي على¹ :

- 1- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن التجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
 - 2- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة.
 - 3- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفق الأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن ارض مجزأة برخصة التجزئة.
- يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن انجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة أو البيانية التي تبين القوام.

ثانياً: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية و يحتوي على:

- 1- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع
 - 2- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م² أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² و تتعدى 500 م² و على سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م² و يحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:
- حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجهها و رسم الأسيجة عند الاقتضاء
 - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية
 - نوع الطوابق للبنىات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها
 - ارتفاع البنىات الموجودة و المبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية و غير المبنية.

1- منصورى نورة، المرجع السابق، ص42.

- المساحة الإجمالية الأرضية و المساحة المبنية على الأرض
- بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع المواصفات التقنية الرئيسية و كذا نقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- 3- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبناءات التي نقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² و على سلم 200/1 بالنسبة لباقي البناءات
- التوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المحلات التقنية و كذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيديية و الصدر ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القرب عند الاقتضاء.
- ينبغي ان يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم و يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها و الأجزاء المبرمجة و ذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى¹.
- 4- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال و الآجال انجاز ذلك.
- 5- الوثائق المكتوب و البيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

ثالثا: الملف التقني و يحتوي على:

- 1- باستثناء مشاريع البناءات الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الآتية:
- عدد العمال و طاقة استقبال كل محل،
- طريقة بناء الأسقف و نوع المواد المستعملة.
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية.
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة

1- المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة و تحويلها و تخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية

- الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من الحرائق

- نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كميات المضرة بالصحة العمومية و بالزراعة و المحيط ، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و انبعاث الغازات و أجهزة المعالجة و التخزين و التصفية.

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري و المؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور .

2- تتضمن دراسة الهندسة المدنية.

- تقريرا يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:

- تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنية -توضيح أبعاد المنشآت و العناصر التي تكون الهيكل .

- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية .

بالإضافة إلى هذه الوثائق فانه و حسب المادة 55 من قانون التهيئة و التعمير 44

من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها يشترط في

كل مشروع بناء على أن يقوم بإعداده مهندس و مهندس معماري معتمدين¹

المطلب الثاني: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

إذ أودع المعني طلبه المتعلق بطلب الحصول على رخصة البناء فإن الإدارة ملزمة

قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين و التنظيمات و إصدار قرارها

المتعلق بهذا الطلب² و للوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء ينبغي أولاً تحديد

1- رمزي حوحو، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مجله المفكر، العدد 04 ، افريل 2009، ص 223.

2 عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري المرجع السابق، ص17.

الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة ثم ثانيا كيفية التحقيق في الملف و ثالثا و أخيرا إصدار قرار الإدارة بخصوص الرخصة و ذلك كما يلي:

الفرع الأول: الجهات الإدارية 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 العمران¹ و ذلك كما يلي:

أولاً: منح رخصة البناء من قبل رئيس مجلس الشعبي البلدي:

نصت المادة 95 من قانون البلدية رقم 10/11 على أنه " يسلم رئيس مجلس الشعبي البلدي رخص البناء و الهدم و التجزئة حسب الشروط و كفاءات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بها"²

كما نصت المادة 65 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء بصفتين كممثل للبلدية في حالات و كممثل الدولة في حالات أخرى³

أ- رئيس مجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية:

سلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي و يوافي في هذه الحالة الوالي بنسخة من هذه الرخصة⁴.

1 - عزري الزين ، المرجع السابق، ص 18.

2 - المادة 95 من قانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 ، يتعلق بالبلدية، ج.ر.، ع 37 ، صادر 03 يوليو 2011.

3- Patrick Gérard، patrique du droit de l'urbanism، 3 edition، eyrolles، 1993، p 104

4 - شيخ سناء، شيخ نسيم، أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها ، المرجع السابق ، ص 133.

ب- رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة:

سلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة في حالة ما إذا كان البناء واقعا في قطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي و في هذه الحالة قبل إصداره للرخصة عليه أن يحصل على الرأي الموافق للوالي على عكس الحالة الأولى و هذا وفقا للمقتضيات المادة 65 من القانون رقم 29/90

ثانيا: منح رخصة البناء من قبل الوالي: طبق لنص المادة 66 من القانون رقم 29/90 تسلم رخصة البناء من طرف الوالي في الحالات التالية:

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية
- منشآت الإنتاج و النقل و التوزيع و تخزين 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 الفلاحي العالي أو الجيد ، أو في حالة غياب مخطط لشغل الأراضي¹.

كما يخص الوالي بمنح رخصة البناء حسب نص المادة 5/49 من المرسوم التنفيذي 19-15 إذا تعلق الأمر بمشاريع التجهيزات العمومية أو خاصة ذات منفعة محلية مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية²

ثالثا: منح رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير:

وفقا لمقتضيات المادة 67 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير تسلم رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة لمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية³ كما يختص أيضا الوزير

1 عزري الزين ، تنظيم النشاط العمراني تشريعا و قضاء في الجزائر مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الدولي حول

التسيير العقاري اليومي 10-11 جوان 2008 ، وزارة السكن للجزائر، ص 6.

2- المادة 49 فقرة 5 من المرسوم التنفيذي 19-15 .

3- المادة 67 من القانون رقم 29-90 .

المكلف بالتعمير يمنح رخصة البناء حسب نص المادة 6/49 من مرسوم التنفيذي 15-19 إذا تعلق الأمر بمشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة الوطنية مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية الأشغال و البناءات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الامتياز المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة¹ إذن للحصول على رخص البناء على المعني تكوين ملف الطلب و إيداعه في ثمانية (08) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بها قطعة الأرض محل البناء² و يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسمعه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد أن يتم التحقيق في الوثائق الضرورية و مدى مطابقتها للنصوص القانونية و مطابقة مخطط شغل الأراضي (p.o.s) أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U)³

الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخص البناء

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

أولا : مضمون التحقيق

إن أهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقة مشاريع البناء مع أدوات التهيئة و التعمير من حيث موقع البناية و نوعها و محل إنشائها و خدماتها و حجمها و مظهرها العام و مناسقتها مع المحيط العمراني و كذلك التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة كما يشمل التحقيق مدى احترام مشروع البناء للأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالأمن و النظافة و الفن الجمالي⁴ و باعتبار التحقيق عملية تقنية أكثر منها قانونية

1- المادة 49 فقرة 6 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

2- المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

3 -djilali Adja. bernard drobenko، droit de l'urbanisme، op cit، p197.

4-عزري الزين،إجراءات إصدار القرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 17.

فقد اسند القانون هذه المهمة لهيئة إدارية تقنية غير الجهة الإدارية المختصة بإصدار القرار و تتمثل في المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و التي تقوم باسم سلطة المختصة بتحضير و دراسة طلب رخصة البناء¹، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال (08) أيام الموالية لإيداعه² و حتى تتمكن المصلحة المختصة من التحقيق و جمع المعلومات الكافية للتأكد من تماشي أعمال البناء موضوع الطلب مع أدوات التهيئة و التعمير اوجب عليه المرسوم 15-19 استشارة بعض المصالح العمومية³ التي حددتها المادة 3/47 منه المتمثلة في :

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي او تجاري و بصفة عامة البناية تستعمل لاستقبال الجمهور و كذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن إن تكون موضوع تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق
- المصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية و السياحة عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مناطق مصنفة في إطار التشريع المعمول به
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر سنة المذكورة أعلاه.

1- محمد الصغير بعلي، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية ، تبسة ، العدد 01، مارس 2007، ص 13.

2- حنان بلرباط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مذكرة ماجستير ، جامعة قسنطينة ، نوقشت سنة 2011، ص 68.

3- إن استشارة المصالح العمومية خلال التحقيق في رخصة البناء هو اجراء الزامي يجب على الادارة احترامه فالادارة ملزمة باستشارة هذه المصالح و الالتزام برأيها و هو ما يمكن استقراءه من نص المادة 49 من المرسوم 15-19 التي جاء فيها: "الرأي المطابق" محمد الصغير بالعلي، رخصة البناء في القانون الجزائري ، المرجع السابق ص146.

* مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية¹ و عند الاقتضاء يمكن إضافة آراء الجمعيات المعنية بالمشروع كالمباني الثقافية أو الرياضية أو الدينية.

و لهذه المصالح و الشخصيات الشخصيات في أجل (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي لإبداء رأيها بعدما كان في ظل المرسوم 91-176 شهرا واحدا و في حال سكوتها و مرور هذا الأجل اعتبر سكوتها رأيا بالموافقة و ينبغي عليها إعادة الملف المرفق بطلب الاستشارة²

ثانيا ميعاد التحقيق:

ان ميعاد التحقيق يختلف بحسب الجهة المختصة بمنح الرخصة و تبعا لأهمية المشروع و الملاحظ أن المرسوم التنفيذي 15-19 قام بإنشاء "الشباك الوحيد للبلدية" بموجب المادة 48 منه و الذي يقوم بدراسة طلب رخصة البناء و الذي حددت المادة 58 من نفس المرسوم تشكيلته و كيفية سيره³. تنص على ما يلي: يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية أو يتكون من:

الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا
- رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء أو ممثله
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله
- مفتش التعمير
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله

1- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص، ص156، 157.

2- اقلولي ولد رايح صافية، رخصة البناء آلية الحماية البيئة في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، عدد خاص الملكية و القانون، 2013، ص09.

3- المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله
 - الأعضاء المدعويين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الإمضاء من طرف:
 - رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله
 - ممثل الحماية المدنية
 - ممثل مديرية البيئة للولاية
 - ممثل مديرية السياحة للولاية
 - ممثل مديرية الثقافة للولاية
 - ممثل الصحة و السكن
 - ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز (سونلغاز)
- يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره و إفادته في أعماله حيث إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فإنه يرسل ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل ثمانية (08) أيام من إيداع الطلب و يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدة في طلبات رخص البناء في أجل (15) يوما من إيداع الملف¹ بعدما كان في ظل مرسوم 91-176 إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية فإنه يقدم هذا الأخير بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف أما إذا كان يتصرف باعتباره ممثلا للدولة فإنه يرسل ملف الطلب في أربعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة و ذلك في أجل ثمانية 08 أيام موالية لتاريخ إيداع الملف و تمنح مهلة شهرين لمصلحة للتعمير لإعادة ثلاث نسخ من

1 - المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

الملف مرفق برأيها بعد أن يبدي رئيس المجلس الشعبي البلدي رأيه خلال شهر من تاريخ إيداع الطلب¹

أما إذا كان إصدار رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإنه يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف طلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في (07) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إيداع رأي مطابق في أجل (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب ، حيث يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية و إرسال نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في هذا الشباك على أن يفصل هذا الأخير في الطلبات في أجل (15) يوم من تاريخ إيداع الطلب² بعدما كان في ظل مرسوم 91- 176 الإجراءات يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير و ذلك في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع الملف ، و التي تقوم بدورها بإرسال أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المستقاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء³

الفرع الثالث: حالات البت في طلب رخصة البناء

بعد دراسة الطلب و التحقيق في الملف الخاص برخصة البناء تصدر الجهة المختصة قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة فقد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المتطلبة قانونا في الطلب أو بالرفض في حالة عدم توافر الشروط القانونية أو بتأجيل البت في الطلب أو السكوت⁴.

1 - شيخ بناء ، شيخ نسيمية ، أحكام رخصة البناء و النزاعات المتعلقة بها ، مرجع سابق ، ص 135

2 - المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

3 - المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 176 المعدل و المتمم.

4 - شيخ سناء ، شيخ نسيمية ، المرجع نفسه ، ص 136.

أولاً: قرار الموافقة بتسليم رخصة البناء .

إذا كان الطلب مستوفيا لجميع الشروط التشريعية و التنظيمية المنصوص عليها في قانون التعمير فإن السلطة المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح رخصة البناء¹ و تبليغه في حدود (20) يوما من إيداع الطلب² بعدما كان المرسوم 91-176 ينص على مدة (03) أشهر عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية مختصا بإصدار الرخصة و (04) أشهر في جميع الحالات الأخرى³

ولا يكون قرار الإدارة المانح لرخصة البناء بدون شروط أو قيود مسببا⁴ غير أنه يمكن أن يكون ملف الطلب موضوع استعمال وثائق أو معلومات ينبغي على صاحب الطلب استكمالها في نفس الأجل أي (20) يوم ابتداء من تاريخ التبليغ⁵. و الجدير بالذكر أن رخصة البناء ليست قرارا شخصيا بل موضوعيا ، فهي لا تمنح على أساس صفة الشخص المعني و إنما على أساس قواعد و شروط موضوعية حددها القانون لذلك فإنه يمكن نقل هذه الرخصة لشخص آخر بعد قبول الإدارة بذلك مثلا في انتقال ملكية الأرض محل البناء⁶ و أخيرا ينبغي التنويه الى أن صلاحية رخصة البناء محددة في القرار الذي يمثلها و ذلك حسب حجم و نوعية المشروع و بعد انتهاء هذه المدة يصبح طلب تقديم طلب جديد لرخصة البناء لكل مشروع أو استئناف للأشغال حسب المادة 2/57 من المرسوم 15-19 و ذلك بعدما كان للمعنى طلب التجديد في حالة عدم إتمام الأشغال دون الحاجة لإجراء دراسة جديدة ، إذا لم تتطور إجراءات التهيئة و التعمير و نصت على خلاف ذلك و الملاحظ أن مدة صلاحية رخصة البناء كانت محددة بسنتين في

1 - غدري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهرم في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ص 19

2 - المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها

3 - إقلولي ولد رايح صافية ، المرجع السابق ، ص 10

4 - Mourad deviller، droit de l'urbanisme، op.cit، p188.

5 - المادة 2-51 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع السابق.

6 - Patrick gérand، pratique du droit de l'urbanisme، paris، editionEyrolles، 5eme edition، 2007، p139.

القانون 67-75 ثم أصبحت ثلاث سنوات في قانون 82-02¹ غير أن المادة 02/06 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد المطابقة البنائيات و إتمام إنجازها ، جاء بحكم جديد يتمثل في أن رخصة البناء تصبح غير صالحة إذا لم يشرع في أعمال البناء في أجل سنة ابتداء من التاريخ تسليمها² كما أضافت المادة 1/57 من المرسوم 15-19 أن رخصة البناء تعد ملفات إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء

ثانيا: قرار تأجيل البث في طلب رخصة البناء

حسب المادة 64 من قانون التهيئة و التعمير و المادة 53 من المرسوم 15-19 فإنه يكمن الإدارة تأجيل البث في طلب رخصة البناء لمدة لا تتجاوز سنة واحدة³ على أن يكون هذا القرار معللا و هو نفس ما جاءت به المادة 45 من المرسوم التنفيذي 176/91 و يكون أساس هذا التأجيل إتمام دراسات في طور انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مخطط شغل الأراضي ، على أن يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير و هو ما ذهبت اليه المحكمة العليا بالقرار الصادر عنها في 10/02/1990 و الذي قضت فيه: " من المقرر قانونا أن الإدارة الحق في تأجيل البث في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة و من تم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون"⁴

ثالثا: قرار رفض تسليم رخصة البناء

بعد دراسة للطلب و التحقيق فيه قد يكون رد السلطة المختصة برفض منح رخصة البناء حيث يتخذ هذا الرفض صورتين إما يكون إلزاميا أو جوازيا يتوقف على السلطة التقديرية للإدارة.

1 - عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هرمة ، الجزائر ، 2002 ، ص 100.

2 - عيسى بن دوحة ، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون ، جامعة سعد دحلب ، البلدة 2011 ، ص 41

3 - المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

4 - شيخ سناء ، شيخ نسيمة ، المرجع السابق ، ص 138

الحالة الأولى: رفض رخصة البناء بناء على السلطة التقديرية للإدارة:

نصت المادة 2/52 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه يمكن رفض تسليم رخصة البناء في حالة مخالفة مشروع البناء لرخصة التجزئة ، و كذا في حالة عدم مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير و للقواعد العامة للتهيئة و التعمير¹ و هو نفس ما نصت عليه المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176/91

الحالة الثانية: رفض رخصة البناء بموجب القانون:

حيث نصت المادة 1/52 و 3 أنه لا يمكن الترخيص بالبناء إذا لم يكن موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة عليه و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، أو مخالفا لوثيقة تحل محل ذلك كما لا يمكن الترخيص بالبناء إذا كان مشيدا على أراضي مجزئة و كان مخالفا لأحكام رخصة التجزئة و الأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي للتجزئة هذا إضافة إلى أسباب أخرى أشار إليها المرسوم 91-175 و المتعلقة أساسا بالأمن و السلامة العامة و قد ألزم المشروع تسبب قرار الرفض و إبلاغه للمعنى حتى يتمكن هذا الأخير من الطعن فيه غير أن قانون التعمير لم يحدد أجلا لإصدار القرار بالرفض² حيث اكتفت المادة 50 من المرسوم التنفيذي 15-19 بالنص على تسبب القرار بالرفض و تبليغه لصاحب الطلب³

رابعا: سكوت الإدارة بعد فوات الأجل

قد لا تجيب الإدارة المختصة بمنح الرخصة لا بالموافقة أو التحفظ ولا بالرفض و رغم انقضاء آجال الرد التي حددها القانون وفي هذه الحالة يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا لدى الولاية من أجل الرد على طلبه و في هذه الحالة يكون الإدارة أجل (15) يوما من

1 - عبد الله لعويجي ، الرقابة العمرانية القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة الحد من البناء الفوضي ، مجلة الحقوق و الحريات ، بسكرة ، سبتمبر 2013 ، ص.ص 265 ، 266

2 - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهرم في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 20

3 - المادة 50 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر

أجل تسليم الرخصة أو الرفض و إذا لم تصدر قرارا في هذه المدة بإمكان المعني إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالتعمير و التي تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو أخطاره بالرفض المبرر خلال (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن كما يمكن للمعني رفع دعوة لدى الجهات القضائية المتخصصة¹ و الملاحظ أن المشرع الجزائري في ظل قانون التهيئة و التعمير قد أعتبر السكون قرارا ضمنيا برفض منح الرخصة و ليس على المعني بالأمر إلا الطعن حسب نص المادة 63 من قانون التهيئة و التعمير ذلك لأن قانون التعمير قد فرض أن تكون القرارات المتصلة برخصة البناء صريحة لذا فلم يعتبر السكوت قبولا² و الجدير بالذكر أن حالة السكوت هذه قبل صدور قانون التهيئة و التعمير كانت تعد بمثابة قرار ضمني بالموافقة و هو ما بنته المادة 07 من القانون 67-75 المعدل و الممتد و هو كذلك ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها عندما اعتبرت استغراق صمت الإدارة للمهلة القانونية الممنوحة للبحث في ملفات طلبات الترخيص بالبناء المستوفية الشروط القانونية المقدمة لها دون رد بمثابة قرار بالقبول و الذي جاء فيه: "متى كان من المقرر كوننا أن المجالس القضائية تختص بالفصل ابتدائيا بقرار قابل للإستئناف أمام المجلس الأعلى في جميع القضايا التي تكون إحدى البلديات طرفا فيها و من المقرر كذلك أن السكوت الذي تلتزم به سلطات البلدية تجاه البث في تسليم رخصة البناء يعد قرارا ضمنيا بالقبول و أن الرخصة الضمنية المستخلصة تنتج نفس آثار الرخصة الصحيحة و من ثم فإن للقضاء بما يخالف هذه المقننات يعد خطأ في تطبيق القانون³

و في هذا السياق يلاحظ أن القانون الفرنسي أعتبر سكوت الإدارة المختصة بإصدار رخصة البناء قبولا بمنح رخصة خلافا للمبدأ العام الذي يعتبر سكوت الإدارة رفضا⁴ و نرى أن على

1 - المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر

2 - حنان بلمرابط ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، المرجع السابق ، ص.ص 76، 77،

3 - عبد الرحمان عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 661

4 - Patrick gérand، pratique du droit de l'urbanisme، op.cit، p135.

المشرع الجزائري أن يتبنى نفس موقف المشروع الفرنسي أو اعتبار سكوت الإدارة عن الرد في مجال رخصة البناء قرارا بالقبول و ذلك من أجل إجبار الإدارة على دراسة الطلبات و إجابة أصحابها في المواعيد القانونية المقررة من جهة و من جهة أخرى للتقليل من الدعاوي الموجهة ضد الإدارة و تشجيع المواطن على طلب رخصة البناء فعدم حصول المعني على رخصة البناء أو تقاعسه في ذلك من أهم أسباب البناء غير الشرعي و لا تعد رخصة البناء الرخصة الوحيدة التي اشترطها المشرع على مشيد البناء إذ قد تكون الأرض المراد البناء عليها غير مجزئة فاشترط المشرع إصدار رخصة التجزئة¹

1 المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر

الفصل الثاني

المنازعات المتعلقة برخصة البناء

تأخذ منازعات رخصة البناء 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 اياما ثم عدلت عنها بسحبها أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال بسبب أو لآخر، فتختص بهذه النزاعات التي تكون الإدارة طرفا في هيئات القضاء الإداري، وهذا هو موضوع بحثنا هذا اعتبارا من ميدان تخصص دراستنا عما اسلفنا ذكره سابقا. وقد تكون هذه الرخصة موضوعا لنزاعات تنشأ بين الأفراد أثناء تنفيذ المرخص له للأشغال، 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 محلا لمخلفات يعاقب عليها القانون باعتبارها جرائم تمس بالنظام العمراني، فتكون أمام متابعات جزائية تختص بها جهات القضاء الجزائي، وعليه يتم طرح الإشكال التالي: ما هي الجهات القضائية التي يمكن أن ترفع أمامها الدعاوي أو المنازعات الخاصة برخصة البناء.¹؟

¹ - محمد السبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة الماجستير في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، قسم الحقوق، 2002/2001، ص 70.

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 منح رخصة البناء وذلك بواسطة دعوى الإلغاء، كما أن الإدارة تتحمل المسؤولية لتعويض المعني 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 خطرا يصعب التصدي له مستقبلا فإنه يلجأ للقاضي الاستعجالي الإداري، ولذلك 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 التطرق لدعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء واختصاص قاضي الموضوع بالنظر فيها نعرض أولا لتعريفها ثم لإجراءاتها، أسسها ، أوجهها وحالات رفعها أمام القضاء الإداري والجهة القضائية الإدارية المختصة.

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء

تعتبر دعوى الإلغاء الأداة أو الوسيلة القانونية لتطبيق عملية الرقابة القضائية على أعمال الدولة وهي من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على رفعها أو عدم رفعها، وأولها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 اهتماما كبيرا نظرا لكثرة استعمالها.¹

¹ - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون إجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وفقهية، الجسور للنشر، الطبعة الأولى ، 2009، ص 48.

فدعوى الإلغاء هي دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة من طرف القاضي الإداري.¹ وعرض الدكتور عمار عوابدي بأنها "الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ذو الصفة والمصلحة أمام جهات القضاء المختص في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة.¹

وعرضها الدكتور سليمان طماوي "قضاء الإلغاء هو القضاء الذي بموجبه يكون للقاضي أن يفحص القرار الإداري، فإن ما تبين له مجانية القرار لقانون حكم بإلغائه، ولكن دون أن يمتد إلى أكثر من ذلك فليس له تعديل القرار المطعون فيه أو استبدال غيره به.²

ونص الشرع الجزائري على دعوى الإلغاء دون تعريفها في المادة 80 من ق.ا.م* بالنسبة لاختصاص المحاكم الإدارية وفي المادة 01 وبالنسبة لاختصاص من مجلس الدولة فدعوى الإلغاء قرار إداري غير مشروع إلغاء قضائيا وإزالة آثاره القانونية إلا بسلطة دعوى الإلغاء فقط، فلا توجد* دعوى قضائية أخرى يمكن أن تلغي قرارا إداريا غير مشروع إلغاء قضائيا، فلا يمكن للدعاوي الإدارية الأخرى أن تقوم بدور ووظيفة دعوى الإلغاء.³

الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى المنازعات في رخصة البناء :

تتطلب إجراءات رفع دعوى المنازعات في رخصة البناء توافر مجموعة من العناصر

نذكرها:

¹ - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة للنشر، الطبعة الأولى، الجزائر، 1999، 314.

² - سليمان طماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986، ص 305

³ - عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، الطبعة الثالثة، 2005، ص 15.

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 المنازعة في القرار المتضمن تسليم رخصة البناء.¹

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 مثلاً كحرمانه من حق اظل أو أشعة الشمس أو عدم احترام العلو المسموح به.

ثانياً مصلحة المدعي: يقصد بها المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية وجاء النص عليها في المادة 13 من قانون 08/09 ، فكل شخص طبيعي تتوفر فيه مصلحة شخصية ومباشرة له الحق في رفع الدعوى أما الأشخاص المعنوية العامة لها سلطة إلقاء القرار الإداري بالسحب والأشخاص المعنوية الخاصة لها حق التأسيس كطرف مدني أمام القضاء الجزائري. وبما أن المشروع ألزم تعليق الرخص في مقر البلدية فيكون للغير خلال سنة وشهر الاطلاع على الملف ويكون للغير الحق في الطعن ضد قرار منح رخصة البناء كذلك في حالة رفض منحها.²

ثالثاً: ميعاد الطعن القضائي: بالنسبة للقرار الصادر من الوزير المكلف بالتعمير وحسب المادة 280 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³ يبدأ حساب الأجل شهران من تاريخ تبليغ قرار الرفض للنظام الإداري الكلي أو الجزئي، أو ثلاثة أشهر من تاريخ توجيه النظام

¹ - نسيمه مراحية، رخصة، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 2005/2008، ص 31

² - نورة منصوري، قواعد الهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، الطبعة 2010، ص 51.

3 - قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق 12 يوليو 2022 ، يعدل و يتم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 و المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، ج.ر. ، ع 48 ، صادر بتاريخ 17 يوليو 2022 .

الإداري في حالة سكوت الوزير أو امتناعه عن الرد. أما بالنسبة للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي فتتص المادة 169 من قانون الإجراءات ما أن ميعد الطعن أربعة أشهر تسري انطلاقا من تبليغ القرار بالنسبة لطالب الرخصة أو النشر بالنسبة للغير.¹

الفرع الثالث: أسس دعوى الإلغاء:

يمكن تأسيس دعوى الإلغاء على أساس الأوجه والعيوب التقليدية الآتية:

أولاً: عدم الإختصاص: ويتمثل في حالة اعتداء جهة ادارية على صلاحيات جهة ادارية اخرى إما من حيث المكان أو الزمان أو الموضوع. كما في حالة تسليم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين أن الاختصاص يعود إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

عيب عدم الاختصاص هو حالة من حالات عدم شرعية القرارات الإدارية التي تصيب القرارات الإدارية في ركن الاختصاص، حيث يصبح هذا الركن غير مشروع وبالتالي سببا من أسباب الحكم بالإلغاء في دعوى الإلغاء.²

ثانياً: عيب الشكل والإجراء: لا يكفي أن تصدر الجهة المختصة قراراتها المتعلقة برخصة البناء في حدود اختصاصها بل أوجب القانون أن تصدر في شكل معين وإجراءات وعادة ما يجمع الفقه بين الشكل والإجراء في القرار الإداري، إذ يقصد بالشكل افصاح الإدارة عن إرادتها طبقاً لتشكيلات وتدابير حددها القانون، أما عيب الشكل فيعرف بأنه مخالفة الإدارة

¹ - نسيمه مراحية، مرجع سابق، ص 33.

² - عمار عوابدي، نظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء (الثاني)، نظرية الدعوة الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 501.

للقواعد الإجرائية واجبة الاتباع في اصدار القرارات الادارية ويعرف أنه عدم احترام القواعد الإجرائية والشكالية المحددة لإصدار القرارات الإدارية القوانين واللوائح.¹

أ- **عيب الشكل:** الأصل أن الإدارة عند قيامها بإصدار القرارات الادارية لا تلزم بشكل أو اجراء معين ما لم ينص القانون على ذلك، 3 ولقواعد الشكل أهمية في مجال القرارات الادارية لأنها تهدف لحماية المصلحة العامة والخاصة في نفس الوقت. وفي مجال العمران الزم المشرع الجهة المختصة بإصدار قراراتها بالموافقة أو الرفض أو التأجيل أن تكون معللة قانونا وهذا تطبيقا للمادة 62 من القانون 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمواد 50 و 52 المرسوم 15-19-4. ولهذا يعد ذكر السبب كإجراء شكلي يسمح للقضاء بمراقبة مدى مشروعية القرارات الادارية من حيث التسبيب.

ب- **عيب مخالفة الاجراء:** يستلزم اصدار القرار الاداري في كثير من الاحوال اتباع اجراءات معينة ينص عليها المشرع أو تتطلبها المبادئ العامة للقانون وفقا لما يراه القضاء الاداري باعتبارها ضمانات أساسية لازمة لحماية الأفراد.² وينتج عن عدم اتباع هذه الاجراءات بطلان القرار الاداري.³

الفرع الرابع: حالات رفع دعوى الإلغاء:

إن رخصة البناء باعتبارها قرارا اداريا تهدف الادارة من خلال منحها أي رفض منحها تحقيق الرقابة القبلية المسبقة على أعمال تشييد البناء وضمان النظام العام العمراني

¹ - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، مرجع سابق، ص 188.

² - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، مرجع سابق، ص 187

³ - المادة 62 من القانون 90/29 ، والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمواد 50 52 من المرسوم التنفيذي 15/19.

فيما يخص الجهة الإدارية، ومن ناحية أخرى فإنه للفرد الحق في الحصول عليها لكونها أحد أوجه حق الملكية، ومن كان طلبه مستوفيا لكافة الوثائق والمستندات.¹

المطلوبة وأن الأشغال المراد القيام بها مطابقة ومنسجمة مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير لا سيما أدواتها فإن النزاعات من هذا المنظور بين طالب الرخصة وستكون كما يلي:

أولا: حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء :

بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ، ذلك طبقا للمادة 1-2 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 البنايات 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 اتباع هذا أو ذاك الشرط الخاص.²

وفي حالة صدور قرار بالرفض أو بالتحفظ فإنه لا بد من تبليغ المعني بهذا القرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا³، إن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في 4 أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعنية

¹ - عزري الزين، صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء قانون 05/04 الصادر بتاريخ 14/8/2014 المعتل والمتمم المتضمن التهيئة والتعمير، ص 27.

² - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2014، ص، ص 436، 137.

³ - المادة 62 من القانون 95، ص 29.

الملف المذكور، وتعطي الإدارة لصاحب الطلب وصلا بذلك وتمنح رخصة البناء أو رفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه.¹

أما في حالة صدور قرار برفض منح الرخصة وذلك بعد انتهاء المدة المحددة قانونا لدراسة الملف فإن ذلك يعتبر تجاوزا للسلطة الأمر الذي يستوجب معه ابطال القرار بالرفض أو بالقبول بمنح الرخصة خلال المدة المحددة قانونا. وفي حالة رفض الادارة تسليم المعني رخصة البناء فهل من صلاحيات القاضي الاداري أن يتدخل ويأمر الجهة المختصة بمنحها لطالبا؟.

تضاربت الآراء في هذا الشأن فهناك من يرى:

-عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من القاضي الاداري طبقا لمبدأ الفصل بين السلطات وكذلك بالرجوع إلى النصوص القانونية لا نجد أي نص صريح أو ضمني يحظر عليه توجيه أوامر للإدارة، فله سلطة تقرير ماذا كان القرار المطعون فيه معيب بإحدى العيوب وبالتالي القاء قرار الرفض ويكون للمعني التقدم بطلب جديد.

-جواز توجيه أوامر للإدارة من القاضي الإداري ما دام أن قانون التهيئة والتعمير قد حدد حالات رفض تسليم رخصة البناء على سبيل الحصر فإن تقدير هذه الحالات يجعل الإدارة مقيدة بذلك²، ومن ناحية أخرى فالجهة المختصة ملزمة بتعليل قراراتها بالرفض أو التأجيل وكل ذلك يخضع لرقابة القضاء الإداري طبقا لمبدأ المشروعية وعليه فإنه يجوز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري وقد قضى مجلس الدولة في قراره المؤرخ في 2000/01/31 في قضية (ح م) ضد بلدية موزاية ما يلي (وبعد التصدي للدعوى من جديد إلزام بلدية موزاية بأن تقوم بإجراء إشهار العقد الإداري المحرر في 10/11/1988

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

² - سايس جمال، الإجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الأولى، كليك للنشر، سبتمبر 2009، ص 695

والمتضمن بيع قطعة الأرض ذات مساحة أربعمئة متر مربع 400م² والكائنة بحي مغراوي عبد القادر، ورفض طلب التعويض لعدم التأسيس، مع تحميل المستأنف عليها بلدية موزاية المصاريف القضائية) .

-وبالرجوع لقانون الإجراءات م. 1 08-09 يمكن للقاضي توجيه أوامر للإدارة في بعض الحالات التي يرى فيها القاضي أنها توصله لتحقيق العدالة كالحالة التي نصت عليها المادة 819 إذا امتنعت الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه فيأمرها القاضي أو المستشار المقرر بتقديمه في أول جلسة، وتطلع المشرع الجزائري موضوع توجيه الأوامر في المواد 987-988-989 والمواد 980 إلى 988 كأن تحدد المحكمة الإدارية في حكمها محل التنفيذ أجل للمحكوم عليه لاتخاذ تدابير تنفيذ معينة، والأمر بالغرامة التهديدية مع تحديد تاريخ سريان مفعولها وكذا تصفيتها أو تخفيضها أو إلغائها، حيث يعود إلى الجهة القضائية الإدارية التي كانت قد قضت في الدعوى المحكمة الإدارية، مجلس الدولة).¹

2 -ومن جهة أخرى صدر عن مجلس الدولة في الملف رقم 5638 قضية (ب.و.ج) ضد مديرية المصالح الفلاحية وهران أن "القاضي الإداري لا يستطيع أن يلزمها بالقيام بعمل ما وأن سلطته تقتصر على إلغاء القرارات المعيبة أو الحكم بالتعويض".³ أن مجلس الدولة أقر مبدأ في مجال رقابة القاضي على أعمال الإدارة بأنه لا يجوز له إعطاء أوامر الإدارة لأن ذلك يعد مساساً بمبدأ الفصل بين السلطات ويتجلى هذا المبدأ في إحدى قراراتها منها قرار صادر عن الغرفة الرابعة المؤرخ في: 15/07/2002.²

وقد سحب المشرع من القاضي حق الحلول محل الإدارة ومنح الرخصة للطاعن في حالة رفض هذه الأخيرة منح الرخصة وهو ما كان معمول به في التشريع السابق ولم يعد من

¹ - محمد الصغير بعلي الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2009، ص 392.

² - قرار رقم 5638 في 15/7/2002، الغرفة الرابعة مجلة مجلس الدولة، العدد الثالث لسنة 2003، ص 161.

حق القاضي إلا منح الرخصة وللإلزام الإدارة بمنحها وحتى في حالة بعد إلغاء قرار الرفض فإنه غير مؤهل لإعطائها أوامر لهم إلا إذا ثبت حالة من حالات التعدي.¹

ثانيا: حالة صدور قرار بالقبول قم القيام بسحبه

إن رخصة البناء تنتهي بالمدة المحددة لنفاذها، فتعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء ويتحدد الأجل حسب حجم المشروع ويصبح إجباريا على صاحب المشروع تقديم طلب جديد لرخصة البناء تعد بدون إجراء دراسة جديدة شرط ألا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مغاير، وقد تتدخل الإدارة لإنهاء رخصة البناء بالسحب أي إزالة آثارها القانونية للماضي والحاضر والمستقبل، ونظرا لخطورة عملية السحب كونها تمس استقرار المعاملات والأعمال الإدارية وخطورتها على فكرة الحقوق الفردية المكتسبة فقيدها المشرع بشروط معينة، وقد كرست المحكمة العليا في قراراتها مبدأ استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي اتخذته السلطة المختصة لا يمكن سحبها وقد جسدت ذلك الغرف الإدارية بالمحكمة العليا في عدة قضايا.²

ثالثا: حالة صدور قرار بالقبول ثم لجوء الإدارة إلى وقف تنفيذ الأشغال

توقف أشغال البناء بأمر من القاضي الاستعجالي في حالة وجود انتهاك للأحكام المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير، غير أن الجهات الإدارية أن تأمر بوقف الأشغال أو تأجيل تنفيذ الرخصة المسلمة بصفة قانونية وقررت المحكمة العليا ما يلي: " من المقرر قانونا عندما يتحصل على رخصة إدارية حتى ولو كانت ضمنية، لا يحق للإدارة إعادة النظر فيها عن طريق اتخاذ قرار ناطق بوقف التنفيذ، ومن ثم فإن المقرر الأمر بتأجيل تنفيذ القرار

¹ - دليلة زرواقي، عمر باشا المنازعات العقارية (في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، الطبعة 2016، ص 352.

² - قرار رقم 29432 المؤرخ في 27/11/1982، المجلة القضائية، 1990، العدد 1، ص 188.

الأول يعد مشوباً يعيب تجاوز السلطة، ولم كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن تحصل بموجب مقرر صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي على رخصة تركيب باب حديدي قصد تسييج مستودعه، ثم صدر من نفس السلطة بمقرر آخر بموجبه تم تأجيل تنفيذ المقرر الأول، فإن المقرر الثاني يعد مستويًا يعيب تجاوز السلطة، وفي جميع الحالات التي تؤدي إلى مخاصمة القرار الإداري فذلك لا يؤدي إلى وقف تنفيذه.¹

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 الدعاوي الشخصية، وبذلك يجب على المدعي إثبات الخطأ المنسوب للإدارة وإثبات أنه قد يمس بحق ذاتي له يحميه القانون، وكذا العلاقة السببية.

وعلى اعتبار أن القرار منح رخصة البناء ذو طبيعة إدارية الأمر الذي يترتب عليه آثار قانونية، تترتب على القرارات الإدارية التي تنشأ عنها أضرار للغير وبالتالي فإنه يمكن تصور قيام المسؤولية الإدارية في الحالات التالية:

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

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

¹ - قرار رقم 53878 ، المؤرخ في 18/04/1987 من قانون 1990، عدد (3)، ص 194

- 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 أنه: " من المقرر قانون بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ولما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استلم 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 الأحياء العامة وهي الحالة لا يمكن إسنادها إلى خطأ مرفقي أو مخاطر غير عادية إذ ينتج عن هذا الوضع تحميل شخصا ما عبئا مع استفادة العامة منه مما يشكل خرقا لمبدأ المساواة أمام الأحياء العامة، كما في حالة تضمن أدوات التعمير أن القطاع المحدد لا يمكن البناء عليه لأنه سيكون موضوع لانجاز مشروع ذو منفعة وطنية طبقا لنص المادة 13 من ق 9 وعليه فهو قطاع غير قابل للتعمير المادة 19 من نفس القانون وهو الأمر الذي سبب ضررا لطالب الرخصة المستوفي لجميع الشروط القانونية والتقنية المطلوبة من جراء قرار رفض تسليم الرخصة وبالتالي يمكن للمعني رفع دعوى التعويض أمام القضاء الكامل بجبر الأضرار اللاحقة به.¹

¹ - ياسمين شرايدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال لسنة 2008/2007، ص 72.

الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض

لم يعرف المشرع الجزائري دعوى التعويض صراحة في نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 بل ذكرت بشكل ضمني في المادة 800 منه بعبارة "جميع القضايا" التي تفهم منها دعوى التعويض فجاء في نص م 800 ما يلي:

"المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا فيها"، كما جاء في قانون 08-09 ذكر الدعاوي التي تختص بها المحاكم الإدارية، ومن بينها دعاوى القضاء الكامل، والتي تضم دعوى التعويض باعتبار أن الدعاوى القضاء الكامل هي الأشمل وما دعوى التعويض بالنسبة سوى جزء منها.¹

أما فقهاء فعرفها البعض منهم على أنها الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتعويض ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة كما يلي "دعوى التعويض هي الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة، أمام الجهات القضائية المختصة، وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا، للمطالبة بالتعويض الكامل والعاقل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار، تمتاز بأنها من دعاوى القضاء الكامل وأنها من قضاء الحقوق،³ وترفع دعوى التعويض متى توفرت في المتضرر الصفة والمصلحة المنصوص عليها في المادة 13 من القانون 08-09.

¹ - المادة 801 من قانون 09/08.

الفرع الثاني: حالات رفع دعوى التعويض:

تتمثل حالات رفع الدعوى التعويضية كما يلي:

- حالة رفض الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء أو التأجيل منحها تنفيذ حكم قضائي محمول بالصيغة التنفيذية صادر لصالح المعني للأسباب غير جدية، فيقرر القاضي في هذه الحالة مسؤولية وتوجب التعويض لصاحب البناء.

- حالة سحب الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء التي منحها سابقا بطريقة غير مشروع وبالتالي القيام بمسئوليتها وترتيب التعويض عن الضرر. حالة التعدي من قبل الإدارة كأن تلجأ لهدم البناية بدون مبرر شرعي.

- حالة التعسف الإدارة بفرضها دون مبرر منح رخصة البناء رغم إلغاء قرار الرفض فيطالب بالتعويض عن الذي لحقه.¹

- حالة هدم البناء رغم وجود رخصة البناء صادر من طرفها، فالقاضي الإداري ينظر في طلبات التعويض التي ترفع أمامه.

- قد تمنح الإدارة المختصة رخصة البناء لطالبا ثم بعد ذلك يتبين أن القطعة الأرضية المزعم البناء عليها لا تتوافق وأحكام مخطط شغل الأراضي، فتقوم الإدارة بسحب رخصة البناء استنادا للمادة 52 من أمر 1915 فهنا لا يمكن أن يتذرع صاحب.²

- الرخصة بالأضرار التي لحقت من قرار السحب لطالب التعويض طالما أن الإدارة تطرقت تصرفا قانونيا صحيحا من حيث أنها سحبت قرار غير مشروع.¹

¹ - معوض عبد التواب دعاوى التعويض الإدارية وصيغها، دار الفكر الجامعي، الطبعة الثالثة، مصر، 1998، ص 11

² - عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2004، ص 255

- تسأل الإدارة عن تماطلها في اتخاذ الإجراءات فيما يلزم القاضي الإداري بتعويض الضرر على أساس المسؤولية بدون خطأ. -تقوم مسؤولية الإدارة على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة وهو مبدأ دستوري واعتبره المشرع الجزائري كأساس لنظرية المخاطر التي توجب وتحتم مسؤولية الإدارة عن نشاطاتها الضارة، إذ نص على التعويضات المستحقة والمحكوم بها كل البلديات في نطاق مسؤوليتها أمام الأفراد عن الأضرار الناجمة عن أعمالها وأعمال مخالفيها تدفع من ميزانية البلدية المسؤولة.²

وفي هذه الحالة يكون تعويض المتضرر على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أما الأعباء العامة، ويعد إخلال هذا المبدأ إذا بقيت الأعمال الإدارية المسببة للأضرار بالنسبة للأفراد بلا تعويض وينتج عن هذا الوضع تحميل شخص ما عبئا مع استفادة العامة منه، وحتى يتبين على الإدارة مسؤولية تعويض المتضرر يجب أن يكون الضرر الذي يتمسك به طالب الرخصة ناتج مباشرة عن الخطأ الإداري ويقدر العلاقة السببية المباشرة بين التصرف الإداري والضرر اللاحق بالمدعي القاضي الإداري فلا يأخذ إلا بالضرر اللاحق بصاحب البناء فلا يقبل مثلا دعوى المهندس المعماري على رفض طلب رخصة البناء لكون الضرر غير مباشر، ويقع عبء التعويض حسب الاختصاص الممنوح لكل جهة فيوزع ق 90- 29 والمرسوم 15-19 بين كل من الوزير المكلف بالتعمير والوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي فإذا منح هذا الأخير عقد رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية وكان العقد غير مشروع فالبلدية تتحمل عبء تعويض الأضرار اء كانت بخطأ أو بدونه، أما سو إذا منحها بصفته ممثلا للدولة فيقع عبء التعويض على الدولة لأنه لا يكون في هذه الحالة خاضع للسلطة السلمية، وخلافا لدعوى الإلغاء يجوز للقاضي الإداري الصلح في دعوى القضاء الكامل ومن

¹ - كمال محمد الأمين الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق لسنة 2015/2016، ص 180.

² - عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، مرجع سابق، ص 200.

بينها دعوى التعويض في أية مرحلة تكون عليها الخصومة المواد 970-971 من قانون 08-09 وهذا الصلح جاء به المشرع لتخفيف العبء على الهيئات القضائية والحد من صرامة الإجراءات، ويخضع القاضي الإداري في تقديره للتعويض إلى القواعد العامة من وجوب أن يكون كاملا وشاملا للأضرار اللاحقة بالمتضرر والعبارة في تقدير التعويض يكون وقت الحكم¹.

المطلب الثالث: اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في مجال منازعات رخصة البناء :

لا يوجد نص في القانون المقارن يعطي تعريف للقضاء المستعجل إلا أنه قد الفقه جرى والقضاء على تعريف الاستعجال بأنه الخطر الحقيقي المحقق بالحق المراد المحافظة عليه، الذي يلزم رده عنه بسرعته حيث لا يكون ذلك ممكنا في القضاء العادي ولو قصرت مواعيده².

ويمكن القول أن حالة الاستعجال تقوم بمجرد وجود وضعية يخشى أن تصبح غير قابلة للإصلاح³، وتعرض لاختصاص قاضي الاستعجال في المنازعات المتعلقة برخصة البناء من خلال الفرعين التاليين: الفرع الأول نتناول فيه حدود سلطة القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء الفرع الثاني نتناول فيه بعض التطبيقات القضائية للمنازعات المتعلقة برخصة البناء في مجال القضاء الاستعجالي.

1 - إسماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، طبعة 2004 ، دار هومة ، ص 222.
² - خليفة حسينة، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016/2017 .
³ - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظري الإختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الثالث، الطبعة الرابعة، 2007، ص 489.

الفرع الأول: حدود سلطة قاضي الاستعجال في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

قد يحدث أن يترتب على تنفيذ القرار الإداري أضرار قد يصعب تداركها فيما بعد، شريطة أن لا يكون هذا القرار يمس بحفظ النظام العام. ونجد أن اختصاص قاضي الاستعجال يكون في حالة الانتهاكات الخطيرة لقواعد التهيئة والتعمير ثمان وأربعين ساعة من تاريخ تسجيل الطلب.¹

يختص قاضي الاستعجال بإصدار أوامر فيما يتعلق بالعمارات الآيلة للسقوط بشأنها رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بأيلولة العمارة للسقوط ويأمر المالك القيام بالبناءات الضرورية لترميمها، وهنا يخول القانون للمواطن في المنازعة طلب خبرة مضادة لخبرة مصالح شرطة ال.² عمران ويرفع الملف لقاضي الاستعجال ليصدر الأمر خلال 8 أيام من تاريخ رفع الدعوى والقاضي الاستعجالي الإداري وهو يفصل في النزاع المعروض عليه أن لا يمس بأصل الحق الذي هو الإلغاء أو التعديل، فالسرعة التي تقتضيها في الفصل يعني القاضي الإداري الاستعجالي من اللجوء إلى وسائل التحقيق المتمثلة في الخبرة وسماع الشهود، المعاينة، الانتقال إلى الأماكن ومكنه المشرع من سلطة الحكم بالغرامة التهديدي لإجبار الإدارة على تنفيذ الأوامر في المواد من 980 إلى 988 ويعود الاختصاص إلى الجهة القضائية الإدارية التي كانت قد فصلت بها.³

¹ - المادة 920 من القانون 09/08 ، المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 صادر في 23/4/2008.

² - المادة 75 من المرسوم التنفيذي 176/91.

³ - المادة 918 من قانون 09/08.

الفرع الثاني: بعض التطبيقات القضائية للمنازعات المتعلقة برخصة البناء في مجال القضاء الاستعجالي:

طبقا لاجتهادات المحكمة العليا التي قررت متى كان من المقرر قانونا أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق ، فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون ولما كان المجلس القضائي الذي أمر عن طريق الاستعجال بوقف الأشغال المتنازع فيها، تعرض للفصل في الملكية بين الطرفين، فإنه بهذا القضاء يكون قد مس الموضوع وخرق القانون، ومتى كان كذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه تأسيا عن الوجه الثامن الطاعن بمخالفة هذا المبدأ.¹

وجاء في قرار خ ر أن 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

صدر قرار عن مجلس الدولة في قضية بلدية شلاطة التابعة لدائرة اقبو ولاية بجاية رفض القاضي الاستعجالي أمر أصحاب الحق بعدم التعرض للبلدية في إتمام الأشغال على أساس وجود تنازل حول المصلحة العامة، ففضى برفض الدعوى لأن الطلب يمس بأصل الحق.³

¹ - قرار رقم 33252 مؤرخ في 6/3/1985 ، المجلة القضائية 1989، العدد الرابع، ص 34.

² - قرار رقم 151591، مؤرخ في 11/06/1997 من قانون 1999 ، العدد (56)، ص 102.

³ - قرار مجلس الدولة 043277 ، بتاريخ 12/12/2007 مجلة مجلس الدولة عدد رقم: 09 لسنة 2009، ص، ص

المبحث الثاني: اختصاص القضاء العادي:

يختلف القضاء الإداري عن القضاء العادي وفي هذا الصدد يقول الدكتور سليمان الطمطاوي "يختلف القضاء الإداري عن القضاء العادي، فبينما تنحصر مهمة القاضي العادي في تطبيق القانون، ولمس نية المشرع فإن القضاء الإداري ليس مجرد قضاء تطبيقي كالقضاء المدني، بل هو في الأغلب قضاء إنشائي، يبتدع الحلول المناسبة للروابط القانونية التي تنشأ بين الإدارة في تسييرها للمرافق العامة وبين الأفراد.¹ فرخصة البناء تثير منازعات تدخل في اختصاص القاضي العادي سواء المدني أو الجزائي ولذا نتناول ذلك من خلال المطالب التاليين:

المطلب الأول: اختصاص قاضي المدني بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

يختص القاضي المدني في النزاعات بين الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص، ويكون ذلك أثناء تنفيذ الأشغال، فقد لا يحترم صاحب الرخصة أحكام وبنود الرخصة أثناء الإنجاز فيتعدى على الأملاك المجاورة فتلحق هذه الأشغال ضرراً شخصياً وباشراً للغير.

الفرع الأول: اختصاص قاضي الموضوع

تقوم الدعوى على أساس وجود خرق لقواعد العمران ومخالفة بنود الرخصة من قبل صاحب الرخصة وتلحق ضرراً شخصياً وباشراً بالغير ولا تناقش في هذه الحالة مسألة شرعية الرخصة أو محتواها، فقد يقوم المستفيد عن رخصة البناء بإقامة طابق فيحجب النور والهواء عن جاره أو فتح مطل لملكية الغير على مسافة لا تصل عن مترين أو إخلاله بقيود

¹ - عثمان ياسين علي، إجراءات إقامة الدعوى الإدارية في دعوى الإلغاء والتعويض دراسة تحليلية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2011، ص 95.

الارتفاع المقررة قانونا بموجب المادتين 711،709 من القانون المدني وللقاضي المدني إذا ثبت الضرر الحكم بالتعويض المناسب الذي لحق الغير إذا ما طلب منه الخصم ذلك.¹ حيث قررت المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 29/05/1985 أنه "من المقرر قانونا أنه لا يجوز للجار أن يكون له كل جاره مطل مواجهة على مسافة لا تقل عن مترين، ومن ثم فإن المعني على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الخير أثبت أن الطاعن فتح مطلات على جاره طبقوا صحيح القانون."².

ويطرح على القاضي المدني عدة حالات نذكر منها:

- حالة مطالبة الغير المعتدي على ملكيته بالبناء عليها بدون رخصة:

إذا اعتدى على الغير بالبناء على ملكيته بدون رخصة الغير رفع دعوى أمام القضاء العادي للمطالبة بالهدم أو التعويض.

- حالة مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام وبنود رخصة البناء: إذا خالف صاحب رخصة البناء أحكامها ومقتضياتها ونتج عن هذه أضرار للغير فيكون مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير وكذا قواعد القانون المدني فيكون مسئولا مدنيا اتجاه الغير ويلزم بالتعويض جبرا للضرر ذلك لأن التراخيص بالبناء تمنح لطالما بشرط عدم المساس بحقوق الغير، فكل فعل أيا كان يرتكبه الشخص ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.

الفرع الثاني : اختصاص قاضي الاستعجال العادي

يمكن للمتضرر من تنفيذ رخصة البناء، أن يرفع دعوى أمام قاضي الاستعجال مفادها طلب وقف الأشغال إلى حين الفصل في الموضوع طبقا لقواعد القضاء الاستعجالي،

¹ - ياسمين شرايبي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 22.

² - عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص

وهذا بتوفر عناصر الاستعجال وهي الخطر المحقق والضرورة الملحة والأمور التي لا تتحمل مرور الوقت لما قد ترتبه من أضرار ، ففي حالة البناء بدون رخصة وكما يتم وقف الأشغال هنا لا بد من إثبات أن هذا البناء يتم بدون ترخيص إداري، فهو أمر كافي دون اشتراط رفع دعوى في الموضوع لقبولها ، وطبقا لاجتهادات المحكمة العليا التي قررت: متى" كان من المقرر قانونا أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق، فإن القضاء بها يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون. ولما كان المجلس القضائي الذي أمر عن طريق الاستعجال بوقف الأشغال المتنازع فيها، تعرض للفصل في الملكية بين الطرفين، فإنه بهذا القضاء يكون قد مس الموضوع وخرق القانون¹.

ومتى كان ذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه تأسيسا عن الوجه المشار من الطاعن بمخالفة هذا المبدأ².

"إن طلب وقف الأشغال من اختصاص قاضي الاستعجال ، وأن شروط الاستعجال هي: حالة الاستعجال، أو عندما يقتضي البث في تدابير الحراسة القضائية أو أي تدبير تحفظي لا تسري عليه نصوص خاصة، وعدم المساس بأصل الحق، وكان من الواجب على قضاة الاستئناف في هذه الحالة، أن يناقشو دفوع ووسائل الإثبات المقدمة، ثم يجيبوا عنها بالقبول أو الرفض³. وجاء في قرار آخر "إن وقف الأشغال من طرف الجهة الاستعجالية لا يمس بأصل الحق، فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر التاجر عن مؤهلة البناء في انتظار الفصل التماسي في موضوع الدعوى.

1 شيخ سناء ، شيخ نسيمه ، أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها ، المرجع السابق ، ص 128-129.

² - قرار رقم (33252)، مؤرخ في 06/03/1985 من قانون 1989، العدد الرابع، ص 34

³ - قرار رقم 115984، مؤرخ في 9/11/1994 من قانون، 1997، عدد (51)، ص 75

المطلب الثاني: اختصاص القاضي الجزائري

باعتبار قواعد التهيئة والتعمير قواعد قانونية من النظام العام فإن مخالفتها ترتب المسألة الجزائية فيأتي دور القاضي الجزائري في الردع وقمع جرائم البناء بدون رخصة.

وعلى هذا الأساس يطرح التساؤل حول طبيعة المخالفات وعن التكييف القانوني لها، وما هي الجزاءات العقابية التي تقرر للمسؤولين عن هذه المخالفات وعن المتابعات الجزائية أمام القضاء الجزائري وهو ما سنتطرق له من خلال هذا المطلب

الفرع الأول: طبيعة المخالفات

أولاً: طبيعة المخالفات:

نصت المادة 77 من القانون 90-29 على ما يلي: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها. يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال المذكورة.¹

لم تحدد المادة السالفة الذكر الأفعال المجرمة، بدقة، وإنما جاءت عامة لكن بالرجوع للمرسوم التشريعي 04-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهمة المهندس المعماري، نجده قد حدد أنواع المخالفات من خلال نص المادة 50 والتي ألغيت بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 سنة 2004، وجاءت كالتالي:

¹ - قرار رقم 151591، مؤرخ في 11/06/1997 من قانون 1999، عدد 56، ص 102.

- 1- تشييد بناية بدون رخصة البناء على أرض تابعة لأملاك وطنية عامة أو خاصة أو على أرض خاصة تابعة للغير).
- 2- تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء.
- 3- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

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

- أنه اقتصر في تجريمه للبناء بدون رخصة على أعمال التشييد فحسب ولم يمتد ليشمل باقي الأشغال كالتالي .
- عيم والتمديد والتسييج بدون رخصة وكذا عدم تجديد الرخصة بعد مضي المدة المحددة لها.
- أنه لم يفرق بين مشاريع البناء الكبرى ومشاريع السكن الخاصة لتحديد العقوبة. أن المساحات والأقاليم والمناطق المحمية لم تحض بالحماية اللازمة بتشديد العقوبات الأهلية وكذا إجراءات متابعة خاصة¹.
- تقديره لعقوبة الغرامات الإدارية الموقعة من قبل الإدارة طبقاً لنص المادة 50 منه خرق لمبدأ براءة المتهم حتى إدانته من قبل جهة قضائية نظامية وكذا هي غرامات ضئيلة بدرجة كبيرة مما شجع الأفراد على الاستمرار في ارتكاب مخالفات رخصة البناء.

إن كل هذه العيوب كان من الواجب المشرع تداركها وتقنين نصوص جديدة تكفل الحماية الجزائية والقضائية لهذه القواعد والإجراءات، ولعل صدور القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية مؤخراً سوف يحقق من ذلك وهذه القوانين هي:

¹- قرار رقم: 90/29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 39.

- قانون رقم 02-2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.
- قانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية. قانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.
- قانون رقم 04-05 يعدل ويتمم قانون رقم 199 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وعليه فالمشرع الجزائري لم يعرف جريمة البناء بدون رخصة فإنه يمكننا تعريفها كما يلي: هي الجريمة التي يقوم فيها الجاني بإنشاء المباني الجديدة أو إقامة أعمال التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو التعديل أو إجراء أي تصليحات خارجية قبل الحصول على ترخيص إداري من الجهة الإدارية المختصة في مجال يستلزم الحصول عليها وفقا لما يسنه قانون التهيئة والتعمير والمراسيم الملحقة به.¹

ولبيان طبيعة الجرائم المتعلقة برخصة البناء باعتبارها مجرمة بموجب تشريع خاص فإنه لا بد من التطرق لطبيعتها من حيث ركنها المادي والمعنوي.

1- الجرائم المتعلقة برخصة البناء من الجرائم المادية: إن جريمة البناء بدون ترخيص تقع بقيام الشخص لأعمال ومنشآت بغير ترخيص أو مخالفة لأحكام الرخصة، وتتشكل هذه الجريمة من ثلاث عناصر أساسية هي:

- **العنصر المادي:** البناء وهو العنصر الايجابي ويتخذ أحد الصور التي تقرها المادة 50 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.²

¹- زرواقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 120.

²- تنص المادة (52) من القانون 29/90 تُشترط رخصة البناء من أجل تشيد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها ولتعميد البناءات وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهة على الساحة العمومية لإنجاز جدار صلبا للتدعيم أو التسييج .

- عدم وجود رخصة البناء : كحالة عدم طلب الرخصة من الجهات الإدارية أو رخص الإدارة تسلم الرخصة إما صراحة بموجب قرار الرفض، أو ضمناً بسكوتها بعد فوات الأجل القانوني للرد.

- أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء: فإنه لا يمكن قيام الجريمة في مواجهة الأعمال التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني ،¹ وحسب المادة 5 من القانون 90-29 أو الأعمال الخاصة بالهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع إستراتيجيتها من الدرجة الأولى، التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات،⁴ ومع ذلك فلا بد أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام القانونية في مجال التعمير والبناء.²

2- الجرائم المتعلقة برخصة البناء من الجرائم مستمرة: تعتبر الجرائم المتعلقة برخصة البناء جرائم مستمرة، باعتبار أن أعمال البناء قد تستغرق طويلاً، وعليه فإن احتساب مدة التقادم يبدأ منذ لحظة تمام المخالفة بالنسبة للدعوى العمومية.

3- الجرائم المتعلقة برخصة البناء عمدية: لا يمكن للقاضي أن يأخذ بحث نية المتهم، عند قيامه بأشغال البناء بدون رخصة أو عند مخالفته لمقتضياتها، سواء كان نشاطاً عمدياً أم لا.

ثانياً: المسؤولون جزائياً عن المخالفات:

يثور التساؤل حول المسؤول جزائياً عن جريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها، فهل هو مالك الأرض الذي له الحق في طلب رخصة البناء أم المهندس المعماري والذي يجب أن توضع وتؤشر مشاريع وتصاميمها من قبله أو مقاول البناء الذي يعتمد إليه حمل التشييد في أعمار عقد المقاولة طبقاً للقانون 90-29 المبدأ هو أن واجب

¹ - نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي 176/91.

² - المادة 5 من القانون 90/29.

الحصول على الرخصة يقع على مالك الأرض أي أنه صاحب المشروع أو من في حكمه وليس على المقاول أو المهندس المعماري. وعليه فإن الفاعل الأصلي في هذه الجريمة لا يكون إلا مالك الأرض أما المهندس أو المقاول فإنهما يقومان بدور عادي عمل البناء أو التشييد في إطار عقد معين إلا أنه ومع ذلك نلاحظ أن المادة 77 من قانون 90-29 تنص على أنه: "ويمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي والمستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال.¹

وهكذا فإن المشرع قد وسع دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم ومن ناحية ثانية دون الربط بين الملكية الأرض والمسؤولية الجزائية كما في الحق في البناء يضاف إلى ذلك فإن كلا من المقاول والمهندس ليسوا فاعلين أصليين لهذه الجرائم إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي ويعاون وأنه على تحقيق الركن المادي للجريمة أي تشييد بدون رخصة أو مخالفة لأحكامها ويدنو هما قد لا يمكن للمعني القيام بها وهذا لكونهما شركاء طبقا للنص المادة 41 من قانون العقوبات.²

تجدر الملاحظة إلى أن قانون العقوبات المعدل والمتمم وفي إطار الجرائم المرتبطة برخصة البناء فإنه يمكن متابعة الموظف العام جزائيا في حالة امتناعه شخصيا وبصفة

¹ - المادة 73 من القانون 08/15.

² - المادة 41 من الأمر 156/66 المؤرخ في 8 يونيو 1966 ، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية ، الجريدة الرسمية رقم 48 ، مؤرخة في 10 يونيو 1966 المعدل و المتمم .

- أمر رقم 20-04، ممضي في 30 غشت 2020، الجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 31 غشت 2020، يعدل ويتم الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 18 صفر عام 1386، الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية.

- أمر رقم 21-11، ممضي في 25 غشت 2021 الجريدة الرسمية عدد 65، المؤرخة في 26 غشت 2021، يتم الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 18 صفر عام 1386، الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية .

عمدية عن تنفيذ الحكم القضائي الذي يقضي بتسليم رخصة البناء المحكوم لهم وهذا بموجب نص المادة 136 من قانون العقوبات.

الفرع الثاني: التكييف القانوني والجزاءات المقررة لرخصة البناء

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها إلى جنائيات وجنح ومخالفات وفيما يخص الجرائم المتعلقة برخصة البناء، فمن خلال النصوص الجزائية الخاصة بالتهيئة والتعمير سواء في أحكام القانون 90-29 والمرسوم التشريعي 94-07 أو بعد صدور النصوص العمرانية الجديدة والمتعلقة بالمناطق المحمية التي ذكرت سالفًا فإننا نميز بين حالتين: بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 30 فقرة 02 من هذا القانون، والخاصة بمنع البناءات والمنشآت في المناطق الشاطئية.

كما تنص المادة 79 من القانون 99-11 متضمن قانون المالية لسنة 2000 "يعاقب كم ما يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة. كما هو منصوص عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية ما بين 50000 دج إلى 100000 دج بالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين وتجدر الملاحظة فيما يخص التدابير العينية التي يمكن الحكم بهما إلى جانب العقوبات الجزائية فإن القاضي الجزائي وعندما ترتكب المخالفات في هذه المناطق الأخيرة فإنه مازال محتفظا بسلطة في الحكم باتخاذ التدابير اللازمة والضرورية من أجل فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير فيهما بموجب هذه القوانين في الحكم بإعادة الأماكن إلى حالها الأصلي أو تنفيذ الأشغال اللازمة للتنمية وعلى نفقة المحكوم عليه وكذا مصادرة الآلات والأجهزة والمعدات التي استعملت في ارتكاب هذه المخالفات.¹

¹ - المادة 45 من قانون رقم 02/02 مؤرخ في 05/02/2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية، العدد (10)، 2002.

وهذا بعد إلغاء المادتين 76 و 78 من القانون 90-29 بموجب المرسوم التشريعي 94-07 والتي كانتا تمنح للقاضي الجزائي هذه الصلاحيات وبذلك تقلص دور القاضي الجزائي لينحصر في حكم بالعقوبة الجزائية دون التدابير والتي أرجعت إلى صلاحيات الإدارة بموجب هذا المرسوم. وقد جاء في القانون 08-15 فقد منح للوالي سلطة أمر المخالف بإعادة الأماكن إلى الحالة الأصلية وهدم البناءات المشيدة في الأجل الذي يحدده، وذلك في حالة البناء دون رخصة فوق الأملاك الوطنية أو الأملاك الخاصة التي لم تخصص للبناء.¹

الفرع الثالث: المتابعة القضائية

يتسم تحريك الدعوى العمومية في مخالفات رخصة البناء طبقا للمادة للإجراءات الجزائية إما من طرف النيابة العامة أو الإدعاء المدني.

أولا: 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 ونستند 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 398-95 المعدل والمتمم يرسل هذا المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ومدير الولاية المكلف بالتعمير المختص إقليميا.²

¹ - المادة 73 من القانون 08/15.

² - ياسين شريدي ، مرجع سابق، ص 75، 127

ثانيا: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المباشر:

يلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعترف بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري سواء بالنسبة للمتضرر من الجريمة في حالة ارتكاب المعني لمخالفة البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكامها، أو بالنسبة للغير كالجمعيات، وذلك استنادا إلى نص المادة 74 من قانون 90-29.

خاتمة

من خلال دراستنا لأحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في الحياة العملية يتضح لنا مدى الاهتمام الذي أولاه المشرع لها من تحديد الأشخاص الذين لهم الحق في طلبها وانتقالا للأشخاص المؤهلين لإصدارها ووصولاً لدراسة المنازعات الخاصة بها، إلا أن واقع العمران الجزائري لا زال يعاني العديد من الاختلافات ساهم فيها كل من المواطن و الإدارة فالمواطن الجزائري و رغم إدراكه لخطورة البناء الفوضوي و أثاره الجسيمة على البيئة و المحيط و حتى على سلامته و سلامة الأفراد عائلته إلا انه لا يتوانى في تشييد هذه الأبنية ، ضف إلى ذلك تراخي الإدارة التي منحت هذه المكنتات القانونية من اجل تنظيم عملية التهيئة و التعمير حيث أن المشرع الجزائري منح صلاحيات واسعة للجماعات المحلية في ميدان التهيئة و التعمير و إدارة المدن و لكن عند تتبع حالة العمران في المدن الجزائرية و إطارها المعيشي و ما يشهده من تدهور و قصور ، يدرك أن الخلل واضح في أداء البلديات لدورها في تنمية العمران الحضاري ربما بسبب الموظفين القائمين على هذا الدور كونهم أفراد منتخبين يسعون لكسب ود الناخبين على حساب المقاييس العمرانية التي يؤدي التخلي عليها إلى الكوارث حقيقية تهدد حياة قاطني هذه التجمعات السكانية.

و على هذا الأساس خلصنا من خلال هذه الدراسة إلى صياغة مجموعة من النتائج

نذكرها فيما يلي:

- (1) غياب ثقافة التعمير لدى المواطن، غياب الوعي البيئي و عدم احترام المساحات الخضراء و كذلك غياب المحيط الجمالي للمدن.
- (2) ركز المشرع على المحيط الحضري فحين تعاني حركة البناء الريفي من التهميش و قلة المراقبة بسبب عدم وجود فرق متخصصة تنحصر مهمتها في المتابعة و المراقبة الإدارية لأشغال البناء خارج المحيط العمراني ، مما يعني أن الأراضي الفلاحية الخصبة النادرة تبقى عرضة للتسوية.

(3) في مجال رخصة البناء نلاحظ طول الإجراءات من جهة و سهر الإدارة و تعسفها عن الرد عن الطلبات في الآجال المحدد قانونا ما يدفع طالب الرخصة اللجوء للقضاء و ما يستغرقه هذا الأخير من زمن وجيه.

(4) انعدام الانضباط و الردع اللازم و المتابعة الجدية لكل ما يتعلق بالعمران اين تبقى النصوص القانونية رغم كثرتها غير مطبقة و يطغى على المعاملات في هذا المجال اعتبارات أخرى شخصية و مصلحية أنتجت فوضى للعمران الذي يعيشه المجتمع الجزائري.

في ضوء ما توصلت إليه الدراسة من استنتاجات حاولنا في هذا المقام ان نضع

جملة من التوصيات التي قد تساهم في إيجاد حل مناسب للوضعية و نلخصها فيما يلي:

(1) تبسيط إجراءات تمنح الرخص و الشهادات المتعلقة بالتعمير و تقليل الوثائق المرفقة المطلوبة فمن شأن ذلك تشجيع الأفراد على طلب الرخصة المتطلبة قانونا لمباشرة انجاز البناء أو لمطابقته للمخططات البيانية و حدود الرخصة.

(2) تزويد الإدارة بكل الوسائل المادية و البشرية و التقنية من اجل تفعيل رقابتها في مجال التعمير و تحقيق الانسجام و التنسيق فيما بينها كما يجب تكوين و تأهيل الموظفين في مجال التهيئة و التعمير.

(3) إعادة النظر في النص التجريمي لجريمة البناء دون رخصة البناء الغير المطابقة لها من خلال تحديد الركن المادي للجريمة و كذا تشديد العقوبات المقررة له.

(4) تشديد الجزاء الإداري و كذا القضائي المترتب عن المخالفات التي تلحق بقانون العمران و تفعيل دور شريطة العمران بغية القضاء على البناء الفوضوي الذي يشوه صور مدننا و يعيق التنمية المستدامة و تقرير عقوبة الغرامة التهديدية في حالي الأمر من السلطة الإدارية بمطابقة البناء بعد محضر معاينة لبناء مخالف لرخصة البناء عن كل يوم تأخير في عدم البدء في مطابقة البناء وفق رخصة البناء

(5) لابد من إعادة التنظيم القانوني لقواعد التهيئة و التعمير في الجزائر على قرار الترقية العقارية بما يستجيب للتغيرات الحديثة في مجال التهيئة و التعمير في إطار حماية البيئة

و التنمية المستدامة مع واقع التوسع العمراني، إعطاء صلاحيات أكثر للجماعات المحلية في ميدان التهيئة و التعمير و التخفيف من ضغط الوصاية عليها و الذي يجعل هامش تدخلها محدود حتى يمكن لها أن تكون طرفا فاعلا أو على الأقل شريكا قويا في صناعة القرار المحلي المعنية به بالدرجة الأولى.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

1 - المؤلفات:

1. أشرف توفيق شمس الدين، "شرح قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء"، دون طبعة، دار النهضة العربية.
2. إسماعين شامة، "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري"، الطبعة 2004، دار هومة.
3. إقلولي ولد رابح صافية، "قانون العمران الجزائري"، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر.
4. بشر التجاني، "التحضير و التهيئة العمرانية في الجزائر"، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر.
5. بن وارث م، "مذكرات في القانون الجزائري (القسم الخاص) الطبعة الثالثة، 2006، دار هومة.
6. جمال سايس، الإجتهااد الجزائري في القضاء العقاري (قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة)، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، الجزائر، 2013.
7. سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل قانون الجزائري، الطبعة 14، دار بلقيس للنشر.
8. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة 2002، دار هومة.
9. عمر حمدي باشا القضاء العقاري في ضوء أحداث للقرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا ومحكمة التنازل، الطبعة 13، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014.
10. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر القاهرة، 2005.

11. عمار عوابدي، القانون الإداري، الطبعة 2000، ديوان المطبوعات الجامعية (الجزائر).
12. عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار قانة، باتنة 2011.
13. محمد سليمان الطماوي، القضاء الإداري، الجزء الأول، دون طبعة، دار الفكر العربي، مصر، 1979.
14. محمد الصغير بعلي، النظام القضائي الإداري الجزائري، الطبعة 2009، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة.
15. محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، الطبعة 2005، دار العلوم للنشر والتوزيع.
16. محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية (نظرية القانون، نظرية الحق) الطبعة 2006، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة.
17. محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر.
18. منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، الطبعة 2010، دار الهدى - عين مليلة - الجزائر.

2 - الرسائل والمذكرات العلمية

أ - رسائل الدكتوراه

1. عبد الرحمن عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006.
2. عزري الزين، المنازعات للقرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة

3. ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه في العلوم القانوني، جامعة محمد خيضر بسكرة سنة 2011-201
4. يزيد عربي باي ياستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة حاج لحضر -باتنة-2014-2015.

ب - رسائل الماجستير

1. بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، رسالة ماجستير كلية الحقوق جامعة تيزي وزو، 2007، ص.ص، 88-93.
2. حنان بلمرابط رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التعمير، رسالة لنيل شهادة ماجستير ،جامعة قسنطينة 2013
3. ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء ،رسالة لنيل شهادة ماجستير ،جامعة قسنطينة 2013
4. عيسى بن دوحه ،الاطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري ، رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون ،جامعة سعد دحلب،البليدة ، 2011
5. كمال تكواشت ،الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، رسالة ماجستير في القانون ،جامعة الحاج لخضر باتنة،نوقشت سنة 2009.
6. ياسمين شريدي،الرقابة الادارية في مجال التعميرو البناء، رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون ،جامعة بن يوسف بن خدة،الجزائر،2007.2008.
7. السبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، رسالة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، لسنة.2000/2002

ج - المذكرة القضائية

1. نسيمه مراحية، رخصة البناء، المذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 2005-2008.

3 - المقالات:

1. إقولي ولد رابح صافية، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية و السياسية، عدد خاص، الملكية و القانون، 2013.
2. بودريوه عبد الكريم، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير، مجلة القانون العقاري و البيئة، مستغانم، العدد 1، جوان 2013.
3. بودريوه عبد الكريم، آجال رفع دعوى الإلغاء، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 2010، 1.
4. رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 4، أبريل 2009.
5. شيخ سناء، شيخ نسيمة، أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، العدد الأول جوان 2013.
6. عبد الله العويجي، الرقابة العمرانية القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق و الحريات، بسكرة، سبتمبر 2013.
7. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور لمجلة العلوم الإنسانية، للعدد 8، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2005.
8. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، بسكرة، العدد 3، فيفري 2008.
9. عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران، مجلة المفكر، العدد 6، ديسمبر 2010.
10. مباركي الميلود، التدابير الوقائية و الردعية للأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء، مجلة القانون العقاري و البيئة، مستغانم، العدد 1، جوان 2013.

11. محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، المركز الجامعي للشيخ العربي تبسي، العدد1، مارس 2007.

4 - المداخلات:

2. عزري الزين، تنظيم النشاط العمراني تشريعا وقضاء في الجزائر، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الدولي حول التسيير العقاري ليومي 10-11 جوان 2008، وزارة السكن، الجزائر.

5 - النصوص القانونية

أ - القوانين:

1. القانون رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم (ج.ر) العدد 70 لسنة 1975 .
2. القانون رقم 82-02، المؤرخ في 06 فبراير 1982 جريدة البناء و تجزئة الأراضي للبناء، الصادر بتاريخ 09 فبراير 1982 جريدة رسمية رقم 06.
3. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، ج.ر، عدد1990،49، يتضمن التوجيه العقاري.
4. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، ج.ر، عدد 199052 ص 1662، تتعلق بالتهيئة و التعمير.
5. القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003، متعلق بحماية البيئة في إطار التهيئة المستدامة، ج.ر، عدد 43 المؤرخة في 20 يوليو 2003.
6. القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل و يتم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية رقم 71 المؤرخة في 10 نوفمبر 2004.

7. القانون رقم 06/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15 أوت 2004.
8. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ج.ر عدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008.
9. القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر عدد 44 المؤرخة في 03 أوت 2008.
10. القانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 يوليو 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 37 المؤرخة في 03 جويلية 2011.
11. قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق 12 يوليو 2022 ، يعدل و يتم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 و المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، ج.ر ، ع 48 ، صادر بتاريخ 17 يوليو 2022 .
- 12.

ب-الأوامر:

1. الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31/12/1992، يتضمن تمديد العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية.
2. الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الصادر بتاريخ 17 أكتوبر 1975، ج.ر رقم 34.
3. الأمر رقم 75-68 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

4. الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة

1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/05

المؤرخ في 20/06/2005 ج. ر رقم 44.

5. أمر رقم 20-04، ممضي في 30 غشت 2020، الجريدة الرسمية عدد 51،

المؤرخة في 31 غشت 2020، يعدل ويتمم الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 18

صفر عام 1386، الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات

الجزائية.

6. أمر رقم 21-11، ممضي في 25 غشت 2021 الجريدة الرسمية عدد 65، المؤرخة

في 26 غشت 2021، يتم الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 18 صفر عام

1386، الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية .

ج - المراسيم:

1. المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الإنتاج

المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32، المعدل والمتمم

بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51.

2. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة

و التعمير والبناء الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 جوان 1991.

3. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 المعدل و المتمم، يحدد

كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة

المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 جوان

1991.

4. المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد

مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به

(الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 11 سبتمبر 2005) .

5. المرسوم التنفيذي 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به (الجريدة الرسمية عدد 62 المؤرخة في 11 سبتمبر 2005).

6. المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، يحدد كفايات تحضير شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك (الجريدة الرسمية رقم 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 2009).

7. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها (الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 12 فبراير 2015).

د-القرارات:

1. قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 12 سبتمبر 2007، مجلة القانون العقاري و البيئة مستغانم، العدد الأول، جوان 2013.

2. قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 12 مارس 2008، مجلة القانون العقاري و البيئة مستغانم، العدد الأول، جوان 2013.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

- 01- Patrick Gerard، Pratique du droit de l'urbanisme، edition Eyrolles 1993.
- 02- Djillali Adja، Bernard Drobenko، Droit de l'urbanisme، Alger ،Berti Edition، 2007.
- 03- Jacquot Henri et Priete François، Droit de l'urbanisme، 3éme edition، Dallez، 2000.
- 04- Gerard Patrick، Pratique de droit du l'urbanisme، 4éme edition، Eyrolles، 2004.

الفهرس

إهداء

شكر

| | |
|----|---|
| 01 | مقدمة..... |
| 08 | الفصل الأول :الإطار المفاهيمي للأحكام رخصة البناء |
| 09 | المبحث الأول : ماهية رخصة البناء..... |
| 09 | المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء..... |
| 09 | الفرع الأول : تعريف رخصة البناء..... |
| 10 | الفرع الثاني : عناصر رخصة البناء..... |
| 12 | الفرع الثالث : خصائص رخصة البناء |
| | الفرع الرابع : أهداف رخصة البناء..... |
| 14 | |
| 16 | المطلب الثاني : نطاق تطبيق رخصة البناء..... |
| 16 | الفرع الأول : النطاق الموضوعي لرخصة البناء..... |
| 19 | الفرع الثاني : النطاق الإقليمي لرخصة البناء..... |
| 21 | الفرع الثالث: النطاق الشخصي لرخصة البناء |
| 24 | المبحث الثاني : إجراءات منح رخصة البناء..... |
| 25 | المطلب الأول : صفة طالب رخصة البناء |

| | |
|----|---|
| 25 | الفرع الأول: صفة طالب الرخصة البناء..... |
| 27 | الفرع الثاني : مضمون الطلب ومكوناته..... |
| 30 | المطلب الثاني: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء..... |
| 31 | الفرع الأول : الجهات الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء..... |
| 33 | الفرع الثاني : التحقيق في طلب رخصة البناء..... |
| 37 | الفرع الثالث : حالات البت في طلب رخصة البناء..... |
| 43 | خلاصة الفصل الأول..... |
| 45 | الفصل الثاني : المنازعات المتعلقة برخصة البناء..... |
| 46 | المبحث الأول : اختصاص القضاء الإداري..... |
| 46 | المطلب الأول : اختصاص قاضي الموضوع بنظر دعوى إلغاء رخصة البناء..... |
| 46 | الفرع الأول : تعريف دعوى الإلغاء..... |
| 47 | الفرع الثاني : إجراءات رفع دعاوى منازعات رخصة البناء..... |
| 49 | الفرع الثالث : أسس دعوى الإلغاء..... |
| 50 | الفرع الرابع : حالات رفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري..... |
| 55 | المطلب الثاني : اختصاص قاضي الموضوع بنظر دعوى التعويض..... |
| 57 | الفرع الأول : تعريف دعوى التعويض..... |
| 58 | الفرع الثاني : حالات رفع دعوى التعويض..... |

- المطلب الثالث : اختصاص قاضي الاستعجال.....60
- الفرع الأول : حدود سلطة قاضي الاستعجال الإداري.....61
- الفرع الثاني : بعض التطبيقات القضائية للمنازعات المتعلقة برخصة البناء.....62
- المبحث الثاني : اختصاص القضاء العادي.....63
- المطلب الأول : اختصاص القاضي المدني بالنظر في منازعات رخصة البناء.....63
- الفرع الأول : اختصاص قاضي الموضوع.....63
- الفرع الثاني : اختصاص قاضي الاستعجال العادي.....64
- المطلب الثاني : اختصاص القاضي الجزائي.....66
- الفرع الأول : طبيعة المخالفات.....66
- الفرع الثاني : التكييف القانوني والجزاءات المقررة.....71
- الفرع الثالث : المتابعة القضائية.....72
- خاتمة.....75
- قائمة المراجع.....79

ملخص مذكرة الماستر

ومن هنا نستنتج في هذه المذكرة لأحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها ، يتضح جليا مدى الاهتمام الذي أولاه المشرع الجزائري لها عن طريق التشريعات والتنظيمات وذلك لضمان فعاليتها فاشتراط ضرورة الحصول عليها في انجاز أي بناء جديد أو إحداث تغيير في بناء قائم أو تحويل بناية باستثناء بعض البنائات المحمية بسرية الدفاع الوطني أو الهياكل القاعدية التي تكتسي طابع استراتيجي كما حدد صفة أصحاب الحق في الحصول عليها من طرف سلطات مختصة بإصدارها وفقا لإجراءات ودراسات تقنية ، ويكون لهاته السلطات حق القبول أو الرفض أو تأجيل منحها طبقا لما حدده قانون التهيئة والتعمير ، وقيدها في المقابل بإلزامية تسبب قراراتها ، كما فرض الرقابة على عمليات تشييد المباني منذ انطلاق الأشغال بواسطة رخصة البناء بعد دراسة الملف وتستمر رقابة لإدارة على حسن تنفيذ الأشغال إلى غاية انجاز البناء والحصول على شهادة المطابقة وقد تتوفر جميع الشروط المطلوبة قانونا لكن تتعسف السلطة المختصة بمنحها في استعمال سلطتها وقد تمنحها دون مراعاة لقوانين العمران فهنا يحق لكل متضرر من هذه القرارات اللجوء للقضاء الإداري لطلب إلغاءه فيدخل القاضي الإداري ليحمي مبدأ المشروعية سواء كانت داخلية أو خارجية ، وله الحق أيضا في رفع دعوى استعجالية لوقف تنفيذ القرار المطعون فيه إذا توافرت شروط الاستعجال إلى حين فصل قاضي الموضوع في دعوى الإلغاء ، ولجبر الأضرار اللاحقة به له الحق بطلب تعويضه عن الأضرار التي تسببها له صاحبة القرار سواء بخطئها أو بدون خطأ وأكثر من ذلك يمكن أن تقرر عليها غرامة تهديدية تدفعها الإدارة عن كل تأخير لتنفيذ الحكم الصادر ضدها.

الكلمات المفتاحية:

1/ المنازعات الادارية 2/ رخص البناء 3/. اختصاص 4/. تطبيق رخصة البناء 5/ إجراءات

Abstract of The master thesis

Hence, we conclude in this memorandum of the provisions of the building permit and the disputes related to it. It is evidently clear the extent of the attention given to it by the Algerian legislator through legislation and regulations in order to ensure its effectiveness. He stipulated the necessity of obtaining it in the completion of any new building or making a change in an existing building or converting a building with the exception of some buildings. Protected by the National Defense Secret Service or base structures that have a strategic nature, as defined by the competent authorities to issue them according to procedures and technical studies, and these authorities have the right to accept, reject or postpone their granting in accordance with what was determined by the Planning and Development Law, and in return they are compulsory. Reasoning for its decisions, as well as imposing control over building construction operations since the start of the works by means of a building permit after studying the file, and the management's control over the proper implementation of the works continues until the completion of the construction and obtaining a certificate of conformity. Without taking into account the laws of construction, here everyone affected by these decisions has the right to resort to the administrative judiciary to request its cancellation, so the administrative judge intervenes to protect the principle of legality, whether internal or external, and he also has the right to file an urgent case to stop the implementation of the contested decision if the conditions for urgency are met until the matter judge decides on The lawsuit to cancel, and to redress the damages caused to him, he has the right to request compensation for the damages caused to him by the decision-maker, whether through her fault or without fault, and more than that, a threatening fine may be imposed on her by the administration for every delay in implementing the judgment issued against her.

key words:

1/Administrative disputes 2/ Building permits 3/. Specialization 4/. Building permit application 5/ Procedures