الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

المرجع: .....

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون خاص

من إعداد الطالب(ة):
خليفة حاج

تحت إشراف الأستاذ(ة):
لعور ريم رفيعة

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذة	بن قطاط خديجة	رئيسا
الأستاذة	لعور ريم رفيعة	مشرفا مقررا
الأستاذة	لطروش أمينة	مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

نوقشت يوم : 2020/11/04

{وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ ۚ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ أُنِيبُ}

[هود من الآية:88]

شكر وعرفان

أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذة الفاضلة " لعور ريم رفيعة " على قبولها أولا الإشراف على المذكرة وكذا مساعدتها وصبرها علينا طيلة مراحل إنجاز هذا البحث، وعلى كل
التوجيهات والنصائح التي ساعدتنا على تصويب وإنجاز هذا العمل.

كما نتقدم بشكر موازي إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بالموافقة على مناقشة هذه المذكرة وتحملهم عناء قرائتها وإثرائها بإنتقاداتهم وملاحظاتهم البناءة.

شكر خاص للأستاذ خليفة أمين من كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الشلف والزميل أمين بوشرور على مساهماتهما في إتمام هذا البحث.

خليفة حاج

إهداء

إلى منبع الحب والحنان أمي العزيزة، والى مصدر التشجيع والالهام أبي الغالي رحمه الله وأسكنه فسيح جناته؛

الى الاسرة الصغيرة والعائلة الكبيرة فرداً فرداً؛

إلى كل من مد لي يد العون لإنهاء بحثي هذا.

خليفة حاج

قائمة لأهم المختصرات:

أولا: باللغة العربية.

-ج. ر: الجريدة الرسمية.

-ص: الصفحة.

-ط: الطبعة.

-د.ط: دون طبعة.

-د.س.ن: دون سنة نشر.

-د.د.ن: دون دار النشر.

-د.م.ن: دون مكان نشر.

ثانيا: باللغة الأجنبية:

-art: Article.

-ed: Edition.

-p: Page.

مقدمة:

مقدمة

تعد نوعية البنايات وشكلها وادماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على السواء، وقد تطورت هذه المفاهيم لتصبح قوانين قائمة بذاتها تشمل وضع القواعد القانونية الرامية إلى كيفية تنظيم المدن وانجاز التجمعات السكنية العمرانية ، تنظيم الأراضي والمجالات القابلة للتعمير، انجاز وتطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرض، تحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية من زراعة، صناعة، سكن، المحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام والحضاري وهذا بموجب سياسة واستراتيجية عامة تحدد على أساسها القوانين وتنفذ عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.

نتيجة الإيمان بدور العمران في بناء تحظر وتطور المجتمعات، تجلت ضرورة الاهتمام بتنمية وترقية وفق نسق معلوم يعبر عن هوية الدولة الحديثة، والتسليم بدور الأفراد في هندسة المحيط العمراني للمدينة، يقتضي تمكينهم من حق الملكية[1]، المادة 52 من دستور سنة 1996، وكذا بموجب القانون المتخصص في تنظيم حق الملكية وهو القانون المدني[2]، حيث يعمل الأفراد على ممارسته بما يتوافق مع مصالحهم الشخصية، وهو ما يولد حقوق أخرى مرتبطة به من بينها حق البناء المقترن على وجه الخصوص بالملكية العقارية، ومنه يمكن المالك من الاستعمال والاستغلال والانتفاع بها في الأوجه المفيدة له[3].

---

[1]- عرفته المادة 674 من القانون المدني الجزائري على النحو الأتي: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل تحرمه القوانين والأنظمة.

[2]- الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ، الموافق 26 سبتمبر 1975 الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد78 سنة 1975، معدل ومتمم.

[3]- خير الدين بن بشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، الجزائر، 2014، ص.21

[1]- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية)، دار هومة، الجزائر، 2014، ص.182

مقدمة

نظرا لارتباط حق البناء بحق الملكية العقارية من خلال ممارسة جملة من الأنشطة العمرانية عليها، فقد اقترح الفقه كأثر مباشر لإقرار الدور الاجتماعي الذي يلعبه حق الملكية، لزوم الفصل بينهما على أن يبقى حق الملكية استئثارا يخص المالك، في حين يكون حق البناء حق للجماعة، يساهم في تقويم حركة النشاط العمراني، في حين يكون حق البناء حق للجماعة[4]، يساهم في تقويم حركية النشاط العمراني، وعليه وضعت الدولة على عاتقها ضرورة حمايته وتثميره باشتراك سلطاتها العامة في رسم مقاييس عمرانية متجانسة، فتعمل السلطة التشريعية على سن قوانين تهيكل استعماله، في حين أن السلطة التنفيذية تنظمه، وصولا إلى السلطة القضائية التي تصحح التجاوزات المرتكبة أثناء ممارسته.

أوجد المشرع الجزائري في ظل ذلك جملة من النصوص التشريعية، إضافة لاعتماد السلطة التنفيذية نصوصا تنظيمية، تمس مجال ممارسة حق البناء في مختلف مراحله، على رأسها تلك السابقة لعملية القيام بأشغال البناء، وذلك بقواعد تضبطها في وثيقة تسمح بمباشرتها، هي "**رخصة البناء**"، باعتبارها شكل من أشكال الرخص والشهادات العمرانية.

تستوحي الدراسة أهميتها القصوى من كون أحكام رخصة البناء تمر على مستوى نوعين من الأنظمة، الأول نظام وقائي كرقابة مسبقة عليها، في حين أن الثاني نظام ردعي في شكل رقابة بعدية، تمارسها هيئات إدارية وقضائية مؤهلة قانونا، وفق ما يحقق نوعا من التعايش بين الحرية والسلطة العامتين كأصلين متقابلين، من حيث أن الحرية العامة مطلب إنساني واجتماعي وسياسي وقانوني، وبالمقابل تتجسد السلطة العامة من خلال دور الإدارة والقضاء في حماية النظام العام للدولة، كل ذلك بهدف التأسيس لإقامة عمران نظامي يحقق تنمية مستدامة على جميع الأصعدة، ويحافظ على العناصر الطبيعية للمحيط، إضافة للقضاء على مظاهر البناء الفوضوي غير القانوني، وما قد يصاحبه من أخطار تمس بالدرجة الأولى الوجه الجمالي للمدن والتجمعات السكنية الحضارية.

إن خوضنا في هذا الموضوع، نابع عن جملة من المعايير الذاتية والموضوعية، أهمها:

-السعي لمعرفة الأسباب الفعلية لتفشي ظاهرة البنايات الفوضوية وتدهور مظهر النسيج العمراني الجزائري.

- دراسة دور الأحكام المتعلقة برخصة التي تضمنتها الترسانة القانونية العمرانية المعتبرة، في تنظيم عملية التهيئة والتعمير.

- البحث في مدى ارتباط أحكام رخصة البناء بباقي قواعد التهيئة والتعمير، وكذا بالقواعد القانونية العامة في الإطار الإداري والعادي.

- محاولة إبراز مكمن الخلل لما يظهر من عدم تجانس في حركية النشاط العمراني، إن كان يعود لقصور النصوص القانونية في حد ذاتها، أم لتقاعس الإدارة المخولة بصلاحيات واسعة في تطبيق أحكام رخصة البناء، أم لتراجع دور القضاء في ردع الإخلال بهذه الأحكام، أم لنقص الثقافة القانونية لدي الأفراد الذين يعتبرون المسبب الأول للخروقات المرتكبة في مجال رخصة العمران.

- التحمس لوضع بصمة في الموضوع، والذي يتسم بنوع من الحداثة في الجزائر، ولم يكن موضع دراسة تفصيلية ومعمقة إلا في بحوث معدودة.

محاولة منا لتجميع عناصر البحث في أطر متكاملة، ومعالم متناسقة، وأبعاد تفصيلية، فقد تم الاعتماد على فحص النصوص القانونية المؤطرة لمجال الترخيص بالبناء المعتمدة في الجزائر، لاسيما القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير،

[1]- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52، لسنة 1990، معدل متمم بالقانون رقم 05/04، المؤرخ في 14 أوت سنة 2004 ، (ج ر، عدد 51، لسنة 2004).

المؤرخ في 13 جمادى الأول عام 1411 هـ، الموافق 1990/12/01[1].

انطلاقا من التوطئة السابقة ارتأينا انتهاج دراسة الموضوع على ضوء التساؤل المحوري الأتي:

مدى فعالية النظام القانوني لرخصة البناء في ضبط ممارسة الحق في البناء من أجل تحقيق تنمية عمرانية مستدامة في الجزائر؟

قصد الإجابة عن هذا التساؤل المطروح والإحاطة بالأبعاد العامة للموضوع، سنتبع بالدرجة الأولى المنهج الوصفي المساعد على إظهار معالم رخصة البناء، والذي يتخلله في بعض الأحيان المنهج التحليلي المعتمد لرسم بعض جزئيات الموضوع، من خلال تحليل النصوص والقرارات القضائية المعتمدة، وفي أحيان أخرى اللجوء للمنهج الاستدلالي عن إسقاط بعض القواعد المعتمدة في النظريات القانونية العامة على موضوع دراستنا.

سعيا منا للإلمام بأكبر قدر ممكن الأحكام المتعلقة برخصة البناء، وبعد الاستهلال بهذه المقدمة المحتوية لأهم النقاط المتعارف عليها منهجيا، سنحاول تفصيل بعض جزئيات الموضوع من خلال فصلين نختتم كل واحد منهما بخلاصة عامة.

نتطرق للرخصة الإدارية كآلية للرقابة القبلية على الحق في البناء في **الفصل الأول**، والذي سننتهج فيه طريقة التأصيل الفكري والإجرائي فيما تعلق بأحكام رخصة البناء على المستوى الإداري وفق مبحثين

أما **الفصل الثاني** فسيتم تخصيصه لأهم المنازعات التي من شأنها أن تثور نتيجة الإخلال بالأحكام القانونية المنظمة لرخصة البناء على مستوى كل من جهات القضاء الإداري والعادي في النظام القانوني الجزائري.

لنتوصل في الأخير إلى حوصلة شاملة، نعتمد في إطارها ترسيخ آفاق مستقبلية للموضوع، بإثارة إشكاليات تخص مواضيع مكملة من شأنها دفع الباحثين لإثرائها بموجب بحوث علمية متخصصة، وصولا إلى تتويج الدراسة بجملة من الملاحظات المدعمة بتوصيات مقترحة لتغطية بعض النقائص التي تمس الموضوع في طريقة أو مستوى المعالجة، مع تدعيم الدراسة ببعض الملاحق الموضحة لمعالمها.

الفصل الأول

الرخصة الإدارية: آلية للرقابة القبلية على الحق في البناء

إن الهدف الأساس من وضع منظومة للتشريعات العمرانية، هو إيجاد أدوات في متناول السلطة العامة المختصة تمتلك بموجبها، القدرة الفعالة في تخطيط وتوجيه عمليات التنمية العمرانية ، وما يتعلق بها من تنمية اجتماعية واقتصادية والحفاظ على الموارد الطبيعية، مع التركيز على تحسين كفاءة البيئة العمرانية، وذلك بموجب ما تتميز به القوانين أو التشريعات العمرانية من تأثير على الافراد والمجتمعات، بالإضافة إلى تطوير البرامج والخطط التنموية المؤدية إلى إحداث التغير والتطور في البيئة العمرانية والعالقات التكاملية بينها وبين الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية.

استنادا لنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري، نجد أن المشرع قد عرف حق الملكية بكونه حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، وبالنظر لارتباط الحق في القيام بعملية البناء مع ملكية العقار[1]، فإن لكل مالك إمكانية الحصول على ترخيص بناء للقيام بأشغال التعمير، والذي يعتبر وسيلة فعالة في تنظيم النسيج العمراني، باعتباره انعكاس أو تجسيد للشروط القانونية والتنظيمية الخاصة بالبناء التي تتضمنها قواعد العمران[2]، على رأسها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 اوت 2004، والمرسوم التنفيذي رقم 19/15، واللذان إطار الترخيص الإداري بذلك (مبحث أول)، وفرض من خلالهما المشرع الجزائري ضرورة الحصول على رخصة بناء وفق نظام قانوني يسمح بخلق نوع من التوازن بين ما للأفراد من حقوق تخولهم استعمال ملكياتهم الخاصة بحرية، وما للإدارة من سلطات في مجال رقابة النشاط العمراني (مبحث ثاني).

المبحث الأول: رخصة البناء: دراسة في أصل المفهوم وأهم قيد على ممارسته

بتركيز دراستنا على تنظيم حركة النشاط العمراني بموجب رخصة البناء كوسيلة لإعمال صلاحيات الضبط الإداري في مجال العمران، نجد أن التشريع الجزائري وعلى غرار باقي التشريعات المقارنة قد نظمها بفرض بعض الضوابط على الحقوق والحريات العامة، التي يظهر من خلالها تدخل الإدارة كسلطة ضابطة لأشغال البناء بموجب ترخيص تمكن الأفراد تلبية احتياجاتهم العمرانية المختلفة، والمحافظة في نفس الوقت على مقتضيات البيئة[1]، والاستغلال العقلاني للعقار[2]، ولرصد الأحكام النظرية المتعلقة برخصة البناء سنحاول تحديد المجال المفاهيمي لها من خلال المطلب الأول، أما في المطلب الثاني فسنعتبر حصر نطاق تطبيق رخصة البناء.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

أن إمكانية الإلمام بمجمل الأحكام التنظيمية لأي موضوع قانوني تستدعي منا بداية حصر مفهومه، وبذلك فإن لرخصة البناء معالم توضيحية يمكن على ضوئها تمييزها عن باقي صور الرقابة المعتمدة من طرف المشرع الجزائري في مجال هندسة النسيج العمراني، وفق ما يتماشى مع مقتضيات النظام العام بأبعاده التقليدية والحديثة من بينها النظام العام الجمالي.[3]

ولتوضيح معالم المجال المفاهيمي لرخصة البناء، كان لزاما علينا ضبط مدلول رخصة البناء من جهة، والفصل في الطبيعة القانونية لها من جهة ثانية.

---

[1]- فريد بوبيش، حماية البيئة في مشاريع التهيئة والتعمير مسؤولية من؟ رؤية سيسيولوجية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم سياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، فيفري 2013.

[2]-خير الدين بن مشرنن، إدارة الوقف في القانون الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري المحلي، جامعة تلمسان، 2012/2011، ص.25

[3]- عبد الرحمان العزواي، الرخص الإداري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه الدولة القانون العام، كلية الحقوق، الجزائر، جوان 2007، ص05.

الفرع الأول: مدلول رخصة البناء

محولة لنا لضبط مدلول رخصة البناء، بدراسة هذه النقاط وفق مستويين الأول: لغوي نحاول من خلاله التطرق لما يفيد التعريف بالمصطلحات المفتاحية لموضوع بحثنا، أما الثاني: فهو المستوى الإصطلاحي كنوع من التحديد القانوني لرخصة البناء.

أولا: رخصة البناء في المعنى اللغوي

نظرا لأن موضوع بحثنا يتكون من كلمتين أساسيتين هما: (الرخصة والبناء)، فسنتعرض لتعريف كل منهما على حدى، كما يلي:

-الرخصة لغة: الإذن والفرصة والتيسير والتسهيل في الأمر، وأخذ رخصته: بمعنى أخذ نصيبه، ورخص له في الأمر: أذن له فيه بعد النهي عنه، والرخصة: إذن تعطيه الحكومة تجيز به أمرا ما، ويراد بالرخصة في اللغة العربية عدة معاني من أهمها ما جاء في لسان العرب باعتبارها الاذن بالأمر بعد النهي عنه[1].

-أما البناء لغة: فهو من الفعل (بنى، يبني)، والجميع أبنية، وأبنيات جمع الجمع، ويقصد به ما تم تشييد وبناؤه فيما لا ينمو كالحجر والطين ونحوه[2].

ثانيا: تعريف التشريعي والفقهي لرخصة البناء

لم يعِّرف كل من القانون رقم 90/ 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ولا القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم له رخصة البناء، كما أن مختلف التشريعات المكملة التي

---

[1]- أبو الفضل جمال الدين بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، المجلد السادس، الطبعة الأولى، دار صادر، بيروت، ص128.

[2]- أبو الفضل جمال الدين بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة، دار الهلال، بيروت، 2004، ص160.

وضعت هي الأخرى بعض أحكام رخصة البناء لم تتعرض إلى تعريفها بالمقابل، وردت عدة تعريفات فقهية لرخصة البناء نذكر منها:

أنها من قيود حق الملكية المقررة للمصلحة العامة؛ يعد هذا التعريف قاصرا نوعا ما، ذلك أنه لم يتم التعرض فيه إلى طبيعة رخصة البناء أو إلى عناصرها أو إلى الجهة المكلفة بإصدارها و ما إلى ذلك .كما عرفت أيضا بأنها: "الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي، في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي، أو تعلية أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة للمصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير، بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية"[1].

إن هذا التعريف مقبول من الناحية العملية، حيث أن الباحث قد ركز هنا – بحكم عمله كموثق– في تعريفه لرخصة البناء على ذكر مراحل صدورها بإيجاز مفيد، وإن كان قد أهمل التعرض في تعريفه إلى طبيعة هذه الوثيقة الرسمية وعناصرها

كما أنه يتوجب ذكر ملاحظة مهمة هنا، ألا وهي أن البلدية ليست الجهة الإدارية الوحيدة التي لها صالحية إصدار رخصة البناء في كافة الحالات .

وهنالك من عرفها بأنها: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الادارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران"[2].

وما يستشف من هذا التعريف أنه قد أصاب باستعماله تعميم التعبير في قوله: "السلطة الإدارية"، فتفادى بذلك الخطأ الذي وقع فيه التعريف السابق كما أنه قد ركز على ضرورة احترام قواعد العمران عند إصدار رخصة البناء.

[1]– بوريس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، عدد 10، سنة 2000، ص11.

[2]-gorges peiser, droit administratif, Dalloz, Paris, 1971, P88.

غير أنه ما يؤخذ عليه، أنه قد أخطأ بلجوئه إلى عمومية التعبير مرة أخرى في عبارتي "التصرف السابق" و"أعمال البناء". فليس كل تصرف سابق عن البناء صادر عن السلطة الإدارية يعتبر ترخيصا بالبناء، كما أنه البد من تحديد وحصر أشغال البناء التي تستوجب الترخيص؛ فليس كل عمل بناء يستوجب بالضرورة رخصة بناء، بل هنالك أعمال محددة مذكورة –كما سنرى– هي التي تستوجب الحصول على هذه الرخصة.

وجاء في تعريفها: "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"[1].

والملاحظ أن هذا التعريف قد أغفل ضرورة ربط منح رخصة البناء مع احترام المصلحة العامة وما تقتضيه قواعد العمران.

وفي نفس الإطار عِّرفت بأنها: "عبارة عن رخصة إدارية وجوبية تمنحها السلطة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم المتعلقة بالبناء والتعمير المختصة إقليميا، وهي بمثابة تصريح من السلطة المذكورة آنفا والواقع بدائرة اختصاصها مشروع البناء المراد تشييده"[2].

لقد أورد هذا التعريف عبارة: "وجوبية" ؛ أي أن رخصة البناء إلزامية فهي التزام قانوني يتوجب الحصول عليه في الحالة دها القانون، هذه التي حد الحالة سنتطرق إليها فيما بعد. وقد مال جانب ال بأس به من القانونين إلى تعريف رخصة البناء بأنها قرار إداري، حيث جاء بأنها: "عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه..."[3]

---

[1]- HENRI JACQUOT, FRANCOIS PRIES, droit de l'urbanisme, 3éme édition, daloz-sirey. Paris. 1998. P547.

[2]– عمران فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء: مالك البناء، المهندس المعماري، والمقاول، مذكرة ماجستير، قسم القانون الجنائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الجزائر، سنة 2001/2000، ص18.

[3]– عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم ومسؤولية المهندس والمقاول، د.ط، د.م: مطبعة السعادة، 1972، ص08.

كما عرفت بأنها: "القرار الاداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران[1]." وقد جاء في تعريف لها بأنها: "تصرف إداري انفرادي غايته الأصلية أن تتثبت الإدارة من أن مشروع أو أشغال البناء موضوع طلب رخصة البناء لا يخالف الأحكام القانونية والأنظمة الموضوعة للبناء والتعمير."[2]

وبناءا على ما سبق، يمكن القول بأن رخصة البناء هي قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة –المحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير– والذي تمنح بموجبه الحق للشخص المعني طبيعيا كان أم معنويا في التصرف في ملكيته عن طريق البناء، وذلك مع الحفاظ على المصلحة العامة واحترام قواعد قانون العمران.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

تأسيسا على ما سبق ذكره يمكن القول بأن الطبيعة القانونية لرخصة البناء هي أنها "قرار إداري ."

ويعرف القرار الإداري بأنه: "عمل قانوني انفرادي بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث آثار القانونية بإنشاء وضع قانوني جديد، أوتعديله أو إلغاء وضع قانوني قائم"[3]. أو بصورة موجزة: "هو عمل قانوني صادر بصفة انفرادية من سلطة إدارية الهدف

[1]– عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، رسالة دكتوره، كلية الحقوق، جامعة منتوي، قسنطينة. د.ت. ص15.

[2]–محمد سبتي، المرجع السابق، ص08.

[3]–عمار عابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، د.ط، الجزائر، دار هومة لنشر،2005، ص22.

منه هو إنشاء بالنسبة للغير حقوق والتزامات."[1] فرخصة البناء إذن قرار إداري يتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية، فهي :

أ.عمل قانوني (تصرف قانوني): يصدر بقصد ترتيب أثر قانوني يتمثل في الترخيص للقيام بأعمال البناء المحددة قانونا

ب.عمل ذو طابع تنفيذي صادر بإرادة منفردة: فللجهة الإدارية المختصة الحق في اتخاذ القرار بصفة انفرادية دون موافقة الأفراد المعنيين بذلك، كما أن هذه الرخصة ذات طابع تنفيذي أي أنها ترتب أثرا بذاتها، دون الحاجة إلى سند قضائي.

وما دفعنا للخوض في هذه المسألة هو المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فكلمة عقود التعمير المستعملة كعنوان توحي لنا بأن المشرع الجزائري اعتبر رخصة البناء وغيرها من الرخص والشهادات عقد اداري.

لكن بالرجوع إلى محتوى المرسوم أن المشرع استعمل مصطلح رخصة البناء، لذلك سنحاول حل هذا الإشكال بالتطرق إلى نقطتين: الأولى خاصة برأي الفقه حول الطبيعة القانونية لرخصة البناء، والثانية: نخصصها للطبيعة القانونية لرخصة البناء وفقا لأحكام المرسوم رقم 15-19.

أولا: الطبيعة القانونية لرخصة البناء وفقا لرأي الفقه

أثبت الفقه في العديد من الدراسات بأن رخصة البناء ليست بعقد إداري، وأسسوا رأيهم هذا على عدم توفر دور الإدارة في نشأة الإلتزامات والحقوق التي يتحملها كل طرف في رخصة البناء، والإدارة هي مصدر إنشاء العقود، إذ تتطلب توافق إرادة الطرفين لينشأ

[1]- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، التنظيم الإداري، النشاط الإداري، الطبعة الأولى، الجزائر، دار لباد، 2000، ص236.

العقد، وهذا ما لا يتوفر في منح رخصة البناء، إذ أن الشروط الشكلية والموضوعية لإصدار رخصة البناء ما هي إلا قيود قانونية أو إدارية لتنظيم العمل القانوني المراد ترخيصه، ولا دخل لإدارة الفرد فيها بأي حال من الأحوال.

من خلال هذه الأسباب توصل الفقه إلى التمييز بين الفكرة العقد الإداري الذي يقوم على أساس التراضي بين الإدارة والطرف الثاني، أما الترخيص الإداري هو عمل بإرادة منفردة للإدارة وليس لإدارة المرخص له دور في موافقة الإدارة على منحه الترخيص. بناء على ذلك تعد رخصة البناء قرارا إداريا لا عقد إداري[1].

ثانيا: الطبيعة القانونية لرخصة البناء طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19

بعد عرضنا لرأي الفقه، وبعد دراستنا للنصوص القانونية للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، المتضمنة أحكام رخصة البناء، نستخلص بأن المشرع الجزائري اغتبر رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري وبذلك فهي ليست بعقد إداري.

وما يثبت ذلك هو ما ورد في العديد من نصوص المرسوم التنفيذي رقم 15-19، من أبرزها منح حق طالب رخصة البناء حق الطعن في قرار السلطة المختصة بدراسة طلب البناء عند عدم الرد لا بالقبول أو بالرفض أو بالتأجيل، وتنقضي المدة القانونية المخصصة لذلك، لدى الولاية، وإذا لم تقم الولاية بالرد كان لصاحب الطلب أن يطعن في القرار لدى الوزارة بالسكن كم يحق له الطعن أمام القضاء، وهذا ما تضمنته المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وهو ما يعد مظهر من مظاهر صفة القرار التي تتميز بها رخصة البناء[2].

---

[1]- مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2008، ص28.

[2]- المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، صادر بتاريخ 2015/02/25.

بالإضافة إلى ذلك شروط الحصول على رخصة البناء التي تضمنتها كل من المادة 42 و43 وغيرها من المواد من نفس المرسوم المشار إليه أعلاه، التي تكلمنا عن تقديم طلب للسلطة المختصة من أجل الحصول على رخصة البناء، مع ضرورة إرفاقه بمجموعة من الملفات الإدارية والتقنية والهندسية، ويكون للسلطة المختصة حق قبول أو رفض هذا الطلب بناء على دراسة للملف، وهذا ما لا يتحقق في خصائص العقد التي كما تطرق إليها الفقه تقوم على توافق بين إرادتين، لا أن تكون بناء على قيد قانوني وهو موافقة الملف للشروط القانونية.

لذلك ما نخلص إليه في الأخير هو أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حافظ على الطبيعة القانونية لرخصة البناء باعتباره قرارا إداريا، وتميزت بهذه الصفة في كافة النصوص القانونية المنظمة لها والصادر قبل هذا المرسوم، وما العنوان الذي تضمنته المرسوم رقم 15-19 المتضمن على كلمة "عقود" فإن لا يعني به العقد الإداري، لذلك كان على المشرع أن يتفادى هذا الإشكال ويستعمل نفس المصطلحالذي ساد النصوص القانونية السابقة له، وهو مصطلح الرخص والشهادات.

ثالثا: خصائص رخصة البناء

تشترك رخصة البناء باعتبارها تطبيق من تطبيقات نظام الترخيص مع مجلة التراخيص الأخرى بعدة خصائص أهمها:

1- باستقراء نص المادة 09-04-05 من المرسوم التنفيذي 04-471 فيتضح أن رخصة البناء هي قرار إداري صادر عن إرادة منفردة وهي جهة الإدارة والمحددة قانونا

في رئيس المجلس الشعيب البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعميركل في نطاق اختصاصه[1].

2- رخصة البناء من رخص الضبط[2] التي تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها الرقابة المسبقة والقبلية على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد المرسومة لها، والعمل على خضوعها للمقاييس الفنية والتقنية ولمقتضياتالأمن والقواعد الصحية وعدم تركها الأهواء الأفراد.

3- رخصة البناء ذات طابع تقريري تأكد الإدارة من خلالهاالمركز القانوني لطالبها في حالة قبولها بالبناء والإبقاء على نفس المركز القانوني دون تغيري في حالة الرفض.

4-رخصة البناء اختصاص مقيد للجهة الإدارية والتي ليست هلا إمكانية منح أو رفض منح رخصة بناء على سلطتها التقديرية وبالتاليلايمكن رفض طلب رخصة البناء أو قبوله إلا بعد مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية، لاسيما في جمال البناء والنظافة والأمن وحماية الأراضي الفلاحية.

5- تصرف قانوني: رخصة البناء هي تصرف قانوني صادر بقصد إحداث أثر قانوني ذات طابع تنفيذي أي من شأنها أن ترتب أثر أو أذى حيث تنشأ عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات[3].

---

[1]- عبد الله بسيوني، القانون الإداري، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاتها في مصر، الإسكندرية، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1991، ص385.

[2]- عمار عوابدي، القانون الإداري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990، ص407.

[3]- محمد صغير بعلي، تسليم رخصة البناء في التشريع الجازئري ، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية عدد، 01، المركز الجامعي العربي التبسي تبسة، مارس 2007، ص18.

6-صادرعن مرفق عام: إن مصدر القرارت الإدارية هو بصورة عامة مرفق عامة، سواء كانت أجهزة وهياكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العامة، ورخصة البناء تصدر إما عن مرفق البلدية أو مرفق الولاية أو الوازرة.

7- صادرة بالإرداة المنفردة: رخصة البناء تصدر بالإرداة المنفردة للإدارة المختصة، طبقا لصلاحياتها القانونية، حيث يكون طلب المعني سببا وباعثا لإصدارها بشرط توافر الشروط الشكلية والموضوعية اللازمة لصحة أي قرار إداري وتهدف هذه القواعد القانونية المنظمة لرخصة البناء إلى ضمان التوفيق بين تحقيق المصلحة العامة وذلك باحترام قواعد، قانون العمران منجهة وتحقيق المصلحة الخاصة من حيث تلبية احتياجات الأفراد. والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها المترتبة على حق الملكية[1].

يشكل البناء حقا مشتقا من حق الملكية العقارية للأرض ووجها لاستعمال هذا الحق فمالك الأرض يملك ما فوقها وتحتها إلى الحد المفيد لكن يظل هذين الحقين مقيدين في ظل القوانين الحديثة التي تقرر تقييد استعمال الحقوق، بطبيعة ووظيفة محلها، فليس استعمال حق ملكية الأرض بالبناء عليها أمرا مطلقا، لأن الأرض عنصر نادر يحتاجه سكان المعمورة من أجل إشباع حاجاتهم المتزايدة في بناء المساكن اللائقة وإقامة المصانع والمرافق العمرانية كما أنهم أيضا بحاجة إليها لممارسة الزراعة من أجل الغذاء والكساء ولكن لا يكون الأمر على حساب البيئة أو الأبنية الثقافية التاريخية، ويقال بأن من اعتنى بالتاريخ ضم إلى عمره أعمارا وبتعبير آخر فإن التوفيق بين الكمية المعروضة والكمية المطلوبة من الأراضي لأجل هذه الحاجات والموازنة بين مختلف الوظائف يفرض تنظيم حق البناء.

[1]- المرجع نفسه، ص19.

في هذا الصدد يتدخل المشرع بقانون التهيئة والتعمير من أجل ضبط عملية تشييد المباني على الملكية العقارية القابلة للبناء والتعمير عن طريق تحديد وجهة الأرض بالنص على قواعد لشغل الأراضي تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، هذه القواعد تتكفل بمهمة تحديد حقوق البناء على كل جزء من الأرض بنسب مختلفة، كما أخضع المشرع عملية البناء إلى نظام الترخيص المسبق قبل مباشرة البناء بغرض تمكين الإدارة من ممارسة الرقابة المسبقة على مشروع البناء بالنظر إلى قواعد شغل الأراضي، وعليه سنقسم دراستنا للقيود الواردة على عملية البناء إلى قيد الملكية العقارية للقطعة الأرضية القابلة للبناء والتعمير، وقيد الترخيص المسبق للبناء.

المطلب الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء

نتيجة لما يكتسبه العمران من أهمية في بناء حاضر ومستقبل الأمم، وبالنظر لإمكانية تعارض حق البناء مع المصلحة العمومية في الدولة، وما يمكن أن يترتب من آثار سلبية قد تمس مصالح باقي أشخاص المجتمع المدني وحتى المجال البيئي[1]، فإنه لا يمكن للأفراد ممارسة هذا الحق على إطلاقه، كما لا يستطيع الإدارة بالمقابل التدخل لتقييد حريات الأشخاص في هذه المسألة إلا وفق مجال محدد سلفا[2].

ومنه سعى المشرع الجزائري، وعلى غرار باقي التشريعات المقارنة، إلى ضبط عملية البناء بموجب مجموعة تراخيص من بينها رخصة البناء وفق نظام قانوني يحدد مجال إعمالها، لذلك فضلنا التعرض في هذا المطلب لكل من:

[1]– خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، الجزائر، 2014، ص267.

[2]– كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من مظاهر البناء الفوضوي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008، ص100.

- الأعمال المعنية بالحصول على رخصة البناء(في فرع أول).
- الأعمال المعفية من الحصول على رخصة البناء (فرع الثاني).

الفرع الأول: الأعمال المعنية بالحصول على رخصة البناء

بما أن رخصة البناء إجبارية قبل القيام بأشغال البناء، مهما كان حجمها أو موقعها[1] في حدود ما أوجبه القانون والتنظيم المعمول بهما، فإن تحديد أعمال البناء المعنية بالترخيص المسبق من الإدارة المختصة يستدعي منا بداية تعريف البناء في حد ذاته.

حيث يعتبر "مبنى" في نظر الفقه العمراني كل مجموعة من المواد مهما كان نوعها: خشب أو جير، أو جبس أو حديد ، أو كلها معا، شيدتها يد الإنسان، وتتصل بالأرض إتصال قرار[2].

في حين أن المشرع الجزائري، عرف البناء بموجب المادة الثالثة في فقرتها الأولى من القانون رقم 11-04، المؤرخ في 27 فيفري 2011، المتضمن القواعد العامة المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه: "كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني".

وقبل نص القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فبراير 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء –الملغى- في مادته الثانية على تحديد الأعمال التي تكون موضوعة ترخيص إداري، وهي تضم:

- بناء محل أيا كان تخصيصه.

[1]- قرار رقم 085191، المؤرخ في 14 فيفري2000، مجلس الدولة، الغرفة الأولى، "غير منشور".

[2]- عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد السادس، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة بدون تاريخ نشر، ص312.

- أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية.
- الزيادات في العلو.
- الأشغال التي ينجر عنها تغيير في التوزيع الخرجي.

وبما أن هذا القانون قد ألغي العمل به بموجب المادة 79 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير (المعدل والمتمم) الساري المفعول حاليا في الجزائر[1]، فإنه في حدد في الفقر الأولى من نص المادة 52 مجموعة الأعمال التي تستلزم ترخيصا بالبناء، حيث نصت على أنه "تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضحمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

والملاحظ أن هذه المادة جاءت أكثر تفصيلا من المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 (معدل ومتمم) المذكور سابقا، والتي جاء نصها على نحو الأتي: "يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 والذكور أعلاه، ومع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم. "فمن المفروض أن تأتي مواد المرسوم التنفيذي تفصيلا لما جاء به القانون ولا تكون مبهمة أو أقل تفصيلا منه"[2].

هكذا يكون المشرع الجزائري قد أخذ بالمفهوم الواسع للبناية من حيث اشترط رخصة البناء في جمع الأعمال المتعلقة بالبناء، والتي يمكن تصنيفها إلى صنفين أولهما: أعمال تشييد المباني الجديدة، وثانيهما: الأعمال المتعلقة بالمباني القائمة.

أولا: أعمال تشييد المباني الجديدة

[1]- عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبعات الجامعية، مصر، 2005، ص28.

[2]- حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012/2011، ص85.

يقصد بالتشييد الإنشاء والاستحداث والإيجاد، بمعنى البدء في إقامة المبنى لأول مرة، وذلك بوضع أساسات البناء[1]، ومن حيث المبدأ فإن التشييد هو إقامة البناء لأول مرة على قطعة أرض محددة مهما كان الغرض من استعمال تلك المباني، سواء كان البناء المشيد معد للسكن أم لا.

وتشمل عملية البناء أو تشييده إنجاز أساسات المبنى والأسوار والسياجات والنص والشرفات والسلالم الخارجية المكشوفة والمماشي، ليدخل بذلك تحت معنى اصطلاح البناء سائر الأعمال المادية والفنية لتشمل إنشاء المبنى كله والذي يحتاج إلى ترخيص[2].

كما نكون بصدد بناية جديدة للتشييد في حالة الهدم وإعادة البناء[3].

إلا أن الملاحظ هو إغفال المشرع الجزائري عن وضع تعريف يحدد البناء الجديد المقام لأول مرة، رغم الأهمية التي يحققها التعريف من تحديد مفهومه بدقة، إضافة لعدم تقديم تفسير للمصطلحات التقنية التي جاء بها[4].

وعليه، يمكننا الإعتماد على ما جاء به القضاء الفرنسي وأقره الفقه من معايير تكون باجتماعها وصف البناء، وهي:

-**أبعاد البناء:**ومن هنا فإن البنايات قليلة الأهمية وصغيرة الحجم مستثناة من نطاق تطبيق رخصة البناء[1].

---

[1]- عفاف حبة، المرجع السابق، ص312.

[2]- خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، المرجع السابق، ص32.

[3]- رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، بدون تاريخ نشر، ص222.

[4]- كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، باتنة، 2012/2011، ص51.

-**المواد المستعملة في البناء:** يشترط لتمييز البناء المعني بضرورة الحصول على ترخيص عن باقي الهياكل أن يتم إنشاؤه من مواد متماسكة، سواء كانت طوب أو حجارة أو إسمنت أو خشب أو حديد أو باجتماعها معا، مع ملاحظة أن هذه المواد مجرد منقولات لا تأخذ حكم البناء إلا بعد اندماجها في الأرض لتصبح ثابتة مستقرة لا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت[2].

- **تدخل الإنسان في الإنشاء:** اشترط القضاء الفرنسي ضرورة إحداث البناء من طرف الإنسان، واستثنى ما كان بفعل الطبيعة والمناخ، فإن أدت العوامل الطبيعية الجوية والتسربات إلى تكوين حائط مثلا فلا يمكن أن يأخذ حكم البناء بالمعنى القنوني ولا حتى المعنى المادي المحدد، حتى وإن اتصل بالأرض اتصال قرار لأنه ليس من صنع الإنسان[3].

- **ثبات البناء:** ويشترط استقرار البناء باعتباره عقار، لذلك وجب اتصاله بالأرض اتصالا دائما، حيث لا يمكن فصله أو نقله دون إتلافه، وهذا الإتصال قد يظهر بطريقة مباشرة كإقامة الأساسات في الأرض والبناء على سطحها، كما قد يظهر صورة الإتصال غير المباشر مثل (بناء طابق علوي فوق طابق أرضي)[4].

وبتوافر هذه العناصر نجد أن التشييد يضم البناء لأول مرة أو إعادة البناء كلية بغض النظر عن الغرض الذي أنشأ من أجله، وأيضا دون وضع اعتبار لموقع المبنى

---

[1]- رمزي حوحو، المرجع السابق، ص223.

[2]-الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، مجلس الأمة، الجزائر، 2005، ص7.

[3]- خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص33.

[4]-عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، باتنة، 2012/2011، ص910.

سواء كان في المناطق الحضرية أو خارجها، ولا إن كان في البلديات المشمولة بأدوات التعمير أو غيرها، أو حتى في المناطق المحمية[1].

مع ضرورة الإشارة إلى أن ما يعرف بالعقار بالتخصيص كالمصاعد لا يحتويه معنى التشييد أو الإنشاء[2].

ثانيا: الأعمال المتعلقة بالمباني القائمة

ضرورة الحصول المسبق على رخصة البناء لا تلزم لمباشرة تشييد البنايات الجديدة فقط، وإنما تتعداه إلى القيام بأشغال تمس المباني القائمة أيضا، جاء النص عليها في الفقرة الأولى من المادة 52 السالفة الذكر، حيث أوجب المشرع الجزائري من خلالها الحصول على ترخيص إداري للقيام بالأعمال التالية:

- تمديد البنايات الموجودة.
- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه.
- إنجاز جدار صلب التدعيم والتسييج.

كما أضافت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكورة سابقا نوعا أخر من الأعمال التي تمس البناءات القائمة وتستدعي الترخيص وهو تحويل البناية.

1- **تمديد البنايات الموجودة:** في مقدمة الأشغال المتعلقة بالمباني القائمة، والتي اشترط المشرع الجزائري ضرورة الحصول على ترخيص مسبق قبل القيام بها نجد عملية تمديد البنايات الموجودة وذلك بالزيادة في حجمها[3].

إلا أن الملاحظ عدم اعتماد المشرع لتوضيح بخصوص مصطلح التمديد (التمديد):

---

[1]- رمزي حوحو، المرجع السابق.

[2]- كاهنة مزوزي، المرجع السابق.

[3] - PECHEUL ARMEL, Droit de l'urbanisme, ellipses, paris, 2003, p76.

هل يعني به "التوسيع" أم "التعلية"؟ باعتبار كل منهما يختلف عن الأخر حيث أن:

-التوسيع: هو التمديد الأفقي بالزيادة في مساحة أو حجم البناء دون تعليته، ومثال ذلك: إزالة جدران تفصيل بين شقتين لدمجهما في شقة واحدة[1].

-في حين أن التعليمة: هي التمديد العمودي والارتفاع بالمبنى القائم إلى أكثر من الارتفاع الموجود، وكذا زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من العدد الموجود، سواء كانت أعمال التعلية مجرد إقامة أعمدة خرسانية لطابق فوق المبنى القائم فعلا، أو إقامة غرفة فوق سطح العقار، فليس بالضرورة أن تتخذ التعليمة صورة نهائية للبناء المراد القيام به، بل يكفي أن تشكل عملا من أعمال البناء فوق البناء القائم ما دامت غير موجودة في الترخيص الأول، إذ أن العلة من استلزام الحصول على الرخصة هو تمكين الجهة الإدارية المختصة من تحديد مدى تحمل الأساسات لتلك التعلية ومن صلاحية البناء لمثل هذه الأعمال، والتي تكون ذات قدرة محددة من الناحية الهندسية حسب ارتفاعها وقطرها وقوة تحمل التربة[2].

2-تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه: يقصد بتغيير البناء القائم تعديل معامله بشكل مغاير ومخالف لما كان عليه[3]، بالنظر لأن المساس بالحيطان الضخمة للبناء هو مساس بهيكلها، الشئ الذي يفقدها توازنها ومتانتها وتدعيمها لكل بناء، لذلك نجد المشرع الجزائري قد خص تغييرها بضرورة استصدار ترخيص يسمح بذلك.[4]

والملاحظ هو أنه قد يقترب في الأذهان معنى (التعديل) من معنى (التوسيع) لكنه لا يختلط به، لأن تعديل المبنى ليس من الضروري أن يترتب عليه توسيعه، لذلك نجد أن

---

[1]- زهية عليلي، المنازعات المتعلقة بقرارات التعمير الفردية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2012/2011، ص40.

[2]- خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص34.

[3] - Djillali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, Paris, 2006, p192.

[4]- عبد الله لعويجي، المرجع السابق.

المشرع قد حدد في المادة 52 المذكورة سابقا مجال التغيير ليشمل فقط الحيطان الضخمة، وبذلك نجد أن المشرع الجزائري قد اعتبر كل تغيير داخلي للبناء تمديدا، في حين قصر التغيير الخارجي على الحيطان الضخمة والواجهة[1]، على عكس ما ذهب إليه المشرع المصري الذي استعمل عبارات: إقامة الأعمال، توسيع المباني، تعلية المباني، وتعديل المباني، مما جعل من الصعوبة بما كان التمييز بين هذه الأعمال أحيانا فيوقع الإدارة في حرج قانوني[2].

3- تغيير الواجبات المفضية على الساحات العمومية: تتمثل هذه الوضعية في التعديل الذي يمس الواجبات الخارجية المطلة على الطريق العمومي دون الداخلية، ومثال ذلك فتح النوافذ أو الأبواب، أو تغطية واجهة المبنى بالأحجار أو الرخام[3].

وهدف المشرع العمراني من إخضاع هذا النوع من الأشغال لضرورة إستصدار رخصة بناء إنما هو الحفظ على النظرة الجمالية المتناسقة لعمران الشارع ثم المدينة، إضافة لتمكين السلطة الإدارية المختصة مانحة الرخصة من ضبط نسق جمالي موحد لواجهات المباني المطلة على الساحات العمومية من خلال إدراج نمط فني محدد يلتزم أصحاب هذه الواجهات باحترام[4].

4- إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج: يقصد بعملية التدعيم تقوية المبنى وإزالة ما به من خلال، كهدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه من جديد لتقوية المبنى بأكمله، وبالنظر لما لهذه العملية من خطورة بالغة استلزم القانون ضرورة الحصول على ترخيص مسبق قبل القيام بها كوجه من أوجه الرقابة الإدارية والفنية الخاصة من سلطات ضبط النشاط

[1]- الزين عزري، المرجع السابق، ص08.

[2]- عبد الله عرفة، المرجع السابق، ص31.

[3]- رمزي حوحو، المرجع السابق، ص 52.

[4]- خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص36.

العمراني[1]، مما يساهم في زيادة عمر العقار المبني ومردوديته من الناحية الاقتصادية. وفي المقابل يقصد بالتسييج عملية إقامة جدار صلب محيط بالفناء الخارجي للمبني[2].

وقبل مباشر كل من أشغال التدعيم والتسييج يلزم صاحب البناء ضرورة الحصول على رخصة لممارستها تحت غطاء قانوني ينظم هذه العملية طبقا لنص المادة 52 من القانون رقم 90-29 (المعدل والمتمم) المذكور سابقا.

وتشير إلى أن المشرع الجزائري شأنه في ذلك شأن المشرع المصري، قد اشترط الحصول على ترخيص بالنسبة (للتدعيم) الذي هو تقوية البناء، ولم يشترط ذلك بالنسبة (لأعمال الترميم والصيانة) التي تمثل إصلاحات ضرورية لا تعني القيام بإنشاءات جديدة[3]، إنما تهدف لتحسين المبنى وتأمينه لضمان الانتفاع به والمحافظة عليه كتدعيم الأعمدة والأسقف والأرضيات...[4]

5- تحويل البناية: وسع المشرع الجزائري من دائرة الأعمال المعنية بالحصول على رخصة البناء، وذلك بموجب المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176(المعدل والمتمم) المذكورة سابقا بإضافة نوع أخر وهو تحويل البناية.

ويكون ذلك محالة القيام بأعمال داخل نفس المبنى بغرض إعطاء البناية استعمالا غير الذي كانت مخصصة له في الأصل لملائمة وضعيتها الجديدة، كتحويلها مثلا من نيابة ذات استعمال سكني إلى بناية ذات استعمال صناعي وتجاري تخضع لمقاييس خاصة في

---

[1]- مريم عبدلي وزينة آيت أودية، النظام القانوني لرخصة البناء على الأرض الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية،2013/2012، ص13.

[2]- الزين عزري، المرجع السابق، ص9.

[3]- عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2005، ص33.

[4]-خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص37.

البناء وآليات معينة للحد من الحرائق وإعداد الاحتياطات اللازمة للحفاظ على البيئة[1]، ومقتضيات التنمية المستدامة[2]، مما يستوجب استشارة بعض المصالح المتخصصة كمصالح الحماية المدنية، أو مديريات السياحة والثقافة، لأن النشاط الجديد لهذه البناية هو استقبال المستخدمين والجمهور بالدرجة الأولى[3].

وفي نهاية هذه الفرع نصل إلى أن هذه الأشغال تمثل أوضاعا قانونية لأعمال مادية تمس العقار فتغير حالته الأصلية، وبالتالي فإن القيام بأي منها بشكل انفرادي تلقائي وشخصي من المستفيد قبل الحصول على رخصة البناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمالا وبناءات فوضوية[4].

مخالفة لأحكام القانون مما يستوجب عقوبات ردعية على المخالفين[5].

وبالمقابل فإنه كلما رفضت الإدارة منح التراخيص للقيام بهذه الأشغال اعتبر رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة يمنح رخصة البناء لمباشرة الأعمال بصفة قانونية[6].

الفرع الثاني: الأعمال المعفية من الحصول على رخصة البناء

---

[1]– عفاف حبة، المرجع السابق، ص313.

[2]– عبد الكريم بودريوة، الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص462.

[3]– رمزي حوحو، المرجع السابق، ص223.

[4]– كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من مظاهرة للبناء الفوضوي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، باتنة، 2009/2008، ص80.

[5]– حسينة غواس، المرجع السابق، ص86.

[6]– الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص12.

استثنى المشرع الجزائري بعض أشغال البناء من نطاق تطبيق رخصة البناء، سواء بالنظر لعدم أهميتها مقارنة مع الأعمال المعنية بالترخيص أو نظرا لطبيعتها الخاصة، وللإلمام بمجموع هذه الأشغال ارتأينا التطرق بداية لما أورده المشرع من استثناءات بموجب القانون السابق 82-02 ثم الإعفاءات التي جاءت بها القوانين السارية المفعول حاليا في مجال العمران.

أولا: الإعفاءات طبقا للقانون رقم 82-02 (الملغى)

أورد المشرع الجزائري عدة استثناءات بموجب المادة 4 منه، والتي يمكن من خلالها لصاحب البناء مباشرة أعماله دون ضرورة الحصول على ترخيص، كما يلي:

1-المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز لبلديات ماعدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع الأول في المادة 3 من هذا القانون.

2- أشغال ترميم وإصلاح وتمليط القصور الوطنية والأثار التاريخية والبنايات المدينة المصنفة.

3- الأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشأت نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، التزويد بمياه الشرب، صرف المياه[1].

4- البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الاستراتيجية.

5- المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.[2]

[1]- الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص11.

[2]- عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص95.

وتخضع هذه الأشغال بموجب المادة 06 من القانون 82-02 الملغى إلى نظام التصريح بالأشغال عوض الترخيص بالبناء.[1]

ثانيا: الإعفاءات طبقا للقانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 91-176

بالرجوع للقوانين السارية المفعول حاليا والمنظمة للنشاط العمراني، نجد أن المشرع الجزائري قد قلص من عدد إعفاءات الترخيص بالبناء، حيث أورد استثناءين هما كل من:

- البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني.
- والهياكل القاعدية ذات الطابع الاستراتيجي.

1-البنايات التي تكتسي طابع سرية الدفاع الوطني

سعى المشرع الجزائري كأصل عام لتبني إجبارية الحصول على رخصة البناء قبل بدء الإنجاز، سواء كان ذلك لصالح شخص طبيعي أو معنوي وسواء كان خاصا أو عاما[2]، إلا أننا وبالرجوع للمادة 53 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم نلمس وجود استثناء يخرج عن القاعدة العامة لترخيص البناء وهو أشغال البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، وذلك فيما تعلق بشروط انجازها وتهيئتها واستغلالها[3]، بنصها الصريح على أنه: " لا تخضع لرخصة البناء، البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.

وقد أقره القضاء من خلال الحكم الصادر بتاريخ 1996/12/29 عن محكمة تمالموس (مجلس قضاء سكيكدة)، فهرس رقم 96/65، حيث جاء فيه: "... وتبعا لذلك

[1]- كمال تكواشت، المرجع السابق، ص101.

[2]- كاهنة مزوزي، المرجع السابق، ص52.

[3]- المادة 13 من القانون رقم 15/08، المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، المؤرخ في 20 جوان 2008، ج ر عدد 44، الصادر في 23 جوان 2008.

فإن البيانات الوحيدة المعفاة من الحصول على رخصة البناء هي تلك التابعة لوزارة الدفاع الوطني لأسباب تتعلق بأمن الدولة الجزائرية وسيادتها..."

ورغم التساؤل الذي أثاره هذا الإعفاء حول مدى مشروعيته[1]، غير أنه يعتبر مقبولا بالنظر لما يكتسبه هذا القطاع من خصوصية توجب عدم إخضاعه لرقابة الجهات الإدارية العادية، وتبعا لذلك فإن هذه البيانات العسكرية لا تعفى بصفة جازمة، وإنما لها أمور ومعطيات داخلية تدخل ضمن نظام السرية لحساب هذه المنشأة، خاصة أن المشرع وحرصا منه على حفظ المصلحة العمرانية العمومية من خلال مطابقة البناء لقواعد العمران، قد أقره ضرورة أن يسهر صاحب مشروع البناء وتحت مسؤوليته على موافقة هذه المباني للأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير، فما مدى الالتزام بهذه الأحكام؟[2]

2- الهياكل القاعدية ذات الطابع الاستراتيجية

رغم المساعي الإيجابية التي أقرها التشريع العمراني الجزائري كقفزة عملاقة قلص من خلالها حالات الإعفاء من ترخيص البناء مقارنة بما هو معمول به قبل صدور القانون 90-29 المعدل والمتمم[3]، إلا أننا نلاحظ العودة مجددا لتوسيع نطاق الاستثناء بموجب المادة 1 في فقرتها2 من المرسوم التنفيذي 91-176 بنصها على أنه: ... كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات".

حيث أننا باستقرار نص هذه المادة، نلمس وجود بعض الهياكل الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة 1 تابعة لبعض الدوائر الوزارية يمكن أن تعفى من ترخيص

[1]- حسينة غواس، المرجع السابق، ص85.

[2]- عفاف حبة، المرجع السابق، ص314.

[3]- كاهنة مزوزي، المرجع السابق، ص53.

البناء، مع تقرير ذلك في قرار مشترك بين وزير التجهيز والوزير المعفى أو الوزارة المعنيين[1]، حسب نص المادة السابق ذكرها.

من خلال التدقيق في مضمون الاستثناء نجد نوعا من الغموض على مستويين:

-بداية من خلاله عبارة "الطابع الاستراتيجي" التي تعتبر مسالة مرنة تخضع لتقدير الحكومة، بل الوزراء فقط[2]، مما يمكن اعتباره تجاهلا من طرف السلطة التنفيذية لإرادة المشرع وسياسته، فلو كان الأمر بهذه الأهمية لما غفل عنه، وبذلك فقد أسندت لنفسها اختصاص تقرير حدود مجال فرض رخصة البناء دون إحالة من القانون، والذي يعتبر في حقيقة الأمر حيلة قانونية وضعتها لنفسها لتخرج ما تشاء من مؤسسات عمومية أو خاصة من مجال فرض رخصة البناء، مما قد يتعارض مع الصالح العمراني أمام سياسة جلب المستثمرين[3].

- وكذلك هو الحال بالنسبة لعبارة "الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات" التي يمكن أن تستفيد من هذا الإعفاء فهي بدورها غير محددة يزول بمجموعة اللبس[4].

المطلب الثاني: قيد الملكية العقارية لقطعة أرضية قابلة للبناء والتعمير

إن أول خطوة في عملية البناء تتمثل في استيفاء ملكية قطعة أرضية صالحة للبناء من أجل إقامة المشروع عليها فالمادة 50 من قانون التهيئة والتعمير تجعل من حق البناء مرتبطا بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض وعليه سنحلل هذا العنصر ضمن عنصري الملكية العقارية والوسائل القانونية التي تحدد قابلية الأراضي للبناء والتعمير.

[1]- كمال تكواشت، المرجع السابق، ص102.

[2]- حسينة حواس، المرجع السابق، ص86.

[3]- مريم عبدلي وزينة آيت أودية، المرجع السابق، ص14.

[4]-كمال تكواتشت، المرجع السابق، ص101.

الفرع الأول: الملكية العقاريـــة

ونتعرض في هذا الفرع إلى الملكية العقارية ثم سندات المثبتة لها المعترف بها لممارسة حق البناء.

أولا: **تعريف الملكية العقارية**

الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمالها وفق طبيعتها أو غرضها وهي مقيدة بالفائدة العامة التي يقررها القانون[1] فلقد نصت الفقرة الثانية من المادة 68 من قانون التوجيه العقاري على التزام كل مالك أو حائز عقاري باستعمال ملكه تهيئته طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير[2].

ثانيا: سندات الملكية العقارية المعترف بها لممارسة حق البناء

طبقا للمواد 15، 16 من الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح عام للأراضي وتأسيس السجل العقاري فإن أصناف الملكية العقارية التي تحدثنا عنها، لا وجود لها إلا إذا تم معاينتها بسندات رسمية مشهرة في مجوعة البطاقات العقارية، إذا فالملكية المقصودة بالمادة 50 من قانون التهيئة والتعمير لممارسة للبناء هي الملكية الثابتة بسند رسمي مشهر.

1- السندات الرسمية المشهرة: السند الرسمي عرفته المادة 324 من القانون المدني بأنه العقد الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه عن ذوي الشأن طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، وعليه فالسند الرسمي الذي يعاين الملكية العقارية هو سند يصدر عن

[1]- المادة 27 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم.

[2]- المادة 68 الفقرة 2 من القانون 25/90.

أشخاص مؤهلين قانونا كمدير أملاك الدولة والموثق أو الشخص المكلف بخدمة عامة كل في حدود اختصاصه كما بينه القانون، ولا تكفي الرسمية في السندات المثبتة للملكية العقارية بل يلزم القانون محررها بعملية الشهر لدى المحافظة العقارية لترتيب آثارها[1].

والشهر العقاري هو مجموع الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية، هدفها إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة، منشئة، ناقلة معدلة أو متضمنة لحق عيني عقاري أصلي أو تبعي، بغض النظر عن نوع التصرف عقدا كان، أو حكما أو قرارا إداريا[2] ولقد اعتمدت الجزائر على نظام للشهر العيني[3] بدلا من نظام الشهر الشخصي الذي يستمل بشكل انتقالي إلى غاية الانتهاء من المسح.

يتميز نظام الشهر العيني المتبع بأن وجود التصرفات والحقوق العقارية في ظله مرتبط بعملية الشهر العقاري، ويحوز المحافظ العقاري فيه على دور مهم كما أنه يتولى مراقبة توافر التراخيص اللازمة لذلك لا سيما رخصة البناء في حالة تغيير المحتويات المادية للعقار بالبناء وشهادة المطابقة.

2-أثار تخلف الرسمية والشهر في السند على البناية المشيدة: باستثناء السندات العرفية الواردة على ملكية عقارية خاصة الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 والتي اعترف لها المشرع بالقوة الكاملة في إثبات الملكية العقارية[4]، وبسبب نظام الشهر الشخصي الاختياري المتبع آنذاك، لا تقبل غير السندات الرسمية والمشهرة لإثبات اكتساب الحقوق العقارية[5]، وكأثر لهذا فإن البناء المشيد على قطعة أرض دون أن يحوز صاحبها على

---

[1]- المادة 90 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل متمم.

[2]-ليلى زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار القانونية المترتبة على القيد، الجزائر، مجلة الموثق، العدد1 لسنة 1999، ص13.

[3]- الأمر 75-74 المؤرخ في 1980/09/13 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

[4]- المرسوم 80-210 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل للمرسوم 76-63 المتعلق بالسجل العقاري.

[5]- قرار المحكمة العليا رقم 336399 بتاريخ 2006/02/08، نشر القضاة لسنة 2008، ص352.

السند المقبول يشكل اعتداء على ملكية الغير بالبناء غير الشرعي يجب هدمه ولو حاز صاحبه على رخصة للبناء، إذ أن الملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له إلا من تاريخ الشهر وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قراراها المؤرخ في 2000/11/16 الذي جاء فيه "...إن قضاة الموضوع باستنادهم إلى نتائج الخبرة التي أكدت أن المطعون ضده اكتسب الأرض عن طريق عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 1994، فيما الطاعن يستند إلى شرعية رخصة البناء التي أعطيت له استنادا إلى عقد عرفي أبرم بتاريخ1975/05/20 والتي لا ترقى إلى مصاف العقد الإداري الذي بحوزة المطعون ضده فإنهم استبعدوها ضمنيا وبالتالي جاء تسبيبهم كافي ..."[1] وهذا يتوافق مع ورد في قرار مجلس الدولة بتاريخ 2006/06/28 "... من الثابت قانونا أن مسألة الاعتراف بالملكية العقارية لا يثبت إلا بموجب سندات تتمثل في العقود التوثيقية والعقود الإدارية المشهرة بالحافظة العقارية أما الشهادات الإدارية المحررة من طرف رؤساء البلديات فإنها لا تعد سندا قانونيا للملكية ..."[2]، وفي قرار آخر مؤرخ في 2002/07/25 أكدت المحكمة العليا على أن البناء حق منبثق عن الملكية والاستغلال حيث ورد فيه " ... ومن ثم فإن الطلب ارامي إلى مواصلة أشغال البناء خلال إجراءات دعوى الملكية لا يعتبر طلبا جديدا لأنه حق منبثق من حق الملكية والاستغلال والقضاء للمطعون ضده بالتعويض نتيجة منعه من مواصلة الأشغال هو تطبيق سليم للقانون..."[3].

الفرع الثاني: الوسائل القانونية التي تحدد قابلية الأراضي للبناء والتعمير

تعتبر الأرض عنصرا هشا في تضاؤل مستمر ومتزايد بفعل استعمال البشر ومن ثم وجب المحافظة عليها عن طريق تقييد استعمالها للمصلحة العامة في الحاضر والمستقبل أي

[1]– قرار المحكمة العليا رقم 806191، بتاريخ 2000/11/16، غير منشور.

[2]– قرار مجلس الدولة رقم 024778 بتاريخ 2006/06/28، مجلة مجلس الدولة، العدد08 لسنة 2006، ص229.

[3]– قرار المحكمة العليا رقم 215762، بتاريخ 2002/07/25، المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 2002، ص279.

يجب أن تخصص الأرض للاستعمال المطابق لأغراض تجعل منها غير قابلة للاسترداد محدودا.

يتم تخصيص وتهيئة الأراضي لأغراض زراعية أو صناعية وعمرانية أو غيرها طبقا لمستندات العمران والتهيئة ومقتضيات حماية البيئة[1] فيفرض القانون لتحقيق هذه الغاية قيدا على كل مالك أو حائز لملك عقاري ضمن الأراضي العامرة والقابلة للتعمير بأن يستعمل ويهيئ ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير وفي غيابها يخضع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

أولا: أدوات التهيئة والتعمير

هي الأدوات التي تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، تضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنايات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن، وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية[2] عبر مجموعة من القواعد القانونية المجردة التي شكل قيود أو ارتفاقات تنظم عملية ولا تظهر آثارها إلا عند طلب رخصة البناء.

كما أنها أدوات تحدد وتعرف مختلف تخصيصات الإقليم عن طريق ضبط وجهة كل منطقة "zone" منه باعتبار مختلف أوجه النشاط البشري والتي تترتب بالنتيجة على وجودها أن تتوافق البنايات مع هذه الوجهة المحددة أو تتكيف معها في كل نقطة من

[1]– المادة 60 من القانون 03-10 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

[2]– المادة 11 من القانون 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير.

الإقليم[1] وعليه فهي أدوات ذات بعد مجالي، أي أن السلطة تضبط حدود الإقليم الذي تتدخل فيه أداة التعمير ومن خلالها يتم دراسة خصائص كل قطاع يمكن تقسيمه إلى مناطق لتستقبل أنشطة مختلفة بحسب التخصيص دونما اعتبار لحدود الملكية العقارية الواحدة وهذا يقودنا إلى القول بطابع هذه الأدوات التنظيمي الملزم والمؤقت لأنها تراجع خلال فترات زمنية معينة حتى تواكب سياسة التخطيط والاستثمار العقاري المتجدد في الدولة، كما أنها قابلة للمعارضة بها أمام أشخاص القانون العام أو الخاص فلا يجوز مخالفتها إلى حين إلغائها ويترتب على هذه الخاصية بأن تسليم رخص التعمير لا يعفي من احترامها بخلاف أدوات(مخططات) تهيئة الإقليم التي تحمل توجيهي دلالي بواسطة البرامج[2].

تندرج هذه الأدوات ضمن الالتزامات المحلية على مستوى البلدية إذ يتعين عليها تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي التزود بكامل أدوات التعمير وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي الذي يخضع له.

1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "P.D.A.U":

هو أداة للتخطيط[3] والتسيير والتوقع، كما أنه برنامج للتجهيز على مستوى المدينة أو التجمع الحضري وأداة لتقسيم الإقليم[4] يراعى في إعداده التوجهات الوطنية في مجال التهيئة القطرية عموما والتهيئة العمرانية خصوصا[5] كما أنه يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

---

[1] -joel van ypersele, bernard louveaux, le droit de l'urbanisme en belgique et dans ses trois régions, belgique larcier bruxelles, 2006, p,101.

[2]- henri jacquot, françois priet,droit de l'urbanisme, 3éme édition, paris, dalloz, 1998, p12.

[3]–المادة 16 من القانون 90–29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

[4]–mouia saidouni, élément d'introduction à l'urbanisme, alger, casbach, 2000, p145.

[5]–بشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000، ص66.

يتدخل هذا المخطط عند تحديد قابلية الملكية للبناء بأسلوب تقسيم الإقليم إلى قطاعات وفرض قواعد التعمير بواسطة التنظيم الموضح بوثائق بيانية.

أ- تقسيم الإقليم إلى قطاعات:

طبقا لعملية تقسيم الإقليم إلى قطاعات محددة وتخصيص كل قطاع بنشاط وتنظيم معين مختلف عن القطاعات الأخرى يظهر الوجه الحقيقي للتعمير، وتتمثل هذه القطاعات التي يتولى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تحديدها في:

1-قطاعات التعمير: طبقا للفقرة الثانية من المادة 19 من قانون التهيئة والتعمير على ثلاث قطاعات ممكنة التعمير خلال آجال معينة وهي:

- **القطاع المعمر**: يشمل هذا القطاع طبقا للمادة 20 من قانون التهيئة والتعمير المناطق التي عمرت من قبل وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات، أو تلك المناطق المجهزة لاستقبال بناء ما وإن كانت غير معمرة بشكل كامل فهي أراضي تتميز بحقوق بناء عالية جدا، نتيجة كثافة النسيج العمراني عليها أو تجهيزيها لاستقبال البنايات، وعليه لا يقترح المخطط التوجيهي التعمير القائم على التوسع والبنيات الجديدة، إنما قد يفرض تبعا لحالة النسيج العمراني تدخلا في الأنسجة الحضرية بفعل حالتها بأسلوب من أساليب التطوير الحضري طبقا للقرة الثانية من المادة 13 من قانون التهيئة والتعمير والذي يمكن أن يرتب في بعض الأحيان إدماج بعض الأحياء غير الشرعية ضمن النسيج العمراني المنظم.

- **القطاع المبرمج للتعمير**: أشارت إليه المادة 21 من قانون التهيئة والتعمير بأنه يشمل المناطق المجدولة للتعمير في الأجلين القصير والمتوسط دون أن تتجاوز عشرة سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- **قطاعات التعمير المستقبلية:** تتضمن قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة ولذلك يستغل المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير المناطق المشمولة بهذا القطاع من أجل حماية التوسع العمراني للمدينة والتجمعات الحضرية المحتملة فيفرض عليها ارتفاقا بعدم البناء مؤقتا[1]، ولا يرفعه في الآجال المنصوص عليها إلا الأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي الذي يمنع في غيابه كافة أوجه الاستثمار أو إصلاح البنايات المعنية بالهدم التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير باستثناء حالات المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي، أو القيام بتشييد بنايات ومنشآت لازمة للتجهيزات الجماعية أو تبررها مصلحة البلدية بعد أن يرخصها الوالي أو العمليات ذات المصلحة الوطنية.

2-القطاعات غير القابلة للتعمير: هي القطاعات غير قابلة للبناء كما يدل عليها اسمها بسبب طبيعتها ووظيفتها وتشمل المناطق المحمية كالأراضي الفلاحية العالية الخصوبة وأراضي الاستغلال المنجمي والمناظر ذات القيمة العالية والغابات والمجالات المحمية[2] والساحل والشاطئ، كما تشمل أيضا المناطق المعرضة للخطر الطبيعي والصناعي كما حدده المخطط العام للوقاية من الخطر الكبير طبقا للمادة 16 من القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة[3] ولكن في حالات خاصة ومبررة يمكن أن يرخص بالبناء وفق حقوق محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات[4].

ب- فرض قواعد التعمير بواسطة تنظيم موضح بوثائق بيانية:

[1]- المادة 22 من القانون 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير، مرجع سابق.

[2]- المادة 31 من القانون 11-02 المؤرخ في 2011/11/17 يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.

[3]- القانون 04-20 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

[4]- المادة 23 من القانون 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير.

تحتاج أدوات التعمير على وجه العموم إلى الأساليب القانونية[1] لفرض مقتضيات عملية التخطيط الفني ويتمثل هذه الأساليب في التنظيم كوثيقة أساسية تتضمن مجموعة القواعد القانونية الملزمة والمنظمة لحقوق البناء ضمن كل قطاع من القطاعات السالفة بنصها على:[2]

- وجهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال المحظورة أو الخاضعة لشروط خاصة.
- الكثافة العامة الناشئة عن معامل شغل الأراضي.
- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- ضبط الحدود المرجعية للمساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي وإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة والمساحات الواجب حمايتها.
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى، المنشآت الأساسية، الخدمات، الأعمال الواجبة ونوعها.
- تحديد حقوق البناء ضمن مناطق الساحل، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والجيد.

بالإضافة إلى التنظيم، يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مجموعة من الوثائق البيانية والخرائط تساعد في تحديد النطاق الإقليمي لتطبيق التنظيم بالنسبة إلى كل قطاع ومعرفة حقوق البناء والارتفاقات التي تشغله لكنها لا تكتسي أي قوة إلزامية فقد استقر الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة الفرنسي أن القوة القانونية لقواعد الارتفاق المتعلقة باستعمال الأراضي لا تنتج أثرها إلا إذا نص عليها التنظيم.

[1] -jean françois tribillon, l'urbanisme, la découverte,paris, la decouverte, 2002, p18.

[2]- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءت إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم.

2- مخطط شغل الأراضي "P.O.S"

هو أداة أساسية ومفضلة في مجال التخطيط والتنظيم العمراني يضبط حقوق استخدام الأراضي والبناء بشكل مفصل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، من خصائصه أنه يشكل آخر مستوى في عملية التخطيط العمراني، وهو يعتمد في إعداده على أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يحدد التوجيهات ومجال التدخل الإقليمي وعلى وثائق التعمير في المناطق الخاصة وعلى هذا الأساس هو وثيقة تحليلية لحقوق استعمال الأراضي عند تحديد الارتفاقات والتأثير في رخص وشهادات التعمير.

كما يعتبر مخطط شغل الأراضي وثيقة جيومترية متنوعة إذ يحدد طرق الشغل المورفلوجية والوظيفية للقطعة الأرضية والخصائص الرئيسية والفيزيائية للبناية، وفي بعض الأحيان يضبط نمطها العمراني عن طريق التدخل في تحديد قابلية الملكية العقارية للأرض بالبناء بأسلوب التنظيم الموضح بوثائق بيانية.

إن قواعد التنظيم المدرجة بمخطط شغل الأراضي تحدد في هذا المجال حقوق البناء بدقة عبر قواعد نصنفها إلى صنف يتعلق بطبيعة شغل الأراضي وصنف آخر يتعلق بشروط وكثافة شغل الأراضي.

أ- الصنف الأول من القواعد المتعلقة بطبيعة شغل الأراضي:

يتضمن هذا الصنف مجموعة القواعد التي تحدد طبيعة شغل الأراضي واستعمالها ضمن كل منطقة مشمولة بمخطط شغل الأراضي، ولكنها لا تعني كل الشاغلين والمستعملين للأرض بل أنها تشمل بعض الأجزاء من التراب الوطني[1] الخاضعة لنظام خاص على حد وصف الفصل الرابع من القانون التعمير هي:

[1]- المواد 48، 47، 45، من القانون 90-29.

1-الساحل طبقا للتشريع المتعلق بحماية الساحل[1]: تخضع عملية البناء وعمليات شغل الأراضي المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الاقتصادية المرخص بها[2] على الشريط الساحلي المشمول على مساحة ثلاثة كيلومترات ابتداءا من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر إلى نظام مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية كما تنص على ذلك المواد16،03من المرسوم التنفيذي07-86 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية[3].

2- الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة: حددتها المادة 46 من قانون التهيئة والتعمير وتخضع عملية البناء فيها المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الاقتصادية المرخصة إلى النظام الذي يحكمها منها النظام العام للغابات[4] والنظام المحدد في كل من مخطط حماية المواقع الأثرية واستصلاحها[5]، والمخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظ وأيضا النظام المحدد بالمخطط العام لتهيئة الحظيرة الثقافية بالنسبة للأراضي والمواقع ذات الطابع الثقافي[6] والنظام المحدد في وثيقة تصنيف المجال المحمي[7] والنظام

[1]- المادة 07 من القانون 02-02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 07-206 المؤرخ في 2006/06/30 الذي يحدد شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها.

[3]- المرسوم التنفيذي 07-86مؤرخ في 2007/03/11، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

[4]- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 1984/06/23، المتضمن النظام العام للغابات.

[5]- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 03-323 المؤرخ في 2003/10/05، يتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها.

[6]- المرسوم التنفيذي 04-421 المؤرخ في 2004/12/20، الذي يحدد كيفيات الاستشارة المتبعة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسيع والمواقع السياحية.

[7]- المادة 26 الفقرة 3 من القانون 11-02 المؤرخ في 2011/02/17، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.

المحدد بمخطط التهيئة السياحية بالنسبة للأراضي الواقعة ضمن المناطق السياحية[1] ونظام تهيئة إقليم الكتلة الجبلية[2].

3- بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد: هي تخضع لأدوات التوجيه الفلاحي[3] وتخضع فيها عملية البناء وشغل الأراضي إلى القيود الوارد بالمواد من 33إلى36 من قانون التوجيه العقاري وتنحصر في البناءات الحيوية للإستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية.

4- بالنسبة للأراضي المعرضة للأخطار الكبرى الطبيعية والتكنولوجية: طبقا للمادة 18 مكرر من المرسوم التنفيذي 91-178 يتكفل مخطط شغل الأراضي ببيان حقوق البناء والتدابير المطبقة على البنايات في المناطق التي تكفل بتحديدها المخطط العام للوقاية من الخطر الكبير.

ب- الصنف الثاني يتعلق بقواعد شروط وكثافة شغل الأراضي:

تنقسم القواعد المندرجة ضمن هذا الصنف إلى قواعد تتعلق بشروط شغل الأراضي وقواعد تتعلق بكثافة شغل الأراضي.

1- قواعد تتعلق بشروط شغل الأراضي: تحدد هذه القواعد الشروط الواجب توافرها في القطعة وفي مشروع البناء وفي التجهيزات المرافقة لضمان تحقيق السلامة العمومية ومنح البناية منظرا حضريا مقبولا وهي تشتمل بذلك على مجموعة من القواعد تفرض قيودا تتعلق بالقطعة محل البناء لتتمكن من استقبال المشروع فيفرض مخطط شغل الأراضي أن تتمتع القطعة بالارتفاق الكافي للوصول إلى الطريق العام كما بينه التصميم العام

[1]- المادة 2 من القانون 03-03 المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسيع والمواقع السياحية.

[2]- المادة 16 من القانون 04-03 المؤرخ في 2004/06/23، المتعلق بحماية المناطق الجبلية.

[3]- المادة 13 من قانون 08-16 المؤرخ في 2008/08/03، المتعلق بالتوجيه الفلاحي.

للطرق[1]، كمايستلزم الربط بالشبكات والهياكل الأساسية ويحدد كيفية إجرائه ويحدد شروطا أخرى تتعلق بخصائص القطعة الأرضية لتكون صالحة للبناء كالمساحة الدنيا وطول الواجهة على الطريق وابتعادها عن بعض الأماكن لأسباب صحية، تحقيق الجمال العمراني ووحدة النسق.

ويندرج ضمن شروط شغل الأراضي مجموعة القواعد تتعلق بمشروع البناء وفرض التجهيزات المرافقة للمنشأة وهي قيود على طريقة تشييد البناية بالنظر إلى موقعها بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها وبالنظر إلى المحيط مع توفير مواقف للسيارات لتمكين المستعملين من ركن سياراتهم خارج الطريق العمومي وتوفير المساحات الفارغة والمساحات الخضراء أين ألزم القانون إدراجها ضمن كل مشروع للبناء تتكفل به الدراسات الحضرية والمعمارية العمومية والخاصة[2].

2- القواعد المتعلقة بكثافة شغل الأراضي: تتعلق بالحدود القصوى لشغل الأراضي المعبر عنها بمعامل شغل الأراضي "C.O.S" فلقد نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 بأنه المعامل الذي يحدد العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من بناء ومساحة قطعة الأرض، ويتم تحديد معامل شغل الأراضي بالنظر إلى مقدرة التجهيزات الجماعية الموجودة أو المبرمج إنجازها في القطعة، فمعامل شغل الأراضي يهدف إلى الربط بين التجهيزات وبين قابلية الأرض للبناء[3]، كما أنه يشكل

[1] -Henri Jacquot, François Priet, Droit de L'urbanisme, op.cit., p 191.

[2]- المادة 02 من القانون 07-02 المؤرخ في 2007/05/13، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها.

[3] -Roger Saint Alary, Corinne Saint Alary Houin, Droit de la Construction, paris, Dalloz, 1991, p24.

أداة التحكم في التعمير بوصفه معاملا متغيرا يَضْعُفُ ويَقلُ في الأراضي الواجب حمايتها ويرتفع في المناطق ذات القيمة العمرانية العالية[1].

إضافة إلى القواعد المحددة بالتنظيم والتي تكتسي القوة الملزمة، بتضمن مخطط شغل الأراضي مجموعة من الوثائق البيانية والجغرافية التي تساعد في معرفة تطبيق التنظيم على المناطق "ZONE" المشمولة بالمخطط وتحديد شبكة الطرق والتجهيزات، وفهم قواعد الارتفاق المطبقة.

ثانيا: القواعد العامة للتهيئة والتعمير

هي مجموعة القواعد المنضمة لعملية البناء على كامل الإقليم الجزائري المطبقة عليه عند غياب أدوات التعمير[2]، تتكفل هذه القواعد بتحديد الشروط التي تتوافر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء[3] وهي تتميز بانتقال عملية رقابة تطبيقها من المستوى المحلي إلى المستوى المركزي عند منح رخص التعمير كما أنها هي الأخرى قواعد نافذة قابلة للمعارضة بها أمام الغير لكن أحكامها تسمح للإدارة برفض رخصة البناء بدلا منحها لانكماش حق البناء عند غياب أدوات التعمير، تتدخل هذه القواعد القانونية في ضبط حقوق البناء على الأرض ويمكن تقسيمها بحسب إلى أربعة طوائف وهي:

1: مجموعة القواعد المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه

هي القواعد المحددة بالمواد من 01 إلى 20 من المرسوم التنفيذي 91-175 التي تسمح للإدارة برفض رخصة البناء أو منحها بشروط خاصة بغرض حماية الصحة والأمن

[1] - Mouia Saidouni, Elément d'introduction à L'urbanisme, op-cit, p160.

[2]- المادة 03 من القانون 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير.

[3]- المادة 01 من المرسوم التنفيذي 191-175، المؤرخ في 1991/05/28 يحدد القواعد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

العمومين إذا كانت البناءات المزمع إنجازها تمس بعنصر النظام العام المتمثل في السلامة والأمن العموميين بسبب موقع إنشائها[1] غير الموصول بالطرق أو بالشبكات الأساسية أو تلك التي تشكل خطرا عند النفاذ إليها، أو بغرض حماية المحميات الطبيعية والتراث الإيكولوجي والثقافي[2]، أو لأسباب تتعلق بحماية الاقتصاد عندما يتعلق بتمويل التجهيزات الجديدة اللازمة مع مشروع البناء[3]، أو أن هذه القواعد ترمي إلى حماية توجيهات مخططات تهيئة الاقليم[4].

2: مجموعة من القواعد تتعلق بإنشاء و حجم البنايات

هي ذلك الصنف من القواعد المحدد بالمواد من 21 إلى 25 من المرسوم التنفيذي 91-175 الذي يهدف إلى ضمان حقوق المالكين من نفاذ للهواء والضوء وحق المطل من أجل تحقيق وضعية مقبولة لشاغلي البناية وقدر من الخصوصية والنظافة وهي تشتمل أيضا على القواعد المتعلقة باحترام الفراغات عند إنشاء عدة بنايات على قطعة واحدة[5]، وأخرى تتعلق باحترام الابتعاد عن الطريق العمومي بالنسبة للبنايات المجاورة له أو احترام الملك العقاري المجاور.

3: مجموعة من القواعد يتعلق بكثافة البناءات في الأرض

لقد استحدثت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-175 معاملا لشغل الأراضي غير المشمولة بأدوات التعمير فقررت في فقرتها الأولى بأن الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية أي المعمور[6] تساوي واحدا، في حين يطبق على الأراضي خارج

---

[1]- المواد 03 و10 من المرسوم التنفيذي 191-175، المؤرخ في 1991/05/28

[2]- المواد 05، 07، 20، المرجع نفسه.

[3]- المواد 09 و19، المرجع نفسه.

[4]- المادة 06 المرجع نفسه.

[5]- المواد 21 و22، المرجع نفسه.

[6] -Henri Jacquot, François Priet, Droit de L'urbanisme, op-cit, p 191

تلك الأجزاء التنظيم الذي صدر في 1992/09/13 بموجب القرار الوزاري المشترك المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارجة المناطق العمرانية للبلديات الذي بين المواصفات المطبقة على منشآت التجهيز والبنايات السكنية بالنسبة للأراضي الفلاحية والأراضي الرعوية والحلفائية.

4: مجموعة من القواعد تتعلق بمظهر البنايات

هي القواعد من 27 إلى 31 من المرسوم 91-175 التي تهدف إلى السماح للبناية بالانخراط في محيط عمراني متميز بطابع جمالي ومتناسق، ولا يقتصر مفهوم مظهر البنايات مظهرها الخارجي فقط بل يشمل الموقع والحجم وطابع الأماكن المجاورة أو الحضرية.

المبحث الثاني: إجراءات إعداد تسليم رخصة البناء

باستقرائنا لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نجد أن المشرع الجزائري ليميز في إجراءات الحصول على رخصة البناء بين ما إذا كان طالب الرخصة شخصا طبيعيا أو معنويا، بل أخضعها لنفس الإجراءات.

والتي يمكن أن نبرزها من خلال مسألتين هما تقديم طلب الحصول على رخصة البناء، وكيفية صدور القرار المتعلق برخصة البناء.

المطلب الأول: تقديم طلب الحصول على رخصة البناء

إن طالب رخصة البناء يجب أن يدعم طلبه بمجموعة من الوثائق، التي تثبت ملكيته أو حيازته للبناية محل التشييد أو التغيير، وهي إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من

شهادة الحيازة طبقا لما هو منصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990.

وفي حالة ما إذا كان طالب الرخصة غير المالك يجب أن يرفق الطالب بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، أ نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

ويستلزم أيضا تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية[1].

ولا يكفي هذا الطلب للحصول على رخصة البناء، بل من إرفاقه بملف قد يكون ملف إداري أو تقنيا، أو يتعلق بالهندسة المعمارية، ليودع لدى الإدارة المختصة تسليم رخصة البناء، وهذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: تكوين الملف الإداري

والرجوع إلى المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فإن الملف الإداري يجب يتكون من الأتي:

أولا: مراجعة رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض أخر.

ثانيا: قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

ثالثا: شهادة قابلة الاستغلال بالنسبة للبنايات الوقفية ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

[1]- المادة 42 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، مرجع سابق.

وعلى طال رخصة البناء أن يوضح في طلبه ما إذا كان إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، مع ضرورة تدعيم طلبه في هذه الحالة بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام[1].

الفرع الثاني: الملف المتعلق الهندسة المعمارية

يحتوي هذا الملف على ما يلي:

أولا: مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

ثانيا: مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 متر مربع أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 متر مربع وتتعدى 500 متر مربع، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 متر مربع، ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

1- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الإقتضاء.

2- منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.

3- نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

4- ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.

5- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.

[1]- المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، مرجع سابق.

6- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفات التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على مساحة الأرض.

ثالثا: التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 النسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 متر مربع، وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 متر مربع و 600 متر مربع، وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البيانات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور الثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء. كما ينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم حذفها، والأجزاء المبرمجة، وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

رابعا: مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك:

خامسا: الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء[1]

الفرع الثالث: الملف التقني

يحتوي على ما يلي:

أولا: الرسوم البيانية الضرورية: يجب أن ترفق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية التي يجب أن تتضمن مجموعة من البيانات تتمثل في الأتي:

1- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

2- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.

[1]- المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، مرجع سابق.

3- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل المياه الصالحة للشرب، والتطهير والتهوية.

4- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

5-وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية.

ويستثنى من تطبيق هذه الرسوم البيانات الخاصة بالسكنات الفردية[1].

ثانيا: ويتضمن الملف التقني دراسة الهندسة المدنية التي يجب أن تتضمن ما يلي:

1- تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح فيه:

أ- تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية.

ب- توضيح أبعاد المنشأت والعناصر التي تكون تهيكل.

ج- تصميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعماري.

واستوجب المشرع أيضا ضرورة إعداد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالإشتراك بين المهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤشر من طرفهما كل حسب اختصاصهن طبقا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/ 12/ 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم. وهذا راجع لكون الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري تتطلب دقة كبيرة، لذلك أوجب المشرع ضرورة إعدادها من طرف أشخاص مؤهلين. كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة

[1]- المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 15 يناير 2015.

إقليميا دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية.

وما يلاحظ على هذه الملفات التي ترفق طلب رخصة البناء أنها ترهق كاهل طالبها لتعددها وتنوعها، فهي تتطلب جهد ومدة زمنية لإهدادها، وكذلك أموالا لتحضير الملفات السابقة الذكر، على الأقل لو ترك المشرع ملف الدراسة الهندسية أو التقنية للسلطة المختصة بتسليم رخصة البناء، مادام الهدف من هذه الأخيرة هو إيجاد توازن بين الملحة العام والمصلحة الخاصة.

الفرع الرابع: التحقيق في طلب البناء رخصة

يتم إيداع ملف رخصة البناء والملفات المرفقة به في نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى أري المصالح العمومية، على مستوى الشباك الموحد مقابل وصل إيداع مسلم من طرف رئيس المجلس البلدي الشعبي[1]، مباشرة تبدأ عملية التحقيق في طلب رخصة البناء والنظر في مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم رجوع المخطط ينظر في مطابقته لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وللتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير لأنه لا يمكن الترخيص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغلا لأراضي المصادق عليه، وفي حالة عدم وجوده لابد أن يكون البناء موافقا لتوجيهات مخطط شغل التهيئة، والتعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير موافقا لأحكام رخصة البناء التجزئة[2].

[1]– المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سابق.

[2]– المادة 52 المرجع نفسه.

ويجب أن يراعي التحقيق موقع البناية والبنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان اعتبارا لتوجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني وكذا التجهيازت العمومية والخاصة الموجودة والمبرمجة، كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري، العمل بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي[1].

وتجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء الموافقات والآارء من الأشخاص أو المصالح العمومية أو من الجمعيات المعينة بالمشروع وهؤلاء لهم مهلة 08 أيام إبتداءا من تسليم طلب إبداء الرأي، وإذا لم يصدروا أي رد تعد كأنها أصدرت رأي بالموافقة، وتضاف مهلة 48 كتذكير بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلة للجمهور والمشاريع والتي تراعي فيها ضوابط الأمن عند معالجة هذه الملفات ويستشار بصفة تقبلة للجمهور والمشاريع خاصة كأشخاص عموميين[2] كل من:

* مصالح الدولة المكلفة بالعمارة على مستوى الولاية.

* مصالح الحماية المدنية خاصة في حالة تشييد البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وكل البناءات المعدة لاستقبال الجمهور وكذا البنايات التي لها تبعات خاصة في مجال الحارئق.

* المصالح المختصة بالأماكن الأثرية التاريخية والسياحية.

* مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

* مصالح الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

[1]– المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سابق.

[2]– المادة 47 ، المرجع نفسه.

وتتم دراسة ملف طلب رخصة البناء في أجل محدد، بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة.

*فإذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دارسة هذا الأخير الذي تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي 19/15، في المادة 58 منه الذي تم فتحه على مستوى البلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا، ويتكون من الأعضاء الدائمين والأعضاء المدعومين:

1. الأعضـاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا.

-رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية ممثله.

-المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

-رئيس القسم الفرعي للأشغال العموميةأو ممثليه .

-رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

2. المدعويـن الأعضاء: ويمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء 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 السكان.

- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز.

ويمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله[1].

وتتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية تكلف بما يلي:

- استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها.
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد.
- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات الأخرى.
- تبليغ القارارت والتحفظات التي يجب إرسالها إن اقتضى الأمر لصاحب الطلب.
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
- استحداث بطاقية إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها وكذا القارارت المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوازرة المكلفة بالعمران.
- ضبط البطاقةالإلكترونية[2].

وعلى الشباك الوحيد للبلدية أن يفصل في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما تاريخ إيداع الطلب.

- أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب في07 نسخ مرفقا بأري مصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

[1]– المادة 58 الفقرة 1 و2 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 15 يناير 2015.

[2]– المادة 58 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 15 يناير 2015.

ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية هذا الأخير الذي تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي 15/19 في المادة 59 منه ويتم إنشاؤه بموجب قرار صادر عن الوالي المختص إقليميا وتتكون من:

- المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثلة.
- عضوين من المجلس الشعبي البلدي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- مدير أملاك الدولة أو ممثلة.
- مدير المحافظ العقارية أو ممثله.
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
- مدير الأشغال العمومية أو ممثله.
- مدير الموارد المائية أو ممثله.
- مدير الحماية المدنية أو ممثله.
- مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز(سونلغاز) أو ممثلها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GTRE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GTRE).
- مدير البيئة أو ممثله.
- مدير الثقافة أو ممثله.
- مدير الصحة والسكان أو ممثله.

ويمكن لهذا الشباك أن يستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله[1].

وعلى الشباك الوحيد أن يفصل في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب بعد استيفاء الأراء من المصالح المستشارة عن طريق ممثليها في الشباك الوحيد[2].

المطلب الثاني: إصدار رخصة البناء

إن تحديد كيفية إصدار رخصة البناء يتطلب من في البداية التطرق للجهات المختصة بمنحها، ثم لطريقة دراسة رخصة البناء، وإلى الآثار المترتبة على تسليم رخصت البناء، وذلك من خلال ثلاث فروع.

الفرع الأول: السلطة المختصة بمنح رخصة البناء

منح المشرع الجزائري اختصاص منح رخصة البناء حسب نص المادة 48 و49 من المرسوم التنفيذي 19/15 لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

أولا: تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

يدخل في اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح كل الرخص التي لا تعد من اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران[3].

وحددت المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على كيفية دراسة طلب رخصة البناء عندما يكون اختصاص منحها لرئيس الشعبي البلدي بقولها: عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف

[1]– المادة 59 الفقرة 1 و2 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، مرجع سابق.

[2]– المادة 49 الفقرة 4 ، المرجع نفسه.

[3]– المادة 49 ، المرجع نفسه.

الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم...

وفي هذه الحالة يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا، أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة.[1] ويتكون هذا الشباك من أعضاء دائمين وأعضاء مدعوين.

بالنسبة للأعضاء الدائمين يتكونون من الآتي:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا.
- رئيس القسم للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- مفتش التعمير.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

أما بالنسبة للأعضاء المدعوين يمكن أن يكونوا حاضرين كممثلين عند الاقتضاء من طرف:

رئيس القسم الفرعي للفلاحية أو ممثليه.

- ممثل الحماية المدنية
- ممثل مديرية البيئة للولاية

[1]– المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، مرجع سابق.

- ممثل مديرية السياحة للولاية
- ممثل مديرية الثقافة للولاية
- ممثل الصحة والسكان
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز.

كما يمكن الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره أو إفادته في أعماله[1].

يبدأ الشباك في مباشرة مهامه، وعندما يودع طلب الحصول على رخصة البناء، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المختصة للفصل فيه بعد استشارة بعض الهيئات.

ويجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام، في دورة عادية، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة.

وترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل 5أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع، وعليه أن يفصل في طلبات رخصة البناء في أجل 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي[2].

ثانيا: منح رخصة البناء من اختصاص الوالي

يختص الوالي بإصدار رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.

[1] المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سابق.

[2]– المادة 48 الفقرة 1، المرجع نفسه.

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

ويتم دراسة طلب رخصة البناء بعد إرسال الملف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق، وذلك في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب[1].

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية الذي يفتح على مستوى مديرية التعمير. كما يمكن للشباك الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

ويجتمع الشباك بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة كل 15 يوما على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك، وترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

ويتم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص إقليميا[2].

ثالثا: صدور رخصة البناء من الوزير المكلف بالعمران

يدخل في اختصاص وزير العمران تسليم رخصة البناء إذا تعلق الأمر بالمشاريع التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية

[1]– المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، مرجع سابق.

[2]– المادة 59 ، المرجع نفسه.

- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزية للطاقة[1].

الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة البناء

إن دراسة طلب رخصة البناء من طرف الجهات المتخصة بإصدارها، يتطلب التحقيق من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده أو خضوعه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير[2].

كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء، والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي[3].

كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء، والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الإقتصاد الفلاحي.

وحتى تتمكن المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء من الفصل في الطلب بإسم السلطة المختصة لابد ان تجمع الموافقات والآراء باستشارة الأشخاص

[1]– المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، مرجع سابق.

[2]– المادة 46 الفقرة 1، المرجع نفسه

[3]– المادة 46 الفقرة 3، المرجع نفسه.

العموميين، أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع، كمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، ومصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبعبارة أخرى كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

وقد ميز المشرع الجزائري في ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب[1].

أولا: الموافقة بمنح رخصة البناء

إذا استوفى طلب رخصة البناء الشروط القانونية، فإذا الجهة المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح رخصة البناء.

وفي هذه الحالة يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية خلال العشرين يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب[2].

ثانيا: رفض طلب رخصة البناء

يمكن أن تتخذ السلطة المختصة قرار برفض منح رخصة البناء، وفي هذه الحالة يجب أن يكون الرفض مسببا، ويبلغ القرار مرفقا بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب

[1]– المادة 48 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، مرجع سابق.

[2]– المادة 51 الفقرة 1، المرجع نفسه.

الطلب[1]. (المادة 50 من المرسوم رقم 19/15). ومن الحالات التي يجب على السلطة المختصة أن ترفض فيها منح رخصة البناء ما نصت عليه المادة 52 من المرسوم رقم 19/15 بقولها: "لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة تحل محل ذلك... " بناء على هذا النص يمكن أن تمتنع السلطة المختصة بمنح رخصة البناء إذا كان مشروع البناء غير مطابق لما ورد في مخطط التهيئة والتعمير أو التوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ثالثا: تأجيل البت في طلب رخصة البناء

قد تقرر السلطة المختصة بمنح رخصة البناء تأجيل اتخاذ القرار المتعلق برخصة البناء عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم، شريطة أن يصدر قرار التأجيل خلال الأجل المحدد لتحضير ولا يمكن أن تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة[2].

رابعا: عدم الرد على طلب رخصة البناء من السلطة المختصة في الآجال المطلوبة

قد لا ترد السلطة المختصة بدراسة طلب رخصة البناء لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتأجيل، وتنقضي الآجال القانونية المحددة لها للرد، في هذه الحالة على مقدم طلب رخصة البناء أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة يجب أن يكون أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خلال خمسة عشر يوما.

[1]– المادة 50 من المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سابق.

[2]– المادة 53، المرجع نفسه.

وإذا لم تقم الولاية بالرد على الطعن خلال المدة القانونية المحددة أعلاه، يكون لصاحب الطلب أن يودع طالبا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وتقوم هذه الأخيرة بأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن لصاحب الطلب أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة[1].

الفرع الثالث: ما يترتب على تسليم رخصة البناء

بعد صدور المرافقة على صدور رخصة البناء يجب أن تشمل على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي علة طالب الرخصة أن يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة[2].

ويبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.
- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

[1]– المادة 62 من المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سابق.

[2]– المادة 54، المرجع نفسه.

على أن توضع نسخة من الرخصة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وتحتفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار[1].

ويلزم المستفيد من الرخصة أن يضع خلال فترة عمال الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات واسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال[2].

وعند انتهاء أشغال البناء والتهيئة يلزم المستفيد من رخصة البناء الحصول على شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء[3].

ونظرا لإرتباط الوثيقة بين رخصة البناء وشهادة المطابقة، فقد تضمنها فصل واحد من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، وهو الفصل الثالث المعنون برخصة البناء، والمقسم إلى قسمين: القسم الأول خصص للتحضير والتسليم الخاص بالرخصة البناء، والقسم الثاني لشهادة المطابقة وكأنها جزء من رخصة البناء.

[1]– المادة 55 من المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سابق.

[2]– المادة 60، المرجع نفسه.

[3]– المادة 61، المرجع نفسه.

في حالة ما إذا تم تسليم رخصة البناء بغرض تشييد بناية أو جزء مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل، تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء[1].

[1]– المادة 57، المرجع نفسه.

الفصل الثاني:

المنازعات الناتجة عن رخصة البناء

إن الإدارة ملزمة باحترام الإجراءات والمواعيد الخاصة بإصدار القرارات وأن لا تكون انتهكت مبدأ المشروعية ويحق الأفراد المنازعة على ذلك بالطعن ضد هذه القرارات ثم مطالبتها بالتعويض.

يثير موضوع منازعات العمران إشكالات عديدة ذلك بسبب التشوه الذي أصبح المميز للمدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين العمران و الشروط التقنية للبناءات وانتشار البناءات بدون تراخيص واستعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة ، وعدم الالتزام بالشروط الفنية وهو ما أدى إلى انهيار العديد من المباني ، و إلى جانب انتشار البناء في الأراضي الفلاحية وبمحاذاة الأودية وهذا إلى جانب اختفاء المساحات الخضراء بسبب التوسع العمراني على حسابها ، وهذا إلى جانب إقامة منشآت صناعية ذات تأثير خطير على البيئة و المحيط وفي الأماكن العمرانية . وهذا في ظل التجاهل الأفراد أحيانا والإدارة أحيانا أخرى دون احترام القوانين والنصوص التنظيمية ولاسيما القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي أخضع الأراضي القابلة للتعمير لمخطط شغل الأراضي ووفقا للمرسوم 91-176 تسلم رخصة التجزئة ورخصة البناء ورخصة الهدم ويلعب القضاء دورا بارزا في مادة التعمير ويظهر ذلك من خلال الفصل في المنازعات التي تطرح عليه سواء من قبل الأفراد أو الإدارة أو النيابة العامة.

إذ أن رخصة البناء تثير من الناحية العملية منازعات تدخل في اختصاص القاضي العادي بداية حسب دراستنا من القاضي الجز ائي المختص بنظر جرائم مخالفات البناء التي تظهر في جريمة البناء بدون ترخيص علاوة على العقوبات الإدارية مما يستلزم على القاضي فرض الجزاءات المنصوص عليها واختصاص القاضي المدني لحماية الأفراد الذين يلحقهم ضرر مباشر وشخصي من جراء تنفيذ الأشغال دون مراعاة التوجيهات القانونية.

وعليه سنتطرق إلى منازعات رخصة البناء أما القاضي الإداري (المبحث الأول)، بينما نفصل في لاختصاص القاضي العادي بالنظر في منازعات رخصة البناء في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: منازعات رخصة البناء أمام القاضي الإداري

تتخذ منازعات التعمير في القانون الجزائري صورا وأشكال من بينها تلك المنازعات المتعلقة برخصة البناء وقد خول قانون التهيئة والتعمير للجهات القضائية المختصة سلطة الفصل والولاية للنظر في النزاعات المرفوعة أمامها باختلاف أشكالها وأنواعها وقد تمكن المشرع السلطات الإدارية المختصة من ممارسة سلطتها في ذلك باعتبار مجموعة القواعد القانونية والتنظيمية المنظمة لهذا المجال، كما ألزمها باحترام مجموعة من الشروط الأساسية للفصل في منازعات أحكام رخصة البناء.

المطلب الأول: دعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء.

دعوى إلغاء قرار رفض منح رخص البناء يمكن لصاحب طلب رخصة البناءأن يرفع دعوى إلغاء ضد القرار الصادر عن السلطة الإدارية المختصة والمتعلق برفض منح رخصة البناء وذلك وفق شروط وأسس تقوم عليها الدعوى.

الفرع الأول: شروط دعوى إلغاء

من المعلم أنه لكي تقبل اي دعوى وبالأخص الدعوى الإدارية، لابد من توافر شروط عامة يتوجب على القضاء الإداري التثبت من مدى توافرها، بالإضافة إلى شروط خاصة.

أولا: الشروط العامة.

تتمثل في الشروط المتعلقة بالطاعن، الشروط الشكلية للعريضة وشرط الأختصاص القضائي.

1-شروط متعلقة بالطاعن.

يستوجب فب رافع الدعوى أمام القضاء الإداري صفة ومصلحة، بالإضافة إلى شرط الأهلية الذي يعد شرط لسير في الدعوى وليس شرط لقبولها.

-**بالنسبة للصفة:** فلا تقبل إلا من صاحب الحق أو من ينوب عنه[1]، حيث جعلها المشرع كشرط لصحة قبول الدعوى وجعلها من النظام العام يمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الخصومة.[2]

فالنسبة للأشخاص الطبيعية نجد ان شرط الصفة مندمج في شرط المصلحة، إذ لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص التي تثبت صفتهم حسب نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19-15، إضافة إلى أنه يمكن توكيل هؤلاء بممثليهم القانونيين كالولي والقيم.

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية سواء كانت عامة أو خاصة يمكن أثارة الطعن في قرار رفض منح رخصة البناء على شكل دعوى قضائية سواء من قبل الوزير المعني أو مفوضه أو من قبل الوالي أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.[3]

-بالنسبة للمصلحة:

تطبيقا لمبدأ دعوى بدون مصلحة[4]، فيحق لكل ذي مصلحة في قرار رفض منح رخصة البناء الطعن أمام الجهة القضائية المختصة لتمكنيه من الحصول عليها مستقبلا[5]، كما يحق للغير أيضا الطعن في قرار منح الرخصة إذا كان هذا الأجراء يعد

---

[1]- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 85.

[2]- أحمد حامد، إجراءات الدعوى وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر، 2010،ص 6.

[3]- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص85.

[4]- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري(دعوى الإلغاء)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص124.

[5]- إيمان شخاب، أحمد صحاب حوحو، الرقابة الإدارية على أدوات التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص101.

مخالفة للقانون، كالجار صاحب المصلحة الذي له حق الطعن في قرار منح رخصة البناء وهذا ما صدر قرارمنح رخصة البناء وهذا ما صدر قرار بشأنه من مجلس الدولة الجزائري بتاريخ 2008/10/01 المؤيد للقرار الصادر عن الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي بإلغاء الرخصة نتيجة الأضرار التي لحقت بالجيران أو البناء على ممر[1]، كذلك الجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط بموجب قانونها الأساسي.[2]

2-شروط متعلقة بالعريضة:

يشترط في أي عريضة توفر مجموعة من الشروط، تتمثل في :

-أي تكون العريضة مكتوبة:

يجب أن ترفع الدعوى بموجب عريضة مكتوبة[3] باللغة العربية او مصحوبة بترجمة رسمية إلى هذه اللغة، تحت طائلة عدم القبول.[4]

-أن تكون العريضة موقعة ومؤرخة:

كقاعدة عامة، فإنه يلزم أن تكون العريضة موقعة من قبل محام وإلا كانت تحت طائلة عدم القبول، حيث تستثني الدولة والولاية والبلدية والأشخاص المعنوية العامة ذات الطابع الإداري من إلزامية التمثيل بمحام.[5]

---

[1]- عمار بوضياف،منازعات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري -رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، جانفي 2013،ص8.

[2]- المادة 74 من القانون 90-29، سالف الذكر.

[3]- المادة 14 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 23أفريل 2008.

[4]- المادة 8 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

[5]- المادة 827 فقرة 1 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

-أن تتضمن العريضة البيانات المحددة قانونا:

يجب أن تتضمن العريضة البيانات التالية:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى
- اسم ولقب وموطن المدعي
- اسم ولقب وموطن المدعي عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فآخر موطن له
- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الإجتماعي وصفة ممثله القانوني أوالاتفاقي.
- عرض موجز للواقع و الطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
- الإشارة إلى المستندات والوثائق المدعمة للدعوى عند الاقتضاء.[1]

ج-شرط الأختصاص القضائي:

يعتبر شرط الأختصاص القضائي مسألة جوهرية، إذ يجب على القاضي الإداري التأكد منها عند رفع الدعوى، لأن هذا الشرط من النظام العام يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة كانت الدعوى.[2]

وبالنسبة لدعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء، فإن الإختصاص بالنظر فيها يعود إما للمحاكم الإدارية أو مجلس الدولة وذلك حسب الحالة.

[1]- المادة 15 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

[2]- المادة 807 من القانون رقم 09/08، نفس المرجع.

-**المحاكم الإدارية:** تختص المحاكم الإدارية بالفصل في النزاعات التيتكون الإدارة اللامركزية أو الهيئات غير الممركزة التابعة للدولة طرف فيها[1]، بحكم إبتدائي قابل للإستئناف أمام مجلس الدلة.

وبما أن موضوع الدراسة منصب على قرار رفض رخصة البناء، فإن الرفض سواء صدر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، يؤول الاختصاص بالنظر فيه إلى المحاكم الإدارية هذا بالنسبة للاختصاص النوعي، أما الإختصاص الإقليمي يكون في دائرة اختصاص مصدر قرار الرفض سواء كان القرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي.

-**مجلس الدولة:** يعتبر مجلس الدولة الهيئة المقومة لأعمال الجهات القضائية، وهو هيئة قضائية تفصل في الطعون في القرارات الإدارية[2]، إما بصفتها قاض أو وآخر درجة أو قاضي استئناف أو قاضي نقض.

حيث أنه إذا صدر قرار رفض منح الرخصة من الوزير المكلف بالتعمير، فإن النظر في الطعن في القرار الصادر عن هذا الخير يعود إلى مجلس الدولة، لأنه صادر عن سلطة إدارية مركزية.[3]

[1]- المادة800 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

[2]- المادة 171 فقرة 2 من دستور دستور الجزائر لسنة 1996 الصادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07 ديسمبر1996، ج.ر.ج.ج، عدد 76 صادر في 1996/12/08، معدّل بموجب قانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أفريل 2002، ج.رج.ج، عدد 25 صادر في 2002/04/14، وبقانون رقم 08-19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج.ر.ج.ج، عدد 63، صادر في 2008/04/16، وبقانون رقم 01-16 مؤرخ في 06 مارس 2016، ج.ر.ج.ج، عدد 14، صادر في 2016/03/07.

[3]- المادة 901، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

ثانيا: الشروط الخاصة

تتمثل في شرط الميعاد، شرط التظلم المسبق، شرط القرار محل الطعن.

1-شرط الميعاد:

إن ميعاد الطعن بالإلغاء ضد قرار رفض منح رخصة البناء أما الجهات القضائية الإدارية هو أربعة اشهر يسري من تاريخ تبليغه[1]. سواء أمام المحكمة الإدارية بخصوص القرار الصادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من الوالي، أو أمام مجلس الدولة إذا كان القرار صادر عن الوزير المكلف بالتعمير.

إن الأجال الممنوحة لرفع دعوى إلغاء الغرض منها حماية الصالح العام الذي يستلزم استقرار الأوضاع والمراكز القانونية لكي لا يعرقل النشاط الإداري، حيث يعد هذا الشرط النظام العام لا يجوز مخالفته، إذ يمكن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه وفي اي مرحلة كانت عليها الدعوى.[2]

2-شرط التظلم الإداري المسبق:

يعتبر النظام الإداري المسبق إجراء أولي جوازي يسبق الطعن القضائي، وذلك عن طريق تقديم طعن إداري إلى الدائرة فيما يخص القرار الذي أصدرته لتتولى دراسته، حيث أن التظلم الإداري المسبق هو شكوى أو طلب يرفع من قبل المتظلم للسلطة الإدارية المختصة من أجل مراجعة القرار الإداري المتظلم فيه، وذلك إما بسحبه أو إلغائه أو تعديله وعليه، يمكن لطالب رخصة البناء قبل لجوئه إلى القضاء تسوية الوضعية وديا وذلك إما:

[1]- المادة 829 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

[2]- وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، شعبة قانون إداري، جامعة باجي مختار، عنابة ، 2012، ص118.

-الطعن أمام الولاية:

إذا لم يقتنع طالب رخصة البناء بالرد الذي تم تبليغه به سواء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، يمكنه إيداع الطعن مقابل وصل إيداع لدي الولاية، حيث أنه في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر لخمسة عشر يوما.[1]

-الطعن أمام الوزارة المكلفة بالتعمير:

إذا لم يتلقى الطاعن ردا من الولاية خلال أجل خمسة عشر يوما المولية لأداعه الطعن، يمكن تقديم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران.[2]

فهنا تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بالإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر يوما إبتداء من تاريخ إيداع الطعن.[3]

3-محل الطعن بالإلغاء:

لابد من إرفاق العريضة الرامية إلى إلغاء قرار رفض منح الرخصة المطعون فيه مالم يوجد مانع مبرر وحيث أنه إذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى إمتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، فحينها يأمر القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة، حيث يستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الإمتناع.

يجب أن تتوفر في القرار محل الطعن جملة من الشروط:

---

[1]- المادة 62 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19.

[2]- المادة 62 فقرة 2، المرجع نفسه.

[3]- المادة 62 فقرة 3، المرجع نفسه.

- أن يكون قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة.
- أن يكون صادر بالإدارة المنفردة للإدارة.
- أن يكون قرار نهائي محدث لأثر قانوني معين.

والجدير بالملاحظة أن هذه الشروط أستنبطت من مختلف التعاريف الفقهية والقضائية المتعلقة بالقرار الإداري، حيث عرف ما جد راغب الحلو القرار الإداري على أنه : "إفصاح عن إدارة منفردة صادرة من السلطة الإدارية ومرتب آثار قانونية[1]، وفي هذا الصدد إستقر القضاء على عدم أعتبار قرار رفض المنحة المطعون فيه قضائيا شرطا من شروط رفع دعوة الإلغاء، وذلك لإعتبارات عملية أي بمعنى أن لا يتمكن المدعي من الحصول عليه نظرا التعسف الإدارة.

الفرع الثاني : أسس دعوى إلغاء قرار رفض منحة رخصة البناء.

عند قبول الطعن شكلا من طرق القاضي الإداري بتوافر الشروط الواجبة لقبولها، بتعين البحث عن مدة تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية، حيث لا يتم ذلك إلا بالتطرق إلى أوجه الإلغاء، مما يتعين على القاضي البحث عن مدى توافر أركان القرار ليفحص مدى مشروعيته.[2]

وعليه فإن أوجه الإلغاء تنصب على العيوب التي تشوب قرار رفض منح الرخصة من عدم المشروعية الداخلية وعدم مشروعية خارجية.

أولا: عدم المشروعية الداخلية.

وتتعلق بعيب السبب وعيب المحل وعيب الغاية أو الهدف

[1]– ماجد راغب الحلو ، القضاء الإداري، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية، مصر، 1995، ص273.

[2]– آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص62.

1-عيب السبب:

يقصد بعيب السبب أنعدام الوقائع المادية والقانونية أو وقوع خطأ في تقديرها وتكيفها وتفسيرها خلال إصدار الجهة المختصة لقرار رفض منح رخصة البناء، حيث لم الإدارة القانونية بمراعات شكلية السبب في إصدار قرارها.

حيث يعد السبب ركنا أساسيا، وبالتالي عند صدور القرارات المتعلقة برخصة البناء من غير تسبيب كان هذا كافيا لإلغائها على أساس عيب الشكل، أما عند صدور قرار مسببافهنا تكون رقابة القضاء الإداري منصبة على مدى هذا التسبيب.[1]

ولهذا ، ألزم القانون الإدارة بتسبيب قراراتها سواء كانت بالمواقف أو بالرفض أو بالتحفظ، وهذا ما أكد مجلس الدولة في قراره[2] الصادر بالتاريخ2001/08/08، حيث جاء في إحدى حيثياته: أن بلدية الرويبة أصدرت قرار بإلغاء رخصة البناء مسببا الذي يبدو صحيحا من الناحية الشكلية، إلا أن مجلس الدولة بحث عن مدىملائمة سبب إصداره مع قواعد العمران، فوجد تقديره سلمي وطعن المستأنف دون جدوى، لأن الأدارة قامت بإلغاء قرارها الأول، حيث تبين لها أنه يضر بجار المستأنف بسبب علو البناء.

وما يثير الأنتباه في هذه القضية أن تسبيب الإدارة لقرار إلغاء رخصة البناء التي منحته كان ملائما وسليما ومتماشيا مع القواعد العمرانية والتقنية للبناء، وعليه فأنهذا القرار لم يشوبه عيب السبب ولم يستدعي الألغاء من قبل مجلس الدولة.

2-عيب المحل:

[1]- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق، ص 107.

[2]- قرار مجلس الدولة، رقم 12، الصادر بتاريخ08/01/2001، جمال سياس، الإجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزءالثالث ، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص1665

يعد عيب المحل أول عيوب المشروعية الداخلية ظهورا، فهو عيب متعلق بمحل قرار رفض منح الرخصة وجوهره، حيث نكون أمام هذا العيب عندما تخرج السلطة المانحة للقرار عن أحكام القانون.[1]

فمخالفة القانون من قبل الجهة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء تشمل تشمل القوانين والنصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني، وهذا ما أكد قانون التعمير حيث لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا لأسباب واردة ومستنبطة في احكامها[2]، ومن هنا تنصب رقابة القاضي الإداري على بحث مدي مطابقة قرار الإدارة المتضمن رفض رخصة البناء الأحكام قانون التعمير، وهذا ما دعمه القضاء الجزائري في قرار[3] صادر عن المحكمة العليا–الغرفة الإدارية–بتاريخ 1990/02/10، حيث جاء فيه:" أن للأدارة الحق في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، وأن القرار غير المشروع يعد مشوبا بعيب الخطأ في القانون"، بالإضافة إلى القرار[4] الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2008/04/30 الذي جاء فيه: "حيث أن طالب الرخصة استأنف القرار الصادر عن القاضي بإلغاء هذه الرخصة مع حيازته لسند ملكية الأرض، وذلك لأنه حصل على هذه الرخصة مقابل تنازله عن دين في ذمة البلدية، حيث أن مجلس الدولة أيد القرار المستأنف لأن إجراء تسليم الرخصة يحكمه قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 176/91 المحدد لكيفيات التحقيق ومنح وثائق التعمير، ومنه فتسليم رخصة البناء مقابل التنازل عن دين في ذمة البلدية هو تصرف باطل".

---

[1]– دحمان بوجعران، الإختصاصات القضائية لمجلس الدولة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2010، ص09.

[2]– المادة 62 من قانون 90–29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

[3]– المحكمة العليا، الغرقة الإدارية، قرار رقم 62040، الصادر بتاريخ 1990/02/10 جمال سياس، الإجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الأول،الطبعة الأولى، منشورات كلياك، الجزائر، 2013، ص 373.

[4]– مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 038284، الصادر بتاريخ 2008/04/30، جمال سياس، الإجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث ،مرجع سابق، ص 1563–1564.

حيث يأخذعيب مخالفة القانون ثلاثة صور: مخالفة القانون المباشر، مخالفة القانون غير المباشر وتأويل خاطئ مضمون القاعدة القانونية.[1]

3-عيب الهدف:

يقصد بعيب الهدف إساءة إستعمال الإدارة سلطتها من أجل تحقيق هدف غير مشروع سواء كان هدف بعيد عن المصلحة العامة أو إبتغاء هدف مستقل للهدف الذي حدده لها القانون[2].

إذ يعد هذا العيب من أكثر العيوب دقة حيث يصعب الكشف عنه وإثباته، وذلك لتعلق بعناصر شخصية ونفسية وتعلقه بمصدر القرار الرفض ومقاصده.[3]

إن عيب الإنحراف في إستعمال السلطة في مجال العمران يأخذ صور منها:

- إستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية.
- إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص العمران.
- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران .[4]

وبما أن عيب الإنحراف في استعمال السلطة يتعلق بالهدف من القرار، فإنه يصعب على القاضي إكتشاف هذا العيب الداخلي، إذ لا تقتصر رقابته على المظهر الخارجي، بل تمتد رقابته إلى البواعث الخلفية.

---

[1]- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، مرجع سابق، ص299.

[2]- ياسمينة بوزار، عيب الإنحراف في استعمال السلطة، مذكرة لنيل إجازة القضاء،المدرسة العليا القضاء، الجزائر، 2010، ص09.

[3]- آمنة دربلة، نعمة طربوش، مرجع سابق، ص 74.

[4]- عبد الحكيم قواوة، مرجع سابق، ص54.

ومنه يمكن للقاضي الإداري أن يكتشف وبين عيب الإنحراف في إستعمال السلطة من شكل ومضمون قرار الرفض محل الرقابة القضائية، ومن خلال فحص وتحاليل أوراق الملف الصادر بشأنه القرار محل الإلغاء ، بالإضافة إلى ملاحظاته وتحليله للظروف والملابسات المناقشات المثارة حول محل قرار الرفض كالسرعة والفجائية في إتخاذة وتنفيذه.

ثانيا: عدم المشروعية الخارجية.

تضم: عيب الإختصاص وعيب الشكل والإجراءات.

1-عيب الإختصاص

يعرف عيب الإختصاص بأنه عدم القدرة على مباشرة عمل قانوني معين جعله المشرع من صلاحية هيئة أو فرد آخر.[1]

حيث يمكن أن يكون عدم الإختصاص إيجابية[2]، كما قد يكون عدم اختصاص سلبية[3] ، ولعدم الإختصاص أربعة عيوب تكمن في :

-عيب الإختصاص الشخصي:

الأصل في الإختصاص أن يكون شخصي ، بمعنى أنه يلزم صاحبه بأن يمارسه بنفسه شخصيا، وليس له الحق يسوغ له أن يعهد به إلى سواه، وبالتالي وجب أن يصدر

[1]- حدة دراف، عيوب القرار الإداري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص05.

[2]- قيام أحد الموظفين بأصدار قرار يدخل في إختصاص موظف آخر، أي اتخاذ قرار ليس من صلاحياته.

[3]- امتناع موظف عن اصدار قرار يخص به ظنا منه خارج عن مجال اختصاصه.

قرار رخصة البناء من شخص معين بالذات ومحدد إعترف له القانون أو التنظيم بالقدرة على القيام بعمل معين ، ولا يجوز إسنادمهمته إلى غيره.[1]

غير أنه إذا تعد أوجه النشاط الإداري بالنسبة لبعض الأشخاص الإداريين أو بعض الجهات الإدارية دفعت المشرع بالإعتراف لبعض القائمين بأعباء السلطة الإدارية نقل جزء من صلاحياتهم للغير.

-عدم الإختصاص الموضوعي:

يكون هذا العيب عند صدوره قرار رخصة البناء من جهة إدارية في موضوع خارج عن مجال اختصاصهاويدخل في إختصاص جهة أخرى[2]. حيث أن صلاحية إصدار قرار رخصة البناء منحها المشرع لثلاث أشخاص يتمثلون في:

- **رئيس المجلس الشعبي البلدي:** سواء كان بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، أو بصفته ممثلا البلدية في الإقتطاعات والبنايات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي.[3]
- **الوالي:** في حالة البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية، وفي حالة منشآت والإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة، وكذلك المواد الإستراتيجية، وفي حالة إقتطاعات الأرض الواقعة في السواحل والإقليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي.[4]

---

[1]- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 42.

[2]- المقصود بالتفويض أن يعهد صاحب الإختصاص المحدد في قانون إلى شخص آخر بممارسة جزء من اختصاصه.

[3]- المادة 65 من القانون 90-29.

[4]- المادة 66 من القانون 90-29

- **الوزير المكلف بالتعمير:**[1]

بخصوص مشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجمهورية.

إن قرارات رخصة البناء الصادرة من غير الجهات المختصة والمتعلقة بالمواضيع المذكورة أعلاه تشكل عيب عدم الإختصاص الموضوعي، وبالتالي تكون أساس محل إلغاء قرار الرخصة[2]، وهذا ما أكد مجلس الدولة في قراره[3] الصادر بتاريخ 2003/11/07 محتواه أن الطاعن أستأنف قرار قضى بإبطال رخصة البناء صادرة عن ديون الترقية والتسيير العقاري لعدم الإختصاص، حيث صادق مجلس الدولة على ذلك تأسيس على أن الديون غير مختصة بمنح وإصدار القرارات المتعلقة برخصة البناء[4]، وكذلك القرار[5] الصادر عن الغرفة الثالثة لمجلس الدولة بتاريخ 2001/11/06، حيث جاء في حيثيات القضية: أن البلدية قسنطينة أصدرت قرار هدم مباني لعدم حصول المعني على رخصة بناء، وحيث أن المعني بالأمر دفع أنه مرخص له بالبناء بموجب قرار صادر عن والي ولاية قسنطينة المأرخ في 1990/04/18، وأنه أودع ملف رخصة البناء على مستوى البلدية غير أن هذه الأخيرة لم تقدم بالرد عليه، مما تعين له المطالبة بالتعويضات الناجمة عن تطبيق قرار الهدم.

-**عيب الإختصاص المحلي** : المقصود به تحديد الحدود الإدارية التي يجوز للسلطة الإدارية المختصة أن تمارس في مجالها فقط سلطة إصدار قرار رخصة البناء مثل

---

[1]- المادة 67 من قانون 90-29.

[2]- آمنة درابلة، نعيمة طربوش،مرجع سابق، ص 65.

[3]- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، القرار رقم 11، الصادر في تاريخ 2003/11/07، قرار غير منشور

[4]- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع السابق، ص67.

[5]- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003408، الصادر بتاريخ 2001/01/06، مجلس الدولة، العدد الأول، 2002.

الحدود الإدارية للبلدية[1]، حيث أن أنه في حالة صدور قرار الرخصة خارج عن حدود إقليمية نكون بصدد عيب عدم الإختصاص.

-**عيب الإختصاص الزمني:** على صاحب الإختصاص ممارسة إختصاصه وفق المهلة الزمنية المحددة والمثبتة فيها هذا الإختصاص طبقا للقانون، حيث أنه لايمكن لعضو السلطة الإدارية إصدار قرار متضمن رخصة البناء قبل تعيينه في وضيفته، أو بعد توليها بسبب نقله أو عزله[2]. طبقا لتشكيليات والإجراءات المقررة قانونا، وذلك من أجل المطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري والضار[3].

وبما أن الإدارة العامة مخولة بحماية المصلحة العامة العمرانية، فإنها تعتمد على امتيازات السلطة العامة سواء كانت المادية أو القانونية[4]، حيث أنه بإمكان طالب الرخصة وفي حالة تعسف الإدارة برفضها دون مبرر لمنح رخصة البناء رغم إلغاء قرار الرفض أن يلجا إلى جهات القضاء الإداري ومطالبته بالتعويض[5].

---

[1]- حدة دراف، مرجع سابق، ص12.

[2]- ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، مرجع سابق، ص 37.

[3]- عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية- دراسة تأصيلية تحليلية مقارنة-، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص255.

[4]- آمنة درابلة، نعيمة طربوش،مرجع سابق، ص 81.

[5]- سعاد مقليد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص47.

المطلب الثاني: دعوة التعويض

تعتبر دعوى من أهم الدعاوي التي ترفع ضد الإدارة في مجال التعمير لإعتبار أن الإدارة كثيرا ما تلجأإلى التنفيذ المباشر لقراراتها[1]، حيث تعرف على أنها دعوى قضائية ذاتية يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للشكليات والإجراءات القررة قانونا،وذلك من أجل المطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم لاصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري والضار[2].

وعليه سيم التناول في هذا المطلب واقع المحرك للمسؤولية في الفرع الأول وإلى أثار دعوة التعويض في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الواقعة والضرر المحرك للمسؤولية

إن مسؤولية الهيئات العمومية في مجال التعمير خاضعة في مجملها إلى القواعد العامة للمسؤولية الإدارية، غير أن هناك ميزتين تتميز بها هذه المسؤولية وهما الخطأ المحرك للمسؤولية وطبيعة الضرر المستوجب للتعويض.

أولا: الخطأ المحرك للمسؤولية

تقوم المسؤولية الإدارية للمصالح العمومية في مادة التعمير على أساس الخطأ، فلا يمكن تحميل الإدارة المسؤولية وإلزامها بدفع التعويض المتضرر دون ثبوت ارتكابها للخطأ، غير أنه في حالات معينة تقوم على نظرية المسؤولية من غير خطأ أي مسؤولية على

[1]– محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،ص 143.

[2]– عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 255.

أساس المخاطر، حيث أن المسؤولية القائمة على أساس الخطأ قد تكون في شكل مسؤولية عقدية، كما قد تكون في شكل مسؤولية تقصيرية[1].

1-الأعمال غير المشروعة

تقتصر مسؤولية الإدارة عن الأضرار اللاحقة بالأفراد على القرارات غير المشروعة[2]، وبهذا فإن الأعمال الغير مشروعة تكمن في العيوب التي تصيب قرارات الإدارة ومن أمثلة ذلك قرار رفض منح الرخصة من قبل الجهة الإدارية المختصة، أو تأجيل منحها الأسباب غير مشروعة، كما يمكن للإدارة أن تصدر قرار بقبول تسليم رخصة البناء ثم اللجوء إما بسحب القرار بعد انتهاء المهلة القانونية، أو بتوقيف الأشغال من غير سبب شرعي أو قانوني[3]، وفي هذا الصدد قضت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قرارها[4] الصادر بتاريخ 1987/04/18 والمعتبرة أن الإدارة قد خالفت القانون من حيث أنها منحت رخصة تركيب باب حديدية بتاريخ 1983/12/22 ولم تقم بسحبها خلال أجال السحب القانونية، ومن ثم فإن رخصة البناء تعتبر قابلة للتنفيذ.

2-أفعال التعدي

إن القاضي الإداري في ميدان التعمير يأخذ بالخطأ البسيط الناتج عن مسؤولية الإدارة العامة، إلا أنه إذا التبس الأمر على القاضي بسبب افتقاره للمعرفة التقنية فهنا يمكنه الاستعانة بأهل الخبرة، وذلك من أجل تحديد مدى وجود انحراف بالسلطة أو وجود

---

[1]- عبد العزيز نويري، رقابة القاضي الإداري في مادة رخص البناء، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008، ص88.

[2]- الزين عزري، المسؤولية عن خطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية، مرجع سابق، ص71.

[3]- آمنة درابة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص82.

[4]- الزين عزري، المسؤولية عن خطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية، مرجع سابق،ص72.

تعدي[1]، بحيث أن كل عمل مرتكب من قبل الشخص ولحق ضرر بالغير يجبر من تسبب في حدوثه بالتعويض[2]، وفي هذا الصدد قامت البلدية بالتعدي على الجدار وتحطيمه من غير أن تتحصل على حكم مرخص لها بذلك، بحجة أن الحائط بني بطريقة فوضوية، على الرغم من المستأنف قد استظهر برخصة البناء ومحضر ثابت الحالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية، ومنه فالبلدية هي التي تتحمل مسؤولية خطئها، وبالتالي يتعين إلغاء قرار المستأنف الرافض تعويض المستأنف.[3]

ثانيا: الضرر المستوجب التعويض

المقصود بالضرر اعتداء على حق شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق، أو بالأحرى هو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوقه.[4]

وبهذا فإن الضرر في المسؤولية المعمارية للإدارة العامة على أساس الخطأ لديها شروط لابد من توافرها للتعويض، وتتمثل هذه الشروط في:

1-أن يكون الضرر محققا: يجب أن يكون الضرر محققا، سواء وقع في الحال أو سيكون وقوعه في المستقبل مؤكدا[5]، بحيث أن اقتصار التعويض على الضرر المحقق

---

[1]- عبد العزيز نويري، مرجع سابق، ص 88.

[2]- المادة 124 من أمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني معدل ومتمم.

[3]- الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثاني، محمد خيضر، بسكرة، جوان 2002، ص84.

[4]- المرجع نفسه، ص84.

[5]- أنور طلبة، دعوى التعويض، ط1، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2014، ص297.

الوقوع في الحال أو المستقبل، يستبعد الأضرار المحتملة في نطاق دعوى التعويض الإدارية[1].

وعلى الرغم من أن الضرر احتمالي، إلا أن القاضي الإداري يفحص مسألة تحقق الضرر حالة بحالة من غير إصدار الإثراء بلا سبب[2]، وفي هذا الصدد ما قرره مجلس الدولة بتاريخ 2007/11/28 بأحقية المتضررين في "تعويض عادل عما لحقهم من ضرر نتيجة تعطيلهم عن مواصلة البناء وفقا للرخصة الممنوحة لهم في هذا الصدد..." كما أن التعويض المطالب به يجب أنت ينسب مع الضرر المحقق اللاحق بالمستأنفين من جراء تعسف البلدية في عدم احترام اجراءات قانون التهيئة والتعمير بشأن تحقيق المطابقة، حيث لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يمتد إلى الضرر الاجتماعي الذي افترض المستأنفون وقوعه بشأن حرمانهم من بناء سكنهم وتفويت الفرصة عليهم.[3]

2-أن يكون الضرر ماديا: المقصود بالضرر المادي أن يصيب الشخص في جسمه وماله[4]،ومن تطبيقات الأضرار المادية مستوجبة التعويض في ميدان العمران على:

أ- **الأضرار المرتبطة بالبناء:** تسبب الإدارة بعمل أو تصرف يؤدي إلى انخفاض القيمة التجارية أو القيمة الإيجابية البناء المملوك من قبل أحد الخواص أو نقص في المطلات بالبناء.

ب- **الأضرار الناتجة عن اضطرابات الجوار المختلفة:** وجود عمارة مثلا لا تحترم قاعدة البعد عن محور الطريق، حيث أنه لا يمكن إقامة بناية على بعد يقل عن ستة أمتار من محور الطريق، نظرا لما يسببه ذلك من أضرار خطيرة.[1]

---

[1]- عبد العزيز نويري، مرجع سابق، ص 89.

[2]- آمنة درابة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص84.

[3]- عبد العزيز نويري، مرجع سابق، ص 89.

[4]- عمار عوابدي، مرجع السابق، ص207.

3-أن يكون الضرر ثابتا ومباشرا: يكون الضرر مباشرا متى كان نتيجة لنشاط المرفق العام، بحيث يجب قيام علاقة سببية بين الفعل المرتكب من الإدارة والضرر اللاحق بالمضرور، فلولا الفعل لما كان هناك ضرر[2]، بالإضافة إلى ذلك لابد من وجود ضرر ثابتا مؤكدا، واقعا وحالا فعلا حتى وإن لم يكن بصورة كاملة وفورية[3].

الفرع الثاني: أثار دعوى التعويض

يمكن للقاضي الإداري أن يعاين في دعوى المسؤولية الإدارية مدى وجود مسؤولية الإدارة مرتكبة الخطأ، والمتمثل في عملها القانني غير المشروع أو في تصرفها المادي المتمثل في التعدي، ففي هذه الحالة بصدر القاضي قرار بناء عن المسؤولية الكاملة عن الضرر الاحق بالغير[4]، وبهذه الصدد صدر قرار[5] من الغرفة الثانية لمجلس الدولة بتاريخ 11/ 2004/05، حيث جاء في إحدى حيثياتها: أن المدعي تحصل على عدد من رخص البناء، حيث بدأ بأشغال بالبناء بناء على تسليمه لرخصة وأثناء وحصول نسبة أشغال البناء60 % قامت البلدية بهدمه بدون أي حق، وبالتالي فمسؤوليتها كاملة في ذلك وحيث أن إلى جانب عملية الهدم أصيب المدعي بضرر مادي مما تعين منح التعويضات له، في قرار[6] أخر صادر في الغرفة الثالثة لمجلس الدولة بتاريخ 2001/03/19، حيث جاء إحدى حيثياتها: أن البلدية تتحمل المسؤولية جراء إنهيار

---

[1]- الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، المرجع السابق، ص87.

[2]- أنور طلبة، المرجع السابق، ص287.

[3]- محمد سفيان بعزيز، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص51.

[4]- أنور درابلية، نعيمة طربوش، مرجع السابق، ص88.

[5]- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 016558، الصادر بتاريخ 2004/05/11، قرار غير منشور.

[6]- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 002181، الصادر بتاريخ 2004/03/19، قرار غير منشور.

عقار وذلك بتقديم تعويض لجبر الضرر الحاصل بسبب جدار الملعب البلدي القريب من مسكن المستأنف عليهم، حيث أن الجدار لم بناءه طبقا لمواصفات التقنية، وهو ما يفسر مسؤولية البلدية عن ذلك، وفي قرار[1] أخر صادر من الغرفة الثالثة بمجلس الدولة بتاريج 2004/02/10، والذي جاء في إحدى حيثياته: "أن البلدية سلمت رخصة البناء لضحية من أجل بناء مسكن، وحيث أنه واثناء بناء السكن اصابت الضحية بصدمة كهربائية وهي تقزم بعملية تغطي السقف فوق الالشبكة االكهربائية، وحيث أن البلدية بتسليمها للضحية رخصة البناء سكن في مثل هذا الشكل رغم وجود الشبكة الكهربائية تصبح مسؤولة لوحدها عن ما نجم عن الصدمة الكهربائية.

وعليه إن التعويض الذي يحكم به القاضي الإداري في مادة العمران كان قد يكون في صورة التعويض العيني، كما قد يكون في صورة التعويض النقدي:

أولا: التعويض العيني

المقصود به أن يحقق من للمضرور ترضية من جنس ما أصابه من ضرر مع إعادة الحال إلى ما كان عليه، حيث يتجسد ذلك من خلال عملية الهدم أو الحفر أو البناء وغيرها من الأعمال المادية التي تقوم بها الإدارة.[2]

غير انه في بعض الأحيان يصعب على الإدارة إعادة الحال إلى ما كان عليه مثل هدم بناء، حيث أنه في هذه الحالة يلجأ القاضي الإداري على الإدارة إعادة الحال على ما كان عليه مثل هدم البناء، حيث انه في هذه الحالة يلجأ القاضي الإداري إلى التعويض النقدي[3].

[1]– مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 011456، الصادر بتاريخ 2004/02/10، قرار غير منشور.

[2]– محمد سفيان، المرجع السابق، ص52.

[3]– آمنة درابة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص87.

ثانيا: التعويض بمقابل

المبدأ العام أن يكون التعويض المقضي به في الدعاوى الإدارية الناتجة عن خطأ الإدارة النقدية[1]، حيث يمكن أن يعطي هذا التعويض دفعة واحدة كما يمكن دفع على أقصاط، وذلك حسب تقدير القاضي مدى حجم الضرر[2].

من خلال ما سبق نستنتج بأن الطريقة القضائي الإداري الذي يلجأ إليه طالب رخصة البناء عند عدم تسليمه لرخصة أين كانت طبيعة الدعوى سواء أمام قاضي لإلغاء أو القاضي الإستعجال أو قاضي التعويض، يعد الطريق الفيصل والناجع لحماية حقوق من التعسف الصادر من الإدارة المانحة لرخصة البناء.

[1]– عبد المنعم خليفة عبد العزيز، دعوى التعويض الإداري في الفقه وقضاء مجلس الدولة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009، ص137.

[2]– محمد سفيان، المرجع السابق، ص54.

المبحث الثاني: اختصاص القاضي العادي في منازعات التعمير والبناء

المطلب الأول: اختصاص القاضي المدني

قد يحدث أن تتسبب أعمال التعمير و البناء في حدوث أضارر للغير، وبالتالي تتقرر المسؤولية المدنية استنادا لنص المادة 124 من القانون المدني: " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرار للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض". وهو الحكم المستمد من المادة 1382 من القانون المدني الفرنسي.

وبالتالي فإن القاضي المدني يختص بنظر الدعاوى التي يرفعها الأفراد أصحاب الصفة والمصلحة بسبب الاضرار التي قد تصيبهم من جراء أعمال البناء والتعمير، من بينها الدعاوى المتعلقة بإلتزامات الجوار، المنصوص عليها في المواد من 703 إلى غاية المادة 712 القانون المدني الجزائري.

إذ يعد موضوع إلتزامات الجوار بالنسبة للعقارات المبنية من الموضوعات المهمة في القانون المدني التي تتعلق بتنظيم إلتزامات الجار مع جاره سواء المتلاصقة منها في البناء الافقي أو التي تقع بعضها فوق بعض في نظام الطوابق والشقق، وتبرز أهمية هذا الموضوع من خلال إمكانية توفير الحلول لكثير من المسائل الناجمة عن الإحتكاك بين الجيرتن ــ التي هي في تصاعد مستمر ــ بسبب إزدياد البناء العمودي وتقلص مساحات المساكن في البناء الأفقي مع إزدياد حاجة الإنسان إلى العقار[1].

وبناء على ما تقدم، نبحث المبحث بالدراسة والتحليل المسؤولية المترتبة عن أضرار أعمال التعمير والبناء المطلب الأول، والتعويض المستحق للغير المتضرر من تلك الاعمال المطلب الثاني.

[1]– صاحب العبيد الفتلاي، التزامات الجوار في العقارات المبنية، دراسة مقارنة، مجلة البصائر، المجلد10، العدد الأول، مايو 2006، جامعة البترا عمان الأردن، ص47.

الفرع الأول: المسؤول عن أضرار أعمال التعمير والبناء

يلتزم الباني المرخص له بتنفيذ مضمون قرار الترخيص بالبناء، فإذا حدث وأن خالف أحكام الرخصة وأدى ذلك الى حدوث أضرار للغير مما تترتب عليه المسؤولية المدنية في مواجهة الغير، وبالتالي يحق لهذا الأخير رفع دعوى أمام القاضي العقاري مطالبا فيها بإصلاح الضرر الناتج عن أعمال البناء كما هو الحال بالنسبة لتهدم البناء[1].

ويشترط لتحقق المسؤولية عن تهدم البناء إستنادا لنص المادة 140 المذكورة توافر شرطين أساسين: حراسة البناءً، وأن يكون تهدم البناء في حدوث الضرر.

وتتحدد حارسة البناء بالسيطرة الفعلية على العقار، فيكون حارس البناء مكلفا بحفظه وتعهده بالصيانة والتصرف في أمره سواء كانت هذه السيطرة الفعلية مشروعة أو غير مشروعة ما دامت سيطرة فعلية قائمة، فحارس البناء لا يكون بالضرورة دائما مالكه أو حائزه أو صاحب حق الإنتفاع. ولكن من المفروض أن مالك البناء من له السيطرة الفعلية عليه والمتصرف في شؤونه، ومن ثم توجد قرينة أن مالك البناء الحارس له، والمقاول الذي قام بتشييد البناء يعتبر حارسا له حتى يسلمه لمالكه.

كذلك يشترط أن يكون الضرر الذي أصاب المضرور ناجما عن تهدم البناء، بمعنى تفككه وانفصاله على الأرض التي يتصل بها إتصال قرار، ويستوي أن يكون التهدم كليا أو جزئيا كما لو وقع سقف أو تهدم حائط أو انهارت شرفة أو سقط سلم، ويستوي كذلك أن يكون البناء قديما أو جديدا معيبا أو غير معيب، فلو تخرب مبنى بسبب قدمه أو بسب حادث كأن يرمى بالقنابل في غارة جوية فإن تهدمه بعد ذلك تهدما كليا أو جزئيا اذا أحدث ضرار يرتب المسؤولية في ذمة حارس البناء[2].

---

[1]– شيخ سناء، "أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها" مجلة القانون العقاري والبيئة يصدرها مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، العدد الأول، جوان 1013، ص123.

[2]– عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر والالتزام، ج1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص ص910،909.

فمتى تحققت مسؤولية حارس البناء عن تهدمه، قامت هذه المسؤولية على خطأ مفترض في جانب الحارس، وبالتالي ينبغي على المضرور إثبات أن الضرر الذي أصابه ناجم عن تهدم البناء تهدما كليا أو جزئيا، وأن المدعى عليه هو حارس البناء. فإذا ما أثبت المضرور ذلك، كان على الحارس الدفع بعدم مسؤوليته عن طريق نفي الخطأ بأن يثبت أن تهدم البناء لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه، فإن لم يستطع إثبات ذلك إفترض القانون أمرين أولهما: أن التهدم سببه إما إهمال في صيانة البناء أو قدم هذا البناء أو وجود عيب فيه، أما الأمر الثاني فمفاده أن هذا الإهمال أو القدم أو العيب منسوب الى خطأ الحارس، فهو الذي قصر بأن لم يعن عناية كافية بصيانة البناء أو بتجديده أو بإصلاحه فترتب على هذا التقصير أن تهدم البناء[1].

أولا: مسؤولية المقاول أو المهندس عن الأضرار

قد يحدث تقصير من جانب المقاول أو المهندس في تنفيذ مهامهما على الوجه المطلوب بصورة ينتج عنها الإضرار بمالك العقار أو الغير من لهم صلة بأعمال البناء، وبالتالي يلتزم كل من المقاول والمهندس في حالة حدوث الضرر تعويض الشخص المتضرر[2].

والأصل أن الأضارر الناتجة أثناء أعمال التعمير والبناء يسأل عنها المقاول أو المهندس إما بوصفه حارسا للبناء أو حارسا للآلات والأدوات المستعملة، واما على أساس الخطأ طبقا للقواعد العامة، إلا أن المالك قد يسأل عند فرضية كونه الحارس لعملية البناء[3].

---

[1]– المرجع نفسه، ص912.

[2]– بلمختار سعاد، المسؤولية المدينة للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2009/2008، ص8.

[3]– محمد حسين منصور، النظام القانوني للمباني والانشاءات، دار الجامعة الجديدة، طبعة 2011، الاسكندرية، ص25.

غالبا ما يكون المقاول هو الحارس صاحب السيطرة الفعلية على الشيء، ومكنه التصرف في شؤونه ورعايته وتوجيهه، أما المهندس فيستقل بمسائل فنية لا تصل إلى درجة السيطرة والحارسة والحيازة للمبنى[1]، بعكس المقاول الذي تعهد له الحارسة أثناء البناء لأنه مستقل في عمله ويتمتع بإتخاذ كافة سلطات المتابعة والرقابة والإشارف على البناء أثناء التعمير والبناء من كافة النواحي، ولذلك فهو الذي تنعقد له المسؤولية الناشئة عن الحارسة أثناء فترة التنفيذ لحين تسليم البناء للمالك[2].

فإذا عهد مالك العقار الى مقاول أن يشيد له على أرضه بناء، فإن المقاول يصبح الحارس للعقار الذي يتولى مشروع أعمال التعمير والبناء، إذ تتجمع في يده مقومات الحارسة على المشروع من إستعمال ورقابة وادارة طالما إستمر المشروع والى غاية تسليمه، فتمتد حارسته الى الأتربة التي تفرغ من العقار والى المواد والآلات التي تستعمل والى الانشاءات التي تقام تباعا والى بقايا المواد التي تتناثر في أمكنة العمل. فلو نتج للغير ضرر في موضع الحفريات أو من التربة وقت جرفها، فإن المقاول الذي تعهد بمشروع الحفر يكون مسؤولا عن الضرر بصفته الحارس للمشروع، ومن المفروض أن ينفذ ما تعهده على الصورة الواجبة وأن يتدارك المخاطر التي يحتملها المشروع عند تنفيذه. ولا يحد من حارسة المقاول أن يأتي المالك الى موقع الحفر ليتتبع مراحله أو يستعجله لأن هذه المبادرة من المالك لا تعد تدخلا في أعمال الحفر من حيث التوجيه والإشراف والمراقبة[3].

---

[1]– هاشم علي شهوان، المسؤولية المدنية للمهندس الاستشماري في عقود الانشاءات، دار الثقافة، ط1، عمان 2009، ص113.وما بعدها

[2]–محمد جابر الدوري، مسؤلية المقاول والمهندس في ماقولات البناء والمنشآت الثابتة بعد انجاز العمل وتسليمه، دراسة مقارنة، مطبعة واوفيست، طبعة 1975، عشتار بغداد، ص248.

[3]– عاطف النقيب، النظرية العامة للمسؤولية الناشئة عن فعل الأشياء في مبادئها القانونية وأوجهها العملية، طبعة خاصة بالتعاون بين منشورات عويدات (بيروت لبنان) وديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط2، 1981، ص57.

كذلك، فقد يحدث أن تترتب المسؤولية المدن إ ية للمهندس المعماري إستنادا للعقد المبرم مع صاحب العمل أو المقاول، وبالتالي يكون المجال مفتوحا أمام المتضرر للمطالبة بجبر الضرر الناتج عن أعمال البناء، وللقاضي أن يستند إلى الخبرة التقنية لتحديد حجم الضرر ومصدره ومدى إلتزام المهندس بالتصاميم من عدمها[1].

ثانيا: مسؤولية المالك

رغم أن المسؤولية الناشئة عن الحارسة تنتقل إلى المالك بعد تسلمه البناء، إلا أنه قد يحدث في بعض الحالات أن تكون السيطرة والتوجيه بالنسبة لأعمال التعمير والبناء أثناء فترة التنفيذ للمالك، ومن ثم يكون هو المسؤول قانونا عن الأضارر حينئذ إستنادا لفكرة الحارسة، ويحدث ذلك عندما يتعاقد المالك مع عدة فنيين وعمال في أكثر من مجال تحت إشارفه، كتعاقده مع مهندس إستشاري وآخر مصمم وثالث منفذ وأكثر من مقاول ليشرف كل منهم على الجزء من البناء الذي يدخل في إختصاصه أو إختصاص المهندس الفني، وينعقد الإشراف والسيطرة الفعلية على كل هؤلاء للمالك الذي يتولى التنسيق والإشراف والتوجيه بالنسبة لأعمال البناء تحت إمرته وسيطرته الفعلية الوحيدة، ولذلك يكون هو المسؤول إستنادا إلى فكرة الحارسة على البناء[2]. وهو ما أشارت إليه المادة 138 الفقرة1 من القانون المدني: "كل من تولى حارسة شيء وكانت له قدرة الاستعمال والتسيير والرقابة، يعتبر مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء".

---

[2]– فنينخ عبد القادر، النظام القانوني الأساسي لمهنة المهندس المعماري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الثاني، جانفي 2014، ص165.

[3]– نزيه محمد الصادق المهدي، در التأمين في مجال عقود وأعمال البناء والتشييد في ظل أحدث النظم القانونية والنصوص التشريعية المعاصرة، المرجع السابق، ص454.

فبمجرد أن يثبت المتضرر أن الضرر ناتج عن نقص في صيانة البناء أو عيب في بنيانه أو قدم في عهده، يضحى مالك هذا البناء مسؤولا بصورة مفترضة ولا يمكنه التنصل.

من هذه المسؤولية بإثبات أنه لم يرتكب خطأ بل عليه ليرفع المسؤولية عنه أن يثبت أن الحادث حصل بنتيجة قوة قاهرة أو بخطأ المتضرر أو خطأ الغير، إنما في مثل هذه الحالة يجب أن يثبت أن النقص في الصيانة أو العيب في البناء ليس سوى نتيجة ظرف القوة القاهرة أو خطأ المتضرر أو خطأ الغير، ففي مثل هذه الحالة يكون سبب الضرر الحقيقي ليس النقص في الصيانة أو العيب في البناء، إنما القوة القاهرة أو خطأ المتضرر أو فعل الغير[1].

وفي حالة تعدد المالكين فإن الحارسة تكون مشتركة بينهم ويسألون معا عن الضرر الناشئ عن فعله لو كان كل منهم يمارس فعلا على الشيء السلطة التي تفترضها الحارسة، فإذا وقع ضرر بفعل المصعد المركب في بناية تعدد الشركاء في ملكيتها فإن التبعة والمسؤولية تترتب على الشركاء بصفتهم حارسين للمصعد معا. ويختلف الأمر لو أن شخصا إستأثر من دون شركائه بإستعمال جزء من شريط حديدي لبناية مشتركة ـوهو الجزء المقابل لمحله ــ وكان هو الذي إنفرد برقابة هذا الجزء من الشريط والسهر على بقائه صالحا لأنه لازم لمقتضيات إستثمار المحل، فإن هذا الشريك يكون في الحالة التي وصفت قد حصر به السلطة على ذاك فأضحى وحده الحارس له في موضعه المقابل لمحله، وإن كان الشريط في الأصل بناية مشتركة. ويبقى الحل ذاته هو المعمول به لو أن شريكا في عقار قد شق ممرا خاصا في هذا العقار يصل منزله بالطريق العام، وكان

[1]– نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة 1، 2006، بيروت ، لبنان، ص72.

هو وحده المستعمل لهذا الممر المنتفع به يتولاه بالرقابة والصيانة، إذ يعتبر الحارس للممر من دون شركائه وان كان الممر قائما في الملك المشترك[1].

الفرع الثاني: ترتيب البناء بدون رخصة للمسؤولية التقصيرية

طبقا لنص المادة 124 من القانون المدني فإنه كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطيئة ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض، وعليه فإن لقيام مسؤولية المدينة يشترط توفر أركانها والمتمثلة في:

أولا: الخطأ والضرر

الخطأ يعرفه الفقيه ديموج بأنه: "الخطأ يقوم على عنصرين أساسيين، طبقا لما هو مستقر عليه في القضاء إحداهما مادي والأخر شخصي، فأما بالنسبة للعنصر المادي فهو الاعتداء على حق الغير، وأما بالنسبة للشخصي فهو الإدراك بهذا الاعتداء على حق الغير "فالخطأ عنده إذن هو إما أن يقصد من وراءه أنه يجب أن يتحقق ضرر فهو شرط مستقبل عن خطأ، أو أنه يعود إلى التعريف المنتقد للخطأ الذي يرى بأنه عمل غير قانوني" ويبقى فوق ذلك أن نعرف ما هي الحالات التي يتحقق فيها المساس بحق الغير، والاعتداء على حق يدرك المعتدى فيه جانب هذا الاعتداء".

يتمثل الخطأ في إطار جريمة البناء بدون رخصة في الخطأ الجزائي في حالة الإدانة لارتكابها أو في مجرد مخلفة قواعد البناء والتعمير ويمكن إثبات هذا الخطأ بالحكم أو القرار الجزائي النهائي أو بمحضر معاينة أو إثبات حالة يثبت وجود البناء وعدم شرعيته.

أما الضرر الناتج عن البناء بدون رخصة يتمثل في الضرر المادي الذي يخل بالمصلحة المالية للمضرور والذي يكون محقق وشخصي ومادي، إلا أن المشرع مكن استثناء الجمعيات[1].

[1]– عاطف النقيب، المرجع السابق، ص 41.

وقد يتمثل الضرر في الحق الذي يتم الاعتداء عليه نتيجة البناء بدون رخصة مثل المساس بالمطل أو الحرمان من الإنارة أو من دخول الشمس أو الإنقاص في قيمة الأرض الفلاحية أو العقار أو بالإعتداء على حق الملكية بالبناء على ملك الغير طبقا لأحكام المادة 784 من القانون المدني، وتكمن أهمية تحديد الضرر في إنه يتم تقدير التعويض على أساسه ولهذا فإن المحكمة العليا في القرار غير المنشور الصادر عنها بتاريخ 2010/10/28 في القضية رقم 469176 بين (ع،ب) ضد مقاطعة الغابات والنيابة العامة نقضت مع الإحالة فيما يخص الدعوى المدنية القرار الذي قضى بإلزام المحكوم عليه عن جريمة البناء بدون رخصة بدفع تعويض لطرف المدني دون إبراز الضرر الاحق به جاء في تسبيبها ما يلي: "... وأما فيما يخص الدعوى المدنية فإن القرار المنتقد لم يبين الأسباب و الأساس التي اعتمد عليها في منح مبلغ التعويض المحكوم به إلى الطرف المدني وكان على القضاة تبيان عناصر ذلك تبيان الضرر اللاحق بالطرف المدني، ولما لم يفعلوا ذلك فقد عرضوا قرارهم في شقه المدني للنقض والإبطال... "[2].

ثانيا: آثار المسؤولية المدنية التقصيرية

إن الضرر الذي يقيم المسؤولية المدنية عن البناء بدون رخصة يمكن المتضرر من الصفة والمصلحة في تقديم طلباته القضائية والمتمثلة في الآتي:

1: وقف تنفيذ أشغال البناء

إن وقف تنفيذ أشغال البناء من الطلبات القضائية التي تمارس من خلال دعاوى الحيازة المنصوص عليها بموجب المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويثبت

[1]– عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الادارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة قسم، العدد 2، سنة 2002، ص194.

[2]– قزاتي ياسين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص192.

الصفة في رفعها للحائز الذي دامت حيازته لمدة سنة على الأقل، وبإعتبار أن هذه الدعاوى وقائية فإنه لا يشترط فيها تحقيق الضرر فعلا وإنما تكفي المصلحة على القيام بالمسؤولية المدنية مستقبلا ولهذا يمكن لمن يحتمل تضرره أن يرفع دعوى استعجالية وعلى هذا الأساس أقرت المحكمة العليا هذا الحق بموجب القرار[1] الصادر عنها بتاريخ 09/ 1994/11 تحت رقم115/984 الذي جاء فيه أن القيام بالأشغال دون رخصة يمنح المتضرر حق رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرت عناصر الاستعجال مع ضرورة ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي إلى الأمر بوقف الأشغال، وعليه يتمثل أول جزاء مدني يوقع على من يقوم بتشييد البناء بدون رخصة في المنع من الاستمرار في فعله لكي لا يفرض الأمر الواقع على الغير.

2: التعويض

إن جزاء المسؤولية المدنية هو التعويض، وعليه يحق للمتضرر من جريمة البناء بدون رخصة رفع دعوى يطالب فيها بالتعويض النقدي أو العيني عن الضرر الذي لحق به، وتختلف هذه الدعوى بحسب اختلاف الطريق الإجرائي الذي يتم اختياره.

أ-اختيار طريق طلب التعويض

الأصل أن يتم طلب التعويض عن الضرر الناتج عن جريمة البناء بدون رخصة عن طريق الدعوى المدنية التبعية التي يعود اختصاص النظر فيها للقاضي الجزائي، بشرط أن يكون مبدئيا الضرر الناتج مباشرة عن ارتكاب الجريمة طبقا لأحكام المادتين 2 و3 و72 من قانون الإجراءات الجزائية، إلا أنه للطرف المتضرر الخيار بين تأسيسه كطرف مدني في الدعوى العمومية أو رفعه لدعوى مدنية مستقلة أمام القاضي المدني طبقا لأحكام المادة 4 من ذات القانون.

[1]- نشرة القضاة، العدد 51، أورد قزاتي ياسين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص193.

لقد قيد المشرع حق المتضرر في الخيار بين الطريق الجزائي والمدني، حيث إنه لا يسمح لمن رفع دعوى أمام القاضي المدني وصدر فيها حكم في الموضوع، ان يعيد رفعها أمام القاضي الجزائي طبقا لأحكام المادة 5 من قانون الإجراءات الجزائية، وبالعكس فأنه إذا ما تم رفع الدعوى المدنية بصفة تابعة لدعوى الجزائية يمكنه اللجوء للقاضي المدني بعد سلوكه الطريق الجزائي طبقا لأحكام المادة 247 من ذات القانون.[1]

ويترتب على إختيار المتضرر لطريق المدني في حين أن الدعوى العمومية تكون سارية إجراء الفل فيها إلى حين صدور حكم جزائي نهائيا كونه مزلم للقاضي المدني طبقا لأحكام الفقرة2 من المادة 04 من قانون الإجراءات الجزائية، كما توجد حالات عملية لا يكون فيها المتضرر سوى حق طلب التعويض أمام القاضي المدني دون الجزائي، وذلك عند انقضاء الدعوى العمومية بسبب تقادمها أو بسبب صدور بشأنها حكم حائز لقوة الشئ المقضي فيه وكان قد مضي بالبراءة، وفي هذه الحالة لا يمكن تأسيس المسؤولية على أساس الخطأ المدني المتمثل في عدم احترام قواعد البناء والتعمير الذي يجازي بالتعويض.[2]

ب-صور التعويض

إن الضرر في إطار المسؤولية الإدارية نفسها ليس لها صورة معينة لجميع حالات المسؤولية، فهو يختلف في حالات إلى أخرى، فإذا كانت الشروط العامة لضرر أن يكون ماديا، مؤكدة ومباشرة فإن على مستوى المسؤولية المعمارية لإدارة العامة يتخذ صورة أخرى هيا شورط لابد منها لتعويض عنه، فإن القضاء الإداري في إطار المسؤولية في مجال العمران يشترط ركن الضرر شروط تختلف هي الأخرى حسب أساس المسؤولية

[1]- المادة 247 من الأمر رقم 66-155 المذكورة سابقا "إن ترك المدعي المدني إدعاءه لا يحول دون مباشرة الدعوى المدنية أمام الجهة القضائية المختصة".

[2]- قزاتي ياسين، البناء بدون رخصة، مرجع السابق، ص146.

على أساس الخطأ، في حين أنه يشترط في الضرر في المسؤولية دون خطأ أن يكون خاصا وغير عادي[1].

إذ أن التعويض هو جزاء لضرر الذي رتبه البناء دون رخصة، وقد يشمل كل من التعويض النقدي والتعويض العيني أو إحداهما، إلى جانب المصاريف القضائية والرسوم، إذا كان الأصل في التعويض أن يكون نقدا يتحدد بحسب الضرورة وفقا للسلطة التقديرية للقاضي سواء كان مدني أو جزائي فإنه لا يوجد ما يمنع أن يكون التعويض على جريمة البناء بدون رخصة عينا وذلك بإعادة الحال إلى ما كان عليه عن طريق الهدم.

يختلف الهدم الذي يأمر به القاضي المدني أو الجزائي بإعتباره تعويض عينيا عن الهدم الإداري الذي يعتبر جزاءا إداريا، فبنما يكون الهدم في الحالة الأولى جزاء عن الإعتداء عن مصلحة محمية قانونيا رفعا لضرر محقق سواء كان المتضرر شخصا خاصا أو عاما، فإن الهدم في الحالة الثانية يكون جزاء على مخالفة قواعد البناء والتعمير بغض النظر عن وجود ضرر أو متضرر.

ولعلنا نجد مجال لتطبيق الأمر بالهدم كجزاء مدني في حالة امتناع الإدارة عن القيام بالهدم الإداري مما يجعل الطرف المتضرر مجبرا على طلبه طبقا للقواعد العامة للمسؤولية المدنية فمثلا أقرت المادة 784 من القانون المدني[2] حق مالك العقار الذي تم الاعتداء على ملكيته بالبناء عليها في طلب هم ذلك البناء زيادة على التعويض عن الضرر.

[1]– عزري الزين، القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، المرجع السابق، ص196.

[2]– المادة 784 من الأمر رقم 75–58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

المطلب الثاني: إختصاص القاضي الجزائي في منازعات رخصة البناء

قام المشرع الجزائري سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير بوضع قواعد ردعية لكل من تسول له نفسه بأن يخالف ما جاءت به هذه الأخيرة من التزامات وقواعد آمرة مما يؤدي إلى ارتكاب جرائم تعرض أرواح الناس إلى الخطر إما عمدا أو إهمالا[1]، هذا ما يجعلنا نقوم بدراسة مبحثنا من خلال ارتكاب جريمة البناء دون رخصة لنشأة النزاع الجزائي كمطلب أول والمسؤولية الجزائية كمطلب ثان.

الفرع الأول: إرتكاب جريمة البناء دون رخصة لنشأة النزاع الجزائي

لا يمكن الحديث عن أي نزاع جزائي بدون أن تكون هناك جريمة مرتكبة، يشكل ارتكاب جريمة البناء دون رخصة أول واقعة تؤدي إلي نشأة نزاع جزائي بشأنها ليتم إقرارها بموجب حكم جزائي مدى قيام الجريمة بكل أركانها فتكون الإدانة، إذا ما اجتمعت الأركان وتكون البراءة إذا ما تخلف منها ركن واحد مما يتعين منه البحث الدقيق في أركان قيام جريمة البناء بدون رخصة وهذا ما سنتطرق إليه في الركن الشرعي (فرع أول) والركن المادي (فرع ثان) والركن المعنوي (فرع ثالث).

اولا : الركن الشرعي لجريمة البناء بدون رخصة

لقد أدت الجسامة التي أخذتها جريمة البناء بدون رخصة إلي إصدار المشرع الجزائري عدة قوانين تتضمن أحكام تجريمية أولها بتجريم وعقاب البناء بدون رخصة بموجب القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء[2]، نص في

---

[1]– كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة ماستر في القانون العام، 2016/ 2015، ص154.

[2]–القانون رقم 82–02، المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية رقم6، المؤرخ في 09 فيفري 1982.

المادة 2 منه على "لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاص طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفق للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصصه وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو وللأشغال التي ينجز عنها تغير في التوزيع الخارجي".

كما تم تجريم وعقاب البناء بدون رخصة بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري[1] وممارسة مهنة المهندس المعماري وتنص المادة 50 منه على "تحديد أنواع المخالفات موضوع العقوبات والمالية ومبالغ الغرامات الجزافية كما يأتي:

- تشييد بناية دون رخصة البناء على ارض تابعة للأملاك العمومية الوطنية ألفا دينار 2.000 د.ج.
- تشييد بناية دون رخصة بناء على ارض خاصة ألف دينار 1000 د.ج " وهذه المادة تشكل أول نص تضمن تجريم البناء بدون رخصة صراحة.
- تجريم وعقاب البناء بدون رخصة بموجب القانون 29/90 السالف الذكر، حيث نصت المادة1/77 منه على ما يلي "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.00 د.ج 300.000 دج عن تنفيذ أشغال آو استعمال ارض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفق لأحكامها.

كما نصت المادة 52 فقرة 1 نشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضية[2] مع الساحة العمومية ولانجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج " إن

[1]– المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية العدد 32 مؤرخة في 52 ماي 1994.

[2]– يقصد المشرع بهذه العبارة الواجهات المطلة على الساحات العمومية.

هذه الصياغة توافق مقتضيات مبدأ الشرعية من حيث ضرورة تحديد الفعل المعاقب، بحيث أن تعدادها لقائمة من الأشغال التي يشترط فيها الحصول على رخصة البناء يجعل تنفيذ أيا منها في غياب رخصة البناء يشكل جريمة البناء بدون رخصة[1].

أما المادة 76 من ذات القانون المحدثة بموجب المادة 7 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم[2]، أكدت على حضر البناء بدون رخصة[3] وبذلك يكون المشرع قد حدد طبقا لهذه النصوص الركن شرعي للجريمة.

تجريم وعقاب البناء بدون رخصة بموجب القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها[4]، لقد نصت المادة 79 منه ما يلي "يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة 6 أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة" وبهذا يكون المشرع قد حدد التجريم بنص قانوني.

إن تعدد القوانين المجرمة قد يؤدي إلى عدم الاستقرار في العمل القضائي لذا لابد من إقرار النص الواجب التطبيق فلا يكفي أن يتطابق الفعل المرتكب مع نص تجريمي حتى يقوم الركن الشرعي للجريمة إذا يتطلب هذا الركن كذلك أن يكون النص للتطبيق على الفعل المرتكب من حيث الزمان.

---

[1]– قراتي ياسين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة طبعة 2016، ص ص22،23.

[2]– القانون رقم 04–05، المؤرخ في 2004/08/14، يعدل ويتمم القانون رقم 90–29 المؤرخ في أول ديسمبر والمتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

[3]– المادة 76 "يمنع المشروع في أشغال البناء بدون رخصة".

[4]– القانون رقم 08–15، المؤرخ في 2008/06/20، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام نجارها، مرجع سابق.

كما أن المعمول به في اغلب قضايا البناء بدون رخصة المطروحة على القضاء الجزائري هو الاكتفاء بالمتابعة والإدانة على أساس المادة 52 والمادة 77 من القانون 29/90 السالف الذكر وهذا على مستوى كل درجات التقاضي حتى المحكمة العليا.

ثانيا: الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة

يعرف الفقه الركن المادي للجريمة بأنه النشاط الذي يصدر عن الجاني ويتخذ مظهر خارجي يتدخل من اجله القانون بتقرير العقاب، وبتطبيق هذا التعريف على جرعة البناء بدون رخصة نجد أن ركنها المادي يقوم على عنصرين هما قيام الجاني بأشغال البناء تخضع للحصول على رخصة بناء مسبقة وذلك في غياب هذه الرخصة وبالتالي يجب تحديد أو لا هل هناك أشغال بناء تخضع لرخصة بناء مسبقة ، ثانيا التحقيق من غياب رخصة البناء وذلك أن الركن المادي في هذه الجرائم ركن مركب لا يكفي توافر أحد الفعلين بل يجب توافرهما معا فعدم الحصول على ترخيص لا يكفي بذاته لتكوين الجريمة ما لم يقترن بفعل البناء.

1: فعل البناء: يتجسد أساس الاتهام وجوهر الركن المادي في جريمة البناء بدون رخصة في قيام المتهم بالبناء قبل الحصول على الترخيص المطلوب ، وهو الذي حدد له قانون البناء عدة صور أحداها أو كلها أساس الركن المادي الذي يشمل تلك الأعمال، فقانون البناء يستلزم ضرورة الحصول على ترخيص إداري للقيام بأعمال البناء من إنشاء المباني الجديدة أو تمديد البنايات الموجودة أو تغيير البناء أو إقامة جدار للتدعييم والتسييج[1]، حسب نص المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[1]– حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية الطبعة الثانية، الاسكندرية، مصر، 1994، ص29.

وهو الأمر الذي أكدته السلطة التنظيمية من خلال المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي اشترطت حيازة رخصة بناء بالنسبة لتشييد بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة و الاستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبناية أو الشبكات المشتركة العابرة للملكية[1].

ونفصل في أشكال الركن المادي في جرائم البناء بدون ترخيص كما يلي:

– تنفيذ أشغال بناء تخضع لإلزامية الحصول على رخصة البناء فطبقا للمواد 77 والمادة 52 من القانون29/90 من القانون 15/08 أن جريمة البناء بدون رخصة جريمة ايجابية تتطلب القيام بالفعل المجرم ليتوفر ركنها المادي لذا وجب تحديد البناء المجرم.

– ويظهر نص المادة 52 من القانون 29/90 السالف الذكر أن أشغال البناء التي تخضع لازامية الحصول على رخصة بناء مسبقة تتمثل في تشييد بنايات جديدة وتمديد بنايات موجودة أو تغييرها أو تدعيمها أو التسييج عليها و يمكن تقسييم هذه الأشغال إلى مجموعتين حسب محلها فإما أن تتعلق بإنشاء مباني جديدة و إما تتعلق بالإنشاء على مباني قائمة.

– تشييد بناية جديدة ففعل التشييد مرادف لفعل البناء و التعريف الوحيد للبناء الذي نص عليه المشرع الجزائري ورد بالمادة 15 من القانون 15/08 السالف الذكر على أنه "كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات تدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة.

[1]– قزاتي ياسمين، مرجع السابق، ص ص42،41.

– أشغال البناء المتعلقة بالمباني القائمة عددت المادة 52 من القانون 29/90

المتعددة بالمباني القائمة التي يشترط فيها رخصة البناء وجعلت لها ثلاث صور تتمثل في الصورة الأولى تمديد البنايات وهي الزيادة في مساحة البناية أو حجمها وإما أن تكون الزيادة أفقية عن طريق التوسيع، وإما أن تكون عمودية عن طريق التعلية بالارتفاع بالمبنى كزيادة الطوابق أو بناء تحت الأرض الذي يتمثل في الحفر وبناء دهاليز cave أو مرائب garages تحت البناية، أما الصورة الثانية تتمثل في تغيير البناء أي تعديل معالم المبنى القائم وحصر المشرع الجزائري في صورتين حسب نص المادة 52 كما يلي: تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، وتغيير البناء الذي يمس الواجهات المطلة على الساحة العمومية و أخيرا الصورة الثالثة انجاز جدار صلب وهذه العبارة تفيد معنى المبنى أي قيام الإنسان بجمع مواد متماسكة وجعلها مستقرة وثابتة على الأرض مع إعطائها شكل معين وميز المشرع هذه الصورة بأن جعل استعمال هذه البناية بهدفين الأول التدعييم بينما الثاني التسييج .

2 – عدم وجود ترخيص : عدم وجود الترخيص ليس هو قوام الركن المادي ولكن هو شرط سلبي اشترطه المشرع ويشكل عنصرا في النموذج القانوني لجرائم إقامة أعمال البناء.

فالجاني في جرائم إقامة أعمال البناء بدون ترخيص يمكن أن يكون المالك أو المقاول أو الحائز أو المستأجر أو من له السيطرة القانونية، على العقار والعبرة في تقرير صفة الجاني هي بمن يقوم فعلا بالبناء بدون ترخيص أو غيرها من الأعمال المعاقب عليها[1]، والغالب أن يكون المالك هو القائم بالبناء.

[1]– كمال محمد الأمين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، 2016 –2015، ص174.

كما أن العبرة بغياب رخصة البناء تكون وقت القيام بأفعال البناء المحضورة لان المشرع يشترط الرخصة السابقة للبناء وليس اللاحقة له فلا يمكن للمتهم التذرع بأنه أودع طلب رخصة البناء و أنه بدأ بتنفيذ أشغال البناء في انتظاره لها وان كان هذا منطق تفكير شائع فإن أحكام القانون تقتضي ذلك.

وتتسع الحالات القانونية التي تعد فيها رخصة البناء غائبة لتشمل حتى البناء الذي تم على أساس الاستفادة من رخصة البناء تم إعدامها ووجودها وتنقسم هذه الحالات إلى:

– غياب رخصة البناء لعدم طلبها أي امتناع الجاني عن فعل أمر به القانون وذلك بعدم مباشرة الإجراءات المحددة قانونا[1].

– غياب رخصة البناء رغم طلبها بحيث أنه بالرغم من مباشرة الإجراءات القانونية، إلا أنها تحول دون الحصول على رخصة البناء وذلك في حالات لتفادي تعارض رخصة البناء مع أدوات التهيئة والتعمير وهنا لابد أن لا يتجاوز التأجيل مدة سنة ،أو حالة غياب رخصة البناء بدون حلول أجال الرد عن الطلب وهنا على الإدارة تبليغ موقفها إلى طالب رخصة البناء إلا أنه قد تسكت الإدارة عن الرد وقد ينتج عنها غياب رخصة البناء[2].

ثالثا: الركن المعنوي لجريمة البناء بدون رخصة

يتمثل في القصد الجنائي فهو الصورة الأصلية الأساسية للركن المعنوي في الجريمة، ويعتبر شرطا ضروريا لكي تقوم المسؤولية الجنائية في حق الجاني حيث يترأس قمة الهرم

[1]– الإجراءات القانونية المحددة في القسم الخامس المعنون "بالإجراءات المختلفة" من الفصل الخامس المعنون ب"برخصة الهدم" من القانون رقم 90–20 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[2]– اعتبر القضاء الفرنسي إقامة أشغال البناء قبل منح رخصة البناء من قبيل البناء بدن رخصة وهذا في قرار صادر عنه بتاريخ 1995/05/12، أورده قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص55.

في الجريمة العمدية باعتباره ينطوي على انصراف إرادة الجاني للفعل المجرم والى النتيجة المرغوب تحقيقها[1].

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى ركنها المعنوي إلى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية إذ أن القصد الجنائي هو عنصر التمييز بينهما فالجرائم العمدية هي التي يتطلب القانون فيها توافر القصد الجنائي بخلاف الجريمة غير عمدية.

وينطبق ذلك على جرائم المباني فإن هذه الأخيرة جرائم عمديه لأن نشاط الجاني فيها يتمثل في إنشاء المبنى أو التوسع أو التعلية أو التعديل أو الهدم أو التجزئة ...الخ قبل حصوله على ترخيص لذلك من الجهة الإدارية المختصة .

ويقوم الركن المعنوي لجريمة البناء بدون رخصة على القصد العام والقصد الخاص:

يتمثل القصد العام في جريمة البناء بدون رخصة في علم الجاني بأنه يوجد التزام قانوني يفرض عليه الحصول على رخصة بناء مسبقة لمباشرة أشغال البناء ومع ذلك تتجه إرادته إلى القيام بهذه الأشغال وذلك في غياب الرخصة المشترطة قانونا.

أما القصد الخاص في جريمة البناء بدون رخصة يتمثل في اتجاه إرادة الجاني في إحداث النتيجة الإجرامية وهي إنشاء بناء غير قانوني أو فوضوي غير مطابق لمقاييس البناء الأمني لعدم إخضاعه للرقابة التي تمارسها الدولة من أجل ضمان سلامة و أمن الأشخاص عن طريق رخصة البناء[2].

[1]– انقوش سعاد، اشعلال صورية، الركن المعنوي في الجريمة، مذكرة شهادة الماستر في الحقوق، جامعة بجاية، 2017/2016، ص06.

[2]– قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص74.

الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية

إن للمسؤولية الجزائية أثر ونتيجة قانونية تترتب عن قيام أركان الجريمة ، تتمثل في التزام شخص يتحمل نتائج فعله الإجرامي ، وتقوم المسؤولية بدورها على ركنين يتمثلان في الإذناب و الإسناد ويقصد بالإذناب الخطأ الشخصي الذي يتجسد في إتيان فعل مجرم قانونا ومعاقب عليه سواء كان ذلك عن قصد أو عن غير قصد.

أما الإسناد فيقصد به أنه لا يكون الإنسان مسؤولا عن نتيجة فعله إلا إذا كانت النتيجة منسوبة إليه فيشترط لقيام المسؤولية الجزائية وجود علاقة سببية بين الجريمة والشخص المتهم بها وهذا ما سنتطرق إليهم ن خلال دراسة اسناد المسؤولية للجاني كفرع أول و حالات الافلات من المسؤولية الجزائية كفرع ثاني والمتابعة الجزائية كفرع ثالث.

أولا: إسناد المسؤولية للجاني

يتم إسناد المسؤولية الجزائية إلى الشخص الذي حصل على النتيجة الإجرامية إثر فعله وإرادته متى توفرت فيه الإرادة بعدم سلبها منه عن طريق الإكراه، والوعي بأن يكون سن الجاني لا يقل عن 18 سنة يوم ارتكابه الجريمة أو لا يكون الجاني مصابا بالجنون.

ولقد وسع المشرع الجزائري في دائرة الإسناد للجريمة عند تحديده للأشخاص الذين يجوز مساءلتهم عن جريمة البناء بدون رخصة بأن أشملها بأشخاص يتمثلون في الفاعل المادي وآخرون لا دخل لهم بارتكاب الفعل المجرم لا من حيث الشخص الذي قام بنفسه بأفعال بناء خاضعة لرخصة البناء ولا من حيث الشخص المسؤول قانونا عن غياب رخصة

البناء باعتباره أن الالتزام بطلبها يقع عليه، إذ أن المشرع الجزائري لم يربط إسناد الجريمة بهما[1].

إن المسؤولية الجزائية في جرائم التعمير، تقع على من يخل بالالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون والتنظيمات المطبقة له والرخص المسلمة طبقا لأحكامه وبالتالي من أجل تحديد المسؤولية بدقة وعملا بمبدأ شخصية المسؤولية أو فردية العقوبة ، يجب تعيين الأشخاص المخاطبين بهذه الأحكام حتى تسند لهم جرائم الإخلال لهذه الالتزامات[2].

أي تحديد الأشخاص المساءلون عن ارتكاب الأفعال المجرمة يختلف باختلاف النص المجرم والمعاقب[3].

ثانيا: حالات الإفلات من المسؤولية الجزائية

قد تخضع جريمة البناء بدون ترخيص إلى سبب من أسباب الإباحة وهذا ما يؤدي إلى انعدام المسؤولية كما أن وجود مانع من موانع المسؤولية يؤدي إلى امتناع القاضي عن توقيع العقاب وقد يبالغ في تكييف بعض أحكام قوانين البناء والتعمير على أنها أعذار معفية مما يتعين رفع اللبس.

1/ إباحة البناء بدون رخصة بإذن من القانون:

إذ تعتبر أسباب الإباحة من الأسباب الموضوعية لانعدام المسؤولية[1] حسب نص المادة 39 من قانون العقوبات[2] "لا جريمة إلا إذا كان الفعل قد أمر به القانون..."وبالرجوع إلى

[1]–قزاتي ياسمين، البناء بدون رخصة، مذكرة شهادة الماجستير في الحقوق كلية الحقوق، الجزائر، 2014/2013، ص54.

[2]– سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبيل الوقاية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة أم البواقي، 2014/2013، ص31.

[3]– المادة 77 من القانون 90–29، المذكور سابقا.

المادة 53 من القانون 29-90 والى نص المادة 13 من القانون رقم 15/08 السالفي الذكر نجد أن كلا المادتين أعفيا البنايات التي تختص بسرية الدفاع الوطني بأن تكون بناية عسكرية أو بناية تشيدها وزارة الدفاع الوطني أو يتم التشييد لصالحها من الحصول على رخصة بناء مسبقة للقيام بأشغال البناء وهذا ما يكيف على أنه إذن من القانون ويجعل من البناء بدون رخصة فعل مباح بالنسبة للبنايات المذكورة أعلاه .

ولقد جاءت في الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المذكور سابقا، مشتملات البنايات المعفاة من الحصول على رخصة البناء[3].

2/ امتناع العقاب لتوفر مانع من موانع المسؤولية:

يقصد بموانع المسؤولية تخلف أحد أركانها ويتجسد هذا إما بانعدام الوعي لدى الجاني سواء لصغر سنه أو لجنونه المعاصر لجرمه، وإما في انعدام إرادة الجاني بالإكراه عليه ويستوفي أن يكون الإكراه ماديا أو معنويا ومنه فانعدام وعي الجاني تتم المتابعة الجزائية إلا أنه يتعين على القاضي الحكم ببراءة المتهم لعدم الإسناد بينما إذا انعدمت الإرادة فإنه تتم المتابعة الجزائية وعلى القاضي هنا الحكم ببراءة المتهم لانعدام القصد الجنائي[4].

ثالثا: المتابعة الجزائية

---

[1]- على خلاف المشرع الجزائري لا يأخذ بحالة الضرورة يعتبر القضاء الفرنسي أن هذه الأخيرة سبب من أسباب الإباحة كأن يقوم شخص مهدد بخطر جسيم مثل الانهيار بالبناء بدون رخصة.

[2]- الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 1966/06/08، يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49، مؤرخة في 1966/06/11.

[3]- المادة الأولى فقرة2 تنص "ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع كمالا تعني بعض الهيكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات".

[4]- قراتي ياسمين، المرجع السابق، ص102.

تنص المادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية[1]على أن الدعوى العمومية لتطبيق العقوبات يحركها ويباشرها رجال القضاء أو الموظفون المعهود إليهم بها بمقتضى القانون. كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون".

طبقا لنص هذه المادة فإن أول مرحلة قضائية يتم من خلالها قمع الجريمة للانتهاء بتطبيق العقوبة هي تحريك ومباشرة الدعوى العمومية.

1 – تحريك الدعوى العمومية

للنيابة العامة أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكام رخصة البناء بمجرد علمها بها بأية وسيلة وتعتبر محاضر معاينة مخالفات البناء أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية[2]، فقد نصت المادة 36 من قانون الإجراءات الجزائية "... يقوم وكيل الجمهورية تلقي المحاضر والشكاوى والبلاغات ويقرر في أحسن الآجال ما يتخذه بشأنها..."

– أما بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 55/06 [3]الذي حدد مدة اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات المتعلقة بالترخيص بالبناء بأجل لا يتعدى اثنان وسبعون ساعة (72 ساعة) ، كما لوكيل الجمهورية التأكد من الاختصاص الإقليمي فإذا لم يكن

[1]–الأمر رقم 66–155، المؤرخ في 1966/06/08، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم، بالقانون 18–13 مؤرخ في 2018/06/11.

[2]– عيوشة عمار، منازعات رخصة البناء ، شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت، 2015–2014، ص129.

[3]– المرسوم التنفيذي رقم 06–55 المؤرخ في 2006/01/30، المتضمن شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم الخاص في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، ك،ر العدد 06، لسنة 2006.

مختص اقليميا يقرر إحالة الملف إلى نيابة المحكمة المختصة، فالتصرف في الدعوى العمومية وفقا لسلطة الملائمة يأخذ أحد الإجراءات التالية:

– الاستدعاء المباشر طبقا لأحكام المادة 333 من قانون الإجراءات الجزائية وهو الإجراء الغالب في البناء بدون رخصة باعتبارها تصنف من الجنح البسيطة ، بالاضافة لأحكام المواد من 1 إلى 5 من قانون الإجراءات الجزائية التي تقرر حق المدعي في المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن الجريمة وهذا ما نصت عليه أيضا أحكام المادة 72 من نفس القانون[1].

وبذلك يمكن لكل متضرر من المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير أن يدعي مدنيا، وفي هذا الإطار وعلى سبيل المثال جاءت المادة 65 من القانون 12/84 المتضمن النظام العام للغابات[2] "تمارس الشرطة الغابية كل الأعمال المتعلقة بدعوى التعويض عن المخالفات في المجال الغابي طبقا لقانون الإجراءات الجزائية".

ويلاحظ أيضا أن المشرع الجزائري اعترف للجمعيات بالتأسيس كطرف مدني فيما يخص مخالفات تراخيص البناء أمام القاضي الجزائي من خلال نص المادة 74 من القانون 29/90 السالف الذكر[3].

وتظهر أهمية تحريك الدعوى العمومية من طرف المتضرر أنه يساعد على الكشف عن الجريمة التي لم يتمكن الأعوان المؤهلون للمراقبة والمعاينة من كشفها نظرا لما تحد اختصاصاتهم من قيود كعدم جواز دخول المنازل في أغلب الحالات، مما يمنعهم من

[1]– المادة 72 "يجوز لكل شخص يدعي بأنه مضار بجريمة أن يدعي مدنيا بأن يتقدم بشكوى أمام قاضي التحقيق أمام قاضي التحقيق المختص".

[2]– القانون رقم 84–12 المؤرخ في 1984/06/23، يتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 26، مؤرخة في 1984/06/26.

[3]– المادة 74 من القانون 90–29.

معاينة حالات البناء الذي يخضع لرخصة البناء ويتم داخل المباني كحالة البناء داخل شقة من عمارة بتدعيم أعمدتها أو إضافة غرفة فوق سطح العمارة في حين أن هاته الحالات لا تخفى على المتضرر المباشر منها ولهذا تثبت الصفة في تقديم شكوى مصحوبة بإدعاء مدني للشخص صاحب الحق المعتدى عليه وهذا ما يعرف بالصفة الأصلية.

أ- الأحكام الخاصة بتقادم الدعوى العمومية لجريمة البناء بدون رخصة:

باعتبار أن جريمة البناء بدون رخصة جنحة فإنها تتقادم بمرور 3 سنوات كاملة طبقا لنص المادة 8 من قانون الإجراءات الجزائية[1].

وترجع مميزات جريمة البناء بدون رخصة المتعلقة بأحكام المادة الذي يجعلها جريمة مستمرة مما يؤثر على سريان مدة التقادم بحيث يبدأ حساب هذه المدة من يوم ارتكاب آخر فعل من أفعال التنفيذ، أي من يوم القيام بآخر عمل من أعمال البناء المتكررة المكونة لجريمة البناء بدون رخصة.

ولهذا فإن لإثبات انتهاء أشغال البناء أهمية كبرى ويشكل ضمانة أساسية للمتهم فيما يخص بدأ سريان أجل التقادم فمن الممكن أن يدفع المتهم بتقادم الدعوى العمومية متى أثبت أنه أتم أعمال البناء قبل مباشرة إجراءات الدعوى ضده بثلاث سنوات دون أن يقطع مدة ذلك التقادم.

ب- خضوع الجريمة للقواعد العامة من حيث تحريك وانقضاء الدعوى العمومية:

يخضع تحريك الدعوى العمومية للقواعد العامة الإجرائية الواردة في قانون الإجراءات الجزائية[1]، كما أنه يحكم انقضاء الدعوى العمومية المادة 6 من قانون الإجراءات المدنية

[1]- المادة 08 من قانون الإجراءات الجزائية.

التي تضمنت الأسباب العامة لانقضاء الدعوى العمومية وتتمثل هذه الأسباب العامة لانقضاء الدعوى العمومية في صدور حكم حائز لقوة الشيئ المقضي فيه ووفاة المتهم والعفو الشامل وإلغاء القانون الجنائي والتقادم.

2 – الجزاء العقابي

تقوم الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها بتوقيع عقوبات واتخاذ تدابير الهدف منها التصدي لجرائم البناء، إذ أن العقوبات الجزائية المقررة لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء أوردها المشرع الجزائري في نص المادة 77 من القانون رقم 29/90 السالف الذكر والتي جاءت بصفة عامة وتطبق أحكامها على جميع الجرائم المتعلقة برخصة البناء ، فحسب هذه المادة إلى جانب الحكم بالقيام بمطابقة البناء وبهدمه له أن يحكم بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج إلى 300.00 دج والحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العودة إلى المخالفة، ويمكن الحكم أيضا بهاتين العقوبتين ضد مستعملي الأراضي أو المستهدفين من الأشغال أو المهندسين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن الأشغال المذكورة"[2].

وفي حالة عدم قيام الشخص بتحقيق مطابقة البناية في الآجال المحددة يعاقب بغرامة مالية من 5000 دج إلى 20.000 دج وهذا طبقا لنص المادة 82 من القانون 15/08.

[1]– المواد 66 إلى 211 متعلقة بالتحقيق– المواد من 112 إلى 424 متعلقة بطرق الإثبات– المواد 328 إلى 438 متعلقة بالمحاكمة في الجنح– المواد 439 إلى 441 متعلقة بالتكليف بالحضور والتبليغات.

[2]– عمروش حياة ،عماروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2012/2013، ص69.

وكذا الفقرة الأولى من المادة 79 من القانون رقم 15/08 أقرت هي الأخرى بالعقوبة الأصلية لجريمة البناء بدون رخصة بنصها "يعاقب بغرامة من 50.000 دج كل من شيد بناية دون رخصة بناء".

يتضح من المواد السابقة أن العقوبة الأصلية المقررة لجريمة البناء بدون رخصة تتمثل في الغرامة المالية التي تقتضي إلزام المحكوم عليه بأن يدفع إلى خزينة الحكومة مبلغ من المال.

ولقد اختلف تحديد مقدار الغرامة المالية المقررة لجريمة البناء بدون رخصة باختلاف النص المعاقب، وهذا ما جعل جريمة البناء بدون رخصة جنحة طبقا لأحكام المادة 5 من قانون العقوبات.

ولقد أضافت المادة 78 من القانون 29/90 سالف الذكر عقوبة أخرى ينطق بها القاضي الجزائي وهي الأمر بإعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل[1]، حيث يقصد بإعادة تخصيص الأراضي إرجاعها إلى طبيعتها الأولى التي خصصت لها حسب مخططات العمران ويكون النطق بهذه العقوبة ملائم في حالة ما إذا كان البناء وقع على أرض غير قابلة للتعمير.

كما حدد المشرع الجزائري في المواد 69 إلى 78 من القانون رقم 04/11 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية مجموعة من العقوبات الجنائية المالية و أخرى سالبة للحرية نلخصها في ما يلي[2]:

[1]- المادة 78 من القانون 90-29.

[2]- القانون رقم 11-04 المؤرخ في17 فيفري2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخ في 2011/03/06.

– كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم بدون الحصول على ترخيص إداري مسبق يعرض الفاعل لغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج.

– كل عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجر مخالفة لأحكام المواد 27 إلى 29 من هذا القانون، يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج.

– يتعرض كل مرق عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا او سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم او عقد حفظ الحق لعقوبة الحبس شهرين إلى سنتين وغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج، ... الخ.

3 – سلطة القاضي في تقدير الجزاء

تخضع العقو بة المقررة لجريمة البناء بدون رخصة كغيرها من الجرائم لقاعدتي شخصية العقوبة وتقرير العقاب الأمر الذي يقتضي منح القاضي السلطة التقديرية في اختيار العقوبة المناسبة ، بيد أنه ضمانا للموازنة بين حق المجتمع في توقيع العقاب و حق المحكوم عليه في الحماية من التعسف وانتهاك حقوقه وضع المشرع الجزائري أطر في كل حالة من الحالات التي مكن فيها القاضي من التقدير و يمكن تقسيم هذه الحالات إلى قسمين يتعلق الأول بظروف التشديد والتخفيف والثاني بمقتضيات تنفيذ العقوبة الأشد وفق تنفيذها.

أ– **ظروف التشديد والتخفيف:** لقد تم تشديد المشرع العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون رخصة في حق الأشخاص المذكورين في نص المادة 2/77 من القانون 29/90 بإضافة

عقوبة الحبس إلى العقوبة الأصلية المتمثلة في الغرامة[1]، و تكمن سلطة القاضي في هذا الإطار في عدم إلزامه بالأخذ بهذه الظروف بحيث أن المشرع جعل الأمر جوازي للقاضي يقدره حسب وقائع كل قضية.

أما بالنسبة لظروف التخفيف هي أسباب قضائية عامة لم يحددها المشرع و إنما تركها لتقدير القاضي، وقد تكون هذه الظروف خارجية لها صلة بالجريمة مثل ضآلة الضرر بأن يكون البناء بدون رخصة تجسد في بناء سياج صغير أو بكون لاحقة للجريمة كإجراء إتمام مطابقة البنايات أو الحصول على رخصة بناء للتسوية كما تكون هذه الظروف ذاتية مثل حالة الضرورة.

يخضع تقدير القاضي لظروف التخفيف في جريمة البناء بدون رخصة إلى القواعد العامة التي تحكم الظروف المخففة الواردة في المادة 53 مكرر 4 من قانون العقوبات، بحيث أن المشرع حدد فيها الحد الأدنى الذي لا يجوز للقاضي تجاوزه عن تطبيقه للتخفيف.

ب_ تقدير العقوبة على أساس التنفيذ: يتدخل تنفيذ العقوبة في سلطة القاضي لتقديرها في حالة توفر تعدد الجرائم من جهة و في حالة النطق بوقف تنفيذ العقوبة من جهة أخرى النطق بالوصف والعقوبة الأشد في حالة التعدد يعني بالتعدد أن ينسب إلى شخص أكثر من جريمة واحدة سواء كان ذلك بسبب فعل واحد أو أفعال متعددة وهو نوعان تعدد صوري وتعدد حقيقي فالتعدد الصوري يعرف بأنه تكوين الفعل الواحد جرائم متعددة مما يجعله تحت طائلة عدة نصوص قانونية فلا يوجد في هذه الحالة تعدد جرائم وإنما نكون بصدد تعدد نصوص أو تعدد أوصاف قانونية[2]، ويتجسد تعدد الأوصاف لفعل البناء بدون رخصة في كل الجرائم المتعلقة بمخالفة الالتزامات السابقة على الحصول على رخصة

[1]– المادة 77 الفقرة 2 من القانون 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

[2]– قزاتي ياسمين، البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص124.

البناء والمتمثلة أساسا في لبناء بدون ترخيص مسبق، والبناء بدون الموافقة المسبقة للسلطة الإدارية المختصة ولقد حددت المادة 32 من قانون العقوبات أثر التعدد الصوري على العقوبة بحيث نصت على أنه "يجب أن يوصف الفعل الواحد الذي يحتمل عدة أوصاف بالوصف الأشد من بينها".

أما التعدد الحقيقي فعرفته المادة 33 من قانون العقوبات[1].

كثيرا ما تطرح حالات تعدد الجرائم التي تكون إحداها جريمة البناء بدون رخصة وتتمثل الجرائم التي قد ترتكب إلى جانب جريمة البناء بدون رخصة في كل الجرائم الواردة على العقار إلى جانب مخالفات قوانين البناء والتعمير، وتبقى أغلب حالات التعدد التي تطرح على القضاء هي ارتكاب الفاعل لجنحتي التعدي على الملكية العقارية طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات و البناء بدون رخصة طبقا لأحكام المادتين 52 و77 من القانون رقم 29/90 أو المادة 79 من القانون رقم 15/08 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها.

في حالة نظر القاضي الجزائي في ملف تعددت فيه الجرائم فإن المادتان 34 و36 من قانون العقوبات حددتا له كيفية تقدير العقاب ، بحيث أن المادتان تضمنتا وجوب البت في إذناب الجاني عن كل جريمة ثم عند تقدير العقاب فإنه بالنسبة للغرامة المالية يتم ضمها ما لم يقرر القاضي خلاف ذلك بنص صريح طبقا لأحكام المادة 36 أما بالنسبة للعقوبات السالبة الحرية فإنه على القاضي أن يقضي بعقوبة واحدة سالبة للحرية على ألا يتجاوز تقديره لها الحد الأقصى للعقوبة المقررة قانونا للجريمة الأشد .

[1]– المادة 33 من قانون العقوبات "يعتبر تعدد في الجرائم أن ترتكب في وقت واحد أو في أوقات متعددة عدة جرائم لا يفصل بينها حكم نهائي".

خـاتمـة

في ختام بحثنا هذا نستخلص بأن المشرع الجزائري حاول من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، أن يوازن بين المصلحة العامة المتمثلة في احترام قانون العمران من جهة وتلبية احتياجات الأفراد في مجال السكن بتشييد بنايات جديدة وتعديل بنايات قائمة من جهة أخرى، عن طريق وضع مجموعة من الشروط والإجراءات القانونية المقيدة لمنح رخصة البناء، نظرا لارتباط هذه الأخيرة بعدة مجالات كالبيئة والفلاحة والثقافية...إلخ.

وهذا ما ظهر من خلال السلطات المختصة بمنح رخصة البناء، التي أدمج المشرع في مرحلة إعدادها عدة مصالح حتى تتفادى السلطة المختصة أي مشكل قد يعترض الإدارة وصاحب الرخصة فيما بعد، أي بعد صدور رخصة البناء، وهذا ما يشكل مظهر من مظاهر التوازن بين المصلحتين، بالإضافة إلى منح المشرع الإدارة في رفض طلب رخصة البناء أو قبوله، ومنح لطالب الرخصة في المقابل حق الطعن قرار الإدارة أمام جهات إدارية، وأمام القضاء.

وغيرها من مظاهر التوازن بين المصلحة العامة والخاصة، التي حال للمشر بتاءها من خلا رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15، إلا أن هناك إشكالية أوجدها المشرع تخل بهذا التوازن ألا وهي الملفات المتعددة التي أثقل بها المشرع كاهل طالب رخصة البناء، خاصة منها التقنية والهندسية التي كان على المشرع أن يراعي فيها طالب رخصة البناء، من حيث الوقت الذي يتطلبه إعداد تلك الملفات، وكذا الأموال التي قد تصرف بشأنها حتى يكون هناك توازن حقيقي بين المصلحتين، وإن كان المشرع وفق إلى حد كبير في حقيقته.

الأحكام القانونية لموضوع دراستنا كان لها دور فعال لتقويم النسيج العمراني في الجزائر، لكن ذلك لا ينفي ما نراه في واقعنا اليومي من عدم فعالية هذه القواعد على مستوى ميدان التهيئة والتعمير، الأمر الذي يقودنا لتبني ملاحظات تدعيمها بتوصيات على النحو الآتي:

01- انفصال النصوص القانونية الضابطة لرخصة البناء في مختلف الأنشطة العمرانية، مما قد يصعب عملية الإلمام بمجمل أحكامها، والتي يمكن أن تتعارض في بعض نقاطها، وهو ما يستحسن معالجته في نظام قانوني موحد يسمح بتوافق القواعد القانونية فيما بينها، من خلال اعتماد الأحكام العامة للبناء كما هو موجود في قانون التهيئة والتعمير، وترك المجال التنظيمي للمراسيم التنفيذية بما يفصل في هذه الأحكام دون معارضتها.

02- غموض العديد من المصطلحات المعتمدة في مجال رخصة البناء، مما يخلق صعوبة لدى الدارس في فهمها، ولدى الفاعلين في الميدان العمراني أثناء تطبيقها، وهو ما ينبغي تحديده بموجب النصوص القانونية المتعمدة، أو قرارات الجهات القضائية المخولة بحكم مدى توافق الأنشطة مع القانون.

03- تعقيد إجراءات الحصول على رخصة البناء، خاصة فيما تعلق منها بسلطات الإدارة والمواعيد، والتي قد تصد الأشخاص القائمين بعمليات التعمير عن الخوض فيها، لذلك فإنه من الضروري تبسيطها وتسييرها، بما يتأتى معه التحفيز نظرية لاتباعها بهدف التقليل من التجاوزات المرتكبة.

04- انخفاض مقدار العقوبات في مجال مخالفات نظام رخصة البناء، حيث يستحسن الرفع من مستواها تثبيتها للدور الردعي الذي تقوم عليه نظرية العقاب، خاص في مجال الغرامات الغرامات المالية.

05- نقس الوسائل المادية المتاحة أمام الجهات الإدارية المؤهلة قانونا في ميدان الترخيص بالبناء، وبالتالي تجب تغطيتها بعناصر مادية وكفاءات متخصصة، بهدف الاستجابة للمقاييس الفنية والتقنية المعتمدة بخصوص تجانس وترقية النسيج العمراني.

06- إمكانية وجود خلل في التأهيل القانوني للمتدخلين في مجال التأطير الإداري والقضائي لرخصة البناء، مما يستوجب القضاء عليه بتدريس قانون التهيئة والعمير في التكوين القاعدي لهؤلاء، وكذا إيجاد تربصات دورية في هذا الإطار، خاصة إذا ما تعلق الأمر بتعديلات جديدة تمس القواعد العمرانية.

07- تدني الثقافة القانونية العمرانية في وسط أفراد المجتمع، والذين يعتبرون الركيزة الأساسية لقيام دولة مختصرة، وعليه يستلزم تنظيم حملات تحسيسية، ومضاعفة الأيام الدراسية واللقاءات التقويمية، وتثمينها بالتنسيق والتعاون بين مختلف الفاعلين في قطاع التعمير من مؤسسات وجمعيات وأفراد، ذلك أن الحماية القانونية وحدها لا تكفي لضمان تجسيد قواعد التهيئة والتخطيط العمراني.

تقويما للموضوع، نصل إلى أنه حتى لا تكون عملية الحصول على رخصة البناء إجراء روتيني بيروقراطي بالمفهوم السلبي، وجب تظاهر الجهود في الدولة بسلطاتها وأفرادها لهندسة نظام قانوني متكامل وقائم بحد ذاته، يستجيب لتأسيس وبناء نسيج عمراني متجانس، تسعى من خلاله كل الجهات لرسم جملة من المقاصد العامة المدعمة للدور الرقابي والوقائي الخاص برخصة البناء، وترسيخها كعرف قانوني وإنساني تخضع له كافة الممارسات العمرانية، وفق وسائل قانونية وأهداف حضارية، تتجلى بوجبها عملية تثمير وحماية حركية النشاط العمراني، لخلق نوع من الموازنة بين المصلحة العمومية والمصالح الخاصة من جهة وبين هذه الأخير والحقوق المتجاورة ذاتها لأفراد المجتمع لما بينها من ترابط واتصال وتكامل من جهة أخرى، مما يساهم بدرجة أو بأخرى في تعزيز إيمان الأشخاص بمبدأ سيادة دولة القانون في ظل متغيرات النظام العام.

قائمة المراجع

I- المراجع

1/ مراجع باللغة العربية

أولا: الكتب

1. أنور طلبة، دعوى التعويض، ط1، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2014.
2. بشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000.
3. جمال سياس، الإجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الأول،الطبعة الأولى، منشورات كلياك، الجزائر، 2013.
4. جمال سياس، الإجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزءالثالث ، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2013.
5. حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية الطبعة الثانية، الاسكندرية، مصر، 1994.
6. خير الدين بن بشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، الجزائر، 2014.
7. خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، الجزائر، 2014.

8. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية)، دار هومة، الجزائر، 2014.
9. عاطف النقيب، النظرية العامة للمسؤولية الناشئة عن فعل الأشياء في مبادئها القانونية وأوجهها العملية، طبعة خاصة بالتعاون بين منشورات عويدات (بيروت لبنان) وديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط2، 1981.
10. عبد المنعم خليفة عبد العزيز، دعوى التعويض الإداري في الفقه وقضاء مجلس الدولة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009.
11. عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبعات الجامعية، مصر، 2005.
12. عمار بوضياف، منازعات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري –رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، جانفي 2013.
13. عمار عوابدي، القانون الإداري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990.
14. عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية– دراسة تأصيلية تحليلية مقارنة–، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
15. قراتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة طبعة 2016.
16. ماجد راغب الحلو ، القضاء الإداري، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية، مصر، 1995.
17. محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري(دعوى الإلغاء)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

18. محمد جابر الدوري، مسؤلية المقاول والمهندس في ماقولات البناء والمنشآت الثابتة بعد انجاز العمل وتسليمه، دراسة مقارنة، مطبعة واوفيست، طبعة 1975، عشتار بغداد.

19. محمد جابر الدوري، مسؤلية المقاول والمهندس في ماقولات البناء والمنشآت الثابتة بعد انجاز العمل وتسليمه، دراسة مقارنة، مطبعة واوفيست، طبعة 1975، عشتار بغداد.

20. محمد حسين منصور، النظام القانوني للمباني والانشاءات، دار الجامعة الجديدة، طبعة 2011، الاسكندرية.

21. نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة 1، 2006، بيروت ، لبنان.

22. هاشم علي شهوان، المسؤولية المدنية للمهندس الاستشماري في عقود الانشاءات، دار الثقافة، ط1، عمان 2009.

ثانيا: الأطروحات والمذكرات

أ- الأطروحات

1- كمال محمد الأمين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، 2016 - 2015.

ب- مذكرات الماجيستر و الماستر

*** مذكرات الماجستير**

1. بلمختار سعاد، المسؤولية المدينة للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2009/2008.

2. حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012/2011.

3. عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، باتنة، 2012/2011.

4. قزاتي ياسمين، البناء بدون رخصة، مذكرة شهادة الماجستير في الحقوق كلية الحقوق، الجزائر، 2014/2013.

5. كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، باتنة، 2012/2011.

6. كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من مظاهر البناء الفوضوي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.

7. محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

8. وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر،مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، شعبة قانون إداري، جامعة باجي مختار، عنابة ، 2012.

*** مذكرات الماستر**

1- عمروش حياة ،عماروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2012/2013.

2- انقوش سعاد، اشعلال صورية، الركن المعنوي في الجريمة، مذكرة شهادة الماستر في الحقوق، جامعة بجاية، 2017/2016.

3-إيمان شخاب، أحمد صحاب حوحو، الرقابة الإدارية على أدوات التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

4- زهية عليلي، المنازعات المتعلقة بقرارات التعمير الفردية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية،2012/2011.

5-سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبيل الوقاية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة أم البواقي، 2014/2013.

6-سعاد مقليد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.

7- عيوشة عمار، منازعات رخصة البناء ، شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت، 2015-2014.

8-كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة ماستر في القانون العام، 2016/ 2015.

9-مريم عبدلي وزينة آيت أودية، النظام القانوني لرخصة البناء على الأرض الفلاحية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية،2013/2012.

***مذكرات المدرسة العليا للقضاء**

1-حدة دراف، عيوب القرار الإداري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010.

2-دحمان بوجعران، الإختصاصات القضائية لمجلس الدولة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2010.

3-محمد سفيان بعزيز، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010.

4-ياسمينة بوزار، عيب الإنحراف في استعمال السلطة، مذكرة لنيل إجازة القضاء،المدرسة العليا القضاء، الجزائر، 2010.

ثالثا: النصوص القانونية

أ- الدساتير:

1-دستور 2016 الصادر بموجب القانون 16-01 المؤرخ في 2016/03/06، جريدة رسمية، العدد 14، المؤررخ في 2016/03/07.

ب- القوانين:

1-القانون رقم 11-04 المؤرخ في17 فيفري2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخ في 2011/03/06.

2-القانون رقم 84-12 المؤرخ في 1984/06/23، يتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 26، مؤرخة في 1984/06/26.

3-القانون رقم 90-20 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير

4- القانون رقم 08-15، المؤرخ في 2008/06/20، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام نجارها، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخ في 2014/08/03.

5-القانون رقم 04-05، المؤرخ في 2004/08/14، يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد51، مؤرخ في 2004/08/15.

6-لقانون رقم 82-02، المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية رقم6، المؤرخ في 09 فيفري 1982.

7-القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 23أفريل 2008.

8-القانون 07-02 المؤرخ في 2007/05/13، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها.

9-قانون 08-16 المؤرخ في 2008/08/03، المتعلق بالتوجيه الفلاحي.

10- القانون 04-03 المؤرخ في 2004/06/23، المتعلق بحماية المناطق الجبلية.

11- القانون 03-03 المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسيع والمواقع السياحية.

12- القانون 11-02 المؤرخ في 2011/02/17، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.

13- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 1984/06/23، المتضمن النظام العام للغابات.

14- القانون 02-02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل.

15- القانون 04-20 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

16- القانون 11-02 المؤرخ في 2011/11/17 يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.

17- القانون 03-10 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

18- القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري معدل ومتمم.

19- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، لسنة 1990 م، معدل متمم بالقانون رقم 05/04، المؤرخ في 14 أوت سنة 2004 م، (ج ر، عدد 51، لسنة 2004).

20- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06، لسنة 1982 م.

ج-. الأوامر والمراسيم

*** الأوامر**

1-الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 20 رمضان 1395هـ، الموافق 26 سبتمبر 1975 الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد78 سنة 1975، معدل ومتمم، حسب أخر تعديل له بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 سنة 2007 م،(ج ر، عدد31 لسنة 2007م).

2-الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 1966/06/08، يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49، مؤرخة في 1966/06/11.

3-الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 1966/06/08، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم، بالقانون 18-13 مؤرخ في 2018/06/11.

4-الأمر 75-74 المؤرخ في 1980/09/13 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

*** المراسيم**

أ) المراسيم التشريعية:

1- المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية العدد 32 مؤرخة في 52 ماي 1994.

ب) المراسيم التنفيذية

1-الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 26، لسنة 1991 م، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06، المؤرخ في 07 يناير سنة 2006 م، (ج ر، عدد 01، لسنة 2006م)، وبالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر سنة 2009 م، (ج ر، عدد 55، لسنة 2009 م).

2-المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل متمم.

3-المرسوم 80-210 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل للمرسوم 76-63 المتعلق بالسجل العقاري.

4-المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءت إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم.

5-المرسوم التنفيذي رقم 07-206 المؤرخ في 2006/06/30 الذي يحدد شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها.

6-المرسوم التنفيذي 07-86 مؤرخ في 2007/03/11، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

7-المرسوم التنفيذي 03-323 المؤرخ في 2003/10/05، يتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها.

8-المرسوم التنفيذي 04-421 المؤرخ في 2004/12/20، الذي يحدد كيفيات الاستشارة المتبعة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسيع والمواقع السياحية.

9-المرسوم التنفيذي 191-175، المؤرخ في 1991/05/28 يحدد القواعد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

10- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30، المتضمن شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم الخاص في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، ك،ر العدد 06، لسنة 2006 .

د- القرارات القضائية

1-قرار رقم 085191، المؤرخ في 14 فيفري2000، مجلس الدولة، الغرفة الأولى، "غير منشور.

2-قرار المحكمة العليا رقم 336399 بتاريخ 2006/02/08، نشر القضاة لسنة 2008.

3-قرار المحكمة العليا رقم 806191، بتاريخ 2000/11/16، غير منشور.

4-قرار مجلس الدولة رقم 024778 بتاريخ 2006/06/28، مجلة مجلس الدولة، العدد08 لسنة 2006.

5- قرار المحكمة العليا رقم 215762، بتاريخ 2002/07/25، المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 2002.

6- قرار مجلس الدولة، رقم 12، الصادر بتاريخ08/01/2001.

7-المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 62040، الصادر بتاريخ 1990/02/10.

8-مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 038284، الصادر بتاريخ 2008/04/30 .

9-مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، القرار رقم 11، الصادر في تاريخ 2003/11/07، قرار غير منشور .

10- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003408، الصادر بتاريخ 2001/01/06، مجلس الدولة، العدد الأول، 2002.

11- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 016558، الصادر بتاريخ 2004/05/11، قرار غير منشور.

12- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 002181، الصادر بتاريخ 2004/03/19، قرار غير منشور.

13- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 011456، الصادر بتاريخ 2004/02/10، قرار غير منشور.

و- القواميس والمعاجم

1-أبو الفضل جمال الدين بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، المجلد السادس، الطبعة الأولى، دار صادر، بيروت.

2-أبو الفضل جمال الدين بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة، دار الهلال، بيروت، 2004.

د- المجلات

1-رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، بدون تاريخ نشر.

2-الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد الثاني، محمد خيضر، بسكرة، جوان 2002.

3-الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، مجلس الأمة، الجزائر،2005.

4-عبد العزيز نويري، رقابة القاضي الإداري في مادة رخص البناء، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008.

5-عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الادارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة قسم، العدد 2، سنة 2002.

6-عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد السادس، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة بدون تاريخ نشر.

7-فنينخ عبد القادر، النظام القانوني الأساسي لمهنة المهندس المعماري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الثاني، جانفي 2014.

8-ليلى زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار القانونية المترتبة على القيد، الجزائر، مجلة الموثق، العدد1 لسنة 1999.

9-محمد صغير بعلي، تسليم رخصة البناء في التشريع الجازئري ، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية عدد، 01، المركز الجامعي العربي التبسي تبسة، مارس 2007.

هـ- ملتقيات

1. عبد الكريم بودريوة، الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

2/ مراجع باللغة الفرنسية

1- gorges peiser : droit administratif. Dalloz-sirey. Paris. 1971.

2- HENRI JACQUOT. FRANCOIS PRIES : droit de l'urbanisme. 3éme édition.dalooz-sirey. Paris. 1998.

3- Roger Saint Alary, Corinne Saint Alary Houin, Droit de la Construction, paris, Dalloz, 1991.

4- -jean françois tribillon, l'urbanisme, la découverte,paris, la decouverte, 2002, p18.

5- mouia saidouni, élément d’introduction à l'urbanisme, alger, casbach, 2000.

6- joel van ypersele, bernard louveaux, le droit de l'urbanisme en belgique et dans ses trois régions, belgique larcier bruxelles, 2006.

7- ADJA(DJILLALI) et DROBENKO (bernard) ,op, cit.

8- PECHEUL (ARMEL): « Droit de l'urbanisme », ellipses, paris, 2003.

الفهرس

العنوان	الصفحة
الشكر والتقدير	
الإهداء	
مقدمة	1
الفصل الأول: الرخصة الإدارية: آلية للرقابة القانونية القبلية على البناء	**6**
المبحث الأول: رخصة البناء: دراسة في أصل المفهوم واهم قيد على ممارسته	8
المطلب الأول: الاطار المفاهيمي لرخصة البناء	8
الفرع الأول: مدلول رخصة البناء	9
أولا: التعريف اللغوي	9
ثانيا: التعريف التشريعي والفقهي	10
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء	12
أولا: الطبيعة القانونية لرخصة البناء وفقا لرأي الفقه	13
ثانيا: الطبيعة القانونية لرخصة البناء طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19	14
ثالثا: خصائص رخصة البناء	15

المطلب الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء	18
الفرع الأول: الأعمال المعنية بالحصول على رخصة البناء	19
أولا: أعمال تشييد المباني الجديدة	20
ثانيا: الأعمال المتعلقة بالمباني القائمة	23
الفرع الثاني: الأعمال المعفية من الحصول على رخصة البناء	27
المطلب الثاني: قيد الملكية العقارية لقطعة أرضية قابلة للبناء والتعمير على الحق في البناء	31
الفرع الأول: الملكية العقاريــة	32
أولا: تعريف الملكية العقارية	32
ثانيا: سندات الملكية العقارية المعترف بها لممارسة حق البناء	33
الفرع الثاني :الوسائل القانونية التي تحدد قابلية الأراضي للبناء والتعمير	34
أولا: أدوات التهيئة والتعمير	35
1: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "P.D.A.U	36
2: مخطط شغل الأراضي "P.O.S"	40
ثانيا: القواعد العامة للتهيئة والتعمير	44
1: مجموعة القواعد المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه	44

2: مجموعة من القواعد تتعلق بإنشاء و حجم البنايات	45
3: مجموعة من القواعد يتعلق بكثافة البناءات في الأرض	45
4: مجموعة من القواعد تتعلق بمظهر البنايات	45
المبحث الثاني: إجراءات إعداد تسليم رخصة البناء	46
المطلب الأول: تقديم طلب الحصول على رخصة البناء	46
الفرع الأول: تكوين الملف الإداري	47
الفرع الثاني: الملف المتعلق الهندسة المعمارية	48
الفرع الثالث: الملف التقني	49
الفرع الرابع: التحقيق في طلب البناء رخصة	51
المطلب الثاني: إصدار رخصة البناء	56
الفرع الأول: السلطة المختصة بمنح رخصة البناء	56
أولا: تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي	56
ثانيا: منح رخصة البناء من اختصاص الوالي	58
ثالثا: صدور رخصة البناء من الوزير المكلف بالعمران	59
الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة البناء	60
أولا: منح رخصة البناء	61

ثانيا: رفض طلب رخصة البناء	61
ثالثا: تأجيل البت في طلب رخصة البناء	62
رابعا: عدم الرد على طلب رخصة البناء من السلطة المختصة في الآجال المطلوبة	62
الفرع الثالث: ما يترتب على تسليم رخصة البناء	63
الفصل الثاني: منازعات رخصة البناء	66
المبحث الأول: اختصاص الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء	69
المطلب الأول: دعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء.	69
الفرع الأول : شروط دعوى إلغاء	69
أولا: الشروط العامة.	69
ثانيا: الشروط الخاصة	74
الفرع الثاني : أسس دعوى إلغاء قرار رفض منحة رخصة البناء.	76
أولا: عدم المشروعية الداخلية.	76
ثانيا: عدم المشروعية الخارجية.	80
المطلب الثاني: دعوة التعويض	84
الفرع الأول: الواقعة والضرر المحرك للمسؤولية	84

أولا: الخطأ المحرك للمسؤولية	84
ثانيا: الضرر المستوجب التعويض	86
الفرع الثاني: أثار دعوى التعويض	88
أولا: التعويض العيني	89
ثانيا: التعويض بمقابل	90
المبحث الثاني: اختصاص القاضي العادي في منازعات التعمير وبالبناء	91
المطلب الأول: القاضي المدني	91
الفرع الأول: المسؤول عن أضرار أعمال التعمير والبناء	92
أولا: مسؤولية المقاول أو المهندس عن الأضرار	93
ثانيا: مسؤولية المالك	93
الفرع الثاني: ترتيب البناء بدون رخصة للمسؤولية التقصيرية	97
اولا: الخطأ والضرر	97
ثانيا: آثار المسؤولية المدنية التقصيرية	98
1: وقف تنفيذ أشغال البناء	98
2: التعويض	99
المطلب الثاني: إختصاص القاضي الجزائي بالنظر في منازعات	102

رخصة البناء	
الفرع الأول: إرتكاب جريمة البناء دون رخصة لنشأة النزاع الجزائي	102
أولا : الركن الشرعي لجريمة البناء بدون رخصة	105
ثانيا: الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة	105
1: فعل البناء	106
2: عدم وجود ترخيص	107
ثالثا: الركن المعنوي لجريمة البناء بدون رخصة	108
الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية	110
أولا: إسناد المسؤولية للجاني	110
ثانيا: حالات الإفلات من المسؤولية الجزائية	111
ثالثا: المتابعة الجزائية	112
1: تحريك الدعوى العمومية	113
2: الجزاء العقابي	116
3: سلطة القاضي في تقدير الجزاء	118
خاتمة	121
قائمة المصادر والمراجع	126
الفهرس	142

مـلخص

نظراً لأهميتها الاستثنائية في تنظيم البناء لقد فصل قانون التهيئة و التعمير و كذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ،الشروط الخاصة بطالب الرخصة و كذا بأعمال البناء المعنية بالرخصة و شكل إيداع الطلب و إجراءاته و ما يجب أن يحتويه من الوثائق المثبتة للملكية و المخططات المعمارية التي تبين نوع البناية المراد إنجازها وكل التراخيص الإدارية الضرورية في حالة وجوبها قانونا ، و ذلك حسب نوع البناية و النشاط المزمع إنجازه فيها و مكان تنفيذ المشروع و كذا الجهات الإدارية المختصة بالبت في طلب رخصة البناء و تسليمها، وكذا المنازعات الناتجة عنها سواء في القانونين السالفي الذكر أو وفقا للقواعد العامة.

الكلمات المفتاحية:

1/ الحق في البناء؛ 2/ التراخيص الإدارية؛ 3/ المنازعات الإدارية والعادية؛ 4/ التنمية العمرانية المستدامة.

Abstract of The master thesis

Due to its exceptional importance in the regulation of construction, The Development and Reconstruction Law, as well as Executive Decree No. 15-19, have detailed the conditions for the permit applicant, as well as the construction work concerned with the permit, the form of filing the application, its procedures, what must be included in the documents proving ownership and the architectural plans that indicate the type of building to be completed and all The necessary administrative licenses if they are legally required, according to the type of building, the activity to be completed in it, the place of implementation of the project, as well as the administrative authorities concerned with deciding on the application for a building permit and its delivery, And the disputes resulting from it, either in the aforementioned two laws or according to general rules.

keywords:

1 / The right to build ; 2 / Administrative licenses; 3 / Administrative and ordinary disputes; 4 / Sustainable urban development.