

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد البشير الابراهيمي . برج بوعرييج .

كلية الحقوق و العلوم السياسية



النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع

الجزائري.

مذكرة لنيل مقتضيات درجة الماستر اكايمي في

الحقوق.

تخصص : تهيئة و تعمير.

تحت اشراف الاستاذة :

بلقسام مريم.

من اعداد الطالبين :

غازي سيف الدين.

رزقي عادل.

السنة الجامعية 2021 . 2022.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي  
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ  
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتِ  
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتِ  
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتِ

## اهداء

الهي لا يطيب الليل الا بشكرك ، و لا يطيب

النهار الا بطاعتك ، و لا تطيب الجنة الا برؤيتك

الي من بلغ الرسالة و أدى الأمانة و نصح الأمة ...

الي نبي الرحمة "محمد صلي الله عليه وسلم"

الي من قال فيهما الرحمان: " و قل ربي ارحمهما كما

ربياني صغيرا".

الي ملاكي في الحياة ... الي معنى الحب و الحنان و التفاني ...

الي بسمة الحياة و سر الوجود.

الي غلي أحنائي أمي الحبيبة أطال الله في عمرها.

الي كل من كلفه الله بالهيئة و الوقار ... الي من علمني العطاء بدون

اطار...الي من أحسن اسمه أرجو أن يمد الله في عمره لييري ثمارا قد حان

قطافها بعد طول انتظار و ستبقي كلماته.

نجوما أهتدي بها اليوم و لي الغد و الي الأبد ... أبي الغالي.

# شكر

الحمد لله الذي بفضلہ تتم الصالحات نتوجه بالشكر الجزيل الي  
الأستاذة الكريمة "بلقسام مريم" التي قبلت الاشراف علي هذه المذكرة  
و أنارت لنا طريق البحث العلمي و التي لم تدخر أي جهد في سبيل  
مساعدتنا.

كما نشكر كل الأساتذة الذين بذلوا كل الجهود في سبيل تكويننا و  
و مساعدتنا علي اكتساب العلم و المعرفة .

كما نتقدم بشكرنا الخالص الي كل الزملاء و الأصدقاء الذين ساعدونا  
في اعداد هذا العمل من قريب أو من بعيد.

نشكر كذلك كل موظفي و عمال كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريريج الجزائر.

## قائمة المختصرات.

م . ج : المشرع الجزائري.

ج . ر : الجريدة الرسمية.

ع . العدد.

ص . الصفحة.

ر . ب : رخصة البناء.

ق . ت . ت : قانون التهيئة و التعمير.

د . ط : دون طبعة.

د . د . ن : دون دار نشر.

د . ت . ن : دون تاريخ نشر.

ر . م . ش . ب : رئيس المجلس الشعبي البلدي.

د . ع : الدعوة العمومية .

ق . ا . ج : قانون الاجراءات الجزائرية.

# المقدمة

مقدمة.

أخضع المشرع الجزائري كافة الأنشطة العمرانية لتراخيص إدارية و هذا لوضع أي نشاط عمراني في إطاره القانوني الصحيح ، و من أهم الرخص الإدارية التي أوجبهها المشرع الجزائري و كغيره من التشريعات المقارنة علي ممارسة أي نشاط عمراني هي رخصة البناء ، هذه الأخيرة التي تعتبر من أهم الرخص الإدارية المتطابقة في مجال العمران .

و نظرا لانتشار الكبير للبناءات الفوضوية و مباشرة أشغال البناء بدون الحصول علي رخصة من الجهة الإدارية المختصة ، و للحد من هذه الفوضى عمل المشرع الجزائري علي اصدار مجموعة من النصوص القانونية تزامنت مع الاصلاحات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية في الجزائر تجسدت في القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير و مراسيمه التنظيمية المطبقة له واضعا بذلك قواعد عامة للتهيئة و التعمير محققا في ذلك التوازن بين مصلحة الافراد في اشباع حاجاتهم في البناء و المصلحة العامة العمرانية ، و تعتبر رخصة البناء من اهم الرخص الإدارية المتطابقة في نشاط التهيئة و التعمير .

وما تجدر الإشارة له في هذا الصدد، أنه منذ الاستقلال إلى غاية نهاية التسعينيات كان الهدف من وراء سن قوانين التهيئة والتعمير أمني، ولقد تم الانفصال عنه بعد خروج الجزائر من

العشرية السوداء ، فأصبح الهدف الرئيسي هو المحافظة على النظام العام العمراني. وعلى هذا الأساس تم تعديل قوانين التعمير والبناء من أجل تسوية وضعية الوعاء العقاري والبنائية غير المتممة وغير المطابقة، وذلك بغية الوصول إلى عمران جزائري ذو مظهر جمالي.

إلا أنه بالرغم من كثرة النصوص القانونية والتنظيمية والتفسيرية ألتعليمات وتنوعها، أي يفترض فيها أنها جاءت آخذة في الحسبان ، كل الجوانب التقنية لاتصالها بالعديد من النواحي الهندسية والعلمية ، وكذا الجوانب العملية والتطبيقية حتى نصل إلى الحلول الحاسمة لجميع مشاكل المباني.

اليوم وللأسف الشديد هو عكس ذلك تماما إلا أننا ما نلاحظه بحيث نجد مدنا مهددة بمرتها بخطر انزلاق، وكذا بروز أحياء كبرى مكتظة سكانيا وفاقدة لانسجام مع الشروط العمرانية، وبالتالي ظهور فوارق حادة بين مختلف المدن ، بل بين أحياء المدينة نفسها. إضافة إلى وجود عدد كبير من البنايات المهددة بالانهيار، وكذا ظهور البنايات الفوضوية خاصة على مستوى المدن الكبرى ، وتقاوم البيوت القصديرية والمساس بالأراضي الزراعية ، ومشاكل انتشار الأوساخ، القمامات، صب المياه القذرة ومختلف النفايات، بغير مراقبة أو تسيير محكم. وكذا التلوث بمختلف أشكاله الجوي، البحري والبري.



اهمية موضوع الدراسة :

تكمّن اهمية هذه الدراسة من خلال اننا نجد مدننا مهددة برمتها بخطر انزلاق ، وكذا بروز أحياء كبرى مكتظة سكانيا وفاقدة لانسجام مع الشروط العمرانية ، وبالتالي ظهور فوارق حادة بين مختلف المدن ، بل بين أحياء المدينة نفسها. إضافة إلى وجود عدد كبير من البنايات المهتدة بالانهيار ، وكذا ظهور البنايات الفوضوية خاصة على مستوى المدن الكبرى ، وتقاقم البيوت القصديرية والمساس بالأراضي الزراعية ، ومشاكل انتشار الأوساخ ، القمامات ، صب المياه القذرة ومختلف النفايات ، بغير مراقبة أو تسيير محكم. وكذا التلوث بمختلف أشكاله الجوي ، البحري والبري.

اهداف هذه الدراسة :

ان الهدف من دراسة هذا الموضوع هو الالمام بالنظام القانوني لرخصة البناء في المجالات المحمية.

كما تهدف هذه الدراسة الي شرح بعض النصوص القانونية التي يعترها الغموض و ذلك من خلال تحديد و توضيح دور الاليات المعتمدة لحماية المجال العمراني.

و اضافة الي ذلك فالهدف من هذه الدراسة هو اثناء المكتبة القانونية المتخصصة في مجال رخصة البناء ، و ذلك نظرا للنقص الملحوظ في البحوث التي تعني بشرح موضوع رخصة البناء.

اسباب اختيار موضوع الدراسة :

و عليه فان اختيار الموضوع كان نتيجة اهمية لما ذكر اعلاه كما يرجع الي اسباب ذاتية و اخري موضوعية.

. الاسباب الذاتية :

تعود الاسباب الذاتية الي رغبة الباحث العلمي في معالجة هذا الموضوع و التي من شأنها ان تشكل حافزا و دافع لتناوله بطريقة موضوعية و دقيقة و متطابقة مع مبادئ و اسس اعداد البحوث الاكاديمية .

الاسباب الموضوعية :

كون موضوع الدراسة من الموضوعات التي يهتم بدراستها قانون التهيئة و التعمير ، هذا الأخير يعتبر مجالا لاختصاص دراستنا(ماستر قانون التهيئة و التعمير).

صعوبة الدراسة:

العناء في تجميع المراجع المتعلقة ببعض المواضيع و الافكار التي تطرحها الدراسة خصوصا الجزئية منها ، فهناك جوانب المتعلقة ببعض المواضيع و الافكار التي تطرحها الدراسة خصوصا الجزئية منها ، فهناك جوانب من الدراسة تتوفر فيها المراجع بكثرة و جوانب اخري تشح فيها المراجع.

بالإضافة الي ذلك عدم توفر نسخ كافية للمراجع و الكتب علي مستوي المكتبة بسبب الاعارة الطويلة من قبل الطلبة.

الدراسات السابقة:

\_ بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، رسالة ماجستير في القانون العام ، فرع الادارة العامة و اقليمية القانون ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 01 ، 2012 \_ 2013.

\_ عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر-باتنة -، 2014 . 2015.

اشكالية الدراسة :

وعليه فان الاشكالية المطروحة في هذا البحث تتمحور الي اي مدي وفق المشرع الجزائري في تنظيم رخصة البناء؟

منهج الدراسة :

للإجابة على هذه الاشكالية تم الاعتماد على المنهج الوصفي من خلال اعطاء المعلومة الوصفية التي تتمثل في وصف رخصة البناء

و المنهج التحليلي من خلال اعطاء المعلومة الاستقرائية التي تتمثل في التحليل و التعليق على مختلف النصوص القانونية التي عالجت الموضوع.



خطة الدراسة:

للإجابة علي الاشكالية المطروحة ، ووفق المنهج المتبع تم التطرق الي الخطة التالية :

الفصل الأول : مفهوم رخصة البناء و شروط الحصول عليها.

المبحث الاول : مفهوم رخصة البناء.

المطلب الاول : تعريف رخصة البناء و خصائصها.

الفرع الاول : تعريف رخصة البناء.

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء.

المطلب الثاني : اهمية رخصة البناء.

الفرع الاول : اهمية رخصة البناء قبل انجاز اشغال البناء.

الفرع الثاني : اهمية رخصة البناء بعد انجاز اشغال البناء.

المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء.

الفرع الاول : نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث الموضوع

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث المكان.

المبحث الثاني: شروط الحصول علي رخصة البناء.

المطلب الأول : الشروط الموضوعية.

المطلب الثاني: الشروط الشكلية.

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

المبحث الاول: المنازعات التي يختص بها القضاء المدني.

المطلب الأول: أساس و أطراف الدعوى المدنية.

الفرع الأول: أساس دعوى الدعوى المدنية.

الفرع الثاني: أطراف الدعوى المدنية.

المطلب الثاني: آثار رفع دعوى المسؤولية المدنية.

الفرع الأول: الحكم بالتعويض.

الفرع الثاني: الهدم.

المبحث الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي.

المطلب الأول: المتابعة الجزائية.

الفرع الأول: تحريك الدعوة العمومية و مباشرتها.

الفرع الثاني: انقضاء الدعوة العمومية.

المطلب الثاني: العقوبات المقررة للمخالفات المتعلقة برخصة البناء.

الفرع الأول: العقوبة الأصلية.

الفرع الثاني: العقوبة التكميلية (التدابير).

الفصل الأول : مفهوم رخصة البناء و شروط  
الحصول عليها.

### الفصل الأول : مفهوم رخصة البناء و شروط الحصول عليها:

تعتبر رخصة البناء وثيقة قانونية غرضها الاساسي هو تنظيم عملية البناء و التعمير فهو يصدر في شكل قرار اداري غرضه الترخيص بالبناء حيث تمنحه السلطة المختصة بالبناء بعد التحقق من قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة العمرانية و ذلك من خلال تشكيل لجنة تسمى بالشباك الوحيد تتشكل في البلديات و الولايات ، و الملاحظ أن المرسوم التنفيذي رقم 15\_ 19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

يعد معيار أي دولة متطورة في مجالات عدة هو التحضر في عملية التشييد و البناء ، فالدول المتقدمة تزخر بمكتسباتها في مجال التخطيط و العمران فالبناء يعكس ثقافة المجتمع و الدولة فمثلا التشييد و العمران في الدولة العثمانية له طراز خاص و الطراز الاسلامي يعكس عمران دولة تركيا ، غير أن تسيير حركة البناء و تشييد المدن وفق قواعد و أصول مرسومة دون أن تترك لأهواء الافراد ، و هذا حفاظا عن مجال المدن و تنسيق المباني و هو ما يستوجب استخراج وثيقة قانونية غرضها رقابة عملية البناء ، و الحفاظ علي جمال المدن و ذلك من خلال احترام معايير التخطيط و التشييد. بناء علي ما سبق تم تقسيم هذا الفصل الي مبحثين علي النحو الآتي :

المبحث الأول: نتناول مفهوم رخصة البناء.

المبحث الثاني : شروط الحصول علي رخصة البناء.

## المبحث الاول : مفهوم رخصة البناء :

تعتبر رخصة البناء الضمانات الاساسية التي اعتمد عليها المشرع الجزائري لاحترام قواعد العمران ، و هي الوثيقة القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الاراضي وشهادة التعمير و رخصة التجزئة لتقوم بتحويل الافكار و البيانات الموجودة في المخططات الي شيء مادي و ملموس ، حيث سنتناول تعريف رخصة البناء و خصائصها (المطلب الاول) ، ثم اهمية رخصة البناء (المطلب الثاني).

## المطلب الاول : تعريف رخصة البناء و خصائصها:

تعد رخصة البناء وسيلة استحدثها المشرع الجزائري من اجل بسط رقابة الادارة علي المجال العمراني ، و ذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء سواء لأول مرة او تغييره ان يتحصل من الادارة المختصة علي رخصة تتيح ذلك<sup>1</sup>. و من هذا المنطلق سنقوم بتعريف رخصة البناء (الفرع الاول) ، ثم استنتاج خصائصها (الفرع الثاني).

## الفرع الاول : تعريف رخصة البناء:

لتحديد تعريف رخصة البناء بصورة اكثر دقة ووضوح لابد من تقسيمه الي شقين ، الشق الاول لغوي (اولا) ، و الشق الثاني اصطلاحي (ثانيا).

## اولا : التعريف اللغوي لرخصة البناء:

سنقوم بتجزئة هذا التعريف الي جزأين ، الاول نعرف فيه الرخصة ، و الثاني نعرف فيه البناء علي النحو التالي.

<sup>1</sup>. عبد العزيز محمود لعرج ، الزليج في العمارة الاسلامية بالجزائر في العصر التركي ، المؤسسة الوطنية للكتاب، الطبعة الأولى ، الجزائر ، ب . ت . ن ، ص 21.



1. الرخصة : يرخص ، ترخيصا له في الامر اي سهله و يسره ، و اذن له فيه ، و ترخيص في الامر : اخذ فيه بالرخصة ، و الرخصة هي تسهيل في الامر اي الاذن فيه بعد النهي عنه .

2 . البناء : بني يبني بنيا ، و بناء الدار : اقام جدارها و شيدها. و هو بناء الشيء يضم بعضه الي بعض ، و يقال : فلان بباني فلان اي يباريه في البناء. و البناء هو مفرد جمعه ابنية ، و جمع البنائيات ، و البناية تطلق علي حرفة البناء و يقال لمن حرفته البناء بناءا بالتشييد اي مدير البناء و صانعه<sup>1</sup>.

### ثانيا : التعريف الاصطلاحي لرخصة البناء :

يشمل التعريف الاصطلاحي كل من التعريف القانوني ، الفقهي ، و القضائي ، و هذا ما سيتم التطرق اليه ادناه.

1. التعريف القانوني لرخصة البناء : لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في القانون رقم 90. 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، و انما اكتفي بذكر الحالات التي يشترط فيها الحصول علي رخصة البناء ، حيث اكتفي في المادة 52 من نفس القانون بالنص علي انها رخصة تشترط في حالة تشييد البنائيات الجديدة مهما كان استعمالها ، و لتمديد البنائيات الموجودة ، و تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه ، او الواجهات المفضية علي الساحة العمومية و انجاز جدار صل للتدعيم او التسييج ، و هو نفس المحتوي الذي نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91 . 176 التي جاء فيها : "يشترط كل تشييد لبناية او تحويل لبناية علي حيازة رخصة البناء .....: فمن خلال محتوي المادتين يتبين لنا ان رخصة

<sup>1</sup> .أورده مجاجي منصور ، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المعيار، كلية أصول الدين، جامعة الامير عبد القادر للعلوم الاسلامية ، قسنطينة ، العدد الحادي عشر ، 2005 ص ص ، 33 . 34 .

البناء وثيقة ادارية تسلم علي شكل قرار اداري لكل شخص طبيعي او معنوي متحصل علي ملكية الارض يريد انجاز بناء جديد او تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة<sup>1</sup>.

2- **التعريف الفقهي لرخصة البناء :** ان التعاريف الفقهية لرخصة البناء متعددة و متنوعة نورد منها: رخصة بناء هي عبارة عن : "قرار اداري تمنح بمقتضاه الادارة للشخص الحق في اقامة بناء جديدا او تغيير بناء قائم و ذلك بعد التأكد من مطابقة البناء لقواعد التهيئة و التعمير ". و عرفت ايضا بأنها : "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الادارية ان اعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية و التنظيمية في مجال العمران".

و ما يلاحظ علي هذا التعريف انه ذكر وجوب احترام قواعد العمران لكنه وقع في عمومية التعبير في لفظي " التصرف السابق " و "اعمال البناء " و كان من الافضل ان يحدد شكل هذا التصرف اذ يجب ان يكون قرارا اداريا متضمنا ترخيص بالبناء و إلا لا يعتبر رخصة ادارية ، كما ان ذكر اعمال البناء دون تحديد المقصود بها ، يوقع الافراد عمليا في اشكاليات ، اهمها ، اي الاعمال تستوجب الرخصة ؟ هل يقصد بذلك البناء الجديد فقط ام تتضمن حالات التغيير التي تطرأ علي البنائيات القائمة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> . لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون دارة عامة ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2008 . 2009 ، ص 95 .

<sup>2</sup> . تكواشت كمال ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، رسالة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، قسم العلوم القانونية ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2008 . 2009 ، ص 80 .

اما الدكتور عزري الزين عرفها بانها "القرار الاداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (الطبيعي او المعنوي) بإقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم قبل البدء في اعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد قانون العمران". من خلال هذا التعريف نلاحظ ان رخصة البناء هي التي تمنح الحق في البناء لكن حق البناء يعتبر من اوجه حق الملكية العقارية حسب ما نصت عليه المادة 50 من قانون رقم 90. 29 المذكور اعلاه<sup>1</sup>.

و عليه تعرف رخصة البناء بانها " قرار اداري صادر عن سلطة ادارية مختصة يسمح باستغلال و استعمال حق البناء علي الملكية العقارية سواء بتشديد بناء جديد او تغيير في بناء قائم طبقا لأحكام و قواعد التهيئة و التعمير"<sup>2</sup>. و منه فان هذا التعريف جاء شاملا لكل خصائص رخصة البناء.

و منه جملة التعاريف السابقة يمكننا ان نعطي تعريف جامع لرخصة البناء فهي " وثيقة ادارية تسلم علي شكل قرار اداري انفرادي صادر من جهات ادارية مختصة محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي و الوزير المكلف بالتعمير ، لكل شخص طبيعي او معنوي ، تسمح باستغلال و استعمال حق البناء علي الملكية العقارية سواء بتشديد بناء جديد او تغيير في بناء قائم طبقا لأحكام و قواعد التهيئة و التعمير"

### الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء:

من خلال التعاريف السابقة ، نستنتج ان رخصة البناء تتميز بمجموعة من خصوصيات التي تميزها عن الوثائق الاخرى وهي كالاتي :

<sup>1</sup>. تكواشت كمال ، مرجع نفسه ، ص 80.

<sup>2</sup>. تكواشت كمال ، مرجع نفسه ، ص ص 80 . 81 .

اولا : رخصة البناء قراري اداري صادر عن سلطة ادارية مختصة : بما ان رخصة البناء تعتبر قرار اداري ، فأنها تتميز بالخصائص العامة للقرارات الادارية ، اذ انها:

**1 . تصرف قانوني** : صادر بقصد ترتيب اثر قانوني ، حيث تكون ذات طابع تنفيذي اي من شأنها ان ترتب اثر ، حيث تنتج عنها مجموعة من الحقوق و الالتزامات.

**2 . صادر عن مرفق عام** : اذ ان مصدر القرارات الادارية هو بصورة عامة مرافق عامة سواء كانت اجهزة و هياكل السلطة او المؤسسات العامة ، اي الاجهزة و التنظيمات القائمة في اطار السلطة التنفيذية ، و هو الحال بالنسبة لرخصة البناء ، اذ تصدر ، اذ تصدر عن سلطة ادارية سواء كانت مركزية او لا مركزية ، اي هي قرار اداري صادر عن جهات ادارية محددة قانون في الشخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي ، الوزير المكلف بالعمران ، و بالتالي لا يمكن لأي جهة ادارية اخري ان تمنح هذه الرخصة ، و إلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب الاختصاص.<sup>1</sup>

**3 . صادرة بالإرادة المنفردة** : للإدارة المختصة ، و طبقا لصلاحياتها القانونية ، و هكذا فان اصدار و تسليم رخصة البناء ، يستلزم توافر الاركان الشكلية و الموضوعية الازمة لصحة اي قرار اداري و هي : السبب ، المحل او الموضوع ، الاختصاص ، الشكل و الاجراءات ، الهدف او الغاية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>. أورده مجاجي منصور ، مرجع سابق ، 36.

<sup>2</sup>. أورده مجاجي منصور ، مرجع سابق ، ص 36.

**ثانيا : رخصة بناء وثيقة ادارية صادرة عن هيئة ادارية مختصة و محددة قانونا :**  
و منه فهي عبارة عن عمل اداري يخضع لأحكام و قواعد القانون الاداري . و يترتب  
علي هذه الصفة الادارية لرخصة البناء ، ان المتضرر من هذا القرار له الحق في  
الطعن فيه لدي القضاء الاداري<sup>1</sup>.

**ثالثا : رخصة البناء قرار اداري مسبق :** بمعنى انها اجراء ضروري سابق علي  
عملية البناء ، لان الاصل في منح رخصة البناء ، انها تكون بموجب قرار قبل  
الشروع في اعمال البناء ، و هذا طبعا لتحقيق الحكمة من فرضها ، و هي تجسيد  
الرقابة باعتبارها تقنية الرقابة المسبقة علي استخدامات الارض. و هذا يعني انها من  
رخص الضبط ، اي لها دور رقابي ووقائي في مجال البناء و التعمير ، و دونها لا  
يمكن البناء. و هو ما تؤكد المادة 06 من القانون رقم 08 . 15.

**رابعا : يجب ان يشتمل الترخيص علي اقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم :** لا  
يقتصر الترخيص بالبناء علي انشاء بنايات الجديدة فقط ، و انما يشمل ايضا  
عمليات التغيير و التحسين في المباني القائمة. و بالتالي يتم تسليم رخصة البناء من  
اجل تشديد بناء جديد او تغيير بناء قائم.

**خامسا : رخصة البناء مرتبطة بملكية عقار :** و منه فهي تمتاز بالواقعية لأنها  
مرتبطة بأموال عقيقية وهي الارض التي يتم انجاز البناء عليها. و هو ما اكدته  
المادة 50 من القانون 90 . 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، و بالتالي فان حق  
البناء يعتبر احد اوجه حق الملكية العقارية ، ، فحق بناء موجود من تاريخ تملك

<sup>1</sup>. أورده مجاجي منصور ، مرجع سابق ، ص ص 36 . 37 .

## الفصل الاول: .....

ملكية العقار ، إلا انه للقيام بعملية البناء ، يجب الحصول علي رخصة البناء التي تعتبر لاحقة لهذا الحق.<sup>1</sup>

سادسا : رخصة البناء لها ميزة النظام العام : بحيث بائع الارض لا يملك اي ضمان للمشتري فيما يتعلق بهذه الرخصة ، و حتى الادارة المختصة لا يمكن ان تمنح رخصة البناء بالوعد او الاتفاق.

سابعا : رخصة البناء تتميز بأسلوب الاجماع : عن طريق بعض النظم الخاصة ، فمثلا عمارات ذات ارتفاع عالي ، حماية التراث الطبيعي و الثقافي و التاريخي.

ثامنا : رخصة البناء لها ميزة العمومية : اي ذات طابع عام لان شرط رخصة البناء مفروضة علي كل شخص سواء كان طبيعي او معنوي ، و علي المستوي الوطني و تمس كل عمليات البناء مهما كانت طبيعة المشروع المراد انجازه و اقامته.

تاسعا : رخصة البناء لها طابع تقريري : اذ تهدف في حالة تأييد الادارة طلب رخصة البناء الي التأكيد علي المركز القانوني للشخص المعني بها و تكريس حقه في البناء . اما فيما يتعلق بالرفض ففي هذه الحالة لا يغير الرفض اي شي في الاوضاع القانونية القائمة ، ذلك بان طالب الرخصة قبل رفض الادارة لم يكن في استطاعته ممارسة الاشغال موضوع الطلب و انه بعد رفض المذكور لا يمكنه ايضا القيام بتلك الاشغال.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> . عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد الثامن، 2005 ص ص 2 . 3 .

<sup>2</sup> . عزري الزين ، مرجع نفسه ، ص 3.

## المطلب الثاني : اهمية رخصة البناء :

لقد فرض المشرع رخصة البناء نظرا للدور الذي تلعبه في تنظيم مجال العمران في مختلف جوانبه و في مختلف مراحلها، و ذلك للتصدي لمختلف التجاوزات و المخالفات التي قد تقع في هذا المجال. فرخصة البناء تعد بمثابة اجراء ردعي للأفراد تلجا له السلطات الادارية قبل و بعد انجاز اشغال البناء. و من خلال هذا المطلب سنتطرق لأهمية رخصة البناء في فرعين :

الفرع الاول سنتناول فيه اهمية رخصة البناء قبل انجاز اشغال البناء ، اما الفرع الثاني سنتناول فيه اهمية رخصة البناء بعد انجاز الاشغال.

### الفرع الاول : اهمية رخصة البناء قبل انجاز اشغال البناء :

تتمثل اهمية رخصة البناء قبل انجاز اشغال البناء في : انها تعتبر اداة لمراقبة احترام القواعد او المبادئ العامة للتهيئة و التعمير بما في ذلك كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و مخطط شغل الاراضي . فلا يمكن القيام بأي عملية البناء إلا في اطار احترام هذه المخططات. و لرخصة البناء دور وقائي و رقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الامن و الصحة و سلامة الاشخاص و ممتلكاتهم ، فليست رخصة البناء اجراء بيروقراطيا او اجراء روتينيا ، بل له جملة من المقاصد العامة. و تساهم رخصة البناء من جهة اخري في المحافظة علي البيئة و النسيج العمراني بشكل عام ، من خلال فرض مجموعة من الاجراءات و قيود علي طلب رخصة البناء<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> . عمراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء : (مالك البناء، المهندس المعماري المصمم، المشرف على التنفيذ و المقاول) ، رسالة ماجستير في القانون الجنائي ، معهد الحقوق ، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 2000 . 2001 ، ص 03 .

تكمّن اهمية رخصة البناء ايضا في ضمان اقامة نسيج عمراني متناسق و ملائم للحياة و خالي من مظاهر و شوائب البناء الفوضوي حيث ان هذا الاخير يربك مشاريع التنمية و التعمير بالمدن و تنمو بسرعة كبيرة بسبب نزوح اهل الريف اليها بأعداد كبيرة و متزايدة ، يسكن من لا يجد منهم ضواح فقيرة تتحول الي مدن كئيبة تسيء الي كل ما تعنيه المدينة الحديثة من تقدم و رقي ، و من هنا تتدخل الدولة بطريق مباشر او غير مباشر في توجيه العمران المدني و تنظيمه و تجهيزه بالمرافق العامة من اجل منع الفوضى التي تتجم عن حرية الفرد في التعمير و البناء<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : اهمية رخصة البناء بعد انجاز اشغال البناء :

تتمثل اهمية رخصة البناء بعد انجاز اشغال البناء في: انها تعد وسيلة تسمح بالمراقبة و تتبع خطوات و مسار البناء خطوة بخطوة منذ بداية بناءه بغرض تقادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقا و الوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء ، و بالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي و دخوله في دائرة البناء الفوضوي. فرخصة البناء تمثل عين الدولة علي ما يتم من اشغال و تدخل ضمن اعمال الضبطية الادارية . فقد تلجا الهيئات الادارية الي هدم البناءات التي اقيمت دون الحصول علي رخصة البناء او التي تم بناءها دون احترام الشروط المنصوص عليا في رخصة البناء<sup>2</sup>.

كما ان رخصة البناء تكون معبرة علي ان طالبها قد اختار نمطا معيناً من البناء تتوافر فيه المواصفات التقنية و الهندسية و القانونية ، و تتقاسم فيه رغباته في اشباع حاجاته في البناء مع ما يتطلبه القانون في مادة البناء و العمران و الذي علي

<sup>1</sup> . عمراوي فاطمة ، مرجع نفسه ، ص ص 03 . 04 .

<sup>2</sup> . ديرم عايدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قاعة للنشر والتوزيع ، باتنة ، الطبعة الأولى ، 2011 ، ص 62 .



اساسه منحت الرخصة. و بالتالي علي هذا الاخير ان يتمسك برخصة البناء و المخططات التقنية المرافقة لها و التي جاءت كصورة معبرة عن افكاره و رغباته.

و يترتب علي هذا التمسك و الاحترام لرخصة البناء و المخططات المرافقة لها ان تكون نهاية الاشغال او افتتاحها عبارة عن بناية التي تعد في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال و تناسق الحي و النسيج العمراني للمدينة ككل.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء:

لا يمكن للإدارة رغم أهمية العمران أن تتدخل لتقييد حريات الأشخاص في هذا الصدد إلاّ وفقاً لمجال محدّد سلفاً، أي تحديد نطاق رخصة البناء من حيث الموضوع ومن حيث المكان.

#### الفرع الاول : نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث الموضوع :

جاء نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 ليحدّد الأعمال التي تستلزم رخصة البناء كما يأتي:

#### أولاً: تشييد البنايات الجديدة: l'édification des nouvelles

**constructions**، ويقصد بتشديد البناء الجديد استحداث المبنى أو الشروع في إقامته لأول مرّة، وبذلك ضبط مصطلح البناء على أنه عملية تشييد بناية أو بنايات. ويمكن أن نوجز خصائص المبنى فيما يلي:

- تماسك مادة المبنى أو مواد مهما كانت طبيعتها ومصدرها طوب أحمر وحجارة بيضاء أو الاسمنت المسلّح أو الطوب اللين أو الطين أو الخشب. - أن يكون المبنى من صنع الإنسان فإذا أدّت العوامل الطبيعية أو الجوية أو الجيولوجية إلى تكوين

<sup>1</sup> . ديبيرم عايذة ، مرجع نفسه ، ص ص 62 . 63 .

حائط مثلا ، فلا يعبر مبنى بالمعنى السابق لأنه ليس من صنع الإنسان ولو اتصل بالأرض اتصال فرار أن يكون ثابتا ومستقرا مندمجا في الأرض ، بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به، فإذا كان الحائط مجرد رصّ لطوب أو حجارة على هيئة سور أو جدران دون أن يتصل بالأرض اتصال فرار أو دون تماسك بين مكوناتها فلا يعتبر بناء<sup>1</sup>.

### **ثانيا : تمديد البناء الجديدة: L'extension de constructions**

existantes، يقصد بالتمديد لغة الزيادة المتصلة فيقال رجل مديد القامة أي طويل القامة ويقال تمدد الشيء أي انبسط وتمطى أمّا قانونا فيقصد به التوسعة أي زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجم لكن دون تعلية البناء المراد إقامته ،ومثال ذلك إزالة حوائط فاصلة بين شقتين وجعلها شقة واحدة وفي العديد من الأحيان لا يتم استخراج الرخصة إذا تعلق الأمر بالتوسيع الداخلي كضم غرفتين مما يؤثر على أسس البناء والتصميمات الأولية التي تمت بناءً على دراسات سابقة الأمر الذي يتطلب تدخل المشرع لفرض رقابة أكثر جدية إذ الحصول على الرخصة وحده غير كاف في هذه الحالة<sup>2</sup>.

### **ثالثا : تغيير البناء: Modification de construction، التغيير لغة هو**

الإقامة والتقويم وبالمساواة وهو من الفعل عدل فيقال عدل الشيء بالشيء أي سواه به وجعله مثله قائما مقامه<sup>(111)</sup>، والتغيير الذي قصده المشرع يشمل فقط الحيوان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية بغية تعلية المبنى أو تعديل في الواجهة الخارجية له، فالمستفيد من رخصة البناء له أن يطلب من الإدارة تعديل

<sup>1</sup> .حماني ساجية ، المراقبة التقنية للبناء ، رسالة ماجستير في الحقوق ، فرع الدولة والمؤسسات العمومية ،

كلية الحقوق ، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 2007 . 2008 ، ص 7 .

<sup>2</sup> .حماني ساجية ، مرجع نفسه ، ص 7 . 8 .

أو تصحيح أعمال البناء المقامة بشكل متميز عن تلك الواردة في الرخصة الأصلية بشرط مطابقة أعمال التعديل التي ستم للقواعد القانونية السارية المفعول وقتها حتى وإن اختلفت عن القانون الذي صدرت في ضلّه الرخصة السابقة<sup>1</sup>.

**رابعاً : إنجاز جدار صلب للتدعيم أوالتسييج: La réalisation de mur de**

**soutènement et de clôture en dur**، التدعيم لغة هو من الفعل "دعم" فيقال [دعم] الشيء دعماً أو أي أسنده لئلا يميل وأعانه وقواه، وأمّا اصطلاحاً فهو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل ولذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو لحاجتها لرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط. أمّا التسييج لغة هو من الفعل [سيج] فيقال سيج الشيء أي جعل له سياجاً والسيج هو ما أحيط به على كل شيء أمّا اصطلاحاً فالتسييج يعني إقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي للمبنى.

**الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث المكان:**

بالرجوع إلى القانون الساري المفعول لا نجد تحديداً للنطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب نص المادة 53 من القانون رقم 90-29 التي استثنت فقط البناءات التي تتعلق بسرية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال البناء والتعمير وهو ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> . عمراوي فاطمة ، مرجع نفسه ، ص ص 07.

<sup>2</sup> . تكواشت كمال ، نفس مرجع سابق ، ص ص 90.

## المبحث الثاني: شروط الحصول علي رخصة البناء :

تعتبر رخصة البناء في التشريع الجزائري عبارة عن قرار اداري من أجل الترخيص بالبناء تمنحه السلطة المختصة بالبناء بعد التحقق من قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة العمرانية و لمنح هذه الرخص حدد المشرع الجزائري جملة من الشروط منها ما يتعلق بالشروط الموضوعية و منها الشروط الشكلية.

### المطلب الأول : الشروط الموضوعية :

لقد نصت المادة 50 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير و التي نصت علي ما يلي : " حق البناء مرتبط بملكية الأرض" فالحق بالبناء هو حق قانوني مقيد بشرط ألا و هي امتلاك الوعاء العقاري يجب علي صاحب الحق أن يستظهر نسخة من عقد الملكية<sup>1</sup>.

**فالعقد الملكية** هي وثيقة قانونية تثبت حق الفرد في اكتساب حقوق قانونية و هي حق التمتع و التصرف و الاستعمال بحيث يصبح محميا قانونا و هو ما أكدته المادة 674 من القانون المدني : " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء ، بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة ، حيث علي صاحب الطلب أن يستظهر نسخة من عقد الملكية حتي يدعم طلبه ، غير أن م.ج لم يكتفي فقط باستظهار رخصة البناء فقط ، بل أجاز المشرع لصاحب الأرض أن يستظهر وثائق أخري تثبت ملكيته للأرض و هي شهادة الحياة حيث نصت عليها المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي ينص علي ما يلي : "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 ، يمارس في أراضي الملكية الخاصة ، التي لم تحرر عقودها ، ملكية" ، و

<sup>1</sup> . بوعقال فيصل ، منازعات رخصة البناء ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، عنابة ، 2012 ، ص 33.

هذه الشهادة تستخرج في حالة عدم وجود عقود الملكية و يستغلها بطريقة هادئة و مستمرة مع علانية في الاستغلال هذه الشهادة أيضا تستغل في استخراج رخصة البناء ، كما ان قانون المالية سنة 2004 م و المتعلق بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الاشهار العقاري أخضع شهادة الترقيم العقاري المؤقت لنفس الآثار القانونية لشهادة الحيازة<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: الشروط الشكلية:

ان طلب رخصة البناء لا بد من توفر الوثائق و البيانات التي ترف الطلب و هذا لمراعاة لخطورة البناء و الأمن و سلامة الآخرين من الحوادث الناجمة عن البناء و التشييد ، ففي حالة نشوب نزاع يمكن من خلاله تحديد المسؤول الأول عن المشروع سواء أكان مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء حيث نصت المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و هي كالاتي :

\_ مخطط موقع علي سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

\_ مخطط الكتلة علي سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م<sup>2</sup> و تتعدي 500م ، و علي سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م<sup>2</sup> و يحتوي هذا المخطط علي البيانات التالية :

\_ حدود القطعة الارضية و مساحتها و توجهها و رسم الأسجية عند الاقتضاء .

\_ منحيات المستوى أو مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.

\_ نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> . عمراوي فاطمة ، المرجع السابق ، ص 9.

<sup>2</sup> .. تكواشت كمال ، المرجع السابق ، ص 90.

\_ ارتفاع البيانات الموجودة و المبرمجة علي القطعة الأرضية أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية و غير المبنية.

\_ المساحات الاجمالية للارضية و المساحات المبنية علي الأرض.

ففي المادة سالفه الذكر نجد الشروط الشكلية عبارة عن وثائق تقنية أغلبها تستخرج في مكاتب الدراسات هذه الوثائق جاءت لتنظيم عملية البناء و التدقيق الصحيح لنوع البناية و كيفية تشييدها و كذلك تنظيم عملية تشييد طبقا للمواصفات العمرانية و نظرا لخطورة البناء يتم استصدار هذه الوثيقة من أجل أولا التحكم في أجل انجاز الأشغال و كذلك حماية الأشخاص الاخرين من الأخطار الناجمة عن عملية البناء و هذا ما يتم الاستدلال به من خلال المادة 60 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر حيث أُلزم المستفيد من رخصة البناء من و علي تعليق لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم توضح فيها مراجع رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - بوغقال فيصل ، المرجع السابق ، ص 33.

الفصل الثاني : المنازعات المتعلقة برخصة  
البناء .

## الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة البناء:

ان رخصة البناء باعتبارها القرار الاداري الذي يتضمن الترخيص بالقيام بأعمال البناء و التشييد أو غيرهما. فانها ستكون موضوعا لعدة نزاعات تطرح أمام القضاء. مثل منازعة رفض الادارة تسليم رخصة البناء . او حالة تسليم رخصة البناء ثم العدول عنها اما بسحبها أو بصدور قرار اداري يتضمن توقيف الأشغال لسبب أو لأخر.

قد تكون موضوعا لنزاعات تنشأ بين الأفراد فيما بينهم. أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بها و ما قد تنتج عنها من أضرار قد تلحق بالغير. كما قد تكون كذلك محل مخالفات يعاقب عليها القانون. باعتبارها جرائم تمس بالنظام العام العمراني<sup>1</sup>. و عليه سيتم تقسيم هذا المبحث الي مطلبين علي النحو الاتي :

### المبحث الاول: المنازعات التي يختص بها القضاء المدني :

إن منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني هي تلك الخصومات التي تنشأ بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين، أثناء تنفيذهم للرخصة تنفيذا مخالفا لما جاء في أحكامها كالتعدي على الأملاك المجاورة؛ أو قيامهم بخرق قواعد العمران، بشرط أن تلحق هذه الأشغال ضررا شخصيا و مباشرا للغير طبقا لقواعد القانون المدني؛ وأن لا ينازع هؤلاء شرعية الرخصة أو في محتواها.

<sup>1</sup>. حبة عفاف ، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، ع 03 ، 2008 ، ص 22.



كما قد يختص بها القاضي الاستعجالي في حالة طلب وقف الأشغال، وخاصة عندما يتم البناء بدون رخصة؛ ففي هذه الحالة الأخيرة فبمجرد إثبات أن البناء يتم بدون ترخيص إداري يأمر القاضي بوقف الأشغال<sup>1</sup>.

و بناء علي ذلك، سنقوم بدراسة أساس و أطراف الدعوى المدنية في المطلب الأول ، ثم أثار رفع الدعوة المدنية في المطلب الثاني .

### المطلب الأول : أساس و أطراف الدعوى المدنية :

يمكن لكل من له مصلحة أن يقيم دعوى مدنية ضد من يخالف قواعد التهيئة والتعمير إضرارا به للمطالبة بإلزام المدعى عليه بهدم البناء أو بغلق النوافذ أو بإزالة الشرفات أو غيرها من الأشغال الضارة، كما يمكنه طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت من جراء البناء المقام بدون رخصة أو المشيد خلافا لقواعد الرخصة المسلمة والدعاوى التي يمكن رفعها في هذا الصدد معظمها تعني حقوقا لها عالقة بالخالفات غير المألوفة للجوار، وهي حقوق منصوص عليها في أحكام متفرقة من القانون المدني، والتي يمكن أن نذكر منها على سبيل المثال: حق المرور، الخلاف حول الحائط المشترك، حق المظل... إلخ<sup>2</sup>.

و بناء علي ذلك، سنتحدث عن أساس هذه الدعوى (الفرع الأول)، ثم نحدد أطرافها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: أساس دعوى الدعوى المدنية:

للدعوى المدنية المتعلقة بمجال رخصة البناء أسس خاصة بها أوجدها الفقه الفرنسي

<sup>1</sup> . ، -شيخ سناء، شيخ نسيم، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد الأول ، جانفي 2013 ، ص 288.

<sup>2</sup>. نويوي عبد العزيز ، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء (دراسة تطبيقية)، مجلة مجلس الدولة، منشورات الساحل، الجزائر، عدد خاص(المنازعات المتعلقة بالعمران)، 2008، ص 66.

والاجتهاد القضائي، ونجد ما يوافق بعض هذه الألسس في القوانين الجزائية، إذ يجب أن ترفع على أساس عدم مشروعية البناء؛ ووجود ضرر نتج عن عدم مشروعية البناء.

### أولاً : عدم مشروعية البناء (الخطأ) :

تكون بصدد عدم مشروعية البناء في حالتين هما:

#### **1 : مخالفة قواعد العمران :**

في هذه الحالة تكون أعمال البناء المرخص بها مطابقة أحكام البناء، لكن الرخصة في حد ذاتها مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، هنا يمكن للمتضرر أن يرفع دعوى أمام القضاء العقاري لإلغاء الرخصة لأنها عمل إداري صادر عن جهة إدارية مختصة، ومن ثم فالقاضي الإداري هو المختص بإلغائها لا القاضي العقاري الذي يصدر قراراً. بعدم الإختصاص النوعي وعليه يمكن للمتضرر أن يرفع دعويين: دعوى إبطال رخصة البناء أو إلغائها لتجاوز السلطة على مستوى القضاء الإداري كما تم توضيحه أعلاه في إختصاص القاضي الإداري، ثم يرفع دعوى أمام القاضي المدني لإصلاح الضرر الناجم عن المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء الناجمة عن الأشغال التي أنجزت بناء على هذه الرخصة الملغاة<sup>1</sup>.

#### **2 : مساس البناء بحقوق الغير :**

بإمكان أي مالك عقار يرى جاره قد تناول في حق البناء وذلك بعدم احترام قواعد البناء أن يرفع دعوى أمام رئيس المحكمة للفصل في القضايا الإستعجالية للمطالبة بوقف أشغال البناء في انتظار الفصل في دعوى الموضوع وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها سنة 1995:

<sup>1</sup> غواس حسينة ، الاليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام فرع الادارة العامة، القانون وتسيير الاقليم، قسم الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2011 - 2012 ، ص 139.

## الفصل الثاني:.....

إن وقف الأشغال من طرف الجهة الاستعجالية اليمس أصل الحق فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في الموضوع<sup>1</sup>.

وبالتالي تعتبر دعوى وقف الأشغال دعوى استعجالية، لأنها تهدف إلى دفع ضرر حال يستدعي تعجيل النظر فيه، شريطة عدم المساس بأصل الحق<sup>2</sup> لذا يلجأ المتضرر إلى القضاء الاستعجالي من أجل حصوله على أمر بوقف الأشغال إلى حين الفصل في دعوى الموضوع، وهذا حتى يحافظ على حقوقه ويحميها من التبدد، لأن وقوع الضرر قد لا يمكن أو يصعب جبره.

غير أنه يمكن للمتضرر من تنفيذ رخصة البناء أن يطلب وقف الأشغال أمام القاضي العقاري الذي يوجد البناء في دائرة اختصاصه، وليس بالضرورة أمام رئيس المحكمة، لأن المشرع منح في قانون الإجراءات المدنية والادارية الجديد اختصاص الاستعجال لأي قاضي من قضاة المحكمة<sup>3</sup>.

ومنه يمكن للشركاء أو أحدهم في الأرض الشائعة أن يطلبوا من القضاء المدني "القاضي العقاري" منع المدعي عليه مواصلة أشغال البناء الجارية فوق القطعة

<sup>1</sup> .القرار رقم 151 ، الصادر بتاريخ : 1991/06/11 ، نشرة القضاة ، العدد 56 ، 1999 ، ص 102 ، أورده بزغيش بويكر، الدعوى المدنية في مجال العمران، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، العدد 02 ،المجلد06 ، 2012 ، ص 276.

<sup>2</sup> . عميري أحمد ، المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، 2017 ، ص 207.

<sup>3</sup> . شيخ سناء، شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 146.

## الفصل الثاني: .....

الارضية المشاعة بينهم، مادام أن هذا الأخير لم يقدم ما يثبت أنه قد حصل على الاغلبية المطلوبة وهو موافقة أصحاب 3/4 الأرض المشاعة تطبيقا للمادة 717 من القانون المدني<sup>1</sup>.

### ثانيا : الضرر :

إن المخالفة التكفي لوحدها لتأسيس الدعوى المدنية، بل يجب إثبات أن هذه المخالفة قد نتج عنها ضرر للغير. كما أن الأشخاص الذين مستهم البناية غير المشروعة في مصالحهم الشخصية هم فقط الذين لهم حق رفع الدعوى، فالطبيعة الشخصية للضرر تكمن في أن الضرر قد أصاب الغير بشكل يجعله في موضع خاص بالنسبة لأشخاص الآخرين، مثل إقامة بناية تمس بحق أساسي وهو حق المثل، أو عدم ترك المسافة المقررة قانونا للمرور المشترك، أو إقامة مطالت مباشرة غير قانونية على ملكية الغير ، وفي هذا الصدد فإن المحكمة العليا قررت في قرار لها لسنة 1985 مايلي: "اليجوز فتح مطل على الجار يقل عن مترين طبقا للمادة 709 من التقنين المدني الجزائري، ومن ثمة النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه.

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الخبير أثبت أن الطاعن فتح مطلات مواجهة علي الجار نقل عن مترين فان قضاة الموضوع الذين منعوا الطاعن من فتح

<sup>1</sup> . تنص المادة 717 من الأمر رقم 75 . 58 . 58 المؤرخ في 26 30 سبتمبر 1995 المتضمن القانون

المدني ، ج.ر.ج.ع 78 ، بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم ، علي ما يلي : "للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الادارة المعتادة على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقي الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الاعلان.

وللمحكمة عند الرجوع إليها إذا وافقت على قرار تلك الأغلبية، أن تقرر مع هذا كل مات اراه مناسبا من التدابير ولها بوجه خاص أن تأمر بإعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن له الوفاء بما قد يستحق من التعويضات".

## الفصل الثاني: .....

النوافذ المطلية علي جاره طبقو القانون و متي كان الأمر كذلك استوجب رفض الطعن"<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: أطراف الدعوى المدنية :

إن المسؤولية المدنية هي إلزام المدين بتعويض الضرر الذي ترتب على إخلاله بالتزام يقع عليه. فالمسؤولية المدنية هي مجموعة القواعد التي تلزم من ألحق ضررا بالغير يجبر هذا الأخير عن طريق تعويض يقدمه للمضرور.

على أن هذه المسؤولية قد تكون عقدية، ومن ذلك مثال المسؤولية التي تقوم بين المالك والمستأجر المضرور من عمليات البناء، لوجود عاقلة عقدية تربط بينهما. وقد تكون المسؤولية تقصيرية، ومصدرها العمل غير المشروع. ومثال ذلك الضرر الذي يصيب أحد المارة من جراء عمليات البناء أو الهدم<sup>2</sup>.

ومما سبق ذكره يمكننا القول بأن أشخاص دعوى المسؤولية المدنية في مجال رخصة البناء هما: المدعى عليه المسؤول عن أضرار أشغال البناء (أولا) المدعي المضرور من أشغال البناء (ثانيا).

### أولا : لمدعي عليه مسؤول عن أضرار أشغال البناء :

يلتزم الباني المرخص له بتنفيذ مضمون قرار الترخيص بالبناء، فإذا حدث وأن خالف أحكام الرخصة وأدى ذلك إلى حدوث أضرار للغير مما تترتب عليه المسؤولية المدنية في مواجهة الغير، وبالتالي يحق لهذا الأخير رفع دعوى أمام القاضي العقاري

<sup>1</sup> . قرار المحكمة العليا رقم 39909، الصادر بتاريخ: 1985/05/29 ،مجلة المحكمة العليا، العدد الرابع، سنة 1992 ،أورده بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 276.

<sup>2</sup> .قارة تركي إلهام،آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2012 - 2013 ، ص 104.

مطالبها فيها بإصلاح الضرر الناتج عن أعمال البناء كما هو الحال بالنسبة لتهدم البناء<sup>1</sup>.

ويشترط لتحقيق المسؤولية عن تهدم البناء ، توافر شرطين أساسيين: حراسة البناء، وأن يكون تهدم البناء سببا في حدوث الضرر.

وتتحدد حراسة البناء بالسيطرة الفعلية على العقار، فيكون حارس البناء مكلفا بحفظه وتعهده بالصيانة والتصرف في أمره سواء كانت هذه السيطرة الفعلية مشروعة أو غير مشروعة مادامت سيطرة فعلية قائمة، فحارس البناء يكون بالضرورة دائما مالكة أو حائزه أو صاحب حق الإنتفاع. ولكن من المفروض أن مالك البناء هو من له السيطرة الفعلية عليه والمتصرف في شؤونه، ومن ثم توجد قرينة أن مالك البناء الحارس له، والمقاول الذي قام بتشديد البناء يعتبر حارسا. له حتى يسلمه لمالكة<sup>2</sup>.

### ثانيا : المدعي المضرور من أشغال البناء :

الأصل أن يكون الغير المضرور من أشغال البناء - والذي سيرجع بالمسؤولية على المدعي عليه شخص ليست له صلة بأشغال البناء، ومع ذلك فإنه توجد طائفة أخرى من الغير المضرور ممن له صلة بأشغال البناء، الا أنه يأخذ حكم الغير بالنسبة لأضرار التي أصابته، و يستطيع الرجوع علي المدعي عليه استنادا للمسؤولية التصيرية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> . شيخ سناء، شيخ نسيمه، المرجع السابق، ص 141.

<sup>2</sup> . كمال محمد أمين، إختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2015 - 2016 ، ص 220.

<sup>3</sup> . -حامدي بلقاسم، المسؤولية العقدية للمهندس المعماري قبل تسليم الأشغال، رسالة ماجستير في قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية، 204 - 2005 ، ص 58.

وبناء علي ذلك سنتطرق الي حالة الغير الأجنبي عن أشغال البناء (1) ، و حالة الغير المضرور (2).

### 1: حالة الغير الأجنبي:

قد يصاب أحد المارة من جراء أشغال البناء، كأن يسقط عليه شيء مما يستخدم في البناء أو بسبب إحدى أدواته، فيلحقه بضرر في جسمه أو ماله، كسقوط جزء من البناء على سيارة عابرة أو واقفة بالقرب من البناء.

ويمكن للغيرفي هذه الحالة الرجوع على الحارس سواء كان المالك أوالمقاولأو المهندس، أي من تتعد له مكناات السيطرة والتوجيه والإدارة على أعمال البناء أو الأدوات المستعملة.

رجوع المارة على متولي أشغال البناء، سواء كان المقاول أو المهندس أو المالك -أو من له السيطرة الفعلية على العقار- يكون على أحد أسس قانونية ثلاثة، نصلها من خلال مايلي:

### أ : مسؤولية حارس البناء :

يستطيع المار الرجوع على المدعى عليه إستنادا الي مسؤولية حارس البناء اذا توافرت شروطها<sup>1</sup> المذكورة في المادة 417 من القانون المدني، بأن يكون الضرر قد وقع بسبب تهدم كلي أو جزئي في البناء، فإن لم يحصل التهدم أما الشرط الثاني فيتعلق بسبب الحادث، الذي يظهر من خلال اهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه- ومن هذه المظاهر ماينطوي على تقصير- فإن حصل الضرر بفعل

<sup>1</sup> .نزيه محمد الصادق المهدي، دور التأمين في مجال عقود وأعمال البناء والتشييد، في ظل أحدث النظم القانونية والنصوص التشريعية المعاصرة، المؤتمر الثامن عشر عقود البناء والتشييد بين القواعد القانونية التقليدية والنظم القانونية المستحدثة، بكلية الحقوق، جامعة القاهرة، مصر، ص 55.

شيء في البناء أو منه ولم تكن ثمة صلة بينه وبين مظهر من المظاهر الثلاثة فلا تكون قد اكتملت لتحقق مسؤولية حارس (المالك) البناء<sup>1</sup>.

### 2 : مسؤولية حارس الأشياء :

من ناحية ثانية، يستطيع المار المضرور الرجوع على المدعى عليه إستنادا الي مسؤولية حارس الأشياء التي تتطلب حراستها عناية خاصة، وذلك إذا سقط عليه من البناء شيء من الأشياء المستخدمة في أشغال البناء وأصابه بضرر ويرى الفقه أن الأشياء التي تستخدم في أشغال البناء إن لم تكن خطرة بطبيعتها الا أنها بحسب الظروف التي وضعت فيها، فإنها تصبح كذلك وتتطلب بالتالي حراسة خاصة تستوجب تطبيق نص المادة 138 الأجر بالتطبيق عن غالبية الأضرار التي تنتج أثناء البناء، لأننا لا نكون بصدد بناء بالمعنى القانوني الدقيق، فالبناء لم يكتمل بعد ومصدر الضرر في الغالب الآلات والأشياء المستعملة، أضف إلى ذلك إن إستناد المضرور إلى أحكام المسؤولية الشئئية بالمعنى الدقيق أفضل له من أحكام المسؤولية عن حراسة البناء، لأن الخطأ في الأولي لا يقبل إثبات العكس أما حارس البناء فيستطيع التخلص من المسؤولية بإثبات أن تهدم البناء غير راجع الي اهمال في صيانة المبني أو الي عيب فيه<sup>2</sup>.

### 2: حالة الغير المضرور:

قد تصيب الأضرار الناشئة عن أشغال البناء أشخاصا لهم صلة بالأشغال نفسها، وقد لا يكونوا في أغلب الحالات بالضرورة مرتبطين بالالتزامات الداخلة في مضمون العقد، وقد لا يربط بينهم وبين المدعى عليه أي عقد، ولذلك تطبق على تعويض الأضرار اللاحقة بهم أحكام المسؤولية حسب كل حالة ومعيارها، أي يعتبروا من الغير عندئذ رغم إتصالهم بأشغال البناء.

<sup>1</sup> -نزيه محمد الصادق المهدي، المرجع نفسه، ص 55 . 66.

<sup>2</sup> .كمال محمد الامين ، المرجع السابق ، ص 228 . 229.



### أ : المستأجر المتضرر من أشغال البناء :

بالنسبة للمستأجر هو ذلك الشخص الذي يكون قد ارتبط بالمالك بعقد إيجار لوحدة سكنية في العقار محل أشغال البناء، سواء قبل إتمام أشغال البناء أم بعد إنتهاؤها وتسلم الوحدة السكنية، فإذا أصيب المستأجر بأض ارر بسبب تهدم البناء كلياً أو جزئياً بعد تسلمه الوحدة السكنية، فإنه بسبب وجود عقد إيجار بينه وبين المالك فإن أحكام المسؤولية العقدية هي التي تطبق، فرغم أن تهدم العقار يثير مسؤولية المالك كحارس للبناء الا أن الضرر في هذه الحالة يكون ناتجا عن اخلال بأحد الازمات الناشئة عن عقد الايجار، وغالبا مايكون هنا الالتزام بالصيانة، ولذلك فإن المستأجر يستند إلى أحكام المسؤولية العقدية في رجوعه على المالك بالتعويض و لا يجوز له التمسك بمسؤولية حارس البناء<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للأضرار التي تصيب المستأجر قبل تسلمه للوحدة السكنية كأن يصاب أثناء ترده على العين المؤجرة في فترة البناء - لإلطمئنان والمعينة مثال -، ففي مثل هذه الحالة الشك أنه يعتبر من الغير ويأخذ حكمه، ويستطيع التمسك والإستناد إلى المسؤولية التقصيرية، سواء على أساس الخطأ الثابت أم الخطأ المفترض في حق حارس البناء أو الآلات والأشياء الخطرة التي تتطلب عناية خاصة<sup>2</sup>.

### ب: القائمين بأشغال البناء من العمال و الفنيين و التابعين:

ان مسؤولية المتبوع عن تابعه تفترض وجود عالقة التبعية بينهما، وارتكاب التابع فعلا ضارا قيامه بأشغال البناء أو بسببها. فالمتبوع هو الشخص الذي له على شخص آخر أثناء سلطة فعلية في رقابته وتوجيهه، ويكون له بمقتضى هذا الحق أن يصدر الأوامر ولو لم يستعمل هذا الحق فعال ، إذ المهم أن تكون له هذه السلطة ولو لم يمارسها. أما التابع فهو الشخص الذي يخضع لسلطة المتبوع ويتلقى منه الأوامر ويطيعه في توجيهه أو يفترض أن يطيعه. وأما العلاقة بينهما فهي رابطة

<sup>1</sup>. منصور محمد حسين، المسؤولية المعمارية، د.ط ، دار الجامعة الجديدة، السكندرية، 2003، ص 60.

<sup>2</sup>. قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 108.

تبعية وخضوع لأوامر، وقد تقوم على وجود عقد بينهما أو عدم وجوده، ولا يهم أن يكون التابع مأجورا - القائم بأشغال البناء - أو غير مأجور، ومتى ارتكب التابع وهو يؤدي عمله أو بسببه أو بمناسبة قامت مسؤولية المتبوع وحلت محل مسؤولية التابع<sup>1</sup>.

فالنسبة للقائمين بأشغال البناء من العمال والفنيين نخص بالذكر المهندس المعماري إلى الأساس القانوني المتائم مع كل حالة والمقاول فإنهم يستطيعون الرجوع بالمسؤولية استنادا حسب أحكامها، فلهم المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تصيبهم من جراء أشغال البناء على أساس الخطأ الثابت أو الخطأ المفترض أو مسؤولية حارس البناء، ومن يرجع منهم على الآخر يحل محل صاحب العمل في حقوقه، ولذلك يستطيع الرجوع بدعوى الحلول. وأما بالنسبة للأضرار التي تصيب التابعين لحارس أشغال البناء، فقد تردد القضاء في البداية في تحديد أساس الرجوع بالمسؤولية عن هذه الأضرار، وكان السبب في التردد هو مدى اشتغال العقد بين حارس أشغال البناء وبين العمال والفنيين على الالتزام بضمان السالمة، ولذلك ذهب القضاء في بادئ الأمر إلى رفض وجود التزام بضمان السالمة في هذا المجال، وذلك رغبة في استبعاد أحكام المسؤولية العقدية بما تلتزمه من القاء عبء الثبات على التابع المصاب، ورجح القضاء اعتبار الأضرار التي تصيب العمال والتابعين والفنيين، بسبب تهمد أساس مسؤولية الحارس طبقا للبناء أو الأشياء والآلات المستخدمة، قائمة على للمسؤولية التقصيرية<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني : آثار رفع دعوى المسؤولية المدنية :

في حالة قبول دعوى التعويض المدنية، فإن ذلك يؤدي إلى إصدار القاضي المدني حكم في القضية بتعويض المتضرر كأصل عام، لكن يمكن له أن يصدر حكم

<sup>1</sup>. كمال محمد الأمين ، المرجع السابق ، ص 247.

<sup>2</sup>. نزيه محمد الصادق المهدي، المرجع السابق، ص 460 . 461.

## الفصل الثاني: .....

بمطابقة أو هدم البناية مصدر الضرر<sup>1</sup> ، أما القاضي الأستعجالي فإنه يصدر أمر بوقف الشغال.

و عليه سنتناول الحكم بالتعويض في (الفرع الأول)، ثم الهدم في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول : الحكم بالتعويض :

إذا تسبب البناء غير المشروع في ضرر شخصي للغير، واستطاع هذا الأخير إثبات ذلك، فإن له إمكانية رفع دعوى مدنية للمطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر مادي أو أدبي مادامت ناجمة عن وقائع موضوع الدعوى الجزائية. فالتعويض عن الضرر المادي يشمل التعويض عن انتقاص قيمة الملك الذي لحقه الضرر ومآفات الشخص من كسب بسبب حرمانه من استعمال العادي لملكه. لذا نجد دور القاضي المدني يتمثل أوال في محاولة إعادة وضعية الضحية إلى الحالة التي كان عليها قبل حدوث الضرر وهذا بعد التحقق من وجود الخطأ ثم الضرر، بعدها يحاول تقدير نسبة الضرر ليقوم في الأخير بتقدير مقدار التعويض<sup>2</sup>.

كما يجوز له رفع دعوى مدنية منفصلة عن الدعوى الجزائية، غير أنه في هذه الحالة على المحكمة المدنية أن ترجئ الحكم في تلك الدعوى المرفوعة أمامها لحين الفصل نهائيا في الدعوى العمومية<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني : الهدم :

أقرا المشرع الجزائري بحق المتضرر من بناية غير مشروعة أن يطالب بهدمها إلى جانب المطالبة بالتعويض، بحيث يمكن ألي مالك عقاري يرى بأن شخصا قد اعتدى

<sup>1</sup> - مزياي فريدة ، المرجع السابق ، ص 13.

<sup>2</sup> - حامدي بلقاسم ، المرجع السابق ، ص 60.

<sup>3</sup> . وهذا تطبيقا لمبدأ الحج ازئي بوقف المدني، وذلك مانصت عليه المادة 71 من ق.إ.ج بقولها: "يجوز أيضا مباشرة الدعوى المدنية منفصلة عن الدعوى العمومية.

## الفصل الثاني:.....

على ملكيته بالبناء عليها بدون وجه حق أو رخصة، أن يرفع دعوى أمام القاضي المدني المكلف بالقسم العقاري للمطالبة بالهدم والتعويض؛ وهذا مانستشفه من حكم محكمة تمالوس (حكم غير منشور)، التي قضت بمايلي: "...حيث إنه والحالة هذه فإن المدعية محقة في منع المدعى عليه عن مواصلة أشغال البناء الجارية فوق القطعة الأرضية المشاعة بينهما رفقة شركاء آخرين.

حيث ينبغي الإشارة والتذكير، أنه حتى في حالة انفراد أحد الشركاء بالبناء على الأرض الشائعة كلها أو بعضها كان للشركاء الباقين أن يطالبو بهدم البناء...<sup>1</sup>

### المبحث الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي :

إن انتهاك قواعد التهيئة والتعمير ، يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها قانونا لأنها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة . وعليه فإن القاضي الجزائي يلعب دورا مهما وحاسما في ردع وقمع جرائم رخصة البناء، وهذا من أجل احترام أكبر لقواعد التهيئة والتعمير<sup>2</sup>. وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى الدعوى العمومية من حيث تعريفها، تحريكها، مباشرتها انقضائها (المطلب الأول)، ثم نحدد العقوبات المقررة للمخالفات المتعلقة برخصة البناء (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: المتابعة الجزائية:

سنتحدث في هذا العنصر عن تعريف الدعوى العمومية ، ثم نتطرق إلى تحريكها فنبين الأشخاص الذين لهم الحق في تحريكها ؛ والوسيلة التي بموجبها يتم تحريكها والإجراء الذي يتخذ انقضائها بشأنها ، ثم مباشرتها وانقضائها .

<sup>1</sup> .حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة

العليا ومحكمة التنازع، ط 11، دارهومه ، الجزائر، ، 2011 ، ص 515.

<sup>2</sup> .مزياني فريدة ، المرجع السابق ، ص 10.

### الفرع الأول: تحريك الدعوة العمومية و مباشرتها :

د . ع هي مخاصمة قضائية الهدف من ورائها تطبيق العقوبات التي أقرها القانون. يحركها و يباشرها رجال القضاء وفقا للمادة الأولى من قانون الاجراءات الجزائية ، كما يمكن أن يحركها الشخص المتضرر من الجريمة وفق الشروط المحددة قانونا . ويمكن أن ترتبط بالدعوى المدنية ، كما يمكن أن تكون مستقلة . باعتبار أن النيابة العامة هي التي تمثل المجتمع فهي صاحبة الحق الأصلي في تحريك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها بمجرد علمها بأية وسيلة ، وتعتبر محاضر المعاينة المحررة من قبل الأعوان المؤهلين أهم وسيلة لتحريك وبالتالي تعد النيابة العامة أهم مصدر في تحريك الدعوى المدنية العمومية من قبل النيابة. العمومية من الناحية العملية فيما يخص الجرائم المتعلقة بالتعمير والبناء. لذا نجد القانون الفرنسي يلزم الإدارة عند معاينتها للمخالفة ، أن ترسل نسخة من المحاضر للنيابة العامة في حين أن المشرع الجزائري لم يكن يلزمها بذلك ، إلا مؤخرا في المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90 \_ 29 ، وتأكيذا لذلك نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06 \_ 55 السالف الذكر على مايلي : " ... يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية، المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة " تم النص على ذلك بموجب المادة 66 من القانون رقم 08 \_ 15 السالفة الذك<sup>1</sup>.

و بناءا على ذلك ، فانه يتم ارسال محاضر معاينة الي وكيل الجمهورية وبعد ذلك يقوم هذا الأخير بد ارستها وفقا للخطوات التالية : -التأكد من اختصاصه الإقليمي فإذا لم يكن مختص إقليميا يقرر إحالة الملف إلى نيابة المحكمة المختصة؛

<sup>1</sup> . بلكعبيات مراد وقيشو يوبا ، المرجع السابق ، ص 54.

-التأكد من أن المحاضر تضمنت كافة إجراءات التحقيق التمهيدي من سماع الضحية والمتهم والشهود ، فإن الحظ أن طرفا ما غير مسموع يرجع المحاضر إلى الجهة التي يكلفها بإتمام الإجراءات والمتمثلة في ضباط وأعوان الشرطة القضائية عن طريق ارسالية أو نيابة جمهورية أخرى عن طريق الإنابة ، وذلك مهما كان مصدر المحضر .

ونستبعد في هذا الصدد الأشخاص المؤهلون لتحرير المحاضر الذين سبق التعرض لهم "الأعوان التابعين لمصالح التعمير بالبلدية ومديرية التعمير والبناء للولاية » باعتبار أنهم لا يخضعون لإدارة ورقابة وكيل الجمهورية، كما أن السلطات المخولة لهم قانونا محدودة مقارنة مع ضباط وأعوان الشرطة القضائية فمثال لا يمكنهم استدعاء شخص وسماعه على محضر<sup>1</sup>.

-التصرف في الدعوى العمومية وفقا لسلطة الملائمة باتخاذ أحد الاجراءات التالية:

**1 . الاستدعاء المباشر :** طبقا لأحكام المادة 333 من قانون الإجراءات الجزائية المعدلة بموجب لحكام المادة 15 من الأمر رقم 15 \_ 02 ، وهو الإجراء الغالب في الجرائم المتعلقة برخصة البناء باعتبارها تصنف من الجرح البسيطة ، وأيضا على أساس أن هاته القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة المخالفات مادية والمحاضر التي تحتويها أغلبها لها نماذج محددة قانونا وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها. وبناء على ذلك ، فإنه يتم استدعاء المخالفين مباشرة أمام قسم الجرح<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> . بلكعبيات مراد وقيشو يوبا ، المرجع السابق ، ص 56.

<sup>2</sup> . عمراوي فاطمة ، المرجع السابق ، ص 6.

ب-الإحالة على التحقيق: يكون هذا الإجراء إجباريا إذا ما كان المتهم حدثا ويتعلق الإلزام بضرورة حماية الحدث الجانح طبقا لأحكام المادة 66 من القانون رقم 15 \_ 12 المتعلق بحماية الطفل ، كما أنه يمكن الإحالة جوازا على التحقيق بالنسبة للبالغين طبقا لأحكام المادة 66 قانون الإجراءات الجزائية. ان كان من الظاهر أن كان المتعلقة برخصة البناء بسيطة يغلب عليها الطابع المادي و لا تحتاج إلى التدقيق فيها بإجراء تحقيق ، فإن الأسباب المتمثلة في كثرة انتشار هذه الجرائم ، كجنحة التعدي على الملكية العقارية، أو جنحة اختلاس الأموال العمومية على أساس التبيد الذي يتجسد في تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية بالبناء عليها ، وترتيب غياب رخصة البناء عدة جرائم أخرى إلى جانب جريمة البناء بدون رخصة مثل جنحة انعدام شهادة المطابقة ، تشكل اعتبارات كافية لتقديم وكيل الجمهورية طلب افتتاحي بإجراء تحقيق فيها<sup>1</sup>.

ج-الحفظ: طبقا لأحكام المادة 36 من ق.إ.ج المعدلة والمذكورة أعلاه، فإن الحفظ يتضمن أسباب قانونية و موضوعية ، فالقانونية تتمثل في انعدام الجريمة وجود سبب إباحة وتوفر مانع من موانع العقاب أو المسؤولية ، و انقضاء الدعوى العمومية ، أما الموضوعية فتتمثل في بقاء المتهم مجهولا و عمد كفاية الأدلة و لعدم صحة التهمة<sup>2</sup>.

اما تحريك الدعوة العمومية ، استثناء على القاعدة العامة ، فإنه يمكن تحريك الدعوى العمومية من قبل المضرور من الجرائم المتعلقة بالبناء بدون ترخيص أو البناء المخالف أحكامها ويسمى المدعي المدني ، بموجب شكوى مصحوبة بادعاء مدني أمام قاضي التحقيق عمال بالأحكام العامة الواردة في المادتين 01 ف 2 و

<sup>1</sup> . عمراوي فاطمة ، المرجع نفسه ، ص ص 6 . 7.

<sup>2</sup> . عبد العزيز محمود لعرج، المرجع السابق، ص 25.

72 من قانون الاجراءات الجزائية ، فضلا على أنه يمكنه رفع دعوى مدنية مستقلة. ومنه يشترط في الطرف المتضرر الذي قدم شكوى مصحوبة بإدعاء مدني أن يكون إدعاه مبنيا على أساس وقوع جريمة البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها فعلا ، وأن يكون هناك ضرر ناتج تربطه علاقة سببية بارتكاب الجريمة بأن تكون تسببت في حدوث الضرر. عمليا قد يتجسد الطرف المتضرر إما في الدولة ممثلة بمديرية أمالك الدولة أو الولاية أو ما في أي البلدية إذا ما كان الاعتداء على أملاك عقارية وطنية بالبناء عليها بدون رخصة ، و اما في أي شخص يخضع للقانون الخاص سواء كان طبيعيا أو معنويا مثل الجار الذي يتضرر من البناء بدون رخصة لمساسه بحقوق ارتفاق. و استثناء علي القاعدة العامة التي تقضي أنه لا يعترف بالصفة إلا لصاحب الحق محل الاعتداء منح المشرع الجزائري بموجب نصوص خاصة الصفة في تقديم شكوى مصحوبة بإدعاء مدني للجمعيات التي تم الاعتداء عن الغرض الذي أنشأت من أجله رغم أنها ليست صاحبة الحق المعتدى عليه ، وذلك استنادا 74 من القانون رقم 90 \_ 29 <sup>1</sup>.

وتتمثل مختلف أغراض إنشاء الجمعيات التي يمكن لها تحريك الدعوى العمومية على أساس البناء بدون رخصة فيما يلي :

-العمل من أجل تهيئة إطار الحياة وتحسين الإطار المعيشي وحماية المحيط والبيئة طبقا لأحكام المادة 74 من القانون رقم 90 \_ 29 ، و المادة 35 من القانون رقم 03 \_ 10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة السالف الذكر؛

<sup>1</sup> . عبد العزيز محمود لعرج، المرجع نفسه، ص ص 25 . 26.



## الفصل الثاني: .....

-حماية العمران طبقا لأحكام المادة 41 من القانون 03 \_ 03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية السالف الذكر والمادة 37 من القانون رقم 03 \_ 10 المذكور أعلاه؛

-حماية المعالم الثقافية والتاريخية والسياحية طبقا لأحكام المادة 41 من القانون رقم 03 \_ 03 المذكور أعلاه والمادة 91 من القانون رقم 98 - 04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

اما **مباشرة الدعوة العمومية** ، يقصد بمباشرة الدعوى العمومية قيام النيابة العامة بجميع الإجراءات التي تلي تحريك أو رفع الدعوى إلى حين صدور حكم نهائي ويات فيها. وذلك على أساس أن النيابة العامة تختص أصلا بالمتابعة والادعاء ، حيث تقوم بدور الإدعاء العام أصالة عن الجماعة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : انقضاء الدعوة العمومية:

أما انقضاء الدعوى العمومية فيقصد به اعتراض سير الدعوى العمومية أسباب وموانع تضطر الجهات الجزائية بوجه عام لإيقاف السير فيها قبل الوصول بها إلى غايتها المتمثلة في استصدار حكم نهائي فيها. تخضع عموما الجرائم المتعلقة برخصة البناء من حيث مباشرة الدعوى العمومية ومن حيث انقضائها إلى القواعد العامة، إلا أنها تتميز عن غيرها من الجرائم من حيث أحد أسباب انقضاء الدعوى العمومية والمتمثل في التقادم. ومنه، فإن انقضاء الدعوى العمومية تحكمه المادة 7 من ق.إ.ج التي تضمنت الأسباب العامة لانقضاء الدعوى العمومية، ونستبعد الأسباب الخاصة من التطبيق على الجرائم المتعلقة برخصة البناء المتمثلة في سحب الشكوى والمصالحة لعدم تطبيقها على الجرائم محل الدراسة. تتمثل الأسباب العامة

<sup>1</sup>. أورده مجاجي منصور ، المرجع السابق ، ص 36.

إنقضاء الدعوى العمومية في صدور حكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه ، وفاة المتهم ، العفو الشامل ، إلغاء قانون العقوبات والتقادم. ذا كانت الأسباب الأربعة الأولى يمكنها أن تؤثر على مسار الدعوى العمومية المتعلقة بالجرائم الخاصة برخصة البناء بنفس الكيفية التي تؤثر بها على باقي جرائم القانون العام الأخرى فإن السبب الأخير ينفرد بأحكام خاصة ترجع إلى طبيعة ومميزات الجرائم المتعلقة برخصة البناء وهذا ما سنوضحه على النحو التالي<sup>1</sup>:

باعتبار الجرائم المتعلقة برخصة البناء جنح ، فإنها طبقا 9 من قانون الإجراءات للمادة الجزائية تتقادم بمرور ثلاث سنوات كاملة. وترجع مميزات الجرائم المتعلقة برخصة البناء الخاصة بأحكام تقادم الدعوى العمومية إلى طبيعة هذه الجرائم من حيث ركنها المادي الذي يجعلها مستمرة لن تنتهي إلا بانتهاء الأشغال 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 أو المخالف لأحكامها ، ولهذا فإن إثبات تاريخ انتهاء أشغال البناء أهمية كبرى ويشكل ضمانا 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 أي إجراءات قاطع و ألا يعاد احتساب سريان المدة ابتداء من تاريخ آخر إجراء<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> . عبد العزيز محمود لعرج، المرجع السابق، ص 27.

<sup>2</sup> . بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 168.

**المطلب الثاني: العقوبات المقررة للمخالفات المتعلقة برخصة البناء:**

رغم انتقال أو ميل المشرع العمراني بعد تعديل القانون رقم 90 \_ 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير سنة 2004 نحو العقوبة الإدارية ، إلا أنه أبقى على العقوبة الجزائية ، و هاته الأخيرة هي الأخرى تنقسم إلى نوعين وكل نوع ينقسم بدوره إلى عدة أنواع وهذا ما سيتم توضيحه أدناه

على النحو التالي:

**الفرع الأول: العقوبة الأصلية :**

تنقسم هذه الأخيرة إلى عقوبة مالية والمتمثلة في الغرامة ، وعقوبة سالبة للحرية والتي تتمثل في الحبس.

**1 : عقوبة الغرامة (عقوبة مالية) :** تعتبر الغرامة من أهم العقوبات التي تطبق على الأشخاص الطبيعية أو المعنوية ، وهي عقوبة أصلية في الجرح ، ويقصد بها إلزام المحكوم عليه بأن يدفعلا إلى خزينة الدولة مبلغا من المال مقدار في الحكم ، وت ارعى فيها مبدأ الشخصية والشرعية ، أي أن لا يحكم القاضي بأكثر مما نص عليه القانون و إلا عد الحكم مخالفا للقانون. و لا يجري على هذه العقوبة المصالحة، و لا يجوز التنازل عنها إلا أنها تخضع لوقف التنفيذ والتقادم ، ومن مزاياها أنها غير مكلفة لخزينة الدولة عكس الحبس ، بل إن في تطبيقها مردود مالي للدولة ؛ وهي رادعة للفقراء دون الأثرياء لذلك غالبا ما يقرنها المشرع مع عقوبة الحبس ، وهذا ليبقى المجال مفتوحا للعقوبة الأنسب للجاني حتى تؤدي العقوبة دورها

## الفصل الثاني:.....

المنوط بها. للقاضي لاختيار العقوبة الانسب للجاني حتى تؤدي العقوبة دورها المنوط بها<sup>1</sup>.

**2 : عقوبة الحبس (عقوبة سالبة للحرية) :** هي إيداع المحبوس في المؤسسة العقابية ، تنفيذاً لأمر أو حكم أو قرار قضائي ؛ مع حرمانه من حريته خلال المدة التي يقضيها في الحبس<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني: العقوبة التكميلية (التدابير) :** تعرف العقوبة التكميلية أو ما تسمى بالتدابير على أنها الي محو المظهر المادي الذي أحدثته الجريمة و ازالة الأثر الناشئ عن مخالفة القانون ، و تنقسم هذه التدابير الي نوعين هما :

**1 : مطابقة البناء المنجز:** يكون ذلك من خلال تصحيح البناء ويقصد به : " ابراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ ، وجعله من أحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة ، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هو الحال عند طلب شهادة المطابقة ، و انما بإيعاز من السلطة الادارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط اداري كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء ، وخاصة العمل على مطابقة أعمال البناء المنجز مع مضمون رخصة البناء كمستند قانوني ينظم حالة بعينها ، وهي ممارسة حق البناء من قبل شخص معين على عقار معين أو قطعة أرض معينة وفي زمن وأجل معين أيضا ، ويأتي هذا الأمر بالمطابقة على اثر ما ترتبه أعمال المراقبة والمعانة التي تقوم بها المصالح الادارية والتقنية المختصة طبقا " . لإجراءات والترتيبات المنصوص عليها قانونا " <sup>3</sup> . و منه فإن إجراء مطابقة البناء

<sup>1</sup> .أورده مجاجي منصور ، المرجع السابق ، ص 38.

<sup>2</sup> . عمراوي فاطمة ، المرجع السابق ، ص 8.

<sup>3</sup> . عبد العزيز محمود لعرج، المرجع السابق، ص 28.

المنجز يعتبر من صلاحيات السلطة الإدارية المختصة ممثلة في رئيس البلدية باعتباره سلطة ضبط إداري، له الحق في رصد المخالفات، ومجابهتها بإجراء إداري عن طريق دور ومساهمة الأعوان المؤهلين وما يحررونه من محاضر في هذا المجال ، لكن خشية تعسفها في استعمالها لسلطتها وهي تتعامل مع المنازعات التي تجمعها بالأفراد، فتم إصدار القانون رقم 04 \_ 05 والذي قام بتحويل هذه الصلاحية من الإدارة إلى القضاء الجزائي ، و ذلك بموجب المادة 76 مكرر 5 منه<sup>1</sup> .

**2 : الهدم الجزئي أو الكلي للبناء :** يقصد به ازالة البناء المخالف للقانون و اعادة الحال إلى ما كان عليه. ويعرف أيضا بأنه القرار الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق ازالة البناء كليا أو جزئيا . ومنه يعتبر الهدم إجراء ردعي أو زجري يحمل في ثناياه طابع العقاب لا الوقاية ، وهذا بعد استنفاد الاجراءات الوقائية الأخرى المتمثلة خاصة في الأمر بالتصحيح وتحقيق مطابقة القانون ، وقد يتجاوز الإجراء الردعي في هذا المجال صفة وطبيعة القرار الاداري إلى الاجراء الردعي القضائي الجزائي<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> . بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 169.

<sup>2</sup> . بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 170.

## ملخص الرسالة :

نخلص في ختام هذا البحث إلى القول بأن النشاط العمراني يخضع لقيود تفرضها الهيئات الادارية من أجل تنظيم الحركة العمرانية ومنع التجاوزات التي قد ترتكب بسبب تعسف الافراد في استعمال حق الملكية، ومن بين هذه القيود رخصة البناء التي تعد إجراء ضروري قبل الشروع في أي عملية بناء، لما فيها من مراعاة للشروط والاجراءات القانونية المتعلقة بال عمران؛ وهذا ما يضمن سلامة النسيج العمراني وتنظيم التهيئة العمرانية. ومنه فإن هذه الشروط والاجراءات المتعلقة برخصة البناء كثيرة ومتشابهة ، الا أنها تحقق العديد من المزايا والتي تتمحور في الحفاظ على المصلحة العامة لل عمران وتنظيم التهيئة العمرانية هذا من ناحية. كما تخدم مصلحة المواطن لأنها تمكنه من الحصول على رخصة البناء، و بالتالي تقيه من الوقوع في حالة البناء الفوضوي وغير القانوني هذا من ناحية أخرى.

لكن للأسف نلاحظ في الواقع العملي سوء تنظيم التهيئة العمرانية، ويعود السبب في ذلك إلى عدم احترام هذه الشروط والإجراءات سواء من قبل الراغبين في القيام بأشغال البناء، حيث يقومون بأعمال التشييد أو التغيير بشكل مخالف لأحكام رخصة البناء أو دون الحصول عليها؛ كما قد يشيدون بنايات في بعض المناطق التي يجوز فيها البناء، أو من طرف الادارة كأن ترفض منح رخصة البناء بالرغم من أنها مستوفية الشروط القانونية؛ أو تتولى منحها لأشخاص ليس لديهم الحق في طلبها أو دون مراعاة الشروط والاجراءات المنصوص عليها قانونا.

كما أن المشرع الجزائري نص في قوانين التهيئة العمرانية والقوانين ذات الصلة بها على رقابة أشغال البناء أثناء تنفيذها، بهدف انجاز الحسن للمباني و العمل على إيقاف المخالفات العمرانية منذ البداية تفاديا للمباني؛ والعمل الوقوع في

## الفصل الثاني:.....

حالة إتمام البناية وما يترتب عنها من عدم إمكانية تسويتها. و عليه فأثناء القيام بهاته الرقابة يتم العثور على بعض البنايات المخالفة لأحكام رخصة البناء المسلمة، أو بدون ترخيص أصال ، وفي كلتا الحالتين يقوم اعوان المكلفين بالرقابة بتحرير محضر معاينة المخالفة، ثم يرسلون نسخة منه إلى وكيل الجمهورية من أجل تحريك الدعوى العمومية ومباشرتها، وبعد ذلك يتولى القاضي الجزائي بالفصل في القضية بموجب حكم يتضمن إما البراءة أو الادانة بموجب عقوبات جزائية سواء كانت مالية أو سالبة للحرية. و بالتالي فالقضاء دوره هنا يتمثل في ردع المخالفين، للتقليل من المخالفات في هذا المجال و احترام قوانين البناء.





## الخاتمة.

في نهاية المطاف نجد أن رخصة البناء في الجزائر عرفت عدة تطورات آخرها صدور المرسوم التنفيذي رقم 15 \_ 19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها. و الذي يضع حدا للاستعمال الفوضوي للأراضي و انتشار البناءات الفوضوية ، و منه، فإن منح رخصة البناء لطالبا يدل على أنه لا يوجد تعارض بين البناء المزمع إقامته ومتطلبات المصلحة العامة، كما يمكن المرخص له البدء في تنفيذ أشغال البناء المرخص بها طالما أنها مطابقة أحكام القوانين المنظمة للبناء والتعمير بالجزائر.

وانطلاقا من هذا الدور البالغ الأهمية الذي يلعبه في هذا المجال، قام المشرع الجزائري بتنظيم الأحكام المتعلقة بها بقواعد قانونية من النظام العام أوجب أن يلتزم بها الافراد والادارة على حد سواء، فلما يخالفها المواطن كأن يشيد بناية بدون رخصة أو مخالفة أحكامها فإن

الادارة لها الحق في مراقبة هذه الأشغال أثناء تنفيذها وبعد انتهاء منها؛ فإذا تبين لها بأنه قام بها بصفة غير قانونية فتتخذ ضده الإجراء المناسب. أما في الحالة العكسية إذا الادارة لم تحترم اجراءات والمواعيد الخاصة بإصدار هذا القرار، كأن ترفض منحها بصفة تعسفية أو تمنحها دون التقيد بما هو مقرر قانونا فتكون قد انتهكت مبدأ المشروعية، وفي هذه الحالة يحق إداريا وقضائيا في هذه القرارات غير المشروعة. لصاحب الصفة والمصلحة منازعتها علنذلك بالطعن غير أن الحكم على مدى نجاح هذا القرار فعال في تنظيم التهيئة العمرانية.

أما المرسوم التنفيذي رقم 15 \_ 19 فلقد قام بالتقليص من عدد نسخ الملفات المتعلقة برخصة البناء، كما قلص آجال الدراسة والبت في هذه الملفات، وأنشأ

الشباك الوحيد للبلدية و الولاية واللذان تتم دراسة الملفات الخاصة برخصة البناء على مستواهم. زيادة على ذلك، ألزم الادارة بالرد الصريح على الاشخاص المعنيين. كما استحدث اللجنتين الولائية والوزارية المكلفتين بمعالجة الطعون المتعلقة بقرارات التعمير الفردية وهذا ما يساهم في القضاء على البيروقراطية الادارية.

وبالتالي فإن الاشكال ليس دائما في القوانين وانما قد يعود لإدارة المكلفة بتطبيق هذه القوانين فإنها تتماطل في القيام بالاجراءات المنصوص عليها قانونا في هذا المجال وتتخذ مواقف سلبية تجاه المخالفات العم ارنية وذلك تهربا من المسؤولية الملقاة على عاتقها. كما قد يرجع المواطنين في حد ذاتهم، فنقص الوعي لديهم بأهمية المجال العمراني أدى بهم إلى تغليب المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة العمرانية.

- غياب التعاون بين المواطنين والجهات الادارية المختصة بتطبيق قوانين البناء والتعمير،

و نذرة التنسيق بين المصالح المكلفة بالدراسة والبت في ملفات البناء والمطابقة.

- عدم تطابق الأحكام المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير رقم 90 \_ 29 مع الأحكام

الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 15 \_ 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- تشتت القواعد والأحكام المنظمة لرخصة البناء في العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية مما أدى إلى غموضها وتناقضها.

- عدم وجود رقابة تقنية وادارية صارمة علي الأشغال المتعلقة بالبناء .

-عدم تحسيس المواطنين بأهمية البناء وانعكاساته المباشرة على الأشخاص والأموال.

-عدم فعالية دور شرطة العمران في رقابة البناءات غير القانونية.

-عدم قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بإجراء الهدم في حالة البناء بدون رخصة، وبقائه في معظم الاحيان حبر على ورق، ويرجع السبب في ذلك لعدة اعتبارات أهمها أنه منتخب من طرف الشعب وقيامه بعملية الهدم يؤدي إلى فقد ثقة الشعب فيه. بالإضافة إلى الاعتبارات والضغوطات السياسية والادارية المفروضة عليه مثال لا يمكنه أن يقوم بهدم منزل الوالي المشيد بدون رخصة لان هذا الاخير هو المسؤول عنه.

-تكتسي الاجراءات التي سنها المشرع الجزائري في القانون رقم 08 \_ 15 في العديد من الاحيان الغموض، التعقيد، الشمولية وعدم الدقة مما صعب تطبيقها حتى على المختصين خاصة في ظل ضخامة المخالفات العمرانية كما ونوعا .

يمكننا أن نخلص في الاخير إلى أن تفعيل دور رخصة البناء في تنظيم التهيئة العمرانية يكون من خلال مايلي:

-تضافر جهود كل من المشرع، المواطن، الادارة والقضاء. فالمشرع ينص على الشروط.

-ضرورة التعاون بين المواطنين والجهات الادارية المختصة للعمل على تطبيق قوانين البناء والاجراءات المتعلقة برخصة البناء. و يحدد الفئات المؤهلة لمراقبة أشغال البناء، الكشف عن المخالفات واختصاصاتهم و كذا الحماية المقررة لهم، كما يعدد العقوبات الواجب توقيعها على المخالفين. أما المواطن، الادارة والقضاء يتعين عليهم تطبيق الاحكام و القواعد المنصوص عليها قانونا فالمواطن ينبغي أن يكون

لديه وعي وثقافة عمرانية وحضرية؛ فيحترم هذه الشروط والاجراءات فلا يمكنه أن يشرع في عملية البناء الا بعد الحصول على رخصة البناء . أما الادارة فهي الاخري ملزمة باحترام الشروط والاجراءات والابتعاد عن البيروقراطية وعدم التهرب من المسؤولية ومنع المخالفات منذ البداية. أما بالنسبة للقضاء فيجب عليه تسوية المنازعات المتعلقة بهما عن طريق توقيع العقوبات على المخالفين، و الزام الادارة بمنح هاته الرخصة وذلك في حالة إصدارها لقرارات تعسفية تتضمن رفض منح رخصة البناء هذا من جهة، والغاء قراراتها المتضمنة تسليم رخصة البناء دون التقيد بما هو مقرر قانونا من جهة أخرى.

والتعمير. كما يجب أن يتم التنسيق بين المصالح المكلفة بالدراسة والبت في ملفات البناء أهمها المصلحتين التقنيتين المختصتين بالتعمير على مستوى البلدية و مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء و كذا لجنتي الدائرة والولاية.

-نوصي بتعديل قانون التهيئة والتعمير رقم 90 \_ 29 لأن أحكامه أصبحت لا تتماشى مع الاحكام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15 \_ 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

-نقترح إصدار قانون موحد للعمران يلم بجميع الأحكام القانونية المتعلقة بالبناء، وذلك من أجل رفع الغموض الوارد في العديد من النصوص؛ والتخلص من مشكل التناقض بين النصوص القانونية والتنظيمية وأيضا بين المواد في نفس القانون أو المرسوم أو القرار الوزاري.

-توقيع عقوبات جزائية على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين في حالة تقاعسهم عن القيام بالرقابة العمرانية المسندة لهم بموجب قانون التهيئة والتعمير

رقم 90 \_ 29 والقانون رقم 08 \_ 15 .و في المقابل لذلك، رفع مبل الغرامة على  
المخالفين بالقدر الذي يشكل ردعا . لهم

قائمة المصادر و

المراجع.

## قائمة المصادر و المراجع:

اولا : قائمة المصادر.

1 : الأوامر.

\_ الأمر رقم 75 . 58 . 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995 المتضمن القانون المدني ، ج.ر.ج.ع 78 ، بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم.

2: القرارات القضائية:

\_ القرار رقم 151 ، الصادر بتاريخ : 1991/06/11 ، نشرة القضاة ، العدد 56 ، 1999.

\_ قرار المحكمة العليا رقم 39909، الصادر بتاريخ: 1985/05/29 ،مجلة المحكمة العليا، العدد الرابع ، سنة 1992.

ثانيا : قائمة المراجع.

1 : الكتب.

\_ عبد العزيز محمود لعرج ، الزليج في العمارة الاسلامية بالجزائر في العصر التركي ، المؤسسة الوطنية للكتاب، الطبعة الأولى ، الجزائر ، ب . ت . ن .

\_ دIRM عايدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر والتوزيع ، باتنة ، الطبعة الأولى ، 2011.

\_ نويوي عبد العزيز ، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء (دراسة تطبيقية)، مجلة مجلس الدولة، منشورات الساحل، الجزائر، عدد خاص(المنازعات المتعلقة بالعمران)، 2008.

\_ منصور محمد حسين، المسؤولية المعمارية، د.ط ، دار الجامعة الجديدة، السكندرية، 2003.

\_ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط 11، دارهومه، الجزائر، 2011.

## 2: الاطروحات الجامعية :

أ : اطروحات الدكتوراه.

\_ كمال محمد أمين، إختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2015 – 2016.

ب : مذكرة الماجستير.

\_ حامدي بلقاسم، المسؤولية العقدية للمهندس المعماري قبل تسليم الأشغال، رسالة ماجستير في قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية، 204 – 2005.

\_ بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، عناية، 2012.

\_ حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007 . 2008.

\_ عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء: (مالك البناء، المهندس المعماري المصمم، المشرف على التنفيذ و المفاوض)، رسالة ماجستير في القانون الجنائي، معهد الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2000 . 2001.



\_ تكواشت كمال ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، رسالة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية ، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2008 . 2009.

\_ لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون دارة عامة ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2008 . 2009.

\_ غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام فرع الادارة العامة، القانون وتسيير الاقليم، قسم الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2011 - 2012.

\_ قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2012 - 2013.

### 3 : المقالات العلمية:

\_ حبة عفاف ، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، ع 03 ، 2008.

\_ شيخ سناء، شيخ نسيم، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد الأول ، جانفي 2013.

\_ بزغيش بوبكر، الدعوى المدنية في مجال العمران، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للبحث القانوني تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، العدد 02 ، المجلد 06 ، 2012.

\_ عميري أحمد ، المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، 2017.

#### 4 : المؤتمرات.

\_ نزيه محمد الصادق المهدي، دور التأمين في مجال عقود وأعمال البناء والتشييد، في ظل أحدث النظم القانونية والنصوص التشريعية المعاصرة، المؤتمر الثامن عشر عقود البناء والتشييد بين القواعد القانونية التقليدية والنظم القانونية المستحدثة، بكلية الحقوق، جامعة القاهرة، مصر.

## فهرس المحتويات

- أ.....مقدمة.
- 9.....الفصل الأول : مفهوم رخصة البناء و شروط الحصول عليها:
- 10.....المبحث الاول : مفهوم رخصة البناء :
- 10.....المطلب الاول : تعريف رخصة البناء و خصائصها:
- 10.....الفرع الاول : تعريف رخصة البناء :
- 10.....اولا : التعريف اللغوي لرخصة البناء:
- 11.....ثانيا : التعريف الاصطلاحي لرخصة البناء :
- 13.....الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء :
- 14.....اولا : رخصة البناء قراري اداري صادر عن سلطة ادارية مختصة
- 15.....ثانيا : رخصة بناء وثيقة ادارية صادرة عن هيئة ادارية مختصة و محددة قانونا
- 15.....ثالثا : رخصة البناء قرار اداري مسبق
- 15.....رابعا : يجب ان يشتمل الترخيص علي اقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم
- 15.....خامسا : رخصة البناء مرتبطة بملكية عقار
- 16.....سادسا : رخصة البناء لها ميزة النظام العام
- 16.....سابعا : رخصة البناء تتميز بأسلوب الاجماع
- 16.....ثامنا : رخصة البناء لها ميزة العمومية
- 16.....تاسعا : رخصة البناء لها طابع تقريبي
- 17.....المطلب الثاني : اهمية رخصة البناء
- 17.....الفرع الاول : اهمية رخصة البناء قبل انجاز اشغال البناء
- 18.....الفرع الثاني : اهمية رخصة البناء بعد انجاز اشغال البناء :
- 19.....المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء

- 19..... الفرع الاول : نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث الموضوع :
- 19..... أولاً: تشييد البنايات الجديدة .
- 20..... ثانيا : تمديد البنايات الجديدة .
- 20..... ثالثا : تغيير البناء .
- 21..... رابعا : إنجاز جدار صلب للتدعيم أوالتسييج .
- 21..... الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث المكان .
- 22..... المبحث الثاني: شروط الحصول علي رخصة البناء :
- 22..... المطلب الأول : الشروط الموضوعية .
- 23..... المطلب الثاني: الشروط الشكلية .
- 26..... الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة البناء :
- 26..... المبحث الاول :المنازعات التي يختص بها القضاء المدني .
- 27..... المطلب الأول : أساس و أطراف الدعوى المدنية .
- 27..... الفرع الأول: أساس دعوى الدعوى المدنية .
- 28..... أولاً : عدم مشروعية البناية (الخطأ) .
- 30..... ثانيا : الضرر .
- 31..... الفرع الثاني: أطراف الدعوى المدنية .
- 31..... أولاً : لمدعي عليه مسؤول عن أضرار أشغال البناء .
- 32..... ثانيا : المدعي المضرور من أشغال البناء .
- 36..... المطلب الثاني : آثار رفع دعوى المسؤولية المدنية .
- 37..... الفرع الأول : الحكم بالتعويض .
- 37..... الفرع الثاني : الهدم .

38.....المبحث الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائري

38.....المطلب الأول: المتابعة الجزائية

39.....الفرع الأول: تحريك الدعوة العمومية و مباشرتها

43.....الفرع الثاني : انقضاء الدعوة العمومية

45.....المطلب الثاني: العقوبات المقررة للمخالفات المتعلقة برخصة البناء

45.....الفرع الأول: العقوبة الأصلية

46.....الفرع الثاني: العقوبة التكميلية (التدابير)

48.....ملخص الرسالة

51.....الخاتمة

57.....قائمة المصادر و المراجع

61.....فهرس المحتويات





