

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -
University of Mohamed el Bachir el Ibrahim
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص: قانون التهيئة والتعمير
الموسومة بـ:

رخصة البناء في التشريع الجزائري

تحت إشراف:
د. عجيري عبد الوهاب

إعداد الطالبين:
- سراي عبد الحق
- ميهوب وليد

لجنة المناقشة

(اللقب والاسم)	(الرتبة)	(الصفة)
دوار جميلة	أستاذة التعليم العالي	رئيسا
عجيري عبد الوهاب	أستاذ مساعد أ -	مشرفا
نجار أمين	أستاذ مساعد أ -	ممتحنا

السنة الجامعية 2022-2023

ملحق بالقرار رقم 1082/2023... المؤرخ في 27/06/2023
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،
السيد (ة) فيسراي عبد الحفيظ الصفة: طالب، أستاذ، باحث، طالب
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 1166311442 والصادرة بتاريخ 2019 | 11 | 21
المسجل (ة) بكلية / معهد الحقوة قسم الفانون، ماستر
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: دراسة النقاد في التشريع الجزائري

أصيح بشرفي ~~بمراعاة~~ بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2023/06/27

توقيع المعني (ة)
[Signature]
S.A

شاهد وصادق على امضاء
السيد (ة) [Signature]
21 جوان 2023
المؤرخين المجلس العلمي
بجامعة [Signature]
المؤرخين المجلس
السيد: مسلمة فوسيل





ملحق بالقرار رقم 2022/..... المؤرخ في 27/07/2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا المصفي أسفله.
السيد(ة): صبري، ليد الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 2021.8.001/0 المؤرخة بتاريخ 2021.01.31
المسجل(ة) بـ معيدة للدراسات والبحوث قسم المحفوظات
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: رصد البعث في الشريعة الجزائري

أصح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

ر. م. مجلس إصديق
المعهد
بطاقة تعريف رقم
تصنيفه بتاريخ
التاريخ

التاريخ: 2023.06.09

توقيع المعني (ة)

رئيس المجلس الشعبي البلدي
بتفويض من
السلطة المحلية للتعليم والبحث العلمي
نظري محمد





((فَتَبَسَّمَ ضَاحِكًا مِّن قَوْلِهَا وَقَالَ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ
نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وُلْدِي وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا
تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ)) سورة النمل

الآية 19

شكر وعرافان

احمد الله تعالى أن وفقني لإعداد هذه المذكرة. وأتقدم بجزيل الشكر والعرافان بالدرجة الأولى إلى أستاذي المشرف الدكتور مجبري عبد الوهاب الذي قبل الإشراف والتوجيه ولم يبخل علينا في النصح والإرشاد جزاه الله كل خير وانعم عليه بالصحة والعافية.

كما أتقدم بوافر الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة لقبول مناقشتها. وعلى الإرشادات الموجهة. بغية التحصيل العلمي.

ولا يفوتني في هذا المقام أن أتوجه بجزيل الشكر أيضا إلى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العلامة محمد البشير الإبراهيمي ببرج بوعمريج. دون أن أنسى عميدها البروفيسور فرشة كمال. وإلى طاقمها الإداري وعمالها.

اهداء

اهدي ثمرة عملي هذا.

إلى والداي الكريمين رحمة الله عليهما واسكنهما فسيح جناته.

إلى رفيقة دربي زوجتي الغالية.

إلى والدي الحبيبين إيهاب وشهد.

إلى إخوتي وأخواتي جميعا.

إلى الأصدقاء والأحباب.

إلى كل من ساعدني من قريب وبعيد في عملي هذا المتواضع.

سراي عبد الحق

اهداء

اهدي ثمرة عملي هذا.

إلى والدي الكريمين حفظهما الله وأطال في عمرهما

إلى رفيقة دربي زوجتي الغالية.

إلى ابنتي الحبيبتين توبة و جوري

إلى إخوتي وأخواتي جميعا.

إلى الأصدقاء والأحباب.

إلى كل من ساعدني من قريب وبعيد في عملي هذا المتواضع.

ميهورج وليد

قائمة المختصرات

- القانون المدني : ق م
- قانون الإجراءات المدنية والإدارية : ق إ م إ
- قانون العقوبات : ق ع
- قانون الإجراءات الجزائية : ق إ ج
- الصفحة : ص
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية : ج ر ج ج .

مقدمة

لقد ورثت الجزائر غداة إستقلالها عن المستعمر الفرنسي إرثا عمرانيا متشعبا وغير متوازن, فبعض النظر عن المدن الكبرى التي كان يسكنها المعمرين والتي أقيمت لتحقيق رغبات هؤلاء على نمط أروبي خالص وتحتوي على كافة ما يحتاجونه, فإنه بالموازاة مع ذلك كانت غالبية الشعب الجزائري يقيم في مساكن قصديرية وعشوائية تفتقد لأدنى مقومات الحياة الكريمة, وفي أحياء وقرى أقيمت على حواف هذه المدن وفي الأودية والجبال. تتميز وتتصف بالفوضى وإنعدام كل المعايير التقنية والجمالية للبناء. فحملت السلطة السياسية آنذاك على عاتقها مهمة الوقوف بهذه المسألة الشائكة والصعبة. ضمن معادلة مستحيلة في غالبيتها وسعيا لتحقيق الإنسجام وضبط العمران بشكل لائق إتخذت السلطة السياسية حينها مجموعة من التدابير تهدف إلى تحقيق هذه الغاية ومنها سن تشريعات ونصوص قانونية ترمي إلى تنظيم مجال العمران بمفهومه الواسع.

وتعتبر تشريعات البناء والتعمير من المواضيع التي أولاها المشرع الجزائري الأهمية البالغة لما لها من تأثير على ترقية الحياة والتنمية الاجتماعية والاقتصادية والثقافية في البلد ولتحقيق رفاهية الفرد والمجتمع على حد سواء, ضمن آليات رقابية وأدوات تسعى وتهدف إلى تحقيق هذه الغايات. ومن بينها رخصة البناء التي تعد وسيلة والأداة الرقابية الكفيلة ببسط سلطة الإدارة في مراقبة البناء وإحترام القواعد سواء القانونية أو التقنية المرتبطة بالبناء والتشييد.

إن رخصة البناء وباعتبارها قرارا إداريا صادر عن سلطة مختصة ومؤهلة, تسعى إلى تنظيم المجال العمراني تطرح العديد من التساؤلات والإشكالات العملية بالنظر أولا إلى معناها وثانيا إلى مفعولها وإلى تأثيرها والنتائج المترتبة عنها, وكل هذا بالنظر إلى واقعنا المعاش الذي يشهد فوضى عمرانية رهيبية, فرخصة البناء التي تشكل عمادا لحق وحرية التصرف في الملكية العقارية. فإنها تؤدي أحيانا إلى المساس وهدر حقوق الغير. من الملاك والمجاورين, كما وأنه بإعتبارها أداة للضبط الإداري الذي يخول للإدارة صلاحية فرض

شروط والتزامات في تنفيذها بهدف تأطير المجال العمراني بشكل لائق. كما قد يشكل غيابها في أحيان أخرى فعلا إجراميا نتيجة لمخالفتها الضوابط القانونية المفروضة تبعا لما هو منصوص عليه بالقانون. فقرار الترخيص بالبناء قد يولد مضارا للغير يكون لهم الحق في اللجوء للقضاء المدني لأجل ضبط حدود الرخصة لمساسها بحقوق الجوار المألوفة أو غير المألوفة, الأمر الثاني فإنها قد ينتج عنها العديد من المنازعات ذات الطابع الإداري, وهنا يكون مجال الطعن فيها أمام القضاء الإداري الذي له الاختصاص الحصري في النظر في مدى مشروعيتها من حيث عيوبها المتعددة, الأمر الذي يتيح المجال للقضاء في أن يتدخل ويضبط مشروعية عمل الإدارة سواء عبر إلغاء القرار أو تعديله. فضلا على أنها تفتح المجال للقضاء الجزائي لمكافحة ظاهرة البناء بدون رخصة وما يرتبط بها من مخالفات, ومن هنا تتولد أهمية الموضوع من ناحية أنها حازت الكثير من اهتمام المشرع وخضعت لكثير من التحاليل والدراسات زيادة على الانتقادات التي مست النصوص المنظمة لها وعلى مختلف المراحل.

إن أسباب اختيارنا للموضوع يعود بالدرجة الأولى إلى دوافع موضوعية وأخرى ذاتية بحتة. فالموضوعية تتمثل في كونها تعد من أهم الرخص العمرانية التي شغلت بال المشرع فهي لاقت الاهتمام الوافر, بدليل كثرة النصوص القانونية التي تناولتها بالمعالجة والدراسة لتحسين أدائها ومفعولها في الميدان, زيادة على الكم الهائل من الدراسات والبحوث والنقاشات التي تتمحور حول رخصة البناء في مراكز ومخابر البحث. أما الأسباب الذاتية فتعود إلى الفائدة العملية والمعرفية التي تعود علينا من خلال التعرف على كل ما يتعلق بها.

إن الهدف المبتغى من خلال هذه الدراسة هو محاولة إعطاء المعنى الدقيق والحقيقي لقرار رخصة البناء, من خلال كل القوانين والتنظيمات التي تناولتها, وإبراز دور وصلاحيات الإدارة في منحها بالنظر إلى رد فعل القضاء ورأيه في شأنها.

وما يمكن معاينته من خلال تطرقنا للموضوع هو شساعته وتشعب مواضيع الدراسة فرغم الكم المعرفي الهائل له وكثرة الدراسات والتحليل التي تناولته إلا أنه أحيانا قلة الدراسات والكتب المتخصصة تحول دون تحقيق الهدف من هذه الدراسة. فضلا على شح الأحكام والقرارات القضائية التي عالجت المسألة فغالبا هي تدور حول نفس الإشكاليات. كما لوحظ أن غالبيتها صدرت في ظل المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى.

مما سبق عرضه وللإلمام بموضوعنا وإحاطته بأهم المضامين وأبعاد البحث فيمكن لنا طرح الإشكالية التالية :

هل وفق المشرع من خلال المنظومة التشريعية الحالية في وضع نظام قانوني واضح وفعال لرخصة البناء كأداة لضبط العمران ؟

وتتدرج تحت الإشكالية الرئيسية عدة تساؤلات فرعية تتمثل في :

هل أن شروط الحصول عليها كافية لحماية وضمان حق طالبها وكذا حقوق الغير من التعسف ؟. وما هي الترتيبات الجزائية التي أقرها المشرع بغية الحفاظ على مصداقيتها, وأهميتها وتفعيل دورها في الحياة العامة ؟

إن سعينا للإجابة عن هذه الأسئلة من خلال هذا البحث بالاعتماد أصلا على المنهج التحليلي بالدرجة الأولى مع الاستعانة أحيانا على المنهج الوصفي .سعيًا للوصول إلى إعطاء رؤيا واضحة للقوانين التي تنظم رخصة البناء في جميع جوانبها .

وتماشيا مع الإشكالية المطروحة فإن دراساتنا للموضوع تضمنت فصلين

ففي الفصل الأول نتناول الإطار المفاهيمي والتطبيقي لاستصدار رخصة البناء والفصل الثاني نتطرق فيه إلى مختلف المنازعات التي تطرح على القضاء بمختلف أنواعه (إداري، مدني وجزائي).

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

يعد القانون رقم 03|87 الصادر في 27|01|1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية هو أول نص قانوني تناول الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية الواردة في الميثاق الوطني¹، ويجسد نظام البناء وفق استراتيجية منظمة أعطت في مطلع هذا القانون تصور آخر للبناء وللهيئة العمرانية بصفة عامة، أين أخذ الوضع يتغير من سياسة التعمير تدريجيا وأصبح التحكم في عملية البناء منظم عما كان عليه سابقا، وأصبحت السوق العقارية تعرف انتعاشا فس المعاملات السكنية، ولكن سرعان ما تبين محدودية مجال تطبيق هذا القانون خاصة بدخول اقتصاد السوق الحر في المعاملات العقارية، الأمر الذي تطلب اقرار نظام جديد لعملية التعمير والبناء وفق اليات ووسائل تمكن من واكبة التوجه الاقتصادي المنتهج من أجل التكيف المثالي للساحة العقارية في مجال البناء والسكن،²

يخضع النشاط العمراني في الجزائر لعدة قوانين وتشريعات محددة ومتنوعة، تساهم في فرض بعض القيود والإجراءات الإدارية والقانونية على كل فرد يسعى إلى كل عملية بناء وذلك من أجل ضبط الحركة العمرانية وتنظيم المجال العمراني ومنع كل التجاوزات التي قد ترتكب من طرف الأفراد في حق الملكية العقارية بجميع أنواعها، ومن بين هذه القيود المفروضة نجد أنه قبل كل عملية بناء لابد من وجوب استصدار رخصة البناء، والتي

¹ - المادة الاولى من القانون رقم 03|87 الصادر في 27|01|1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الصادرة في 28 جمادى الاول عام 1407، ص 150

² - عرف حق البناء بأنه فرع من فروع قانون البناء الذي ينظم الوضعية القانونية المرتبطة باستخراج وصنع العقارات وخاصة تشييد العمارات. للتفصيل انظر:

Roger SAINT-ALARY et Corinne Saint-Alary-Houin، p P1.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

نظمتها قوانين التعمير لاسيما القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹ والقانون 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.²

وفي هذا الفصل نتناول مبحثين هما : ماهية رخصة البناء كمبحث أول والإطار التنظيمي لرخصة البناء كمبحث ثاني واللذان سيكونان على النحو التالي :

1- قانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير . الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، العدد 52

2- قانون 15_19 المؤرخ في 25 - 01 - 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015، العدد 07

المبحث الأول : ماهية رخصة البناء.

لقد سعى المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات في العالم الى تنظيم النشاط العمراني بهدف تحقيق الرقي والازدهار بالمجتمعات، حيث حاول تنظيم هذا المجال من خلال فرض رخصة إدارية قبل كل عملية بناء أو إدخال عليه تعديلات، وهذا كوسيلة في يد الإدارة لممارسة عملية الرقابة والمتابعة على الوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية بالعملية لاسيما ما جاء به القانون 90 - 29، وتنظيمه لرخصة البناء والإجراءات المتعلقة بها.

وكذا ما جاء به القانون 15- 19 الذي تناول كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ومن بينها رخصة البناء كأداة فردية للتعمير، حيث خص المشرع رخصة البناء بأهمية خاصة وألزم الأفراد بالحصول عليها قبل الشروع في أي عملية بناء أو إحداث تغيير في بناء قائم، حيث سنحاول أن نتناول مفهوم رخصة البناء كمطلب أول، كما ستناول مجال تطبيق رخصة البناء كمطلب ثاني.

المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء.

لقد تطور المجال العمراني بسرعة مذهلة خاصة في بداية القرن العشرين، واعتبر مجالا علميا يتضمن جوانب متنوعة ومختلفة تخص الإنسان بالدرجة الأولى والمحيط الذي يعيش فيه.¹

لهذا إهتم المشرع الجزائري برخصة البناء كأداة للرقابة والتنظيم العمراني، حيث سنحاول ان نتناول في هذا المطلب تعريف رخصة البناء وخصائصها، عناصر رخصة البناء وأهدافها.

-1voir aussi adja ، paris 1994 ، 2^{eme} édition ، drit d'ubausime Delmas ،Aroud (G)et Rupied (B (djillali) ?drobenko (bernard) ? p 24

الفرع الأول : تعريف رخصة البناء وخصائصها.

أولا : تعريف رخصة البناء

يشمل تعريف رخصة البناء كل من التعريف اللغوي، والتعريف الإصطلاحي.

1 - **التعريف اللغوي** : كلمة رخصة البناء تتكون من جزئين وهما: الرخصة والبناء حيث يمكن شرح معنى الكلمتين كالتالي :

أ-**الرخصة**: رخص، يرخص، ترخيصا، بمعنى الترخيص له في الأمر أي شرع له الأمر وأذن له للقيام بشيء بعد ان كان ممنوعا من القيام به.

ب-**البناء**: بنى، يبني، بنية، فبناء المسكن يعني أقام أساساته وجدرانها شيدها، بمعنى أن تقول بناء الشيء هو أن يظم بعضه إلى بعض.

2- **التعريف الاصطلاحي** : عند التمعن والتفحص للقوانين المنظمة لمجال التهيئة والتعمير في الجزائر لم نجد أن المشرع الجزائري قد خص رخصة البناء بتعريف واضح ومحدد بدقة بل إكتفى بالإصطلاح عليها أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك، وحدد بذلك الأعمال الخاضعة لها.

أ- **التعريف الفقهي**: لقد وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء على أنها:

"هي القرار الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) باقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في اعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد قانون العمران ".¹

¹ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 08، جوان 2005، الصفحة 04.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

وتعرف على أنها الرخصة التي يعطيها رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المختصة في النطاق البلدي وهي رخصة إجبارية مسبقة لكل بناء وتحويل وترميم وتجديد في الأبنية".¹

وتعرف على أنها " ترخيص مسبق من رئيس البلدية التي سوف تجري فيها أشغال البناء وذلك بعد قيام المعني بتقديم ملف يتضمن كافة الوثائق التي تثبت احترام قواعد تنظيم عمران المدن والبناء".²

وتعرف على أنها " ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تآذن فيه بأجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"³

غير أن هذه التعاريف تبدو ناقصة لأن اعتبار رئيس البلدية هو الوحيد المعني بمنح رخصة البناء ولكن في الحقيقة الأشخاص المختصين بتسليمها يتمثلون في رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، والوزير المكلف بالعمران.

وعرفها الفقه المصري على أنها " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو الطريق العمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم"⁴

ويعرفها الدكتور عمار عوابدي على أنها " عمل قانوني انفرادي بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديله أو إلغاء وضع قانوني قائم".

¹ - مورييس نخلة روجي البلعلبكي، صلاح مطر، القاموس الثلاثي، قاموس شامل مفصل عربي، فرنسي، انجليزي، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الاولى سنة 2002، ص 875.

² - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، ص 105

³ - أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع، 1996، ص 15

⁴ - العطار عبد الناصر توفيق، تشريعات تنظيم المباني ومسؤولية المهندس والمقاول، مطبعة السعادة، مصر، 1972، ص

ب- التعريف القانوني لرخصة البناء :

إن إستعمال مصطلح "الرخصة" يتباين من تشريع لآخر فمثلا استعمل المشرع المصري لفظ الرخصة في القوانين القديمة أما في القوانين الحديثة استعمل مصطلح الترخيص، أما المشرع الجزائري فقد استعمل مصطلح الرخصة منذ البداية¹

فتعريف البناء جاء بدقة في المادة 03 من الفرع الأول الفصل الأول من القانون 11-04 " البناء هو كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو المهني أو الحرفي"²، وتناولتها كل من القانونين 90-29 في نص المادة 52 كما يلي " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها. . . "

3

و تناولها القانون 15-19 في نص المادة 41 منه كما يلي " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال. . . حيازة رخصة البناء"⁴

ب- التعريف القضائي لرخصة البناء : عرف القضاء الفرنسي رخصة البناء في حكم صادر

عن محكمة جنايات تولوز في 07 فبراير 1974 بأنها " ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري وتعني الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بعمل وليست لها علاقة بحق الملكية"⁵

¹ - عزري الزين، المرجع السابق، الصفحة 02

² - القانون 11-04. المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدو الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.

- المادة 52 من القانون 90 - 29 المرجع السابق.³

-المادة 41 من القانون 15- 19 المرجع السابق.⁴

⁵ - سالي محمد علي، الاجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعرييج، الجزائر، السنة الدراسية 2019 - 2020، الصفحة 10.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

كما عرفت محكمة القضاء الإداري المصري في حكمها الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 18-01-1980 ترخيص البناء بأنه " صورة من نشاط الضبط الإداري وهو ممارسة السلطة التقديرية، تضيق وتتسع حسب ما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات. . . ".¹

ثانيا: خصائص رخصة البناء. تتميز رخصة البناء بمجموعة من الخصائص نميزها عن الوثائق، والرخص الأخرى وهي:²

أ- رخصة البناء قرار إداري مسبق: بمعنى أنها إجراء ضروري وتسلم قبل تشييد بناء، فبدون هذا الإجراء لا يمكن الانطلاق في اشغال البناء.

ب- رخصة البناء قرار إداري إنفرادي: حيث تصدر عن جهات إدارية مختصة، و هي قرار اداري بالنظر الى الجهات الادارية المحددة قانونا في شخص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في نطاق اختصاصه.³

ج- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار: وهذا ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها "حق البناء مرتبط بملكية الأرض. . . ويخضع لرخصة البناء".

وتناولته المادة 42 من القانون 15-19 على أنه " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض والبنائية إن يتقدم بطلب رخصة البناء. . . . ويجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه: إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة. . . .

¹ - عزاوي عبد الرحمان الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ 02 جوان 2007 ص 592، 595.

² - أولاد رابح صافية إقبولي، قانون العمران الجزائري، دار هومة الجزائر، الطبعة الاولى 2014، ص 136.

³ - السبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري ن مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع ادارة ومالية لسنة 2001|2002، ص 09.

الفصل الأول.....الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

د- رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة مختصة محددة قانونا :حيث تعتبر عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.

هـ- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء: إن المتضرر من هذا العمل الإداري له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري.

الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء و أهدافها

أولا : عناصر رخصة البناء :

تعتبر رخصة البناء تصرف قانوني صادر عن سلطة إدارية مختصة منحها القانون هذه الميزة طبقا لشروط وإجراءات إدارية محددة حيث تصدر عن الإدارة حتى لو كانت بطلب من المعني المستفيد منها وبسعي منه وترتب آثار قانونية تتمثل في حق المستفيد من البناء والقيام بأشغال في العقار محل الرخصة، ومنه يمكن تحديد عناصر رخصة البناء كالتالي :

1: صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة :

تعتبر رخصة البناء من القرارات الإدارية الفردية التي تنظم العمران، وتعد قرار إداري يصدر من جهات إدارية محددة قانونا بصورة انفرادية وعليه يعرف القرار الإداري بأنه عمل قانوني يصدر عن الإدارة بما لها من سلطة عامة فتحدث مركزا قانونيا جديدا أو يؤثر في مركز قانوني سابق.¹

وبذلك لا يعد ترخيصا بالبناء أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري، اذا كثيرا ما تنور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشأن سبب عدم

¹ - احمد ياسين عكاشة، موسوعة القرار الاداري في قضاء مجلس الدولة، ج1، مصدر دار الكتب المصرية 2001.

الفصل الأول.....الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

احترام الإدارة للشكيلة اللازمة في إصدار قراراتها، مما يجعل مصلحة المستفيدين من الرخصة مهددة.¹

كما أن رخصة البناء لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة قانونية أخرى، أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص.²

2: أن يكون قرارا قبليا : ان رخصة البناء من حيث الأصل تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتشييد بنايات قديمة، حيث أن كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع، وللإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته، فرخصة البناء من رخص الضبط الإداري حيث تهدف الإدارة من خلال منحها أو عدم منحها لممارسة الرقابة المسبقة والقبلية على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد المرسومة لها والعمل على إخضاعها للمقاييس الفنية والتقنية لمقتضيات الأمن ومن اجل أن لا يفسح المجال للإفراد لأقامة أبنية دون وضع الإدارة أمام أمر الواقع لمنحها لرخص مستقبلا.

3- أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم :

ان اغلب التشريعات تتفق على ان رخصة البناء إجبارية وضرورية لإقامة أي بناء أو تشييده أو التعديل فيه حيث لا بد من توفر رخصة البناء حتى وان كانت تتعلق بعمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة وكلما رفضت الإدارة منح هذه الرخصة لهذه الأعمال الأخيرة كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية

و لعل تتبع صيغ النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء نجد ان المشرع الجزائري فصل أحيانا في المقصود بأعمال البناء ولم يفصل أحيانا أخرى، فجاءت في المادة 02 من قانون 82 - 02 على انه "لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا طبيعيا أو اعتباريا أن

¹-دعزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 4.

² - دعزري الزين، المرجع نفسه

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

يقوم بالبناء بدون رخصة مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في القانون ببناء محل أيا كان تخصيصه، وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو والأشغال التي ينجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي¹

رخصة البناء كآلية للرقابة في مجال التهيئة والتعمير حيث تنص المادة 52 فقرة 02 من القانون 29\90 المعدل والمتمم لقانون 04-05 على انه " تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة والتغيير في البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المطلة على الساحة العمومية أو لانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.²

وفي المادة 41 القانون 15-19 "يشترط تشييد كل بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والقياس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء. . ."³

من خلال هذه المواد نجد أن المشرع الجزائري يشترط لإقامة أي بناء جديد أو تغيير بناء قائم أو إقامة جدار للتدعيم أو التسييج، الحصول على رخصة البناء.⁴

ثانيا: أهداف رخصة البناء

تعتبر أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير حيث :

1- تضمن رخصة البناء احترام وتنفيذ ترتيبات المخطط العمراني للمدينة هذا ما نستخلصه من المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 التي جاءت فيها " لا يمكن أن

¹ - دعزري الزين قرارات العمران وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الاولى، 2005، ص 5

² - القانون 90 - 29، المرجع السابق.

³ - القانون 15 - 19، المرجع السابق.

⁴ - كريمة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، طبعة 2010، ص 14.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك¹

ونصت المادة 52 من القانون 15-19 على انه " لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط نقل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمراني أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك"².

2- تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشييدها.

3- تساهم في الحفاظ على مجال الطبيعة وتنسيق المباني.

4- وسيلة ناجعة لتنظيم التطور العمراني للمدن.

5- وثيقة مسبقة فلا يشرع في عملية البناء قبلها وهو قابل للهدم، وهذا ما جاءت به المادة 76 مكرر 4 من القانون 04-05 التي جاء فيها "عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا بتحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة. . . يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في اجل ثمانية أيام. . ." ³

المطلب الثاني : النطاق الموضوعي لرخصة البناء

لقد سعى المشرع الجزائري من خلال الترسانة القانونية التي وضعها لضبط القواعد العقارية التي تساهم في تنظيم العمران بشكل عام، لاسيما اشتراطه لرخصة البناء قبل كل

¹ - المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في : 28 مايو 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة

وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم، وتسلم ذلك، ج ر ج ج، العدد 26 لسنة 1991

² - المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، المرجع السابق.

³ - المادة 76 مكرر 4 من القانون 04-05، المرجع السابق.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

عملية بناء أو تغيير في البناء حيث يحدد نطاق رخصة البناء من حيث الأشغال والأعمال التي تدخل في عملية البناء وهذا ما يسمى بالنطاق الموضوعي والمكاني، الذي سنتناوله كفرع أول، أما بالنسبة للإجراءات والأماكن التي يستوجب فيها الحصول على رخصة البناء وهذا ما سنتناوله كفرع ثاني والذي سيكون كالتالي :

الفرع الأول : الأشغال المتعلقة برخصة البناء

حيث سنتناول في هذا الفرع مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع رخصة البناء كونها تتعلق بإنشاء بناء جديد أو تعديله أو تعليته أو غيرها حيث نص المشرع الجزائري في أول قانون متعلق برخصة البناء ألا وهو القانون 82-02¹ على ذلك لا سيما المادة 02 منه : ". . . كل بناء محل أيا كان تخصيصه - كل أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية - كل زيادة في العلو - كل الأشغال التي ينجر عنها في التوزيع الخارجي "، محددًا بذلك أعمال البناء التي ستكون موضوع ترخيص إداري، كما حدد الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء، كما نجد في القانون 90-29 أنه حدد الأعمال التي تستلزم رخصة البناء في المادة 52 منه " أي تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها، أي تمديد لبناية موجودة، أي تغيير للبناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلة على الساحات العمومية، كل إنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج"²

وهذا ما تناوله أيضا المرسوم 15-19 الذي حدد نطاق إشتراط وجوب رخصة البناء لا سيما في نص المادة 41 منه " يشترط تشييد كل بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن

¹ - القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية العدد رقم 6 لسنة 1982.

² - المادة 52 قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52، لسنة 1990.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناءية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء. . .¹.

ويمكن تفصيل هذه الأشغال والأعمال كما يلي:

أولاً-إنشاء مباني جديدة :

يقصد بالإنشاء هو الإحداث أو الإيجاد، فإنشاء المباني يعني إستحداثها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة بوضع أساسات البناء من البداية.²

لقد عرف البناء على أنه مجموعة من المواد أيا كان نوعها جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا شيدته يد الإنسان لتتصل بالأرض إتصالا قارا.³

ويقصد بالإنشاء أيضا "هو التشييد والإقامة لأول مرة وذلك بوضع الاساسات"⁴

ونصت المادة 02 من القانون 08-15 على أن البناء كل بناءة أو منشأة يوجه

إستعمالها

للسكن أو التأجير أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو التقليدي والإنتاج

الفلاحي أو الخدمات⁵.

¹ - المادة 41 القانون 15-19 المرجع السابق

² - عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مقال منشور في مجلة المفكر - جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 6، طبعة ديسمبر 2010، ص 313.

³ - دعرزي الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص7.

⁴ - بزغيش بوبكر، رخصة البناء، اليات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجيسترس في القانون، فرع ادارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2007، ص 21.

⁵ - القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44. لسنة 2008

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

لذلك من خلال ما سبق ذكره يتضح أن مفهوم البناء الذي أراده المشرع هو: أن يكون البناء من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون بناءا مستقرا ثابتا على الأرض.

و لتمييز البناء الجديد عن باقي المباني الاخرى لابد من توافر ثلاثة عناصر وهي :

أ- المواد المستعملة للبناء :

يشترط لتمييز البناء المقصود هنا عن غيره من الأشكال أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الإسمنت المسلح أو كل هذه معا. إن هذه المواد قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد بناء متماسكة فإندمجت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة، فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت.¹

تدخل الإنسان في الإنشاء :-ب

يشترط أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع، أي أن يكون للإنسان يد ودور في تشييده حتى إن إستعمل أدوات ووسائل تكنولوجية حديثة، مادام الانسان هو من يقوم بتشغيل هذه الالات المستخدمة.

ج -إستقرار البناء:

باعتباره عقارا فهو يتصل بالأرض إتصالا دائما، ولا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به أو قد يكون الإتصال بالبناء مباشرة فوق سطح الأرض أو إقامة طريق علوي فوق البناء المقام فوق الأرض.¹

1- دعزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع نفسه. ص 7.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

فيكفي ان تكون البناءات مستقرة فوق الأرض دون أن تكون لها أساسات لتخضع لرخصة البناء، كما أن البناءات الباطنية مهما كان غرضها هي أيضا معنية برخصة البناء ولا تهم طبيعة المواد المستعملة في بنائها.

ثانيا - تعديل البناء القائم :

1-تمديد البناءات الموجودة :

عبر المشرع في المادة 59 من قانون 90-29 بتعبير " تمديد البناءات الموجودة "دون تفصيل ولعل ما يوحي بأن المعنى ينصرف إلى تمديد البناءات أفقيا أي توسيعها هو إشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك تعليتها وهذا ما يستخلص إلى إعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها، بينما توسعة المباني هي زيادة مساحة أو حجم المباني، أو الحيز الكلي القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجما، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين بجعلها حجرة واحدة كبيرة أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة.²

ويقصد أيضا بالزيادة في الإرتفاع وهو تعليت المبنى أو تمديده الأفقي لتوسيعه، فمثلا زيادة عدد الطوابق بالمبنى أو الأدوار.

2- تعديل البناءات : يقصد بتعديل البناء هو تغيير معالم المبنى القائم وليس إقامتها

في المبنى الجديد المنشأ لأول مرة تلك التي تدخل ضمن مخالفة الرسوم الإنشائية.³

لقد حدد المشرع في نص المادة 52 المقصود بالتغيير فهو شمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى والتي تفضي إلى الساحات العمومية كما حدد في

¹ رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 4، أبريل 2009، ص222.

² دعزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 8

³ بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جتمهة عنابة، 2012، ص33.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

نص المادة 41 من المرسوم 15-19 " تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة، والإستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنائية والشبكات المشتركة العابرة للملكية ".¹

أما المشرع الفرنسي من خلال المادة 1- 421 من قانون العمران قد ألزم الحصول على رخصة البناء لكل الأشغال المنفذة على البناءات القائمة بما في ذلك تغيير وجهتها أو تغيير مظهرها الخارجي أو حجمها وإنشاء مستويات إضافية.²

3 - إقامة جدار التدعيم أو التسييج

والمقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني الموجودة وإزالة ما بها من خلل ولذلك إستلزم القانون الحصول على رخصة البناء قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو لحاجتها إلى للرقابة الإدارية والفنية خاصة من سلطات الضبط.

أما المقصود بالتسييج فهو إقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي.³

وقد يكون هذا الأخير ليس بفرض التدعيم وإنما بهدف تسييج المبنى وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف أم تدعيم المبنى أو تسييجه⁴

وإذا كان المشرع قد أخضع عملية إقامة جدران بقصد تقوية وتثبيت المبنى لرخصة بناء قبلية، فإنه قد تدخل في مواطن أخرى بقواعد آمرة للمطالبة بترميم وصيانة المنشآت الآيلة للسقوط، حيث أن المشرع حصر عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر وقد يكون هذا الأخير ليس بفرع التدعيم وإنما بهدف تسييج المبنى وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبنى أو تسييجه.

¹ - المادة 41، المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة الرسمية رقم 07 المؤرخة في 12 فبراير 2015.

² - HENRI JACQUOT ET FRANCOI PRIET، P 5541.

³ - بوعقال فيصل، المرجع السابق، ص 35

⁴ - دعزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 18.

الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء.

إن تحديد إنشاء بنايات جديدة يخضع لمجموعة من القوانين التي تضبط عملية إصدار عملية البناء ومكان إنجاز البنايات مرتبط بالكثافة السكانية حيث سنتناول في هذا المطلب النطاق المكاني في رخصة البناء قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم: 15 - 19 والنطاق المكاني بعد صدور المرسوم التنفيذي 15 - 19 على النحو التالي:

أولاً : النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون رقم 15-19 المحدد

لكيفيات تحير عقود التعمير وتسليمها

حيث سنتطرق هنا الى النطاق المكاني لرخصة البناء من خلال القوانين الآتية:

النطاق المكاني لرخصة البناء في ظل القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء

ورخصة تجزئة الأراضي الملغى.

لقد حدد المشرع من خلال هذا الأراضي التي تشترط فيها رخصة البناء، وهي:

الأماكن والمساحات الحضرية ومناطق التوسع في مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة، وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسع

- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.

المناطق ذات الطابع المميز أو المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات

المعنية.

النطاق المكاني لرخصة البناء في ظل القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة

والتعمير المعدل والمتمم بموجب المرسوم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

بالرجوع إلى القانون 90-29 لا سيما المادة 04 منه نجد أن المشرع قد حدد القطع الأرضية القابلة للبناء والمتمثلة في: - القطع الأرضية التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.

التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للإستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية، مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية

من خلال ما سبق، نجد بأن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق تطبيق رخصة البناء بحيث أصبحت إلزامية في كل المناطق دون استثناء إلا ما يتعلق بالبنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، وما دون ذلك فإنه يخضع لرخصة البناء. ويعتبر ذلك قفزة نوعية للمشرع العمراني حينما جعل رخصة البناء إلزامية في جميع المناطق

وذلك كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء.¹

**ثانيا : النطاق المكاني لرخصة البناء بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 15-19
المحدد لكيفيات تحير عقود التعمير وتسليمها**

بالرجوع الى احكام المرسوم التنفيذي 15 - 19 نجده انه حدد الأماكن والمجال العمراني الذي تستزم فيه رخصة البناء، حيث نجده ان المشرع هنا ركز كثيرا على كيفيات

¹- واسع موسى وسالي محمد علي، الاجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة برج بوعرييج، السنة الدراسية 2019|2020، ص 29

الفصل الأول.....الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

تحضير رخصة البناء وكيفية تسليمها وأشار الى الحالات التي تستلزم فيها رخصة البناء كباقي الرخص والشهادات التي تناولها هذا المرسوم.

فقد نص في المادة 41 منه على انه لا بد من الحصول على رخصة البناء قبل البدء في تشييد كل بناية جديدة أو احداث تغييرات لهذه البناية واستثنى بعض الحالات التي لا تستلزم رخصة البناء قب انجازها، حيث نصت هذه المادة صراحة على ما يلي : " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير : مشتملات الارضية أو المقاس. حيازة رخصة البناء. . . مع مراعاة احكام المادة الاولى من هذا المرسوم "1

حيث تنص المادة الاولى على : " . . . لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشتمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الاولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات"2

كما نجد أن المشرع قد نص على انه يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي والمتواجدة باقليم بلديته البناية المراد تشييد، بمنح رخصة البناء، وهذا نصت عليه المادة 48 من هذا المرسوم " عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية. . . "3

و يفهم من نص هذه المادة ان المشرع أعطى لرئيس المجلس الشعبي البلدي الاختصاص في منح رخصة البناء بالنسبة لكل البنائيات المراد تشييدها أو احداث تغييرات

1- المادة 41، المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

2- المادة الاولى، المرسوم التنفيذي 15 - 19، المرجع السابق

3- المادة 48، المرسوم التنفيذي 15 - 19، المرجع نفسه

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

بها والمتواجدة باقليم البلدية التي يراسها، وقد استثنى بعض الحالات، التي منح السلطة في اصدار الرخصة لها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران

و هذا ما جاء به نص المادة 49 من هذا المرسوم، والتي حددت مجال اختصاص كل من الوالي والوزير المكلف بالعمران في منح رخصة البناء، والتي تنص على : ". . . يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.

- مشاريع السكنات الجماعية والتي يفوق عددها سكانتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنة

- يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.

- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية

- الاشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الاجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.¹

¹ - المادة 49، المرسوم التنفيذي 15 - 19، المرجع السابق

المبحث الثاني : النطاق الإجرائي لرخصة البناء

يمكن للأشخاص والهيئات في القطاعين العام والخاص، لغرض تشييد البنايات الجديدة مهما كان نوعها وإستعمالها، أو لإجراء تغيير في واجهات البنايات الموجودة على الشوارع والساحات العمومية طلب رخصة البناء¹

و لقد كرس المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، قواعد معمارية رامية إلى تحسين وتسهيل الإجراءات الإدارية للحصول على عقود التعمير لاسيما رخصة البناء²

و بإستقراء نص المادة 41 منه، فقد إشتراط حيازة رخصة البناء قبل كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات العابرة للملكية، وسوف نتطرق لهذه الإجراءات القانونية بدأ من تقديم طلب الحصول على رخصة البناء كمطلب أول ومسار دراسة طلب رخصة البناء كمطلب ثاني على النحو التالي :

المطلب الأول :إجراءات طلب رخصة البناء

بالرجوع للمادة (42) من نفس المرسوم تجدها حددت الأشخاص الذين لهم الصفة في تقديم طلب رخصة البناء والتوقيع عليه وهذا ما سنتناوله في الفرع الاول من هذا المطلب

¹ - بشير ألتيجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية -الساحة المركزية بن عكنون الجزائر، ص76.

² - التعليمية الوزارية رقم 004 المؤرخة في 2017\09\07 التي تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطيح أو الحفر أو الهدم خطرا على محيطها المباشر، وزارة السكن والعمران والمدينة، ص1.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

و تناولت المادة 43 منه مكونات الملف المرفق لطلب رخصة البناء وهذا ما سنتناوله في الفرع الثاني من هذا المطلب فلقد حدد المشرع الجزائري شروط منح رخصة البناء بدقة فمنها ما يتعلق بطالب الرخصة¹، ومنها ما يتعلق بالبنائية ومشاريع البناء في حد ذاتها.

الفرع الأول: صفة طالب رخصة البناء

لقد نصت المادة 50 من قانون 90-29 على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة، كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 91/176، أشخاصا آخرين لهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية إذ 34 منه على أنه : " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية"²، كما أن قانون التوجيه العقاري أجاز لصاحب شهادة الحياة المسلمة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لأحكام المادتين 39 و40 منه أن يحصل على رخصة بناء،

و جاء المرسوم التنفيذي 15-19 ليفصل ويحدد بدقة الأشخاص المخولين بطلب رخصة البناء وهم:

1- **المالك**: تثبت صفة المالك حسب الأحكام والقوانين المعمول بها، وتتحقق هذه الصفة وتترجم بعقد الملكية أو شهادة لحيازة، وصاحب العقد الإداري حسب ما نصت عليه المادة 34 من المرسوم 90/26 وكذا المرسوم التنفيذي 91-176،³

¹ بزغيش بوبكر، رخصة البناء : اليات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2007، ص4.

² المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26 الصادرة في : 14 مايو 1991

³ نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى - الجزائر، الطبعة 2010، ص41.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

كرست المادة 50 من قانون 90-29 وكذلك المرسوم التنفيذي 91-176 مبدأ ملكية الأرض وذلك من أجل ممارسة أعمال البناء وهذا بإرفاق طلب رخصة البناء، بنسخة من عقد الملكية وحسب نص المادة 324 من القانون المدني، فإن المالك هو صاحب العقد الرسمي بطبيعة الحال، ونجدها نصت على أن : "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه،¹

كما نصت المادة 674 من القانون المدني " أن الملكية حق التمتع والتصرف في الأشياء، فحق الملكية إذا هو استأثار الشيء باستعماله واستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك في حدود القانون²

كذا نصت عليه المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 لمبدأ ملكية الأرض من أجل ممارسة حق البناء، وذلك بإرفاق ملف طلب رخصة البناء بنسخة من عقد الملكية المحرر في الشكل الرسمي المشهر طبقاً لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني.

أما بخصوص العقود العرفية التي كانت تحرر من قبل القاضي الشرعي فهي تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي يضفي على العقود التي تحرر من قبل الموظف العام أو الضابط العمومي وهو ما كرسته المحكمة العليا في القرار رقم 97140 المؤرخ في 03/06/1989 والذي جاء في حيثياته " من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيين تكتسب نفس طابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميون وتعد عنواناً للحقيقة على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقيات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها

¹ - الامر 58\75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 78 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بموجب القانون 05\07 المؤرخ في 13\05\2007 ص 62.

² - منصورى كريمة، رخصة البناء كالية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015\2016، ص 40.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

أما بالنسبة للعقود العرفية الثابتة التاريخ والمحرة قبل 01 جانفي 1971 فإنها اكتسبت صيغتها الرسمية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم 63/ 76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وذلك دون الحاجة إلى اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحديد عقد إيداع بشأنها يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة كما أعفيت من الإشهار المسبق الذي كان مفروضا بحكم نص المادة 88 من المرسوم 63/76 أما العقود العرفية المبرمة بعد 1971/01/01 فإن رأي المحكمة العليا " أن العقد العرفي لا ينقل الملكية وإنما يكرس التزامات شخصية لا تؤدي إلى أي تعويض اتمدنية في حالة عدم التنفيذ.

و كذا القرار المبدئي الصادر عن الغرف المجتمعة سنة 1997 والذي وضع حدا للاختلاف ما بين الغرفتين المدنية والعقارية والذي اشترط الرسمية في العقود المنصبة على العقار تحت طائلة البطلان.

أما بالنسبة لعقود الوعد بالبيع فإنها لا تؤخذ بعين الاعتبار كسند يسمح بالحصول على رخصة البناء لأنه يسجل في المحافظة العقارية ولا يشهر" إن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني.

كما تجدر الإشارة إلى أن رخصة البناء تسلم للأشخاص المعنوية العامة أو الخاصة إذا ما كانت مالكة لقطع أرضية وترغب في القيام بأعمال التشييد، إلا أن قانون 90 - 29 أغفل التعرض إلى هذه الصفة في المادة 50 منه بالرغم من أنه أبقاها فيما يخص طلب شهادة التعمير في مادته 51. وبتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية غير المرخصة كون أن

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

أصحابها لا يحوزون على عقود ملكية تمكنهم من ذلك جاءت المادة 34 من المرسوم 91 - 176 وسعت من دائرة الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء.¹

و هو ما جاءت به ايضا المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15/19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها فإنه يجب على المالك لتدعيم طلبه نسخة من عقد الملكية.

الحائز:

طبقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري يمكنه طلب رخصة بناء إذ أنها تنص على أنه يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بشرط أن تكون هذه الحيازة مستمرة غير متقطعة هادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة " وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي. وتم استحداث شهادة الحيازة بقصد تطهير العقار في الأماكن التي لم يشملها المسح،²

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

وتعد شهادة الحيازة أداة فعالة لتسريع وتيرة المسح العام للأراضي وذلك من خلال تشجيع الدولة الحائزين الذين لم يتم المسح العقاري على أراضيهم بالحصول على سندات الملكية، فيتم منحهم شهادة الحيازة في انتظار اكتسابهم لصفة المالك حيث يتم تسليمهم

¹ - دعزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، الطبعة الأولى 2005، ص 219

² - دعزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع نفسه، ص 221.

³ - القانون رقم 03 - 22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 يتضمن قانون المالية 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 83، لسنة 2003

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

الدفتري العقاري عقب الإنتهاء من عملية المسح وهو ما نصت عليه المادة 47 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري¹

تعمل شهادة الحيازة على تدعيم الإستثمارات والمشاريع وهذا بتمكين الحائز من الحصول على عقد رهن رسمي صحيح لفائدة هيئات القرض والبنوك وهذا من أجل ضمان العقود المتوسطة والطويلة الأمد، وعليه يحق لكل من يحوز شهادة حيازة قانونية خاضعة لإجراء الإشهار، التصرف كأنه المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك، حسب المادة 43 من القانون 25/90

2 - وكيل المالك :

ويمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا معينا للوكالة فطالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة. ولقد نصت عليه صراحة المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، ولقد نصت المادة 570 من القانون المدني الجزائري على أن " الوكالة والإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه "ض

المستأجر المرخص له

يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا الأخير عبارة عن قطعة أرضية أو بناية أن يطلب رخصة بناء وذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه، واستنادا لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 يحق لمستأجر العقار سواء كانت قطعة أرضية أو بناية، أن يطلب رخصة البناء ويجب عليه أن يتحصل

¹ - تنص المادة 47 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أن تصفى الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال اعداد مسح الاراضي العام، وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الامر 74/75 المؤرخ في 12/12/1975

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

على ترخيص مكتوب، يرفقه في ملف طلب الرخصة، فيكون موضوع الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه.¹

الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية : ويقصد بها الشخص المعنوي، نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على جواز أن تقدم الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية طلبا للحصول على رخصة البناء بشرط أن ترفق طلبها بنسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

وحسب المادة 82 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية فإن التخصيص هو يعني تخصيص إستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة خدمة الصالح العام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها

وبمقتضى المادة 84 من نفس القانون ينشأ بقرار إداري ويلغي أيضا بمقتضى قرار إداري وقد يكون حسب المادة 86 تخصيصا داخليا كان تخصص الجماعة العمومية مالا وطنيا خاصا تابعا لها من أجل إحتياجاتها الخاصة.

كما انه يكون التخصيص خارجيا عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة جماعة عمومية أخرى أو مؤسسة عمومية تتمتع بإستقلال مالي.²

صاحب حق الامتياز

لم يتطرق إليها قانون التهيئة والتعمير ولا المرسوم التنفيذي 176/91 ونصت عليه المادة 51 من القانون رقم 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على أنه " يمكن

¹ لمادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

² محمد علي، واسع موسى، الاجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر، السنة الدراسية 2019\2020، مذكرة مقدمة لنيل، ماستر، جامعة برج بوعرييج ص34، 35.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

التنازل أو المنح بإمتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف لمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي والمؤسسات ذات الطابع الإقتصادي والأشخاص الطبيعيين أو الإعتباريين الخاضعين للقانون الخاص يعطي منح الامتياز بإعتبار المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول¹

وعلى ذلك فقد منح هذا القانون بالمادة 51 منه الحق لصاحب حق الإمتياز على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية أو المعترف بمنفعتها العمومية في طلب رخصة البناء كشخصية جديدة لم يتعرض له القانون 29/90 ولا حتى المرسوم التنفيذي 176/91.²

ولقد حددت التعلية الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07-09-2017 التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر، والتي تنص على أنه " كل مشروع يتطلب أشغال تسطیح هامه وأو عمليات حفر عميقة وأو عمليات هدم تعتبر كمشروع يشكل خطرا بالنسبة للمحيط المباشر لاسيما في الحالات التالية :

وجود بنايات مجاورة أو هدم وأو بناء يتواجد بين أنسجه عمرانية قديمة (البناء القديم) تواجد شبكات محاذية للمشروع أو باطنية قرب البنية التحتية للطرق والشبكات الأرضية ذات شكل غير منتظم و/أو منحدر شديد؛

- بناية متواجدة بين طريقتين على مستويين مختلفين يكون الفارق بينهما أكبر أو يساوي 06 أمتار

¹ - دعزي الزين قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 221.

² - رمزي حوحو، المرجع السابق ص18.

- حفر بعمق أكبر أو يساوي مترين¹

الفرع الثاني : ملف طلب رخصة البناء

حيث يجب أن يرافق طلب رخصة البناء بمقتضى المادة (43) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها بالملفات التالية:

أولاً: الملف الإداري

ولقد نصت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 على الملف التالي

1 - مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر

2 - قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة

3 - شهادة قابلية الإستغلال مسلّمة وفقاً للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلاب لدعم طلبه، بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوائم²

ثانياً: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، ويحتوي على :

1 - مخطط الموقع على سلّم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

¹ - التعليمات الوزارية رقم 004، المرجع السابق، ص 2

² - المادة 43، المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق .

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

2 - مخطط الكتلة على سلم 2001 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها نقل أو تساوي 500 م²، أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها نقل أو تساوي 5000 م² وتتعدى 500 م² وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م². هذا المخطط على البيانات الآتية: ويحتوي على،

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها الأسيجة عند الإقتضاء والرسم.

- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.

- نوع طوابق البناءات المجاورة أو إرتفاعها أو عددده.

- إرتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها

وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.

- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.

- بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية،

وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة 1 الأرضية.

- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 1/50 بالنسبة للبناءات التي نقل مساحة

مشماتتها عن 300 م² وعلى سلم 1001 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشماتتها

بين 300 م² و 600 م² وعلى سلم 2001 بالنسبة لباقي البناءات : للتوزيعات الداخلية

المختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة

والمقاطع الترشيديية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه

القريب.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

عند الاقتضاء ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم. ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الإحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

4 - مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري ذلك، للأشغال وأجال إنجاز

5 - الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الإقتضاء

ثالثا الملف التقني : نصت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 ويحتوي

على:¹

1 - باستثناء مشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم

البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية :

- عدد العمال وطاقة إستقبال كل محل

- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة

- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة

للشرب والتطهير والتهوية

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة

- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها

بالنسبة للبناءات الصناعية

- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق

¹ - المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة إنبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية -مستوي الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لإستقبال الجمهور.¹

2 - تتضمن دراسة الهندسة المدنية

- تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:

* تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنىة

* توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل

- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

وقد اشترط المشرع مقتضى المادة (44) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19² بأن بعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات المهندسة المدنية المرفقة بطلب رجعية البناء من قبل مهندس معماري بالاشتراك مع مهندس في الهندسة المدنية لممارسين للمهنة حسب الإجراءات القانونية المعمول بها والتأثير عليها من طرفهما. كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة الملف المعماري لمشاريع البناء من أجل الحصول على أي رأي مسبق قبل إنجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية، وفي هذه الحالة يجب أن تودع باقي الملفات بعد موافقة المصالح المختصة، من أجل الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة وإلا يعتبر الرأي المسبق ملغى.

¹ المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

² - المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

وقد أقرت التعليمات الوزارية رقم 004 السالفة الذكر بعض التدابير الخاصة والمتمثلة فيما يلي :

تدابير خاصة لدراسة عقود التعمير

قصد ضبط إعداد عقود التعمير لا سيما رخصة البناء ورخصة الهدم من الناحية التقنية أن تخضع المشاريع المحددة في هذه التعليمات إلى تدابير خاصة تتمثل فيما يلي :

1. التصريح بهشاشة الموقع نتيجة لأشغال التسطیح والحفر:

المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قد قاما بإعداد رخصة البناء ملزمان بملء إستمارة التصريح بهشاشة الموقع الناجم عن أشغال التسطیح أو الحفر و/أو الهدم حسب النموذج المرفق لهذه التعليمات والذي يلزم إرفاقه بملف طلب رخصة البناء وأو رخصة الهدم، كما يمكن لهما إدراج المعلومات المتضمنة لنموذج التصريح ضمان البيان الوصفي لرخصة البناء و/أو الهدم.¹

2. الدراسة التكميلية

يجب أن تتضمن ملفات طلب رخصة البناء وأو رخصة الهدم إجباري دراسة تكميلية بالنسبة للمشاريع التي تم التصريح بها بأن أشغالها تشكل خطرا على المحيط المباشر تتألف الدراسة التكميلية أساسا من :

- دراسة تضمن استقرار موقع إقامة البنايات والمنشآت المتاخمة مركزة على دراسة أرضية ملائمة والتجارب المخبرية
 - يقوم بهذه الدراسة مكتب الدراسات وتصادق عليها الهيئة الوطنية للمراقبة
- التقنية للبناءات CTC

- التعليمات الوزارية 004، المرجع السابق، ص.2.¹

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

- بيان وصفى لمنهجية انجاز اشغال التسطیح وإنجاز المنشآت التحتية وأو الفوقية التي تشكل خطرا على المحيط المباشر، مقيدا بجدول زمني لمختلف مراحل الأشغال المعنية، يحين إذا اقتضى الأمر عند تسليم عقد التعمير المطلوب

فيما يخص هذه المشاريع يوكل دراسة ملف رخصة البناء إلى الشباك الوحيد للولاية طبقا للتنظيم المعمول به،¹

المطلب الثاني : هيئات منح رخصة البناء وكيفية تسويتها

لقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 في تصوره الأولي، تسهيلات في كفيات دراسة وتسليم عقود التعمير من خلال تخفيف الإجراءات الإدارية الرامية إلى تعجيل معالجة ودراسة الملفات وتقليص عدد الوثائق المكونة لملفات طلبات عقود التعمير كما كان يفترض أن هذه التسهيلات والمرونة المدرجة في الإجراءات الإدارية المتعلقة بتسليم عقود التعمير والمعتمدة في المرسوم التنفيذي سالف الذكر، لقائدة ملتيمي الطلبات أن توفر محيطاً للتشاور يتسم بالفعالية والسرعة، دون التخلي عن المبادئ الأساسية المتعلقة بالأسس الخاصة بالعمران والبناء، أي شغل الأراضي وحقوق إستعمالها وكذا البناء.

كما أن ضمان إختصار أجال تسليم عقود التعمير اعتمد على تنصيب الشباك الوحيد على مستوى البلديات والولايات لدراسة ومعالجة ملفات طلبات عقود التعمير، مما يسمح ملتمس طلب عقد التعمير من جهة وللمصالح والإدارات العمومية، من جهة أخرى، القيام بالإجراءات الإدارية في إطار مريح ومواظب دون المساس بنوعية الدراسة ومعالجة الملفات.

2

¹ - التعلیمة الوزاریة رقم : 004، المرجع السابق ص، 2 و 3

² - التعلیمة الوزاریة المشتركة رقم 01 المؤرخة في : 18/04/2017 المحددة لكفيات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، ص 1 و 2.

الفرع الاول : الجهات المختصة بمنح رخصة البناء

أولا/ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

من اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي المقررة له قانونا هي تسليم رخصة البناء ولكن هذه الصلاحيات أو الاختصاصات تنقسم إلى صفتين وهما أحيانا بصفته ممثل للبلدية وأحيانا أخرى بصفته ممثل للدولة.¹ وهذا طبقا لنص المادة 95 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 يتعلق بالبلدية الجريدة الرسمية رقم 37 مؤرخة في 2011/07/03 وهذا ما حددته أيضا المادة 65 من القانون رقم 29/90 الحالات التي تصدر فيها رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي :

1- في حالة وجود مخطط شغل الأراضي بصفته ممثلا للبلدية.

2- في حالة عدم وجود مخطط لشغل الأراضي بصفته ممثلا للدولة وبعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي.²

أ - بصفته ممثلا للبلدية :

تنص المادة 48 من القانون 15- 19 على أنه يتم دراسة ملف تسليم رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للبلدية وذلك عندما يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليمها.

وعليه فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر القرار المتعلق برخصة البناء في هذه الحالة، إذا كانت البلدية التي بها الأعمال المعنية بالترخيص مشمولة بمخطط شغل الأراضي.

¹ حاجي منصور، محاضرات غير منشورة في قانون التهيئة والتعمير، أقيمت على طلبية السنة الثالثة تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس المدية، السنة الجامعية 2009-2010.

² مزاري لطي، رخصة البناء والنزاعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء - الجزائر، دفعة التخرج

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

ويكون ذلك بالتأكد من مطابقة الأشغال أو عدمها للمخطط التوجيه، ولالأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير ونصت المادة 39 من المرسوم 90-29 على أنه يجب استشارة العديد من المصالح من أجل إبداء رأيها في رخصة البناء المراد منحها لارتباطها بعدة مجالات، وتتمثل هذه المصالح في مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد البنايات التي تستعمل لاستقبال الجمهور والبنايات السكنية (المتعلقة بمكافحة الحرائق والبنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري).

المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة. مديرية الفلاحة على مستوى الولاية بالنسبة للبنايات والمنشآت للاستعمال الفلاحي أو التعديل البنايات الموجودة.¹

وعند الاقتضاء يمكن إضافة آراء الجمعيات المعنية بالمشروع كالمباني الثقافية أو الدينية أو الرياضية.

ب - بصفته ممثلاً للدولة

طبقاً لنص المادة 65 من القانون 90-29 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للدولة، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي في البلدية المعنية.

وفي هذه الحالة، يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصالح المستشار بالولاية، الطلب خلال ثمانية أيام تسري من تاريخ إيداع ملف الطلب حسب نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19، حيث يفصل الشباك الوحيد للبلدية في الطلب في أجل 15 يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

وهذا ما جاءت به التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01،¹ والتي تنص على:

¹ - رمزي حوحو، المرجع السابق، ص 244

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

راي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية " وفقا للصلاحيات المخولة لها والتدابير المنصوص عليها بموجب المادتين 11 و 46 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، يجب تصدر مصالح الدولة المكلفة بالتعمير رأياً فيما يخص مطابقة المشروع مع أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مستوى التحقيق العمومي، أو في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو بتلك المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، مما يُصبح رأياً مرجحاً عند منح عقد التعمير²

- الشباك الوحيد للبلدية

في حالة ما إذا كان اختصاص تسليم رخصة البناء يعود إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن دراسة الطلب يتم من طرف الشباك الوحيد للبلدية وهذا طبقاً لما جاء في نص المادة 48 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة. . . من خلال ممثليها في الشباك الوحيد وذلك في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، هذا ما ورد في الفقرة 2 من نفس المادة للمصالح المستشارة في أجل ثمانية أيام للرد من تاريخ استلام طلب الرأي.

- تشكيلته

نصت المادة 58 من المرسوم 15-19: على انه " يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية، ويتكون من الأعضاء الدائمين :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيساً

¹ - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في : 18 افريل 2017 المحددة لكيفيات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، وزارة السكن والعمران والمدينة، وزارة الداخلية والجماعات المحلية، ص 2
² - التعليمات الوزارية رقم 01، المرجع السابق، ص 2.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

- رئيس القسم الفرعي 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.

الأعضاء المدعويين، يمكن 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 والسكان

- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز)

يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في

أعماله.

تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية، وتكلف بما يأتي :

- استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها،¹
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد
- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى
- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها إن اقتضى الأمر، إلى صاحب الطلب
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
- استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران
- ضبط البطاقة الإلكترونية
- يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (8) أيام، في دورة عادية وفي دورات غير عادية، بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة
- ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع
- و تطبيقاً لأحكام التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 السالفة الذكر والتي تنص على:²
- احترام الآجال القانونية لدراسة وتسليم عقود التعمير تمثل الشفافية والسرعة في دراسة الملفات وكذا تقليص آجال تسليم عقود التعمير الأهداف الأساسية المقررة في المرسوم

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 19|15، المرجع السابق، المادة 58

² المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه. يجب أن تكون هذه الأهداف لا مناص منها أو بالأحرى إلزامية، حيث يجب تضافر جهود جميع المتدخلين في سلسلة معالجة وتسليم عقود التعمير لتحقيق الغرض المنشود.

يجب أن يُفصل الشباك الوحيد للبلدية والولاية في طلبات الرخص في أجل الخمسة عشر (15) يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب وذلك بعد استشارة وجمع آراء المصالح المعنية.

في حين يجب التذكير أنه يمكن للشباك الوحيد الانعقاد وإعتبار، في حالة ما لم تبدي المصالح المستشارة رأيها في أجل الثماني (8) أيام التي تلي تاريخ استلام طلب الرأي، أن رأي ممثلها في الاجتماع يعبر عن موقفها كمصالح مستشارة و/أو كإجابة ضمنية بالموافقة.

1»

وفي حالة عدم الرد في هذا الأجل الممنوح لها، يعتبر سكوتهم موافقة، وذلك بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى في ما يخص معالجة الملفات، هذا طبقاً للمادة 47 فقرة 2 من المرسوم نفسه.

والشباك الوحيد للبلدية ملزم بالفصل في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب. (

ومن خلال ما سبق ذكره نستنتج أن المشرع الجزائري قد استحدثت جهازين لاجراء التحقيق العمومي في طلب رخصة البناء، وهما الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية، وذلك من خلال المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي، 15-19، ويعد اجراء منطقيا

¹ - التعليمات الوزارية رقم : 01، المرجع السابق، ص 2.

الفصل الأول.....الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

وايجابيا أتي به المشرع الجزائري لفائدة صاحب الطلب والادارة على حد سواء مقارنة بالمرسوم التنفيذي 91 - 176 (الملغي).

ويتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار من طرف رئيس الدائرة المختص، غير أنه يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة، وفي هذه الحالة، يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا، أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة.

ثانيا - اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء

ان اختصاص منح وتسليم رخص البناء، قد منح ايضا إلى الوالي باعتباره ممثلا للدولة حسب ما نص عليه القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بقانون الولاية، وهذا فيما يخص بعض المشاريع والبنائيات التي رأى فيها المشرع الأولوية ودرجة من الأهمية التي لا تدخل في اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ولو بصفته ممثلا للدولة وتتمثل في الحالات التي تحدثت عنها المادة 66 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04، والتي يمكن حصرها فيما يلي البنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية، وكذلك البنائيات والمنشآت المنجزة للإنتاج وتوزيع وتخزين الطاقة، وكذلك المواد الإستراتيجية والبنائيات الواقعة في المناطق الساحلية حسب مفهوم المادة 45 و46 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹

و نصت المادة 49 من المرسوم 15-19 على أنه يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء بعد أن يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب في (07) سبعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران، مرفقا بالرأي المتعلق بمصالح التعمير التابعة للبلدية وذلك لدراسة وابداء الرأي فيه خلال 8 أيام الموالية لإيداع الطلب والتي نصها

¹ - القانون 29/90، المرجع السابق، المواد 45 و46

الفصل الأول.....الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

كالتالي " المادة 49 : عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (7) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك أجل الثمانية (3) أيام الموالية لتاريخ إبداع في الطلب.¹

أ - الشباك الوحيد للولاية

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكيفية سيره بموجب أحكام المادة 59 من هذا المرسوم وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية.

و حسب نص المادة 59 يتكون الشباك الوحيد للولاية من : " يتكون الشباك الوحيد للولاية الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير من :

- ممثل الوالي

- المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء

- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله

- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

- مدير أملاك الدولة أو ممثله.

- مدير المحافظة العقارية أو ممثله.

- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.

¹ - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

- 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 ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG)
- مدير البيئة أو ممثله. مدير
- مدير السياحة أو ممثله
- مدير الثقافة أو ممثله
- مدير الصحة والسكان أو ممثله مدير
- يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله
- ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.
- يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية :
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عددها 200 وحدة سكنية ويقبل عن 600 وحدة سكنية

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة (1) كل خمسة عشر (15) يوما، على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيسالشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

يزود الشباك الوحيد في إطار سيره بأمانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير التابعة

للولاية، وتكلف بما يأتي استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مؤشر،

- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للولاية.

- إرسال الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد على مستوى

الولاية

- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى

- تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية

- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.

- استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا

القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران

- ضبط البطاقة الإلكترونية

يتم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية بموجب قرار ممضي من طرف الوالي

المختص إقليميا¹

¹ - المرسوم التنفيذي 19|15، المرجع السابق، المادة 59.

ثالثا - اختصاص الوالي المنتدب :

لقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 2020 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بعدة اجراءات جديدة لاسيما ما تعلق منها بكيفية معالجة طلبات رخصة البناء على مستوى المقاطعات الادارية حيث عدلت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 20 - 342 المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فانه عندما يكون من اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخص البناء فنها تكون متعلقة بالمشاريع الآتية :

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها

- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكاناتها مائتي (200) وحدة سكنية وأقل من ستمائة (600) وحدة سكنية،

- مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر. وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 مكرر من هذا المرسوم.¹

ولقد أضافت المادة 58 مكرر من المرسوم المذكور سابقا : يتكون الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية التي يتم فتحه على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير من :

- المدير المنتدب المكلف بالتعمير رئيسا أو ممثله.

ممثل الوالي المنتدب.

¹ - المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 2020 المعدل والمتمم المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 71 لسنة 2020

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

- ممثل رئيس المجلس الشعبي الولائي

رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

- المدير المكلف بالثقافة أو ممثله

- المدير المكلف بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية أو ممثله.

- المدير المكلف بالصناعة أو ممثله

- مدير الحماية المدنية أو ممثله.

- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز " سونلغاز أو ممثليها من الشركة الجزائرية

لتسيير شبكة نقل الكهرباء'GRTE والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز GRT.

.. . .

يجتمع الشباك الوحيد بمقر المقاطعة الادارية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة

(1) كل خمسة عشر (15) يوما على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك. ترسل

الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال وبكل وثيقة ضرورية اخرى الى الاعضاء من طرف

رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) ايام على الاقل من تاريخ الاجتماع. . .

يزود الشباك الوحيد في اطار سيره بأمانة تقنية تنصب على مستوى المديرية المنتدبة

المكلفة

بالتعمير. . . وينشأ الشباك الوحيد للمقاطعة الادارية بموجب قرار من الوالي

المنتدب¹.

¹- المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 2020، المرجع السابق.

3 - اختصاص الوزير المكلف بالعمران

إن الوزير المكلف بالتعمير والبناء بالنسبة للمشاريع المهيكلّة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، ذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين ولا يصدر الوزير المكلف بالتعمير قراره إلا بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

وحسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 فإن تحضير ملف الطلب في هذه الحالة يتم من طرف الشباك الوحيد للولاية، وحسب نص المادة 42 من المرسوم 90-29 يجب على مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أن ترسل أربعة نسخ من الطلب مرفقة بجميع الآراء المستوفاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء، ونصت المادة 43 من نفس المرسوم، فإن قرار منح رخصة البناء يبلغ إلى المعنى في أجل أربعة أشهر الموالية التاريخ الطلب وحسب نفس المادة فإنه في جميع الحالات سألفة الذكر، إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، تتوقف الأجل المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعولها ابتداء تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات، وبهذا تكون قد تطرقنا إلى الآجال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 والتي في غضون تصد رخصة البناء.¹

و نصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر على انه يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية

- مشاريع السكنات الجماعية التي عددالسكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

¹ - المادة 42 من القانون 90-29، المرجع السابق.

الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحسابالدول الأجنبية أو المنظمات الدولية
ومؤسساتها

العمومية وأصحاب الامتياز

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

المصالح المستشارة أثناء التحقيق قبل منح رخصة البناء

تم النص على المصالح المستشارة أثناء التحقيق في نص المادة 47 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19¹ وتتمثل في ما يلي - مصالح الدولة المكلفة بال عمران على مستوى الولاية مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري وبصفة عامة كل بناية تستعمل الاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق - المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به

مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، في إطار أحكام المادة 49 من القانون 90 - 29، مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية - للمصالح المستشارة أجل ثمانية أيام للرد، من تاريخ استلام طلب الرأي. وفي حالة عدم الرد في هذا الأجل الممنوح لها، يعتبر سكوتهم، موافقة، وذلك بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات، هذا طبقا للمادة 47 فقرة 2 من المرسوم 15-19 وفي بعض الملفات الخاصة أقرت التعليمات الوزارية رقم 004 السالفة الذكر أنه "عند استلام ملف طلب رخصة البناء و/أو رخصة الهدم، ترسل نسخة من ملف المشاريع المصرح بأن أشغالها

¹ - المادة 47 المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع السابق.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

تشكل خطرا على المحيط المباشر بمفهوم هذه التعليمات من طرف المهندس المعماري أو المهندس المدني، إلى ممثلي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية على مستوى الشباك الوحيد، وللذان بدورهما يقومان باعداد في طرف ثمانية أيام بعد زيارة الموقع. محضر معاينة حسب النموذج المرفق بهذه التعليمات تمت النموذج المرفق بهذه التعليمات، حيث يؤكدان خلاله التصريح بوجود الخطر، يوجه المحضر إلى رؤساء الشباك الوحيد للولاية والبلدية، المختصين إقليميا¹

- المراقبة الميدانية من طرف الأعوان المختصين التابعين إلى مصالح التعمير

يلتزم مفتشي التعمير والأعوان المؤهلين لمصالح الدولة المكلفين بالتعمير والتابعين للبلدية بالعمل على المراقبة الدورية للورشات المفتوحة، لاسيما تلك المعنية بتطبيق هذه التعليمات

لما هم ملزمين أيضا بالسهر على احترام المواصفات التقنية المعمول بها وتطبيق الجدول الزمني للأشغال وتبليغ الولاية، رؤساء المجالس الشعبية البلدية مدراء الغيرة الهدية المعمارية والبناء المختصين إقليميا وفقا لصلاحيات كل منهم بكل توقف أو معاينة الحار العال تشكل احتمال وقوع خطر

در التذكير بأن عملية المراقبة هذه لا تستتني المسؤولية المشتركة لمكتب الدراسات كلف بالمتابعة ومؤسسة الإنجاز في تحديد شروط ائمة لإنجاز الأشغال طبق للتنظيم المعمول به.²

¹ - التعليمات الوزارية رقم : 004، المرجع السابق، ص02

² - المرجع نفسه، ص02

الفرع الثاني: الفصل في طلب رخصة البناء وأثارها

أولا : أشكال منح رخصة البناء

تتمثل أشكال المنح لرخصة البناء فيما يلي :

1- المنح الصريح لرخصة البناء

يتم المنح الصريح لرخصة البناء بعد أن يستوفي ملف الطلب لكافة المستندات والبيانات اللازمة، وكانت الأعمال المراد استصدار رخصة بشأنها مطابقة لقواعد البناء والتعمير المعمول بها، وإذا قامت الجهة الإدارية بالموافقة على الطلب وقبوله تمنح بذلك رخصة البناء لكي يقوم بمقتضاه المستفيد مباشرة الأشغال ويجب تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات التي منح الترخيص على أساسها، وأن تكون مواد البناء المستخدمة للمواصفات المقررة ولا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات إلا بعد الحصول على ترخيص جديد في ذلك من الجهة المختصة.

كما انه لا بد من تبليغ قرار منح الرخصة لصاحبه في الأجل المحددة وهذا ما جاءت به المادة 55 من المرسوم التنفيذي 15-19 " يبلغ 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.

و 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 توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف بمقر المجلس الشعبي البلدي.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

مرفقة بتحفظ نسخة مؤشرا عليها بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء، بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار".

كما أنه لا بد من إجراء إشهار ملائم للرخصة حسب نص المادة 56 من نفس المرسوم ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملتصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطاب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة (1 سنة) وشهر. ¹

2- منح الرخصة بتحفظ

إن السلطة الإدارية المختصة في حالة قبولها بتسليم رخصة البناء يمكنها أن تجعلها مصحوبة إما بتحفظات أو اقترانها بفرض التزامات معينة. ¹

وتطبيقا لذلك قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في حكم لها كالاتي " حيث من المقرر قانونا أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع تحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها أو بعدها بالصحة العامة والأمن العام فإنه يتعين على الإدارة معاينة وفحص كل حالة على إنفراد للتوصل وعلى ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو الأمن العام إلى ما إذا كان الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب إتباع هذا أو ذلك الشرط الخاص" ²

¹ - اسعاد سامية، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقاء - الجزائر، دفعة 2003|2002، ص 27.

² - قرار رقم 22-236 صادر عن المحكمة العليا الغرفة الادارية المؤرخ في : 11|07|1981 مجلة الاجتهاد القضائي 1987، عدد خاص، ص 196.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

ونصت المادة 54 من المرسوم م التنفيذي 15-19 على أنه " يجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أنيحتها، عندما تقتضي البنائات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو إرتفاقات خاصة".

3- منح الرخصة بالالتزام

أي أن تمنح رخصة البناء مقيدة بالالتزامات وخدمات ينبغي على صاحب الرخصة أن يهتمها عندما تقتضي البنائات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أوالخدمات الخاصة.

ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السالف الذكر الحالات التي يمكن أن يتوقف فيها تسليم رخصة البناء كما ما يلي:¹

إنجاز منشآت كفيلة بضمان توفير السيارات المطابقة للإحتياجات العمارة المزمع بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية على أن تكون المنشآت كافية للمناورة والتوقف السيارات كل من مصلحة المستخدمين المستعملين الزبائن إذا كانت البناية المراد تشييدها معدة الاستقبال الجمهور.

إنجاز الهيئات الخاصة لدخول البناية المراد إنشاؤها ضمن إحترام شروط الأماكن المتعارف عليها، إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإدارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس.

- تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصلحة المشتركة في حالة بناء مؤسسات صناعية يفرض على طالب الرخصة إيجاد أجهزة المعالجة وتصفية الدخان والغازات المضرة بالصحة وكذا التقليل من مستوى الضجيج والحد من التعمير المنشور الذي

¹ مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد: القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء .

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

يتماشى والمساحات الطبيعية المجاورة لا سيما إذا كانت قليلة التجهيز والتي قد تشكل خطورة عليها.

الحد من التعمير المنشور في حالة ما إذا كان ذلك يهدد أراض فلاحية ذات جودة عالية أو أراض غابية.

بعد إصدار قرار منح رخصة البناء، يبلغ 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 على مستوى الولاية.

و نصت المادة 52 من المرسوم 15-19 على انه عندما تشمل الرخصة على تحفظات فاء القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبررا.

4 - رفض منح رخصة البناء : يمكن للسلطة المختصة رفض طلب منح رخصة البناء بناء على سلطة مقيدة حيث ينص القانون على رفض منح الرخصة في حالات معينة كما يمكن للإدارة أن ترفض طلب الرخصة بناء على سلطتها التقديرية تحقيقا للصالح العام، على أن يبلغ طبقا لنص المادة (50) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بقرار الرفض المسبب إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخ من ملف الطلب، ويكون الرفض كالتالي :

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

- السلطة المقيدة للإدارة في رفض منح رخصة البناء: وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في مادته (52) الفقرة الأولى على الحالة التي يجب على الإدارة رفض منح رخصة البناء وذلك في حال ما إذا كان مشروع البناء موضوع الطلب غير مطابقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة عليه الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو أية وثيقة تحل محله. وهذا التعديل الجديد الذي جاء به هذا المرسوم حيث لم يتم النص في المادة (44) من المرسوم

التنفيذي رقم -91- 176 على إمكانية منع الرخصة إذا مخطط شغل الأراضي في طور الانجاز وهذا ما قد يساهم في تمكين صاحب الطلب من الحصول على الرخصة بسرعة. كما نصت الفقرة الثالثة على أنه لا يمكن الترخيص بالبناء في الأرض المجزأة إلا إذا كان مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، وفي حال وجود الأرض مجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي فإن أحكام المخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار.

- السلطة التقديرية للإدارة في رفض منح رخصة البناء:

لقد منح المشرع للإدارة السلطة في تقدير قبول طلب رخصة البناء أو رفضها بمقتضى المادة (52) من المرسوم 15-19 حيث يمكن للإدارة أن تمنع منح تراخيص البناء في البلديات التي لا يشملها مخطط شغل الأراضي إذا ما كان مشروع البناء لا يتطابق مع مخطط التهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تتضمنها القواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها.

وقد نصت المادة 52 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر في حال منح رخصة البناء أو تشمل تحفظات فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة وجب أن يكون مبرراً.

5- قرار تأجيل طلب رخصة البناء

الحالة الأولى : لقد نصت المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹ على أنه يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل لتصدره السلطة التي لها صلاحية إصدار رخصة البناء لمدة لا تتجاوز سنة، وذلك في الحالة التي تكون فيها القطعة الأرضية المعنية داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير (مخطط التهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي)، حيث تحدد الأراضي المعنية وتضبط قواعد التعمير لترشيد استعمال المساحات والمواقع بالإضافة إلى تحديد المساحات المخصصة للمنفعة العامة.

الحالة الثانية : نصت عليها المادة 51 في الفقرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور سابقا إذا ما كان الملف يتطلب استكمال معلومات أو بيانات غير كاملة ينبغي على صاحبه تقديمها فإنه يؤجل إصدار قرار رخصة البناء إلى حين استكمال الملف.

6- حالة سكوت الإدارة عن الرد عن طلب رخصة البناء

لم يتم النص على الحالة التي لا ترد فيها الإدارة عن طلب رخصة البناء لا بالموافقة أو الرفض أو حتى التأجيل في قرار وذلك خلال المدة المحددة لذلك بحسب المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وهو ما قد يثير إشكالا قانونيا في تفسير إرادة الإدارة هل يعد قبولا ضمنيا بمنح رخصة البناء أم رفضها.²

إلا أن قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 نص في المادة 63 على أنه يمكن الطالب الرخصة في حالة سكوت الإدارة أو رفض الطلب رفع طعن قضائي، غير أن ما يلاحظ أن قرار الرفض كان نتيجة دراسة للملف وعدم تطابقه أما السكوت فهو موقف سلبي من قبل الإدارة وبالتالي يجبر الإدارة على إصدار قرار مهما كان مضمونه

¹ المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

² د أولاد رابع صافية اقلولي، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية. تيزي وزوي، الجزائر، ص 11.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

كما أنه طبقا لنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإنه في حالة عدم رد الإدارة خلال المدة المحددة قانونا يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن مقابل وصل لدى الولاية وتكون مدة الرد 15 يوم إما بالرفض أو بالقبول، وإذا لم ترد الإدارة خلال 15 يوم الموالية لطعن فإنه يحق لصاحب الطلب ايداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران لتأمر المصالح المكلفة بالتعمير في الولاية على أساس المعلومات المرسلّة بالرد على صاحب الطلب إما بالقبول أو بالرفض المبرر وذلك في أجل 15 يوم.¹

إنما يمكن أن تلاحظه من خلال نص المادة (62) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر أنه في حالة سكوت الإدارة يمكن لصاحب الطلب تقديم طعن أو لوفي حالة عدم الرد طعنا ثانيا وأجل الرد في كل طعن هو 15 يوم حتى يتم في الأخير الرد بالقبول أو الرفض المبرر وهذا ما يطيل ويبطأ إجراءات منح رخصة البناء وبالتالي فمن باب الأولي أن يتم النص على إجبار الإدارة على الرد مجرد تقديم طلب منح الرخصة بالقبول إذا كان الطلب طبقا للأحكام المعمولة بها أو الرفض المبرر تبريرا دقيقا.

ثانيا : آثار تسليم رخصة البناء.

عندما تمنح الإدارة رخصة البناء لشخص ما، فإن ذلك يمنح له حقوق أساسية أهمها الحق في البناء، كما يفرض عليه التزامات يجب عليه تنفيذها وإلا انه اعتبر مرتكبا لمخالفة تترتب عليها جزاءات تختلف باختلاف المخالفة المرتكبة، وبهذا فإن تسليم الإدارة لرخصة البناء للمستفيد منها ينتج آثار لهذا الأخير، كما أن للإدارة حق في مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء للرخصة.

أولا- نشوء حقوق والتزامات للمستفيد:

من الحقوق الأساسية التي تنشأ عن تسليم رخصة البناء نجد:

¹ - دعزري الرين رخصة البناء وحماية المدينة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، من 13

1- الحق في البناء:

يعتبر قرار منح رخصة البناء قرار منشأ للحق، وهو الحق في البدء بأعمال البناء، ولا يمكن إجبار المستفيد من الرخصة على الشروع في إنجاز الأشغال الواردة بقرار الترخيص على الفور، ولا بد عليه أن ينجزها خلال المدة المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء والا اعتبرت لاغية مما يستلزم عليه تقديم طلب جديد (7) ليستكملها، فالحق في البناء هو حق عيني بحيث أن الترخيص يستهدف مراقبة مدى مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول به في مجال البناء والتعمير، ولا يؤخذ بعين الاعتبار شخص طالبه.

2 - سحب أو نقل رخصة البناء.

يمكن للإدارة أن تقوم بسحب رخصة البناء أو نقلها حسب الحالات المقررة قانونا وتجدها

في نقطتين هما:

1. 2 سحب رخصة البناء.

إذا كانت رخصة البناء غير مشروعة مثل مخالفة القانون، أو لسبب تعديل قواعد التعمير، فإن للإدارة الحق في سحب رخصة البناء، فسحبها يمثل أمرا بعدم البدء في أشغال البناء مع إمكانية المتابعة الجزائية في حالة مخالفة هذا الأمر، ولا يمكن سحبها إلا إذا توافرت الشروط التالية :

كان يتم السحب من قبل السلطة الإدارية المختصة التي أصدرت قرار رخصة البناء مثلا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة البناء بصفة ممثلا للدولة يكون خاضعا للرقابة الوالي، ويكون لهذا الأخير أن يختص بسحب القرارات التي أصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أن يكون السحب خلال المدة القانونية المقررة، ويكون خلال شهرين من تاريخ الإعلان وتبليغ رخصة البناء، أما الرخص التي يتم الحصول عليها بطرق التدليس،

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

والاحتيايل مثلا لإدلاء بمعلومات خاطئة أثناء الطلب ففي هذه الحالة الحق في سحب رخصة البناء في أي وقت دون التقيد بأجل معين.

إن المشرع الجزائري لم ينص على حالات السحب في قوانين التهيئة والتعمير، لذا نظيف أمام هذا الفراغ القانوني القواعد العامة لسحب القرارات الإدارية، كون أن رخصة البناء قرار إداري لكن من واجب المشرع معالجة حالة السحب برخصة البناء في قانون التعمير لما لها من أهمية، لذا نقترح وضع مواد تعالج حالات عدم مشروعية رخصة البناء وإمكانية سحبها.

2. 2 نقل رخصة البناء:

بما أن رخصة البناء لها طابع عيني أي غير ملتصقة بصفة الطالب فإنها يمكن أن تكون محل نقل مثلا: شخص يشتري الأرض ومنحت لصاحبها الأصلي رخصة البناء، لكن لا يتم النقل مباشرة بل يجب أن تصدر الإدارة قرار بذلك، وتغير اسم المستفيد كما أنها غير ملزمة بإعادة النظر في الملف ووضع شروط خاصة، يجب عليها إصدار قرار بنقل رخصة البناء، دون انتهاء مدة صلاحية رخصة البناء، حيث يجب على المستفيد الأول من رخصة البناء موافقة على هذا النقل ويعاب على المشرع الجزائري أنه لم يتعرض إطلاقها لمسألة نقل رخصة البناء رغم أهميتها.

ثانيا - التزامات المستفيد من رخصة البناء.

من بين آثار تسليم رخصة البناء فرض التزامات على المستفيد من بينها هي:

1- دفع الرسوم المستحقة : من الالتزامات التي تفرض على المستفيد من رخصة البناء ضرورة دفع الرسوم المستحقة المحددة في قوانين المالية، وذلك حسب قيمة البناية الواردة بالتقويم الكمي والكيفي، كم اهو وارد في المادة 49 من القانون رقم 05/16

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

المتضمن قانون المالية لسنة 2006،¹ وهو يضم نوعين من البناءات والتي تتمثل في ما يلي:

البناءية ذات الاستعمال السكني أو الإستعمال المزدوج البناءية ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي.

فهذين نوعين من البناءية تختلف قيمتها المالية في البناء، وذلك راجع إلى اختلاف موجود في البناءات ذات الاستعمال المختلف من طرف المستفيد من رخصة البناء، كما يجب عليه دفع الرسوم المستحقة التي تختلف حسب قيمة البناء وحسب استعمال هذه البناءات لغرض معين

2 -الإعلان عن افتتاح الورشة: لا يجوز للمستفيد من رخصة البناء البدء في شغال البناء إلا بعد أن يقوم بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وهذا بمقتضى تصريح بانطلاق الأشغال، وهذا التصريح يعد نموذجه وزير التعمير، بالمقابل يتحصل المستفيد على وصل استلام يثبت أن المستفيد قام بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي.

3 - الإشهار فوق الأرض

على المستفيد من رخصة البناء وضع لافتة مرئية من الخارج خلال المدة الكاملة لعمل ورشة تحمل البيانات الخاصة برخصة البناء، وهذا بهدف إعلام الغير والمسؤولين، وتتمثل هذه

البيانات في ما يلي:

- مراجع رخصة البناء (رقم الترخيص، تاريخ صدوره، نوع البناء وطبيعته).
- تاريخ إفتتاح الورشة.
- التاريخ الذي سوف تنتهي فيه الأشغال.
- إسم صاحب المشروع.
- وإن إقتضى الأمر اسم مكتب الدراسات والهيئة المكلفة بالإنجاز.

¹ - القانون رقم 05/06 المتضمن قانون المالية لسنة 2006

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

ولا تسلم رخصة البناء إلا وفق الإشتراطات والتزامات تضعها الإدارة في قرار الترخيص، وعلى المستفيد الإلتزام بحدود ما يتضمنه هذا القرار وهذا ما نصت المادة 76 من القانون رقم 04/05¹ على أنه يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

ثالثا/ كفايات تسوية رخصة البناء

أمام نقشي ظاهرة البناءات اللاشعرية، التي برزت في غالبية المدن الجزائرية، اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعض البناءات الغير الشرعية التي أنجزها أصحابها، إما دون الحصول على رخصة بناء أو المنجزة فوق أراضي عمومية أو خاصة. كما أن المشرع تدخل لتسوية وضعية الشاغلين لقطع أرضية ممنوحة في إطار الأمر رقم 75 /26 المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية، والدين لا يحزون عل سندات ملكية قانونية وعلى الرغم من أن المشرع منع إقامة البناءات غير الشرعية إلا أنه وضع إستثناءات، حيث أوجب حالات تتم فيها التسوية وفق الشروط ومقاييس عمرانية، وعلى وجه الخصوص الأحكام التي ورد في القانون رقم 08/15 المتعلق بمطابقة البناءات.

و تشمل البناءات المعنية بالتسوية برخصة البناء فيما يلي:²

1/ البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء في هذه الحالة يكون صاحب البناء قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الانجاز لسبب من الأسباب، ونظر التجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول، وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لإعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء.

¹ قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير .

² - الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناءات الفوضوية دفاتر السياسة والقانون، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تمارست، الجزائر، العدد 11، جوان 2014، ص 167

الفصل الأول.....الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

2/ **البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الإنجاز غير أن موصفات الإنجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني، أي أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة الأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الإرتفاقات المحتملة.**

3/ **البنائات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء**

في هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في الإنجاز بدون رخصة وقام بإتمام البناية، وقد تكون ملكية العقار بسند رسمي أو بدون سند. غير أنه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية أو بسبب مخالفة المشروع القواعد التعمير والبناء.

4/ **البنائات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء كذلك في هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة أو لسبب مخالفة المشروع القواعد التعمير كما أضافت المادة 18 من نفس القانون شروط أخرى لتحقيق مطابقة البنائات وإتمام انجازها يتم ذلك حسب وضعية حالة كل بناية وذلك من خلال مراعاة الحالات الآتية :**

أ- **الطبيعة القانونية للوعاء العقاري:** ويتعلق الأمر بملكية العقار أيضا وتوفر سند الملكية لدى صاحب البناية وهو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة.

ب- **إحترام قواعد التعمير ومقاييس البناء :** بمعنى أن يكون مشروع البناية يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير والبناء، بالإضافة إلى ضرورة توفر شروط البناء والوسائل المستعملة فيه.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

ج- تخصيصها أو إستعمالها لاسيما فيما يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، أي أن لا يتنافى النشاط مع موقع البناية.

د- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات: وذلك من حيث تهيئة الموقع وقابلية توفر الشروط الضرورية للربط مختلف الشبكات كالكهرباء والغاز والماء وشبكات الصرف الصحي والطرق والمواصلات السلكية واللاسلكية. . الخ ولكي تتم عملية التسوية بشكل صحيح يستوجب على المكلفين بعملية التسوية أن يكونوا على دراية تامة بجميع العناصر التي يتكون منها كل صنف من البنايات من خلال الإستعانة بالتقارير والتحقيقات التي يقوم بها الأعدان المؤهلين وأن يقوموا بدراستها ليتمكنوا من الحكم على بناية بأنها قابلة للتسوية أملا، جميع البنايات المعنية بمطابقة البنايات والمذكورة في المواد من 19 إلى 22 من القانون 08/15 يجب أن تخضع التصريح حسب النموذج المعدل هذا الغرض يقدم إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، ويكون هذا التصريح في خمس (5) نسخ طبق للإستمارة.

في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيفاً لأشغال من أجل تحقيق المطابقة وتحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية. وإذا لم يتم الإمتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه يقوم الأعدان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة وعلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن.

الفصل الثاني

منازعات رخصة البناء

ان الحق في البناء له ارتباط وثيق ومترد مع حق الملكية الذي مناطه حرية الفرد في التصرف والاستعمال والاستعمال في الملك العقاري احتراماً لمبدأ قدسية الملكية العقارية. ولأجل تحقيق ذلك لزم الأمر وضع قواعد وأسس عامة وخاصة لضبط منظومة قانونية تعنى بالحق في البناء، وطالما أنه ليس حقاً مطلقاً فإنه يخضع لتنظيم خاص قائم على أسس قانونية تضمن حماية المصلحة العامة للمجتمع والمصلحة الخاصة للفرد وهذا ما تولته مختلف قوانين التعمير والبناء. ومن هذا المنطلق وجب تدخل الدولة بمفهومها المعاصر في أعمال البناء بمختلف أشكالها حفاظاً على النظام العام العمراني. فهي تولت وضع المقاييس العامة والخاصة لاحترام قواعد وآليات البناء قبل البدء في البناء وهذا ما يصطلح عليه بالرقابة القبلية. عن طريق التراخيص والشهادات التي تتولى منحها الإدارة المختصة والمكلفة برقابة أعمال التشييد والبناء ومن ضمنها رخصة البناء. والتي في مضمونها تعد قراراً إدارياً تمنحه الإدارة لصاحب المصلحة وتراعي في الإدارة من هذا الجانب ضرورة، احترام المصلحة العامة التي هي جوهر وجود الإدارة. ومن هذا تنشأ المنازعة الإدارية في مجال التعمير عموماً ورخصة البناء على الأخص، إذ الملاحظ وان منح رخصة بناء لطالبتها تجسيدا للحق في التصرف والاستعمال توازي فيه الإدارة ضرورة مراعاة تحقيق مصلحة أو منفعة عامة دون الإضرار بالغير الذي يعد طرفاً ثالثاً في عملية البناء أو المنازعة الإدارية.

ان للإدارة سلطة تقديرية في هذا المجال حفاظاً على المصلحة سواء العامة أو الخاصة، غير ان هذه السلطة محدودة فهي ليست مطلقة، وهنا يبرز دور القاضي بصفة عامة في ضبط صلاحيات الإدارة وتقويمها بالنظر على أحكام القانون وكذا في تقويم أعمال وتصرفات الأفراد بل وفي معاقبتهم على عدم احترامهم للقانون ومن هذا الباب فإنه يمكن تنشأ عن رخصة البناء منازعة إدارية الهدف منها مراقبة مدى مشروعة القرار القاضي بمنح رخصة البناء كما تهدف إلى النظر في مدى مسؤولية الإدارة عن أعمالها بالنظر إلى الأضرار التي قد يحدثها هذا القرار كما قد تنشأ عن قرار رخصة البناء منازعة مدنية تتولى النظر فيما بين أطرافها الطبيعية مدى احترام القانون ومسؤولية كل طرف في النزاع وقد تثار

مسألة التجريم أي النظر في الجرائم الناتجة عن رخصة البناء وعدم احترامها أو تجاوز مقتضياتها. وهذا ما سنتناوله في هذا الفصل ضمن مبحثين

المبحث الأول : منازعات رخصة البناء أمام القضاء الإداري.

المبحث الثاني : منازعات رخصة البناء أمام القضاء العادي.

المبحث الأول : منازعات رخصة البناء أمام القضاء الإداري

يعد النزاع إداريا كلما كانت الأشخاص التي حددتها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ طرفا فيه وهي الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري. وكون قانون العمران فرع من فروع القانون العام فإنه يرتبط أساسا بالقانون الإداري وبنظرية المنازعة الإدارية بصفة عامة ومن هنا فإن رخصة البناء ومنحها أو رفضها أو سحبها من طرف الإدارة المكلفة أو التعويض عن ما تسببه من أضرار يكون الاختصاص للنظر في ذلك للقاضي الإداري دون سواه. ولأجل ذلك فيمكن حصر الدعاوى التي تثار بمناسبة رخصة البناء في اغلب الأحيان ومطروحة دوما على القضاء في دعوى الإلغاء أو دعوى المشروعية ودعوى التعويض. وللتين سنتناولهما في المطلبين التاليين. ويمكن حصر الحالات المطروحة بمناسبة رخصة البناء في حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء وحالة صدور قرار بقبول منح الرخصة ثم يليه قرار بسحبها وأما الحالة الأخيرة فهي صدور قرار بالقبول ثم يليه قرار بوقف الأشغال.

المطلب الأول : دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى في القضاء الإداري. ولا تزال تحظى باهتمام الباحثين. وذلك لأنها تتميز بأحكام خاصة تجعل منها وسيلة فعالة لتجسيد مبدأ المشروعية² فدعوى إلغاء قرار رخصة البناء أو رفض منحها أو قرار سحبها بعد المنح والدعاوى الأخرى المتفرعة عنها³. يكون من اختصاص القضاء الإداري حصرا طالما وان البلدية أو الولاية أو الولاية المنتدبة ووزير التعمير يكون طرفا فيها وهي كذلك لكونها صاحبة الاختصاص في

¹ القانون 09/08. مؤرخ في 18/صفر عام 1429 الموافق ل25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر رقم 21

² د قروف جمال أستاذ محاضر بجامعة 1955/08/20 سكيكدة -الخصومة في القضاء الجزائري -دار الهدى الجزائر. 2022. الصفحة 27

³ ومثالها دعوى التفسير التي قد تطرح لتفسير قرار يخص رخصة البناء.

منحها وفقا لما تحدده النصوص القانونية ذات الصلة. حيث يلتزم من القاضي في هذا الباب طبقا لإجراءات محددة الحكم بعدم مشروعية القرار الإداري أو إلغائه وبذلك تكون صلاحياته مقيدة ومحصورة. أما إذا ما ثبت العكس فإنه يفصل بمشروعية القرار وقانونيته ويؤدي ذلك إلى عدم إلغائه. ولتسليط الضوء على هذا النوع من الدعاوى يجب أولا التطرق إلى ما هو من شروطها الواجب توفرها سواء القبلية أو اللاحقة على رفعها للقضاء وبحسبه يمكن القول وان هناك شروط إجرائية وأخرى موضوعية. وقبل كل حديث عن هذه الدعاوى وإجراءاتها لزم الأمر التعريف بهذه الدعاوى أولا ثم التطرق لشروطها وإجراءاتها.

هناك عدة تعريفات فقهية لدعوى الإلغاء منها على سبيل المثال أنها. تعتبر دعوى بمثابة التطبيق النموذجي لقضاء الإلغاء. كما يقصد بها تلك الدعاوى التي يرفعها احد الأفراد إلى القضاء الإداري بطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون. وعرفها البعض الآخر بأنها الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية -المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة - التي تهدف إلى إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته نظرا لما يشوب أركانه من عيوب. كما عرفت بأنها توجيه الإجراءات ضد قرار بهدف إلغائه نظرا لمخالفته للقانون. كما جاء في تعريفها هي الدعوى التي يرفعها إلى محكمة العدل العليا بصفتها محكمة قضاء إداري. كل ذي مصلحة ومباشرة تضرر من جراء قرار إداري تنفيذي. صدر عن إدارة عامة واثربذاته في مركزه القانوني. طالبا الحكم بإلغاء القرار المذكور. إذا كان معيبا. ويكون الحكم الصادر بإلغاء القرار المعيب حكما ذا حجية قبل الكافة. كما يقصد بها أيضا تلك الدعاوى التي يرفعها احد الأفراد إلى القضاء الإداري بطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون. كما تم تعريفها بأنها (الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها ويرفعها صاحب الصفة القانونية والمصلحة أمام جهة القضاء الإداري المختصة طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار إداري نهائي غير المشروع) ¹

¹ اد قروف جمال المرجع السابق ص28/29.

أما الفقه العربي فلقد قدم العديد من التعريفات أهمها. (هو القضاء الذي بموجبه يكون للقاضي ان يفحص القرار الإداري فإذا تبين له مجانية القرار لقانون حكم بإلغائه. ولكن دون ان يمتد حكمه إلى أكثر من ذلك. فليس له تعديل القرار المطعون فيه أو استبدال غيره به¹ وبذلك فان دعوى الإلغاء أو دعوى تجاوز السلطة كما يطلق عليه في مجال قرارات التعمير تنسحب هي أيضا لقرار منح رخصة البناء أو برفض منحها أو القرار بسحبها بعد المنح. طبقا لما تمت الإشارة إليه من ان القرارات المتعلقة برخصة البناء تعد قرارات إدارية تخضع في رقابتها للقضاء الإداري. وعليه فنستنتج ان دعوى إلغاء قرار رخصة البناء هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إعدام القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة وتتنحصر سلطة القاضي هنا في البحث على مشروعية القرار ومدى توافقه مع قواعد القانون وأحكامه. وفي هذا الشأن فانه لا يستطيع ان يقوم بسحبه أو تعديله أو ان يصدر قرار بدلا عن القرار المعيب. وللإشارة فانه قبل التطرق لأسباب هذه الدعوى والآثار المترتبة عنها وجب التطرق وتوضيح شروط قبول دعوى إلغاء في القرار المتعلق برخصة البناء. ولقبول دعوى الإلغاء في قرار رخصة البناء يستلزم توفر جملة الشروط العامة المطلوبة والمشتترطة في كل دعاوى مهما كان نوعها هذا بالإضافة إلى شروط خاصة تتفرد بها دعوى الإلغاء بوصفها دعوى رقابة المشروعية وهذا ما سنتطرق له تفصيلا في الفرعين التاليين.

الفرع الأول : الشروط العامة لدعوى إلغاء قرار رخصة البناء.

نصت المادة 13 من القانون 09/08² (لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. . .) هذا بالإضافة إلى شرط الأهلية الذي يعد العمود الفقري للدعوى. فتبدو من القراءة الأولى ان هذه الشروط سهلة وبسيطة لكن عمقها يطرح العديد من المسائل المتشابهة والصعبة هذا بالنظر إلى ما تقضي به مجمل

¹ محمد الصغير بعلي. القضاء الإداري - دعوى الإلغاء - دار العلوم للنشر والتوزيع 2012 الجزائر ص 27.

² لقانون 09/08 السالف الذكر.

المحاكم الإدارية والعادية بخصوص صفة وأهلية التقاضي وكثرة الأحكام القضائية الفاصلة في هذه المسألة. وقد كتب الأستاذ محيو أنه يجب ان يتمتع المدعي بالصفة اللازمة لرفع الدعوى أي ان يتمتع بالأهلية القانونية للتقاضي وان يثبت وجود مصلحة له قائمة في الدعوى. كما كتب الأستاذ عوابدي (أما الصفة القانونية في رفع دعوى الإلغاء فهي الدعوى تندمج وتمتزج بالمصلحة. حيث صاحب الصفة القانونية في رفع دعوى الإلغاء هو نفسه صاحب المصلحة في رفع هذه الدعوى).¹

أولا : الصفة والمصلحة.

كما تمت الإشارة إليه ان المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية اشترطت على من يرغب في مباشرة الدعوى ان يتوفر فيه شرطين أساسيين هما صفة التقاضي والمصلحة المرجوة والمبتغاة من رفع الدعوى. فبالنسبة لشرط الصفة فصاحب طلب رخصة البناء الذي قوبل طلبه بالرفض سواء الصريح أو الضمني وكل من لحقه ضرر من قرار الإدارة مهما كان نوعه. له ان يرفع الدعوى للمطالبة بإلغاء القرار الصادر في مواجهته وفي نفس السياق فيجوز للغير الذي تتوفر لديه الصفة ان يباشر الدعوى ذلك ان رخصة البناء يراعى في منحها حقوق الغير حسن النية الذي قد يتضرر من القرار المرخص بالبناء والذي قد يمس حقوقه أو يضر بمصالحه كحرمانه من حقوق المظل أو الممر أو أشعة الشمس أو تجاوز العلو المرخص به أو بالتعدي على التجهيزات المشتركة. وتثبت أيضا هذه الصفة للشريك في الشبوع في الملكية الشائعة التي تخول للمالك الحق في إدارة الملك واستعماله أو استغلاله بحيث لا يضر بمصالح الشركاء الآخرين.

¹أرشيد خلوفي -قانون المنازعات الإدارية -شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل -ديوان المطبوعات الجامعية طبعة 2001 الجزائر، ص 161.

ومن هنا فإنه ليس للمالك على الشيوع ان يتولى البناء على الجزء المفرز من الأرض الشائعة قبل قسمتها إلا بعد موافقة أصحاب ثلاثة الأرباع من الأرض المملوكة. كما قد تثبت هذه الصفة للجار المباشر لصاحب الرخصة فيمكنه المطالبة بإلغائها بناء على تضرره منها. ولقد دأب القضاء الجزائري على مسالة البحث المعمق في مدى توفر الصفة من عدمه ذلك ان القانون يعتبرها الأساس القانوني لرفع الدعوى وهي من النظام العام يجوز إثارها من القاضي ومن تلقاء نفسه حتى دون ان يثيرها الخصم. كما تثبت للجمعيات الخاصة والناشطة في المجال البيئي أو العمراني ونظر للدور الحساس والمهم لها فان القانون 29/90 نص المادة 74 منه على ان (يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانوننا الأساسي ان تعمل من اجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط ان تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير)¹. كما خول قانون الجمعيات الصادر سنة 2012 للجمعيات صفة التقاضي لأجل تحقيق الأهداف التي أنشأت من اجلها وتسعى لحمايتها بموجب المادة 17 منه والتي نصها (تكتسب الجمعية المعتمدة الشخصية المعنوية والأهلية المدنية بمجرد تأسيسها ويمكنها حينئذ القيام بما يلي : . . . التقاضي والقيام بكل الإجراءات أمام الجهات القضائية المختصة بسبب وقائع لها علاقة بهدف الجمعية ألحقت ضررا بمصالح الجمعية أو المصالح الفردية أو الجماعية. أعضائها)²

وأما بالنسبة للمصلحة فإنه من المبادئ المستقر عليها لرفع الدعاوى بصفة عامة أن لا دعوى بدون مصلحة فالمصلحة هي الفائدة العملية المبتغاة من التقاضي وتعتبر من أهم الشروط لقبول الدعوى فلا يقبل الطعن مهما كان نوعه فيما يتعلق بقرار رخصة البناء إذا صدر مما لا يحوز هذا الشرط أو يتوفر عليه فلا يقبل الطعن مثلا في قرار رفض منح

¹ القانون 29/90 السالف ذكره.

² القانون 06/12 المؤرخ في 018 صفر عام 1433 الموافق ل12 يناير سنة 2012 يتعلق بالجمعيات ج ر رقم 02 سنة 2012.

رخصة البناء إذا لم يصدر سواء من المالك وموكله أو من المستأجر المرخص له أو الحائز أو الهيئة المخصص لها قطعة الأرض. ويشترط في المصلحة ان تكون مشروعة وقانونية حالة وقائمة ومباشرة ولتقدير المصلحة فإن هناك شروط حددها الفقه القانوني الإداري، وفي هذه يرى بعض شراح القانون ان تكون مباشرة وكافية وان تكون شخصية وجماعية ومادية أو معنوية وأخيرا ان تكون مشروعة كما ويرى البعض الآخر ويشترط ان تكون شخصية ومباشرة وان تكون جوهرية ويحميها القانون وأن تكون مادية أو معنوية وعموما تلزم هي أنواع المصلحة التي تمنح الحق في التقاضي. وإنطلاقا من هذا فان القاضي الإداري في مسألة طلب إلغاء قرار بمنح أو رفض منح رخصة البناء يبحث عن العلاقة بين المدعي بالحق والقرار الإداري محل الدعوى أو الطلب المعروض عليه.

وفي هذا الصدد ففي مجال رخصة البناء فإنه ليس شرطا أن يتولى المتضرر من الرخصة إثبات صفته كمتضرر بنفسه. بل قد يكون ذلك من الغير كان تتولى السلطة التي منحت الرخصة طلب إلغاء هذه الرخصة بناء على معاينة وجود أضرار لحقت بالجوار وهو ما قضى به مجلس الدولة بتاريخ 2001/01/08 رقم 12 ومجمل ما كان من أسبابه ان (تصرف البلدية جاء لرفع الأضرار مستقبلا من جراء بناء طابقين عن جار المستأنف)¹ وأما بخصوص الجمعيات فلا يعطيها القانون الحق في الطعن إلا إذا تأسست طرفا مدنيا. فالقضاء كرس انه ليس للجمعيات مصلحة شخصية ومباشرة في الطعن في القرارات الإدارية إلا في حالتين : أولا :

1- ان يكون القرار تنظيميا يمس بالمصالح العامة للجمع.

2- ان يكون القرار فرديا ولكنه يمس بمصالح جماعية.²

¹ جمال سايس. الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري الجزء الثاني. لطبعة الثانية. منشورات كليك. سنة 2013 الجزائر. ص. 1134.

² الطالبتين شوقي سلاف وراشدي ليلي. منازعات رخصة البناء في القانون الجزائري مدعمة بالاجتهاد القضائي-مذكرة مقدمة استكمالاً لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص تهيئة وتعمير.. جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريش كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق سنة 2017/2018. ص 8..

ثانيا: الأهلية.

يعد شرط الأهلية من الشروط الأساسية في صحة إجراءات الدعوى والجدير بالذكر ان المادة 13 من ا م ق ا م لم تتطرق إلى هذه المسألة بل تضمنتها نصوص أخرى كما جاء على سبيل المثال بالمادة 210 من نفس القانون والتي مفادها انه تنقطع الخصومة بتغير أهلية الخصم أو وفاته. وتعد الأهلية احد شروط المطلوبة في دعوى الإلغاء. وان لم تكن شرطا في قبولها إلا أنها شرطا في صحة إجراءاتها. والمراد بالصلاحية هنا مباشرة الدعوى والترافع فيها أو بمعنى أدق تلك الخاصية المعترف بها للشخص الطبيعي أو المعنوي والتي تسمح له بممارسة حق التقاضي للدفاع عن حقوقه ومصالحه¹

وتشترط الأهلية في الشخص حين رفع الدعوى وإلا كانت الإجراءات فاسدة فلا يجوز رفع دعوى من شخص توفي وفاقد للأهلية القانونية. أما إذا طرأ العيب أثناء وبعد مباشرة الدعوى فإنه يجوز تصحيحه بعدها بناء على أحكام المادة. 210 من ا م ق ا م.

وتعرف الأهلية بصفة عامة على أنها صلاحية الشخص لممارسة حقوقه وواجباته وقد تضمن القانون المدني الشروط الواجبة لان تكتمل أهلية الشخص الطبيعي والمعنوي في نصوص المواد 40 -42-43-44-45-4950-52.² ومن هنا فلا بد لمن رفض طلبه لرخصة البناء أن تكون له الأهلية القانونية لمباشرة إجراءات التقاضي ومخاصمة الجهة مصدرة القرار سواء بالرفض أو بالقبول كما يشترط أن لا تصاب أهليته بأي عيب أو طارئ يؤثر على سلامة وصحة إجراءات الخصومة من بدايتها إلى نهايتها. وتجدر الإشارة هنا إلى ضرورة التفريق بين أهلية الشخص الطبيعي وأهلية الشخص المعنوي بمختلف أشكاله وأنواعه. وقد نثار أيضا مسألة التمثيل القضائي أمام المحاكم الإدارية للمصالح الخارجية

¹د عادل بوعمران -دروس في المنازعات الإدارية -دراسة تحليلية نقدية ومقارنة -دار الهدى -20014 الجزائر ص 273.

²أمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ج رقم 78.لسنة 1975.

للدولة وكذا الأشخاص المعنوية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري. وهنا فان
المشرع تدخل وأقر جوازية وصلاحيية تفويض التمثيل القضائي لهذه المصالح والمؤسسات.
ولقد نصت المادة 828 من ق ا م على انه ((مع مراعاة النصوص الخاصة. عندما تكون
الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى
بصفة مدعي أو مدعى عليه. تمثل بواسطة الوزير المعني بالوالي أو رئيس المجلس الشعبي
البلدي على التوالي والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية)).

الفرع الثاني : الشروط الخاصة لدعوى إلغاء قرار رخصة البناء.

القاعدة العامة أن الحق في التقاضي لا يسقط ولا يتقادم بمرور الزمن كما لا يشترط
عموما في صحة الدعوى إلا ما تم النص عليه بخلاف ذلك. وهو ضرورة توفر الصفة
والمصلحة والأهلية. غير أنه لدعوى الإلغاء بصفة عامة شروط خاصة وجب توفرها لأجل
قبولها ولا يمكن تجاوز هذه الشروط أبدا وفي دعاوى إلغاء رخص البناء خصوصا. وان
قضاء فحص المشروعية مهما كانت طبيعة النزاع يشترط توفر هذه الشروط وإلا كانت هذه
الدعوى غير مقبولة من أساسها. ويعتبر القضاء الإداري هذه شروط خاصة وفريدة من
نوعها تختص بها الدعاوى الإدارية المتعلقة بنزاعات التعمير. اعتبارا من انه يهدف إلى
فحص مشروعية عمل الإدارة ومدى تطبيقها للقانون كما لا يفترض ان تبقى أعمال الإدارة
التي تسعى إلى تحقيق الصالح والمنفعة العامة مهددة بالزوال والبطلان في أي وقت. وفي
هذا الموضوع فإننا سوف نتطرق للشروط الخاصة بدعوى إلغاء قرار رخصة البناء بصفة
أدق فيما يلي :/

أولا : وجود القرار الإداري

إن القانون الجزائري وعلى الخصوص المرسوم التنفيذي رقم 19/15¹ ينص بالمادة
50 على أنه في حالة الرفض المسبب يبلغ القرار مرفقا بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب

¹المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف ذكره.

الطلب، وتنص المادة 53 على أنه يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه، وتصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك. ومن هنا يستشف انه على السلطة المختصة والمخولة قانونا بمنح رخصة البناء والتي لها صلاحية الفصل في الطلب ان تسلم لصاحب الطلب وفي كلتا الحالتين أي في حالة الرفض أو التأجيل قرار إداريا مسببا يتضمن النتيجة المتوصل إليها بعد دراسة هذا الطلب، ويمكن تعريف القرار الإداري على أنه (العمل القانوني الإنفرادي الصادر عن مرفق عام (إدارة عامة) والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة.¹

ولذلك فالقرار يتميز بمجموعة من الخصائص أجمع عليها الفقه والقضاء وهي تتمحور وتتمثل أساسا في كون القرار الإداري تصرف إنفرادي قانوني، وهنا يجب التفرقة بينه وبين الأعمال التحضيرية الممهدة لإصداره، فمحضر لجنة الشباك الوحيد لا يمكن إعتبره قرار ولا يجوز الطعن فيه إداريا ولا قضائيا كونه عمل تحضيرى يسبق القرار النهائي المعبر عن الإرادة وهو يصدر عن جهة إدارية مختصة. وفي هذه أيضا يتطلب الأمر تمييزه عن غيره من الأعمال التي تصدرها السلطات الأخرى غير السلطة التنفيذية كأعمال السلطة التشريعية والسلطة القضائية كما انه يرتب أثرا قانونيا ويخلق مركز قانوني.

ولقد ألزم المشرع الجزائري بالمادة 819 من ق ا م ا ضرورة إرفاق عريضة الطعن القضائي الرامي إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه تحت طائلة عدم القبول. أي أنه لا تقبل الدعوى من أساسها ما لم يرفق هذا القرار ومنه يتضح بجلاء وأن التشريع الجزائري جعل من وجود القرار مسالة جوهرية وأساسية ومشروطة وإلزامية لأي طعن قضائي. ويستوي في ذلك أن يكون القرار تنظيميا أو فرديا. ومن هنا فانه وبالرجوع لنص المادة 50 من المرسوم التنفيذي 19/15. فإن القرار القاضي سواء برفض طلب رخصة البناء أو بقبولها أو بتأجيل البت في الطلب. هو عمل قانوني إنفرادي صادر

¹د محمد الصغير بعلي -المرجع السابق ص67.

لأجل ترتيب أثر قانوني والمتمثل في تشييد البناء على الملكية العقارية أو رفض البناء أو تأجيل النظر في ذلك، فإنه يعد في نظر القانون قرار إداريا. وبذلك وبحسب المرسوم التنفيذي 19/15 فإن رخصة البناء هي قرار إداري بحيث (اثبت الفقه والقضاء في العديد من الحالات بأن رخصة البناء ليست بعقد إداري وأسسوا رأيهم هذا على عدم توفر دور الإدارة في نشأة الالتزامات والحقوق التي يتحملها كل طرف في رخصة البناء. والإرادة هي مصدر إنشاء العقود)¹. كما وانه يشترط ان يكون هذا القرار قد صدر من سلطة إدارية مختصة لها صلاحية البت فيه كان يكون قرار بلديا أو ولائيا أو صادرا عن الوزير المكلف بالتعمير كل بحسب اختصاصه وطبقا لما ينص عليه القانون. فلا يمكن قبول طعن قضائي في قرار بترخيص البناء صادر من غير الجهات المخول لها ذلك كأن يكون قد صدر من أمين عام البلدية أو رئيس فرع التعمير أو أحد مديري الولاية أو مدير مركزي بالوزارة.

وجدير بالذكر هنا أنه يمكن للمدعي بالحق تسجيل الطعن القضائي في غياب القرار إذا ثبت وجود مانع مبرر كإمتناع الإدارة من تمكين صاحبه به فإنه يجوز للقاضي أن يأمر الإدارة بإحضار نسخة القرار طبقا للصلاحيات المخولة له تبعا لنص المادة 73 من ق إ م إ ثم يستخلص القاضي النتائج المترتبة عن هذا الإمتناع لكن تبقى إشكالية سكوت الإدارة عن الرد أو عدم إصدارها لقرار بعد فوات الأجل المنصوص عليه بنص المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، والمقدرة بـ 20 يوما من تقديم الطلب أو امتناع الإدارة عن تسليم نسخة القرار بعد طلبها من القاضي الفاصل في الدعوى. فهل يعد موقف الإدارة من السكوت قرار ضمنيا بالرفض؟ وهل يجوز للقاضي الفاصل ان يفصل في النزاع في غياب القرار وبحسبه هل يجوز له أن يقضي بإلزام الإدارة بتسليم قرار بالترخيص بالبناء أو ما شبه ذلك؟

¹ طيب عائشة - أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 - مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية - جامعة البليدة العدد السابع - ص 211.

ثانيا : شرطي التظلم والميعاد

يعتبر ويكتسي شرط التظلم أهمية بالغة في قانون المنازعات الإدارية نظرا لخصوصيته ومميزاته المختلفة عما كان مجسد في قانون الإجراءات المدنية القديم¹ بالنظر إلى المستجدات التي جاء بها القانون 09/08². ويعرف التظلم الإداري المسبق بأنه الطريقة القانونية التي تمكن الحصول على قرار إداري مطابق للقانون³. وهو في جوهره عنصر من العناصر غير القضائية غايته حل النزاع بعيدا عن القضاء بين الأفراد والإدارة مصدرة القرار أو التصرف مفاده حمل الإدارة لمراجعة تصرفاتها وقراراتها وتصحيحها بالتعديل الكلي أو الجزئي. وفي مجال التعمير فإن المادة 63 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نصت على أنه يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له. وهو نفس الاتجاه الذي كرسه المشرع الجزائري بالمادة 62 من المرسوم التنفيذي 19/15. والتي جاء نصها كما يلي: (يمكن صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به. أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة. أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية. وفي هذه الحالة. تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر 15 يوما)⁴ وللإشارة فإن التظلم المشار إليه هنا هو التظلم الرئاسي وليس الولائي إعتبارا من أن وصل الإيداع المنوه عنه تسلمه مصالح الولاية التي أودع لدى مصالحها الطعن كما يلاحظ من جهة أخرى أن هذا التظلم أو الطعن الولائي جوازيا وليس إجباريا أي أنه لا يلزم تقديم هذا الطعن كشرط أساسي أمام القضاء فقد لا يرغب صاحب الطلب في تقديم هذا الطعن أو التظلم قبل اللجوء للقضاء. لربح الوقت

¹الأمر 77/69 المؤرخ في 18/09/1969 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية ج ر رقم 82 لسنة 1969.

²القانون 09/08 السالف ذكره.

³رشيد خلوفي المرجع السابق ص 60.

⁴مرسوم تنفيذي رقم 19/15 السالف ذكره.

وإقتصادا في الإجراءات. أما بالنسبة لمواعيد تقديم هذا الطعن أو التظلم فإن ما تنص عليه المادة 830¹. يفيد قطعاً أن للشخص أي طالب رخصة البناء تقديم تظلمه إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه أي في خلال مهلة (4) أربعة أشهر، وأن سكوت الجهة المقدم إليها التظلم عن الرد خلال مهلة الشهرين من تقديم هذا التظلم يعد بمثابة رفض، وفي هذه الحالة يستفيد المعني بمهلة شهرين لتقديم الطعن القضائي يبدأ سريانه من تاريخ نهاية أجل الطعن الإداري

وأما في حالة الرد عن التظلم خلال الأجل الممنوح لها قانوناً فإن بدء سريان ميعاد الطعن القضائي المقدر بشهرين فيكون من تاريخ تبليغ الرفض. ما يلاحظ من هذه المسألة ان ميعاد الطعن الإداري أو التظلم وأجال الرد عليه متضمن ومحتوى في الآجال المنصوص عليها بالمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو أجال الطعن القضائي والمقدر ب(4) أربعة أشهر. كما يلاحظ أن هناك تعارض في طبيعة ونوعية التظلم بين النصين. فنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها تقضي بصراحة وأنه تظلم رئاسي أما نص المادة 830 من ق ا م ا فتتص على أنه تظلم ولائي. ومهما يكون نوع التظلم فهل يجوز للقاضي ان يقضي برفض طلب المدعي لعدم تحديد نوعية الطلب وموازنته مع القانون. أي بمعنى آخر ما هو التظلم الذي يشترطه القاضي للنظر في الدعوى؟. فهل يحتكم إلى المرسوم التنفيذي أم إلى القانون؟

نشير هنا أنه لم تطرح على الجهات القضائية هذه المسألة لكونها مسألة عارضة وغير جوهرية ومنتجة في الدعوى. طالما وأن التظلم في كلتا الحالتين جوازي، لكن نعتقد أنه يجب على المشرع أن يتدخل ويضبط هذه المسألة ويزيح التعارض بين النصوص. نقادياً لأي إشكال قد يطرح مستقبلاً.

¹القانون 09/08-السالف ذكره

الفصل الثاني.....منازعات رخصة البناء

هذا من جهة ومن جهة أخرى فبالنسبة لرخصة البناء المسئلة من طرف وزير التعمير حسب ما تحدده المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15. والمشار إليها بالبند الرابع من الفقرة الرابعة فهل يجوز تسجيل التظلم فيها أم لا ؟. وان كان الجواب بالإيجاب فمن هي الجهة التي تعلقها ويقدم لها هذا الطعن أو هذا التظلم ؟.

وفي ختام كل ذلك فإن ميعاد تقديم الطعن القضائي يكون في مهلة (4) أربعة أشهر يبدأ حسابها بمواعيد كاملة من تاريخ تبليغ القرار محل الطعن القضائي إن كان مضمونها القبول أو الرفض وسواء الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو والي الولاية أو والي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران وكل ذلك حسب ما نصت عليه المادة 829 من ق ا م ا. ويكون ذلك عن طريق عريضة موقعة من طرف محامي مرفقة بالقرار المطعون فيه وبكافة المستندات الثبوتية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا بالنسبة للقرارات الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي طبقا لما نصت عليه المادة 800. ¹ وأمام محكمة الاستئناف بالجزائر بالنسبة للقرارات الصادرة عن الوزير المكلف بالتعمير. طبقا لما قضت به المادة 900 مكرر. ²

وللإشارة هنا وفي نفس السياق فالمادة 55 من المرسوم التنفيذي 15 19 ³ فإنه توضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي والمقصود بالجمهور هنا هم الغير المشار إليهم سابقا كالجيران والمالك على الشيوخ وصاحب حق الشفعة والجمعيات ذات الهدف العمراني والبيئي وهي التي لها حق الاعتراض على منح وتسليم رخصة البناء والطعن في قرار الرخصة. كما أن هذا الوضع يفيد ضمان حقها في الطعن والاعتراض وهذا الذي يعزز الغاية من إقرار.

¹لقانون 09/08 السالف ذكره.

²لقانون 13/22 المؤرخ في 2022/01/12 يعدل ويتمم القانون 09/08 ج ر 48 لسنة 2022.

³مرسوم تنفيذي رقم 19/15 السالف ذكره.

فنص المادة 56. من المرسوم السالف الذكر. والتي جاءت أنه ترخص النسخة من قرار رخصة البناء الملصقة بمقر البلدية لكل شخص الحق في الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء اجل سنة وشهر إي 13 شهرا. ومن هذا يتولد الغموض الذي يعتري هذه النصوص بمقارنتها مع نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية طالما وأن قرار رخصة البناء ليس بالقرار التنظيمي الذي ينشر أو يعلق. فهل أن ميعاد الطعن يكون من تاريخ تبليغ القرار أو من تاريخ نشره وتعليقه بمقر البلدية لذا وجب على المشرع أو القضاء ان يتدخل في هذه المسألة ويعززون ذلك بتوضيحات كافية، تزيح الغموض بل التناقض الحاصل بين النصوص القانونية، وعلى الأخص نصي المادة 829 من ق إ م إ وكذا نص المادة 56 من المرسوم التنفيذي 19/15. فهل يجوز للقضاء أن يفصل في موضوع الرخصة وبطلب من الجار الذي إطلع على القرار بعد 09 أشهر من فوات أجل الأربعة أشهر 04 المنصوص عليها بنص المادة 829 ق إ م إ؟.

الفرع الثالث : أوجه دعوى إلغاء قرار رخصة البناء

عموما يقصد بأوجه الإلغاء هي الحالات التي يتم الاستناد فيها لإلغاء القرار الإداري لعدم مشروعيته بناء على أوجه عدم المشروعية سواء كانت خارجية كعدم الاختصاص وعيب الشكل أو الإجراءات أو داخلية والتي تتمحور حول عيب السبب ومخالفة القانون وعيب الإنحراف في استعمال السلطة. ويعرفها بعض من الباحثين بأنها دعوى تقدير فحص المشروعية يطلب من القاضي الإداري الفصل في مدى مشروعية أو عدم مشروعية القرار المطعون فيه أي مدى صحة أركان القرار الإداري من سبب واختصاص ومحل وشكل وإجراءات وهدف. ومدى سلامتها وخلوها من العيوب¹. كما يرى البعض منهم أنه عندما يقبل القاضي الإداري الطعن بالإلغاء شكلا لتوفر جميع الشروط اللازمة لقبوله يعمد إلى البحث عن مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية حيث يرفض الطعن أو الدعوى

¹ أبلي محمد الصغير - المرجع السابق ص 232

موضوعا لعدم التأسيس إذا كان القرار الإداري المطعون فيه أمامه يستند إلى أركان صحيحة ومشروعة وقانونية أو على العكس يقوم بإلغاء ذلك القرار إذا كان ركن أو أكثر من أركانه معيبا¹ وهذه الدعوى تتشابه وتختلف عن غيرها من الدعاوى الإدارية في العديد من الأوجه كدعوى التفسير ودعوى التعويض فكونها دعاوى إدارية فإنه لا تنتظر فيها إلا جهة القضاء الإداري المختصة غير أنها تختلف عن دعوى التفسير في كون هذه الأخيرة تهدف إلى رفع الغموض عن معاني القرار الإداري المشوب بالغموض والإبهام كما وأنه في دعوى التعويض فسلطة القاضي واسعة حيث تمتد من سلطة الكشف عن وجود مراكز وحقوق ذاتية. إلى وجود وعدم وجود ضرر إلى سلطة تقدير التعويض والحكم به كما سنراه لاحقا في المطلب الثاني. هذا لأن دعوى فحص المشروعية سلطة القاضي فيها محددة بالحكم والكشف عن مشروعية أو عدم مشروعية القرار المطعون فيه.

أولا : عدم المشروعية الخارجية.

يتضمن وجه عدم المشروعية الخارجية لقرار رخصة البناء صورتين أولها صدور القرار من جهة غير مختصة قانونا وثانيها مخالفة الجهة المصدرة للقرار قواعد الشكل والإجراءات المقررة قانونا. ونظرا لأن قوانين التعمير تضمنت العديد من الجهات المختصة في إصدار قرار رخص البناء حسب الحالة وتضمنت العديد والكثير من الإشكال الجوهرية والإجرائية لإصدار هذه القرارات وكذا الخطوات الواجبة والملمزة فإنه قد يشوب إحدى هذه القرارات بهذه العيوب فتعرض على القضاء لفحص مدى شرعيتها القانونية للمطالبة بإلغائها.

-1- عيب عدم الاختصاص

حدد القانون الجهات المختصة بإصدار ومنح رخصة البناء بموجب القانون 29/90

² والمرسوم التنفيذي 19/15³ و المجلسدة في رئيس البلدية والوالي والوالي المنتدب والوزير

¹قروف جمال المرجع السابق ص 37

²القانون 29/90 السالف ذكره

³المرسوم التنفيذي 19/15 السالف ذكره

المكلف بالعمران كل بحسب اختصاصه وصلاحياته. وان عيب عدم الاختصاص يقتضي ان يصدر القرار من جهة غير مختصة أو غير مؤهلة لإصداره. ويكون القرار برخصة البناء معيبا بعيب عدم الاختصاص متى صدر ممن لم يمنحه القانون سلطة إصداره. وهي قواعد تتعلق بالنظام العام. ويشمل هذا العيب صورتين وهما : عيب عدم الاختصاص البسيط وعيب عدم الاختصاص الجسيم أو ما يطلق عليه عيب اغتصاب السلطة.

أ- عيب عدم الاختصاص البسيط :

وهو يشمل أربعة عناصر. عدم الاختصاص الشخصي والزمني والموضوعي والمكاني. فتتجسد الصورة الأولى في إصدار القرار من جهة أو شخص لم يخول له القانون صلاحية إصداره كان تتمح الرخصة من طرف مفتش التعمير أو رئيس مكتب التعمير بالبلدية بدلا من رئيسها. وهو ما قضى به مجلس الدولة بقراره الصادر بتاريخ 2002/02/11 رقم 12 إذ اعتبر مديرية التعمير للولاية غير مختصة بمنح رخصة بناء ليست من صلاحيات الوالي (لكن حيث ان مديرية التعمير. والتي تعد مديرية ولائية ليست مختصة بإلغاء مقرر يتضمن رخصة البناء. وفضلا عن ذلك فان المديرية التي طلب منها إبداء رأيها التقني قبل تسليم رخصة البناء. أعطت موافقتها بتاريخ 1998/12/06 من اجل تسليم رخصة البناء المتنازع عليها. كما يستخلص ذلك من تأشيريات رخصة البناء التي تنص بناء على تأشيرة الموافقة الصادرة عن رئيس القسم الفرعي لتهيئة الإقليم والتعمير حيث ان القرار رقم 1052 المتضمن إلغاء رخصة بالبناء المسئلة للمستأنف عليها ليس من صلاحيات هذه المديرية الولائية التي ارتكبت بالتالي تجاوزا في ممارسة السلطة¹

وأما الصورة الثانية فتكون لما يتم إصدار قرار برخصة بناء أو يتم رفضه بعد فوات الأجل المحدد بالمادة 51 من المرسوم التنفيذي 19/15² والمقرر ب 20 يوما من تاريخ

¹الأستاذ جمال سايس -المرجع السابق ص 1134.

²المرسوم 19/15 السالف ذكره.

إستلام الطلب. أو أن تصدر من رئيس البلدية المعزول أو المنتهية ولايته. والصورة الثالثة لعيب عدم الاختصاص البسيط فتتمثل في كون القانون وزع الإختصاصات بإصدار رخصة البناء بين رئيس المجلس الشعبي البلدية والوالي والوالي المنتدب والوزير المكلف بالتعمير أولاً من خلال القانون 29/90 من المواد 65 إلى 68 ومن خلال المرسوم التنفيذي 19/15 من المادة 45 إلى 49 وكذا المرسوم التنفيذي 342/20¹. وحددت لكل جهة حدود اختصاصاتها وصلاحياتها. فإن صدر قرار بمنح رخصة بناء لمسكن فردي من الوالي أو الوالي المنتدب فان ذلك يعد اعتداء على اختصاصات جهة أخرى أو ان يتم رفض منح رخصة بناء لمجمع سكني لا يفوق عدد الوحدات السكنية بها 200 وحدة سكنية من طرف الوالي المنتدب فان ذلك يعد تعدياً على صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي. وهو الأمر الذي استقر عليه قضاء مجلس الدولة بقراره الصادر بتاريخ 2016/11/17 رقم 112233 حيث كان المبدأ المعتمد ((يعد غير قانوني. ولا يحتج به محضر تبليغ قرار أداري خال من اجل الطعن - لا يحق لوالي الولاية إلغاء رخصة بناء ممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي))² و أما الصورة الرابعة والأخيرة فهي تتجسد في عدم الاختصاص المكاني وتتمثل أصلاً في أن القانون كما سبق منح الاختصاص في منح رخص البناء لجهات معينة ومحدد وفي إطار مكاني محدد وهي حدود ممارسة صلاحياتها الإقليمية فرئيس البلدية يمارس صلاحياته في حدود بلديته والوالي في حدود ولايته. فإن تم منح رخصة بناء من طرف رئيس البلدية لبناء يتواجد ببلدية أخرى أو أن يتم منحها من طرف الوالي لمشروع يقع بولاية أخرى يكون القرار مشوب بعيب عدم الاختصاص المكاني. فإن القرار الصادر بشأنها يكون معرضاً للإبطال والإلغاء.

¹المرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 6 ربيع الثاني عام 1442 الموافق ل22 نوفمبر 2020 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية رقم 71 لسنة 2020.

²مجلة مجلس الدولة العدد 17 لسنة 2019.

ب- عيب عدم الاختصاص الجسيم.

عدم الاختصاص الجسيم أو ما يسمى باغتصاب السلطة. يجعل من القرار الإداري منعدا وفاقدا لصفته كقرار إداري ويصبح مجرد واقعة مادية. لا يتحصن بمرور أجال الطعن بالإلغاء¹ ويظهر عدم الاختصاص الجسيم في حالتين. وهي : صدور القرار برخصة البناء من فرد أو شخص عادي ولا علاقة له بالإدارة ولا يملك أية صفة للقيام بالعمل الإداري. أو اعتداء السلطة التنفيذية أي الإدارة على صلاحيات السلطات الأخرى التشريعية أو القضائية. والعكس كأن يصدر رئيس لمجلس الشعبي الوطني قرار بإعادة تجديد الحيطان الخاصة بمقر البرلمان أو تسييج مقر لسفارة دولة أجنبية أو ممثلية دبلوماسية أو ان يتولى والي الولاية بإصدار قرار بناء تكتة عسكرية. واقعة بإقليم وتراب ولايته. فالمؤكد من خلال ذلك أن القرار الصادر يعد متجاوز فيه مصدره لصلاحياته القانونية.

2- عيب الشكل والإجراءات.

القاعدة العامة ان القرارات الإدارية لا تقتضي إتباع إجراءات معينة أو إتخاذ أشكال محددة أو إفراغها في قوالب خاصة. غير أنه إن حدد القانون هذه الإجراءات أو الأشكال يمر عبرها القرار الإداري. فإن الإدارة ملزمة باحترامها وإتباعها ومنه فإن قرار رخصة البناء حدد إجراءاته وأشكاله القانون 29/90 خصوصا المرسوم التنفيذي 19/15. وهي العيوب التي سيلي ذكرها تباعا.

أ- عيب الشكل.

يقصد بشكل القرار المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري أي القالب المادي الذي يفرغ فيه ويعرفه شراح القانون على أنه عدم احترام القواعد الإجرائية أو الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح سواء كانت ذلك بإهمال تلك القواعد كلية أو

¹لفقير بولنوار ملخص محاضرات مقياس منازعات التعمير أقيت على طلبة السنة الثانية تهيئة وتعمير جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرريج -كلية الحقوق والعلوم السياسية السنة الجامعية 2023/2022 الصفحة 4.

بمخالفتها جزئياً¹. ومنه فالمرسوم التنفيذي 19/15 حدد النموذج الشكلي لقرار رخصة البناء ضمن ملاحق هذا المرسوم بشكل دقيق. وجب على البلدية أو

الولاية أو الولاية المنتدبة أو الوزارة أن تصدر قرارها تبعاً للشكل المسطر لها في التشريع ولا تتجاوزهُ إطلاقاً وكذلك الشأن بالنسبة لقرار الرفض فإن المشرع ألزمها بضرورة تسبب قرارها بالنظر إلى الأسباب الواردة بالمرسوم 19/15 بالمادة 52 منه. فلا يمكن رفض رخصة بناء إلا إذا كان المشروع غير موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو ذلك الذي تجاوز مرحلة التحقيق كما أجبرها على ضرورة تبليغ قرار الرفض لطالب الرخصة. وبالتالي غن تبين للقاضي ان القرار محل الطعن القضائي مشوب بأحد هذه العيوب الشكلية فان يقضي بإبطال القرار بمنحها أو برفض المنح للرخصة.

ب- عيب الإجراءات:

ويقصد بإجراءات القرار الإداري الترتيب التي تتبعها الإدارة قبل اتخاذ القرار أي التي تسبق إصداره نهائياً².

ولهذه الإجراءات عدة صور فمثلاً أن المرسوم التنفيذي 19/15. نص على ضرورة تقديم ملف الطلب في 08 نسخ ثم تلي مرحلة الدراسة ثم استشارة الهيئات والمصالح العمومية ثم عرضه على أعضاء الشباك الوحيد المختص سواء على مستوى البلدية أو الولاية أو الولاية المنتدبة أو الوزارة لدراسته وإبداء الرأي بشأنه، وأخيراً إصدار القرار بالموافقة على المشروع ومنح رخصة البناء من الجهة المختصة ثم تسليمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتبليغ القرار بالرفض أو القبول في مواعيده القانونية. فعدم احترام هذه الإجراءات يعد إغفالاً لإجراءات جوهرية تعيب القرار الإداري إجرائياً مما ينتج عنه إلغاء الرخصة أو القرار برفض منح الرخصة. وهنا قضى مجلس الدولة بقراره الصادر بتاريخ

¹ عزري الزين - دور القاضي في منازعات تراخيص البناء والهدم - مقال منشور بمجلة مجلس الدولة عدد خاص رقم 3 سنة 2008 ص 30

² محمد الصغير بعلي - المرجع السابق. ص 271

2001/07/16 في الملف رقم 417 أنه (حيث أن القرار محل الاستئناف قد ذكر بأنه لا يظهر من رخصة البناء أنه قد تم إتخاذ رأي الهيئات الاستشارية المنصوص عليها في المادة 31 من المرسوم التنفيذي 176/91 -حيث أنه بالفعل. وخلافا لما إدعاه المستأنف فإن رأي المصالح المختصة واجب لطلب أي رخصة بناء وخاصة فيما يخص البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري. -حيث أنه وبما أن المصالح المختصة أثبتت بان العقد المطعون فيه قد تم تسليمه خلافا لقواعد التهيئة والتعمير. فإن قاضي الاستئناف قد نطق بإبطاله عن صواب)¹ (وأكثر الإجراءات خضوعا لرقابة القضاء الإداري هي نتيجة عدم التزام الإدارة بإتباعها على الوجه الصحيح قانونا هي الإجراءات الاستشارية. (. .)²

ثانيا : عدم المشروعية الداخلية.

لا تتحصر سلطات القاضي في مراقبة مشروعية القرار من حيث شكله الخارجي فقط بل تتسحب إلى مضامينه الداخلية ومحتوياته الموضوعية فتتمثل عدم المشروعية الداخلية في العيوب التي تمس الأركان الموضوعية للقرار الإداري أي: السبب والمحل والهدف أو الغاية. وبهذه الكيفية تتضمن 03 صور أو أشكال هي عيب السبب أو انعدام السبب وعيب المحل أي مخالفة القانون وأخيرا عيب الهدف وهو ما يطلق عليه الإنحراف بالسلطة.

-1- عيب انعدام السبب:

يعرف شراح القانون الإداري السبب على انه (الحالة أو القانونية الواقعية التي تسوغ إصدار هذا القرار أي أن السبب هو الوقائع والظروف المادية التي دفعت الإدارة لإصدار قرارها)³ فسبب القرار هو الحالة الواقعية أو القانونية الدافعة والباعثة على إصدار القرار

¹د جمال سايس المرجع السابق ص 1135.

²د- عزري الزين -المرجع السابق ص 31.

³دعمار بوضياف -دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية -دراسة تشريعية وقضائية وفقهية الطبعة الأولى

2009 -جسور للنشر والتوزيع - الجزائر ص 197.

فمثلا رفض منح قرار برخصة البناء من طرف السلطة المختصة لطالبيها أو قرار بتأجيل البت فيها إنما لا بد ان يكون مؤسس على حالة واقعية أو قانونية فالقانون 29/90 ينص بالمادة 4 منه على انه: لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون داخل المحيط العمراني. أو تلك التي تكون متلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحي عندما تكون داخل الأراضي الفلاحية¹. كما وأن المواد 43 و44 و45. 46. 47 والتي تتعلق بضوابط ومعايير البناء في المناطق الساحلية والغابية وذات المميزات الأثرية التاريخية والثقافية والسياحية. تجعل من البناء فيها يكون وفقا لشروط خاصة ومعينة بل ويمكن رفض البناء فيها تماما. كما أن الفقرة 1 من المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15² تقضي وأنه لا يمكن الترخيص بالبناء إلا إذا كان المشروع متوافقا مع أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو ذاك الذي تجاوز مرحلة التحقيق. كما تنص الفقرة 2 على انه يجوز رفض الترخيص بالبناء في البلديات إذا كان المشروع غير مطابق لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو لتوجيهات القواعد العامة للتهيئة والتعمير. أو لتوجيهات رخصة التجزئة. وعموما يمكن اعتبار الأسباب التي يتم بموجبها سواء منح أو رفض منح رخصة البناء هذه هي الأسباب الواقعية والقانونية المستخلصة من القانون ومن الواقع.

وهي ذاتها تكون مبررا لأصدر قرار بالرفض أو القرار بمنح رخصة البناء وعلى القاضي بمناسبة نظر الدعوى أن يراعي البحث على المبررات التي أدرجتها الإدارة في المنح أو الرفض إن كانت متوفرة أو غائبة. ذلك أن قرارها لا بد أن يكون معززا بهذه المبررات. كما يلزمها بذلك القانون.

¹القانون 29/90 السالف ذكره.

²المرسوم التنفيذي 19/15 السالف ذكره.

-2- عيب المحل أو عيب مخالفة القانون.

ويقصد به هنا المعنى الضيق لعيب مخالفة القانون أي العيب الذي يصيب محل القرار في مضمونه أو في مخالفته للنصوص القانونية ولقواعد التهيئة والتعمير المنصوص عليه بموجب التشريع المعمول به خاصة. ولأن أي قرار بمنح أو رفض منح رخصة البناء أو بتأجيل البت في الطالب لا بد أن يتوافق مع النصوص القانونية وأن غياب هذا الركن يؤدي إلى القول بمخالفة الإدارة للقانون. فيما إتخذته من قرارات. فتتحصّر رقابة القضاء هنا حول مدى إحترام النصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها في مجال التعمير بصفة عامة وبرخصة البناء على الأخص. إلا أن السؤال الذي يفرض نفسه هو فيما تتمثل لإعتبارات الواقعية التي قد تفرض نفسها وتعتمدها الإدارة في منح الرخصة أو رفضها طالما أن القانون حدد المعايير والشروط والحالات بصورة واضحة وأكيدة لا يمكن الخروج عنها أو اتخاذها سببا ومبررا لذلك؟. وهل تترك للإدارة حرية تقدير مدى وجود وغياب هذه الاعتبارات الواقعية؟. في هذا أصدرت المحكمة العليا قرار عن الغرفة الإدارية بتاريخ 1988/10/22 ذهبت فيه للقول وانه من المبادئ المستقر عليها في القضاء الإداري ان القرارات الإدارية تتخذ بناء على اعتبارات قانونية وليس على اعتبارات متعلقة بالواقع¹. وهذا ما يتعارض مع المعنى الحقيقي لفكرة عيب مخالفة القانون إذ قد تتواجد اعتبارات واقعية لم يتضمنها القانون تكون سببا لإصدار مثل هكذا قرارات مهما كان موضوعها. لذلك تنصب رقابة القاضي الإداري على البحث على مدى إحترام الإدارة لإحكام قانون العمران أثناء إصدارها لمختلف القرارات الفردية وأهم هذه الأحكام أدوات التعمير المتمثلة في مخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وإلى ذلك أشارت المادة 10 فقرة 02 من القانون 29/90² من أنه وجب احترام تنظيمات التعمير في البناء وفي استعمال الفضاء العقاري المخصص للبناء. ولقد ذهب مجلس الدولة إلى اعتبار قرار سحب رخصة بناء لمخالفتها

¹قرار رقم 56407 المجلة القضائية العدد رقم 3 لسنة 1992 الصفحة رقم 143.

²دعزري الزين -المرجع السابق ص 33.

القواعد المتعلقة بالعمران بعد منحها قرار سليما من الناحية القانونية. إذ ان بلدية الروبية منحت قرار لبناء مسكن من طابق ارضي وطابقين ثم لاحقا تراجعت عنه بعد المعاينة بسبب ان علو الطابقين سيؤدي حتما إلى غلق نوافذ الجار مما أدى بها إلى سحب الرخصة الأولى وان تصرفها جاء لرفع الأضرار عن الجار واعتبره مجلس الدولة سببا جديا لسحب الرخصة وهو القرار الصادر بتاريخ 2001/01/08 رقم 12.¹

-3- عيب الهدف أو عيب الانحراف بالسلطة /:

ويعرف بأنه (العيب الذي يصيب غاية القرار الإداري أي مقصده النهائي والهدف من إصداره. أو النتيجة النهائية التي تسعى الإدارة العامة إلى تحقيقها من وراء إصدارها للقرار. فيمارس مصدر القرار الإداري سلطته لتحقيق أهداف غير تلك التي حددها القانون. أو بعيدا عن المصلحة العامة إذا لم يحدد القانون أهدافا معينة)² فركن الغاية في القرار يتمثل في النتيجة النهائية التي تهدف الإدارة إلى تحقيقها من وراء إصدار القرار. فأصدار قرار بمنح رخصة بناء مشروع مهما كان صاحبه هو تحقيق غاية وهدف معين فإما أن تكون الغاية هي إشباع رغبات شخصية كبناء سكن فردي أو مصنع أو تحقيق مصلحة عامة عند ما يتعلق الأمر بمشاريع المرافق العمومية. وكل ذلك في إطار تنظيم الإنتاج العمراني وترقيته. وعندما يتعلق الأمر بقرار رفض منح رخصة بناء فان ذلك القرار لا بد ان يتبين غايته من خلال الحفاظ على المصلحة العامة كان تكون المحافظة على الأراضي الفلاحية أو الغابية أو الساحل أو المميزات الثقافية والتاريخية للمنطقة المراد البناء بها أو احترام توجيهات مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وغيرها من الأهداف التي حددها القانون والتنظيم الساري المفعول.

ويعتبر هذا العيب من أصعب العيوب من حيث الإثبات لأنه يتعلق بنوايا مصدر القرار وللقاضي أن يتبين ذلك من خلال الظروف والملابسات التي صدر فيها القرار سواء

¹ جمال سايس المرجع السابق ص 1134

² د لفقير بولنوار - المرجع السابق ص 8.

بالرفض أو المنح. ومن خلال كل هذا فإن الانحراف بالسلطة في القرارات الفردية العمرانية ترتكز أساسا على مخالفة أحكام قانون العمران في الحالات التي يمنح فيها المشرع السلطة التقديرية للإدارة في إصدار القرار، ويمكن إيجاز صور هذا العيب في المظاهر التالية¹ :

- استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية.

- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران.

- إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص البناء.

تلكم هي مختلف العيوب الداخلية والخارجية التي قد تصيب القرارات المتعلقة بمنح أو رفض منح رخصة البناء، والتي تعرض على القضاء للنظر في مدى مشروعيتها القانونية. بموجب دعوى الإلغاء. وكذا دعوى فحص المشروعية أي مشروعية القرارات الإدارية الصادرة بشأن رخصة البناء ومنه فإن النتائج المتوصل إليها من خلال عرض هذه الدعوى على القضاء الإداري بصفة خاصة هي صدور حكم قضائي قد يكون ابتدائيا أو نهائيا مضمونه إما إلغاء قرار رخصة البناء أو إلغاء قرار برفض منح رخصة بناء أو بإلغاء قرار بتأجيل تنفيذ رخصة البناء. وهي الحالات الحصرية للدعوى الإدارية بشأن رخصة البناء ودون الخوض في تفاصيلها فإن الهدف الأساسي من هذه الدعوى هي بسط القضاء لرقابته على أعمال السلطة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء. ومن هذا المنطلق فيمكن حصر الدعوى المتعلقة برخص البناء في ثلاث هي :

-حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء.

-حالة سحب قرار رخصة البناء بعد قبوله.

-حالة صدور قرار رخصة البناء ولجوء الإدارة إلى توقيف الأشغال. وهناك حالة رابعة

وهي الحالة الأقل حصولا وتتمثل في حالة تأجيل البت في طلب الرخصة بعد فوات الأجل. أو تجاوز الأجل المقرر قانونا.

¹دعزري الزين -المرجع السابق ص 39

المطلب الثاني : دعوى التعويض أو دعوى المسؤولية الإدارية

يقصد بقضاء التعويض من خلال هذا النظام منازعات الضحايا أمام القضاء المختص لطلب التعويض عن الأضرار التي أصابتهم نتيجة أخطاء الإدارة. وذلك بإتباع الشروط والإجراءات التي يتطلبها القانون والقضاء¹ ومناطق دعوى التعويض عموماً هي المسؤولية الإدارية وأساسها هي وجود خطأ وضرر وعلاقة سببية. فحماية حقوق وحرية الأفراد من تعسف الإدارة لا يقتصر فقط على إبطال وإلغاء الأعمال من قرارات إدارية بل يمتد إلى الحماية الموضوعية للضرر الحاصل نتيجة لخطأ الإدارة الناتج عن سوء تصرفها ومنه فيعتبر قضاء التعويض مكملاً لقضاء الإلغاء. وهو المظهر الثاني من مظاهر تدخل القاضي الإداري في مجال ممارسة الرقابة على أعمال الإدارة وتصرفاتها وتعرف دعوى التعويض على أنها الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتعويض ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة² كما تعرف أيضاً الحالة القانونية التي تلتزم فيها الدولة أو المؤسسات والمرافق والهيئات العامة الإدارية نهائياً. بدفع تعويض عن الضرر أو الأضرار التي تسببت للغير بفعل الأعمال الإدارية الضارة سواء كانت هذه الأعمال الإدارية الضارة مشروعة أو غير مشروعة وذلك على أساس الخطأ المرفقي أو الخطأ الإداري أساساً وعلى أساس نظرية المخاطر وفي نطاق النظام القانوني لمسؤولية الدولة والإدارة العامة³. لذا ففي مجال التعمير على الخصوص فإن كل تصرف يصدر عنها قد يصيب الأفراد بضرر ما ينتج عنه حق مطالبته لا بإلغاء هذه القرارات فقط بل يتعداه إلى حد البحث عن آليات أخرى تسمح بجبر الأضرار الناتجة عن القرارات غير المشروعة ومن هذا فإن لقضاء التعويض الدور الجوهرية في تحديد مسؤولية الإدارة عن الأعمال أو الأخطاء عموماً الناتجة عن دورها في مجال التعمير.

¹دكفيف الحسن -النظام القانوني للمسؤولية الإدارية على أساس الخطأ 2104- دار هومة الجزائر ص 185.

²د بوعمران عادل -المرجع السابق.ص 333.

³د بوعمران عادل -المرجع السابق.ص 333.

إن آلية التعويض المكرسة في قضاء المسؤولية الإدارية تترجم حق الفرد في المطالبة بالتعويض عن القرارات الإدارية التي قد تصيب الأفراد بأضرار لا يمكن جبرها إلا بتعويض مناسب. على أنه يمكن لهذه المسؤولية أن تكون على أساس خطأ الإدارة الناتج عن سوء التقدير كما يمكن أن تكون من دون خطأ. وإعتباراً من أن قرار رخصة البناء هو قرار إداري فإنه قد تتولد عنه مسؤولية إدارية أساسها الخطأ كما قد يفرز هذا القرار مسؤولية

لكن من دون خطأ الإدارة وفي كلتا الحالتين فللمتضرر الحق في مطالبة الإدارة بتحمل مسؤوليتها أمام القضاء بدعوى التعويض وهي على نوعين : فالأولى تتعلق بالخطأ والثانية من دون خطأ وسنقدمها في الفرعين التاليين :

الفرع الأول : المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء على أساس الخطأ

إن السلطات المخول لها منح رخصة البناء ملزمة باحترام قواعد وقانون العمران وعليها أن تصدر قراراتها طبقاً لما ينص عليه هذا القانون، وفي هذه الحالة تكون قراراتها مشروعة ومنتجة لآثارها الشرعية. غير أنه قد تخطأ السلطات لما تمنح رخصة بناء مخالفة بذلك للشروط المحددة بالقانون ومن هنا، ينشأ الخطأ الناتج عن عمل الإدارة بصفة عامة. ويترتب عليه الحق في التعويض للمتضرر ومن أمثلتها :.

أولاً : منح رخصة بناء غير مشروعة :

حددت مجموعة القوانين ذات الصلة بتشريع البناء والتعمير المعايير والشروط والواجب مراعاتها في منح رخصة البناء وهذه القوانين. فظلاً على القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04/05 وكذا المرسوم التنفيذي 19/15 والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20. كثيرة ومتعددة جاءت كلها تهدف إلى تحقيق غايات ترمي إلى المحافظة إما على النظام العام أو الصحة العامة أو السكنية العامة، ونذكر على سبيل المثال

الفصل الثاني.....منازعات رخصة البناء

لا الحصر القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة¹ وكذا القانون 02/11 المتعلق بالمجالات المحمية² و القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي³ والقانون 01/02 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات⁴ والمرسوم التنفيذي 88/02 المتعلق بارتفاقات الطيران⁵. والمرسوم التنفيذي 02/02 المتعلق بحماية الساحل⁶ فهذه النصوص وزيادة على أنها تهدف إلى تنظيم نشاط أو مجال معين ومحصور فانه توجد ضمن أحكامها ونصوصها ضوابط إدارية وتقنية تتعلق كلها بالمحافظة على النسق العام العمراني لإرساء قواعد تتعلق بالمحافظة على معايير البناء والتشييد، وقد يطلق عليها غالبا بالارتفاقات الإدارية، ونظرا لأهميتها فان المشرع جعل لممثلي المصالح المعنية بها دور أساسي وجوهري وممتاز في تشكيلة الشباك الوحيد وعلى مختلف المستويات. وان رأيها بخصوص المشاريع التي تعنيها يأخذ به في اتخاذ القرار، وفي كل مرة يعزز المشرع الجزائري هذا التمثيل بتوسيع دائرته إلى قطاعات أخرى يرى ضرورة في أرائها.⁷

¹ القانون 10/03 المؤرخ في 19 جمادي الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ج ر عدد 43 لسنة 2003.

² قانون 02/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق ل 17/ 02/ 2011 يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ج ر عدد 13 لسنة 2011.

³ القانون 04/98 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق ل 15/ 07/ 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي ج ر عدد 44 لسنة 1998

⁴ القانون 01/02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق ل 05/02/2022 يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات ج ر عدد 08 لسنة 2002

⁵ المرسوم التنفيذي 88/02 المؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1422 الموافق ل 02/03/2002 يتعلق بارتفاقات الطيران ج ر عدد 17 لسنة 2002

⁶ المرسوم التنفيذي 02/02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق ل 05/02/2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه ج ر عدد 10 لسنة 2002.

3-د قروف جمال -المرجع السابق.ص64

⁷ المرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 25/01/2020 المعدل والمتمم للمرسوم 19/15 أضاف مصالح وهيئات عمومية في تشكيلة الشباك الوحيد

وعليه فقرار رخصة البناء يتخذ من طرف السلطة المختصة أو الإدارة يكون موافقا للتشريع التعمير غير أنه قد يكون هذا القرار أتخذ بصورة غير مشروعة ونتج عنه ضرر سواء لطالبه أو للغير كما أسلفنا. فهنا يكون لصاحب الحق. المطالبة بتعويض الضرر الناتج عن هذا القرار ومن أمثلتها حالة القرار رقم 29432 الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2004/02/04 الذي ألزم البلدية بأداء تعويض لمتضررين بسبب خطأ من البلدية بمنحها لرخصة بناء من طابقين رغم وجود شبكة الكهرباء فوق الأرضية مما تسبب في صعقة كهربائية أدت إلى وفاة ابن الضحيتين أو المتضررين.¹

ثانيا: رفض منح رخصة بناء بصورة غير مشروعة.

يمكن للمتضرر أن يرفع دعوى تعويض على الإدارة بسبب رفضها بمنحه رخصة بناء بصورة مخالفة للقانون. ذلك أنه وحسب نص المادة 62 من القانون 29/90. فإنه لا يمكن رفض طلب رخصة بناء إلا للأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون وكذلك الشأن بالنسبة للمرسوم التنفيذي 19/15. ف جاء بنص المادة 52 والتي مفادها أن رفض منح رخصة البناء لا يكون إلا إذا كان المشروع غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي أو للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، على أن يكون هذا القرار مسببا بما فيه كفاية ومبررا بقدر كافي ومقتنع لصاحبه، وعموما فإن أسباب الرفض التي عادة تعتمد عليها الإدارة تتمحور حول عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه وكذلك أيضا:

-المساس بالسلامة والأمن العمومي

-المساس بالبيئة.

-المساس بالمناطق المحمية.

-مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي.²

¹د لفقيه بولنوار المرجع السابق ص 19.

²حمدي باشا عمر منازعات التعمير -دار هومة -الطبعة الثانية 2021 الجزائر ص 87.

وفي هذا قضى به مجلس الدولة بتاريخ 2008/04/30 في الملف رقم 038284 (حيث لئن كان قانون التهيئة والتعمير قد خول لرئيس البلدية صلاحية منح رخصة البناء لطالبيها في حدود اختصاصاته. فان هذه الصلاحية يمارسها بمنح رخصة البناء لمستحقيها في إطار ممارسة مهام الضبط الإداري المنصوص عليها في القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير وفي المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات التحقيق ومنح وثائق التعمير بما فيها رخصة البناء - حيث لا يحق للبلدية منح رخصة البناء للمستأنف مقابل التنازل عن دين في ذمة البلدية أو أية منفعة أخرى).¹ وهو نفس الإتجاه الذي ذهب إليه مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2001/10/28 رقم 055959. (متى كانت شرعية قرار منح رخصة بناء تتوقف على استيفاء شروط صحة عقد بيع الأرض المخصصة للبناء وعرض الملف على مصلحة التهيئة والتعمير لإبداء رأيها ووجود مخطط شغل الأرض المراد البناء فوقها فان رخصة البناء الممنوحة بناء على عقد بيع باطل وفي غياب أي مخطط لشغل الأرض عند تاريخ تسليمها ودون إبداء رأي مصلحة التهيئة والتعمير تعد مشوية بعبء عدم المشروعية ومعرضة للإبطال)² كما أن المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19/15 أكدت على ضرورة إحترام ومراعاة كل التدابير المتعلقة بتوجيهات التعمير المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي، والتراث الثقافي والتاريخي للمناطق المراد التشييد بها.

ثالثا : سحب وإلغاء رخصة بناء بطريقة غير مشروعة.

يجوز للمتضرر من سحب رخصة البناء أن يطالب الإدارة بتعويضه عن هذا التصرف شريطة ان يكون السحب الذي قامت به السلطة المختصة غير مشروع. وسحب القرار هو إنهاء وإعدام أثاره القانونية. ولقد أجاز القضاء الإداري للإدارة ان تتراجع عن

¹مجلة مجلس الدولة الجزائري <http://www.conseidetat.dz> أطلع عليه بتاريخ 2023/05/16 الساعة 19.30

²مجلة مجلس الدولة الجزائري <http://www.conseidetat.dz> أطلع عليه بتاريخ 2023/05/16 الساعة 19.30

قراراتها وتقوم بسحبها متى تبين لها أنها كانت معيبة¹ غير انه يشترط ان تتخذ هذا الإجراء في مهلة قانونية حددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالمادة 829². من تاريخ تبليغ القرار موضوع السحب، فلا يجوز لها سحب القرار متى انقضت الآجال المقررة للسحب ولو كان القرار المراد سحبه غير شرعيا وهذا بهدف الحفاظ على المراكز القانونية المكتسبة وهذا ما قضى به مجلس الدولة في قراره رقم 29432 الصادر بتاريخ 2004/02/04 وكذا القرار رقم 072515 الصادر بتاريخ 2012/12/27 في النزاع القائم بين والي ولاية الجزائر والتعاونية العقارية المسماة (ل) من خلال المبدأ القائل أنه. (تتحصن القرارات الإدارية المرتبة حقوقا للغير وغير صادر بناء على غش أو تدليس في مواجهة الإدارة بعد مرور أجال الطعن القانونية. إعمالا لقاعدة حماية الحقوق المكتسبة والمحافظة على استقرار المعاملات الخاصة والعامة).³ وفي قرار آخر قرر مجلس الدولة على انه (استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأ لحقوق ومن ثم فان القرار البلدي الملغى لرخصة البناء لمجرد ادعاء بوجود نزاع في الملكية يعد قرار مشوبا بتجاوز السلطة)⁴ وفي ذات الموضوع صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2008/2/08/27 رقم 36977 يقضي بتعويض المدعي جراء قيام البلدية بهدم البناء بعد أن مكنته ومنحته رخصة بناء. بصورة قانونية.⁵

و يشترط لصحة إجراء السحب أن تكون المعلومات المقدمة من طرف صاحب طلب الرخصة صحيحة وسليمة أي لا يشوبها عيب ولا يعتربها غش أو تدليس. كما تشترط صحة الوثائق المقدمة المرفقة بالطلب.

¹د لفقير بولنوار المرجع السابق ص 19.

²القانون 09/08 السالف ذكره.

³مجلة مجلس الدولة الجزائري- المرجع السابق.

⁴قرار مجلس الدولة رقم 29432 بتاريخ 1982/11/27 منشور بالمجلة القضائية لعام 1990.الجزائر عدد 01 الصفحة 188.

⁵حمدي باشا عمر -منازعات التعمير. ص 234

الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية بدون خطأ في قرار رخصة البناء.

إن كانت المسؤولية الإدارية عموماً تقوم على أساس وجود الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما فإن الخطأ هو الأساس القانوني للمسؤولية الإدارية بدون خطأ ويتميز هذا النوع من المسؤولية على أنها مسؤولية قانونية إستثنائية ويتصف الضرر فيها بالجسامة الإستثنائية كما أنها لا تعفي الإدارة من مسؤوليتها في تعويض المتضرر إلا في حالات القوة القاهرة أو الحادث الفجائي أو خطأ المضرور نفسه¹. وتتشأ عن هذه المسؤولية بعد التقرير بثبوتها في مواجهة الإدارة أو السلطة المختصة بمنح رخصة البناء الحق للمضرور في التعويض عما أصابه من ضرر سواء جسماني أو مادي بحت ومن أمثلتها ما قضى به مجلس الصادر في الملف رقم 145995 بتاريخ 1999/02/01 والذي قضى بحق المتضرر في التعويض على عاتق البلدية من عدم تدخل البلدية في توقيف أشغال بناء غير مرخص بها². فيلاحظ من خلال هذا القرار وأن القضاء حمل مسؤولية التعويض على عاتق البلدية كونها إتخذت موقفاً سلبياً من خلال رفض تطبيق وتنفيذ أحكام القانون الذي يجبرها على التدخل في مثل هذه الحالات. وتقوم هذه المسؤولية على نظرية المخاطر كما تقوم على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة. وهو ما سنوضحه من خلال :

أولاً : المسؤولية على أساس نظرية المخاطر

إن التطور الذي عرفه مفهوم ودور الدولة بالنظر إلى نظرية المسؤولية، جعل من القضاء يفرض عليها ضرورة تحمل مسؤوليتها ولو في غياب الخطأ من جانبها نتيجة إما للدور الرقابي الموكلة لها أو لأنها مكلفة بأعمال وإنجاز مشاريع معينة قد يترتب عنها أخطاء تصيب الغير في أرواحهم وممتلكاتهم، وتتحصر نظرية المخاطر في غالب الأحيان في مجال الأشغال العمومية وما قد تخلفه من نتائج وخيمة تسببت في أضرار وهنا نستعرض

¹قرار مجلس الدولة الغرفة الأولى رقم 002448 بتاريخ 2001/05/07 مجلة مجلس الدولة العدد 3 الجزائر لسنة 2003 الصفحة 103.

²قرار رقم 145995 بتاريخ 1999/02/01. مجلة مجلس الدولة لعام 2002 الجزائر العدد الأول

بعض أوجه هذه المسؤولية في مجال الأشغال العمومية التي قد يرتبط إنشاءها وانجازها بالحصول مسبقا على رخصة بناء تمنح للهيئة أو المصلحة سواء المكلفة أو المستفيدة، كما هي محددة بالمرسوم التنفيذي 19/15 والتي تدخل في صلاحيات الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران¹

ويقصد بها مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية والخاصة ذات منفعة محلية أو وطنية. المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء. . . . فمعظم هذه المشاريع تتعلق بالأشغال العمومية. ويمكن تعريف الأشغال العامة على أنها ((كل إعداد مادي لعقار من أجل تحقيق مصلحة عامة ينفذ من طرف شخص عمومي لصالحه أو لصالح شخص عمومي آخر)). ونظرا لخصوصية هذه المشاريع لما تحمله من أهمية ومخاطر وعواقب فانه التشريع أكل مهمة منح رخصة بنائها لجهات لامركزية، كما خصها بنمط دراسة متميز عن غيرها من المشاريع ووسع من الهيئات الاستشارية لتشمل حتى بعض المؤسسات الاقتصادية التي لها صلة بموضوع الخطر التي تحمله هاته المشاريع وتتعدد المخاطر الناتجة عن الأشغال العامة ويمكن حصرها في .:

-مخاطر الدخان الذي ينبعث بفعل الأشغال العامة.

- مخاطر الغبار الذي تتسبب فيه آلات تكسير الحجارة، أو معامل الاسمنت، وأماكن

خلط الزفت بالرمال

-مخاطر الروائح الكريهة التي قد تتسبب فيها المنشآت من خلال انصهار بعض المواد

وتحويلها.

-مخاطر استنشاق بعض الغازات السامة المنبعثة من المعامل الكيماوية.

¹المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف ذكره

-مخاطر تأثير بعض المواد الكيماوية على المحيط في تلويث الجو، أو التراب والماء، مما يؤثر على النباتات، والحيوان، والإنسان، في الوقت نفسه.¹

فالملاحظ وأن هذه المشاريع ولو أنه مرخص بها إلا أنه قد تحدث أضراراً جمة يكون للمتضرر مهما كانت طبيعته أو جنسه أن يطالب أمام القضاء الإداري حق تعويضه عن ذلك يقع على عاتق الدولة.

ثانياً : المسؤولية على أساس المساواة أمام الأعباء العامة.

مرجع فكرة المسؤولية الإدارية على أساس المساواة أمام الأعباء العامة أنه متى قامت الإدارة بتصرف مشروع وأدى ذلك إلى الإخلال بمبدأ المساواة المقررة بين المواطنين أمام الأعباء العامة المفروضة عليهم، فيجب عليها ان تتدارك النتائج الضارة في حال كانت تلك الأضرار غير عادية وخاصة من خلال إعادة ترتيب هذه المساواة من جديد.²

ويقوم هذا المبدأ على مبدأ العدالة والمساواة الذي ينظم العلاقة بين الإدارة والمواطن وهو وجوب مساهمة كل المواطنين في الأعباء العامة وموازاة مع ذلك إستفادتهم منها بصورة عادلة ومن هنا فكل تجاوز لحدود هذا المبدأ يعد إخلالاً به أمام التكاليف العامة وهو ما يترتب عنه التعويض. ويشترط لثبوت هذا التعويض وإستحقاقه أن يكون غير عادي، وأن يمس أي حقاً للمضروب ومن تطبيقاته في مجال التعمير بصفة عامة :/.

1- المسؤولية الإدارية بسبب الأضرار الناتجة عن أشغال عمومية : وخلصتها ان تقوم مسؤولية الدولة في الأشغال العمومية المكلفة بانجازها على أساس المخاطر الناتجة عنها والتي تحدث أضراراً عابرة أو عرضية فجائية وغير محتملة نتيجة الحوادث الميدانية. فهنا ينطوي حدوث الضرر بالإفراد بالنظر إلى سلوك الإدارة وتصرفها سواء كان سلبياً أو ايجابياً. وهذا رغم حيطتها والحذر المبذول.

¹ بوكبال نور الدين وفاضلي جبار -الرقابة القضائية على قرارات التعمير -مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون الإداري - كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة احمد دراية ادار. السنة الجامعية 2017/2018 ، ص 66.

² د لفقير بولنوار -المرجع السابق ص 23.

2- المسؤولية الإدارية بسبب الارتفاقات الإدارية. أو العمرانية: قد ترتب الارتفاقات المفروضة في بعض الأشغال الحد من حرية الأفراد في التمتع بحقوقهم خصوصاً منها الملكية كالمنع والحرمان من البناء إذا تعلق الأمر بأشغال خطوط السكة أو الطيران أو الثكنات العسكرية. الأمر الذي يولد مسؤولية الدولة في تعويض المتضررين من هذا المنع بناء على فكرة مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.

الفرع الثالث : جزاء المسؤولية الإدارية. (التعويض)

ان من نتائج المسؤولية الإدارية بشكل أساسي هو التعويض والتعويض هنا قد يأخذ عدة أشكال فقد يكون عينياً وقد يكون نقدياً. . غير أنه وقبل الخوض في مسألة التعويض وكيفية تقديره فانه يجب أولاً تحديد المسئول عن الأخطاء وكذا تحديد المتضرر من الخطأ، فلأجل الوصول إلى تحديد المسؤولية الإدارية في مجال التعمير بصفة خاصة يجب تحديد وضبط خطأ الإدارة إلى جانب الضرر الناتج أصلاً عن سوء تنفيذ القرار المطعون في شرعيته أو العمل المادي الذي أنتج الضرر، ومن خلال هذا فإثبات وجود ضرر يتحملة المضرور، وجب الخوض في عمق مسؤولية المتسبب في حدوث الضرر، فلا يمكن مسائلة البلدية على إصدارها لقرار رخصة بناء لمجرد

انهيار هذا البناء على المارة أو إحداثه لضرر بالجوار. ففي هذه الأحوال يجب تحديد ضوابط هذه المسؤولية. فالمسؤولية الإدارية وكما أسلفنا تنطوي على 03 أركان هي الخطأ الضرر والعلاقة السببية ولإثارة المسؤولية بخصوص رخص البناء فإنه يشترط :

أولاً: تحديد الجهة الإدارية المسئولة عن التعويض :/.

إن تعيين الجهة الإدارية التي أدت نشاطاتها إلى إلحاق أضرار بالأشخاص له أهميته من حيث إحترام قواعد الإجراءات التي تشترط لقبول الدعوى،¹ فعلى المدعي بالضرر أن يوجه دعواه وطلباته ضد الجهة التي تسببت له في الضرر نتيجة لإصدارها لقرار سواء

¹د جمال قروف -المرجع السابق، ص 89.

بقبول الرخصة أو برفضها أو بتأجيلها وهذا بالرجوع إلى النصوص القانونية التي تنظم ذلك فعندما ينسب الضرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير فيجب عليه أن يقاضي هذه الجهة بعينها. طالما وأنها الوحيدة المخولة بتسليم هذه الرخصة وعليه في نفس الإتجاه أن يحدد مسؤوليتها في ذلك.

وفي مجال التعمير، نصت المادة 94 من القانون من 10/11 المتعلق بالبلدية¹ أنه في إطار الصلاحيات الموكلة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة، وضماناً لحريات وحقوق المواطنين يكلف على الخصوص بالسهل على إحترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي والمعماري. وإنطلاقاً من هذا فإنه يكون رئيس البلدية مسئولاً عن ما يصدر عنه من قرارات يتخذها ليس بصفته رئيساً للبلدية وإنما بوصفه ممثلاً للدولة وتكون الدولة هنا مسئولة عن جبر مختلف الأضرار الحاصلة. وأما المادة 112 من قانون الولاية² فإنها نصت على أن يسهر الوالي أثناء ممارسة مهامه وفي حدود اختصاصاته على حماية حقوق المواطنين حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في القانون. ونصت المادة 110 من نفس القانون على أن الوالي ممثل الدولة ومفوض الحكومة. . وإعتباراً من هذا وطالما ان التشريع حدد الكل جهة مجالها وصلاحياتها في إصدار قرار رخصة البناء فان كل جهة منها تكون ملزمة إتجاه المتضررين بتعويضهم عن الأضرار التي قد تصيبهم جراء قيام هذه الجهات بأعمالها ووظائفها. في إطار ما يخوله القانون المتعلق بالبناء والتعمير

¹ القانون 10/11 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق لـ 2011/02/22 المتعلق بالبلدية الجريدة الرسمية عدد 37 لعام 2011.

² القانون 07/12 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق لـ 2012/02/21 المتعلق بالولاية جريدة رسمية عدد 12 لسنة 2012

ثانيا : تحديد نوع الضرر المستوجب للتعويض.

وفي نفس السياق والإتجاه وبعد تحديد المسئول عن الضرر، فإنه لزاما على المدعي بالضرر أن يحدد نوعية هذا الضرر إن كان ماديا أو معنويا وقبل ذلك لابد أن تتوفر شروط أساسية في هذا الضرر إذ يجب ان يكون الضرر أكيدا ومباشرا ومشروعا وأن يكون قابلا للتقدير النقدي. كما يشترط في المسؤولية بدون خطأ أن يكون الضرر خاصا بحيث يصيب فردا أو عدة أفراد وأن يكون غير عادي بالشكل الذي يزيد عبئه على ما يتحمله عاتق كل شخص ومن أمثلة ذلك الأضرار الناتجة عن المنشآت العمومية الواقعة على شخص معين بذاته أو مجموعة أشخاص محددين

ثالثا : المبادئ الواجب مراعاتها عند تقدير التعويض.

ان المغزى من رفع دعوى المسؤولية هو التعويض عن ضرر ما. نتيجة لتصرف الإدارة سواء كان بخطأ أو بدون خطأ. ويكمن دور القاضي في البحث عن جسامه الضرر الحاصل للمضرور ولا عبرة لذلك في نوعية الخطأ أو جسامته على أن يكون هذا التعويض كاملا أي يشمل جميع جوانب الضرر. وبخصوص رخصة البناء فالقاضي يراعي بالدرجة الأولى مسؤولية الإدارة في ذلك بغض النظر عن ماهية الجهة المتسببة سواء كانت البلدية أو الولاية أو الوزارة. ويحكم بالتعويض عند تاريخ تقييم الضرر وليس بتاريخ حدوثه. ومن بين أهم المبادئ التي تحكم نطاق الضرر القابل للتعويض سواء في المسؤولية بالخطأ أو دون خطأ.

1- مبدأ التعويض الكامل للضرر بحيث يغطي جميع الأضرار اللاحقة والماسة بالمتضرر أو ذوي حقوقه ويشمل التعويض هنا أيضا المصاريف والمستحقات التي تعد لصيقة وناتجة عن تعويض هذا الضرر كمصاريف الخبرات والمهام والتنقلات والمصاريف القضائية.

2- مبدأ عدم جواز الحكم بأكثر مما طلب. ومفاده أن لا يعوض المتضرر إلا بالتعويض الذي طلبه أو أن يزيد القاضي عن التعويضات التي طلبها.

-3- أن لا يعرض إلا الضرر القابل للتعويض. فلا يمكن تعويض المتضرر على أفعال وتصرفات لم تنسب للإدارة. فلا يمكن تعويض المتضرر عن خطأ شخصي للموظف بدلا من الإدارة التي يتبعها.

وفي مجال التعمير فيمكن لنا ان نقدم عموم ما فصل فيه القضاء بخصوص المسؤولية عن أعمال الجهات الإدارية في مجال أو موضوع رخصة البناء.

-تعويض المتضرر من قرار تأجيل البت في رخصة البناء بعد فوات الأجل القانوني المحدد.

- التعويض عن قرار بسحب رخصة بناء مشروعة.
- التعويض عن الأضرار اللاحقة بالمستفيد من رخصة بناء بسبب إدراج قطعه ضمن مخطط شغل الأراضي للقطاعات غير قابلة للبناء.
- التعويض عن الأضرار اللاحقة بالجوار نتيجة التعلية وغلق الممر وحجب النور والضوء ناتج عن رخصة البناء الممنوحة لأحد الأفراد على حساب جاره.

رابعا : الاختصاص القضائي

إن سلطة النظر في المنازعات التي تنشأ عن قرار رخصة البناء مهما كانت نوعية أو طبيعة هذا النزاع فإنها تؤول قانونا لإختصاص القضاء الإداري وفي الجزائر فان الاختصاص القضائي يتنوع بحسب الجهة التي لها صلاحية إصدار القرار فبالرجوع لنص المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ فان المحاكم الإدارية الابتدائية تختص بالنظر في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها. كما تختص نوعيا بالنظر في دعاوى الإلغاء والمشروعية والتفسير ودعاوى القضاء الكامل في القرارات الصادرة عن الولاية والبلدية. وعليه وبناء على ما نصت عليه هاتين المادتين فان الطعن بإلغاء قرار رخصة البناء أو رفض منحه أو بالتعويض عن الأضرار الناتجة عنه عندما يكون صلاحية ومهمة إصدارها ومنحها

¹ الامر 58-75 ، المرجع السابق.

من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب فان إختصاص النظر في الطعن القضائي يكون للمحاكم الإدارية الابتدائية على مستوى كل ولاية. كأول درجة وان الطعن بالاستئناف في الحكم الصادر بذلك يكون أمام المحكمة الإدارية الاستئنافية المنشئة حديثا¹. أما الطعن القضائي في القرار الصادر عن الوزير المكلف بالعمران فيكون أمام المحكمة الإدارية للاستئناف بالجزائر العاصمة كأول درجة² باعتبارها من القرارات الصادر عن السلطات الإدارية المركزية. ويكون الطعن بالنقض في أحكامه المحاكم المختلفة أمام مجلس الدولة.³

¹القانون 13/22 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 2022/07/12 يعدل ويتمم القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر عدد 52 لسنة 2022.
²المادة 900 مكرر 1 من القانون 13/22. السالف ذكره
³المادة 901 من القانون 13/22 السالف ذكره.

المبحث الثاني : منازعات رخصة البناء أمام القضاء العادي.

قد تنشأ في مجال البناء والتعمير منازعات أخرى ليست ذات طبيعة إدارية أو تلك التي يختص بها القضاء الإداري. إنما يؤول فيها ولاية النظر للقضاء العادي بفرعيه المدني والجزائي.

فالسطة الإدارية عندما تمنح رخصة بناء فإنها تتضمن شروط وتحفظات لتنفيذها على أرض الواقع وقد تكون هذه الشروط وهذه التحفظات تتعلق بحقوق الغير أفرادا وجماعات كحماية الملكية أو حقوق الجوار كالمطل والمرور والتعلية والحق في النور والضوء، كما قد تتعلق بحماية النظام العام العمراني وهي الحفاظ على الجمال ورونق البنايات أو الحفاظ على المكتسبات البيئية أو العمرانية التاريخية والثقافية. ومن خلال هذا يلاحظ ان أطر وأساليب وكيفيات الحصول على رخصة البناء تتطلب الموازنة والتوفيق بين مقتضيات حماية البيئة والتراث والصحة والحفاظ على المساحات الخضراء حيث تنسجم قواعد العمران مع القواعد الأخرى، مما يعني تكامل القوانين مع بعضها في توفير حماية شاملة ومنظمة لبعضها البعض¹ وفي كل الحالات فهي تتضمن مساسا باشتراطات وقواعد التعمير.

تسهر السلطات الإدارية المخولة بمراقبتها رقابة بعدية. غير ان لهذه الرقابة أشكال متنوعة ومتعددة ومصادرها مختلفة فيؤول الاختصاص عندها بالنظر لجهات القضاء المدني لضبط الاختلالات المسجلة والمبلغ عنها من طرف المتضرر على اثر دعاوى مدنية بحتة بمختلف الدعاوى المخولة لهم سواء أمام قضاء الموضوع أو القضاء الإستعجالي، بشرط أن لا ينازع هؤلاء في شرعية الرخصة أو في محتواها. كما قد تقع تجاوزات متعددة فيختص بها القضاء الجزائي عندما يتعلق الأمر بمخالفات غير مشروعة منصوص عليها ومعاقب عليها

¹ علي محمد وعطاب يونس -رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق -مجلة التعمير والبناء -جامعة احمد دراية ادرار -بتاريخ 2019/03/30 ص55.

قانونا كالبناء بدون رخصة وعدم مطابقة البناء للرخصة أو مخالفة الرخصة. وهذا ما سنتناوله في المطلبين التاليين.

المطلب الأول: منازعات رخصة البناء أمام القضاء المدني.

فكما سبق فإن رخصة البناء مهما كان نوعها سواء تعلقت ببناء فردي أو جماعي فهي تتضمن شروط وأعباء على صاحبها أن يلتزم بها ولا يخالفها، وعند مخالفتها تنشأ للغير حقوق قد يلجئون للمطالبة بحمايتها. ومن هنا فإن رخصة البناء قد تتسبب في مخالفة قواعد التعمير المنصوص عليها بالقانون 29/90 وكذا المرسوم التنفيذي 19/15. فضلا على مجموعة القوانين الأخرى التي تتضمن شروط البناء في مجالات وميادين معينة. كما قد تتضمن مخالفات لقواعد القانون المدني. وعليه فإن هذه المخالفات قد تتجسد في عدة صور ومظاهر أهمها:

الفرع الأول : حالة مخالفة المرخص له ببند وأحكام رخصة البناء.

إن منح رخصة بناء مهما كانت طبيعة المشروع تصحبها شروط وبنود وأحكام يتوجب احترامها

وهي شروط يضعها قانون التعمير وكذا القانون المدني. وأن أية مخالفة أو خروج عن هذه الشروط كعدم مراعاة الارتفاع المرخص به القانوني بشكل يتنافى ومخطط شغل الأراضي أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير. أو تجاوز الوعاء العقاري موضوع البناء للحد المرخص به على حساب الأملاك الخاصة، أو المساس بحقوق الجوار المنصوص عليها بالقانون المدني. كحق الممر -المادة 695 ق م - التعدي على الحائط المشترك -المادة 705 ق م- حق المطل -المادة 709 ق م - تهدم البناء كلياً أو جزئياً إضراراً بالغير بسبب من صاحب البناء -المادة 140 ق م فثبت حق المطل للجار طبقاً لقواعد القانون المدني يسمح له بحمايته من التعدي الواقع عليه من صاحب رخصة البناء عن طريق اللجوء للقضاء بدعوى حماية المطل، وهنا قضت المحكمة العليا -الغرفة العقارية بتاريخ

2002/02/20 بقرارها رقم 224346 (على ان اكتساب الحق في المظل يمنع الجار من البناء على مسافة تقل عن مترين ولا يكفي إثبات أسبقية البناء وإنما يجب استمرار الحيازة القانونية لمدة 15 سنة.)¹ هذا ما يدل على ان حماية حقوق المظل لا علاقة لها أصلا بالحيازة المكتسبة على العقار المعتدي، وينسحب هذا بالنسبة للحق في النور والهواء. فالقانون المدني حمى هذا الحق من التجاوز الذي قد يلحق صاحبه جراء القيام بأشغال بناء مجاور، واعتبرها من مضار الجوار غير المألوفة وفي هذه الحالة يجوز لكل متضرر أن يرفع أمره إلى القضاء ليطلب بإزالة هذه المضار والتعويض عن الأضرار التي قد تتسبب فيها وهو الأمر الذي سايرته المحكمة العليا كذلك في قرارها الصادر بتاريخ 2007/06/13 رقم 404069 حيث أنها اعتبرت تشييد الجدار ولو برخصة بناء متسبب في حجب النور والهواء عن مسكن. ضمن مضار الجوار غير المألوفة.²

وفي نفس السياق فإنها قضت بتاريخ 2007/09/12 بموجب القرار رقم 406647 أنه (يجب على قضاة الموضوع عند الأمر بهدم بناء لمخالفته رخصة البناء والأضرار بالجار ضررا غير مألوف. تحديد مضار الجوار غير المألوفة)³. أما بالنسبة للحق في المرور فإن أحكام المادة 695 من القانون المدني تجعل منه حقا ثابتا لصاحبه فلا يجوز التعدي عليه بالغلق كما لا يجوز لصاحب الرخصة أن يتخذ من الموانع والعوائق التي تجعله محصورا ليطلب بفتح ممرات أخرى⁴ وجدير بالذكر أن مختلف هذه الدعاوى ترفع أمام القسم العقاري بالمحكمة الذي يختص وحده بالنظر فيها فإن تجاوز صاحب رخصة البناء للحدود المذكورة أعلاه فإنه لصاحب الحق أي المتضرر. تطبيقا لأحكام المادة 512 من ق إ م.

¹ الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية -مجلة المحكمة العليا -الجزء الثاني -قسم الوثائق سنة 2004 الجزائر ص 403.

² نبيل صقر -الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري -منشورات كليك -الجزء الأول -طبعة الثانية -2013 الجزائر. ص

³ نبيل صقر الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، المرجع السابق ص 781.

⁴ قرار المحكمة العليا بتاريخ 2006/06/15 رقم 338735 -مجلة المحكمة العليا العدد 1 سنة 2006 الجزائر ص 429

وقد أكد القضاء الجزائري على هذا المبدأ بموجب قرار صادر على المحكمة العليا بتاريخ 29 ماي 1985 والذي ورد فيه ما يلي " : (من المقرر قانونا، أنه لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين المادة 709 من القانون المدني، ومن ثم فإنّ النعي على القرار المطعون فيه بخرق أحكام القانون غير سديد ويتوجب رفضه. ولما كان من الثابت في قضية الحال أنّ الخبير أثبت أن الطاعن فتح مطلات مواجهة لجاره تقلعن مترين، فإنّ قضاة الموضوع الذين منعوا الطاعن من فتح النوافذ المطلة على جاره طبقوا القانون، ومتى كان ذلك استوجب رفض الطعن" ¹ وإستنتاجا عن ذلك فإنه يلجأ للقضاء ويطلب بإزالة هذه المضار وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه من قبل. فواضح أن أساس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، هي الخطأ التقصيري الذي يؤدي إلى إحداث ضرر غير مألوف²، فالمشرع أقام قرينة قانونية قاطعة على توافر هذا الخطأ بمجرد توافر الضرر غير المألوف، وينتفي هذا الخطأ إذا كان الضرر مألوفاً، وبالتالي فإنّ الخطأ يستخلص من إستخلاص الضرر غير المألوف وكل من الإستخلاصين هو من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفي لحمله (2) ونفس الشيء بالنسبة لحالة الشريك الذي يتولى البناء على جزء مفرز من الأرض الشائغة قبل قسمتها إلا بعد الحصول على موافقة ثلاثة أرباع $\frac{3}{4}$ من باقي الشركاء وهو المقتضى الذي نصت عليه المادة 717 ق م. فلكل شريك إذن لم يبدي موافقته على البناء، الحق في طلب وقف أشغال البناء ومطالبة صاحب الرخصة بإزالة ما تم تشييده. إذ وقد يشكل ذلك أحيانا جرما معاقب عليه بقانون العقوبات ³ إذا كان العقار موروثا.

¹ د شيخ سناء - أ شيخ نسيمية - أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها - جامعة ابوبكر بلقايد والمركز الجامعي تموشنت - مقال ص 09.

² دكمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء - أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه - جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان سنة 2015/2016 الجزائر ص 231.

³ المادة 363 قانون عقوبات تعاقب على كل من استولى بطريق الغش على أموال التركة أو أموال مشتركة قبل قسمتها.

الفرع الثاني : حالة مخالفة رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير

تضمن القانون 29/90، قواعد تتعلق بالحد الأدنى من قيود وضوابط التي يجب إحترامها لإنجاز أي بناء في غياب أدوات التعمير التنظيمية أي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وهي التي تشمل المكان والشكل الخارجي للبناء وإحترام العلو والتهوية والمرافق الأخرى كتصريف المياه القذرة والمياه الصالحة للشرب وعموما يمكن حصر هذه القواعد في قواعد الصحة والأمن العمومي والبيئة وضوابط حماية المعالم الأثرية والتاريخية ومظهر البنايات وشكلها الخارجي وكذا القواعد المتعلقة بالعمارات ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري فعلى صاحب رخصة البناء أن يحترم هذه القواعد وأن يطابق البناء توافقا معها فلا يجوز له أن يخرج عنها أو يخرقها أو يتجاوزها، وكل مخالفة لذلك إن كانت ماسة بحقوق الغير فإنها تكون محلا للمطالبة القضائية المدنية لإزالتها أو على الأقل ضبط حدودها. ومن مظاهرها تجاوز مثلا العلو المرخص به أو تمرير قنوات الصرف الصحي في ملكية الغير وفتح منفذ أو أبواب ونوافذ في مواجهة ملكية الغير. فهذه القواعد والتي تدعم الحقوق المرتبطة بملكية الجار نص عليها القانون المتعلق بالتعمير ويحيهما القضاء من خلال تكريس حق المطالبة بإزالتها أو التعويض عن الأضرار التي تتسبب فيها.

الفرع الثالث : حالات وإختصاص القضاء المستعجل

يكون الإختصاص لقاضي الاستعجال في حالات حددتها المادة 299 من ق ا م ا وذلك عندنا يقتضي الأمر الفصل في تدبير تحفظي وهي حالات الاستعجال القصوى. فيكون إذن للمتضرر من تنفيذ رخصة بناء أن يطالب بوقف أشغال البناء. بموجب دعوى أمام قاضي الأمور المستعجلة وقد يكون هو قاضي الموضوع في حالات حددها القانون¹. وتعتبر دعوى وقف الأشغال دعوى إستعجالية بحتة. لأنها تهدف إلى دفع ضرر حال يستدعي التعجيل في إتخاذ القرار المناسب. وهو الأمر الأستعجالي المنتظر. شريطة عدم

¹المادة 521 من القانون 09/08 السالف ذكره .

المساس بأصل الحق أو الموضوع. وقد تكون موازاة مع دعوى موضوع مرفوعة مسبقا أمامه. فيلجأ المتضرر من أشغال بناء ولو مرخص بها للمطالبة بوقف أشغال بناء إلى حين الفصل في دعوى الموضوع حتى يحافظ على حقوقه التي قد تضيع أو ينشأ عن استمرار البناء واقع لا يمكن تداركه مستقبلا.

أما في حالة انعدام رخصة البناء فلا تشترط دعوى الموضوع لأن الأمر يتعلق بمخالفة قانونية واضحة لأحكام المادة 50 و 52 من القانون 29/90. والتي تقضي بضرورة الحصول المسبق لرخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ولإنجاز الجدار الصلب للتدعيم أو التسييج. في ظل الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض. ويتولى قضاء الاستعجال إصدار أوامره لاتخاذ تدبير مستعجل يقتضي السرعة في التنفيذ بموجب أوامر قضائية معجلة النفاذ وقد تكون بمسودته الأصلية ان تطلب الأمر، على أن لا تكون لهذه الأوامر القدرة أو الصلاحية بالمساس بأصل الحق أو الموضوع أي أنه لا يمكن لها أن تتسحب أثارها ونتائجها إلى تقرير حق أو نفيه. ومما يكن فإن تنفيذها يقتضي أيضا اللجوء إلى الإجراءات الجبرية التي ينص عليها القانون ومنها على سبيل المثال توقيع الغرامة التهديدية على المنفذ ضده لحمله على تنفيذ ما صدر عن القضاء.

المطلب الثاني : منازعات رخصة البناء أمام القضاء الجزائي.

على الرغم من ان عملية البناء في حد ذاتها تصرف مدني نابع من إحساس الشخص وحقه في التمتع بملكيته والتصرف فيها وأن إجراءات الحصول على الرخصة هي أعمال إدارية يتكفل بها المرفق العمومي خدمة للصالح العام والخاص وتكريسا لمهمة الضبط الإداري فإنه وبغاية حماية النظام العام ككل والعمراني على الأخص، عمد المشرع إلى التوسيع من نطاق الجزاء عن المخالفات التي ترتبط وتتعلق برخصة البناء حماية لها

وللمجال العمراني ولبعض المناطق المحمية بنصوص القانون. فأحاط نصوص القانون الجزائري بأحكام عقابية ردعية لكل من يخالف الأحكام المتعلقة برخصة البناء على الأخص من جهة، ومن جهة أخرى بالبناء والتشييد والتهيئة خلافا للمخططات المدرجة والمصادق عليها بصفة عامة، فعلى غرار قانون العقوبات الذي تكفل بحماية الملكية العقارية،¹ فالمشرع الجزائري فظلا على القانون 29/90 فإنه سن أحكام ردعية وعقابية في نصوص قوانين أخرى تهدف كلها إلى نفس الغاية وهي حماية المجال العمراني ككل مما قد يمس به وبضوابطه. وشكله العام، فعلى سبيل المثال القانون 02/02 المتعلق بالساحل² و القانون 01/99 الذي يحدد القواعد الفندقية،³ وكذلك الشأن بالنسبة للمناطق السياحية فبغرض حمايتها من سن المشرع الجزائري القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي،⁴ وأفرد لها قواعد جد صارمة وحمائية بغرض منع البناء فيها وفي محيطها.

ومهما يكن فإن إنتهاك قواعد التعمير بصفة عامة وأحكام رخصة البناء بصفة خاصة يؤدي إلى توقيع المسؤولية الجزائية على المخالفين لإعتبارات التطبيق الصارم للقانون الذي يحميها وبغية تحقيق المصلحة العامة والفائدة الإقتصادية والإجتماعية المرجوة من حمايتها. ومن هنا فالقضاء الجزائري يلعب دورا بارزا في قمع المخالفات التي تمس برخصة البناء مهما تعددت أشكالها. وتعرف الجرائم الماسة برخصة البناء على أنها إنشاء مباني جديدة أو إقامة أعمال مثل التوسيع أو التعديل أو التغيير أو التدعيم أو إجراء تعديلات في الواجهة دون الحصول على رخصة البناء من الجهات الإدارية المختصة.

¹ المادة 386 من لأمر 156/66 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق لـ 1966/07/8 يتضمن قانون. العقوبات المعدل والمتمم. ج ر عدد 02 لسنة 1999.

² القانون 02/02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق لـ 022002/5 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه ج ر عدد 10 لسنة 2002

³ القانون 01/99 المحدد لقواعد الفندقية

⁴ القانون 03/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق لـ 2003/02/17 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ج ر عدد 11 سنة 2003

لذا فإنه من المهم معرفة طبيعة هذه الجرائم والعقوبات المقررة لها بمختلف التشريعات والنصوص القانونية التي تناولتها بالمعالجة، وقبل ذلك وجب علينا أن نعطي الخصائص الهامة التي تتميز بها هذه الجريمة فلقد إتفق معظم الفقهاء والدارسين والباحثين في هذا الموضوع على أن لجنة البناء بدون رخصة أو جرائم التعمير مميزات أساسية وخصائص تنفرد بها يمكن حصرها في كونها جرائم مادية وأنها جرائم مستمرة وأنها جرائم عمدية. وفي مايلي نستعرض أهم مظاهر الجريمة التي تتعلق وتمس رخصة البناء. في القانون 29/90 والقوانين الأخرى التي جاءت بعده. غير ان الدعاوى الجزائية في مجال رخصة البناء تتميز بقدر من الذاتية الخصوصية سواء تعلق الأمر بطبيعة هذه الجرائم أو بطرق المتابعة وإجراءاتها أو التدابير والعقوبات المقررة لها.¹

الفرع الأول : جنحة البناء بدون رخصة. على ضوء القانون 29/90.

يعتبر تشريع البناء جزء من قانون التعمير والذي يستنبط من القانون المدني فيما تعلق بملكية العقار وأيضاً بالقانون الإداري الذي يتولى ترتيب أحكام تدخل السلطات المختلفة في الدولة بواسطة فرض معايير تنظيمية وتفصيلية تقنية وإدارية لكيفية الحصول على الرخص والشهادات، أي مهام الضبط الإداري. وعلى الرغم من ان دستور الجزائر² كفل وصان وضمن الملكية العقارية إلا أن التشريع الفرعي جعل لها حدود وضوابط للحد من استعمالها استعمالاً مفرطاً وعشوائياً يخل بالغاية من وظائفها وأهدافها فجعل لها مجموعة قيود أوردها المشرع على حق المالك في استعمال ملكيته في مجال البناء يتمثل في استصدار ترخيص مسبق. بل وفرض عقوبات جزائية عند مخالفة آليات استغلالها، فمن ضمن هذه الضوابط والشروط ما يعرف برخصة البناء المسبقة على كل عملية تشييد على ملكية عقارية. وجريمة

¹ عيشوية عمار منازعات رخصة البناء. مذكرة لنيل شهادة ماستير في الحقوق. تخصص علوم إدارية. كلية الحقوق. جامعة ابن خلدون تيارت السنة الجامعية 2014/2015 الجزائر ص 118.

² المادة 60 من دستور الجزائر المصادق عليه بالمرسوم الرئاسي رقم 251/20 المؤرخ في 27 محرم عام 1442 الموافق 2020/09/15 المتضمن دستور الجزائر.

البناء بدون رخصة لم يعطي له القانون تعريفا واضحا دالا وكافيا واكتفى فقط بتعريف البناء ونيبان مظاهره. وكغيرها من الجرائم تقتضي توفر أركان سيتم عرضها تباعا سيتم تفصيلها فيما يلي :

1- الركن الشرعي : ويقصد به النص القانوني الذي يجرم الفعل ويعاقب عليه. فغالبا ان النصوص القانونية التي تعاقب على مثل هذه الافتعال تتضمن أركان الجرم أي الأفعال التي تجسد جريمة البناء بدون رخصة أو من قبيلها. ولا يمكن اعتبار الفعل المادي جريمة إلا إذا نص عليه القانتون تطبيقا للمادة الأولى من قانون العقوبات التي تقضي وانه لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص ويعتبر هذا الركن العمود الفقري لكل جريمة فانعدام النص يسقط التجريم على الفعل مهما كانت درجة خطورته أو نسبة إضراره سواء بالمصلحة العامة أو الخاصة. فجريمة البناء بدون رخصة وما تعلق بها أو شابهها من أفعال لا تعد جريمة إلا إذا جرمها القانون. فالقانون 29/90 تضمن بالمادة 77 تجريم البناء دون الحصول على الرخصة التي قد يقتربها المالك أو من في حكمه. كما نص نفس القانون على ان المحاولة أو الشروع في الفعل كالجرم التام. وانسحب النص القانوني في نفس السياق إلى تجريم أفعال المقاول والمهندس المعماري والمدني والتقني والطبوغرافي بموجب المرسوم التشريعي 07/94 وكذا القانون 15/08 الذي نص في أحكامه على فعل تجريم المساهمة أو المشاركة في الفعل.

2- الركن المادي : يقصد بالركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار أو من له السيطرة القانونية. ممثلا في قيامه بإحدى صور أعمال البناء عليه أو بعضها المنصوص عليها في قانون البناء ان مرتكب جريمة البناء بدون رخصة قد يكون المالك أو الحائز أو المستأجر. والعبرة في هذا بمن يقوم بأشغال البناء وقت اقتراف الجرم دون حصوله على الرخصة من السلطات

المختصة¹ وعليه فركنها يتشكل من عنصرين. فالأول يتمثل في إقامة أشغال وأعمال البناء بمختلف صورها الواردة بنص المادة 52 من القانون 29/90 وهي تشييد مباني جديدة وتمديد البنايات الموجودة وتغيير البناء إذا مس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية وكذلك انجاز الجدران الصلبة للتدعيم أو للتسييج. وتقوم الجريمة حتى ولو تم سحب الرخصة أو إلغائها، طالما إستمرت الأشغال. أما العنصر الثاني فيتمثل في انعدام الرخصة التي تسمح بالقيام بكل هذه الأشغال. فعدم وجود الترخيص ليس هو قوام الركن المادي ولكن هو شرط سلبي اشترطه المشرع ويشكل عنصرا في النموذج القانوني لجرائم إقامة أعمال البناء²

2- الركن المعنوي : يعرف الركن المعنوي على انه انصراف إرادة الفاعل إلى القيام بأي عمل يدخل ضمن مجموعة الأعمال التي تستوجب الحصول المسبق على رخصة قانونية تسمح القيام بهذه الأعمال وإدراكه التام بان الفعل مجرم ومعاقب عليه ومخالف للقانون. فيتحقق هذا الركن عندما تتجه إرادة الجاني إلى مباشرة الأشغال مما يؤكد وان الركن المعنوي هنا يكون مفترضا. إذ لا يعذر بجهل القانون العقابي في مثل هذه الحالات ولا يمكن للفاعل ان يتحجج بجهله أو تسامح الإدارة مع غيره من الفاعلين. ومنه نستنتج انه لامناس من البحث في نية الفاعل الإجرامية. ولا يجد القاضي صعوبة في ذلك في إثباتها بتوفر الركن المادي الواضح والجلي. ولقد جاء بنص المادة 77 من القانون 29/90 ((يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها)). وقد تصل العقوبة إلى حد الحرمان من الحرية عن طريق حبس المخالف لمدة ما بين شهر وستة أشهر طبقا للفقرة 02 من المادة 77 من نفس

¹ د محمد الأمين كمال. الاختصاص القضائي في مادة التعمير البناء - أطروحة دكتوراه في علوم القانون العام جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان - الجزائر 2016/2015 ص 164.

² د محمد الأمين كمال، نفس المرجع، ص 174

القانون، وذلك في حالة العود أو الاستمرار في البناء. لكن في اعتقادنا أن هذا النص جاء عاما، وغامضا فلم يحدد بدقة متناهية أنواع المخالفات ذات الصلة برخصة البناء فيفهم منه ان كل أعمال التشييد مهما كانت درجتها ونوعيتها تعتبر في نظره فعل البناء بدون رخصة. إلى أن تدخل المشرع بموجب المرسوم التشريعي 07/94 في المادة 50 منه والتي حددت أنواع هذه المخالفات وحدد لكل فعل من الأفعال عقوبة مالية¹ ثم عوضت بنص المادة 79 من القانون 15/08.

المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها.² إذ بالاطلاع عليها يتضح وأنها تعاقب كل من قام بالبناء بدون رخصة بغرامة مالية تكون بين 50. 000 دج و100. 000 دج وقد تصل إلى عقوبة الحبس من ستة أشهر إلى سنة حبس نافذة وعندها تضاعف الغرامة المالية. هذا لكونهما يتعلقان بنفس الموضوع أي البناء بدون رخصة فضلا على أن المادة الثانية 02 من هذا القانون أوردت الأسباب والدوافع التي أدت إلى إصدار وسن هذا القانون ومن ضمنها تأسيس تدابير ردية في مجال عدم إحترام آجال البناء وقواعد التعمير، ولا يخفى على أن الحصول المسبق لرخصة البناء من القواعد المنظمة للتعمير.

. والملاحظ أن المشرع بموجب القانون 05/04 إعتبر المحاولة أو الشروع في إرتكاب جنحة البناء بدون رخصة جريمة،³ وهذا ما لم يكن معروفا في التشريعات السابقة وجعل لها عقوبة الفعل التام. كما وأن الشروع في الفعل. أي الشروع في البناء دون رخصة يأخذ نفس معنى البناء بدون رخصة هذا وان قانون القانون 15/08 عسى المشرع من خلاله إلى عملية

¹د- محمد الأمين كمال - نفس المرجع ص175

²تنص المادة 79 من القانون 15/08 على انه يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء.

³القانون 05/04 المؤرخ في 27 جمادي الثانية عام 1425 الموافق ل2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير. ج ر عدد 51 لسنة 2004.

مكافحة البناء الفوضوي بحزم وصرامة في تطبيقه بتحديد مجاله الزمني¹. فضلا علا انه فرض غرامات مالية جد مرتفعة لمن يخالف أحكامه قد تصل أحيانا إلى مبلغ 1000.000 دج عند البناء بدون رخصة وتلاه خلال سنة 2022 المرسوم التنفيذي 55/22 الذي يسعى إلى تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة² ويلاحظ ان المشرع ربط نسبة غرامة الصلح هذه مع مساحة الأجزاء المضافة أو المعدلة من البناءة وقد تصل غالبا إلى نسبة 25 % تدرجا وحسب نوعية البناءات مع التسوية. وفي ذلك هذا المشرع الجزائري حذو المشرع المصري لما قام بفرض غرامات الصلح أو التصالح لمن يرغب في الحصول اللاحق لرخصة بناء أو رخصة تسوية للبناء غير المرخص أو شهادة المطابقة دون اللجوء إلى معاقبة الفاعلين.

وننوه هنا أن بعض النصوص القانونية أخرى تضمنت التجريم ذاته بحيث نص القانون 01/99 المتعلق بقواعد الفنادق. إذ نجده بالمادة 79 يؤكد على أن قيام الأشخاص المخاطبين بهذا القانون بعملية البناء أو تغيير أو تهيئة مؤسسة فندقية دون الحصول على الموافقة المبدئية لمصالح وزارة السياحة يعرض صاحبه لغرامة مالية، بين 50.000 إلى 100.000 دج وبالحبس النافذ من شهر إلى سنة. في حالة العود وتكرار الأفعال المجرمة. كما جاء بالقانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه. وبالضبط بالمادة 30فقرة 02 على أنه يمنع إقامة البناءات والمنشآت والطرق. . . في المناطق المهيأة كشواطئ وتعاقب المادة 43 كل من خالف ذلك بالحبس من ستة أشهر (6) إلى سنة (1) وبغرامة مالية من 100.000 دج إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين. أما القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والذي إعتبر هذه المناطق بمثابة رخصة للتجزئة

¹المادة 94 من القانون 15/08 المحدد لكيفيات مطابقة البناءات وتسويتها وتمديد المهلة إلى غاية 2023/08/03 بموجب قانون المالية لسنة 2023

²المرسوم التنفيذي 55/22 المؤرخ في 2022/02/2 المحدد لشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ج ر عدد 09 لسنة 2022

القابلة للبناء وتخضع لقواعد تهيئة الإقليم والعمران. وأن المساس بها أو القيام بعملية التشييد والبناء في محيطها خلافا لأحكام المادة 06 منه جريمة معاقب عليها بنص المادة 43 بحيث أدرجت أحكام عقابية تتراوح بين الحبس لمدة قد تزيد عن سنة وغرامة مالية بين 100.00 و 300.00. ومن خلال هذا يستشف وأن المشرع الجزائري أدرج عقوبات صارمة قد تصل إلى حد الحرمان من الحرية عند مخالفة أحكام وشرط الحصول رخصة البناء مسبقا وقبل القيام بأي عملية تشييد أو تهيئة للمكان والمحيط المراد البناء عليه.

و يرجع غالبية فقهاء القانون أن أسباب غياب رخصة البناء عديدة حيث يمكن أن تكون بسبب عدم طلبها أو بسبب الإدارة أو بسبب أحكام القضاء¹. ولا يختلف الأمر هنا إن كان انعدام الرخصة يعود للطالب الذي لم يسعى لطلبها مهما كانت أسبابه ومبرراته أو كان بسبب من الإدارة التي قد تهمل النظر في الطلب أو تتماذى في فوات آجال الرفض أو القبول بل وحتى الرد عن الطلب. قد تقوم الإدارة لغايات مختلفة بتصرفات قانونية معينة من أجل وضع حد لرخصة البناء الممنوحة كسحب قرار منح رخصة البناء الذي يقصد به إنهاء وإعدام أثاره القانونية،² وقد يكون السبب راجع إلى تدخل القضاء بإلغائه للرخصة بطلب من الإدارة نتيجة للخطأ أو بسبب المعلومات الخاطئة أو الكاذبة التي يصرح بها الطالب ويتم إكتشافها لاحقا.

واللافت من مجموع القضايا المعروضة على القضاء بخصوص جنحة البناء بدون رخصة أن غيابها في عمومها يرجع إلى عدم امتلاك المخالف للمستند الرسمي أو القانوني الذي يسمح له بطلب الرخصة. فيضطر حينها إلى القيام بأشغال بناء على أرض إما تابعة للخواص أو ملك للدولة.

¹ عدة بوهدة محمد الأمين -المرجع السابق. ص. 12.

² بربيع محي الدين -جريمة البناء بدون رخصة -جامعة وهران 2 منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء العدد 3 سبتمبر

2017 ص298 مقال منشور بمجلة. ASPJ.

الفرع الثاني: جنحة عدم مطابقة البناء لقرار الرخصة.

إن المشرع الجزائري لم يكتفي بضرورة الحصول على رخصة البناء أو الترخيص بموجب قرار إداري يسمح بالبناء طبقا لقواعد التعمير وللمخططات المرفقة بملف الطلب. بل إشتراط لاحقا أن يكون البناء الذي شيده الطالب مطابقا لهذه الرخصة وللمخططات البيانية المصادق عليها من الجهة المختصة. وهو ما أكدت عليه المادة 52 من القانون 29/90 والمادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 اللتان ألزمت كل من يود البناء على وجب الحصول المسبق على الرخصة التي تسمح بالبناء.

ويتبعها بعد ذلك شهادة تعميرية أخرى تسمى بشهادة المطابقة وهي المنصوص عليها بالمادتين 56 و75 من القانون 29/90 والمواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتي تترجم مدى مطابقة البناء للرخصة المسلمة وحسب المخططات المصادق عليها. وفي هذا الصدد فإنه من الواجب التذكير أن القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90. يعد أول تشريع تضمن أحكام قانونية تتعلق بعدم مطابقة البناء للرخصة. فنجد أن نص المادة 76 منه ينص على أن (يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء) ¹ فيظهر من هذا أن القانون يمنع أيضا عدم احترام المخططات المصادق عليها والتي كانت أساسا للحصول على رخصة البناء فيعتبره كالذي قام بالبناء بدون رخصة ويعاقبه بنفس عقوبة البناء بدون رخصة طبقا للمادة 77 من نفس القانون.

وهنا تظهر جليا هذه الجريمة عند مطابقة هذه الأشغال مع الرخصة لأجل الحصول على شهادة المطابقة الواجبة طبقا لأحكام المادتين 75 و63 من المرسوم التنفيذي 19/15.

¹المادة 76 من القانون 05/04 (يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء).

إذ المؤكد أن المشرع لم يشترط فقط الحصول على الرخصة بل لا بد أن يكون البناء مطابقا لها.

وهذا ما يضيف أكثر مصداقية وصرامة لمتابعة تنفيذ قرار رخصة البناء ويعبر عن الرقابة البعدية للسلطات المخول لها متابعة تنفيذ رخصة البناء والتي تدخل في مجال ومهمة الضبط الإداري وكل ذلك. صونا لقواعد التعمير التي تسهر على حمايتها. وزيادة عن ذلك فالقانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية وبموجب نص المواد 5 و 6 يلزم المرقى العقاري بالخضوع لقواعد التعمير في بناء المشرع كما يلزمه بالحصول على الترخيص المسبق تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها بالمادة 69 وهي الغرامة المالية من 200.000 إلى 2.000.000¹.

وفي هذا الصدد فإننا ننوه ان تطبيق نصي المادتين 52 و 77 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ينسحب على كافة الأراضي مهما كانت طبيعتها. وتتمثل تلك والأراضي في مجمل الأملاك العقارية التي نصت عليها المادة 1 من القانون 25/90 الصادر بتاريخ 18/11/1990² وهي كالأتي :

1- الأملاك العمومية الطبيعية.

2- الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

3- لأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية.

4- الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية.

5- الأراضي الحلفائية.

6- الأراضي الصحراوية.

¹القانون 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق ل 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر عدد 14 لسنة 2011

²القانون 25/90 المؤرخ في 1 جمادي الأولى عام 1411 الموافق ل 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري ج ر عدد 49 لسنة 1990.

7-الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير

8- المساحات والمواقع المحمية التي من بينها الفنادق.

ولقد اتجهت بعض التفسيرات إلى اعتبار أن هذا النص. يحدد نطاق تطبيق القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير؛ قاصرا إياه على الأراضي القابلة للتعمير لأنها لم تنص إلا عليها باعتبار أن الأراضي الأخرى لها كلها قانون خاص بها يتولى حمايتها من البناء بدون رخصة، وهذا ما حدث في القضية رقم 462239 التي طرحت على المحكمة العليا هذا الإشكال، حيث كان من بين أوجه الطعن التي قدمها المتهمون الطاعنين الخطأ في تطبيق القانون بدعوى أن متابعة المتهمين كانت بتهمة البناء على أرض فلاحية، في حين أن الأساس القانوني المتبع به تمثل في المادة 77 من القانون 29/90 المذكور أعلاه، وتم التمسك بأن هذه المادة لا تتعلق بالبناء في الأرض الفلاحية وإنما بالأرض المعمرة أو القابلة للتعمير طبقاً لأحكام المادة الأولى منه. لقد رفضت المحكمة العليا هذا الوجه من الطعن كما أنها رفضت الطعن كله في القرار غير المنشور الصادر عنها بتاريخ 2010/03/25.¹

الفرع الثالث : جريمة البناء بدون رخصة على ضوء القانون 15/08.

التشريع الجزائري كغيره من التشريعات العالمية وبغية تحقيق الغاية من سن قوانين العمران والبناء وهي أهداف اقتصادية واجتماعية وإنسانية وثقافية تاريخية تسطر قواعد التعمير والبناء. وما إنفك في هذا الاتجاه يسعى إلى إصدار القوانين التي تتوالى لأجل مواجهة ظاهرة البناء الفوضوي والعمران المشوه لجمال المدينة عبر قوانين تنظيمية رقابية ووقائية وأخرى ردعية عقابية، فالمشرع الجزائري كغيره يقوم بمواكبة التطورات التي تعرفها ميادين

¹لقاضي ياسمين -جريمة البناء بدون رخصة -مذكرة الحصول على الماجستير في الحقوق فرع قانون الأعمال -جامعة الجزائري 1 كلية الحقوق سنة 2013/2014 الجزائر ص 19.

التعمير والبناء عن طريق مواجهة وعلاج الاختلالات والنقائص التي قد تعرفها النصوص القانونية بالنظر إلى الواقع والظروف التي يعرفها هذا الميدان. ويستشف هذا من خلال ترسانة القوانين التي عرفت الجزائر في هذا المجال منذ استقلالها إلى غاية اليوم.¹ ويحاول في كل مرة أن يواجه ظاهرة البناء الفوضوي والتشييد العشوائي الذي يفتقر لأدنى قواعد التعمير فيتم مراجعة النصوص القانونية تباعا وحسب الحالة² وفي هذا الباب فإن المشرع أصدر القانون 15/08. والذي تضمن بعض الأحكام التنظيمية والردعية الخاصة بمعالجة البناء غير المرخص به أو البناء غير المطابق. ففي موضوع رخصة البناء فإن المشرع الجزائري بموجب هذا القانون أولى لها أهمية بالغة وحرص شديد وأحاطها بمجموعة من الأحكام التنظيمية لبسط رقابته على عملية البناء وإنسجامها مع قواعد التعمير. كما أنه عززها بنصوص ردية وعقابية لحمايتها من التلاعب والإهمال. وشدد أيضا على عملية المراقبة.

ولقد دأب المشرع على إقرار نصوص عقابية لكل مهمل في العناية برخصة البناء عن طريق فرض غرامات مالية وأحيانا عقوبات سالبة للحرية. وسنحاول خلال هذا الجزء عرض بعض الجرائم التي أقرها المشرع بنصوص القانون 15/08. وما يلاحظ على هذا القانون أنه ورد لمعالجة مسألة ظرفية تمثلت في البناء غير المرخص به أو البناء غير المكتمل أو البناء غير المطابق للرخصة فإذن مجال تطبيقه ينطوي على مدة زمنية تبدأ من تاريخ

¹ آخر تشريع عرفته الجزائر هو المرسوم التنفيذي 55/22 المؤرخ في 1 رجب عام 1443 الموافق لـ 2022/02/02 يحدد شروط تسوية البناء غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ج ر عدد 09 لسنة 2022

² ومن ذلك إلغاء نص المواد المادة 50 - 51 - 52 - 53 - 4 - 54 - المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ج ر عدد 32 لسنة 1994 المعدل والمتمم بالقانون 06/04. المؤرخ في 28 جمادى الثانية الموافق لـ 2004/08/15 ج ر عدد 51.

صدوره بالجريدة الرسمية الموافق ليوم 2008/08/03 إلى غاية 03 أوت 2023¹.
وسنحاول عرضها فيما يلي /:

-1- البناء بدون رخصة /:

جاء بالمادة 06 من القانون السالف ذكره على أنه يمنع القيام بتشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها. دون الحصول المسبق على رخصة بناء. والملاحظ أن هذا النص يتوافق مع نص المادة 52 من القانون 29/90. هذا ما يؤكد حرص المشرع على العناية والأهمية الفائقة التي يوليها لحماية البناء والتشييد إلا بالحصول على رخصة البناء تكريسا لمبدأ الحفاظ على النظام العام العمراني. غير أن هذا القانون لم تتطرق أحكامه إلى إجراءات وشروط منح رخصة البناء.. بل جاء بمصطلح جديد وهي رخصة إتمام الانجاز والتي هي شهادة أو قرار يضيء الشرعية على ما تم بناؤه سابقا بدون رخصة. كما أنه أقر عقوبة الغرامة المالية بموجب نص المادة 79 منه

ما بين 5000.000 دج و 1.000.000 لكل من يشيد أو يحاول تشييد بناء بدون رخصة. وقد تصل العقوبة إلى الحبس من ستة أشهر إلى سنة في حالة العود. ويلاحظ من خلال التشديد في العقوبة الذي إعتدده المشرع بالنظر إلى القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير. أن إدراج مضمون نص المادة 06 بالقانون 15/08. في نظرنا لم يكن له أي معنى وفائدة. طالما وان نص المادة 52 حدد بشكل كافي مفهوم وعقوبة البناء بدون رخصة. وحدد أركانه. وفي اعتقادنا أن ذلك كان سببا في اختلاط الأمر على الفصل في القضايا. ذلك أن القضاة وفي غالب الأحيان يلجئون إلى تطبيق نص المادة 06 والمادة 77 من القانون 15/08 بدلا من القانون 29/92 مع أن القانون 15/08 هو قانون ظرفي لم

¹الملاحظ بصورة جلية وان تطبيق القانون 15/08 جاء ظرفيا أي ينقضي اجله بتاريخ 2013/12/30 بحسب نص المادة 94 منه غير ان عجز السلطات على تحقيق أهدافه جعلها تمدد العمل به لمرتين الأولى بموجب القانون 14/16 المتضمن قانون المالية لسنة 2017.الجريدة الرسمية عدد 77. والتمديد الثاني كان بموجب القانون 24/22 المؤرخ في 2022/12/25 المتضمن قانون المالية لسنة 2023 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 89 لسنة 2022.

يأتي إلا لمعالجة مسائل محددة ومعينة بذاتها وتحقيق أهداف وغايات واضحة وهي إضفاء الشرعية على الاختلالات التي طرأت على البناء قبل إقراره.

-2- البناء داخل تجزئة لم تحصل على رخصة التجزئة :

تعرف التجزئة العقارية بأنها عملية تقسيم لقطعة إلى قطعتين أو أكثر من ملكية عقارية من أجل البناء عليها وهذا بهدف البيع أو الإيجار، ويكون ذلك بشهادة إدارية أو قرار إداري مسبق يسمى برخصة التجزئة ولقد حدد المرسوم التنفيذي 19/15 إجراءات الحصول على هذا القرار والآثار الناتجة عنه وهي تخضع لقواعد التعمير وللمخططات التوجيهية القانونية. والمؤكد بالتشريع الجزائري أن رخصة التجزئة تكون قاعدة مرجعية وتوجيهية لرخصة البناء في غياب الأدوات التنظيمية المعروفة. فكل بناء ضمن تجزئة عقارية غير مرخصة يشكل جريمة، وهي الجريمة التي تضمنتها المادة 75 من القانون على أنه يعاقب بغرامة مالية من 10.000.000 دج إلى مليون 100.000.000 دج كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم تحصل على الرخصة أي رخصة التجزئة والتي تسلم وفق شروط وإجراءات يحددها القانون. والملاحظ أن المشرع شدد من عقوبتها خصوصا ما تعلق بالغرامات المالية. وهذا بطبيعة الحال يرجع بالدرجة الأولى إلى خطورة الأفعال والنتائج المترتبة عن فتح مجال البناء في التجزئات العقارية غير المرخصة أو التي لم تحصل بعد على الرخص القانونية.

-3- عدم إتمام الأشغال في الآجل المحدد في رخصة إتمام الأشغال :

كما أسلفنا فإن القانون 15/08 جاء بمصطلح جديد لم يكن معروفا في قانون التعمير سابقا وهو رخصة إتمام الإنجاز تعبيراً على أن البناء غير مرخص وأن هذه الشهادة أو القرار يضفي شرعية قانونية على الإنجاز المراد إتمامه. فهذه الشهادة تمنح من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق والدراسة للشخص الذي يقدم ملف بغرض إتمام إنجاز الأشغال وضمن شروط وتبعاً لإجراءات إدارية محددة بالقانون. فهذه الشهادة تعطي لطالبتها الحق في إتمام هذه الأشغال ضمن أجل تحدده الجهات التي لها صلاحية منحها. وحرصاً منها على مراقبة مدى التقيد بمضمون هذا القرار فإن مصالح التعمير للبلدية تمارس رقابتها

الميدانية على حسن تنفيذها والتقيد بها ورد بها. وكل مخالفة لذلك تعرض صاحبها للمتابعة الجزائية. إذ جاء بنص المادة 78 من هذا القانون على انه يعاقب كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء أو رخصة إتمام الأشغال. بغرامة مالية من 5.000.000 دج إلى غاية 10.000.000 دج. ولقد حدد هذا الأجل بمهلة سنة من تاريخ تبليغ قرار الرخصة.¹

كما وأن هناك بعض الجرائم الأخرى التي لها علاقة غير مباشرة برخصة البناء كجريمة الربط غير القانوني للبنىات بشبكة الانتفاع العمومي دون الحصول على رخصة البناء ويعاقب عليها بغرامة مالية من 50.000 دج إلى 100.000² وأيضا جريمة عدم التصريح بانتهاء الأشغال ويعاقب عليها هب أيضا بغرامة مالية قد تصل إلى مبلغ 50.000 دج.³ كما نلفت إنتباه القارئ وأن التشريع الجزائري وبغية الحفاظ على المناطق الحساسة والتي تتطلب عناية خاصة وفائقة ولها خصوصيات سواء بيئية أو ثقافية أو تاريخية أو طبيعية ذات قيمة عالية ولإعتبرات خاصة.

فإنه أولى لها أهمية جد معتبرة وبالغة وخصها بقوانين لحياتها والحفاظ عليها من التدهور والإتلاف وضبط آليات الإنشاء والبناء فيها بشروط معينة وجد ضيقة بل وأحيانا منع فيها البناء بصورة مطلقة. ومثالها ما جاء بالقانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى⁴ فنجد أن المشرع وضع ضوابط ومعايير جد صارمة حول كيفية البناء والتشييد في محيطها بل وأحيانا يمنع البناء فيها على الإطلاق وانه يتوجب تهديم ما تم تشييده على وجه السرعة. نظرا لكونها تشكل خطورة عالية الدرجة على مستعملي البنايات والغير على حد سواء.

¹المادة 06 فقرة 2 من القانون 15/08 السالف الذكر.

²المادة 88 من القانون 15/08 السالف الذكر.

³المادة 92 من القانون 15/08 السالف الذكر.

⁴القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ج ر عدد 84 لسنة 2004

الفرع الرابع : المسؤولية الجزائية في جرائم رخصة البناء :

تقوم جريمة البناء بدون رخصة بمجرد البدء في العمل أو الأشغال موضوع البناء مع عدم الحصول المسبق من طرف صاحب الأرض أو المالك والحائز وهم الذين يملكون السيطرة المباشرة على حق الملكية أو الحق العيني العقاري المراد القيام بأشغال البناء في محيطه. مهما كان شخصا طبيعيا أو معنويا. كالشركة أو الهيئة المخصص لها الفضاء العقاري على الرخصة التي تجيز هذه القيام بهذه الأعمال. وما هو معروف ان المطالب بالحصول على هذه الرخصة يعد مسئولا مباشرة على أفعاله باعتباره المنتفع من البناء. وكاستثناء من ذلك فان المشرع وسع من دائرة التجريم في جريمة

البناء بدون رخصة بحيث شملت أشخاصا لا ينتفعون أصلا من البناء لكن لهم علاقة مباشرة به، أو أن تصرفاتهم أدت بصورة مباشرة إلى أشغال البناء أو ساهموا ولو بصورة غير مباشرة في أشغال الانجاز فجاء بنص المادة 77 من القانون 29/90 (. . .) ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها بالفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة) كما وان المادة 76 من القانون 15/08. نصت بصراحة وانه (تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و75 أعلاه. على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة) فعلى غرار المالك الأصلي للقطعة الأرضية باعتباره شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا¹ أو الحائز أو بالأحرى كل من شملته المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 والذين يمنحهم القانون حق طلب والحصول على الرخصة فإنه يمكن متابعة أيضا كل من المقاول والبناء والمهندس المعماري والمدني والطبوغرافي جريا

¹المشرع الجزائري بموجب تعديل المادة 51 مكرر من قانون العقوبات. بالقانون 23/06 المؤرخ في 20/12/2006 أجاز متابعة وعقاب الشخص المعنوي. باستثناء الدولة والجماعات المحلية والمرافق العمومية.

مساهمتهم المباشرة كفاعلين أصليين أو شركاء في الجريمة. فعلى الرغم من أن هؤلاء لا ينتفعون بصفة مباشرة من البناء إلا أن القانون يجرم أفعالهم ويعاقب عليها بمثل المنتفع. فالمقاول والمهندس المدني والمعماري يسأل على أفعاله التي أدت إلى الانجاز والبناء بدون رخصة. ويعاقب بنفس عقوبة الفاعل الأصلي

غير أن المفارقة الغريبة هي أن القانون لم ينص على أحكام مسألة ومتابعة رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين لمعاينة ومتابعة مخالفات البناء والتعمير جراء مسؤولياتهم في الإهمال والتقاعد. في القيام بأعمال الرقابة ومتابعتها الشيء الملاحظ في الآونة الأخيرة في مختلف بلديات الوطن والذي يزداد بكثرة بالغة واثر سلبا على المجال

الفرع الخامس: الأشخاص والجهات المؤهلة بمتابعة جرائم البناء بدون رخصة.

أوكل المشرع الجزائري بموجب القانون 29/90 والنصوص التطبيقية مهمة الكشف ومعاينة ومتابعة جرائم البناء بدون رخصة كغيرها من جرائم التعمير بموجب المادة 73 منه، إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي باعتبارهما يملكان سلطة الضبط الإداري، كما خول للأعوان المحلفين صلاحية متابعة ومعاينة هذه الجرائم. وتحرير محاضر بشأنها تكون حجة على المخالف بما ورد بها ولا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير انطلاقا من حجيتها الرسمية.

فالمرسوم التشريعي 07/94 المشار إليه سلفا حدد بالمادة 50 حدود ونطاق ممارسة هؤلاء الأعوان لمهامهم وصلاحياتهم والتي تتمثل في معاينة المخالفات عن طريق تحرير المحاضر. وقبله فإن قانون الإجراءات الجزائية الذي أوكل مهمة الضبط القضائي بالمادة 15. لكل من رؤساء المجالس الشعبية البلدية وضباط ورجال الدرك الوطني وضباط ومحافظي الشرطة وضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن. فإنه ومع

صدور المرسوم التنفيذي 55/06¹ والذي حدد بدقة هؤلاء الأعوان وهم مفتشو التعمير ومستخدمي إدارة السكن والعمران من المهندسين المعماريين والتطبيقيين والمهندسين المدنيين العاملين بها. ويؤدون مهامهم بعد أداء اليمين. فهؤلاء يحررون محاضر معاينة رسمية بالمخالفات المسجلة والمرتكبة. يتم إرسالها إلى الجهات القضائية المختصة التي تتولى المتابعة القضائية.

وتجدر الإشارة في هذا أن أهم جهاز للمتابعة والمراقبة في المجال العمراني هي شرطة العمران والبيئة التي أنشأت بموجب قرار صادر عن المديرية العامة للأمن الوطني تحت رقم 5078 المؤرخ في 1983/05/08 وذلك على مستوى الجزائر العاصمة فقط، وفي مرحلة ثانية على مستوى ولايات سطيف، بجاية، والبليدة، بومرداس، تيبازة، النعامة، البويرة، وهران، بشار، عين الدفلى. تبسة، بسكرة، برج بوعريج، قسنطينة (2). ثم لاحقا ونتيجة للظروف الأمنية تم تجميد نشاطها إلى غاية إستتباب الأمن بالبلاد حيث أعيد تفعيلها خلال سنة 2000 بتعليمات من وزارة الداخلية وتكلف هذه المصلحة التي تتبع مصالح المديرية العامة للأمن الوطني بمتابعة كل جرائم التعمير بما فيها جريمة البناء بدون رخصة وهو جهاز تنفيذي يعمل على حماية النسيج العمراني والبيئي من كل ما يمس به وما يلحقه من إختلالات وتجاوزات لتشريع التعمير. وكبح مخالفات في المجال العمراني ومعاينتها على المستوى المحلي. عن طريق محاضر تحررها وترسلها إلى الجهات القضائية المختصة. وتتم المتابعة القضائية. بواسطة تحريك ما يسمى بالدعوى العمومية وحاصل إجراءاتها هي ان تتولى النيابة مباشرة هذه الإجراءات ضد المخالف لقواعد التعمير بتوجيه الاتهام له على أساس ارتكابه لوقائع مجرمة قانونا بناءا على الملف الإجرائي أو المحاضر التي تحررها الضبطية القضائية أو الأعوان المؤهلون من الأسلاك الأخرى. ثم مثوله أمام القاضي

¹مرسوم تنفيذي 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات والتشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ج ر عدد 06 لسنة 2006.

الجزائي طبقا لما ورد بقانون الإجراءات الجزائية¹ لمسألته عن التهمة الموجهة إليه والنظر في قيامها من عدمه أي ثبوتها أو عدم ثبوتها. عن طريق إجراءات الاستدعاء المباشر أو ما يسمى بالتكليف المباشر بالحضور وهي الطريقة الأنسب لمكافحة الظاهرة لما تتسم به من السرعة في الفصل واتخاذ القرار وهذا ما تنبّه إليه المشرع إذ قرر بالقانون 05/06 -المادة 18 - ان ترسل المحاضر المحرر والمثبتة للمخالفات إلى النيابة خلال 72 ساعة. وجرائم رخصة البناء لا تخضع لأي شرط مسبق كالإذن أو الشكوى المسبقة من جهة محددة بحكم طبيعتها ونوعيتها وطابعها المادي. وهناك وسيلة أخرى يتم تحريك الدعوى العمومية بواسطتها إلا ان القضاء الجزائي لم يعهد هذه الطريقة في جرائم رخصة البناء وهي طريقة الادعاء المدني أمام السيد قاضي التحقيق. كما قد يحال المخالف باعتباره متهما طبقا لإجراءات المثل الفوري المستحدثة، في حالة خطورة الوقائع أو خطورة الفاعل، وهي من الحالات النادرة جدا. ويتبع الدعوى العمومية المتعلقة بجرائم رخص البناء الدعوى المدنية المرتبطة بالدعوى العمومية وهي الوسيلة التي بموجبها تتم المطالبة بالتعويض الناتج عن الضرر جراء الجريمة المرتكبة، وتتصب المجموعات الإقليمية ومنها البلدية كطرف مدني للمطالبة بهذا التعويض عن الضرر نتيجة قيام المخالف بارتكاب المخالفات العمرانية.²

وما يلاحظ ان المحاكم الجزائرية الجزائية خصوصا في الآونة الأخيرة تعاني الكم الهائل من هذه القضايا. والسبب يعود إلى عدم اهتمام المواطن ووعيه بضرورة الحصول على الرخصة وأحيانا غريزته في التعدي على القانون تحت الحجج المتعددة. غير أن المفارقة الغريبة هي أن القانون لم ينص على أحكام مسألة ومتابعة رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين لمعاينة ومتابعة مخالفات البناء والتعمير جراء مسؤولياتهم في

¹د دوار جميلة -محاضرات ألفت على طلبة السنة الثانية ماستير تخصص تهيئة وتعمير - كلية الحقوق والعلوم السياسية -جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرريج -السنة الجامعية 2023/2022 ص 4.

²تحريك الدعوى العمومية بصفة عامة يتم عن طريق الاستدعاء المباشر للسيد وكيل الجمهورية.المادة 334 ق إ ج أو بطريق الادعاء المدني أمام السيد قاضي التحقيق.(المادة 72 ق ا).

الإهمال والتقاعد بل وأحيانا التواطؤ مع المخالفين. في القيام بأعمال الرقابة ومتابعتها الشيء الملاحظ بصورة جلية في مختلف بلديات الوطن والذي يزداد بكثرة بالغة واثرا سلبا على المجال العمراني. وشوه المنظر العام حتى أضحي يشكل خطرا على العامة، فضلا على تزايد صرف الأموال من الخزينة العمومية.

خاتمة

على الرغم من أن الدستور الجزائري ضمن وحى الملكية العقارية فإن القانون تولى تصنيفها وتنظيمها. ولأن مجال التعمير يرتبط ارتباط وثيقا بالملكية العقارية فلقد منح التشريع للجهات الإدارية سلطة الضبط الإداري لرقابة أعمال التعمير والبناء، حرصا منه على ضمان إستغلالها إستغلالا أمثل من طرف الملاك. والمستغلين الراغبين في البناء.

إن فكرة تدخل سلطات الضبط الإداري لبيسط رقابتها على أعمال وأشغال البناء يدخل في إطار مهمة تنظيم العمران، لتحقيق التنمية المستدامة وهذا بفرض رقابة قبلية عن طريق المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي كونها تهدف أصلا إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير والتسيير الإقتصادي والعقلاي للأراضي الفلاحية والصناعية وكذا المحافظة على الأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، وفي نفس الوقت سن المشرع آليات وأدوات تنظيم العمران وإنتاجه بواسطة قرارات التعمير الفردية ومن بينها رخصة البناء التي تعد الوسيلة الكفيلة بتحقيق أهداف هذه الرقابة. فلقد نظمها المشرع ضمن نصوص قانونية وتنظيمية غايتها الحد من الفوضى العمرانية والتدهور الملحوظ الذي تشهده مدننا وقرانا نتيجة لأسباب تاريخية وبشرية متعددة.

إن رخصة البناء وكونها قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير حسب الحالة فإنه يخضع بدوره لرقابة القضاء الإداري من حيث مشروعيته ومدى تطبيقها للنصوص القانونية من خلال دعوى الإلغاء أو دعوى المشروعية بأوجهها المتعددة وفيها يكون لصاحب الحق فيها أو للغير أو حتى للإدارة بعد توفر الصفة والمصلحة والأهلية أن تطالب بإلغاء القرار نتيجة لأحد أسباب الإلغاء كغياب المحل أو السبب أو مخالفة القانون موضوعيا وإجرائيا. كما يمكن أن يكون محلا لدعوى التعويض، وفيها يكون لصاحب الحق أي إمكانية اللجوء للقضاء للمطالبة بتعويضه عما لحقه من أضرارا نتيجة إصدار الإدارة لهذا القرار، مباشرة أو بمناسبة تنفيذه. كما يجوز لصاحب الحق أو المتضرر ان مسه ضرر، ان يلجا للقضاء العادي للمطالبة بإزالة العوائق التي قد تنتج جراء تنفيذ

الرخصة كأن يطالب برفع التعدي على ملكيته أو بعدم المساس بحقوق الجوار غير المألوفة بأن يسعى إلى حماية حقوق المظل والهواء والشمس والمرور وهي التي ينظمها وحقوق يحميها القانون المدني، سواء أمام قاضي الموضوع أو أمام قاضي الإستعجال، لآجل وقف الأعمال التي تتسبب في المساس بهذه الحقوق.

وفي نفس السياق فمع تنامي ظاهرة البناء العشوائي الفوضوي وغير المرخص به فإن المشرع عمد إلى محاربة الظاهرة التي يبدو أنها تقشت بكثرة وفي جميع ربوع الوطن. وعلى مختلف المستويات الأمر الذي شوه بصورة كبيرة وكثيرة بالمنظر العام للمدن والقرى وافقدها جمالها ورونقها. وتعداه في بعض المناطق إلى حد المساس بالمناطق المحمية ذات الحساسية والقيمة التراثية والتاريخية والطبيعية. بل وأصبح يشكل خطرا على مستغليه. وذلك عن طريق تجريم فعل البناء بدون رخصة ويظهر ذلك بصورة جلية من خلال مختلف النصوص القانونية التي تعاقب عليه. وجعلت منه جريمة مشددة قد تصل في بعض الأحيان إلى حد العقوبات المالية التي تتجاوز قيمتها مليون دينار جزائري كغرامة مالية. وفي أحيان أخرى بعقوبات سالبة للحرية تصل إلى حد الحبس لمدة سنة كاملة. إلا أنه ورغم ذلك فإن ظاهرة البناء بدون رخصة لم تتوقف عند حدها ولم تتجح التشريعات المتوفرة حاليا في معالجة الوضعية. كون الظاهرة لا تزال مستمرة ومنتزيدة باستمرار. وهذا من خلال واقعا المعاش ومن خلال ما هو معروض من قضايا على مستوى المحاكم والمجلس القضائي. ما جعل الدولة مؤخرا تفكر بشكل جدي في محاربة الظاهرة عن طريق إصدار تشريعات بغية محاربة البناء الفوضوي والتعدي على الأملاك الوطنية والتي يكثر فيها البناء بدون رخصة. وفي اعتقادنا ان تنامي وتزايد الظاهرة ذلك يرجع إلى جملة من الأسباب نوجزها فيما يلي :

-1- صعوبة الحصول على رخصة البناء وهذا يرجع بالدرجة الأولى إلى الإجراءات الطويلة والمعقدة التي رتبها القانون في هذا المجال. إلى جانب حجم الملف التقني والهندسي الذي يتقل كاهل المواطن. ماديا وماليا.

2- البيروقراطية الإدارية التي تسير بها الخدمة العمومية وخصوصا ما تعلق بإجراءات الحصول على رخصة البناء في مجال الصناعة والاستثمار. والوقت الذي يستغرقه الملف لحين أن يتحصل الطالب على هذه الرخصة. فغالبا أن مهلة 20 يوما لا تحترم بسبب كل هذه الإجراءات والمصالح التي تستشار.

3- ضعف الآليات الإدارية والقضائية لمكافحة ظاهرة البناء الفوضوي.

4- عدم تحمل البلديات والمجموعات الإقليمية على حد سواء لمسئوليتها في مكافحة ظاهرة البناء بدون رخصة. لعدة أسباب انتخابية شعبية وأخرى سياسية أمنية.

5- نقض الوعي الكافي لدى المواطن بأهمية الرخصة في الحفاظ على صحته وحياته. وأمنه.

الموقف السلبي والإتكالي التي تتخذها أحيانا بعض الجهات في مواجهة بعضها البعض الموكل لها مهمة معاينة ومراقبة جرائم التعمير.

ومن خلال هذا فإنه وبعد البحث المتواضع في هذا المجال فإننا نقترح أن يتم :

1- تبسيط إجراءات الحصول على رخصة البناء لإتاحة الفرصة لكل من يرغب في البناء أن يتحصل عليها في وقت وجيز وبإجراءات بسيطة. وتخفيف الوطء عن المشاريع الاستثمارية مهما كان حجمها بجعلها رخصة محلية.

2- إضفاء الشفافية اللازمة والكافية على ملفات الحصول على رخصة البناء والتقليل من إجراءات الاستشارة المسبقة لبعض الهيئات والسلطات خصوصا إن كانت غير لازمة.

3- توحيد جهود مكافحة ظاهرة البناء غير المرخص به عن طريق جهاز موحد توكل له هذه المهمة بدلا من تشتيت الجهود عبر مجموعة من الجهات الإدارية والأمنية.

4- تشديد العقوبات فيما يخص رخصة البناء عن طريق رفع الغرامات المالية والتشديد في عقوبة الحبس بأكثر مما هو معمول به حاليا.

5- إجبار رؤساء البلديات والولاية والولاية المنتدبين بتنفيذ قرارات الهدم سواء الإدارية أو القضائية في آجال معلومة ومحددة. تحت طائلة المسالة الشخصية لعدم التنفيذ. مع ضرورة نشر وإعلام الجمهور بعمليات الهدم المتخذة.

6- السعي المستمر في إصدار تشريعات تهدف إلى محاربة ظاهرة البناء الفوضوي والبناء بدون رخصة بتوظيف آليات إدارية وقضائية أكثر صرامة.

في ختام بحثنا هذا المتواضع نأمل أننا قد وفقنا في الإلمام بكل ما يخص رخصة البناء. وأنا كذلك نجحنا في الإجابة عن التساؤلات المطروحة. وعن الإشكالية المعروضة، ونأمل أن يكون هذا الموضوع والتساؤلات المطروحة في ختامه موضوعات لبحوث أخرى قد تساهم في إثراء الموضوع.

قائمة المصادر والمراجع

المراجع باللغة العربية

أولاً: النصوص القانونية والتنظيمية.

1. دستور الجزائر لسنة 2020 صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20/.
251 المؤرخ في 27 محرم عام 1442 الموافق لـ 2020/09/15 المتضمن الدستور
الجزائري الجريدة الرسمية عدد 54 لسنة 2020

- الأوامر:

1. الأمر 156/66 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 1966/07/8 يتضمن
قانون. العقوبات المعدل والمتمم. ج ر عدد 82 لسنة 1966
2. الأمر 154/66 المؤرخ في 18/07/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية ج
ر رقم 82 لسنة 1966.
3. الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975
يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ج ر رقم 78. لسنة 1975.
القوانين:

4. لقانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر
1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر رقم 52 لسنة 1990. قانون 25/90 المؤرخ في 1
جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري ج ر عدد
49.

5. القانون 04/98 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15/07/1998 يتعلق
بحماية التراث الثقافي ج ر عدد 44 لسنة 1998
6. القانون 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة ج ر
عدد 02 لسنة 1999.

7. القانون 01/02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 05/02/2022
يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات ج ر عدد 08 لسنة 2002

8. القانون 03/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17
2003/02/ المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية ج ر عدد 11 لسنة 2003
9. القانون 05/04 المؤرخ في 27 جمادي الثانية عام 1425 الموافق
2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير. ج ر عدد 51
لسنة 2004.
10. القانون 20/04 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى
وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ج ر عدد 84 لسنة 2004.
11. القانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب لعام 1429 الموافق 2008/07/20 يحدد
قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ج ر عدد 44 لسنة 2008
12. القانون 09/08. مؤرخ في 18/صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة
2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر رقم 21
13. القانون 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 2011/02/17
المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر عدد 14 لسنة 2011
14. القانون 10/11 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق 2011/02/22 المتعلق
بالبلدية الجريدة الرسمية عدد 37. لعام 2011.
15. القانون 07/12 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 2012/02/21
المتعلق بالولاية جريدة رسمية عدد 12 لسنة 2012
16. القانون 06/12 المؤرخ في 018 صفر عام 1433 الموافق 12 يناير سنة
2012 يتعلق بالجمعيات ج ر رقم 02 سنة 2012.
17. القانون 10/03 المؤرخ في 19 جمادي الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو
سنة 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ج ر عدد 43 لسنة 2003.

18. القانون 06/04 / المؤرخ في 14/08/2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط النتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ج ر عدد 51 لسنة 2004.

19. قانون رقم 05-10، المؤرخ في 20 يونيو 2005، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة الرسمية رقم 44 المؤرخة في 26 يونيو 2005.

20. القانون 13/22 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق 12/07/2022 يعدل ويتم القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادي الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر رقم 52 لسنة 1990

- المراسيم التنظيمية :

1. المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18/مايو 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ج ر 32 لسنة 1994

2. مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد: القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء .

3. المرسوم التنفيذي 02/02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 05/02/2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه ج ر عدد 10 لسنة 2002.

4. المرسوم التنفيذي 88/02 المؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1422 الموافق 02/03/2002 يتعلق بارتفاقات الطيران ج ر عدد 17 لسنة 2002

5. المرسوم التنفيذي 11/06 مؤرخ في 07/01/2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ج ر عدد 06 لسنة 2006.

قائمة المصادر والمراجع

6. مرسوم تنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير

سنة 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها. ج ر رقم 07 سنة

2015

7. المرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 6 ربيع الثاني عام 1442 الموافق 22

نوفمبر 2020 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود

التعمير وتسليمها-

8. المرسوم التنفيذي 55/22 المؤرخ في 2022/02/02 المحدد لشروط تسوية

البنائات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ج ر عدد 09 لسنة 2022.

ثانيا: الكتب

1. جمال سايس - الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري - الجزء الثاني - الطبعة

الثانية- منشورات كليك - سنة 2013.

2. حمدي باشا عمر- منازعات التعمير - دار هومة - الطبعة الثانية 2021.

1. رشيد خلوفي - قانون المنازعات الإدارية - شروط قبول دعوى تجاوز السلطة

ودعوى القضاء الكامل - ديوان المطبوعات الجامعية - طبعة 2001

2. عادل بوعمران - دروس في المنازعات الإدارية - دراسة تحليلية نقدية ومقارنة - دار

الهدى - طبعة 2001.

3. عمار بوضياف - دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية - دراسة

تشريعية وقضائية وفقهية الطبعة الأولى 2009 - جسور للنشر والتوزيع

4. قروف جمال أستاذ محاضر بجامعة سكيكدة - الخصومة في القضاء الجزائري -

دار الهدى. 2022

5. لأستاذ كيف الحسن - النظام القانوني للمسؤولية الإدارية على أساس الخطأ

2104- دار هومة.

6. محمد الصغير بعلي. القضاء الإداري - دعوى الإلغاء - دار العلوم للنشر والتوزيع
2012.

3. نبيل صقر - الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري - منشورات كليك - الجزء الأول
- طبعة الثانية - 2013.

4. نبيل صقر الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري - منشورات كليك الجزء الثاني.
الطبعة الثانية 2013.

ثالثا: الرسائل الجامعية

- رسائل الدكتوراه :

1. كمال محمد الأمين الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء - أطروحة لنيل
شهادة الدكتوراه - جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان سنة 2016/2015.

- رسائل الماجستير

1. قزاطي ياسمين - جريمة البناء بدون رخصة - مذكرة الحصول على الماجستير في
الحقوق فرع قانون الأعمال - جامعة الجزائري 1 كلية الحقوق سنة 2014/2013.

- رسائل الماستير

1. بوكبال نور الدين وفاضلي جبار - الرقابة القضائية على قرارات التعمير - مذكرة
لنيل شهادة ماستير في القانون الإداري - كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة احمد دراية
ادرار. السنة الجامعية 2018/2017.

2. شوقي سلاف وراشدي ليلي - جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرريج كلية
الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق سنة 2018/2017.

3. عيشوية عمار منازعات رخصة البناء. مذكرة لنيل شهادة ماستير في الحقوق.
تخصص علوم إدارية. كلية الحقوق. جامعة ابن خلدون تيارت السنة الجامعية
2015/2014.

4. منازعات رخصة البناء في القانون الجزائري مدعمة بالاجتهاد القضائي-مذكرة مقدمة استكمالاً لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص تهيئة وتعمير.

رابعاً: المقالات

1. بربيع محي الدين -جريمة البناء بدون رخصة -جامعة وهران 2 منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء العدد 3 سبتمبر 2017 منقول عن الرابط
2. الدكتور عزري الزين -دور القاضي في منازعات تراخيص البناء والهدم -مجلة مجلس الدولة-الموقع الالكتروني <http://aspj.cerist.dz>.
3. الدكتورة دوار جميلة -ملخص محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثانية ماستير - تخصص قانون التهيئة والتعمير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرريج السنة الجامعية 2023/2022.
4. شيخ سناء والأستاذة شيخ نسيمه - أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها - جامعة أبو بكر بلقايد والمركز الجامعي تيموشنت -مقال منشور بالمنصة الجزائرية للمجلات العلمية aspj.cerist.dz
5. طيب عائشة -أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 ا- مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية -جامعة البليدة - العدد السابع.
6. عدة بوهدة محمد الأمين -جريمة البناء بدون رخصة في النظام القانوني الجزائري مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة -جامعة محمد بن احمد 2 العدد 02 سنة 2021، تاريخ النشر 2021/06/07 مقال منشور بالمنصة الجزائرية للمجلات العلمية [ASPJ.cerist.dz](http://aspj.cerist.dz).
7. علي محمد والطالب الدكتور عتاب يونس -رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق -مجلة التعمير والبناء -جامعة احمد دراية ادرار -بتاريخ 2019/03/30. مقال منشور بالرابط الالكتروني ASPJ.

8. لفقير بولنوار -ملخص محاضرات مقياس منازعات التعمير أقيت على طلبة السنة الثانية تهيئة وتعمير جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرريج -كلية الحقوق والعلوم السياسية السنة الجامعية 2022/2023.

خامسا: المجلات

1. الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية -مجلة المحكمة العليا -الجزء الثاني -قسم الوثائق منشورات الساحل - سنة 2004.
2. المجلة القضائية العدد رقم 3 لسنة 1992. الديوان الوطني للأشغال التربوية - 1992
3. المجلة القضائية لعام 1990 عدد 01. قسم الوثائق. الديوان الوطني للأشغال التربوية 1990
4. مجلة المحكمة العليا -الجزء الثاني -قسم الوثائق سنة 2004.
5. مجلة مجلس الدولة الجزائري الموقع الإلكتروني conseidetat. dz .
6. مجلة مجلس الدولة العدد 3 لسنة 2003.

سادسا: المراجع باللغة الاجنبية

1. Roger SAINT-ALARY et Corinne Saint-Alary-Houin.
2. 2eme roud (G)et Rupied (B ،droit d'ubausime Delmas ،2eme édition،paris1994 ،voir aussi adja (djillali)?drobenko(bernard)?

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

- 5..... شكر وعرفان
- 6..... اهداء
- 7..... اهداء
- 8..... قائمة المختصرات
- 9..... المقدمة
- 4..... الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء
- 7..... المبحث الأول : ماهية رخصة البناء
- 7..... المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء
- 8..... الفرع الأول : تعريف رخصة البناء وخصائصها
- 12..... الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء وأهدافها
- 15..... المطلب الثاني : النطاق الموضوعي لرخصة البناء
- 16..... الفرع الاول : الاشغال المتعلقة برخصة البناء
- 21..... الفرع الثاني :النطاق المكاني لرخصة البناء
- 25..... المبحث الثاني : النطاق الإجرائي لرخصة البناء
- 25..... المطلب الأول :إجراءات طلب رخصة البناء
- 26..... الفرع الأول: صفة طالب رخصة البناء
- 33..... الفرع الثاني : ملف طلب رخصة البناء
- 38..... المطلب الثاني : هيئات منح رخصة البناء وكيفية تسويتها
- 39..... الفرع الاول : الجهات المختصة بمنح رخصة البناء

قائمة المصادر والمراجع

- 54..... الفرع الثاني: الفصل في طلب رخصة البناء وأثارها
- 67..... الفصل الثاني: منازعات رخصة البناء
- 70..... المبحث الأول : منازعات رخصة البناء أمام القضاء الإداري
- 70..... المطلب الأول : دعوى الإلغاء
- 72..... الفرع الأول : الشروط العامة لدعوى إلغاء قرار رخصة البناء.
- 77..... الفرع الثاني : الشروط الخاصة لدعوى إلغاء قرار رخصة البناء.
- 83..... الفرع الثالث : أوجه دعوى إلغاء قرار رخصة البناء
- 94..... المطلب الثاني : دعوى التعويض أو دعوى المسؤولية الإدارية.
- 95..... الفرع الأول : المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء على أساس الخطأ
- 100..... الفرع الثاني: المسؤولية الإدارية بدون خطأ في قرار رخصة البناء.
- 103..... الفرع الثالث : جزاء المسؤولية الإدارية. (التعويض)
- 108..... المبحث الثاني : منازعات رخصة البناء أمام القضاء العادي.
- 109..... المطلب الأول: منازعات رخصة البناء أمام القضاء المدني.
- 109..... الفرع الأول : حالة مخالفة المرخص له ببنود وأحكام رخصة البناء.
- 112..... الفرع الثاني : حالة مخالفة رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير
- 112..... الفرع الثالث : حالات وإختصاص القضاء المستعجل
- 113..... المطلب الثاني : منازعات رخصة البناء أمام القضاء الجزائي.
- 115..... الفرع الأول : جنحة البناء بدون رخصة. على ضوء القانون 29/90.
- 121..... الفرع الثاني: جنحة عدم مطابقة البناء لقرار الرخصة.
- 123..... الفرع الثالث : جريمة البناء بدون رخصة على ضوء القانون 15/08.

..... قائمة المصادر والمراجع

128 الفرع الرابع : المسؤولية الجزائية في جرائم رخصة البناء :

129 الفرع الخامس: الأشخاص والجهات المؤهلة بمتابعة جرائم البناء بدون رخصة.

133 الخاتمة

138 قائمة المراجع

146 فهرس المحتويات

المخلص :

تطرح مسألة التحضر والتمدن في الجزائر مجموعة من العوائق والإشكالات الواقعية، أبرزها ظاهرة العمران والفوضى التي يعرفها. حيث أولى المشرع الجزائري بعد التعددية أهمية قصوى لهذه المسألة من خلال إصداره لمجموعة هائلة ومتميزة من التشريعات التي تهدف كلها إلى معالجة الوضع الراهن، وأهمها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير كأول قانون يهدف إلى تنظيم المجال العمراني، من خلال مجموعة الآليات التنظيمية الجماعية والفردية التي غايتها تنظيم هذا المجال بصفة عامة والبناء بصفة خاصة بواسطة الرخص والشهادات ومن بينها رخصة البناء والتي خصها بنظام قانوني خاص وفريد من نوعه، بغية تنظيم العمران والبناء.

الكلمات المفتاحية: قانون التهيئة والتعمير - المنازعة الإدارية - القضاء العقاري - رخصة البناء - مخالفات رخصة البناء.

ABSTRACT:

The Issue Of Civilization And Urban Development In Algeria Presents A Set Of Realistic Obstacles And challenges. Most Notably The phenomenon Of Urbanization And The Chaos It Experiences. The Algerian Project. Following Pluralism. Attached Utmost Importance To This Issue Since Its Inception Issuing a Vast And Distinguished Set Of Legislation Aimed At. Addressing The Current Situation. The most Singnifcant Of These Is Law 90/29 Cocerning Planning And Development As The First Law Aimed At Regulating The Urban Sector Through A Range Of Collective And Individual Regulatory Mechanisms. The Purpose Of These Mechanisms Is To Oranize this Sector In General And Construction In Particular Through Licenses And Certificates Including The Building Permit Which Is Governed By A Unique And Specializd Legal System This Is Done In Order To Regulate Urbanization And Construction.

Keywords : Law Of Planning And Urban Development. Administrative Dispute. Real Estate Judiciary. Building Permit. Building Permit violation.