

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



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق  
تخصص: تهيئة وتعمير  
الموسومة بـ

المنازعات العقارية في رخصة البناء في التشريع الجزائري

تحت إشراف الدكتور:

خضري محمد

إعداد الطالبتين:

- شلبابي نهاد  
- مازيت أمال

لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة	الصفة
عياش حمزة	أستاذ محاضر - أ-	رئيسا
خضري محمد	أستاذ محاضر - أ-	مشرفا
زاوي رفيق	أستاذ مساعد - ب-	ممتحنا

السنة الجامعية 2022/2021



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي  
بَدَأَ خَلْقَ الْإِنسَانِ  
مِنْ طِينٍ مِنْ سَفَلٍ  
أَسْفَلِ الْأَرْضِ  
فَنَسَفَهُ خَالِدًا فِيهَا  
ثُمَّ أَنزَلْنَاهُ  
إِلَى قَوْمٍ لَدُنَّا  
وَعَلَّمْنَاهُ  
بِقَدْرِهِ  
وَعَلَّمْنَاهُ  
مَا نَشَاءُ  
إِنَّ الْإِنسَانَ  
لِرَبِّهِ لَكَنُفِرٌ  
مُنْكَرٌ

## شكر وتقدير

...ونحن بصدق تقديم مذكرة نهاية التخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون التهيئة والتعمير، لا يسعنا إلا أن نتقدم بكلمة شكر لكل أساتذة وموظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة البشير الإبراهيمي ببرج بوعريديج على رأسهم الدكتور فرشة كمال حميد الكلية، وإلى كل الطلبة الذين سعدنا كثيرا بمعرفتهم كما نتقدم بشكرنا وتقديرنا للدكتور خصري محمد على قبوله الإشراف على هذا العمل المتواضع من خلال حرصه الشديد على التوجيه العلمي الموضوعي متخذًا من الروح العلمية والموضوعية معيارًا للتمييز. وإلى الأساتذة الكرام رئيس لجنة المناقشة وأعضائها أملين أن نوفق في هذا المسعى العلمي الذي يستكمل بتوجيهاتهم وملاحظاتهم التي سنتخذها سندًا للرفع من مستوى الأعمال التي قد ننجزها مستقبلاً إن وفقنا في ذلك، والله من وراء القصد

شكراً . . .

## الإهداء

أمهتي ثمرة جسدي وعملي هذا المتواضع إلى

من كان لي عوناً في إنجاز هذا العمل، إلى التي بذلت قصارى جهدها لتربيته  
وتعليمي، إلى التي عمرتني بحنانها وعطفها وأحاطتني بدعواتها وصمما وأملها في نيل  
السعادة، أمانتي الله على رد جميلها... أمي الغالية

إلى الرجولة المشرفة الذي لولاه لو أكن شيئاً، إلى من علمنا الصبر والجد، رمز التحدي  
والصبرياء الذي يشقى من أجل سعادتني لأنال أعلى الشهادتك... أبي

إلى كل من اخي وأخواتي، إلى من عرفته مع من طعم الحياة وتقاسمنا مرها وخطوها بآرك  
الله لنا فيمن

إلى صديقاتي الغاليات الذين هم أقرب الناس إليا، إلى من قضيت معهن أجمل أيام حياتي  
إلى كل من يعرفني ويكن لي المحبة في قلبه

وأخيراً نسأل الله جل وعلا أن يجعل عملنا هذا بعدما أماننا عليه خالفاً لوجهه الكريم لنا فيه

شبابي نهاد



## الإهداء

إلصي لا يطيب الليل إلا بشعرك، ولا يطيب النهار إلا بطاعتك، ولا تطيب الجنة إلا برويتك، إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة...إلى نبي الرحمة "محمد صلى الله عليه وسلم". إلى من قال فيهما الرحمن: "وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيراً".

إلى ملاكي في الحياة...إلى معني الحب والحنان والتفاني...إلى بسملة الحياة وسر الوجود...إلى أغلى أحيائي  
أمي الحبيبة أطل الله في عمرها

إلى من خلقه الله بالهبة والوقار...إلى من علمني العطاء بدون إطار...إلى من أحمل اسمه  
أرجو أن يمد الله في عمري ليرى ثمارا قد حان قطفها بعد طول إنتظار وستبقى كلماته نجوما أهدني بها اليوم  
وفي الضد وإلى الأبد... أبي الغالي

إلى من تقاسمهم مع هم ظلمة الرحم ونور الحياة...إلى من شاركوني كل اللحظات الحزني  
إلى من تحلوا بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء...إلى من معهم سعدت. إلى من سأنتقدهم

إلى من ستبقى صورهم في عيوني حديقاتي الغاليات

أسأل الله العلي القدير أن يكون علما نافعاً ينتفع به إلى يوم الدين

مازينة أمال



مقدمة

## مقدمة :

إنّ التشريع العمراني تأثر بشكل مباشر بمتطلبات الحياة الحديثة لا سيما مع التغير في نمط الحياة وتوافر التكنولوجيا وتعقد نمط الحياة مما إستوجب الرجوع لتنظيم البناءات من خلال إستصدار التشريع الملائم وذلك لضبط البناءات الفوضوية والعشوائية من خلال فرض مجموعة من القيود قد يصفها الكثير بأنها عبارة عن "رخص".

## أولاً: أهمية الموضوع:

وتظهر أهمية الموضوع من خلال أنّ ترك الأشخاص أو الأفراد بدون قيود يعني نشوء حالة من الفوضى وعدم الإنضباط تجعل من المدينة عبارة عن هياكل غير منظمة ويعطي لكل شخص الحق في البناء بأي طريقة يشاء وفي أي مكان يشاء. كما تظهر أهمية الموضوع من خلال أنّ اللجوء لموضوع الرخص يضع قيود ومحدّدات، فليس كل شخص مؤهل للبناء ولقد لجأ المشرع لضبط هذه السلوكات من خلال إستصدار القانون...

وبالعودة إلى نصوص القانون نجد بأنه ليس لكل مالك الحرية المطلقة بإستعماله لملكيته العقارية إستغلالها والتصرف فيها ومن باب أولى الحق في البناء. إلاّ أنه بالمقابل فإنّ هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع الصالح العام والنظام العام العمراني وأسسها، التي تقتضي وضع الضوابط والميكانيزمات وأحكام الرقابة، لاسيما على عمليات البناء والتشييد. وهذا لضمان صلاحيتها في حد ذاتها. وحتى تقوم وفقا للأسس والقواعد الهندسية والمعمارية والقانونية المطلوبة.

وعلى هذا الأساس كان لا بد من تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء والمصلحة الخاصة كحق مضمون والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العمومي وكذا ضرورة التنسيق العام في البناء وكذا المظهر الجمالي للمدينة.



وتتمتع الإدارة بسلطة تسمى بسلطة الضبط الإداري غايتها الحفاظ على هذا النظام لا سيما مراقبة رخص البناء ومعاينة المخالفين جزائيا باعتبار أنّ هذه القواعد من النظام العام لا يجوز الإتفاق على مخالفتها.

كما تظهر أهمية الرخص بالإضافة إلى فكرة الضبط أنّها تشكل دور وقائي تقاديا لوقوع كوارث وأضرار يمكن تجنبها لو إحتزمت هذه القواعد بشكل أكبر من الصرامة والحزم...

وهي من بين الأسباب التي جعلتنا نختار هذا الموضوع بالإضافة إلى أسباب شخصية مرتبطة بالتخصص الذي نقوم بدراسته ضمن أحكام مجال التهيئة والتعمير لكون رخصة البناء تعتبر من صميم هذا التخصص لا سيما مع شيوع ظاهرة البناءات الفوضوية التي أصبحت نقطة سوداء على جبين المدينة.

وتهدف الدراسة الحالية لمناقشة مجموعة من المسائل وفقا للإشكالية التالية:

#### ثانيا: إشكالية البحث:

تهدف الدراسة الحالية لمناقشة موضوع رخصة البناء إن كان يحقق فعلا الموازنة بين حق المالك في أن يشيّد في ملكه ما يراه صالحا وبين حق الجهات الإدارية في فرض إجراءات الضبط في مجال العمران؟

وما مدى توفير المشرّع الجزائري لهذه الضمانات في منازعات التعمير الخاصة برخصة البناء؟ وكيف نظم المشرّع الجزائري أحكام رخصة البناء؟

#### ثالثا: المنهج المتبع:

وسنقوم في دراستنا بإتباع المنهج التحليلي الوصفي وذلك من خلال البحث في رخصة البناء وتحديد مفهومها والطبيعة القانونية لها كما نتطرق للنطاق الزمني والمكاني فيها معتمدين على وصف مكوناتها وغيرها.

كما نعتد على المنهج الوصفي وذلك من خلال وصف ظاهرة البناءات غير القانونية لا سيما الفوضوية منها بالإضافة لمناقشة النصوص القانونية المعالجة للمسألة وكذا مختلف القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا والتي تتناسب مع هذا المنهج.

#### رابعاً: خطة البحث المعتمدة:

لقد قمنا بتقسيم بحثنا في فصلين وتناولنا فيه ما يلي:

#### الفصل الأول: النظام القانوني للرخص في التشريع العمراني

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للرخص .

المبحث الثاني: النطاق التطبيقي لرخصة البناء .

#### الفصل الثاني: المنازعات المرتبطة برخصة البناء

المبحث الأول: المنازعات العامة .

المبحث الثاني: المنازعات الجزائية المرتبطة برخصة البناء.

# الفصل الأول

النظام القانوني للرخص في  
التشريع العمراني

## الفصل الأول: النظام القانوني للرخص في التشريع العمراني

بصدور قانون 29 /90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى جانب مجموعة من القوانين لاسيما قانون 25 /90 الصادر في 18 /11 /1990 والذي قد تم بموجبه تنظيم أحكام الرخص بشكل مستفيض ولأجل ذلك فإننا سنقوم بمعالجتها وفقا للمبحثين التاليين:

### المبحث الاول: الإطار المفاهيمي للرخص

سنقوم في مبحثنا عن الإطار المفاهيمي للرخص بالتطرق إلى التعريف (المطلب الأول) وبيان الطبيعة القانونية للرخص (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: تعريف الرخص

إن النظام القانوني المتبع من طرف المشرع الجزائري يهدف إلى جعل الرخص عبارة عن إطار يقوم بموجبه بحماية قانون التهيئة والتعمير وتنفيذه، بحيث يتم التصدي لفوضى العمران قبل وقوعها وهذه الرخص على العموم ثلاثة أنواع: الأولى تتعلق برخصة البناء وهي تهدف إلى إنشاء البنايات ووضع الإطار العام له قبل وجوده.

وتتعلق الثانية برخصة التجزئة التي ترتبط بتنظيم وتهيئة العقارات غير المبنية. أما الثالثة فتتعلق برخصة الهدم والتي تتمثل في إنهاء الوجود المادي للبناءات. وقد اختلف الفقه في وضع التعاريف للتراخيص وذلك من منطلق أنها: (وسيلة قانونية إدارية تفرض به الإدارة رقابتها السابقة وحتى اللاحقة على النشاط الفردي) وبالتالي فهو إجراء إداري يعطي الإدارة إمكانية المحافظة على النظام العام عند ممارسة الأفراد لحقوقهم أو رقابة المجتمع من أخطار النشاط الفردي.

ويتضح من خلال هذا التعريف أن الترخيص عمل إداري من جانب واحد؛ بحسب ما ذهب إليه الفقه الراجح بعيدا عن إعتباره عملا إتفاقيا تعاقديا ينشئ بالإرادة المشتركة للأفراد.<sup>1</sup>

كما أن هذا القرار يعتبر غير منشئ للحقوق لأن رخصة البناء مثلا لا تعني الحق في الملكية لأن الشخص الذي يحوز على رخصة البناء لا يعني بالضرورة أنه يمتلك القطعة الأرضية حتى وإن كان الحق في رخصة البناء لا يمكن أن يعني إلا على عقد ملكية صحيح.

ومن بين الرخص أيضا نجد رخصة التجزئة وهي الأخرى تخضع لنفس القواعد التي تخضع لها رخصة البناء بما في ذلك المنازعات العامة التي هي محل بحث مذكرتنا هذه؛ مثل ما هو الحال بالنسبة لرخصة الهدم والتي سنقوم بتناولها فيما بعد وتعتبر رخصة التجزئة من بين الرخص الإدارية فقد نص عليها القانون 90-29 في المواد 57 إلى 59<sup>2</sup> وفي المواد من 07 إلى 31 من المرسوم التنفيذي 15-19<sup>3</sup>.

وتهدف هذه الرخصة إلى تقسيم عقار شاغر إلى عدة أقسام لإقامة المساكن؛ وتعتبر رخصة التجزئة على أنها قرار إداري صادر من السلطة الإدارية المختصة لإجراء قسمة قطعة أرض معينة تشكل وحدة عقارية تعود ملكيتها لشخص طبيعي أو معنوي عام وخاص.

<sup>1</sup> بوكرش بلقاسم، بركات محمد: «خضوع الرخص الإدارية لمبدأ المشروعية»، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد السابع، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق-جامعة محمد بوضياف-المسيلة، الجزائر، مارس 2022، ص 1355-1368، ص1359.

<sup>2</sup> المواد 57 إلى 59 من قانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52.

<sup>3</sup> المواد 07 إلى 31 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1936 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 7.

ولم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في قانون التهيئة والتعمير ولا في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ولا في المرسوم التنفيذي 15-19 بل عرفت فقط في القانون 82-02 في المادة 24 الملغى بموجب قانون 90-29 في المادة 79 منه. والتي جاء فيها: "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصه"<sup>1</sup>.

بالإضافة إلى الرخص سالفه الذكر، توجد رخصة ثالثة والأخيرة وهي رخصة الهدم والتي تعتبر بمثابة قرار إداري صادر من جهة إدارية مختصة التي تمنح حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً.

وتعرف رخصة الهدم على أنها: «إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنايات الموجودة في الأماكن المصنفة أو عن طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية»، وعرفت أيضاً: «أنها قرار إداري صادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو عن طريق التصنيف»<sup>2</sup>.

وتنظم أحكام رخصة البناء المادة 60 من قانون 90-29 على أنه: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما إقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

تحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> شعلال سهام، عطاق نادية: (نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29)، مذكرة شهادة ماستر في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة اكلي محمد اولحاج، البويرة، سنة 2017، ص36،35.

<sup>2</sup> شعلال سهام، عطاق نادية، نفس المرجع، ص59،58.

<sup>3</sup> المادة 60 من قانون 90-29 .

وتشتمل الإجتهاادات القضائية الجزائرية على مجموعة من القرارات القضائية التي تتعلق برخصة الهدم ويمكن الإشارة في هذا الصدد لمجموعة من الإجتهاادات والفاصلة في المسألة والصادرة سواء عن المحكمة الإدارية ومجلس الدولة.

ففي القرار رقم **167252** بتاريخ 1998/04/27 قضية (ش.د.ب) ضد (بلدية بنورة) والتي موضوعها تحطيم حائط من طرف البلدية والذي أقامه أحد الأشخاص على ملكيته من أجل توسيعاتها وأنه حسب البلدية تمت في مجرى الواد وبالتالي فإن بناؤه يعتبر فوضوي وتم على أرض عامة ويسد الوادي وهو ملك للبلدية مخصص لتمديد قنوات ماء الشرب وأنه تم تعيين خبير وبقيت النتائج الواردة في الخبرة مبهمة لم تبين بشكل دقيق أحقية الطاعن بقطع محل النزاع وبالتالي فإن زعم البلدية بأن الحائط موضوع النزاع غير قانوني ليس له ما يبرره بل بالعكس فإن طلب المدعي مبرر وهو صاحب حق و بأن البلدية قد أخطأت عندما قامت بهدم الحائط رغم حصول الطاعن على رخصة البناء بطريقة قانونية والتي قام بموجبها بتشييد البناء.

ولأجل ذلك فإن قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا قد أقر بأحقية الطاعن في البناء على أرضه وبالحكم على بلدية بنورة (ولاية غرداية) بالتعويض وذلك نظرا لوجود رخصة البناء والتي تمت بطريقة قانونية وصحيحة.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للرخص

رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري قبل الشروع في الأشغال، فهي تصرف صادر بإرادة منفردة عن السلطة الإدارية المختصة المركزي واللامركزية حسب الحالات المقررة قانونا، بهدف إحداث أثر قانوني متمثل في الترخيص بإقامة بناء أو إجراء تغيير عليه وكذا إحداث التوازن بين المصلحة العامة، وإحترام الأحكام والإجراءات القانونية

<sup>1</sup> القرار رقم 167252 بتاريخ 1998/04/27 قضية (ش.د.ب) ضد (بلدية بنورة)، المجلة القضائية، العدد الأول، 1-1998، ص 203-198، والمرفق بملحق منكرتنا.

وحفظ الصحة والأمن العمومي والمصلحة الخاصة، وتلبية حاجيات الأفراد في مجال البناء.<sup>1</sup>

إن الطبيعة القانونية لرخصة البناء هي عبارة عن قرار إداري وهذا بالنظر إلى الجهات الإدارية التي تصدرها والمحدّدة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي او الوزير المكلف بالتعمير كلّ في نطاق إختصاصه.

كما تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط حيث تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها، الرقابة المسبقة والقبلية على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقا لقواعد مرسومة لها، والعمل على خضوعها للمقاييس الفنية والتقنية ولمقتضيات الأمن والقواعد الصحية وعدم تركزها لأهواء الأفراد.

إلى جانب ذلك فإنّ لرخصة البناء طابع تقريبي إذ تهدف في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء إلى الإبقاء والتأكيد على الأوضاع القانونية والمركز القانوني للشخص المعني بها<sup>2</sup> وتكريس حقه في البناء أما فيما يتعلق بالرفض ففي هذه الحالة لا يغير هذا الرفض أي شيء في الأوضاع والمراكز القانونية القائمة، لأنّ طالب الرخصة قبل رفض الإدارة لم يكن في إستطاعته ممارسة الأشغال موضوع الطلب وأنّه بعد الرفض المذكور لا يمكنه أيضا القيام بتلك الأشغال.

كما أنّ رخصة البناء ليست عملا تقديريا، بل هو إختصاص مقيّد في الجهة الإدارية ليست لها إمكانية منح أو رفض منح رخصة البناء بصفة تحكيمية، وهذا من حيث أنّه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلاّ للأسباب المستخلصة للأحكام والقوانين

<sup>1</sup> عبد العظيم سلطاني: «رخصة البناء كآلية للتخطيط العمراني الحديث في الجزائر (دراسة على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير المعدل والمتمم)»، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، المجلد 10، العدد 03، جامعة باتنة 1، الجزائر، جويلية 2021، ص 866-881، ص 868.

<sup>2</sup> طاع الله فوزي، كرش مليكة، تحت عنوان: (رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري)، رسالة ماستر في القانون، تخصص إدارة ومالية، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، سنة 2014/2015، ص 13.



والتنظيمات، المعمول بها وأن يكون القرار الذي إتخذته الإدارة معللاً تعليلاً قانونياً وكافياً.<sup>1</sup>

و لتحديد مدى جسامة الجريمة كونها من جنایات أم جنح أم مخالفات من خلال العقوبة المقررة لها فبالنسبة لجريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة نصت على عقوبتها المادة 76 مكرر 5 من قانون 90-29 المعدل والمتمم يتضمن فحواها أنه في حالة ارتكاب هذه الجريمة على المعني بالأمر أن يلجأ إلى مطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً و في حالة عدم الامتثال ينفذ الحكم من قبل الوالي أو رئيس مجلس الشعبي البلدي، تتمثل هذه العقوبة في عقوبة مادية أي لجوء إلى عملية الهدم كلي أو جزئي أو مطابقة البناء، في حين نصت المادة 77 من قانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه "يعاقب بغرامة تتراوح ما<sup>2</sup> بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود.....".

من خلال نص المادة أوضحت العقوبة في حالة إخلال بالإلتزامات المنصوص عنها في قانون التهيئة والتعمير ويعتبر هذا نص عام لجميع مخالفات التعمير، فمن خلال مدة العقوبة يتضح أنها جنحة وهذا حسب نص المادة 5 من قانون العقوبات الجزائري الذي يحدد طبيعة الجريمة إن كانت جناية أم جنحة أم مخالفة فالعقوبة الأصلية في الجنح هي الحبس مدة تتجاوز شهرين إلى خمس سنوات ما عدا التي يقرها القانون وغرامة التي تتجاوز 20000 دج<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> طاع الله فوزي وكريش مليكة، المرجع السابق، ص14.

<sup>2</sup> د. كلثوم حجوج: «النزاع القضائي الجزائري الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء»، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، سنة 2020، ص1201-1204.

<sup>3</sup> المادة 5 من قانون العقوبات الجزائري.

إذا ف جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء تعد جنحة يعاقب عليها، تتفق في طبيعتها مع المخالفات حيث يشمل النشاط فيها مخالفة تنظيمات لائحية تتعلق بالبناء والتخطيط العمراني وهذا لطبيعة القوانين المنظمة للبناء فهي ذات الطبيعة الإدارية تتطوي على أحكام إدارية لائحية مجرمة وأخرى عقابية.<sup>1</sup>

ورغم أن رخصة البناء تخول صاحبها حق البناء، إلا أنه لا يمكن إجبار المستفيد من الرخصة على القيام بالبناء، وتلقى رخصة البناء على صاحبها جملة من الإلتزامات منها: إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ فتح ورشة البناء ووضع لافتة مرئية توضح مراجع البناء الممنوحة ونوع البناء، وتاريخ إفتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال واسم صاحب المشروع وغيرها من البيانات. وأن يضع حاجز فاصل مرئي ليلا ونهارا. وفي حالة عدم إستكمال البناء في المدة المحددة في رخصة البناء وجب تقديم طلب جديد لإستئناف الأشغال.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> د. كلثوم حجوج، المرجع السابق، ص1205.

<sup>2</sup> عكوش حنان، بوعكاز يسرى: «المنازعات المتعلقة برخصة البناء»، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد الأول، العدد الأول، جامعة عمار تليجي، الاغواط، سنة 2017، ص30-42، ص32.

## المبحث الثاني: النطاق التطبيقي لرخصة البناء

إنّ رخصة البناء من الناحية النظرية عبارة عن قرار إداري وسنقوم في (المطلب الأول) بمناقشة بوضع تعريف لها وبيان شروطها وفي (المطلب الثاني) النطاق المكاني والزمني لرخصة البناء وفي (المطلب الثالث) إجراءات منح رخصة البناء وذلك وفقا لما يلي:

### المطلب الأول: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

وسنقوم في هذا المطلب بدراسة تعريف رخصة البناء وبيان عناصرها وخصائصها وفقا لما يلي:

### الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

وردت عدة تعاريف فقهيّة لرخصة البناء، منها مثلا، تعريفها بأنّها: الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء.

وعرفت أيضا بأنّها: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أنّ أعمال البناء التي ستم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران". وما يلاحظ على هذين التعريفين، أنّ الأول أغفل ربط الترخيص بالبناء، بما يجب ضمانه من إحترام قواعد العمران، إذ لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء، أمّا التعريف الثاني، وإن كان ذكر ذلك، إلّا أنّه وقع في عمومية التعبير في لفظي "التصرف السابق" و" أعمال البناء"، فهل كل تصرف سابق عن البناء تقوم به السلطة الإدارية المختصة يعتبر ترخيصا به!.

ولذلك كان من الأفضل تحديد شكل هذا التصرف، إذ يجب أن يكون قرارا إداريا متضمنا الترخيص بالبناء وإلا لم يعتبر رخصة بناء بالمفهوم القانوني، كما أن ذكر أعمال البناء دون تحديد لها، يوقع الأفراد عمليًا في إشكاليّات، أهمّها، أي الأعمال تستوجب

الرخصة؟ هل كل بناء جديد فقط دون حالات التغيير والتحسين وغيرها، فكان ينبغي على المشرع تفصيل ذلك.

وقد حصر البعض المعنى القانوني للترخيص في أنه عبارة عن "أحد الإجراءات الوقائية التي تحدّد ماهية المبنى المرخص به، وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه سكن أم خدمي أم تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية، وحماية المصالح العامة والخاصة".<sup>1</sup>

وينبغي لنا أنّ التعريف يجب أن يكون بذكر خصائص المعرف، وعليه يمكن أن نورد التعريف الثاني لرخصة البناء وهو:

«رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران».<sup>2</sup>

وكتعريف آخر لرخصة البناء:

بالرجوع لقانون التهيئة والتعمير المعدّل والمتمّم، فإنّه لم يعطى تعريف لرخصة البناء وإكتفى بذكر أنّها تشترط من أجل تشييد البنايات الجديدة أو تمديدّها أو إدخال تغييرات عليها، أو للتدعيم أو التسييج.

فرخصة البناء وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري يمنح بمقتضاه الإدارة لطالباها الحق في إنجاز مشروعه، بعدما تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير والبيئة، وهكذا تكون هذه الرخصة قيد على حق البناء الذي يتمتع به المالك.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عزري الزين: «النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري»، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة محمد خيضره بسكرة-الجزائر، جوان 2005، ص 01-32، ص 03

<sup>2</sup> عزري الزين، نفس المرجع، ص 04.

<sup>3</sup> عطاب يونس، علي محمد: «رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق»، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، العدد التسلسلي 09، جامعة ادرار، مارس 2019، ص 55-76، ص 58.

وتعد رخصة البناء الوسيلة القانونية الأساسية لضمان التحكم في التوسع العمراني بشكل منتظم كونها شرط أساسي قبل الشروع في أيّ بناية جديدة أو تغيير البناء.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء

#### أولاً: صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة

لا يعد ترخيصاً بالبناء، أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري، إذ كثيراً ما تثار نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشأن البناء بسبب عدم إحترام الإدارة الشكلية اللازمة في إصدار قراراتها مما يجعل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة، كأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيصاً بالبناء دون إتّباع الإجراءات التي يستلزمها القانون لمنح الرخصة كعدم وجود ملف طلب الرخصة أصلاً. كما أنّ رخصة البناء لا تمنح إلاّ من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، فلا يمكن لأية جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة، إلاّ وتعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الإختصاص كما سنرى لاحقاً.

#### ثانياً: أن يكون قراراً قبلياً

إنّ رخصة البناء، من حيث الأصل، تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته.

ففرض الرخصة قبل البناء، من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخصة ووضع الإدارة أمام أمر واقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أنّ ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكّن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته.

<sup>1</sup> عطاب يونس، علي محمد، المرجع السابق، ص 59.

كما أنّ على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترماً الشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك، كجمعيات حماية البيئة، والنقابات والجيران...، إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعيًا للشروط الفنية والتنظيمية للبناء.

### ثالثاً: أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة بل تشمل أيضاً عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها إمتناعاً تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص.

ولعل تتبّع صيغ النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء نجد المشرّع الجزائري فصل أحياناً في المقصود بأعمال البناء ولم يفصل أحياناً أخرى، فجاء في المادة 02 من قانون 82-02 على أنه: "لا يجوز لأي شخص كان عامّاً أو خاصّاً، طبيعياً أو اعتبارياً أن يقوم دون رخصة ببناء مسبقة تسلّمها السلطة المختصة وفقاً للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أياً كان تخصيصه، وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو والأشغال التي تتجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي".

وكذلك في المادة 52/ 02 من قانون 90/ 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصّت على أنه: "تشتت رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجازها جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

وبهذا يكون المشرع هنا، قد وضّح معنى أعمال البناء، في حين نجده في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 قد إكتفى بذكر: "يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء".<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: خصائص رخصة البناء

من خلال القراءة المتأنية لتعاريف الكثير من الفقهاء لرخصة البناء نجد أن هذه الأخيرة تتميز بخصائص أساسية تتمثل فيما يلي:

1- رخصة البناء هي قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة إما من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ويتضمن هذا الترخيص إنشاء بناية جديدة أو تعديل بناية قائمة مع مراعاة أحكام قانون التهيئة والتعمير.

2- رخصة البناء هي رخصة ضبط وهذه الخاصية يقصد بها ضبط السلطة الإدارية المختصة الرقابة المسبقة بمعنى أن يكون قرار رخصة البناء قرارا قريبا وهذا ما نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي إشتطت قبل البدء في بناء بناية جديدة أو تحويل لبناية الحصول على رخصة البناء.<sup>2</sup>

3- رخصة البناء عمل قانوني إفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتهيئة والتعمير).

4- رخصة البناء ترتب للمستفيد أي طالب الرخصة الحق في القيام بالتصرفات أو إنجاز أعمال وتنفيذ نشاطات في موقع أرضي محدد المعالم.

5- رخصة البناء ذات طابع تقريبي تأكد الإدارة من خلالها المركز القانوني لطالبيها في حالة قبولها بالبناء.

<sup>1</sup> عزري الزين، المرجع السابق، ص4-5 .

<sup>2</sup> المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19.

6- منح رخصة البناء إختصاص مقيد للجهة الإدارية المختصة بالرغم من وجود السلطة التقديرية ليست لها إمكانية منح أو رفض رخصة البناء إلا بمراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية لا سيما في مجال البناء والنظافة والأمن وحماية الأراضي الفلاحية.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: النطاق المكاني والزمني لرخصة البناء

تتطلب رخصة البناء حتى يتم قبولها ضرورة إحترام إنشائها ضمن إطارها الزمني والمكاني لاسيما إحترام القوانين والتنظيمات ومراعاة الإطار المكاني وهو ما سنتناوله في (الفرع الأول) وكذا إحترامه للنطاق الزمني وهذا ما سنتناوله في (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: النطاق المكاني لرخصة البناء

جاء في المادة 52 من القانون الجزائري رقم 29/90 أنه: "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها، ولتجديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج<sup>2</sup>، من خلال هذه المادة يتبين أن حظر البناء بدون ترخيص يشمل مجموعتين من الأعمال هي إنشاء وتشييد المباني الجديدة، وكذا مجموعة من الأعمال الخاصة بالمباني القائمة.

تعزز هذا التوجه بموجب المادة 33 من المرسوم التنفيذي 176/91 التي نصت على أنه: "يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حيازة<sup>3</sup> رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون 29/90، ومع مراعاة المادة الأولى من هذا

<sup>1</sup> جمال دوبي بونوة: «الاحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري» مجلة التعمير والبناء، المجلد 02، العدد 04، المركز الجامعي غليزان-الجزائر، ديسمبر 2018، ص 48-74، ص 53، 54.

<sup>2</sup> المادة 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 4 اوت 2004، جريدة رسمية عدد 51.

<sup>3</sup> د. مونة مقلاتي، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، جوان 2019، ص 178.



المرسوم<sup>1</sup>، كما صدر القانون رقم 15/08 ضمن نفس السياق الذي أكد في المادة 06 منه على ضرورة الحصول على رخصة البناء بنصها على أنه: "يمنع القيام بتشييد أي بناية مهما تكن طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء، مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانوناً<sup>2</sup>.

نستشف من خلال هذه النصوص الحكمة من ضرورة اشتراط رخصة البناء في التشريع الجزائري، والتي تكمن في ضمان الرقابة على مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه قانون التهيئة والتعمير، أو ما يستتجبه السير الحسن لإنجاز المباني، وكذا وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء وتحديد شروط شغل وإستغلال البنايات، وتأسيس تدابير ردعية في مجال إحترام البناء وقواعد التعمير.

إهتم المشرع المصري بتراخيص البناء وإعتبرها ما يسعى إليه الفرد عند الحاجة إلى إنشاء عقار أو تعليته وتحسينه، ونظمها في القانون رقم 119 لسنة 2008، الذي جاء في سياق ضبط التخطيط العمراني والتنسيق الحضري، وتنظيم أعمال البناء والحفاظ على الثروة العقارية، وجاء في المادة 39 منه ما نصه: "...ويصدر الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها في الفقرة 01 إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون، والإشترطات التخطيطية والبنايات المعتمدة، وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية، ومتفقة مع الأصول الفنية، والمواصفات العامة<sup>3</sup> ومقتضيات الأمن والسلامة والقواعد الصحية

<sup>1</sup> المادة 33 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26 بتاريخ 01 جوان 1991، المعدل بالمرسوم التنفيذي 03/06. جريدة رسمية عدد 01 لسنة 2006، المعدل أيضا بالمرسوم التنفيذي 307/09 جريدة رسمية عدد 55، لسنة 2009.

<sup>2</sup> المادة 06 من القانون 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44، بتاريخ 30 اوت 2008.

<sup>3</sup> د. مونة مقلاتي، المرجع السابق، ص 179.

وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية وإشترطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق..."

من خلال هذا النص نلاحظ أن المشرع المصري ضبط مقتضيات منح رخصة البناء، وهي الرخصة التي سماها بيان صلاحية الموقع للبناء والترخيص به، وجاء ذلك في الفصل الثاني من هذا القانون، وإتضح لنا أنه أراد أن يكفل جملة من الضمانات، خاصة المتعلقة بمنها بمعايير الأمن والسلامة.

إضافة إلى ذلك نجد أن المشرع المصري وضع ترتيبات أخرى في تقييد منح رخصة البناء، وذلك ضمن ما ورد في **المادة 46** من القانون نفسه التي جاء فيها: " لا يجوز إصدار ترخيص البناء أو البدء في تنفيذ الأعمال التي تبلغ قيمتها مليون جنيه فأكثر، أو المبنى المكون من 04 طوابق فأكثر أو التعليلات أيا كانت قيمتها، إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة التأمين، ويستثنى من الحكم المتقدم أعمال التعلية التي لا تجاوز قيمتها مئتي ألف جنيه لمرة واحدة وبطابق واحد، وفي حدود الإشترطات التخطيطية والبنائية المعتمدة.

ربط المشرع المصري منح ترخيص البناء بوثيقة التأمين، والتي تشكل غطاءاً لأعمال البناء في حدود مالية محددة، لهذا نجد هذا التشريع أوجب على المالك إيقاف الأعمال في حالة غياب الغطاء التأميني، وذلك ما جاءت به **المادة 47** التي نصت على أنه: " يلزم المالك في حالة رفع الغطاء التأميني لأي سبب من الأسباب بإيقاف الأعمال، ولا تستأنف إلا بعد إعادة التغطية التأمينية، وفي حالة إصدار شهادة الصلاحية للمبنى، لا يجوز رفع الغطاء التأميني، وأكدت اللائحة التنفيذية لقانون البناء رقم<sup>1</sup> 119 لسنة 2008 على وجوب إستيفاء أي طلب بناء لجملة من الإشترطات، قبل منح المالك ترخيص البناء، حيث ورد في **المادة 92** من هذه اللائحة ما يلي: " لا يصرح بإصدار ترخيص لأي مبنى

<sup>1</sup> د. مونة مقلاتي، المرجع السابق، ص180.

على أي قطعة أرض، إلا إذا كان مطابقاً للإشترطات التخطيطية والبنائية لمناطق إستعمالات الأراضي المختلفة الصادرة من الجهة الإدارية المختصة.

بذلك فإن هذه المادة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون، نظمت عملية منح رخصة البناء، على نحو تكميلي لما ورد في القانون **119 لسنة 2018** المشار إليه آنفاً.

تعرض المشرع الأردني في قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم **79 لسنة 1996** إلى نطاق تطبيق رخصة البناء، وذلك دون إعطاء تعريف صريح لها والإكتفاء بتضمين ذلك في المواد المتعلقة بنطاق وشروط منح تلك الرخصة والمعنيين بها، حيث ورد في **المادة 34 ف "أ"** من هذا القانون على أنه: " لا يجوز الشروع ضمن مناطق التنظيم المعلنة في عمل يتطلب القيام به، الحصول على رخصة، ولا يجوز تنظيم أو إعمار أية أرض أو إستعمالها إستعمالاً يتطلب الحصول على رخصة إلى أن تصدر رخصة بذلك العمل أو التنظيم أو الإعمار أو الإستعمال ولا تمنح مثل هذه الرخصة إلا إذا كانت مطابقة لهذا القانون والأنظمة الصادرة بموجبه ومخطط التنظيم الهيكلي والتفصيلي، أو لمخطط التقسيم والأحكام والتعليمات التي تشكل جزءاً لا يتجزأ منها.

يتضح لنا من خلال هذا النص، توجه المشرع الأردني إلى إلزام المعنى بهذه الرخصة بجملة من التنظيمات وضمن نطاق محدد، حيث تقتصر الرخصة على مناطق التنظيم المعلنة، وكذا إعمار الأرض وإستعمالها، وهذا ما أكدته المادة **35 ف "أ"** بشأن الأعمال التي تتطلب<sup>1</sup> الحصول على رخصة بناء، ومن ذلك إنشاء أي بناء أو إحداث تغيير فيه أو توسيعه أو تعديله، وكذا أعمال البناء التي جاءت في **المادة 02 بند 12** والتي شملت: " أي إنشاء سواء كان من الحجر أو الخرسانة أو الطين أو الحديد أو الخشب أو أية مادة أخرى لأغراض البناء...".

<sup>1</sup> د. مونة مقلاتي، المرجع السابق، ص 181.

إن إلزامية رخصة البناء عنصر جوهري في التشريع الأردني، بشأن مباشرة أعمال البناء أيا كانت صفتها وحجمها، ويحتج بها عند التقاضي أو الطعن في إجراءات الجهات الإدارية بخصوص الملكية الخاصة.<sup>1</sup>

خضع النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الفرنسي إلى جملة من الإعتبارات بدأت بضرورات الأمن والسلامة العامة، وإنتهت بتنظيم المدن، خصوصا مع تطبيق مبدأ عمومية رخصة البناء، وجعلها إلزامية كلما تعلق الأمر بإنشاء بنايات جديدة مهما كان إستعمالها، حتى وإن لم تقم على أساسات، أو تحويل في أحجام الأبنية القائمة أو تعديلها أو إضافة مستويات ثانوية، وورد إشتراطها كإجراء أساسي قبل تنفيذ أي مشروع سكني، وأكد ذلك المادة 01/421 من قانون التعمير الفرنسي، حيث جاء النص الأصلي كالتالي:

**"Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction a usage d'habitation ou non, même ne comportons pas de fondations, doit au préalable, obtenir un permis de construire, cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'état de département et de communes comme aux personnes privées<sup>2</sup>"**

نستنتج من ذلك أن المشرع الفرنسي أوجب على كل من يرغب في القيام بأعمال البناء، أو إنشاء بناء بغرض السكن أو غيره حتى وإن لم يلزم لهذه الإنشاءات وضع أساسات الحصول على ترخيص بناء، كما يجب الحصول على ترخيص بشأن الأعمال التي تتجز في أبنية سبق إنشاؤها، إذا ما أراد صاحبها تغيير نشاطها أو تحديث شكلها الخارجي، أو تغيير حجمها أو إنشاء أدوار إضافية، فتراخيص البناء لدى المشرع الفرنسي لازمة وضرورية بالنسبة للإنشاءات والمباني الحديثة، كالأبنية والصروح التي توفر مكان فسيحا بداخلها صالحا للإستعمال أو الإستغلال مهما كانت طبيعة هذه الأبنية أو نوع

<sup>1</sup> د. مونة مقالاتي، المرجع السابق، ص 182.

<sup>2</sup> Art 421/1, code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2005, 1527 du 8 décembre 2005, jorf, n°286, 09 décembre 2005.

اختصاصها سكني أو خدمي أو إداري لأعمال التوسيع،<sup>1</sup> والمباني المقامة سواء لتعليقها أو لإجراء أعمال التعديل فيها أو تدعيمها أو تقويتها، وتشمل هذه الرخصة جميع الأشخاص العامة والخاصة، وملتزمي المرافق العامة التابعة للدولة والمحافظات والبلديات.<sup>2</sup>

نستشف مما سبق أن التشريعات المعتمدة وإن لم تعط تعريفا صريحا لرخصة البناء، إلا أنها ركزت على كون هذه الأخيرة بمثابة تقييد لحرية طالبها في تنفيذ أي أعمال بناء، أو تعديلها أو تعليقتها، ويتضح هذا التوجه أكثر من خلال تناول هذه التشريعات للمجال الموضوعي لرخصة البناء، ولما كانت رخصة البناء تشكل عنصرا فعالا في المجال العمراني، فإن أعمال حق البناء يتوقف على إثبات المعنى بالأمر وصاحب المصلحة في ذلك ملكية العقار المراد إقامة المنشآت عليه، وبذلك فإن صفة طالب هذه الرخصة تختلف من تشريع لآخر، فبالنسبة للمشرع الجزائري حددها في **المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91<sup>3</sup>** التي قضت بأن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، كما أجازت **المادة 40** من قانون التوجيه العقاري لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحصل على رخصة البناء<sup>4</sup>، وأجاز أيضا القانون رقم **02/97** المتضمن قانون المالية لسنة **1998** لصاحب حق الإمتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على الرخصة.<sup>5</sup>

أما المشرع المصري منح هذه الصفة للمالك أو ممثله القانوني، سواء كان شخصا طبيعيا كامل الأهلية أو غيره، إذ يمكن تقديمه من الممثل القانوني له، إذا كان قاصرا أو

<sup>1</sup> د. مونة مقلاتي، المرجع السابق، ص 183.

<sup>2</sup> -Henri Jacquot, François priet, Droit de l'urbanisme, 3eme Edition 1998, Dalloz, p 558.

<sup>3</sup> انظر: المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91، المرجع السابق.

<sup>4</sup> المادة 40 من قانون التوجيه العقاري رقم 29/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، جريدة رسمية عدد 49، بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

<sup>5</sup> د. مونة مقلاتي، المرجع السابق، ص 184.

عديم الأهلية كالولي الطبيعي (الأب)، أو الولي الشرعي كالجد أو الوصي بالنسبة للصغير، أو القيم بالنسبة للمحجور عليه، أو تقديمه عن طريق محامي ينوب عنه، وتمت الإشارة الصريحة إلى صفة طالب الترخيص من خلال العبارة الواردة في نص المادة 53 من قانون البناء 119 لسنة 2008 التي جاء فيها: "يجب على المالك أو من يمثله قانوناً".

بين المشرع المصري تحت عنوان إلتزامات طالب الترخيص القيود التي تقع على المالك نظير إستفادته من رخصة البناء والتي يقتضي عدم توفيرها سحب تلك الرخصة، وجاء في مواد الفصل الخامس (48-49-50) والمتعلقة بإلزام طالب الترخيص توفير مرأب مع إشتراطات الحماية من الحريق، وتوفير العدد اللازم من المصاعد، بما يتناسب مع إرتفاع المبنى وعدد أدواره.

حدد المشرع الأردني من له صفة تقديم طلب رخصة البناء بموجب المادة الثانية فقرة 36 من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية، بدءاً بمالك البناية أو الأرض المسجل، أو مالكة المعروف أو أي شريك في ملكيتها، أو متولي الوقف أو المستأجر بمقتضى عقد إيجارة مسجل في دائرة تسجيل الأراضي، فإذا كان المالك غائباً أو تعذرت معرفة مكانه، فعندها يعد المالك هو الشخص الذي يتقاضى بدل إيجار أو إيراد أو ريع البناية أو الأرض، وتشمل صفة المالك كذلك أي شخص يدفع الضرائب والعوائد عن تلك البناية أو الأرض، سواء كان ذلك لحسابه الخاص، أم بوصفه وكيلاً لأي شخص آخر، وكذا الأشخاص الخاصين وأشخاص القانون العام والوحدات المحلية، ومثلما ذهب إليه المشرع الجزائري بإقرار الصفة لصاحب الإمتياز في طلب رخصة البناء، إتجه المشرع الأردني في ذات الطرح، وشمله في ذلك بنص المادة 02 فقرة 05 من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية الأردني.

<sup>1</sup> د. مونة مقلاتي، المرجع السابق، ص185.

يتبين لنا من طرح موقف المشرع الأردني بخصوص هذه المسألة، أنه فصل في تحديد صفة طالب الرخصة، وأدرج الإحتمالات الممكنة عند الطلب، ووسع في دائرة الأشخاص الذين لهم أحقية المطالبة بها.

تمنح رخصة البناء في التشريع الفرنسي لمالك الأرض-بصفة أساسية-أو من ينوب عنه كمهندس البناء أو المقاول أو المهندس المعماري، والمستأجر الذي يكون هدفه من الإيجار البناء على الأرض المستأجرة، وصاحب<sup>1</sup> الإمتياز على العقار، حيث يستطيع أن ينفذ جميع الأعمال سواء الترميم أو البناء على العقار المستأجر، إذا أثبت موافقة المالك، وتوسع المشرع في هذه الصفة فأجاز للشخص الذي لديه وعد ببيع قطعة الأرض، أن يتقدم بطلب رخصة البناء، وتمنح هذه الرخصة أيضا للأشخاص المستفيدين من حق نزع الملكية للمنفعة العامة، إذ يستطيعون البناء على العقار محل قرار نزع الملكية مثل وحدات الإدارة المحلية، والبلديات، المحافظات، الأقاليم، والمؤسسات العامة ومؤسسات الإقتصاد المختلط للتنظيم والبناء، وغرف التجارة، حيث يستطيع جميع هؤلاء الحصول على الرخصة، دون الحاجة إلى الحصول على موافقة المالك لأن الإستملاك يمنحهم هذا الحق.

نلاحظ أن المشرع الفرنسي جاء موسعا لدائرة الأشخاص الذين لهم حق المطالبة لهذه الرخصة، إذ أجاز حتى للشخص الذي لديه وعد ببيع قطعة الأرض التقدم بطلب رخصة البناء، وهذا ما أغفلته التشريعات الأخرى.

مما سبق نخلص إلى أن التشريعات السالفة إعتبرت رخصة البناء أداة من أدوات التهيئة والتعمير الرقابية المسبقة، لذا قيدت طالبها بضرورة الحصول عليها للتأكد من مطابقة أعمال البناء للأصول الفنية والمواصفات العامة المقررة قانونا، وكذا التحقق من مدى مراعاة القائمين بأعمال البناء لمقتضيات النظام العام، وبالتالي منحت هذه

<sup>1</sup> د. مونة مقلاتي، المرجع السابق، ص186.

التشريعات سلطة تقديرية للإدارة في إتخاذ قرار رفض منح رخصة البناء وذلك عندما يكون مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير، أو قد تمنحها مع التحفظ بتقييد منحه بشروط إضافية، تتمحور في معظمها حول ضرورة مراعاة أحكام القوانين الخاصة المنظمة لمجالات معينة، ومرتبطة بعلاقات مباشرة بقوانين البناء والتهيئة والتعمير، وإلزام الباني بتوفير ضمانات إضافية في عملية تشييد البناء، وأدائه الغرض أو الوظيفة<sup>1</sup> التي شيد من أجلها، كل هذا حماية للمصلحة العامة وحقوق الجوار بل وحتى مراعاة الجانب الجمالي لواجهات المباني والمحافظة على التنسيق العمراني جماليا، وعلى حائز رخصة البناء الإلتزام بأحكامها للمحافظة على سلامة المبنى والأرواح، وكذا الممتلكات المجاورة، و بذلك عليه التقيد بالموصفات والرسومات والمستندات ومواد البناء الملائمة.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: النطاق الزمني لرخصة البناء

من بين الأهداف التي تتطلبها و تشترطها رخصة البناء هو إحترامها للمجال الزمني من حيث الآجال وإحترام وقت تسليم الرخص وكذا مواعيد الإلتزام خلال أجل معين وقد نصت المادة 06 فقرة 2 من قانون 08-15 متعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها على أن: " رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة(1) إبتداء من تاريخ تسليمها " ويستفاد من نص هذه المادة أن رخصة البناء لديها تاريخ بداية تعطي للمالك حق الشروع في البناء وإحترام آجال الإلتزام والإنجاز لأن السلطة المصدرة للرخصة تذكر فيها بشكل وجوبي والتواريخ المهمة فيها لا سيما المدة القانونية لتحديد بداية و نهاية الأشغال وفي كثير من الأحيان يشترط على المالك إحترام هذه الآجال تحت طائلة عدم السماح له (للمالك) بمواصلة الأشغال خاصة وأن المالك عندما يحرر طلب رخصة البناء فإنه يقترح آجال لإنجاز أشغال البناء (انظر نموذج طلب

<sup>1</sup> د. مونة مقالاتي، المرجع السابق، ص187.

<sup>2</sup> د. مونة مقالاتي، نفس المرجع، ص188.



رخصة البناء مرفق 4) والأكثر من ذلك فإن مواصلة المالك للأشغال بعد فوات المدة (الميعاد) القانوني يجعل من البناية كأنها مشيدة بدون ترخيص ويعاقب صاحبها بغرامة.<sup>1</sup> فإذا إنتهى الأجل المحدد في رخصة البناء وجب على الطالب تقديم طلب جديد لرخصة أخرى والتي تمنحه إياها دون دراسة جديده شريطة ألا تتغير إجراءات التهيئة والتعمير.

وتطرح فكرة الإختصاص الزمني عدة إشكالات قانونية لا سيما تلك المرتبطة بتحديد الرخصة وهل تعتبر البناية التي فقدت رخصتها المدة القانونية إن كانت تعتبر بناية غير شرعية أو هي واجبة الهدم وإن كانت الرخصة الجديدة لا تطبق بأثر رجعي وإن كان البناء الذي لم يتم إتمامها في الآجال القانونية يمكن أن يتم بتمديد العمل برخصة في أجل شهرين كأخصي تقدير قبل إنقضاء آجال الرخصة المسلمة، كل هذه الإشكالات تبقى محل بحث يمكن دراستها في المستقبل.<sup>2</sup>

### المطلب الثالث: إجراءات منح رخصة البناء

تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي تجب مراعاتها، لأن إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء، فعلى المعنى بالأمر تقديم طلب إلى الجهة<sup>3</sup> المختصة (أولا) التي تقوم بفحص الطلب والتحقيق فيه (ثانيا) والتي تقوم فيما بعد بإصدار قرار بشأن الطلب (ثالثا).

<sup>1</sup> المادة 40 من قانون التوجيه العقاري رقم 29/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، جريدة رسمية عدد 49، بتاريخ 18 نوفمبر 1990، ص 18-36، ص 34.

<sup>2</sup> بن دوحة عيسى، نفس المرجع، ص 35.

<sup>3</sup> د. اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (اهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية 2015، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2014، ص 147.

## الفرع الأول: طلب رخصة البناء

يقدم طلب رخصة البناء من قبل الملك أو الوكيل الذي يجب أن تتوفر لديه شروط خاصة، وضرورة تحضير ملف يحتوي على بعض المستندات والبيانات.

### أولاً: الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء

حسب المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) والتي عوضت

بالمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يجب أن يقدم طلب رخصة البناء:

- المالك الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحيازة مسجلين ومشهرين لدى محافظة الشهر العقاري.
- أو الوكيل وهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وبإسمه.

- أو المستأجر المرخص له قانوناً: يسمح القانون للمستأجر بالحصول على رخصة البناء ويتعلق الأمر بالأعمال الضرورية للمعين المؤجرة.

وأجاز قانون التوجيه العقاري لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحصل على رخصة البناء وهذا طبقاً لأحكام المادتين 39 و40 منه<sup>1</sup>.

كما أجاز القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 لصاحب حق الإمتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء.

ونص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة الترقيم المؤقت ترتب الآثار القانونية المنصوصة عليها في مجال شهادة الحيازة المنصوص عليها في المواد 42 و43 و44 و45 و46 من قانون التوجيه العقاري وبالتالي يملك صاحبها طلب الحصول على رخصة البناء.

<sup>1</sup> د. اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص148.

## ثانيا: مضمون الطالب

يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك كما حددتها المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر، وبمستندات خاصة بالبناء حسب ما حددتها المادة 43 من نفس المرسوم.

### أ/- الوثائق التي تثبت الصفة:

تتمثل هذه الوثائق التي يجب على صاحب الملف أن يقدمها فيما يلي<sup>1</sup>:

1- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن القانون العقاري.

2\_ أو توكيل طبقا لأحكام القانون المدني، الذي يكون في شكل رسمي طبقا لأحكام المادة 324 من التقنين المدني الجزائري.

3- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية<sup>2</sup>.

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

5- يلتزم صاحب الطلب أن يقدم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين أن إنجاز الأشغال تخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

### ب/- الوثائق الخاصة بالبناء:

إلى جانب الوثائق التي تثبت صفة المالك التي نصت عليها المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، تضيف المادة 43 من هذا المرسوم بعض الوثائق الخاصة بالبناء تتمثل في ملفا إداريا وملفا تقنيا وآخر يتعلق بالهندسة المعمارية، كل هذه الملفات تحتوي على وثائق تبين مدى إنسجام مشروع البناء مع قواعد العمران ومدى

<sup>1</sup> د. اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 149.

<sup>2</sup> المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

إنسجامه مع قواعد حماية البيئة والتي يتولى تقديمها طالب رخصة البناء والمتمثلة فيما يلي:<sup>1</sup>

بالنسبة للملف الإداري: يجب أن يحتوي على:

مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة، شهادة قابلية الإستغلال، بالنسبة للبيانات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة، يلتزم صاحب الطلب بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين أن إنجاز الأشغال تخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

أما بالنسبة لملف الهندسة المعمارية فيحتوي على:

مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 متر مربع، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 متر مربع<sup>2</sup> وتتعدى 500 متر مربع، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 متر مربع، ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

حدود القطعة الأرضية ومساحتها، وتوجهها ورسم الأسيجة عند الإقتضاء وكذلك منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.

<sup>1</sup> د. اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 150.

<sup>2</sup> د. اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 151.

وبيان نوع طوابق البناءات المجاورة أو إرتفاعها أو عددها وبيان إرتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها، وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية وكذلك المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض وضرورة بيان شبكات قابلية الإستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة المبنية على الأرض، والتصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 متر مربع وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 متر مربع و 600 متر مربع وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البناءات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءة والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الإقتضاء.

كما ينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الإحتفاظ<sup>1</sup> بها أو هدمها أو الأجزاء المبرمجة، وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الاشغال الكبرى.

كما تتضمن مذكرة كشف المقياس الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك. والوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص، إذا اقتضى الأمر.

أما بالنسبة للملف التقني: يجب أن يحتوي على:

مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن عدد العمال وطاقة إستقبال كل محل، وطريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة، وشرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وتوصيل المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية، وشرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها، وكذا

<sup>1</sup> د. افلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 152.

الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق ونوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط، والموجودة في المياه القذرة المصروفة وأنبعاث الغازات وتراتيب المعالجة والتخزين والتصفية وتحديد مستوى الضجيج المنبعث من البنايات ذات الإستعمال الصناعي والتجاري أو المؤسسات المخصصة لإستقبال الجمهور.

### وتتضمن دراسة الهندسة المدنية:

تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح فيه تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناء، وأبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.<sup>1</sup>  
مع تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.  
وتجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع الجزائري أوجب توفير هذه البيانات بصفة دقيقة في طلب رخصة البناء سواء أكان الطلب من أجل تشييد البناء الجديدة أو حالة التعديل أو التعلية أو الدعم.  
فلم يفرق بين هذه الملفات، وفي كل الحالات يطلب البيانات والمستندات التي تحتوي على الدقة والتفصيل.

ويجب أن تعد الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء وتؤشر من قبل مهندس معماري<sup>2</sup> وتضيف المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر على أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالإشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية وتؤشر من طرفيهما، ذلك بغرض تشديد الرقابة. كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً

<sup>1</sup> د. اقلولي اولاد رايح صافية، نفس المرجع، ص 153.

<sup>2</sup> المادة 55 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب قانون 04-05، سالف الذكر.

دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية.<sup>1</sup> يتبين مما إحتوته الملفات المذكورة تأكيد المشرع للرقابة القبلية لعملية البناء بالنظر لكثرة وتعقيد الوثائق المطلوبة بدلا من تبسيطها، والملاحظ هنا أن المشرع أظهر بعض الصرامة في منح هذه الرخص.

### ثالثا: الجهات المختصة بتسلم الطلب

حدد المشرع الجزائري في المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، وكذا في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر الهيئة الإدارية المختصة بتسلم طلب رخصة البناء والتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض وهو ما نصت عليه أيضا المادة 61 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها:

"يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني..." وحسب المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) يرسل الملف في خمس نسخ في جميع الحالات، بينما ميز المشرع في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بين الملف الخاص بالبيانات الخاصة بالسكنات الفردية وبقيّة المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، حيث ترسل ثلاث نسخ في الحالة الأولى، وثمانية نسخ في الحالة الثانية، ويتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل إستيلاء يقدمه له رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup> وذلك بعد التحقق من الوثائق المرفقة بالطلب مع تسجيلها على وصل الإستيلاء بشكل دقيق.

<sup>1</sup> د. اقلولي اولد رابح صافية، المرجع، السابق، ص154.

<sup>2</sup> د. اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص155.

## الفرع الثاني: الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء

بعد إيداع ملف طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>، الذي يقع العقار في دائرة إختصاصه، يقوم بإرساله إلى الجهة المختصة في التحقيق في طلب رخصة البناء للتحقيق فيه ثم تقوم بدورها بإرسال الطلب إلى الهيئات المحددة في القانون لإستشارتها حول طلب رخصة البناء.

### أولاً: الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء:

تنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن:

"يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ولهذا الغرض، ينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان مع الأخذ بعين الإعتبار توجيهات<sup>2</sup> التعمير والإرتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعنى، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يراعي التحضير مدى إحترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي".

إستناداً إلى ذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل ثمانية أيام

<sup>1</sup> المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176(الملغى)، وكذا المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

<sup>2</sup> د. اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص156.



التالية لتاريخ إيداع الملف، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل **15 يوما** التي تلي تاريخ إيداع الطلب. يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

وعندما يكون تسليم رخصة البناء من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فرئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأيها بالموافقة، وذلك في أجل **الأيام الثمانية** التالية لتاريخ إيداع الملف.<sup>1</sup>

ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، ويجب على هذا الأخير الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، أن يفصل في الطلبات في أجل **15 يوما** الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونيا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها، في أي وقت<sup>2</sup>.

### ثانيا: المصالح المستشارة أثناء التحقيق

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل بإسم السلطة المختصة في الموافقات والآراء طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها. وتقوم بإستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المعنية بالمشروع والتي يجب أن تصدر ردا في أجل **ثمانية أيام** إبتداء من تاريخ<sup>3</sup> إستيلاء طلب إبداء الرأي، وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمرا بالموافقة، بعد تذكير مدته **48 ساعة**

<sup>1</sup> د. اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص157.

<sup>2</sup> المادة 73 من القانون 04-05، سالف الذكر.

<sup>3</sup> د. اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص158.

بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجه الملفات.

### الفرع الثالث: إصدار القرار

بعد الإنتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه من الجهات المختصة بالتحقيق، يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأن الطلب، فقد يكون بالموافقة على الطلب إذا توفرت الشروط المطلوبة وقد يكون بالرفض إذا لم تتوفر الشروط القانونية أو حالة عدم توافق الطلب لمخطط شغل الأراضي أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير.

### أولاً: قرار الموافقة على الطلب

بين المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير. وهو ما حددته المواد 48 و 49 و 51 من نفس المرسوم.

فحسب المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي تنص على أن:

"يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات، خلال العشرين يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب.<sup>1</sup>

عندما يكون ملف الطلب موضوع إستكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه إبتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله إبتداء من تاريخ إستلام هذه الوثائق أو المعلومات".

يتبين لنا من خلال هذه المادة أن الجهة الخاصة بتسليم رخصة البناء تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الحالات، إذا كانت الأشغال والبنائيات توجد في

<sup>1</sup> د. اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 159.

قطاع مغطى بمخطط شغل الأراضي، أما في حالة غياب مخطط شغل الأراضي فـرئيس المجلس الشعبي يصدر قرار رخصة البناء بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي وهو ما نصت عليه المادة 2/65 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها:

"تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.... ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي" وكذا المادتين 66 و 67 من القانون رقم 90-29.

كما خفض المشرع من مدة التبليغ، فبعدما كانت تحدد بثلاثة أشهر في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176، أصبحت تحدد بعشرين يوماً في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والغرض من ذلك هو تجنب التماطل الإداري والبيروقراطي الذي عان منه المواطن الجزائري وكان يؤدي به إلى خرق النصوص العمرانية واللجوء إلى البناء الفوضوي والغير القانوني.<sup>1</sup>

#### ثانياً: قرار رفض الطلب

تنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه:

"لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقاً لوثيقة تحل محل ذلك.

يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير".

<sup>1</sup> د. اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 160.

وإذا لم تتوفر الإجراءات والشروط الخاصة بطلب الرخصة يمكن للإدارة أن ترفض منح رخصة البناء، إذ لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إذا كان غير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.

### ثالثاً: قرار تأجيل الفصل في الطلب

يمكن للإدارة المختصة تأجيل تسليم رخصة البناء ويجب أن يكون هذا مسبباً ولا يجوز أن يتجاوز السنة. وهو ما نصت عليه المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، وكذا المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر ويكون تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء في حالتين<sup>1</sup>:

**الحالة الأولى:** تأجيل قصد إتمام دراسات في طور إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، لأن هذه الأدوات تحدد الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، بالإضافة إلى الترشيد في استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية والمواقع والمناظر وتعيين الأراضي المخصصة للنشاطات ذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للإحتياجات الحالية والمستقبلية.

**الحالة الثانية:** في حالة نقص الوثائق لملف طلب رخصة البناء، وهو ما نصت عليه المادة 2/43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 سالف الذكر والمادة 2/51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

### الفرع الرابع: تبليغ رخصة البناء

وبالنسبة للتبليغ بقرار رخصة البناء، بينت المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ذلك كالتالي: تبليغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب ومصالحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

<sup>1</sup> د. اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 161.

كما توضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر مجلس الشعبي البلدي بغية الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطالب. وتحفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة واحدة من المقرر.

والملاحظ هنا وجود تناقص بين المادتين 45 و 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفة الذكر، بالنسبة لعدد النسخ فيملف رخصة البناء للسكنات الفردية حيث يطلب من المعني بالأمر في إيداع ثلاثة نسخ (المادة 45) وعند صدور رخصة البناء (المادة 55) تتعارض بوجود أربعة نسخ، واحدة تسلم للمعني بالأمر، والثانية للبلدية، والثالثة لمديرية التعمير والرابعة تعلق على جدران البلدية للجمهور.<sup>1</sup>

وإضافة الى ذلك تنص المادة 56 من هذا المرسوم على أنه يتم الحفاظ بنسخة المقرر الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة وشهر واحد، حتى يتسنى لكل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى إنقضاء هذه المدة.

وتجدر الإشارة كذلك إلى أن رخصة البناء تعتبر لاغية إذا لم يستكمل البناء في الأجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء، ويصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا ولكن دون إتباع الإجراءات نفسها إلا في حالة تطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهها باتجاه مخالف لهذا التجديد. وهو ما أكدته المادة 6 من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والتي جاء فيها ما يلي: "... تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ تسليمها"<sup>2</sup> وتضيف المادة 3/57 من المرسوم<sup>3</sup> التنفيذي رقم 15-19 أنه إذا كانت رخصة البناء مسلمة من أجل تشييد بناية أو مجموعة من البناءات في مرحلة أو

<sup>1</sup> د. اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 162.

<sup>2</sup> قانون رقم 08-15 ؛ المذكور أعلاه .

<sup>3</sup> د. اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 163.

عدة مراحل، تعتبر هذه الرخصة ملغاة إذا لم تتم المرحلة في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء.<sup>1</sup>

تجدر الإشارة إلى أن إجراءات الحصول على رخصة البناء كقاعدة عامة ترد عليها بعض الاستثناءات فقد نصت المادة 53 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء".

كما نصت أيضا المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه: "لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات".<sup>2</sup>

ويعتبر هذا الإستثناء واحد من أهم الإستثناءات التي أوردها المرسوم التنفيذي 15-19 بحيث أعطى للمنشآت العسكرية طابعا حمائيا نظرا للخصوصية التي تتمتع به هذه المنشآت، بالإضافة إلى ذلك ذكرت المادة 13 من القانون 08-15 والتي نصت على أنه: "لا تخضع لأحكام هذا القانون، شروط إنجاز وتهيئة وإستغلال البنايات العسكرية والتي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني والتي تتم لحسابها". كما أورد المرسوم التنفيذي 91-176 إستثناء آخر تضمن إعفاء المنشآت الإستراتيجية ذات الطابع العسكري من الحصول على الرخصة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> د. اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 164.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها والمعدل للمرسوم التنفيذي رقم 91-176، الجريدة الرسمية عدد 7.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها والمعدل للمرسوم التنفيذي رقم 91-176، الجريدة الرسمية عدد 7، ص 181-201، ص 191.

## خلاصة الفصل الأول:

يعتبر موضوع الرخص الإدارية موضوعاً هاماً في دراسة مجال التهيئة والتعمير أي أنه يدخل كموضوع أساسي لا يمكن التخلي عنه في هذا المجال، وتعتبر رخصة البناء جزءاً لا يتجزأ من هذا الموضوع الذي لا يقل أهمية عن باقي القرارات الإدارية وهو محتوى ما توصلت إليه مذكرتنا من منطلق أن رخصة البناء تعتبر قرار إداري صادر عن جهة إدارية معينة يخضع الطعن فيه للقضاء الإداري وقد قمنا في بحثنا لتقسيمه إلى جزئين يعتبر الجزء الأول كمدخل لهذا الموضوع بحيث قمنا بدراسة الإطار المفاهيمي لهذه الرخص وقد قمنا بوضع تعريف لها كما قمنا ببيان الطبيعة القانونية لهذه الرخص معتمدين في ذلك على أسلوب التحليل وقد توصلنا إلى مجموعة من النتائج قد تم تضمينها في الخاتمة.

**الفصل الثاني**  
**المنازعات المرتبطة برخصة**  
**البناء**



## **الفصل الثاني: المنازعات المرتبطة برخصة البناء**

إن موضوع رخصة البناء مرتبط بالدرجة الأولى بالتنظيم المتعلق بملفها القضائي وبمدى بعدها عن المنازعات غير أنه في الكثير من الأحيان تطرأ طوارئ عليها تحتم خضوعها للنزاع ولأجل ذلك فإن بحثنا يتطرق لجانب المنازعات فيه وفقاً للفصل الثاني ووفقاً لما يلي:

### **المبحث الأول: المنازعات العامة**

تتضمن المنازعات المرتبطة برخصة البناء ويمكن تقسيمها حسب الحالة إلى منازعات مرتبطة بالقضاء الإداري ومنازعات مرتبطة بالقضاء العادي وهو تقسيم يخضع لإعتبارات مرتبطة بموضوع الدعوى أي أننا ننظر إلى طبيعة النزاع فنعتمد على المعيار الموضوعي وقد قمنا بتقسيم بحثنا إلى مطلبين (المطلب الأول) حالة اللجوء للقضاء الإداري وإلى (المطلب الثاني) حالة اللجوء للقضاء العادي.

#### **المطلب الأول: حالة اللجوء للقضاء الإداري**

تنقسم المنازعات الإدارية في هذا الخصوص إلى قسمين:

#### **الفرع الأول: دعوى الإلغاء**

يتم اللجوء في هذه الدعوى إذ ما توفرت أسسها، وترتبط هذه الأخيرة بالطبيعة المزدوجة لرخصة البناء، فمن ناحية تعتبر رخصة البناء وسيلة من بين الأدوات التي تستخدمها الإدارة لتحقيق الرقابة القبلية على أعمال البناء والعمران ضماناً لإحترام قواعد قانون التعمير، ومن ناحية أخرى، تعتبر من حقوق المواطن لأنه بحصوله عليها إنما يمارس حقه في إستغلال ملكيته، وهذا متى هذا حاز على ملف مستوف لكافة المستندات والشروط الشكلية، وكان مشروعه غير مخالف لقانون التعمير وأدواته.

وتقوم هذه المنازعة وفقاً للحالات التالية:

أ/- حالة رفض الإدارة تسليم الرخصة:

ألزم تشريع الإدارة في هذه الحالة تسبيب قرارها بالرفض تسبباً قانونياً مع ضرورة تبليغه للمعنى المادة (62/ 2 من القانون (90. 29)) وإذا ما أصدرت قرارها برفض منح المعنى رخصة البناء، فإنه يكون لهذا الأخير اللجوء إلى المحاكم الإدارية لإلغاء هذا القرار.

وفي هذا الصدد قضى القضاء الجزائري بما يلي: "من المقرر قانوناً أن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة.

ومن ثم فإنّ القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ، يعدّ مشوباً بعيب الخطأ في تطبيق القانون، ولما كان من الثابت في قضية الحال، أنّ الطاعن قدّم طلب رخصة البناء ولم يتلق جواباً قطعياً بالقبول أو بالرفض، وأنّ الإدارة الممثلة في شخص الوالي سلّمت له رسالة تعلّمه من خلالها، بأنّ القطعة الأرضية التي ينوي البناء فوقها محل دراسة. دون أن تتخذ موقفاً يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية، ومتى كان الأمر كذلك إستوجب إبطال القرار الضمني".

كما أنّ المواطن قد يواجه حالة أخرى تدخل في هذا الإطار، وهي سكوت الإدارة إتجاه البت في طلبه الحصول على رخصة البناء، فيفسر هذا السكوت رفضاً ضمناً لطلب الرخصة، ولكن القضاء الجزائري كان واضحاً في هذه النقطة عندما قضى بما يلي: "من المقرر قانوناً أنّ السكوت التي تلتزم به السلطات البلدية إتجاه البت في طلب تسليم رخصة البناء يعدّ قراراً ضمناً بالقبول، وأنّ الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة، تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة،<sup>1</sup> ومن ثم، فإنّ القضاء بما يخالف هذه المقتضيات، يعدّ خطأ في تطبيق القانون".

<sup>1</sup> عماروش سميرة: «رخصة البناء في القانون الجزائري بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي»، مجلة البحوث السياسية والإدارية، العدد السادس، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة لمين دباغين-سطنبول، ص 201-197، ص 201.

**ب/- حالة سحب رخصة البناء:**

إنّ قرار الإدارة بسحب أو إلغاء رخصة البناء يمكن أن يكون محلاً للطعن بالإلغاء أمام المحاكم الإدارية، وكمثال عن هذه الحالة نذكر قرار القضاء الجزائري في هذا الإطار ونصّه: "من المقرّر قانوناً أنّه وعلى ما جرى به القضاء الثابت، إستحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأً لحقوق".

ومن ثم فإنّ القرار الإداري الصادر عن البلدية الملغي لرخصة البناء لمجرد إدعاء بوجود نزاع في الملكية، يعد قراراً مشوباً بتجاوز السلطة، ولما كان ثابتاً في قضية الحال، أنّ القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن رخصة البناء يكتسي الصيغة التنفيذية ويرتّب حقوقاً للمستفيد منه والذي دون أن يكون مشوباً بأيّ مخالفة، فإنّ الطاعن كان على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المشوب بتجاوز السلطة".

**الفرع الثاني: دعوى التعويض**

هي دعوى شخصية، يتوجب على المدعي فيها إثبات خطأ ينسب للإدارة وأنّه يمس بحق ذاتي له يحميه القانون وأيضاً العلاقة السببية بين الخطأ والضرر، وهنا تقوم مسؤولية الإدارة في الحالات التالية:

أ/- رفض الإدارة المختصة منح رخصة البناء أو تأجيل منحها لأسباب غير مشروعة بالرغم من صدور قرار إداري بإلغاء قرار رفض منح الرخصة، حيث تخالف بذلك حجية الشيء المقضي فيه.

ب/- إصدار الإدارة المختصة قرار قبول منح رخصة البناء، ثم لجوئها لسحب هذا القرار بعد فوات المواعيد القانونية لذلك، أو توقيف الأشغال دون مبرر.

ج/- حالة التّعدي من الإدارة، كلجوء هذه الأخيرة مباشرة إلى الهدم دون الأخذ برأي القضاء في هذا الشأن أو هدم دون مبرر، ومثاله ما صدر عن القضاء الجزائري في هذا

الخصوص: "من المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني أنّ كل عمل أيّا كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض، ولما كان ثابتا في قضية الحال. أنّ البلدية قامت بالتعدّي على الجدار وتحطيمه، بدون أن تحصل على حكم يرخّص لها بذلك، بحجة أنّ الحائط تم بناءه بطريقة فوضوية رغم أنّ المستأنف إستظهر رخصة البناء ومحضر اثبات حالة على أنّه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية.

وعليه فإنّ البلدية تتحمل مسؤولية خطأها، مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف".

د/- قيام المسؤولية الإدارية على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة ونصّت عليه المادة 19 من القانون (90.29).

وكلل الدعاوى، فإنّه لدعوى الإلغاء والتعويض إجراءات ترفعان بموجبهما أمام القضاء الإداري فيما يتعلق برخصة البناء وتتعلق هذه الإجراءات بتحديد صفة المدعي وشرط التظلم الإداري المسبق وميعاد الطعن القضائي.<sup>1</sup>

#### **فبالنسبة:**

#### **1/- لصفة المدعي:**

تعتبر الصفة شرطا أساسيا لرفع الدعوى القضائية وهي أيضا شرط أساسي لتقديم أي طلب، لاسيما عند رفع الدعوى من قبل من له الصفة والمصلحة فيها أي أنه يفترض للشخص رفع الدعوى أن يكون هو ذاته الشخص الذي يظهر إسمه في رخصة البناء وهذا ما يسمى في القانون بشرط الصفة في رفع الدعاوى وقد نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية جديد على أنه: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

<sup>1</sup> عماروش سميرة، المرجع السابق، ص202.

ويشير القضاء انعدام الصفة من تلقاء نفسه إذا وجد.

وقد أضاف قانون الإجراءات المدنية والإدارية جديد بشرط الصفة في كلا من المدعي عليه والمدعى عليه.<sup>1</sup>

## **2/-التظلم الإداري المسبق:**

يعتبر التظلم الإداري المسبق شرطا إختياريا فقد تم إلغائه وأصبح إختياريا بحيث نصت المادة 69 من قانون 90-29 على أنه: "للتألب الخيار بين إجراء التظلم الإداري المسبق أو رفع الدعوى مباشرة أمام القضاء المختص".

وقد أجاز المشرع الجزائري التظلم من القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية المختصة بشأن منح رخصة البناء أو سحبها.

كما أجاز للمتظلم رفع دعوى قضائية مباشرة، ولم يحدد القانون المدة القانونية التي يرفع خلالها المتظلم تظلمه الإداري وذلك منطلق أن المادة 63 من قانون 90-29 تركت فراغا قانونيا بشأن المدة القانونية مما يجعلنا نرجع للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>2</sup>

## **3/-ميعاد الطعن القضائي:**

نصت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية جديد على ميعاد الطعن القضائي ضد القرارات المتعلقة برخصة البناء وذلك حسب إختلاف الجهة المصدرة لها بحيث أن القرارات الصادرة عن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وقد جعلت المادة 829 ميعاد الطعن هو أربعة أشهر تسري إبتداء من تبليغ القرار بالنسبة لتألب الرخصة أو من تاريخ النشر بالنسبة للغير.

يعتبر سكوت الإدارة المتظلم أمامها عن الرد خلال شهرين بمثابة قرار بالرفض ويبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم.

<sup>1</sup> طاع الله فوزي، كروش مليكة، المرجع السابق، ص56.

<sup>2</sup> طاع الله فوزي، كروش مليكة، المرجع السابق، ص59.

أما فيما يخص ميعاد الطعن القضائي في قرار الوزير المكلف بالتعمير فإنه طبقا لنص المادة 907 فإنها تحيلنا إلى المواد من 829 الى 832 فإن ميعاد الطعن القضائي للطالب وللغير هو أربعة أشهر.

وفي حالة سكوت الوزير أو إمتناعه عن الرد يسري عليه نفس الميعاد القانوني.<sup>1</sup>

### **المطلب الثاني: حالة اللجوء للقضاء العادي**

إن المنازعات المرتبطة بالقضاء العادي يمكن أن تعرف على أنها مخالفة قواعد التهيئة والتعمير ذات الطابع المدني والتي تتعلق بالمطالبات المرتبطة بهدم البناء أو بغلاق النوافذ أو بإزالة الشرفات أو غيرها من الأشغال الضارة وكذا كل أنواع مضار الجوار والتي نذكر منها المواد 695 المتعلقة بحق المرور وكذا المادة 705 المتعلقة بالخلاف حول الحائط المشترك وكذا المادة 709 حول حق المطل، ويختص القضاء المدني بمجموعة من المنازعات المرتبطة بمخالفة أحكام بنود الرخصة ومخالفة قواعد التهيئة والتعمير وفقا لما يلي<sup>2</sup>:

### **الفرع الأول: مخالفة أحكام بنود الرخصة**

إن الشخص القائم للبناء لابد عليه أن يتقيد بأحكام رخصة البناء وفق ما هي واردة بشكل مباشر في بنودها فإذا قام بالبناء خلافا لأحكام هذه الرخصة لاسيما إذا سببت هذه الأشغال أضرارا للغير فتقوم المسؤولية المدنية للمرخص له ويلتزم بموجبها هذا الأخير بتعويض الضرر الناجم عن ذلك وفقا للقواعد العامة كأن يقوم شخص بإقامة بناية يحجب بموجبها النور أو الهواء عن الجار أو يقوم بفتح مطل أو نافذة مقابل ملكية جاره لا نقل عن مترين أو عدم إتزام المعنى بقيود الإرتفاع بشكل يتنافى مع مخطط شغل الأراضي

<sup>1</sup> طاع الله فوزي، كروش مليكة، المرجع السابق، ص60.

<sup>2</sup> عماروش سميرة: «رخصة البناء في القانون الجزائري بين اختصاص القضاء الاداري والقضاء العادي»، مجلة البحوث السياسية والإدارية، العدد السادس، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة لمين دباغين-سطينف02 ص260-283، ص278.

## الفصل الثاني:..... المنازعات المرتبطة برخصة البناء

وقد أكد القضاء في القرار الصادر عن المحكمة العليا التي ورد فيها أنه لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين وبالتالي فإن فتح المطلات في مساحة أقل من مترين يعتبر غير قانوني<sup>1</sup>.

وقد أكدت من جهة أخرى المحكمة العليا بأنه ينبغي إحترام المسافة المحددة قانوناً عند فتح المطلات في البناية تطبيقاً لأحكام المادة 709 من القانون المدني، وبالتالي لا يجوز بأي حال من الأحوال غلق المطل أو النافذة على الجار والعبارة ليست بوجود الضرر أو عدم وجوده وإنما تتعلق بإحترام المسافة المقررة قانوناً<sup>2</sup>.

كما نصت المحكمة العليا في قرار آخر بأنه لا يحق لمالك العقار التمسك بالرخص ومطابقة الأشغال لقواعد العمران قصد إعفائه من مسؤولية مضار الجوار وبأنه يندرج تشييد العقار ضمن مضار الجوار غير المألوفة، وتعد من مضار الجوار غير المألوفة الأضرار اللاحقة بالبيئة الناشئة عن المنشآت الفلاحية المجاورة لمنطقة سكنية<sup>3</sup>.

ومن جهة ثانية توجد:

### الفرع الثاني: مخالفة أحكام قواعد التهيئة والتعمير

وتعتبر هذه الحالة الثانية لأعمال البناء المرخص بها والتي تسمح له برفع دعوى أمام القضاء العقاري لإلغاء الرخصة لأنها عمل إداري صادر من جهة إدارية مختصة ومن ثم فالقضاء الإداري هو المختص بإلغائها وليس القضاء العقاري الذي يصدر قرار بعدم الإختصاص وعليه يمكن المتضرر أن يرفع دعويين: دعوى إبطال رخصة البناء أو إلغائها لتجاوز السلطة أمام القضاء الإداري كما يمكنه أن يرفع دعوى أمام القضاء المدني لإصلاح الضرر الناجم عن المسؤولية المدنية لأشغال البناء التي أنجزت عن هذه الرخصة الملغاة ويمكن لجمعيات المؤسسة وفقاً للقانون أن ترفع دعوى قضائية أمام

<sup>1</sup> قرار صادر على المحكمة العليا بتاريخ 29 ماي 1985.

<sup>2</sup> المادة 709 من القانون المدني.

<sup>3</sup> القرار عن المحكمة العليا الصادر بتاريخ 12 سبتمبر 2007.

الجهات القضائية العادية أو الإدارية لاسيما ضمن أحكام قانون حماية البيئة رقم 10-03 الذي يعطي للجمعيات البيئية أي الجمعيات التي يتضمن موضوعها حماية البيئة وذلك حتى في الحالات التي لا تعني الأشخاص المنتسبين لها<sup>1</sup>.

يحق للجمعيات ممارسة حق الإدعاء المدني بالنسبة للحقوق المعترف بها للطرف المدني وبالأخص عند المساس بحق المتضرر لا سيما تلك التي تلحق ضررا مباشرا أو غير مباشر بالمصالح الجماعية التي تدافع عنها؛ ومن بين المخالفات التي تعطي الحق للجمعيات أن تتأسس كطرف مدني نجد المخالفات المرتبطة بالأحكام التشريعية المتعلقة ب:حماية البيئة وتحسين إطار الحياة وحماية المياه والجوار والأرض وباطن الأرض والفضاءات الطبيعية والآثار والمواقع العمران ومكافحة التلوث والتي تمكن هذه الجمعيات الإدعاء مدنيا وذلك بالتأسيس بشكل مباشر إما أمام قاضي التحقيق عند تحريك الدعوى العمومية أو أمام المحكمة المختصة في الجلسة وقد نص المشرع في المادة 74 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: " يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية، تتوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها للطرف المدني، فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير"<sup>2</sup>.

ومن خلال ما سبق نستنتج بأن المشرع في جميع هذه الحالات قد سعى إلى حماية حق البناء من خلال إدراج مجموعة من المخالفات وهي تلك المرتبطة بحالة مخالفة أحكام بنود الرخصة وحالة مخالفة أحكام قواعد التهيئة والتعمير.

<sup>1</sup>قانون حماية البيئة رقم 10-03.

<sup>2</sup> شيخ سناء، شيخ نسيمية: «أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها»، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 1، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس (مستغانم)، جوان 2013، ص 86-100، ص 97-93.



## **المبحث الثاني: المنازعات الجزائية المرتبطة برخصة البناء**

إنّ المنازعات المرتبطة برخصة البناء متنوعة ومتعددة وقد سبق لنا وأن تناولنا في (المبحث الأول) المنازعات المدنية فيها وسنقوم في (المبحث الثاني) بالتطرق للمنازعات الجزائية والتي تهدف لمنح ردع شامل لمرتكب مخالفة أحكام قانون تشريع العمران لا سيما الجرائم الماسة برخصة البناء بحيث يتم تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة أو من طرف الافراد وهذا ما سنتناوله في المطلبين التاليين:

### **المطلب الأول: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة**

إن المنازعات المرتبطة بإنعدام رخصة البناء بالإضافة إلى الحالات السابقة الذكر المرتبطة بالجانب المدني والإداري فإنها تمتد إلى الجانب الجزائي بحيث توصف هذه المخالفات بأنها جرائم وتثبت هذه الجرائم في محاضر ويتم معاينتها من طرف أشخاص مؤهلون قانونا ولأجل ذلك سنقوم بدراسة هذه النقاط وفقا للفرعين التاليين:

### **الفرع الأول: إثبات ومعاينة الجرائم المرتبطة برخصة البناء**

تقوم النيابة العامة بتحريك الدعوى العمومية في بعض جرائم البناء الفوضوي وكل المسائل المرتبطة برخصة البناء ويتم إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على محضر معاينة محرر من طرف الأعوان المؤهلين لذلك تطبيقا لأحكام المادة 66 وقانون 08/15 والتي تنص على أنه: (.... ويرسل المحضر خلال 72 ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة).<sup>1</sup>

ويخضع تحريك الدعوى العمومية للقواعد العامة التي تطبق على جميع الجرائم من حيث مباشرتها وتحريكها وكذا من حيث تقدير الجزاء المقرر لها من حيث ظروف التشديد والتخفيف وكذا من خلال تعدد الجرائم وغيرها.

<sup>1</sup> شعيب زهية، عبد الستار امينة: «منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري»، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة مولاي الطاهر-سعيدة، 2020-2021.

## الفصل الثاني:..... المنازعات المرتبطة برخصة البناء

وتقوم النيابة بجميع الإجراءات اللازمة التي تسبق تحريك الدعوى العمومية إلى غاية صدور حكم نهائي فيها ويعتبر البناء بدون رخصة جريمة معاقب عليها وفقا للقانون والتي تصنف على أنها جنحة تتقادم بمرور 3 سنوات كاملة وهي جريمة مستمرة ويبدأ حساب هذه المدة من يوم ارتكاب آخر فعل من أفعال التنفيذ، أي من يوم القيام بآخر عمل من أعمال البناء المتكررة المكونة لجريمة البناء بدون رخصة، ولهذا فإن لإثبات تاريخ إنتهاء أشغال البناء أهمية كبرى ضمانا أساسية للمتهم فيما يخص بدأ سريان أجل التقادم، فمن الممكن أن يدفع المتهم بتقادم الدعوى العمومية متى أثبت أنه أتم أعمال البناء قبل مباشرة إجراءات الدعوى ضده بثلاث سنوات، دون أن يقطع مدة ذلك التقادم أي إجراء قاطع وإلا يعاد إحتساب سريان المدة إبتداءا من تاريخ آخر إجراء.

ولقد طرحت هذه المسألة على غرفة الجرح والمخالفات في المحكمة العليا بصدد القضية رقم 490613 بين (ب ت) ضد النيابة العامة التي صدر قرار بشأنها غير منشور بتاريخ 2010/03/25، حيث<sup>1</sup> تم إدانة المتهم (ب ت) على أساس المادة 77 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير بتهمة البناء بدون رخصة ولقد تمسك (ب ت) بأن الدعوى العمومية تقادمت لأن إنجاز البناء إنتهى سنة 1986، وأن البناء كان مرخص به بموجب رخصة البناء طبقا للوثيقتين المؤرختين في 1986/06/04 وفي 1986/10/01 إلا أن المحكمة العليا رفضت هذا الوجه للطعن وذلك لعدم تقديم الطعام ما يثبت إدعائه حيث جاء تسييب المحكمة العليا كما يلي:

«حيث ما يثيره الطاعن بتقادم الدعوى كون تاريخ تشييده للسكن يعود إلى سنة 1986 يصطدم بما جاء بالقرار المضمون فيه بأن الوقائع تعود إلى سنة 2005 ومادام

<sup>1</sup> ستي قزاتي ياسمين، (النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة بين اخر تعديلات القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا)، الطبعة الثانية، دارهومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2016، ص 157.

## **الفصل الثاني:..... المنازعات المرتبطة برخصة البناء**

أنه يحمل دليل شرعيته فإن ما يثيره الطاعن يكون غير سديد تعين رفضه ورفض الطعن».

يصعب عمليا تحديد تاريخ إنتهاء البناء فقد يستمد من أقوال المهندس الذي يقوم بتحرير محضر إنتهاء الأشغال كما يمكن أن تكون وصولات الماء والكهرباء دليلا على الإثبات، وعموما فإن تاريخ إنتهاء البناء مسألة مادية يمكن إثباتها بكل طرق الإثبات، ولقد حدد القاضي الفرنسي أن العبرة بتحديد تاريخ إنتهاء الأشغال تكون عندما يصبح البناء قابل للإستعمال الموجه له، وإذا ما أردنا الأخذ بهذا المعيار يمكننا الاستعانة بالمادة الثانية من القانون رقم<sup>1</sup> 08-15 المؤرخ في 20/07/2007 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها التي حددت مختلف أوجه إستعمال البناء.<sup>2</sup>

ويتم إثبات الجريمة من طرف الضبطية القضائية بموجب محضر محرر على يد الأعوان المؤهلين وهم ضباط الشرطة القضائية وغيرهم من الأعوان المنصوص عليهم ويمكننا أن نذكر هذه الحالات وفقا لمايلي:

**أولا: حالة نص المادة 50 من القانون 99-01 المؤرخ في 06/01/1990**  
المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة<sup>3</sup> على أنه في حالة معاينة عدم إحترام قواعد العمران والبناء يطلب الأعوان المؤهلون من صاحب المشروع التوقف عن مواصلة الأشغال والإمتثال للمخططات والقواعد المنصوص عليها في أجل لا يتعدى 3 أشهر، وأنه لا يمكن تحرير محضر المعاينة إلا بعد إنتهاء الآجال بعدم الإمتثال، مما يجعل طلب التوقف عن مواصلة الأشغال إجراء مسبق على تحرير المحضر.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص158.

<sup>2</sup>ستي قزاتي ياسمين، نفس المرجع، ص159.

<sup>3</sup> المادة 50 من القانون 99-01 المؤرخ في 06/01/1990 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة.

<sup>4</sup>ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص130.

**ثانيا: حالة المادة 105 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998**  
المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>1</sup> من تحرير محضر المعاينة أثر مباشر وتلقائي لإجراءات التحقيق والمعاينة، وإنما علق تحريره من طرف الأعوان المؤهلون على طلب الوزير المكلف بالثقافة.

**ثالثا: حالة المادة 37 من القانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003** المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>2</sup>، إلى جانب تحرير محضر بعد المراقبة والمعاينة أثر آخر والمتمثل في توجيه الإدارة المكلفة بالسياحة إنذار للمخالف قصد إحترام التعليمات في المدة التي تحددها له عند عدم الإمتثال بعد انقضاء الآجال، تلجأ الإدارة إلى الجهة القضائية المختصة والمتمثلة في القاضي الإداري الإستعجالي لطلب القضاء بتوقيف الأشغال كما أنه يمكنها اللجوء إلى قاضي الموضوع لطلب إما مطابقة الأشغال وفق مخطط التهيئة والسياحة وإما الهدم والأمر بإعادة المكان إلى حالتها السابقة.  
كما يمكن للأعوان واللجنة الولائية المكلفة بمراقبة ومعاينة البناء المخالف للقانون فوق الأراضي الفلاحية كما يمكن للأعوان تحرير محاضر عن كل معاينة والمراقبة بالإضافة إلى تبليغ الوالي على انذارات لازمة للمخالفين وتطبق هذه في أحكام المادة 212 وما يليها من قانون الإجراءات الجزائية.<sup>3</sup>

### **الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لمحاضر الضبطية القضائية**

سنعرض إلى القيمة القانونية الذاتية لمحضر المعاينة من حيث قوته الثبوتية أولا، لنبين مكانته ضمن مختلف طرق الإثبات الأخرى ثانيا.

<sup>1</sup> المادة 105 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

<sup>2</sup> المادة 37 من القانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

<sup>3</sup> ستي قزاتي ياسمين، نفس المرجع، ص 131.

**أولاً: حجية محضر المعاينة**

يقصد بحجية محضر المعاينة قوته القانونية ومدى إعتقاد القاضي عليه لتكوين إقتناعه الشخصي، وإصدار حكمه بناء على ما يستخلص منه من أدلة الإثبات شريطة أن تكون صحيحة ومحررة طبقاً للأشكال التي نص عليها القانون.

تحكم القوة الثبوتية للمحاضر المواد **215** و **216** و **218** من قانون الإجراءات الجزائية والتي جعلت من المحاضر تصنف إلى ثلاث درجات من حيث قوتها الثبوتية وهي تتمثل في: المحاضر الإستدلالية والمحاضر التي لها حجية إلى حين ثبوت عكسها والمحاضر التي لها حجية لحين الطعن بتزويرها وثبوتها، ولا نجد في محاضر معاينة جريمة البناء بدون رخصة إلا الصنفين الأول والثاني وهذا ما سنبينه فيما يلي:

**أ-محضر معاينة الجريمة البناء بدون رخصة الإستدلالي:**

تنص المادة **215** من قانون الإجراءات الجزائية على أنه «لا تعتبر المحاضر والتقارير المثبتة للجنايات أو الجرح إلا مجرد الإستدلالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك».

أقرت هذه المادة القاعدة العامة في حجية المحاضر والمتمثلة في إعتبارها مجرد محاضر معلومات منعدمة الحجية، فلا يحق للقاضي الجزائي إستنباط الدليل منها وحدها لأنها تعد غير كافية وإلا كان الحكم معيباً.<sup>1</sup>

وعليه يتعين على القاضي إعتبار محاضر معاينة جريمة البناء بدون رخصة مجرد إستدلال إذا ما تم تحريره في إطار قانوني لأن المشرع سكت عن حجيتها بعدم النص صراحة عليها مهما كانت صفة الموظف المحرر له.

<sup>1</sup> سني قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 139.

**ب- محضر معاينة جريمة البناء بدون رخصة ذي حجية إلى حين ثبوت عكسه:**

تنص المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه «في الأحوال التي يخول القانون فيها بنص خاص ضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم أو للموظفين وأعوانهم الموكلة إليهم بعض مهام الضبط القضائي سلطة إثبات جنح في محاضر أو تقارير تكون لهذه المحاضر أو التقارير حجيتها ما لم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة شهود».

يستنتج من هذا النص أنه يشترط لكي يكون للمحضر حجية إلى حين ثبوت عكسه أن ينص عليه القانون صراحة بموجب نص خاص، وأن الأدلة التي تقبل لإثبات العكس تنحصر في شهادة الشهود والكتابة فلا يعتد بإنكار أو نفي المتهم أو القرائن، فلم يمكن المشرع من إعدام قيمة محاضر المعاينة بأية وسيلة وإنما قيدها وحصرها وذلك لعدم تبذير مجهودات الأعوان المؤهلون في المراقبة والمعاينة ضمانا لفعالية سلطتهم في قمع الجرائم.

لم نجد ضمن القوانين الخاصة ما ينص على إعتبار محاضر المعاينة في هذا الإطار ذات حجية مطلقة عكس الحجية النسبية التي نص عليها المشرع الجزائري في عدة نصوص خاصة مما يجعلها دليلا كافيا يمكن للقاضي الجزائي الإدانة على أساسه وتتمثل هذه النصوص فيما يلي:

**1- المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990**

المتعلق بالتهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

**2- المادة 66 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد**

مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

<sup>1</sup> سني قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 140.

## الفصل الثاني:..... المنازعات المرتبطة برخصة البناء

3-المادة 71 من القانون رقم 90-01 المؤرخ في 06 يناير 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة.

4-المادة 38 من القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

5-المادة 35 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

وعليه فإن المحاضر التي تحرر إثباتا للمخالفات المنصوص عليها في القوانين المذكورة أعلاه تعد ذات حجية نسبية، وما دون هذه الحالات فإن باقي المحاضر تعد إستدلالية، بيد أنه تطبيقا لقاعدة عدم جواز التوسع في الإستثناء ينبغي إستنباط أحكام هذه المواد بدقة متناهية؛ فبينما نص القانون رقم 90-29 والقانون رقم 08-15 المذكورين سابقا على أن المحاضر التي يحررها الأشخاص المؤهلون بموجبها إثباتا لجريمة البناء بدون رخصة تعد ذات حجية نسبية، فإن القوانين الأخرى المتعلقة بالسياحة لم تنص صراحة على تجريم البناء بدون رخصة وإنما جرمت البناء بدون ترخيص مسبق من السلطة أو الإدارة المختصة. ومنه يتعين الإعتداد بالمعيارين الشخصي والموضوعي لتحديد قيمة محضر المعاينة؛ فإذا ما قام الأشخاص المؤهلون بموجب القوانين المتعلقة بالسياحة بتحرير محضر معاينة بصدد حالة تعدد بأن يتضمن المحضر الجريمتين معا فإنه يمكن الإستناد إلى حجية المحضر لإثبات جريمة البناء بدون رخصة، أما إذا ما تم معاينة جريمة البناء بدون رخصة لوحدها من طرف هؤلاء الأشخاص أو أشخاص آخرون غير المؤهلون بموجب القانونين 90-29 و 08-15 السابقين الذكر فإن المحاضر في هذه الحالة تخضع قيمتها للقاعدة العامة بحيث تعتبر مجرد إستدلال.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 141.

إن الحكمة من جعل الأصل في المحاضر أنها إستدلالية وإعتبارها إستثناء ذات حجية نسبية هو ضمان حماية الحقوق المقررة للمخالف من تعسف الأعوان المؤهلون لأنه كلما إتسعت دائرة حجية المحاضر كلما كان ذلك على حساب الضمانات المقررة للأفراد، كما أن إعطاء الحجية للمحاضر يسهل على القضاء الإسراع في الفصل في القضايا خاصة وأن عددها كبير في مجال مخالفة قوانين البناء والتعمير وذلك بإعتمادها على تلك المحاضر كأدلة إثبات مما يعفي من الفحص والتحري ويسمح للمتهم بأن يفصل في إتهامه في آجال معقولة.

عمليا كثيرا ما يلجأ الأشخاص المؤهلون للمعاينة والمراقبة الذين لا يمكنهم تحرير محاضرهم وفقا لنموذج محضر المعاينة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايناتها وكذا إجراءات المراقبة<sup>1</sup>؛ أو الذين تكون محاضرهم إستدلالية لا تحوز الحجية مثل شرطة العمران؛ إلى التنسيق مع الأشخاص الذين يمكنهم تحرير محاضر ذات الحجية، حيث أنه يتم إعلامهم عن طريق إرسالية بحالات البناء بدون رخصة ويطلب منهم الانتقال وتحرير محضر معاينة بذلك، ثم يتم إرفاق هذا المحضر الذي يحوز الحجية بملف الضبطية الذي يرسل إلى وكيل الجمهورية، وبهذا يجهز ملف المتابعة بما يتضمن أدلة الإدانة التي يمكن للقاضي الجزائي الأخذ بها كي لا يفلت الجاني من الإدانة والعقاب.<sup>2</sup>

لقد أقرت المحكمة العليا في عدة مناسبات أن لمحاضر المعاينة التي يحررها الأعوان المؤهلون حجية في الإثبات، ففي القرار غير المنشور الصادر عنها بتاريخ 2009/10/29 في القضية رقم 450303 بين (ل.ب. أ) ضد ممثل بلدية

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايناتها وكذا إجراءات المراقبة.

<sup>2</sup> ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 142.



## الفصل الثاني:..... المنازعات المرتبطة برخصة البناء

تاجنانت والنيابة العامة، رفضت المحكمة العليا الطعن بالنقض الذي رفعه الطاعن بتأسيس أحد أوجهه على القصور في التسبب لإعتماد قضاة المجلس على محضر معاينة الأشغال من قبل المكلفين بذلك للإدانة وورد في تسببها ما يلي:

«حيث أنه وبالرجوع إلى الحكم المستأنف والقرار المطعون فيه يتبين أن قضاة الموضوع وبعد أن عرضوا بالتفصيل لوقائع الدعوى سببوا قضائهم بما فيه الكفاية والوضوح إستنادا إلى محضر المعاينة المحرر من قبل الأعوان المختصين الذين عاينوا وجود تحويلات وتعديلات جوهرية على الأشغال الجارية...»

كما أن المحكمة العليا بموجب القرار غير المنشور الصادر عنها بتاريخ 2010/01/28 في القضية رقم 474689 بين (ع.ع) ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي تاجنانت والنيابة العامة، رفضت الطعن بالنقض الذي تم تأسيسه على القصور في التسبب واعتبرت أن قضاة الموضوع أحسنوا تطبيق القانون بإدانتهم للمتهم إستنادا إلى محضر المعاينة الذي حرره الأعوان المختصون التابعون لمديرية البناء والتعمير وجاء في تسببها ما يلي:

«حيث أنه خلافا لما ينعاه الطاعن فإن القرار المنتقد أيد الحكم المستأنف ومعناه أنه تبنى أسبابه وأنه بالرجوع إلى هذا الأخير فإنه بين بوضوح الأفعال التي إرتكبها الطاعن والدلائل التي<sup>1</sup> إعتد عليها وذلك لما أورد في صلبه وأنه ثبت للمحكمة من خلال الإطلاع على أوراق الملف والمناقشات التي دارت بالجلسة أن جنحة عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء ثابتة في حق المتهم إستنادا لمحضر المعاينة التقنية المنجز من قبل الأعوان المختصين والذين عاينوا إدخاله تحويلات وتعديلات جوهرية على الأشغال الجارية...» .

<sup>1</sup> ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص144.

كذلك قامت المحكمة العليا بموجب القرار غير المنشور الصادر عنها بتاريخ **2010/09/02** في القضية رقم 556378 بين النيابة العامة ضد (ر.أ)، بنقض وإبطال القرار المطعون فيه مع الإحالة على الأساس أنه قضي بتبرئة المتهم على أساس تصريحاته بعد صدور حكم بالإدانة إستنادا إلى محضر المعاينة المحرر من طرف أعوان الغابات وذلك دون مناقشة الأسباب التي بني على أساسها حكم المحكمة، وهذا ما يؤكد على رفض المحكمة العليا إسقاط حجية محاضر المعاينة على أساس مجرد تصريحات في حين أن **المادة 216** من قانون الإجراءات الجزائية لا تسمح بإثبات عكس ما ورد بالمحاضر إلا بالكتابة والشهود ولقد ورد في تسببها ما يلي:

«حيث أنه يتبين من القرار المطعون فيه أن قضاة المجلس سببوا قضائهم بتبرئة المطعون ضده من التهمتين المنسوبتين له (التعدي على الملكية العقارية والبناء بدون رخصة) على أساس تصريحاته... دون أن يناقشوا تلك التصريحات وما إذا كان لديه ما يثبتها كما أنهم لم يتطرقوا أساسا لتهمة البناء بدون رخصة ولم يناقشوا الأسباب التي بني عليها الحكم الابتدائي... ولما أغفلوا ذلك ولم يناقشوا أساسا التهمة الثانية فإنهم شابوا قضائهم بالقصور في التسبب وعرضوه للنقض<sup>1</sup>».

### **ثانيا: خضوع محضر المعاينة لقاعده حرية الإثبات الجزائي**

تنص **المادة 212** من قانون الإجراءات الجزائية على ما يلي:

« يجوز إثبات الجرائم بأي طريق من طرق الإثبات ما عدا الأحوال التي ينص فيها القانون على غير ذلك وللقاضي أن يصدر حكمه تبعا لإقتناعه الخاص ولا يسوغ للقاضي أن يبني قراره إلا على الأدلة المقدمة له في معرض المرافعات والتي حصلت المناقشة فيها حضوريا أمامه » .

<sup>1</sup>ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص144.

## الفصل الثاني:..... المنازعات المرتبطة برخصة البناء

باعتبار أن الإثبات الجزائي ينصب على وقائع مادية ونفسية أقر النص المذكور أعلاه قاعدة حرية الإثبات الجزائي التي تقتضي أنه يحق للنيابة العامة اللجوء إلى كافة الوسائل لإثبات وقوع الجريمة وإسنادها للمتهم، كما أنه يحق مبدئياً للمتهم دفع التهمة عنه بكافة الطرق أيضاً، كذلك فإن القاضي الجزائي حر في الإستعانة بكل طرق الإثبات للكشف عن الحقيقة وفي تقدير حسب إقتناعه الراجع إلى ظروف كل دعوى ترجيح الدليل الذي يراه مناسباً بشرط أن يتم الحصول عليه بإجراءات صحيحة وأن يكون ضمن ملف الدعوى.

لقد حددت المواد من 213 الى 235 من قانون الإجراءات الجزائية أدلة الإثبات الجزائي القانونية والمتمثلة بالترتيب في كل من الإقرار، والمحرمات التي من بينها محضر المعاينة، والخبرة، والشهادة، والإنتقال للمعاينة، وعليه يحق لكل أطراف الدعوى العمومية وللقاضي الجزائي الإستناد على أي منها طبقاً لقاعدة حرية الإثبات ولا يوجد ما يلزمهم بالإكتفاء بمحضر المعاينة سواء كان إستدلالي أو ذا حجية نسبية، حيث أنه يمكن إستبعاد هذا الأخير والإعتماد على أي دليل آخر<sup>1</sup>.

وعلى هذا الأساس فلقد قبلت المحكمة العليا بموجب القرار غير المنشور الصادر عنها بتاريخ 2010/09/30 في القضية رقم 450782 بين (م.ب) ضد (ص.ر) والنيابة العامة، إستناد قضاة الموضوع على تصريحات المطعون ضده (ص.ر) وإعترافات المتهم أمام المحكمة بالإضافة إلى محضر المعاينة التي قام بها أعوان مديرية البناء والتعمير لإدانة المتهم، كما أنها قبلت أيضاً في القرار غير المنشور الصادر عنها بتاريخ 2009/11/26 في القضية رقم 500618 بين (ح.ع.أ) ضد بلدية سكيكدة والنيابة العامة، إستناد الإدانة على كل من محضر معاينة شرطة العمران لمخالفة تشييد بناء على أرض تابعة لأملاك الدولة بدون رخصة وإعترافات المتهم. بينما إكتفت في القرار

<sup>1</sup> ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص145.

## الفصل الثاني:..... المنازعات المرتبطة برخصة البناء

غير المنشور الصادر عنها بتاريخ **2008/12/03** في القضية رقم 450557 بين (ب.س) ضد بلدية شعبة العامر والنيابة العامة، بالإعتماد على إقرارات المتهم فقط للإدانة. كما أن المحكمة العليا إعتبرت إجتماع محضر إثبات حالة، الذي أثبت إستئناف المتهمين لأشغال البناء بعد صدور في حقهم أمر إستعجالي قضى على المتهمين بوقف أشغال البناء على أرض مستثمرة فلاحية، ووجود إستدعاءات من مديرية المصالح الفلاحية للمتهمين من أجل البناء الفوضوي فوق أرض فلاحية يشكلان قرائن قوية ضد المتهمين لإرتكابهم جريمة البناء بدون رخصة مما تعين على أساسها الإدانة بموجب القرار غير المنشور الصادر عنها بتاريخ **2010/03/25** في القضية رقم 462239 بين كل من (ب.أ) و (ب.ع.ق) ق ضد (أ.م) و (ب.م) و (ع.م) و (ف.م) والنيابة العامة.

أما في القرار غير المنشور الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ **2006/06/03** في القضية رقم 571458 بين (ب.م.أ) ضد (ط.م.أ) والنيابة العامة، قامت المحكمة العليا بنقض القرار الذي أدان متهم على أساس<sup>1</sup> أن غيابه عن المرافعات رغم تبليغه تبليغا شخصيا يعد دليل إثبات، وأقرت إستنادا إلى تحديد قانون الإجراءات الجزائية لأدلة الإثبات، أن غياب المتهم لا يعد قرينة على ثبوت التهمة المنسوبة إليه، وسببت قرارها كالاتي: « غياب المتهم عن المرافعات رغم تبليغه تبليغا شخصيا بتاريخ الجلسة لا يعد في حد ذاته قرينة صالحة لإثبات الأفعال المنسوبة إليه ما لم تؤخذ الأدلة والقرائن من أوراق الملف وتناقش طبقا لمقتضيات المادة **212** من قانون الإجراءات الجزائية ». .

لقد أصابت المحكمة العليا في قرارها هذا تطبيق القانون لأن قاعدة حرية الإثبات ليست مطلقة والقاضي مقيد بأحكام القانون المتكاملة في الأخذ بها والنطق بالإدانة وهذا لضمان حسن سير العدالة والمحافظة على حريات وحقوق الأفراد، عكس النيابة العامة

<sup>1</sup> ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص146.

التي تحظى بحرية أوسع من القاضي في ممارسة سلطة توجيه الإتهام إستنادا لسلطة الملائمة في المتابعة القضائية التي تتمتع بها<sup>1</sup>.

### **المطلب الثاني: تحريك الدعوى العمومية من طرف الأفراد**

إن الأفراد يمكن لهم تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء مدنيا أمام قاضي التحقيق وقد سمحت **المادة 74 من القانون 90-29** لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية التأسيس مدنيا أمام الجهة القضائية المختصة للمطالبة بالتعويض عن البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكامها وقد نصت هذه المادة على أنه: "يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تتوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها كطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير"<sup>2</sup>.

وتعتبر هذه الحالة هي جزء من الإجراءات المتبعة في قانون الإجراءات الجزائية لاسيما أحكام **المادة 72** منه والتي نصت على أنه: "يجوز لكل شخص متضرر من جناية أو جنحة أن يدعي مدنيا بأن يتقدم بشكواه أمام قاضي التحقيق المختص".

وبناء على ذلك فإن كل شخص تضرر من مخالفة البناء بدون رخصة سواء كان فردا أو جمعية وذلك إستنادا إلى نص **المادة 74** سالف الذكر أن يطلب التعويض عنها ويكون هذا التعويض نقديا بحيث يتم تقييم الضرر لاحق بالضحية نقدا وهذا ما يشكل في تحقيق للردع العام.<sup>3</sup>

كما نصت **المادة 833** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "لا توقف الدعوى الإدارية المرفوعة أمام المحكمة الإدارية تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما لم

<sup>1</sup> ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 147.

<sup>2</sup> طاع الله فوزي، كريش مليكة: المرجع السابق، ص 96.

<sup>3</sup> بالجيلالي خالد، المرجع السابق، ص 282.

## الفصل الثاني:..... المنازعات المرتبطة برخصة البناء

ينص القانون على خلاف ذلك، غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر، بناء على طلب الطرف المعنى بوقف تنفيذ القرار الإداري".

ومن جهة أخرى يمكن للدعوى العمومية أن تتحرك بناء على شكوى المتضرر أمام السيد وكيل الجمهورية بناء على نص المادة 37 من قانون الإجراءات الجزائية والتي تنص: " يتحدد الإختصاص المحلي لوكيل الجمهورية بمكان وقوع الجريمة..."; وتعتبر جنحة البناء بدون رخصة من بين الجرائم المادية التي يتحدد الإختصاص المحلي فيها أو المكاني بمكان إقامة البناء أو إنشاء المباني.

وحتى تقوم جنحة البناء بدون رخصة ويتحدد إختصاصها الإقليمي فإن وكيل الجمهورية يمكنه أن يطلب من المعنى أن يحضر الملف الأصلي لطلب رخصة البناء والتي من بينها: الطلب المودع من طرف المعنى عند إيداعه للملف بالشباك الموحد بحيث يطلع وكيل الجمهورية على هذا الملف ليعرف بشكل دقيق مكان إقامة البناء الغير مرخص به والذي يوصف فيما بعد بأنه جنحة البناء بدون رخصة<sup>1</sup>؛ وعند تحريك الدعوى العمومية ووصولها أمام المحكمة المختصة يمكن للشخص المتضرر أن يتأسس كطرف مدني كما يمكنه أن يؤسس محامي للدفاع عن مصالحه بما في ذلك مصالح الجمعية إن وجدت أو الشخص المتضرر في حد ذاته ويتأسس الطرف المدني بعد مطالبة النيابة بالعقوبات المقررة قانونا.

وتنص المادة 77 على جنحة البناء بدون رخصة وقد ذكرت هذه الجنحة بعبارة (أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها)؛ وتشمل هذه العبارة رخصة البناء أي حالة إنعدامها بحيث أن الشخص القائم بالبناء يصبح محل متابعة عندما يفقد رخصة البناء أو يجري أي تعديلات عن البناء مخالفا لرخصة البناء وقد إعتبرت هذه المادة أن تنفيذ أية أشغال

<sup>1</sup> المادة 37 من قانون الإجراءات الجزائية والتي تنص على انه: «يتحدد الاختصاص المحلي لوكيل الجمهورية بمكان وقوع الجريمة، وبمحل إقامة أحد الأشخاص المشتبه فيها او بالمكان الذي تم في دائرته القبض على أحد هؤلاء الأشخاص حتى ولو حصل هذا القبض لسبب اخر».

## الفصل الثاني:..... المنازعات المرتبطة برخصة البناء

أو استعمال للأرض بتجاهل إحدى الإلتزامات التي يفرضها قانون التهيئة والتعمير وكذا التنظيمات المرتبطة بشهادة التعمير .

وقد أوضحت هذه المادة من جهة أخرى العقوبات المقررة لمرتكب هذه الجنحة وهي: الغرامة من 3000 دج إلى 300.000 دج وشددت في مجال المعادة بجعل العقوبة المقررة على الفاعل هي الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر وبالتالي فإن هذه الأفعال تعتبر **جنحة** في نظر القانون وفضلا عن ذلك فإن مخالفة التنظيمات اللائحية المرتبطة بقوانين التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> وللعلم فقد تم تعديل القانون 90-29 بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004 فتم تعديل احكام المادة 76 بإضافة المادة 76 مكرر 1 حتى مكرر 5، الجريدة الرسمية رقم 51.

### **خلاصة الفصل الثاني:**

يرتبط موضوع رخصة البناء من جهة ثانية بالمنازعات القضائية الناشئة عنها والناجمة عن المنازعات المرتبطة لا سيما تلك المرتبطة بالمنازعات ذات الطابع الجزائي أو تلك المتعلقة بالمنازعات العامة سواء كانت ذات طابع مدني أو ذات طابع إداري وهو محتوى ومضمون كل مطلب من المبحث الأول وقد تناولنا فيه حالة اللجوء للقضاء الإداري وهي الحالة التي ترتبط بالطعن في رخصة البناء والتي تتم أمام المحكمة الإدارية بإعتبار أن المنازعة في رخصة البناء هي منازعة إدارية بالدرجة الأولى لكونها تطعن في قرار إداري صادر عن جهة إدارية من جهة ومن جهة ثانية قد يكون هذا النزاع جزائياً أي أن الحماية القانونية لرخصة البناء قد تتضمن جانبا جزائيا لا سيما عند تحريك الدعوى العمومية سواء من طرف النيابة أو من طرف الأشخاص وقد توصلنا في بحثنا إلى مجموعة من النتائج مرتبطة بإثبات الجريمة ومعايناتها في محاضر ضبطية قضائية وتحريير محاضر للمخالفين وهو محتوى ما تقوم به شرطة العمران وكل الأعوان المؤهلون قانونا لمعاينة مثل هذه الجرائم حتى لا تصبح المدينة في حالة من الفوضى في البناء والتشييد وترقى به إلى مصاف الرؤية الجمالية اللازمة وتصبح المدينة تتلائم مع الحياة الاجتماعية الحديثة.



خاتمة

## الخاتمة :

تعتبر رخصة البناء أداة من أدوات التهيئة والتعمير الرقابية المسبقة، لذا قيدت طالبا بضرورة الحصول عليها للتأكد من مطابقة أعمال البناء للأصول الفنية والمواصفات العامة المقررة له قانونا، وكذلك التحقق من مدى مراعاة القائمين لمقتضيات النظام العام، وبالتالي منحت هذه الشهادة القائمين وبالتالي منحت هذه التشريعات سلطة تقديرية للإدارة في إتخاذ قرار رفض منح رخصة البناء وذلك عندما يكون مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير، أو قد تمنحها مع التحفظ بتقييد منحه مع الشروط الإضافية، تتمحور في معظمها حول ضرورة مراعاة أحكام القوانين الخاصة بالمنظمة لمجالات معينة، المرتبطة بعلاقة مباشرة بقوانين التهيئة والتعمير، وإلزام طالب رخصة البناء بتوفير ضمانات إضافية في عملية تشييد البناء، والتي شيد من أجلها، كل هذا حماية للمصلحة العامة وحقوق الحوار بل وحتى مراعاة الجانب الجمالي لواجهات المباني والمحافظة على التنسيق العمراني جماليا، وعلى حائز رخصة البناء الإلتزام بأحكامها للمحافظة على سلامة المبنى والأرواح، وكذا الممتلكات المجاورة، وبذلك عليه التقيد بالمواصفات.

كما يمكن أن نستنتج بأن رخصة البناء عبارة عن أداة لتقييد حرية طالبا في تنفيذ أي أعمال بناء، أو تعديلها، ويتضح هذا التوجه أكثر من خلال تناول هذه التشريعات للمجال الموضوعي لرخصة البناء، و لما كانت رخصة البناء تشكل عنصرا فعالا في المجال العمراني، فإن إعمال حق البناء يتوقف على إثبات المعني بالأمر وصاحب المصلحة في ذلك ملكية العقار المراد إقامة المنشآت عليه، وبذلك فإن صفة طالب هذه الرخصة تختلف من تشريع لآخر، فبالنسبة للمشرع الجزائري حددها في المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91/176 التي قضت بأن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، كما أجازت المادة 40 من قانون التوجيه العقاري لصاحب شهادة

الحيازة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحصل على رخصة البناء، وأجاز أيضا القانون رقم 02 /97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 لصاحب حق الإمتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على الرخصة.

وقد سعى المشرع من خلال سن التشريع في مجال التهيئة والتعمير إلى تحسين وتطوير النسيج العمراني والقضاء على البناءات المخالفة وإحداث نوع من التناسق والتجانس خاصة فيما تعلق بالجانب الجمالي للبناء وذلك لفرض نوع من النمطية والتجانس.

وبالإضافة لما سبق نجد أن المشرع قد نظم أحكام المنازعات و أسندها للجهة القضائية المختصة سواء كانت جهة قضائية إدارية أو عادية وذلك بالنظر لطبيعة كل نزاع وفقا للأشغال الضارة، فتوجد مخالفات متعلقة بأحكام بنود الرخصة و مخالفات لقواعد التهيئة والتعمير، وقد توصلنا إلى نتائج مرتبطة بكل واحدة منها على حدى لاسيما وأن المحكمة العليا قد أصدرت إجتهادا قضائيا ثريا وقد قامت مذكرتنا بالتطرق لها على عدة مناسبات وقد توصلنا إلى أن هذا الإجتهد الصادر في مجال رخصة البناء متناسب مع القانون 90-29 و النصوص المكملة له المتلائم مع قواعد التهيئة و التعمير.

كما أننا توصلنا إلى أن للجمعيات الحق في المرافعة والمقاضاة أمام المحاكم الجزائية المختصة وفقا لما تم بيانه في المذكرة.

# قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المراجع :

### 1- النصوص القانونية و المراسيم :

- 1- المواد 57 الى 59 من قانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأول عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52.
- 2- القرار رقم 167252 بتاريخ 1998/04/27 قضية (ش.د.ب) ضد (بلدية بنورة)، المجلة القضائية، العدد الأول، 1-1998، ص198-203، والمرفق بملحق مذكرتنا.
- 3- قرار صادر على المحكمة العليا بتاريخ 29 ماي 1985.
- 4- المادة 06 من القانون 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44، بتاريخ 30 اوت 2008.
- 5- المادة 105 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.
- 6- المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91/176 المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26 بتاريخ 01 جوان 1991، المعدل بالمرسوم التنفيذي 06/03. جريدة رسمية عدد 01 لسنة 2006، المعدل أيضا بالمرسوم التنفيذي 09/307 جريدة رسمية عدد 55، لسنة 2009.
- 7- المادة 37 من القانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- 8- المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176(الملغى)، وكذا المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.
- 9- المادة 37 من قانون الإجراءات الجزائية والتي تنص على انه: «يتحدد الاختصاص المحلي لوكيل الجمهورية بمكان وقوع الجريمة، وبمحل إقامة أحد الأشخاص المشتبه فيها او بالمكان الذي تم في دائرته القبض على أحد هؤلاء الأشخاص حتى ولو حصل هذا القبض لسبب اخر.

- 10- المادة 40 من قانون التوجيه العقاري رقم 29/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، جريدة رسمية عدد 49، بتاريخ 18 نوفمبر 1990
- 11- المادة 40 من قانون التوجيه العقاري رقم 29/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، جريدة رسمية عدد 49، بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
- 12- المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19.
- 13- المادة 5 من قانون العقوبات الجزائري.
- 14- المادة 50 من القانون 99-01 المؤرخ في 06/01/1990 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة.
- 15- المادة 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 4 اوت 2004، جريدة رسمية عدد 51.
- 16- المادة 60 من قانون 90-29 .
- 17- المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها والمعدل للمرسوم التنفيذي رقم 91-176، الجريدة الرسمية عدد 7. القانون 04-05، سالف الذكر.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها والمعدل للمرسوم التنفيذي رقم 91-176، الجريدة الرسمية عدد 7.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 المحدد لشروط وكفايات تعيين الأعاون المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايinatها وكذا إجراءات المراقبة.
- 20- المواد 07 الى 31 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1936 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 7.

21- وللعلم فقد تم تعديل القانون 90-29 بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004 فتم تعديل احكام المادة 76 بإضافة المادة 76 مكرر 1 حتى مكرر 5، الجريدة الرسمية رقم 51.

## 2- الكتب :

1- مونة مقلاتي، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري المقارن، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، جوان 2019.

2- د. اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (اهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية 2015، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2014.

3- ستي قزاتي ياسمين، (النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة بين اخر تعديلات القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا)، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2016.

## 3- الأطروحات و المذكرات:

1- شعلال سهام، عطاف نادية: (نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29)، مذكرة شهادة ماستر في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة اكلي محمد اولحاج، البويرة، سنة 2017.

2- شعيب زهية، عبد الستار امينة: «منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري»، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة مولاي الطاهر-سعيدة، 2020-2021.

3- طاع الله فوزي، كريش مليكة، تحت عنوان: (رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري)، رسالة ماستر في القانون، تخصص إدارة ومالية، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، سنة 2014/2015.

4- المجالات :

- 1- بوكرش بلقاسم، بركات محمد: «خضوع الرخص الإدارية لمبدأ المشروعية»، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد السابع، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق-جامعة محمد بوضياف-المسيلة، الجزائر، مارس2022.
- 2- جمال دوبي بونوة: «الاحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء و رخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري»، مجلة التعمير والبناء، المجلد02، العدد04، المركز الجامعي غليزان-الجزائر، ديسمبر2018.
- 3- د. كلثوم حجوج: «النزاع القضائي الجزائري الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء»، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد06، العدد02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة02، سنة2020.
- 4- شيخ سناء، شيخ نسيمة: «احكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها»، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد1، العدد1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس(مستغانم)، جوان 2013.
- 5- عبد العظيم سلطاني: «رخصة البناء كألية للتخطيط العمراني الحديث في الجزائر (دراسة على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي19/15 المتعلق بعقود التعمير المعدل والمتمم)»، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، المجلد10، العدد03، جامعة باتنة1، الجزائر، جويلية 2021.
- 6- عزري الزين: «النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري»، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة محمد خيضر بسكرة-الجزائر، جوان 2005.
- 7- عطاب يونس، علي محمد: «رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق»، مجلة التعمير والبناء، المجلد03، العدد01، العدد التسلسلي09، جامعة ادرار، مارس2019.



8- عكوش حنان، بوعكاز يسرى: «المنازعات المتعلقة برخصة البناء»، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد الأول، العدد الأول، جامعة عمار ثليجي، الاغواط، سنة 2017.

9- عماروش سميرة: «رخصة البناء في القانون الجزائري بين اختصاص القضاء الاداري والقضاء العادي»، مجلة البحوث السياسية والإدارية، العدد السادس، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة لمين دباغين-سطيف02.

10- قانون حماية البيئة رقم 10-03 .

11- القرار عن المحكمة العليا الصادر بتاريخ 12 سبتمبر 2007.

12- المادة 709 من القانون المدني.

5- المراجع باللغة الأجنبية :

1- Art 421/1, code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2005, 1527 du 8 décembre 2005, jorf, n°286, 09 décembre 2005 .

2- Henri Jacquot, François priet, Droit de l'urbanisme, 3eme Edition 1998, Dalloz.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
دائرة : .....  
بلدية : .....

**طلب رخصة البناء**

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفيات  
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....
- 2 - عنوان المالك ( رقم ونهج) : .....
- بلدية : .....
- رقم الهاتف : .....
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : .....
- 4 - عنوان صاحب الطلب ( رقم ونهج) : .....
- بلدية : .....
- 5 - رقم الهاتف : .....
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : .....
- 7 - عنوان المشروع : .....
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : .....
- 9 - طبيعة الطلب : .....
- 10 - نوع المشروع : .....
- 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة : .....
- 12 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها : .....
- 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....
- 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء : .....

حرر بـ ..... في  
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
دائرة : .....  
بلدية : .....  
مصلحة : .....

**قرار يتضمن رخصة البناء**

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....  
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....  
ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمران والمدينة :  
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....  
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....  
السكن (ة) ب.....  
بخصوص أشغال.....  
بمقتضى.....  
وبمقتضى.....  
وبمقتضى.....  
وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،  
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

**بقر ما يأتي :**

**المادة الأولى :** تسلم رخصة البناء لإنجاز.....

**المادة 2 :** يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....

**المادة 3 :** مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....

**المادة 4 :** تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجال المحددة أعلاه.

**المادة 5 :** تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

**المادة 6 :** يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

**المادة 7 :** يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

**المادة 8 :** يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

**المادة 9 :** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

**المادة 10 :** يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية : .....  
مديرية التعمير والبناء  
بلدية : .....  
محضر : رقم ..... مؤرخ في : .....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة  
نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... المؤهل، بمقتضى القانون  
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال  
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها : .....  
.....  
.....

الكائنة بـ : (العنوان، الحي، المدينة) .....

المخالف : الاسم ..... اللقب : .....

تاريخ ومكان الازدياد : .....

عنوان الإقامة : .....

تصريحات محتملة : .....

.....

.....

.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.



ملاحظة : رفض الإمضاء

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## وزارة السكن والعمران

ولاية : .....

مديرية التعمير والبناء

بلدية : .....

محضر : رقم ..... مؤرخ في : .....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

## أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة  
نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... المؤهل، بمقتضى القانون  
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال  
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء : رقم ..... المسلمة  
يوم ..... من طرف .....

الكائنة بـ: (العنوان، الحي، المدينة) .....

المخالف : الاسم ..... اللقب : .....

تاريخ ومكان الازيداد : .....

عنوان الإقامة : .....

تصريحات محتملة : .....

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة .....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.



ملاحظة : رفض الإمضاء

# فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	البسمة
	شكر وتقدير
	الاهداء
01	مقدمة
05	الفصل الأول: النظام القانوني للرخص في التشريع الجزائري
05	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للرخص
05	المطلب الأول: تعريف الرخص
08	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للرخص
12	المبحث الثاني: النطاق التطبيقي لرخصة البناء
12	المطلب الأول: الطبيعة القانونية لرخصة البناء
12	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
14	الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء
16	الفرع الثالث: خصائص رخصة البناء
17	المطلب الثاني: النطاق المكاني والزمني لرخصة البناء
17	الفرع الأول: النطاق المكاني لرخصة البناء
25	الفرع الثاني: النطاق الزمني لرخصة البناء
26	المطلب الثالث: إجراءات منح رخصة البناء
27	الفرع الأول: طلب رخصة البناء
33	الفرع الثاني: الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء
35	الفرع الثالث: إصدار القرار



37	الفرع الرابع: تبليغ رخصة البناء
40	خلاصة الفصل الأول
42	الفصل الثاني: المنازعات المرتبطة برخصة البناء
42	المبحث الأول: المنازعات العامة
42	المطلب الأول: حالة اللجوء للقضاء الإداري
42	الفرع الأول: دعوى الإلغاء
44	الفرع الثاني: دعوى التعويض
47	المطلب الثاني: حالة اللجوء للقضاء العادي
47	الفرع الأول: مخالفة أحكام بنود الرخصة
48	الفرع الثاني: مخالفة أحكام قواعد التهيئة والتعمير
50	المبحث الثاني: المنازعات الجزائية المرتبطة برخصة البناء
50	المطلب الأول: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة
50	الفرع الأول: إثبات ومعاينة الجرائم المرتبطة برخصة البناء
53	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لمحاضر الضبطية القضائية
62	المطلب الثاني: تحريك الدعوى العمومية من طرف الأفراد
65	خلاصة الفصل الثاني
67	خاتمة
70	قائمة المراجع
	الملاحق
	الفهرس

## المخلص:

يتضمن قانون التهيئة والتعمير موضوعا يعتبر حجرة زاوية فيه وهو موضوع الرخص الإدارية. ولعل من بين أهم هذه الرخص نجد موضوع رخصة البناء وقد تناولنا في بحثنا النظام القانوني لرخص البناء من حيث التعريف والخصائص والطبيعة القانونية كما تناولنا النطاق التطبيقي لها من حيث الزمان والمكان وكذا إجراءات منحها. كما تناولنا في الفصل الثاني المنازعات المرتبطة بها سواء كانت منازعات عامة أو ذات طبيعة جزائية وقد تناول المشرع في قانون التهيئة والتعمير لا سيما في النصوص الخاصة لها 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 والمرسوم التنفيذي 91-176 والقانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها تنظيما وتنظيرا لهذه الرخص حتى يتمكن من تأطير محتوى البناء ومضمونه بما يخدم التشريع العمراني ويرقى به لمستوى يجعل للمدينة وجها مشرفا مرتبطا بالحياة المعاصرة الحديثة.

## Résumé :

Le droit de l'urbanisme contient un sujet important et qui peut être considéré comme une pierre angulaire au domaine de permis de construction qui est un domaine vaste et que notre mémoire a traité surtout en ce qui concerne son régime juridique et sa nature juridique et ses caractéristiques ainsi que la portée de leur application en termes de temps, de lieu, et de procédures .

Et nous avons traité dans le deuxième chapitre le contentieux qui concerne du permis de construire et qui se divise en deux principaux axes : soit générales ou pénale, telle qu'elle se présente dans la loi de l'urbanisme et les textes particuliers 90-29, ainsi que du décret exécutif 15-19 et décret exécutif 91-176 et la loi 08-15 relative aux règles de conformité des immeubles et de leur réalisation ; afin qu' il puisse finalisé sa réalisation dans le cadre d'une politique globale d' urbanisme et qui donne à la ville un visage honorable lié à la vie contemporaine.