

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد البشير الابراهيمى برج بوعرييرج

كلية الحقوق و العلوم السياسية



## منازعات رخصة البناء في الأملاك الخاصة

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر

أكاديمي/مهني في الحقوق، تخصص قانون التهيئة و التعمير

تحت إشراف الأستاذ:

د. عبد الحفيظ بكيس

من إعداد الطلبة:

. الواسع الحاج

. خلفلاوي يونس

لجنة المناقشة:

رئيسا

مشرفا

ممتحنا

. الأستاذ رضا بوعافية

. الأستاذ عبد الحفيظ بكيس

. الأستاذة نزيهة مكاري

السنة الجامعية 2019 . 2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## الإهداء

### بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

نتوجه بالشكر و التقدير إلى الأستاذ عبد الحفيظ بكيس المشرف على هذه  
المذكرة، على ما قدمه لنا من توجيه و رعاية، فكان نعم الموجه و المشرف.

كما نتوجه بالشكر إلى والدينا و كل من ساهم في المساعدة لإعداد هذه المذكرة  
من قريب أو بعيد.

دون أن ننسى توجيه عبارات التقدير و الإحترام لكل أساتذة كلية الحقوق و العلوم  
السياسية بجامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج على ما قدموه لنا من علم و معرفة  
و قدوة في التواضع و الخلق الرفيع خلال مشوارنا الدراسي.

كما نتوجه بالشكر الخاص للأساتذة الذين وافقوا الإطلاع على هذا العمل  
المتواضع.

## قائمة لأهم المختصرات:

ق ا م و ا: قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ق ا ج: قانون الإجراءات الجزائية.

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

ر م ش ب: رئيس المجلس الشعبي البلدي.

د ط: دون طبعة.

ص: صفحة.

الخ: إلى آخره.

## مقدمة

يعتبر العمران المعيار الأساسي لإعطاء الوجه الجمالي و التنظيمي للمدن ويعكس درجة تطور الدول و المستوى الذي وصلت إليه حضارة كل منهما، فبالموازاة مع التطور الحضاري و النمو الديمغرافي المتزايد الذي تشهده التجمعات العمرانية أصبح من الضروري الحديث عن إيجاد سياسة تعمير ناجعة تتماشى مع هذا التطور و تلبى الرغبات المتزايدة للمواطنين في مجال البناء.

إن العالم يشهد كوارث كل لحظة بسبب إنهيار البنايات، إذ تخلف ضحايا في الأرواح و خسائر في الممتلكات، ويعود ذلك إلى غياب تفعيل النصوص القانونية المنظمة لعمليات البناء و الأنشطة العمرانية، كما أن من أسباب هذه الكوارث عدم إحترام الأفراد و الإدارة للإجراءات التي حددها المشرع للحصول على التراخيص العمرانية، و هذا ينتج عنه فوضى في العمران.

لقد مرت الجزائر بمراحل تاريخية أثرت على السياسة العمرانية تأثيرا عميقا، ففي مرحلة الإستعمار الفرنسي كانت الجزائر تخضع للقوانين الفرنسية لاسيما في مجال التهيئة و التعمير و إستمر الوضع حتى بعد الاستقلال، لأن الجزائر وجدت نفسها أمام فراغ قانوني كبير في مختلف المجالات، خاصة في مجال الملكية العقارية، و بعدها توالت التشريعات المختلفة من أجل إيجاد تنظيم قانوني يسير حركة البناء و التوسع العمراني.

نظرا للاهتمام البالغ من المشرع بمسألة البناء و التعمير قام بوضع ترسانة قانونية تنظم هذا المجال، منها قانون التوجيه العقاري رقم 90-25<sup>1</sup> الذي ضبط الأسس

---

<sup>1</sup> قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج. عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990.

العامة للملكية العقارية، وبعدها القانون رقم 29-90،<sup>1</sup> المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعمول به حالياً، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05،<sup>2</sup> والملغي للقانون رقم 82-02،<sup>3</sup> المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء بموجب المادة 80 منه، وكذا المراسيم التطبيقية له والنصوص المعدلة.

كما صدر المرسوم التشريعي رقم 07-94،<sup>4</sup> المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الذي ألغى العمل بالمادتين 76 و78 من القانون رقم 29-90، و عدل هذا المرسوم بموجب القانون 04-06،<sup>5</sup> المتعلق بإلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07-94، ثم القانون 08-15،<sup>6</sup> المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

و آخر ما صدر في مجال العمران نجد المرسوم التنفيذي 15-19،<sup>7</sup> المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الملغي للمرسوم التنفيذي 91-176،<sup>1</sup> المحدد

<sup>1</sup> قانون رقم 29-90، مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر.ج. عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.

<sup>2</sup> قانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 غشت سنة 2004، ج.ر.ج. عدد 51، صادر في 15 غشت سنة 2004، يعدل ويتمم القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>3</sup> قانون رقم 82-02، مؤرخ في 6 فبراير سنة 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر.ج. عدد 6، صادر في 9 فبراير سنة 1982.

<sup>4</sup> مرسوم تشريعي رقم 07-94، مؤرخ في 18 مايو سنة 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري ومهنة المهندس، ج.ر.ج. عدد 32، صادر في 25 مايو 1994.

<sup>5</sup> قانون رقم 04-06، مؤرخ في 14 غشت سنة 2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07-94، ج.ر.ج. عدد 51، صادر في 15 غشت 2004.

<sup>6</sup> القانون رقم 08-15 و مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج.ر.ج. عدد 44، صادر في أول شعبان عام 1429 الموافق ل 3 غشت سنة 2008.

<sup>7</sup> مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسلمها، ج.ر.ج. عدد 7، صادر في 22 ربيع الثاني الموافق ل 12 فبراير سنة 2015.

لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

رغم سعي المشرع إلى وضع ترسانة من النصوص القانونية والتنظيمية من أجل تنظيم كيفية الحصول على رخصة البناء، إلا أننا نجد عدة نزاعات تثور بشأنها، سواء لعدم إحترام الإدارة لإجراءات و مواعيد إصدارها أو لعدم إحترام الأفراد للنصوص القانونية و التنظيمية المنظمة لها.

تعد رخصة البناء من بين أهم قرارات التعمير الفردية، فهي عبارة عن قرار إداري يصدر عن جهة إدارية مختصة، وفقا للشروط المنصوص عليها في تشريعات العمران، وتعتبر آلية رقابة قبلية في مجال التعمير.

عند نشوء نزاعات في مجال رخصة البناء يمكن للأفراد اللجوء إلى التظلم الإداري أمام الجهات الإدارية المختصة قبل لجوئهم إلى الجهات القضائية، كما يحق لهم اللجوء إلى القضاء الإداري سواء لرفع دعوى إستعجاليه أمام قاضي الإستعجال الإداري، أو إلى قاضي الموضوع الإداري لرفع دعوى الإلغاء ضد القرار المتعلق برخصة البناء، أو رفع دعوى التعويض، و في حالة إرتكاب الأفراد للجرائم المنصوص عليها في مختلف النصوص القانونية و التنظيمية المنظمة لرخصة البناء يتم اللجوء إلى القاضي الجزائي لفرض عقوبات على مرتكبيها.

**أهمية و أسباب إختيار الموضوع:** لإختيار أي موضوع لا بد من دوافع و أسباب، و دوافع إختيارنا للموضوع تكمن فيما يلي:

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 91-176، مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو سنة 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج. عدد 26، صادر في 18 ذو القعدة 1411 (ملغى).

**أهمية الموضوع:** إن موضوع البناء من أهم المواضيع التي حازت إهتمام المشرع الجزائري بالنظر إلى الكم الهائل للنصوص القانونية و التنظيمية الصادرة في مجال التهيئة والتعمير .

كما أن هذا الموضوع أخذ إهتمام القضاء، نظرا لكثرة و تعدد النزاعات المثارة بشأنه، وكثرة القضايا المتعلقة به المرفوعة أمام الجهات القضائية.

**أسباب إختيار الموضوع:** إختيارنا لهذا الموضوع لم يكن محل صدفة و إنما جاء لأهميته الكبيرة و الظروف التي يفرضها لدراسته.

\_ السبب الأول يتجلى في أهمية رخصة البناء، في ظل إنتشار ظاهرة البناء بدون رخصة و البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، و قيام الأفراد بأعمال التوسيع والتعلية دون اللجوء إلى الجهات الإدارية المختصة للحصول على ترخيص بذلك، مما أدى إلى ظهور أحياء تفتقر إلى أدنى قواعد التهيئة و التعمير، مخلفا بذلك كم هائل من النزاعات أمام القضاء.

\_ أما السبب الثاني يظهر في أن هذا الموضوع مهم جدا، حيث يشكل ظاهرة إجتماعية غير حضرية، كما أنه يفتح مجال إهتمام الكثير من المتخصصين و الباحثين في عديد التخصصات و المجالات.

\_ أما السبب الثالث فهو يعود لرغبتنا في معالجة هذا النوع من المواضيع بالرغم من قلة المراجع و الدراسات التي تناولته.

### الإشكالية:

ما مدى توفيق المشرع الجزائري في تنظيم رخصة البناء في الأملاك الخاصة وما مجال إختصاص القضاء في المنازعات التي تثيرها؟

إرتأينا في تقسيم هذا البحث إلى فصلين، "الفصل الأول" تحت عنوان الإطار المفاهيمي لرخصة البناء، و الذي تضمن مبحثين، "المبحث الأول" تحت عنوان مفهوم رخصة البناء، حيث ينقسم إلى ثلاث مطالب، "المطلب الأول" تعريف رخصة البناء وتبيان أهميتها، "المطلب الثاني" أهداف وخصائص رخصة البناء، "المطلب الثالث" نطاق تطبيق رخصة البناء، أما "المبحث الثاني" فهو تحت عنوان إجراءات الحصول على رخصة البناء، وبدوره ينقسم إلى ثلاث مطالب، "المطلب الأول" الملف التنظيمي المطلوب، "المطلب الثاني" جمع الآراء التقنية للمصالح المعنية، "المطلب الثالث" البت النهائي.

"الفصل الثاني" تحت عنوان منازعات رخصة البناء في الأملاك الخاصة و الذي بدوره تم تقسيمه إلى مبحثين رئيسيين، "المبحث الأول" تحت عنوان المنازعات التي يختص بها القضاء العادي، حيث ينقسم إلى مطلبين، "المطلب الأول" إختصاص القضاء الجزائي، "المطلب الثاني" إختصاص القضاء المدني، أما "المبحث الثاني" فهو تحت عنوان المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري، و الذي ينقسم إلى مطلبين هو الآخر، "المطلب الأول" إختصاص قاضي الإستعجال الإداري، "المطلب الثاني" إختصاص قاضي الموضوع الإداري في منازعات رخصة البناء.

## الفصل الأول

### الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

تعتبر رخصة البناء إجراء ضروري مسبق قبل القيام بأعمال البناء، يتم الحصول عليها بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة، و الغرض منها يتمثل في تشييد بناء جديد أو تغيير بناء قائم، إذ لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء بدونها، فهي تعد وسيلة لرقابة حركة البناء و التوسع العمراني، كما أنها وسيلة رقابة قبلية في مجال العمران، و تعتبر من أهم الرخص العمرانية.

على صاحب رخصة البناء أن يعمل جاهدا على إحترام المواصفات الواردة في الرخصة، و أن يحترم قواعد التهيئة و التعمير، و ذلك للحفاظ على النظام العام العمراني، و المساهمة في إعطاء وجه جميل للمدينة.

و من أجل الإجابة عن هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي و التحليلي:

للتعمق و التفصيل أكثر في أحكام رخصة البناء إرتأينا إلى تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين حيث سنتطرق في (المبحث الأول) إلى مفهوم رخصة البناء و في (المبحث الثاني) سنتناول إجراءات الحصول على رخصة البناء.

## المبحث الأول

### مفهوم رخصة البناء

نظرا للأهمية البالغة التي تتمتع بها رخصة البناء، و إلزامية الحصول عليها قبل القيام بأعمال البناء بمختلف أنواعها، و كذا الخصائص التي تتمتع بها و التي تميزها عن باقي القرارات الإدارية، الأمر الذي دفع بنا إلى محاولة الإحاطة بمفهوم رخصة البناء، وهذا يستوجب علينا التطرق إلى تعريفها و تبيان أهميتها في (المطلب الأول) و كذا ذكر أهدافها و خصائصها في (المطلب الثاني) ثم نطاق تطبيقها في (المطلب الثالث).

#### المطلب الأول: تعريف رخصة البناء و تبيان أهميتها:

رخصة البناء قرار إداري كغيره من القرارات الإدارية، و ما يمكن ملاحظته بخصوص هذه الرخصة هو أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا لها في التشريع المنظم لمجال العمران، بل ترك ذلك للفقهاء و القضاء، لذا سنحاول في (الفرع الأول) تعريف رخصة البناء، أما في (الفرع الثاني) سنتطرق إلى تبيان أهميتها.

#### الفرع الأول: تعريف رخصة البناء:

بتقحصنا للمواد التي تنص على رخصة البناء سواء في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير<sup>1</sup>، أو في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها<sup>2</sup>، لا نجد أي تعريف لرخصة البناء.

غير أن نص المادة 52 فقرة 1 من القانون 90-29 تنص على ما يلي: "تشتراط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> قانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير، السابق ذكره.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، السابق ذكره.

<sup>3</sup> أنظر المادة 52 فقرة 2 من القانون رقم 90-29 المتعلقة بالتهيئة و التعمير، السابق ذكره.

كما تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: "يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغال تغيير: مشتملات الأرضية و المقاس والواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبنانية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم 90-29..."<sup>1</sup>

منه و نظرا إلى عدم تطرق المشرع الجزائري إلى تعريف رخصة البناء في القانونين المذكورين أعلاه سنتطرق إلى ذكر بعض التعاريف الواردة بشأنها.

لقد تم تعريف رخصة البناء على أنها: "الإذن أو الترخيص الإداري المسبق الذي يتوجب على كل شخص مقبل على البناء الحصول عليه، و تصدر من الجهة المختصة بعد التحقق من إحترام مشروع البناء للقواعد العامة لاستخدام الأراضي و أحكام التهيئة والتعمير".<sup>2</sup>

كما تم تعريفها كذلك كالتالي: "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران".<sup>3</sup>

إضافة إلى ذلك تم تعريفها على أنها: "الترخيص الممنوح من الإدارة للسماح بالبناء بعد التأكد من مدى مطابقة المشروع لقواعد العمران".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> انظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

<sup>2</sup> حمامي سهام، اجعد ليلة، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012، ص11.

<sup>3</sup> مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دط، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص111-112.

<sup>4</sup> Morland Deviller, Droit de l'urbanisme, Edition ESTEM, Paris, 1936, Page174.

وعرفها الدكتور عزري الزين على أنها: "القرار الصادر من سلطة مختصة يمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء بأعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: أهمية رخصة البناء:

تكمن أهمية رخصة البناء في النقاط التالية:

- \_ رخصة البناء تكمن طالبها من البناء مع ضمان إحترام قواعد التهيئة و التعمير و كذا إقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي.<sup>2</sup>
- \_ تتجلى أهميتها أيضا من خلال التوافق الذي تحدثه بين المصلحة الخاصة للأفراد، وذلك بإستعمالهم لحقهم في البناء و بين المصلحة العامة باحترام قواعد التعمير.
- \_ إضافة إلى أنها تلعب دورا مهما في حماية البيئة.<sup>3</sup>
- \_ تعد رخصة البناء وسيلة رقابة أولية، تسمح بالمراقبة المسبقة على عمليات البناء، أثناء الانجاز و بعد الانجاز.<sup>4</sup>
- \_ رخصة البناء لها دور في رقابة التوسع العمراني.
- \_ هي آلية للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء و الهدم، مجلة الفقه و القانون، العدد الثالث، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تبسة، 2013، ص2.

<sup>2</sup> لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص85.

<sup>3</sup> حمامي سهام، اجعد ليلة، مرجع سابق، ص18

<sup>4</sup> لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص88.

<sup>5</sup> تاكواشت كمال، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص97.

## المطلب الثاني: أهداف وخصائص رخصة البناء:

نظرا إلى أن رخصة البناء تعد من بين أهم الرخص العمرانية، و أنها تعتبر آلية رقابة في يد الإدارة في مجال التعمير على أعمال البناء، فإنه يسعى من خلالها إلى تحقيق عدة أهداف، سنحاول أن نتطرق إلى ذكر أهمها في (الفرع الأول)، كما أنها تكيف من الناحية القانونية على أنها قرار إداري كغيره من القرارات الإدارية، و بالتالي فهي تتسم بعدة خصائص، حيث سنتطرق إلى تبيان أهمها في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: أهداف رخصة البناء:

من بين أهم أهداف رخصة البناء نذكر ما يلي:

\_ إحترام قانون العمران و الحفاظ على مقتضياته، و تتبع خطوات و مسار البناء.

\_ تلبية إحتياجات الأفراد و المؤسسات في مجال السكن.<sup>1</sup>

\_ تتضمن رخصة البناء إحترام و ضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما يستخلص من نص المادة 44 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 91-176(الملغى) التي جاء نصها كالتالي:

"لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك..."<sup>2</sup>

كما تنص المادة 52 فقر 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: "لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي

<sup>1</sup> لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص87.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 91-176، مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 مايو سنة 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج.ر.ج عدد26، صادر في 18 ذو القعدة 1411 (ملغى).

المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك...<sup>1</sup>

\_ تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البناءات و تشييدها.

\_ بالإضافة إلي أن رخصة البناء تساهم في المحافظة على جمال الطبيعة و تنسيق المباني.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء :

تتميز رخصة البناء بعدة خصائص و من بينها، أنها قرار إداري بالبناء صادر عن جهة إدارية مختصة (أولا)، يجب أن يكون ذلك القرار قبليا (ثانيا)، وأن يشتمل على إقامة بناء جديد و تغيير بناء قائم (ثالثا)، و يجب أن يحترم أدوات التهيئة و التعمير (رابعا).

### أولا: صدور قرار إداري بالبناء من جهة إدارية مختصة:

يشترط أن يصدر القرار المتضمن رخصة البناء من سلطة إدارية مختصة قانونا، كما هي محددة في المواد 65، 66، 67، من القانون 90-29، و تتمثل هذه الجهات في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران، و بالتالي لا يمكن لأي جهة إدارية أخرى غير منصوص عليها قانونا أن تمنح هذه الرخصة و إلا تعرضت للبطان بسبب عيب عدم الاختصاص.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 52 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، السابق ذكره.

<sup>2</sup> قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعتها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015، ص9.

<sup>3</sup> بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص74-75.

## ثانيا: أن يكون قرارا قبليا:

الأصل أن رخصة البناء تمنح قبل الشروع في أعمال البناء، و بالتالي فكل بناء قائم بدون رخصة يعتبر بناء غير مشروع، و للإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته، وتتمثل الغاية من فرض الرخصة قبل البناء في عدم فسح المجال للأفراد لإقامة بنايات دون رخصة.<sup>1</sup>

## ثالثا: إشتمال الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم:

تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: "يشترط كل تشييد لبنائية تتضمن أشغال تغيير: مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة والاستعمال أو الواجهة أو الهيكل الحامل للبنائية أو الشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء..."<sup>2</sup>

كما تنص المادة 52 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: "تشتت رخصة البناء من أجل تشييد البنائيات الجديدة مهما كان إستعمالها و لتمديد البنائيات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج... الخ."<sup>3</sup>

من خلال المادتين المذكورتين أعلاه نستنتج أن من خصائص رخصة البناء أنها لا تشتمل على إنشاء بنايات جديدة فقط، بل تشتمل أيضا أعمال البناء الأخرى كالتغيير والتدعيم و التمديد و التسييج... الخ

<sup>1</sup> عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص12.

<sup>2</sup> أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، السابق ذكره.

<sup>3</sup> أنظر المادة 52 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، السابق ذكره.

## رابعاً: إحترام قرار رخصة البناء لأدوات التهيئة و التعمير:

فمن خصائص رخصة البناء أيضا أنها يجب أن تتماشى مع أحكام مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير،<sup>1</sup> هذا حسب المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19.<sup>2</sup>

### المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء:

لقد وضع المشرع الجزائري قيودا على حق البناء وفقا لنظام قانوني، يتجلى في تحديد مجال تطبيق رخصة البناء، و ذلك سواء من حيث أعمال البناء التي تستوجب الحصول على رخصة البناء قبل القيام بها، أو من حيث المناطق التي يستلزم الحصول فيها على رخصة البناء، و بالتالي يتحدد تطبيق رخصة البناء على مستويين الأول موضوعي سنتطرق إليه في (الفرع الأول) والثاني مكاني سنتناوله في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

نقصد به تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة.<sup>3</sup> فالمشرع الجزائري إشتراط رخصة البناء في جميع الأعمال المتعلقة بالبناء، لكن أعفى بعض البناءات من شرط الحصول على رخصة البناء نظرا لطبيعتها الخاصة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> مهدي زولو، ابراهيم فنيديس، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2015-2016، ص11.

<sup>2</sup> أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، السابق ذكره.

<sup>3</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2005، ص6.

<sup>4</sup> عمروش حياة، عمروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات المحلية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013، ص10.

حدد المشرع الجزائري أعمال البناء التي تستوجب الحصول على رخصة البناء بموجب المادة 52 فقرة 1 من القانون 90-29 التي تنص على ما يلي: "تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها و لتمديد البنايات الموجودة..."<sup>1</sup>

نستنتج من المادة 52 أعلاه أن الأعمال التي تستوجب الحصول على رخصة البناء تتمثل فيما يلي:

#### أولاً: تشييد بنايات جديدة:

التشييد هو إنشاء البناء أو إقامته لأول مرة.<sup>2</sup>

كما يقصد به الإنشاء و الإستحداث، بمعنى البدء في إقامة المبنى لأول مرة كوضع الأساسات.<sup>3</sup>

#### ثانياً: تمديد البنايات الموجودة:

يكون التمديد بالزيادة في حجم البناية الموجودة عن طريق التوسيع طولاً و عرضاً أو بالتعلية.<sup>4</sup>

و ما يمكن ملاحظته من خلال المادة 52 من القانون 90-29 السالف الذكر هو أن المشرع الجزائري عبر عليها بعبارة "تمديد البنايات الموجودة" دون أن يفصل في ذلك، و بالتالي لا نعلم أي تمديد يقصد به، الأفقي أم العمودي أم الإثنين معاً.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 52 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، السابق ذكره.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، طبعة 2015، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، 2015، ص 373.

<sup>3</sup> محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 12.

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر، زروقي ليلى، مرجع سابق، ص 373.

<sup>5</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، د، ط دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة 2005، ص 17.

### ثالثا: تغيير البناء:

نقصد به التعديل، أي تغيير بعض البناء القائم.<sup>1</sup> و بالعودة إلى المادة 52 أعلاه نجد أن المشرع الجزائري حصر التغيير في تعديل الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية،<sup>2</sup> و عليه فإن المقصود بتغيير البناء في مفهوم المادة 52 هو تغطية المبنى أو تعديله في الواجهة الخارجية له.

### رابعا: إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج:

نقصد بالتدعيم تقوية المباني و إزالة ما بها من خلل أو عيوب،<sup>3</sup> و المثال عن ذلك هو هدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله.<sup>4</sup>

أما التسييج فنعني به إقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي للمبنى.<sup>5</sup>

إضافة للمادة 52 من القانون 90-29 نجد المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص على ما يلي: " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الإستعمال أو الواجهة أو الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم 90-29 ... مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم."<sup>6</sup>

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، مرجع سابق، ص 373.

<sup>2</sup> فرج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق جامعة المدينة، 2011/2012، ص 38.

<sup>3</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 9.

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 373.

<sup>5</sup> فرج مسعود، مرجع سابق، ص 39.

<sup>6</sup> أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، السابق ذكره.

بالتالي فإن مباشرة أي عمل من الأعمال المذكورة أعلاه قبل الحصول على رخصة البناء من طرف الجهة الإدارية المختصة، يجعلها أعمالا مخالفة للقانون و يجب عقوبة بشأنها.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء:

حددت المواد 03، 05، 06 من القانون 83-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء (الملغى) الأماكن التي تستوجب حصولها على رخصة البناء كأصل و بموجب المادة 04 إستثنى المشرع الجزائري بعض الأماكن من حصولها على هذه الأخيرة.<sup>2</sup>

لكن بالرجوع إلى القانون 90-29 نجد المادة 53 منه تنص على ما يلي: "لا يخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير والبناء."<sup>3</sup>

كما تضيف المادة الأولى فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19 ما يلي: "لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية 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>4</sup>

<sup>1</sup> عزري الزين، مرجع سابق ص 6.

<sup>2</sup> باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة العمرانية و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة 2014/2015، ص 145.

<sup>3</sup> أنظر المادة 53 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، السابق ذكره.

<sup>4</sup> أنظر المادة الأولى فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، السابق ذكره.

نستنتج أن المشرع الجزائري قد وسع نطاق إلزامية رخصة البناء، و ذلك من خلال تقليصه من الإستثناءات الواردة عليها، تعد رخصة البناء إلزامية في كل المناطق على مستوى التراب الوطني، إلا في حدود ما نصت عليه المادة 53 من القانون 90-29 و المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 و هذا الإستثناء يتعلق بالهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني و بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

بالتالي فإن رخصة البناء تمتاز بالطابع العام، ذلك لأن الإلتزام بالحصول على رخصة البناء يفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي على كامل التراب الوطني وعلى كل العمليات المتعلقة بالبناء.<sup>1</sup>

نحن نرى أن المشرع الجزائري وفق في إلغائه للقانون 82-02 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء الذي حدد الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء، لأنه بالنظر إلى القوانين السارية المفعول و المذكورة أعلاه نجد أن المشرع وسع من نطاق إلزامية رخصة البناء.

## المبحث الثاني: إجراء الحصول على رخصة البناء

### المطلب الأول : الملف التنظيمي المطلوب:

على الشخص المعني بتقديم طلب الحصول على رخصة البناء أن يكون ملفا يحتوي على جميع الوثائق اللازمة لذلك و أن يودع طلب أمام الجهة الإدارية المختصة وتجدر الإشارة أن الأشخاص المعنيين بتقديم طلب الحصول على الرخصة محددين قانونا وللتفصيل في ذلك قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع: (الفرع الأول) مضمون ملف

<sup>1</sup> عمروش حياة، عمروش رزيقة، مرجع سابق، ص 13.

طلب رخصة البناء، (الفرع الثاني) الأشخاص المعنية بطلب الرخصة، (الفرع الثالث) إيداع ملف طلب رخصة البناء.

### الفرع الأول : مضمون ملف طلب رخصة البناء :

على صاحب طلب الرخصة أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك كما وردت في المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بوثائق خاصة بالبناء و ذلك حسب ما نصت عليه المادة 43 من نفس المرسوم<sup>1</sup>.

### أولا : الوثائق التي تثبت الصفة القانونية لطالب الرخصة :

تنص المادة 42 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي: "يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25.
- توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخفيض قطعة الأرض أو البناية.
- نسخة من القانون الأساسي إن كان المالك أو موكله شخصا معنويا<sup>2</sup>.
- على صاحب الطلب أن يقدم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين أن إنجاز الأشغال تخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> إقلولي، أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضارية و وسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة النشر و التوزيع، الجزائر، 2015، ص 148.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 15-19 مؤرخ في 4 ربيع 2 عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2005 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج. ر.ج.ج. 7 عدد صادر في 22 ربيع الثاني في 12 فبراير سنة 2015 .

<sup>3</sup> عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص دولة ومؤسسات عمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2016-2017 ص 117.

من خلال المادة 42 المذكورة أعلاه و بالمقارنة مع المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 نلاحظ أن المشرع الجزائري، إستبقى على مضمون المادة 34 لكن أضاف شيئاً جديداً و مهماً و هو تقديم نسخة من القانون الأساسي في حالة ما إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً.

### ثانياً : الوثائق الخاصة بالبناء :

إضافة إلى الوثائق القانونية التي تثبت الصفة القانونية لطالب الرخصة، والمنصوص عليها في المادة 42 سالفه الذكر، نصت المادة 47 من نفس المرسوم على وثائق أخرى تتعلق بالبناء، يجب إرفاقها بطلب رخصة البناء<sup>1</sup>.

تتمثل الوثائق الخاصة بالبناء في: ملف إداري، ملف يتعلق بالهندسة المعمارية وملف تقني، إضافة إلى ضرورة الإستعانة بمهندس معماري و مهندس في الحالة المدنية.

#### 1 – الملف الإداري:

حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 يحتوي الملف الإداري على ما

يلي:

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

– قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو

تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و الغير صحية و المزعجة.

– شهادة قابلية الإستغلال مسلمة وفقاً للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة

للبناءات الواقعة ضمن أرض مجزئة برخصة التجزئة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عزيري مريم، مرجع نفسه، ص 61

على صاحب الطلب أن يلتزم بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين أن إنجاز الأشغال، تخص بناية في حصة أو عدة حصص.<sup>2</sup>

## 2 - الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:

حسب المادة 43 السالفة الذكر يحتوي الملف المتعلق بالهندسة المعمارية على

ما يلي :

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م<sup>2</sup>، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م<sup>2</sup> و يحتوي هذا المخطط على البيانات التالية:
- حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجهها و رسم الأسيجة عند الإقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التصطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة.
- نوع طوابق البناءات المجاورة أو إرتفاعها أو عددها.
- إرتفاع البناءات الموجودة و المبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية و غير المبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية وكذا نقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م<sup>2</sup> و على سلم 100/1 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م<sup>2</sup> و 600م<sup>2</sup> و على سلم 200/1 بالنسبة لباقي البناءات.. للتوزيعات

<sup>1</sup> أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي، رقم 19/15، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، السابق ذكره.  
<sup>2</sup> إقلولي، أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 151.

الداخلية لمختلف مستويات البناية و المحلات التقنية وكذا الواجبات بما في ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيديّة و الصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الإقتضاء ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم و يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الإحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها أو المبرمجة"<sup>1</sup>.

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال و آجال إنجاز ذلك.

- البيانات و الوثائق المكتوبة التي تدل على البناء المخصص عند الإقتضاء.

بالمقارنة بين المرسوم التنفيذي 15-19 وبالخصوص المادة 43 منه والمرسوم التنفيذي 91-176 الملغى وبالضبط المادة 35 منه نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تحديد مساحة الأرضية بالنسبة لكل سلم أما في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 كان أكثر تفصيلا وتوضيحا حيث حدد مساحة القطع الأرضية لكل سلم.

إضافة إلى ذلك أنه فيما يخص التصاميم في المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى نص المشرع الجزائري على أنه، مختلف التصاميم تعد على سلم واحد وهو 1-50 أما في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 فصل المشرع فيما يخص سلم التصاميم المختلفة بالنظر إلى مساحة البنايات.

### 3 - الملف التقني:

حسب المادة 43 من المرسوم السالف الذكر يحتوي الملف التقني على ما يلي:

بإستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق المذكرة بالرسوم

البيانية الضرورية و تتضمن البيانات الآتية:

<sup>1</sup> عمرانى سميرة، أمزال سلمى، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الإقتصادي للأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، سنة 2016/2017، ص 31، 32.

- عدد عمال و طاقة إستقبال كل محل.
- طريقة بناء الأسقف و نوع المواد المستعملة، وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب.
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة و تمويلها وتخزينها بالنسبة للبناءات الصناعية<sup>1</sup>.
- تتضمن دراسة الهندسة المدنية :
- تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية ويوضح تحديد و وصف الهيكل الحالي الحامل للبناءة.
- توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.
- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية :
- نلاحظ من خلال المادة أعلاه أن المشرع الجزائري إستثنى تقديم ملف تقني من أصحاب مشاريع السكنات الفردية ومن خلال ما إحتوته الملفات السالفة الذكر والواردة في نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 أعلاه و بالمقارنة مع المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91-176 نجد أن المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 15-19 المادة 43 حدد نوع الملفات التي ترفق بطلب الرخصة:
- ملف إداري، ملف متعلق بالهندسة المعمارية و ملف تقني:
- أما في المادة 35 ذكر الوثائق المرفقة بطلب الرخصة في ملف واحد<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، السابق ذكره.

<sup>2</sup> عمراني سميرة ، أمزال سلمى ، مرجع سابق ص 35.

#### 4 – تأشيرة المهندس المعماري و المهندس في الحالة المدنية:

تنص المادة 5 من القانون 04-05 المعدلة لأحكام المادة 55 من القانون 90-29 على ما يلي: "يجب أن يتم إعداد مشروع مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندسين معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع..."<sup>1</sup>.

تضيف المادة 44 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19 ما يلي: "يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و دراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالإشتراك بين مهندس معماري و مهندس في الحالة المدنية و تؤثر من طرفيهما"<sup>2</sup>.

يفهم من المادتين سالفتي الذكر أنه على المعني بطلب رخصة البناء أن يستعين إلزامياً بمهندس معماري و آخر مدني في إعداد مشاريع البناء و الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و دراسات الهندسة المدنية التي ترفق بطلب رخصة البناء."<sup>3</sup>

**الفرع الثاني: الأشخاص المعنية بطلب رخصة البناء:**

بالرجوع إلى نص المادة 42 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجدها تنص على ما يلي: "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء...".

عليه لكي يقبل إيداع طلب رخصة البناء شكلاً يجب أن يودع من ذوي صفة أو مصلحة ويجب أن يرفق الطلب بما يثبت العلاقة القانونية للمعني بالعقار،"<sup>4</sup> تضمنت المادة 42 أعلاه ما يلي: "يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-29 المؤرخ

<sup>1</sup> المادة 5 من القانون 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت 2004 ج.ر. ج.ج. عدد 51 صادر في 28 جمادى 2 عام 1425 الموافق لـ 15 غشت 2004، يعدل و يتمم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير

<sup>2</sup> المادة 44 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

<sup>3</sup> عمرانى سميرة ، أمزال سلمى ، مرجع سابق ص 35.

<sup>4</sup> المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، السابق ذكره.

في 18 نوفمبر 1990 و المذكور أعلاه، أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 والمذكور أعلاه، أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص و في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البناية التي تبين القوام.

نلاحظ أن مضمون المادة 48 المذكورة أعلاه هو نفس مضمون المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-17(الملغى) فالمرجع الجزائري وسع من صفة طالب رخصة البناء ولم يقصرها على مالك الأرض فقط.<sup>1</sup> إذن الأشخاص المعنيون بطلب رخصة البناء هم: **أولاً: المالك.**

يحق للمالك تقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة للحصول على رخصة البناء والمالك هو ذلك الشخص الذي في حوزته عقد ملكية أو سند يثبت ملكيته للعقار المراد البناء عليه و نظرا إلى أن البناء مقترن بملكية الأرض فإنه على صاحب الحق في البناء أن يكون مالكا للعقار،<sup>2</sup> إذ تنص المادة 50 فقرة 1 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: **"حق البناء مرتبط بملكية الأرض"**.

لقد ربطت المادة 50 فقرة 01 المذكورة أعلاه حق البناء بملكية الأرض.<sup>3</sup>

**ثانيا: الوكيل عن المالك.**

يمكن للمالك أن يوكل شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء و ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، و المشرع الجزائري لم ينص على

<sup>1</sup> عمراني سميرة، أمزال سلمى، مرجع سابق، ص26.

<sup>2</sup> مهدي زورولو، ابراهيم فتيس، مرجع سابق، ص11.

<sup>3</sup> المادة 05 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، السابق ذكره.

نوع الوكالة فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة،<sup>1</sup> فالوكيل إذن هو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب الرخصة بإسمه و لحسابه.

### ثالثا: المستأجر المرخص له قانونا.

سمح القانون للمستأجر الحصول على رخصة البناء عندما يتعلق الأمر بالأعمال الضرورية للعين المؤجرة،<sup>2</sup> و صفة المستأجر غير كافية لوحدها لطلب الحصول على رخصة البناء إنما على المستأجر أن يحصل على رخصة مريحة من قبل المؤجر للعين المؤجرة يرخص له القيام بأعمال البناء بمقتضاها.<sup>3</sup>

### رابعا: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

نذكر منها الجهات التي يمكن لها الإستفادة من نزع الملكية للمنفعة العامة وأصحاب الإمتيازات لدى المصالح الإدارية، أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة أو الأشخاص الذين ترخص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير متممة بموجب عقود إدارية، هؤلاء يحق لهم تقديم طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود و يقصد بهذه المؤسسات الهيئات العمومية، كما نعني بها الهيئات المسيرة للأملاك الوقفية لأنها لا تعد مالكة لها، و بالتالي بإمكانها الحصول على رخصة البناء إذا تطلب ذلك إستغلال الأرض الموقوفة.<sup>4</sup>

### خامسا: صاحب شهادة الحيازة.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أنه لم يشر صراحة إلى إمكانية طلب الحائز لرخصة البناء على عقار يحوزه، لكن هذا نفهمه من خلال نص المادة 42 فقرة 02،<sup>5</sup> و التي نصت على أنه: " ... يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

<sup>1</sup> عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، د.س.ن، ص12.

<sup>2</sup> إقلولي، أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص148.

<sup>3</sup> منصور نور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص41.

<sup>4</sup> عمراني سميرة، أمزال سلمى، مرجع سابق، ص27.

<sup>5</sup> عزيري مريم، مرجع سابق، ص57.

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25... "1".

تنص المادة 823 من القانون المدني على ما يلي: " الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك " "2".

فالحائز لحق عيني على عقار يفترض أنه مالكة الحقيقي إلى أن يثبت عكس ذلك، و هذا ما يمكنه من أن يمارس على هذا المال ( العقار ) الصلاحيات التي يقرها حق الملكية رغم أنه حائز و ليس مالك. "3".

تضيف المادة 827 من القانون المدني ما يلي: " من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقار دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذ إستمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة دون انقطاع... " "4".

نعني بذلك أن الحائز يمكن له أن يصبح مالكا للعقار إذا كانت حيازته له هادئة ومستمرة و بدون إنقطاع مدة 15 سنة هذا ما يسمى بالتقادم المكسب و يمكن أن تتقلص مدة التقادم المكسب لـ 10 سنوات إذا إقترنت بالنية (حسن النية) و مستتدة في الوقت نفسه إلى سند صحيح هذا ما نصت عليه المادة 828 من القانون المدني. "5".

كما أجازت المادة 39 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري للمتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب رخصة البناء، ذلك لأن شهادة الحيازة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك.

<sup>1</sup> المادة 42 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 823 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني. ج.ج.ج. عدد 78، سنة 1975 (معدل ومتمم).

<sup>3</sup> عمراني سميرة، أمزال سلمى، مرجع سابق، ص28.

<sup>4</sup> المادة 827 من الأمر رقم 75-58، متضمن القانون المدني، السابق ذكره.

<sup>5</sup> عزيزي مريم، مرجع سابق، ص57.

إذن يحق للمتحصل على شهادة الحيازة أن يقدم طلب للحصول على رخصة البناء مادام أن هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس الآثار المترتبة للمالك.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: إيداع ملف طلب الرخصة.

تنص المادة 45 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي " يرسل طلب رخصة البناء و الملفات المرفقة به في ثلاث نسخ، بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، و في ثمان نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض...".

منه نستنتج أن إيداع ملف طلب رخصة البناء يكون لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض المراد البناء عليها.

تضيف الفقرتين 2 و 3 من نص المادة أعلاه " يسجل تاريخ إيداع ملف الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه، يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق بهذا المرسوم...".<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: جمع الآراء التقنية للمصالح المعنية.

بعد إيداع المعني لطلب الرخصة و الملفات المرفقة بها لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لما نصت عليه المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن الإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين و التنظيمات وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> علي زهية، المنازعات المتعلقة بقرارات التعمير الفردية، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2012، ص 17.

<sup>2</sup> المادة 45 الفقرة 3.2.1 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

<sup>3</sup> عمراني سميرة، أمزال سلمى، مرجع سابق، ص 35، 36.

بالتالي سنتناول مضمون التحقيق في طلب رخصة البناء في (الفرع الأول) ثم الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء في (الفرع الثاني)، و أخيرا سنتطرق إلى تبيان المصالح المستشارة أثناء التحقيق في (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: مضمون التحقيق في طلب رخصة البناء.

تنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19 على مايلي: " يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير".

لهذا الغرض ينبغي أن يراعى التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير و الارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني و كذا التوجيهات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يراعى التحضير مدى إحترام الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن و النظافة و البناء و الفن الجمالي و في مجال حماية البيئة و المحافظة على الإقتصاد الفلاحي"<sup>1</sup>.

نلاحظ أن المشرع الجزائري رغم إلغائه المرسوم التنفيذي 91-176 إلا أنه إحتفظ بنفس مضمون المادة 38 منه و أدرجها في إطار المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19.

### الفرع الثاني: الجهات المختصة بالتحقيق في طلب الرخصة.

بعد إستقراء المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 نستنتج أن التحقيق في طلب الرخصة يتم على مستويين: الشباك الوحيد للبلدية و الشباك الوحيد للولاية.

<sup>1</sup> المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

## أولاً: الشباك الوحيد للبلدية.

في حالة ما إذا كان إختصاص تسليم رخصة البناء يعود إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن دراسة الطلب تتم من طرف الشباك الوحيد للبلدية و هذا طبقاً لما جاء في نص المادة 48 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19.<sup>1</sup>

في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارية من خلال ممثليها في الشباك الوحيد و ذلك في أجل 08 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، هذا ما ورد في الفقرة 02 من المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.<sup>2</sup>

للمصالح المستشارية أجل 08 أيام للرد من تاريخ إستلام الطلب و في حالة عدم الرد في هذا الأجل الممنوح لها، يعتبر سكوتهم موافقة، ذلك بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور و المشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات، هذا طبقاً للمادة 47 فقرة 02 من نفس المرسوم.<sup>3</sup>

الشباك الوحيد للبلدية ملزم بالفصل في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب.<sup>4</sup>

## ثانياً: الشباك الوحيد للولاية.

في حالة ما إذا كان إختصاص تسليم رخصة البناء يعود إلى الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران، فإن دراسة الملف تتم من طرف الشباك الوحيد للولاية و هذا طبقاً لما جاء في نص المادة 49 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> المادة 48 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

<sup>2</sup> المادة 48 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

<sup>3</sup> المادة 48 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

<sup>4</sup> المادة 48 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

<sup>5</sup> المادة 49 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

في هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال ملف الطلب في 07 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأيها بالموافقة و ذلك في أجل 08 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف.<sup>1</sup>

يتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، و يتم إرسال نسخة منه إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية و ذلك طبقا لما نصت عليه المادة 49 فقرة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 15-19.

الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله ملزم بالفصل في الطلبات في أجل 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

منه نستنتج أن المشرع الجزائري إستحدث جهازين للتحقيق في طلب رخصة البناء، هما الشباك الوحيد للبلدية و الشباك الوحيد للولاية و ذلك من خلال المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، نحن نرى أن هذا شيء إيجابي أتى به المشرع مقارنة بالمرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى).<sup>2</sup>

كما يمكن القول أن بالنسبة لمواعيد التحقيق في طلب الرخصة في المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى) هي مواعيد عكس مما هو عليه في المرسوم التنفيذي 15-19.

### الفرع الثالث: المصالح المستشارة أثناء التحقيق.

تم النص على المصالح المستشارة أثناء التحقيق في نص المادة 47 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 و تتمثل فيما يلي:

1 - مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

<sup>1</sup> إقلولي، أولد رابح صافية، مرجع سابق ص 157.

<sup>2</sup> عمراني سميرة، أمزال سلمى، مرجع سابق، ص 38.

2 - مصالح الحماية المدنية لتشييد البنايات ذات إستعمال صناعي أو تجاري وبصفة عامة كل بناية تستعمل لإستقبال الجمهور و كذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

3 - المصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية و السياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به.

4 - مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون 90-29.

5- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية

للمصالح المستشارة أجل 08 أيام للرد من تاريخ إستلام الطلب.<sup>1</sup>

في حالة عدم الرد في هذا الأجل الممنوح لها، يعتبر سكوتهم موافقة وذلك بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية، المستقبلية للجمهور و المشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات هذا طبقا للمادة 47 فقرة 02 من نفس المرسوم.<sup>2</sup>

**المطلب الثالث: البت النهائي.**

بعد الإنتهاء من التحقيق بطلب الرخصة، على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة، سواء بالموافقة على منح الرخصة أو رفض منحها أو بتأجيل البت في الطلب.

<sup>1</sup> المادة 47 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 47 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

## الفرع الأول: الموافقة بمنح رخصة البناء.

### أولاً: الأصل.

#### القبول الصريح بمنح الرخصة.

إن القبول الصريح لطلب الرخصة بعد أن يستوفى لكافة المستندات و البيانات اللازمة و كانت الأعمال المراد إستصدار الرخصة بشأنها، مطابقة القواعد المعمول بها في مجال البناء و التعمير لتوجهات أدوات التعمير، و إن قامت الجهة الإدارية بالموافقة على الطلب و قبوله تمنح بذلك رخصة البناء لكي يقوم بمقتضاها المستفيد بمباشرة الأشغال و يجب تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية و طبقاً للرسومات و البيانات التي منح الترخيص على أساسها و أن تكون مواد البناء المستخدمة للمواصفات المقررة ولا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات إلا بعد الحصول على ترخيص جديد في ذلك من الجهة المختصة.

كما أن السلطة الإدارية المختصة في حالة قبولها بتسليم رخصة البناء يمكنها أن تجعلها مصحوبة إما بتحفظات أو إقترانها بفرض إلتزامات معينة.<sup>1</sup>

### ثانياً: الإستثناء .

#### منح رخصة البناء مصحوبة بتحفظ أو إلتزام.

#### أ – منح رخصة البناء بتحفظ:

إن منح رخصة البناء مع التحفظ هو قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء و لكن مع تعديل جزئي له من أجل مراعاة مقتضيات خاصة مثل ما نصت عليه المادة 27 من

<sup>1</sup> طاع الله فوزي، كروش مليكة، رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، قسم القانون العام، تخصص إدارة و مالية، جامعة محند أولحاج، بوييرة، 2014/2015، ص38.

المرسوم التنفيذي 91-175 على أنه: "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة أو إن كانت البناءات و المنشآت التي تم بناءها تمس بموقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة و المعالم و المناظر الطبيعية أو الحضارية و كذلك بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية".

تطبيقا لذلك قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في حكم لها نهائي كالاتي:  
"حيث من المقرر قانونا أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع تحفظ بخصوص و جوب مراعاة مقتضيات خاصة و ذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها أو بعدها بالصحة العامة و الأمن العام".

فإنه يتعين على الإدارة معاينة و فحص كل حالة على إنفراد، للتوصل و على ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو الأمن العام إلى ما إذا كان من الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الإكتفاء بالنص على و جوب إتباع هذا أو ذلك الشرط الخاص.<sup>1</sup>

### ثانيا: منح رخصة البناء مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة.

إن منح رخصة البناء مع الإلزام يكون في حالة كون مشروع البناء نظرا لطبيعته أو لموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة هنا يمكن للإدارة أن تمنح رخصة البناء مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة في هذه الحالة يبين قرار رخصة البناء بوضوح الإلتزامات الواقعة على المباني.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> قرار رقم 22-236، صادر عن المحكمة العليا، الغرفة الإدارية المؤرخ في 11/07/1981، مجلة الإجتهد القضائي 1987، عدد خاص، ص 196.

<sup>2</sup> طاع الله فوزي، كريش مليكة، مرجع سابق، ص 39.

## الفرع الثاني: قرار رفض منح رخصة البناء.

في هذه الحالة يجب أن يكون قرار رفض منح رخصة البناء قرار مسببا أو في حالة ما إن كان الطلب غير مستوفي الشروط المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعمران.<sup>1</sup>

### 1 - الرفض الوجوبي:

تنص المادة 62 من القانون 90-29 على ما يلي: " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون و في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي إتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا".<sup>2</sup>

يتم رفض منح رخصة البناء وجوبيا في حالات حددتها المادة 52 الفقرة 01 و03، و من المرسوم التنفيذي 15-19 و تتمثل هذه الحالات في:

- حالة ما إذا كان المشروع المتعلق بالبناء لا يوافق أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك، لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضي مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة و الأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المصادق عليه فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تأخذ بعين الإعتبار.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عمراني سميرة، أمزال سلمى، مرجع سابق، ص48.

<sup>2</sup> المادة 62 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق ذكره.

<sup>3</sup> المادة 52 الفقرة 01 و 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

## 2 – الرفض الجوازي:

للإدارة المختصة سلطة تقديرية في منح الترخيص بالبناء أو رفض منحه.<sup>1</sup>

تنص المادة 52 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي: " يمكن أن يمنح الترخيص بالبناء في البلديات التي تملك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه إذا كان مشروع البناء غير مطابق للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة التعمير".<sup>2</sup>

نستنتج من المادة أن المشرع الجزائري منح الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء سلطة تقديرية في إتخاذ قرار رفض منح رخصة البناء و ذلك في حالة ما إذا كان مشروع البناء يقع في بلدية ليس لها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك، و كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير أو التوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: تأجيل طلب رخصة البناء.

تنص المادة 64 من القانون رقم 90-29 على أنه: " يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل التأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد...".<sup>4</sup>

نلاحظ من خلال إستقرائنا المادة 64 من القانون 90-29 المذكور أعلاه أن قرار التأجيل منح الرخصة لا يمكن أن يتجاوز سنة.

<sup>1</sup> المادة 62 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 52 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

<sup>3</sup> عمراني سميرة، أمزال سلمى، مرجع سابق، ص49.

<sup>4</sup> المادة 64 من القانون 90-29، السابق ذكره.

تضيف المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ما يلي: " يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه، تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك، يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة و التعمير الجارية المنصوص عليها بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما، يصدر قرار التأجيل خلال الأجل المحدد للتحضير و لا يمكن أن يتجاوز سنة واحدة".

نلاحظ أن المشرع الجزائري أكد أيضا في المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ضرورة أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة و أن يكون هذا الأخير مسببا<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، السابق ذكره.

## خلاصة الفصل الأول.

من خلال ما سبق يتبين أن الحصول على رخصة البناء يكون قبل القيام بأية عملية تشييد أو بناء مما يتعين علينا معرفة هذه الرخصة و طبيعتها القانونية و نطاق تطبيق رخصة البناء إلا ما إستثناه المشرع الجزائري بنص قانوني صريح و إجراءات الحصول عليها و الوثائق المطلوبة و المرفقة بالطلب و مضمون هذا الطلب و كيفية التحقق فيها مع إحترام المواعيد المنصوص عليها قانونا و الجهات المختصة بمنحها والحالات التي يكون للإدارة حق المنح أو الرفض أو التأجيل لرخصة البناء و السكوت عن الرد.

## الفصل الثاني

### منازعات رخصة البناء في الأملاك الخاصة

تتخذ منازعات التعمير في القانون الجزائري صورا و أشكالاً من أهمها نذكر منازعات رخصة البناء، إذ هي الأكثر إنتشاراً على مستوى الجهات القضائية.

باعتبار أن رخصة البناء قراراً إدارياً صادر عن هيئة إدارية مختصة للقيام ببناء جديد أو تغيير بناء موجود فإنها ستكون محلاً لعدة نزاعات تطرح أمام القضاء.

للقضاء دور في تنظيم النشاط العمراني يظهر من خلال مراقبة تطبيق أحكام قانون العمران بما يحقق هذا التنظيم، أي تنظيم النشاط العمراني.

نظراً لكثرة و تنوع النزاعات حول رخصة البناء، فإن الإختصاص بشأنها يعود إلى القضاء العادي و هذا عندما يكون النزاع بين طالب الرخصة و شخص عادي (المبحث الأول)، أو إلى القضاء الإداري عندما يكون النزاع بين طالب الرخصة و الإدارة (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

#### المطلب الأول: إختصاص القاضي الجزائي:

يتمثل دور القاضي الجزائي في منازعات رخصة البناء في مراقبة و متابعة مرتكبي الجرائم المتعلقة بها و التي تعتبر كأساس لقيام المسؤولية الجزائية، حيث نصت المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم، على أنه "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2.000 دج إلى 20.000 دج كل من إنتزع عقارا مملوكا للغير و ذلك خلسة أو بطرق التدليس".

إذا كان إنتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو بالعنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات و الغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج فإذا حدث و أن تم الاعتداء على ملكية الغير من خلال إنتزاع العقار مما يشكل جرما في مفهوم القانون الجنائي تفرض على المعتدي عقوبات مالية و أخرى سالبة للحرية.

#### الفرع الأول: جرائم رخصة البناء:

تظهر مخالفات البناء المجرمة من خلال قيام الباني بأعمال البناء في ملك الغير، أو قيامه بالبناء دون ترخيص إداري يسمح بذلك، و القيام بأعمال البناء بالرغم من صدور قرار إداري يتضمن منع الترخيص، أو مخالفة مضمون القرار و عدم مطابقة لأعمال البناء المرخص بها كما هو الحال بعدم إحترام تصميم البناء.

كذلك من بين المخالفات المجرمة، عدم الإلتزام بإرشادات الإدارة مانحة الترخيص، و قيام الباني بأعمال جديدة غير مرخص بها، و بالتالي لا يعفي الترخيص الأول من المسؤولية الجنائية.<sup>1</sup>

### أولاً: جريمة البناء في ملك الغير:

تتشكل جريمة البناء في ملك الغير حسب ما نصت عليه 386 من قانون العقوبات المذكورة أعلاه من عنصرين: الأول إنتزاع عقار مملوك للغير و يمثل ركنها المادي، و الثاني إقتران الإنتزاع بالخلسة أو التديليس و يمثل ركنها المعنوي، من خلال ما يلي:

#### 1 – الركن المادي في جريمة البناء في ملك الغير:

يظهر الركن المادي لجريمة البناء في ملك الغير من خلال إنتزاع عقار مملوك للغير، و يستفاد من لفظ الإنتزاع قيام الجاني بسلوك إيجابي يتمثل في التعدي على العقار و أخذه بعنف و بدون رضا مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه.

يتحقق الركن المادي أيضا بمجرد حدوث التعدي المباشر على العقارات المملوكة للدولة ملكية عامة أو خاصة أو لأحد الأشخاص الإعتبارية أو أي جهة ينص القانون على إعتبار أموالها أموال عامة.<sup>2</sup>

#### 2 – الركن المعنوي لجريمة البناء في ملك الغير:

يظهر الركن المعنوي لجريمة البناء في ملك الغير من خلال إقتران فعل إنتزاع العقار بالخلسة أو التديليس، و المقصود بالخلسة سلب الحيازة من مالك العقار فجأة دون علمه أو موافقته، أما التديليس فيقصد به إعادة شغل العقار بعد إخلائه عن المالك.

<sup>1</sup> Jacqueline Morand deville: "Droit de l'urbanisme", page 228, référence précédent

<sup>2</sup> كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015، ص158.

يتوافر قصد التعدي كلما انصرفت نية الشخص إلى التعدي على عقارات الأفراد أو ملكية الدولة، أي إتيان فعل التعدي مع العلم بأن نتيجته الطبيعية هي المساس بالعقار.<sup>1</sup>

### ثانيا: جريمة البناء بدون رخصة:

يعتبر الترخيص بالبناء ضروريا لأسباب تتعلق بالتخطيط العمراني، كذلك لإعتبارات المحافظة على حياة الأفراد و سلامتهم، فالتخطيط العمراني يتطلب توافر مقاييس معينة تتعلق بعرض و طول الشوارع، تنظيم الأحياء و شبكات الطرق، و لا شك أن لذلك التخطيط أثره الضروري للمحافظة على الصحة العامة و على المظهر الجمالي داخل المدينة.

بالنظر إلى المصالح التي يحميها المشرع و من ورائه السلطة التنظيمية" بالتجريم في مادة البناء، يظهر أنها جوهرية تستدعي التدخل بوضع القيود على حق الملكية و فرض العقوبات عند مخالفة هذه القيود بهدف المحافظة على المصالح الاجتماعية الجوهرية. فهناك حق الأفراد في الحياة و السلامة الجسدية الذي يهدده البناء بمواد مخالفة للمواصفات المعمول بها في قانون البناء، بالإضافة إلى إعتبارات المحافظة على الصحة العامة و ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء و التعمير للمحافظة على رونق و جمال المدينة.<sup>2</sup>

و بناءا عليه، يشترط لتجريم البناء بدون ترخيص توافر الركن المادي والمعنوي للجريمة مثلما سنفصله من خلال ما يلي:

### 1 – الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص:

يقصد بالركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص، النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه متمثلا في قيامه بإحدى صور

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين، المرجع نفسه، ص162.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص165.

أعمال البناء أو بعضها المنصوص عليها في قانون البناء دون ترخيص من الجهات الإدارية المختصة.<sup>1</sup>

بناء عليه، يتشكل الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص من عنصرين: الأول فعل البناء و الثاني عدم وجود ترخيص بالبناء، و مفاد ذلك أن الركن المادي في هذه الجرائم ركن مركب، لا يكفي توافر أحد الفعلين بل يجب توافرها معا، فعدم الحصول على ترخيص لا يكفي بذاته لتكوين الجريمة ما لم يقترن بفعل البناء.

#### أ – فعل البناء:

يتجسد أساس الإتهام و جوهره الركن المادي في جريمة البناء بدون ترخيص في قيام المتهم بالبناء قبل الحصول على الترخيص المطلوب، و هو الذي حدد له قانون البناء عدة صور أحدها أو كلها أساس الركن المادي الذي يشمل تلك الأعمال.<sup>2</sup>

#### ب – عدم وجود ترخيص:

عدم وجود الترخيص ليس هو قوام الركن المادي، ولكن هو شرط سلبي إشتراطته المشرع و يشكل عنصرا في النموذج القانوني لجرائم إقامة أعمال البناء.

### 2 – الركن المعنوي لجريمة البناء بدون ترخيص:

المقصود هنا، إنصراف إرادة الجاني إلى القيام بنشاط أو أي عمل يدخل ضمن مجموعات أعمال البناء التي تستلزم ضرورة الحصول على ترخيص إداري للقيام بها، فهي جريمة عمدية يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي لدى المتهم، أي يلزم توافر عنصري العلم و الإرادة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عبد الناصر عبد العزيز على السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراة في الحقوق، كلية الحقوق جامعة المنصورة، مصر 2011، ص126.

<sup>2</sup> حامد شريف، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية الطبعة الثانية 1994، الاسكندرية مصر، ص29.

<sup>3</sup> عبد الناصر عبد العزيز على السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص77.

يتحقق الركن المعنوي لجريمة البناء بدون ترخيص عندما يبدأ المتهم البناء دون وجود ترخيص معتمدا في ذلك على تسامح الإدارة مع هذا النوع من الأعمال حتى ولو تصادف ذلك أن تسامحت الإدارة مع غيره من المتهمين، فإذا نسب إلى الإدارة وقوع خطأ يتمثل في ردها على طالب الرخصة بأنه لا يلزم ترخيص للقيام بأعمال البناء، فالخطأ الإداري لا يستبعد توافر الركن المعنوي لدى المتهم.<sup>1</sup>

### ثالثا: مخالفات المرخص له بالبناء:

ينبغي التمييز في هذا الصدد بين إرتكاب المتهم لجريمة البناء المخالف للقانون و جريمة البناء بدون ترخيص، و أساس هذه التفرقة أن إقامة البناء دون ترخيص تقتصر على واقعة عدم الحصول على الترخيص فحسب و لا تتطوي على الحالات التي تستوجب الإزالة أو التصحيح أو الاستكمال، فهو بناء قد إستجمع إقامته سائر الشروط التي حددها القانون عدا شرط الحصول على الترخيص. أما البناء الذي أقيم على خلاف القانون، فهو بناء قد خالف الشروط و القواعد الفنية في إقامته بما يوجب إزالته أو بتصحيحه أو إستكماله، كما هي الحال بإقامة بناء خارج خط التنظيم أو تعليية عقار قائم بما يخالف شروط الإرتفاع المقررة، و البناء على عقار دون الإلتزام بإستصدار شهادة التجزئة أو التقسيم.<sup>2</sup> ذلك ما نوضحه في الجزئيات الموالية.

### 1 - مخالفة قواعد قانون التعمير و البناء:

المقصود هنا مراقبة مدى إحترام المرخص له بالبناء لأحكام و مواصفات قرار الترخيص بالبناء بالدرجة الأولى بإعتباره المصدر المباشر لإلتزامه، و كذا قانون البناء.

بمعنى آخر متابعة مدى إحترام الشروط المتطلبية بشأن إتمام إنجاز البناء أو بعض الاشتراطات الخاصة بالإرتفاقات و المسافات و المساحات المخصصة للطريق والسير للمارة و الراجلين و المساحات المخصصة للشوارع و الميادين و الحدائق

<sup>1</sup> غنام محمد غنام، مرجع سابق، ص133.

<sup>2</sup> أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه و تنظيم أعمال البناء من الوجهة الجنائية و المدنية و الادارية، دار النهضة العربية، القاهرة مصر، 1996، ص145.

والمنتزهات العامة، فهذه كلها من الأملاك العامة المخصصة للإنتفاع بها إنتقاعا عاما وبالتساوي بين جميع المواطنين، فلا يحق لأحد من الجيران أن يغير من معالمهما أو يقيم عليها حينئذ أو حتى بجوارها أحيانا إلا على بعد مسافة معينة و محدد سلفا أية منشأة، أو يحدث تغييرا من شأنه التأثير على الغرض الذي هيئت و خصصت له.<sup>1</sup>

وسعيًا من المشرع لضمان إحترام قواعد التعمير و الإرتفاعات، قضت المادة 16 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها،<sup>2</sup> بأنه: "لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون، البناءات الآتية:

– البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاعات و يمنع البناء عليها

– البناءات المتواجدة... بما فيها مواقع الموانئ و المطارات و كذا مناطق

الإرتفاعات المرتبطة بها.

– البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة

والمنظر العام للموقع...".

## 2 – مخالفة رخصة البناء:

من بين أهم الإلتزامات القانونية التي يتحملها الباني المرخص له، إلتزامه بإحترام مضمون قرار الترخيص بالبناء و تنفيذ مشروع البناء بمواصفاته التقنية و المادية و الجمالية كما هي محدد في رخصة البناء المسلمة من السلطة الإدارية المختصة بإشراف مهندس معماري و آخر مدني، و مرد ذلك أن الإدارة بإعتبارها سلطة ضبط إداري ما كانت لتسلمه الترخيص بالبناء إلا بعد التأكد من إستيفاء الشروط المقررة في قانون البناء لإقامة البناءات بمختلف أغراضها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر 2007، ص 677.

<sup>2</sup> أنظر المادة 16 من القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج، العدد 44، لسنة 2008.

<sup>3</sup> عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 685.

من بين أهم المخالفات التي يقع فيها الباني أثناء تنفيذ أعمال البناء :

### 1 – عدم مراعاة المواصفات التقنية و المادية لمشروع البناء :

نصت المادة 76 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004،<sup>1</sup> حيث جاء فيها: " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو انجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء:"

### 2 – عدم وضع الإعلان القانوني(اللافتة):

نصت المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها على أنه: "يضع المستفيد من الأشغال خلال فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم، التي ترافق نموذج بهذا المرسوم...الخ".<sup>2</sup>

### 3 – عدم الاستعانة بمهندس معماري و آخر مدني في القيام بأعمال البناء :

نصت المادة 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدلة بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، بأنه: "يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا في إطار عقد إدارة المشروع".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 76 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، السابق ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

<sup>3</sup> المادة 55 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، السابق ذكره.

- ج.ر.ج.ج العدد 51 لسنة 2004، وقع خطأ تمثل في عدم ذكر مصطلح "الهندسة المدنية" وتم استدراك هذا الخطأ في الجريدة الرسمية العدد 71 لسنة 2004.

## الفرع الثاني: العقوبات المقررة على مخالفة قواعد البناء:

### أولاً: العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها في القانون 90-29.

أقر المشرع الجزائري جزاءات الجرائم المنصوص عليها في القانون 90-29 وهي كالتالي:

- بالنسبة لجريمة البناء بدون رخصة، فقبل صدور القانون 08-15 كانت تطبق عليها العقوبة الواردة في نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و تتمثل في غرامة مالية تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج و في حالة العودة إلى المخالفة يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر<sup>1</sup>.

أما بعد صدور القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها نجد المادة 79 منه خصصت عقوبة لجريمة تشييد أو محاولة تشييد بناية بدون رخصة البناء و التي تتمثل في غرامة مالية تتراوح من خمسين ألف دينار 50.000 دج إلى مائة ألف دينار 100.000 دج وفي حال العودة يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة و تضاعف العقوبة<sup>2</sup>.

بالنسبة لجريمة البناء غير مطابق لمواصفات رخصة البناء بعد تأكد الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية من عدم مطابقة الرخصة لمواصفات رخصة البناء المسلمة فلها أن تقرر إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً في أجل تحدده هذه الجهة.

في حال عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر في الأجل المحددة، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي المختصين بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 77 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، السابق ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 79 من القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها، السابق ذكره.

<sup>3</sup> أنظر المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، السابق ذكره.

## ثانيا: العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها في القانون 08-15:

بالعودة إلى القانون رقم 08-15 نجد أن المشرع الجزائري أورد جزاءات لمرتكبي الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون.

بالنسبة لجريمة عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء فتتمثل العقوبة المقررة لها بموجب المادة 78 من القانون 08-15 في غرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار 50.000 دج إلى مائة ألف دينار 100.000 دج.<sup>1</sup>

أما بالنسبة لجريمة الربط غير القانوني للبناية بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء، نجد المادة 88 من نفس القانون نصت على العقوبة المقررة لها و تتمثل في غرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار 50.000 دج إلى مائة ألف دينار 100.000 دج، و في حالة العودة تضاعف الغرامة، كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف و ذلك بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، و أن يتحمل هذا الأخير المصاريف.<sup>2</sup>

جريمة التصريح بعدم إنتهاء الأشغال و التي تتمثل العقوبة المقررة لها في غرامة من عشرة آلاف دينار 10.000 دج إلى خمسين ألف دينار 50.000 دج، وفي حالة العودة تضاعف الغرامة وهذا طبقا لما جاء في نص المادة 92 من نفس القانون.<sup>3</sup>

## ثالثا: العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية:

يتمتع القاضي الجزائري بدور هام في ردع الجرائم الواقعة على المناطق المحمية كالجرائم الواقعة على الممتلكات الثقافية العقارية و الجرائم الواقعة على المناطق السياحية و كذا الجرائم على الأقاليم ذات الميزة الطبيعية.

<sup>1</sup> أنظر المادة 78 من القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، السابق ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 88 من القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، السابق ذكره.

<sup>3</sup> أنظر المادة 92 من القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، السابق ذكره.

## 1 - العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بالمتلكات الثقافية العقارية:

تنص المادة 99 من القانون رقم 98-04 المتعلقة بحماية التراث الثقافي على ما يلي "يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لمتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة و للعقارات المشمولة في المنطقة المحمية، أ، إعادة تأهيلها أو ترميمها أو إضافة إليها أو إستصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها، بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون، بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار، تطبق العقوبة نفسها على كل من يباشر أشغالا مماثلة في عقارات مصنفة أو غير مصنفة ومشمولة تقع في محيط قطاعات محفوظة".<sup>1</sup>

## 2 - العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بالمناطق السياحية:

بالعودة إلى القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المناطق السياحية نجد أنه أقر بموجب المادة 44 منه عقوبة الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة مالية تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 300.000 دج لكل من يقوم بأشغال تهيئة، أو يستغل مناطق التوسع و المناطق السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية و للقواعد المنصوص عليها في هذا القانون.<sup>2</sup>

في حالة عدم إحترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط و مختلف وثائق البناء و التعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة، يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة مالية تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تضاعف العقوبة، وهذا طبقا

<sup>1</sup> أنظر المادة 99 من القانون رقم 98-04، المؤرخ في 20 صفر عام 1419، الموافق 15 يونيو سنة 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ج. عدد 44، صادر في 22 صفر عام 1419.

<sup>2</sup> أنظر المادة 44 من القانون 03-03، المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003، المتعلق بمناطق التوسع و المناطق السياحية، ج.ر.ج. عدد 11، صادر في 18 ذو الحجة عام 1423 الموافق 19 فبراير سنة 2003.

لما ورد في نص المادة 50 من القانون رقم 03-03،<sup>1</sup> "بالجوع إلى القانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة نجد المادة 79 تنص على ما يلي: "يعاقب كل من يبني أو يغير أو يهين أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية تتراوح بين خمسين ألف دينار 50.000 دج و مائة ألف دينار 100.000 دج و بالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بإحدى العقوبتين".<sup>2</sup>

إضافة إلى قانون رقم 03-03 و القانون رقم 99-01 نجد القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه نص في المادة 43 منه على عقوبة تتمثل في الحبس من ستة أشهر إلى سنة و بغرامة مالية تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين لكل من يقوم بالبناء في المناطق المهددة، أي في المناطق الشاطئية التي تكون التربة و الخط الشاطئي هشين و معرضين للانحراف.<sup>3</sup>

### 3 – العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بالأقاليم ذات الميزة الطبيعية:

يعتبر البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها دون رخصة جريمة يعاقب عليها بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج إلى 50.000 دج وفي حالة العود تطبق عقوبة الحبس من شهر واحد إلى ستة أشهر.<sup>4</sup>

بالرجوع إلى القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة نجد أنه يعاقب على جريمة البناء في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى بعقوبة الحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبغرامة مالية من

<sup>1</sup> أنظر المادة 50 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المناطق السياحية، السابق ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 44 من القانون رقم 99-01، مؤرخ في 19 رمضان عام 1419، المحددة للقواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر.ج.ج عدد 02 صادر في 23 رمضان عام 1414.

<sup>3</sup> أنظر المادة 43 من القانون 02-02، المؤرخ في ذي القعدة عام 1422 الموافق ل 5 فبراير سنة 2002، المتعلق بحماية الساحل و تثمينه، ج.ر.ج.ج عدد 10، صادر في 29 ذو القعدة عام 1422 الموافق ل 12 فبراير 2002.

<sup>4</sup> خمار الفاضل، مرجع سابق، ص 165.

300.000 دج إلى 600.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تضاعف العقوبة، و هذا طبقا لما جاء في نص المادة 70 منه.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: الدعاوى التي يختص بها القاضي الجزائي:

إن مباشرة أشغال البناء خلافا لما تقتضيه قواعد العمران المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير أو القوانين ذات الصلة به، يعتبر مخالفة لتشريع البناء، و تتخذ هذه المخالفات أشكالا متعددة و ترتب جزاءات مختلفة نذكرها كالاتي:

#### أولا: المخالفات المرتكبة و الإجراءات المتخذة بشأنها:

مخالفات رخصة البناء، شأنها شأن بقية الجرائم المادية تعان وتثبت، ثم يتابع مرتكبوها، و تقرر بعد ذلك جهة الحكم عقوبة بشأنها طبقا للجزاءات المقررة قانونا على من وقعت عليه المسؤولية الجزائية، و كيفية متابعة هذه المخالفات و الجزاءات المقررة لها و المسؤولية المترتبة عنها.

#### 1 – البناء و محاولة البناء بدون رخصة والتدابير المتخذة بشأنها:

نصت المادة 79 من القانون 08-15 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، المؤرخ في 20 جويلية 2008، بحيث "يعاقب بغرامة من خمسين ألف 50.000 دج إلى مائة ألف 100.000 دج كل من يشيّد أو يحاول تشييد بناية بدون رخصة و في حالة العودة يعاقب المخالف بمدة تتراوح من ستة أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة".

فيما يخص الإجراءات المتخذة في هذا الصدد فإن المادة 76 مكرر 4 من القانون 04-05 المعدل و المتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير تنص على أنه عندما ينجز البناء بدون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات

<sup>1</sup> أنظر المادة 70 من القانون رقم 04-20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج. عدد 84، صادر في 17 ذو القعدة عام 1425 الموافق ل 29 ديسمبر سنة 2004.

المخالفة،<sup>1</sup> و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المتخصصين في أجل لا يتعدى إثنين و سبعين 72 ساعة.

في هذه الحالة و مراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام إبتداء من تاريخ تسليم محضر المخالفة.

## 2 – عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء و التدابير المتخذة بشأنها:

إن عدم إحترام صاحب الرخصة لمخططات البناء و عدم تطابق البناية مع الرخصة يشكل مخالفة يعاقب عليها القانون، حيث تنص المادة 76 مكرر 5 على ما يلي: " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء للرخصة يحزر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهات القضائية المختصة، كما ترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة".

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما هدم البناء جزئيا أو كليا في أجل محدد.

## 3 – عدم إتمام البنايات في الآجال المحددة في رخصة البناء:

هي جريمة مستحدثة بموجب القانون 08-15 في المادة 78 منه وهي تقتضي أن يتحصل المخالف على رخصة البناء في أول وهلة، تحدد آجال إنجاز الأشغال إلا أن المستفيد من الرخصة لا يقوم بإتمام البناء و الأشغال في الآجال المحددة فيها، رغم أن المادة 19 من نفس القانون تنص على أنه "عند إنتهاء الآجال الممنوحة، يمكن لصاحب البناية غير المتممة و المتحصل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز..."<sup>2</sup>، و يقصد بإتمام إنجاز البناية حسب المادة 02 فقرة 04 من القانون سالف الذكر الإنجاز التام للهيكل و الواجهات و الشبكات و الهيئات التابعة لها.

<sup>1</sup> عمار عوايدي، مرجع سابق، ص 156.

<sup>2</sup> أنظر المادة 19 من القانون 08-15 السابق ذكره.

### ثانيا: طبيعة المخالفات التي تمس رخصة البناء:

إذا لم يحترم صاحب الرخصة قواعد البناء أو أحكام الرخصة و تعدى على الملكية العقارية طبقا للمادة 386 من قانون العقوبات.

في حالة البناء دون رخصة فإن المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 تسمح للإدارة برفع شكوى ضد الباني ولها الحق في القيام بالهدم دون اللجوء إلى القضاء، بعد إثبات المخالفة من طرف شرطة التعمير.

نصت المادة 77 من القانون 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض أو تجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها و يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة".<sup>1</sup>

### ثالثا: التكييف القانوني و الجزاءات المقررة لرخصة البناء:

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها إلى جنائيات و جنح و مخالفات وفيما يخص الجرائم المتعلقة برخصة البناء، فمن خلال النصوص القانونية الجزائية الخاصة بالتهيئة و التعمير سواء في أحكام القانون 90-29 و المرسوم التشريعي 94-07 أو بعد صدور النصوص العمرانية الجديدة و المتعلقة بالمناطق المحمية التي ذكرت سلفا، فإننا نميز بين حالتين:<sup>2</sup>

**أولهما:** الأصل أن مخالفة قواعد التهيئة و التعمير كالبناء بدون ترخيص أو المخالفة لأحكامها فإنها تكيفها على أساس أنها جنح و تتراوح عقوبتها ما بين 30.000 دج إلى 300.000 دج، كما يمكن الحبس لمدة من شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة و هذا طبقا لنص المادة 77 من القانون 90-29، السابق ذكره و المرسوم التشريعي 94-07 ذكر سلفا في حالة إرتكاب المخالفات في المواقع المتعلقة بالأراضي

<sup>1</sup> أنظر المادة 77 من القانون 90-29 المعدل و المتمم، السابق ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 73 من القانون 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، السابق ذكره.

العامة أو القابلة للتعمير المعرفة بمفهوم المادتان 20 و 21 من القانون 90-25، المتعلق بالتوجيه العقاري و كذا المواد 19 و ما يليها و المواد 39 و ما يليها من القانون 90-29 و الذي يحدد قوامها طبقاً لأدوات التهيئة و التعمير و من الأراضي التي يقتضيها التشريع حسب طبيعتها القانونية.

في حال العودة، يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنة و تضاعف الغرامة، أما بخصوص المطابقة فقد نصت المادة 82 من القانون 08-15 على أنه "يعاقب بغرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج كل من يشغل أو يشغل قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة مطابقة".<sup>1</sup>

ثانيتها: جنح مشددة و هذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع الخاصة والمتعلقة بالمناطق المحمية والمعرفة طبقاً لنص المادة 22 من القانون 90-29 و المواد 43 و 49 من نفس القانون و التي صدرت من أجل حمايتها و تهيئتها و ترقيتها وتسييرها، من القوانين الخاصة بها حيث تنص المادة 44 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية على أنه "يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة، و بغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 300.000 دج أو هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون"،

كما تنص المادة 47 منه أنه "يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين و بغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليون دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو إستغلال مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية خلافاً لأحكام هذا القانون".

تنص المادة 43 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تشمينه على أنه "يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنة و بغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 30 فقرة 02 من هذا القانون"، الخاصة بمنع البناءات و المنشآت في المناطق الشاطئية.

<sup>1</sup> أنظر المادة 82 من القانون 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، السابق ذكره.

## المطلب الثاني: إختصاص القاضي المدني:

يختص القاضي المدني في النزاعات بين الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص، و يكون ذلك أثناء تنفيذ الأشغال، فقد لا يحترم صاحب الرخصة أحكام و بنود الرخصة أثناء الانجاز فيعتدي على الأملاك المجاورة فتلحق هذه الأشغال ضررا شخصي ومباشر للغير.

## الفرع الأول: إختصاص قاضي الموضوع بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة

### البناء:

تقوم الدعوى على أساس وجود خرق لقواعد العمران و مخالفة بنود الرخصة من قبل صاحب الرخصة و تلحق ضرر شخصي و مباشر بالغير و لا تناقش في هذه الحالة مسألة شرعية الرخصة أو محتواها، فقد يقوم المستفيد من رخصة البناء بإقامة طابق فيحجب النور و الهواء عن جاره أو فتح مطل لملكية الغير على مسافة لا تقل عن مترين أو إخلاله بقيود الإرتفاع المقررة قانونا بموجب المادتين 709-711 من القانون المدني وللقاضي المدني إذا أثبت الضرر الحكم بالتعويض المناسب الذي لحق الغير إذا ما طلب منه الخصم ذلك.<sup>1</sup>

قررت المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 1985/5/29 أنه "من المقرر قانونا أنه لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة لا تقل عن مترين، ومن ثم فإن النأي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه، ولما كان من الثابت في قضية الحال، أن الخبير أثبت أن الطاعن فتح مطلات مواجهة لجاره تقل عن مترين فان قضاة الموضوع الذين منعوا الطاعن من فتح النوافذ المطلة على جاره طبقوا صحيح القانون".<sup>2</sup>

يطرح على القاضي المدني عدة حالات نذكر منها:

<sup>1</sup> ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال السنة الجامعية 2007-2008، ص73.

<sup>2</sup> قرار رقم 33909 بتاريخ 1985/5/29، المجلة القضائية سنة 1992، العدد4، ص22.

## أولاً: حالة مطالبة الغير المعتدي على ملكيته بالبناء عليها بدون رخصة:

إذا إعتدي على الغير بالبناء على ملكيته بدون رخصة فله حق أن يرفع دعوى أمام القضاء العادي للمطالبة بالهدم و التعويض.

## ثانياً: حالة مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام و بنود رخصة البناء:

إذا خالف صاحب رخصة البناء أحكامها و مقتضياتها و نتج عن هذه المخالفة أضرار للغير فيكون مخالف لقواعد التهيئة و التعمير و كذا قواعد القانون المدني فيكون مسئولاً مدنيا تجاه الغير و يلتزم بالتعويض جبرا للضرر ذلك لأن التراخيص بالبناء تمنح لطالبا بشرط عدم المساس بحقوق الغير، فكل فعل أيا كان يرتكبه الشخص و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض طبقا لما نصت عليه المادة 124 من القانون المدني "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه و يسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

## الفرع الثاني: إختصاص قاضي الإستعجال العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء:

الإستعجال هو ضرورة الحصول على الحماية القانونية العاجلة دون المساس بأصل الحق، فهي إجراء وقتي الغرض منها الحصول على حماية قضائية و وقتية لحين الفصل في الموضوع،<sup>1</sup> فعنصر الإستعجال هو الذي يحدد الجهة القضائية المختصة والإجراءات المتبعة أمامها.

يختص قاضي الإستعجال بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء كتوقيف أشغال البناء في الحالة ما إذا سببت للغير ضرر.

<sup>1</sup> عثمان ياسين على، إجراءات إقامة الدعوى الإدارية في دعوى الإلغاء و التعويض، دراسة تحليلية مقارنة منشورات الحلبي الحقوقية الطبعة الأولى، 2011، ص257.

طبقا لإجتهادات المحكمة العليا التي قررت "أن القيام بالأشغال بدون ترخيص يمنح للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرت عناصر الإستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي للأمر بوقف الأشغال".<sup>1</sup>

ففي هذه الحالة لا يشترط رفع دعوى في الموضوع لقبول الدعوى الإستعجالية بل يكفي إثبات أن البناء قد تم دون ترخيص إداري، و ترفع دعوى أمام القسم الإستعجالي العام أو أمام الإستعجال العقاري.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: الدعاوى التي يختص بها القضاء المدني:

إن منازعات رخصة البناء التي يختص بها القضاء المدني هي التي يتنازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص، حول مدى إحترام أحكام و بنود رخصة البناء عند الإنجاز كالتعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلا بشرط أن يلحق هذه الأشغال ضررا شخصيا و مباشرة للغير، طبقا لقاعدة القانون المدني و أن لا يتنازع هؤلاء في شرعية الرخصة أو في محتواها الأمر الذي يخول للمتضرر إما الحق في رفع دعوى إستعجالية و إما اللجوء لقاضي الموضوع للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، و لهذا نتطرق في هذا الموضوع لما يلي:

### أولا: إختصاص قاضي الموضوع:

في هذا الصدد فإننا نفرق بين حالتين تطرح أمام القاضي العادي فنجد:<sup>3</sup>

#### 1 - حالة مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام و بنود الرخصة:

إن إقامة البناء على خلاف أحكام و مقتضيات رخصة البناء و عندما يسبب أضرار للغير فإنه يكون مخالفا لقواعد التهيئة و التعمير، من ناحية ثانية لقواعد القانون المدني في باب المسؤولية المدنية، الأمر الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا رقم 984 الصادر بتاريخ 1994/09/01، نشرة القضاء، العدد 51، ص 75.

<sup>2</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة 2014، ص 377.

<sup>3</sup> أنظر المادتان 142 و 709 من القانون المدني الجزائري.

للمرخص له بالبناء إتجاه الغير كعدم مراعاة الإرتفاع القانوني المقرر بشكل يتنافى وتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة إقامة البناء على أرض مملوكة للغير.

إن الترخيص بالبناء يمنح تحت طائلة الحفاظ و عدم المساس بحقوق الغير<sup>1</sup>، على أساس المادة 124 من القانون المدني، ليحكم هذا الأخير بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه تماشياً مع أحكام رخصة البناء، كما يجوز له الحكم بالتعويض المناسب عن الضرر الذي لحق بالغير إذا ما طلب منه الخصم ذلك و في هذا الصدد فإن المحكمة العليا قررت ما يلي: " قيود المحكمة إلحاق الضرر بالغير(الجار) القضاء بإزالة مصدر الضرر (المادة 691 من القانون المدني) من المقرر قانوناً أنه على المالك ألا يتعسف في إستعمال حقه إلى حد الضرر بملك الجار"، في قرار آخر "قيود الملكية فتح مطل على الجار يقل عن مترين، لا يجوز (المادة 709 من القانون المدني) من المقرر قانوناً أنه لا يجوز للجار أن يكون له على الجار مطلاً مواجهها على مسافة تقل عن مترين و من ثم فإن النأي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه".<sup>2</sup>

نصت المادة 4 من القانون 03-03 السالف الذكر، على أن الجمعيات المؤسسة في إطار القانون المتعلق بالتوسع السياحي أن تتأسس كطرف مدني للمطالبة بالتعويضات الناجمة عن الضرر الحاصل بسبب البناء بدون رخصة،<sup>3</sup>

## 2 - حالة مخالفة أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة و التعمير:

حينما تكون أعمال البناء المرخص بها مصدر الضرر مطابقة لأحكام رخصة البناء و كانت هذه الأخيرة مخالفة لقواعد التهيئة و التعمير، فإنه حسب المادة 13 و 480 من القانون الفرنسي، لا يمكن الحكم ضد صاحب بناية تمت وفقاً لبنود رخصة البناء بأية إلزام، إلا إذا تم إلغاء هذه الرخصة مسبقاً أمام جهات القضاء الإداري و عليه يكون لغير

<sup>1</sup> السبتي محمد، مرجع سابق، ص 68.

<sup>2</sup> قرار رقم 90943، صادر عن المحكمة العليا، مؤرخ في 16/06/1992، مجلة قضائية، 1995، العدد الأول.

<sup>3</sup> أنظر المادة 4 من القانون 03-03، المتعلق بمناطق التوسع و المناطق السياحية، السابق الذكر.

المتضرر منها دعوتان، دعوى إبطال رخصة البناء أو إلغاؤها لتجاوز السلطة أمام القاضي الإداري ثم اللجوء إلى القاضي المدني لإصلاح الضرر الناتج عن المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء من جراء الأشغال التي أنجزت وفقا لهذه الرخصة الملغاة. وهو الأمر المعمول به في القضاء الجزائري، حسب ما أكده جميع القضاة، وذلك تطبيقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية طبقا للمعيار العضوي، وهذا لإعتبار أن رخصة البناء هي قرار إداري مشروع صادر عن جهة إدارية مختصة و القاضي المدني غير مؤهل لإلغائها، مما يستدعي الأمر التصريح بعدم الإختصاص النوعي.<sup>1</sup>

### ثانيا: الدعاوى الإستعجالية:

إذا ما توفرت الشروط المنصوص عليها في المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الساري المفعول، و هما الشرطان التقليديان للدعوى الإستعجالية المتمثلان في عنصر الإستعجال و هو كل عمل قد يؤدي إلى أضرار يصعب جبرها وتداركها في المستقبل، و عدم المساس بأصل الحق أي أن لا يمس موضوع النزاع بأصل الحق لأن هذا الأخير من إختصاص قاضي الموضوع، الأمر الذي يخول للقاضي الإستعجالي إصدار أوامر وقتية تكون معجلة النفاذ بقوة القانون، و غالبا ما يكون أمام الحالات التالية:

#### 1 – توقيف أشغال البناء بالرخصة:

ذلك في حالة تسبب القائم بالبناء بضرر للغير، لعدم إحترامه شروط رخصة البناء الأمر الذي يخول للغير رفع دعوى إستعجالية لوقف أشغال البناء أمام القاضي الإستعجالي و لكن يشترط الإجتهد القضائي لقبول دعواه أن يكون قد رفع دعوى في الموضوع، لأن إجراء التوقيف للأشغال يكون إجراء وقتي إلى حين الفصل في الموضوع.

<sup>1</sup> السبتي محمد، مرجع سابق، ص108.

## 2 – توقيف أشغال البناء بدون رخصة:

في حالة رفع دعوى وقف أشغال البناء الذي يكون بدون رخصة، هنا يشترط رفع دعوى في الموضوع لقبول الدعوى الإستعجالية بل بمجرد ثبوت البناء دون ترخيص تقبل الدعوى.<sup>1</sup>

من التطبيقات القضائية للمبدأ المذكور سالفاً، الأمر الإستعجالي الصادر عن محكمة غرداية القسم الإستعجالي جاء فيه الأمر للمدعي عليه بتوقيف أشغال بناء الجدار فوراً مع الأمر بالإنفاذ المعجل ذلك لكون المدعي عليه قام ببناء جدار على مساحة ليست ملكاً له حارماً بذلك المدعي من حق الإرتفاق و دون الحصول على رخصة مسبقة مخالفاً بذلك قواعد التهيئة و التعمير، إضافة لهذا نجد قرارات المحكمة العليا الذي جاء فيها أن القيام بالأشغال دون ترخيص يمنح للمتضرر حق رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرت عناصر الإستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي للأمر بوقف الأشغال.

### المبحث الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.

#### المطلب الأول : إختصاص قاضي الإستعجال الإداري.

يعتبر قضاء الإستعجال جزء لا يتجزأ من القضاء الإداري و نظراً لتعدد العلاقات بين الإدارة و المواطن و كذا كثرة النزاعات التي تثور بينهم يتم اللجوء إلى عرض هذه القضايا على قاضي الإستعجالي و ذلك عندما يتطلب الأمر حماية قضائية عاجلة إذ يلعب القضاء الإستعجالي دوراً مهماً في حل المنازعات الناتجة عن رخصة البناء.

<sup>1</sup> رزوقي ليلي، مرجع سابق، ص03.

قسمنا هذا المطلب إلى فرعين حيث سنتناول في (الفرع الأول) دعوى وقف التنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء و (الفرع الثاني) سنتطرق فيه إلى وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: دعوى وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء.

ما يميز تراخيص أعمال البناء كونها قابلة للتنفيذ رغم الطعن فيها بالإلغاء، غير أن ترك هذه الميزة على إطلاقها يمكن أن يلحق الضرر و يصعب أو يستحيل تداركه فإجراءات الطعن بالإلغاء قرارات الترخيص بالبناء تتطلب وقتا طويلا لصدور قرار قضائي وجاهي، مما يجعل بعض الوضعيات تفلت من الرقابة القضائية في حينها كالقيام بأعمال البناء المرخص لها قانونا.<sup>2</sup>

فمن أجل تلاقي مثل هذه الوضعيات المحرجة وضع المشرع الجزائري آلية قانونية تدعى تدابير وقف القرار المطعون فيه أجاز بمقتضاها للمدعى أن يتقدم بدعوى أمام القاضي الإستعجالي طلبا منه وقف القرار المطعون فيه للشروط و الإجراءات التي يحددها القانون.<sup>3</sup> حيث نصت المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية بتنفيذ القرار المتنازع فيه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر ببناء على طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار ".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عمراني سميرة ، أمزال سلمى ، مرجع سابق ص 55.

<sup>2</sup> نويري عبد العزيز، رقابة القضاء الإداري في رخصة البناء، "دراسة تطبيقية"، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان: المنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل الجزائر، 2008، ص92.

<sup>3</sup> كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016، ص.

<sup>4</sup> القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المادة 833.

كما أجازت المادة 919 من نفس القانون لقاضي الإستعجال الأمر بوقف تنفيذ القرارات الإدارية أو الآثار المترتبة عنها متى كانت ظروف الإستعجال تبرر ذلك و متى ظهر له من خلال إجراء التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار .

هكذا يتوجب لقبول طلب وقف التنفيذ تراخيص أعمال التعمير و البناء توافر شرطين أساسيين إن تخلف أحدهما عد الطلب مرفوضاً، دون أن يكون لهذا الرفض تأثير على ما سوف يصدر من حكم أو قرار في الدعوى الرامية إلى إلغاء قرار الترخيص بالبناء أو الهدم، هما اقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء قرار الترخيص بالبناء و شرط الاستعجال الجدي.

#### أولاً: إقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء قرار الترخيص بالبناء .

المقصود هنا أن يطلب رافع الدعوى إلغاء وقف التنفيذ لأن نفاذ القرار قد يؤدي إلى نتائج سيتعذر تداركها و ضرر كبير يصعب رده من طرف الطاعن و الحكمة من هذا الشرط واضحة لأن طلب وقف التنفيذ لا يعدو أن يكون طعناً في القرار المطلوب إلغائه و كأصل عام يشترط لقبول دعوى وقف تنفيذ قرار الترخيص بالبناء ضرورة اقترانه بدعوى إلغاء هذا القرار،<sup>1</sup> وقد عبر المشرع عن ذلك صراحة في المادة 834 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية : " لا يقبل طلب وقف تنفيذ القرار الإداري ما لم يكن متزامناً مع دعوى مرفوعة في الموضوع، أو في حالة التظلم".<sup>2</sup>

تطبيقاً لذلك قضت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 16 جوان 1990 بأنه: "من المستقر عليه قضاء أن القضاء الإداري لا يمنح وقف تنفيذ قرار إداري مالم يكن مسبقاً بدعوى مرفوعة ضده في الموضوع و من ثم فإن القرار المستأنف

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 89.

<sup>2</sup> المادة 834 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق.

ضده القاضي بوقف الأشغال الجارية على قطعتي الأرض المتنازع عليها بناء على مقرر إدراجها دون وجود دعوى البطلان يستوجب الإلغاء".

كما قضى مجلس الدولة في القرار الصادر بتاريخ 2003/01/07 بأنه: " حيث يثبت من عناصر الملف أن النزاع يتعلق بقرار فردي يرجع الفصل إلى مجلس الدولة، لكن حيث من الثابت أن إجراء وقف التنفيذ يشكل طبقاً لأحكام المادة 283 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، إجراءً تبعياً لدعوى أصلية لبطلان القرار محل الطلب بما أن الدعوى لم ترفع فيتعين رفض الطلب شكلاً.<sup>1</sup>"

يمكن رفع دعوى وقف التنفيذ دون إنتظار رد الإدارة على التظلم الإداري فقد أجاز المشرع في نص المادة 834 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية قبول دعوى وقف التنفيذ في حالة رفع التظلم إلى السلطة الإدارية مصدرة قرار الترخيص بالبناء أو الهدف من إقرار ذلك تفادي مسارعة الإدارة في تنفيذ قرار خلال المدة الممنوحة لها للرد على التظلم والمقدرة بشهران، و هي مدة معتبرة بإمكان الإدارة إستغلالها لتنفيذ قرارها وبالتالي فرض سياسة الأمر الواقع على كل من المضرور من هذا القرار و القاضي الإداري".<sup>2</sup>

عندما يكون التظلم شرطاً لازماً لقبول دعوى الموضوع فإن دعوى وقف التنفيذ الإستعجالية لا يشترط فيها تقديم التظلم لأن عنصر الإستعجال في الدعوى يفرض استبعاد مثل هذا الشرط وهو ما أشار إليه المشرع الجزائري في عدة مواد من بينها المادتين 939 و 940 من نفس القانون، وعرفه التطبيق القضائي الجزائري، حيث قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1985/12/28 بأنه: " متى كان التدبير الإستعجالي يمتاز بطابع السرعة التي يتطلبها الإجراء وجب عدم إخضاع الدعوى

<sup>1</sup> عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، طبعة 2012، ص 254.

<sup>2</sup> كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 90

الإستعجالية للطعن الإداري المسبق ومن ثم إعفاءها منه دون التقيد بالأجل المنصوص عليه...<sup>1</sup>."

رغم اشتراط اقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء تراخيص بالبناء، إلا أن هذا الشرط غير مفيد من الناحية العملية مادام أن المشرع الجزائري أجاز رفع دعوى وقف التنفيذ دون انتظار رد الإدارة على التظلم الإداري و بالتالي يبقى أمام الطاعن إثبات شرط الإستعجال الجدي في الدعوى الرامية إلى وقف تنفيذ تراخيص البناء و هو الشرط الذي فصله.<sup>2</sup>

### ثانيا: شرط الإستعجال الجدي.

أشارت المواد 920، 921، 922 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إلى حالة الإستعجال التي تقوم بمجرد وجود وضعية يخشى أن تصبح غير قابلة للإصلاح كما هو الحال عند زوال أو تغير الوقائع التي تسبب الضرر.<sup>3</sup>

إن تنفيذ تراخيص أعمال البناء من شأنها خلق وضعيات ضارة بالطاعن يتعذر تداركها أو إصلاح الأضرار الناشئة عنها في المستقبل إذا ما ألغي القرار المطعون فيه.<sup>4</sup>

طبقا لاجتهاد قضاء مجلس الدولة الجزائري، يتوافر شرط الإستعجال كما كان من شأن القرار أن يسبب للمدعى أضرار يصعب جبرها في حال إلغاء القرار أو كلما كان الضرر الناشئ عن تنفيذ القرار جسيما و يستحيل إصلاحه حيث ينبغي أن يؤسس وقف

<sup>1</sup> مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الأنظمة القضائية المقارنة المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، ج1، الجزائر 2005، ص177.

<sup>2</sup> كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص91.

<sup>3</sup> مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص136.

<sup>4</sup> كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص91.

التنفيذ على أوجه جدية من شأنها أن تحدث شكوكا فيما يخص الفصل النهائي في النزاع.<sup>1</sup>

كما يجوز لمجلس الدولة إستنادا لنص المادة 912 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن يأمر بوقف التنفيذ بطلب المستأنف عندما يكون تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه من شأنه إحداث عواقب يصعب تداركها و بالتالي فسح المجال لإجتهد القاضي الإداري عند النظر في طلب وقف التنفيذ و ذلك بتقدير النتائج التي قد تحصل من تنفيذ القرار الإداري كإجراء الهدم مثلا، انطلاقا من الوقائع المقدمة من قبل الطالب، وهو الأمر الذي يبرز تباين القرارات الصادرة في هذا الخصوص بين الشدة والمرونة فإذا كانت وضعية الطالب غير مشروعة اعتبر القاضي أن تنفيذ القرار ليس من شأنه إحداث نتائج يصعب تداركها.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: أثر وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء .

بعد معاينة القاضي الإداري الإستعجالي وجود أسباب جديد تبرر إلغاء قرار الترخيص بالبناء أمام قاضي الموضوع، يأمر بوقف التنفيذ القرار لتقادي التبعات التي يمكن أن تترتب من تنفيذه لذلك يكون لوقف التنفيذ أثر مباشر سواء بالنسبة للمستفيد من قرار الترخيص بالبناء (أولا) أو بالنسبة للإدارة (ثانيا) وهو ما نشرحه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> قرارات مجلس الدولة الصادرة بتاريخ 14 أوت 2002 و 30 أبريل 2002، مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، 2002، ص 221 و ما بعدها.

<sup>2</sup> قيس دريني، العقوبة في مجلة التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستر، قانون البيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تونس، 2010، ص 99.

<sup>3</sup> كمال محمد، مرجع سابق، ص 25.

### أولاً: بالنسبة للمستفيد من القرار.

يتعين على الشخص المستفيد من قرار الترخيص بالبناء والذي صدر أمر قضائي بوقف تنفيذه عدم مباشرة أعمال البناء وإلا سيعامل معاملة الباني غير المرخص له، مما يترتب عليه المتابعة القانونية من خلال العقوبات الجبائية والإدارية و في المقابل على الإدارة احترام إجراء وقف التنفيذ إلى غاية صدور قرار نهائي في الموضوع، كما هي الحال عند قيام الإدارة بهدم المباني المرخص لها قانوناً باعتبار أن خطأ الإدارة في تطبيق البناء وارد.

فتطبيقاً لذلك قضى مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 2004/05/11 بأنه حيث أنه بموجب مذكرة مودعة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة قام المدعو ..... بإعادة السير في الدعوى بعد إنجاز خبرة ..... حيث أنه يزعم كونه مالكا للعقار كائن .... في سنة ..... تقدم لدى مصالح البلدية من أجل طلب رخصة البناء ب ..... وبعد دراسة الملف تحصل على رخصة البناء من طرف رئيس البلدية.

و بتاريخ ..... بلغ بأمر وقف الأشغال بحجة أنه لا يحوز على رخصة بذلك والتزم بذلك، ثم بلغ بقرار هدم البناية فرفع دعوتين الأولى إستعجالية من أجل توقيف الهدم والثانية في الموضوع، و بموجب أمر قضائي إستعجالي تم توقيف الهدم، غير أن مصالح البلدية قامت بالهدم، ثم أصدرت الغرفة الإدارية قراراً برفض الدعوى لعدم تأسيس بحجة أنه قام بالبناء خارج السياج و بعد إستئناف القرار صدر قرار عن مجلس الدولة بتعيين خبير من أجل التحقق من وجود خرق من عدمه بالنسبة لصاحب البناء وإنتهى الخبير إلى ما يلي: " نسبة الأشغال وصلت إلى 60%، إحترام المعني لمخطط التنظيم و إحترام السياج وإحترام الرخصة".

حيث أنه ونظرا لكل هذه العناصر يعتبر قرار رئيس البلدية المتضمن إلغاء رخصة البناء تعسفيا كونه إتخذ في شكل تجاوز سلطة و يتعين إذا إبطاله، و اعتمادا على الخبرة.... الحكم على البلدية بأن تدفع مبلغ ... عن الهدم ... مصاريف الخبرة.<sup>1</sup>

### ثانيا: بالنسبة للإدارة.

تلتزم الإدارة بعدم تنفيذ قرارها الذي صدر أمرا إستعجاليا بوقفه إلى غاية الفصل في موضوع دعوى الإلغاء بموجب قرار قضائي نهائي، و متى خالفت ذلك تكون في وضعية المتجاوز للسلطة و بالتالي تتحمل المسؤولية عن أعمالها الضارة القانونية والمادية كما هي الحال عند إمتناع البلدية الترخيص بالبناء لطالبه، صدر حكم أو قرار قضائي بمشروعية طلبه.<sup>2</sup>

فمن بين صور إمتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام و القرارات القضائية التحايل على تنفيذ الحكم أو القرار، بحيث تصدر قرار نقصد به الإلتفاف حول الحكم أو القرار الصادر ضدها قاصدة عدم تنفيذه، مما يمثل تهريا غير مباشر من التنفيذ الأمر الذي يوصم معه هذا القرار، الإنحراف بالسلطة و إساءة إستعمالها و يجعله حريا للطعن فيه بالإلغاء.<sup>3</sup>

طبقا للأحكام المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، تلتزم الإدارة بإصدار قرار جديد يتضمن منح الترخيص بالبناء و في حالة إمتناعها يجوز للقاضي الإداري الأمر بالغرامة التهديدية مع تحديد تاريخ سريان مفعولها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء و الهدم، مجلة الفقه و القانون، مجلة شهرية مغربية تعنى بالدراسات الشرعية و القانونية، العدد 03 يناير 2013، ص 09.

<sup>2</sup> نويري عبد العزيز، رقابة القضاء الإداري في رخصة البناء، مرجع سابق، ص 97.

<sup>3</sup> كمال محمد، مرجع سابق، ص 97.

<sup>4</sup> المادة 981 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

## المطلب الثاني: اختصاص قاضي الموضوع الإداري في منازعات رخصة البناء .

رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري و بالتالي يمكن أن يثار مسألة تتعلق بمدى مشروعية هذا القرار و بطبيعة الحال إذا تم إثبات وجود سبب غير مشروع سواء عن طريق دعوى الإلغاء ( الفرع الأول) أو عن طريق دعوى التعويض ( الفرع الثاني).

### الفرع الأول: إختصاص القاضي الإداري في دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء .

سنتطرق (أولا) إلى شروط قبول دعوى الإلغاء و (ثانيا) سنحاول تبيان أوجه إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء، لقبول دعوى إلغاء القرار الإداري المتعلق برخصة البناء يجب توفر عدة شروط تتمثل فيما يلي:

#### أولا: شروط قبول دعوى الإلغاء :

### 1 – الشرط المتعلق بالقرار المتضمن رخصة البناء :

تكيف تراخيص البناء من الناحية القانونية و تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية.<sup>1</sup>

فالقرار الإداري هو ذلك العمل القانوني الصادر من السلطات الإدارية في الدولة بإرادتها المنفردة و الملزمة و ذلك بقصد إحداث آثار قانونية و ذلك عن طريق إنشاء مراكز قانونية أو حالات قانونية عامة أو خاصة أو تعديلها أو إلغائها بهدف تحقيق أهداف المصلحة العامة في نطاق الوظيفة الإدارية في الدولة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير، مرجع سابق، ص23.

<sup>2</sup> عوايدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، نظرية الدعوى الإدارية طبعة 1992، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 357.

## 2 - الشروط الواجب توفرها في الطاعن:

### أ - الصفة:

لم يعرف المشرع الجزائري الصفة في القانون 08-09، و ترفع الدعوى أمام القضاء الإداري من قبل طالب رخصة البناء الذي تم رفض طلبه أو الذي لحقه ضرر من الجهة المختصة و يجب أن يكون المدعى متمتعاً بالصفة أي أن يكون مركزه سليماً يخوله هذه الإمكانية و هو ما نصت<sup>1</sup> عليه المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".<sup>2</sup>

### ب - المصلحة:

يقصد بها المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية و جاء النص عليها في المادة 130 من القانون 08-09 فكل شخص طبيعي تتوفر فيه مصلحة شخصية ومباشرة له الحق في رفع الدعوى، أما الأشخاص المعنوية العامة لها سلطة إلغاء القرار الإداري بالسحب و الأشخاص المعنوية الخاصة لها حق التأسيس كطرف مدني أمام القضاء الجزائري.<sup>3</sup>

### ح - الأهلية:

نعني بالأهلية هنا أهلية التصرف و هي أهلية التقاضي، إذ لا يقبل الطعن إلا من ذي أهلية و بالتالي فالطعن من ناقص أو عديم أهلية بل يجب تمثيله بممثله القانوني

<sup>1</sup> خليفة حسينة، أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017، ص 44.

<sup>2</sup> المادة 13 من قانون 08-09 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. مرجع سابق.

<sup>3</sup> خليفة حسينة، أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها، مرجع سابق، ص 45.

أي ( الولي، الوصي، القيم) هذا بالنسبة للشخص الطبيعي أما بالنسبة للشخص المعنوي فإنه يتمتع بحق التقاضي و ذلك عن طريق ممثله القانوني.<sup>1</sup>

### 3 – شرط التظلم و الميعاد:

بالرجوع إلى قانون التهيئة و التعمير رقم 90-29 و في مادته 63 نجدها تنص على: " يمكن طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع بها برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حال سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".<sup>2</sup>

فالمشرع الجزائري بمقتضى هذه المادة أجاز اللجوء للنظام السابق و ترك للمعني الخيار أما تقديم التظلم أو رفع دعواه مباشرة أمام القضاء المختص، بمعنى أن التظلم بموجب القانون 90-29 أصبح إختياريا بعدما كان وجوبيا أما القانون 08-09 في المادة 830 لم يعد يأخذ بالتظلم المسبق كشرط لقبول الدعوى أمام المحاكم الإدارية، فالمعني بالقرار الإداري له أن يتقدم بتظلمه إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الآجال المحددة قانونا كما له أن يباشر دعواه دون تقديم أي تظلم ماعدا الحالات المحددة بموجب قانون خاص، و كقاعدة عامة عدم لزوم التظلم في المنازعات الإدارية ذلك لتخفيف العبئ على المتقاضين و يرفق التظلم الإداري بعريضة رفع الدعوى كما أشار المرسوم التنفيذي 15-19 في مادته 62 بأنه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية و تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوم، وللطالب إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم رد الجهة الإدارية

<sup>1</sup> عمراني سميرة، أمزال سلمى، مرجع سابق، ص61.

<sup>2</sup> المادة 63 من 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق.

خلال المدة التي تلي إيداع الطعن و تأمره مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد سواء بالإيجاب أو الرفض المبرر خلال 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن.<sup>1</sup>

#### 4 - شرط الإختصاص القضائي:

بتقحصنا لقانون التهيئة و التعمير 90-29 نجد أنه لم ينص على الجهة القضائية المختصة للنظر في دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء، إذن يجب العودة إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، طبقا لما جاء في المادة 801 منه فإن الطعن ضد القرارات الصادرة عن ر.م.ش.ب أو الوالي يكون أمام المحاكم الإدارية، أم الطعن في القرارات الصادرة عن الوزير المكلف بالعمران تكون أمام مجلس الدولة و هذا طبقا لما جاء في نص المادة 901 من نفس القانون، أي أن في حالة ما إذا كان ر.م.ش.ب أو الوالي هما المختصين بمنح رخصة البناء فالطعن بإلغاء القرار المتضمن هذه الأخيرة يكون أمام المحاكم الإدارية و إذا كان من إختصاص الوزير المكلف بالعمران فالطعن بالإلغاء يكون أمام مجلس الدولة.<sup>2</sup>

#### ثانيا: أوجه إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء.

إن دعوى الإلغاء هي الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة، و سلطة القاضي فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار و هل هو متفق مع قواعد القانون أم لا، من ثمة إلغاؤه إذا كان مخالف للقانون و ليس للقاضي الإداري أن يقرر حقوق المدعي المعني برخصة البناء و إنما يقتصر دوره فقط في إلغاء القرار غير المشروع و عندما يقبل القاضي الإداري الطعن شكلا لتوافر جميع الشروط

<sup>1</sup> خليفة حسينة، مرجع سابق، ص 47.

<sup>2</sup> عمراني سميرة، أمزال سلمى، مرجع سابق، ص 61، 62.

اللازمة لقبوله يبحث عن مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية فيقوم بإلغاء القرار إذا كان ركن أو أكثر من أركانه معيب و تتمثل العيوب في:<sup>1</sup>

## 1 – عدم المشروعية الخارجية:

### أ – عيب عدم الاختصاص:

يقوم القاضي الإداري بإلغاء القرار الإداري برخصة البناء المطعون فيه إذا ما توصل إلى أن ركن الإختصاص تعثره عيوب و هو عدم القدرة على ممارسته عمل قانوني لكونه من إختصاص شخص آخر و يكون القرار الإداري معيبا من حيث الإختصاص نتيجة عدم القدرة القانونية لسلطة من السلطات الإدارية على إصدار قرار إداري ما لأنه لا يدخل في نطاق ما تملكه من صلاحيات مقررة قانونا.

### ب – عيب الشكل و الإجراءات:

يتمثل عيب الشكل في عدم إحترام القواعد الإجرائية الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كليا أو جزئيا.<sup>2</sup>

يقصد بشكل المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري أي القالب المادي الذي يفرغ فيه، إذ قد يكون كتابيا أو شفويا، صريحا أو ضمنيا كما يتضمن توقيعا أو تسبيبا، ويظهر عيب الشكل في حالة إغفال السلطة المختصة تسليم رخصة البناء بقرارها بالرفض أو تأجيل منحها معللا كما نصت المادة 62 الفقرة 02 من القانون 90-29 و في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي إتخذته السلطة المختصة أن يكون معللا و حماية الحقوق و الحريات الجماعية و الفردية و ضمان المصلحة العامة فقد ينص

<sup>1</sup> خليفة حسينة، مرجع سابق، ص49.

<sup>2</sup> خليفة حسينة، المرجع نفسه، ص51.50.

القانون أو التنظيم على إجراءات و أشكال معينة، يؤدي عدم إحترامها إلى إصابة القرار بعيب مما يسمح للقاضي الإداري باتخاذ وجه لإلغائه.<sup>1</sup>

## 2 – عدم المشروعية الداخلية:

### أ – عيب مخالفة القانون.

إن مخالفة القانون من الجهات المختصة بإصدار القرارات الفردية في مجال العمران يشمل القوانين و النصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني فقيدها المشرع الجهة المختصة بمنح رخصة البناء بالالتزام بما هو منصوص عليه قانوناً،<sup>2</sup> و من ذلك المادة 62 من القانون 90-29 التي تنص على: "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون و يثبت هذا العيب إذا قامت الجهة المختصة بعمل يحرمه القانون أو إمتنعت عن عمل يوجب القانون والقاضي الإداري في هذه الحالة تكون مراقبته موضوعية فيتم مطابقة محل القرار الإداري الصادر من الإدارة لأحكام القانون."<sup>3</sup>

مثال ذلك ما جاء في نص المادة 52 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19 والتي نصت على ما يلي: "لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو شغل الأراضي في طور المصادقة عليه و الذي تجاوز مرحلة التحقيق أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك...".<sup>4</sup>

<sup>1</sup> د. محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، ص 172.

<sup>2</sup> خليفة حسينة، مرجع سابق، ص 51، 52.

<sup>3</sup> المادة 62 من قانون 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق.

<sup>4</sup> عمراني سميرة، أمزال سلمى، مرجع سابق، ص 66، 67.

## ب - عيب إنعدام السبب:

قد ترفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء على أساس مشروع البناء يقع في الأماكن المحمية المذكورة في المادة 69 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و عيب إنعدام السبب في القرارات الإدارية هو عيب من عيوب عدم شرعية القرارات الإدارية و يصيب و يشوب ركن السبب في القرارات و يجعله حالة وسبب و وسيلة من أسباب الحكم بالإلغاء في دعوى الإلغاء.<sup>1</sup>

## ج - عيب الإنحراف بالسلطة:

" نقصد به العيب الذي يصيب و يشوب القرار الإداري في ركن الهدف "

تتحرف الإدارة العامة بالسلطة حينما تسيء إستعمال ما تتمتع به من إمتيازات السلطة العامة من خلال سعيها لتحقيق أهداف و أغراض و غايات غير مشروعة وبالتالي يتعد صاحب السلطة في إصدار القرار على تحقيق المصلحة العامة و يسعى لتحقيق أغراض شخصية و القاضي في هذه الحالة يميز بين الباعث و الدافع و ليس من السهل على القاضي التعرف على هذا العيب.<sup>2</sup>

**الفرع الثاني: إختصاص القاضي الإداري في دعوى التعويض المتعلقة برخصة**

**البناء .**

إضافة إلى إختصاص القاضي الإداري بدعوى الإلغاء نجد أنه يختص أيضا بدعوى التعويض و يمكن تعريف دعوى التعويض بأنها: الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها و يرفعها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية و طبقا لشكليات

<sup>1</sup> خليفة حسينة، مرجع سابق، ص 52.

<sup>2</sup> عمراني سميرة، أمزال سلمى، مرجع سابق، ص 67.

الإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض الكامل و العادل اللازم للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار .

من هذا سنتطرق إلى تبيان شروط قبول دعوى التعويض في مجال رخصة البناء .

### أولاً: شروط قبول دعوى التعويض في مجال رخصة البناء :

لكي تقبل دعوى التعويض أمام الجهات القضائية المختصة يجب توفر شروط وإجراءات مقررة لقبولها و تتمثل في ما يلي شروط وجود قرار إداري سابق، شرط الصفة و المصلحة، شرط الإختصاص و شرط الميعاد.

#### 1 – وجود قرار إداري سابق :

يعتبر وجود قرار إداري مسبق من الشروط الشكلية لقبول دعوى التعويض الإدارية و بما أن ترخيص أعمال البناء تكيف من الناحية القانونية على أنها قرارا إداريا فإنه من الطبيعي أن يكون موضوع دعوى التعويض محل المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج من إجراء تطبيق قرار إداري.

#### 2- شرط الصفة و المصلحة:

إن دعوى التعويض تعد من الدعاوي الشخصية إن يستلزم أن يكون لرافع الدعوى مصلحة مباشرة و شخصية،<sup>1</sup> فالقاضي الإداري لا يقبل دعوى التعويض إلا إذا كانت مرفوعة من قبل صاحب الحق الذي أصابه الضرر بفعل النشاط الإداري الضار وإذا رفعت من طرف نائب أو وكيل له يجب إثبات صفتهم.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عمراني سميرة، أمزال سلمى، مرجع سابق، ص 69.

<sup>2</sup> عوابدي عمار، مرجع سابق، ص 596.

### 3 - شروط الإختصاص:

بالرجوع إلى قوانين التهيئة و التعمير نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى التعويض المتعلقة برخصة البناء مما يستلزم العودة إلى القواعد العامة أي قانون إجراءات المدنية و الإدارية و منه طبقا لنص المادة 800 فقرة 2 فإنه عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى فيعود الإختصاص إلى المحاكم الإدارية<sup>1</sup> و الإستئناف أمام مجلس الدولة و هذا حسب نص المادة 902 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.<sup>2</sup>

نستنتج من خلال المادتين 800 فقرة 2 و المادة 92 أعلاه أن كل القرارات الإدارية المتعلقة برخصة البناء تكون محل دعوى التعويض أمام المحاكم الإدارية سواء تم إصدارها من قبل ر.م.ش.ب بصفته ممثلا للدولة أو ممثلا للبلدية.<sup>3</sup>

### 4 - شرط الميعاد:

يعتبر شرط الميعاد في دعوى التعويض شرط وجوبي إلزامي وهو من النظام العام و لا يجوز الإتفاق على مخالفته.<sup>4</sup>

تنص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية "يحدد الطعن أمام المحاكم الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري ...".

<sup>1</sup> المادة 800 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 08-09 السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 902 من القانون 08-09 السابق ذكره .

<sup>3</sup> عمراني سميرة، أمزال سلمى، مرجع سابق، ص 70.

<sup>4</sup> المادة 829 من القانون 08-09، السابق ذكره .

نستنتج من المادة أعلاه أن ميعاد رفع دعوى التعويض المترتب عن رخصة البناء أمام المحكمة الإدارية المختصة يكون خلال 4 أشهر.

### ثانياً: أسس قيام المسؤولية الإدارية:

لقيام المسؤولية الإدارية يجب تحقق خطأ ضرر للغير.

#### 1 - خطأ الإدارة:

خطأ الإدارة هو أن تقوم بعمل مادي أو إداري و يكون هذا العمل أو القرار الإداري مخالفاً لنصوص القوانين و المراسيم التطبيقية التي كان لابد على الإدارة مراعاتها في نشاطها الإداري.<sup>1</sup>

فيما يخص رخصة البناء خطأ الإدارة يتمثل في منح الرخصة، أو رفض منحها، أو سحبها للرخصة، و ذلك بطريقة غير مشروعة.

#### أ - خطأ الإدارة في منح الرخصة:

ذلك بأن تقوم الإدارة بمنح رخصة بناء غير مشروعة و مخالفة للنصوص التشريعية و التنظيمية المعمول بها، وتحدث هذه الرخصة ضرراً بالغير فيحق لهذا الأخير أي المتضرر أن يرفع دعوى و أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحق به.<sup>2</sup>

مثال عن ذلك: أن تمنح السلطة المختصة رخصة بناء لعقار يحجب إرتفاعه رؤية أشعة الشمس بالنسبة للجار و هذا ما يعرف بمضار الجوار في هذه الحالة يمكن لذوي الصفة و المصلحة رفع دعوى التعويض على مستوى المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عليي زهية، مرجع سابق، ص66.

<sup>2</sup> بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص100-101.

<sup>3</sup> كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير، مرجع سابق، ص138.

## ب - خطأ الإدارة في رفض منح رخصة البناء :

يشترط لقيام المسؤولية الإدارية في رفضها منح رخصة البناء أن يكون هذا الرفض غير مشروع و غير مسبب و بالتالي يحق لصاحب الطلب أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب هذا الرفض.<sup>1</sup>

مثال ذلك: أن تقوم الإدارة برفضها دون مبرر منح رخصة البناء بالتالي يحق للمتضرر رفع دعوى التعويض أمام القضاء الإداري.<sup>2</sup>

## ج - خطأ الإدارة في سحب رخصة البناء :

من المقرر قانوناً إستحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه الإدارة ويكون منتجا للحقوق.<sup>3</sup>

لا يمكن سحب رخصة البناء إلا إذا كان إرتكب صاحب الرخصة لفعل مخالف لمواصفات رخصة البناء المتحصل عليها، ففي غير هذه الحالة يعتبر سحب الرخصة تجاوز و تعسف في إستعمال السلطة و يحق للمتضرر أن يرفع دعوى و يطالب بالتعويض.<sup>4</sup>

## 2 - حصول الضرر :

إن مسؤولية الإدارة في تعويض الأفراد لا تقوم بمجرد وقوع الخطأ إنما يجب أن يتسبب هذا الخطأ بضرراً أو أضرار متعددة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> بن ناصر سامية، حدوش مليكة، مرجع سابق، ص 62.

<sup>2</sup> منصور نور، مرجع سابق، ص 53.

<sup>3</sup> بريفوش سعيد، ناتوري سمير، مرجع سابق، ص 28.

<sup>4</sup> كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير، مرجع سابق، ص 140.

<sup>5</sup> عليي زهية، مرجع سابق، ص 68.

و الإدارة تتحمل مسؤولية إصلاح الأضرار الناتجة عن جميع قراراتها غير المشروعة و منها المتعلقة برخصة البناء.<sup>1</sup>

### ثالثا: شروط الضرر القابل للتعويض:

يعتبر الضرر ركن أساسي لقيام مسؤولية الإدارة، و بهذا فان الضرر في المسؤولية المعمارية للإدارة العامة لديها شروط لا بد من توفرها للتعويض،<sup>2</sup> و تتمثل فيما يلي:

#### 1 - أن يكون الضرر حقيقيا:

فالضرر يتحقق بوقوعه و إثباته، فبالتالي القاضي الإداري في مادة التعمير و البناء لا يأخذ بالضرر الإحتمالي، كالإدعاء بضياح فرصة إقتصادية تتمثل في تفويت فرصة في بيع البناية لو أنجزت في وقتها و هذا بسبب تجميد البت في طلب الترخيص بالبناء.<sup>3</sup>

#### 2 - أن يكون الضرر ماديا:

يقصد بالضرر المادي "ذلك الذي يصيب الشخص في حق أو مصلحة مالية، و يتمثل في إلحاق خسارة أو تفويت كسب مالي".<sup>4</sup>

في حالة الترخيص بالبناء لا يمكن الإدعاء بالضرر المعنوي فالتمسك بهذا النوع من الضرر يعتبر أمرا في غاية الصعوبة،<sup>5</sup> نظرا لصبغته الذاتية.

<sup>1</sup> قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012-2013، ص96.

<sup>2</sup> مهدي زرولو، ابراهيم فنديس، مرجع سابق، ص74.

<sup>3</sup> كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير، مرجع سابق، ص144.

<sup>4</sup> عليي زهية، مرجع سابق، ص68.

<sup>5</sup> كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص146.

### 3 – أن يكون الضرر ثابتا و مباشرا:

يقصد بأن يكون الضرر ثابتا هو أن يكون الضرر مؤكدا على وجه اليقين، سواء وقع أو يقع حتما.<sup>1</sup>

أن يكون مباشرا أي لا بد أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ أو النشاط الإداري.<sup>2</sup>

القاضي الإداري لا يأخذ إلا بالضرر اللاحق بصاحب البناء و بالتالي لا تقبل دعوى المهندس المعماري المشرف على الانجاز.<sup>3</sup>

#### رابعا: الآثار المترتبة عن دعوى التعويض:

يتمثل التعويض الذي يحكم به القاضي الإداري في مادة التعمير إما في صورة التعويض العيني، أو في صورة التعويض النقدي،<sup>4</sup> شرط إثبات خطأ الإدارة و الإصابة بضرر مادي جراء هذا الخطأ.

**1 – التعويض العيني:** يتمثل التعويض العيني في إعادة الحال إلى ما كان عليه، فمثلا يحق للمتضرر من جريمة البناء بدون رخصة بالمطالبة بالتعويض عينا و ذلك بإعادة الحال إلى ما كان عليه، عن طريق الهدم.

**2 – التعويض النقدي:** هو التعويض المقضي به في الدعاوي الإدارية غالبا، باعتبار أن كل الأضرار يمكن تقييمها نقدا (و ذلك بالنظر إلى حجم الضرر)، و يمكن لمبلغ التعويض أن يدفع مرة واحدة أو على أقساط.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> بريفوش سعيد، ناتوري سمير، مرجع سابق، ص 144.

<sup>2</sup> عليي زهية، مرجع سابق، ص 69.

<sup>3</sup> عوابد شهرزاد، سلطة الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016، ص 283.

<sup>4</sup> مهدي زولو، الراهيم فنيديس، مرجع سابق، ص 78.

<sup>5</sup> بريفوش سعيد، ناتوري سمير، مرجع سابق، ص 60.

## خلاصة الفصل الثاني.

تعد رخصة البناء قرار إداري فردي صادر عن جهة إدارية مختصة، و تعتبر آلية رقابة قبلية في مجال التعمير، فهي تعتبر من أهم الرخص العمرانية، نظرا للأهمية البالغة التي تتميز بها سواء بالنسبة للفرد أو للمجتمع ككل.

تنور بشأنها العديد من المنازعات، يختص القضاء الإداري بالنظر فيها إذا تعلق الأمر بإلغاء القرار المتعلق برخصة البناء، أو بدعوى التعويض، أو برفع دعوى إستعجاليه أمام القاضي الإداري الإستعجالي في حالة توفر ظروف و شروط الإستعجال.

نجد أيضا أن القاضي الجزائي يختص بالنظر في الدعاوي المرفوعة أمامه بشأن الجرائم المتعلقة برخصة البناء و توقيع جزاءات على مرتكبيها.

## خاتمة

من خلال البحث في موضوع رخصة البناء في التشريع الجزائري و محاولة الإجابة على الإشكالية المطروحة، قمنا بتقديم أهم مفاهيم رخصة البناء، و كذا تبيان المنازعات التي تثار بشأن هذه الرخصة.

تبين لنا أن لهذه الرخصة أهمية بالغة سواء بالنسبة للفرد أو بالنسبة للمجتمع ككل، فهي تعد من أهم الرخص العمرانية، حيث إعتبرها المشرع الجزائري أداة رقابة قبلية في مجال التعمير.

تعتبر رخصة البناء قرار إداري فردي يصدر عن جهة إدارية مختصة، تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، و ذلك متى تم تقديم طلب من طرف الأشخاص المعنية المنصوص عليهم قانونا، و متى إستوفى طلبهم جميع الشروط المطلوبة.

يتم التحقيق في طلب رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للبلدية إذا كان الإختصاص بمنح رخصة البناء يعود إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، و من طرف الشباك الوحيد الولاية في حالة ما إذا كان الإختصاص بمنح الرخصة يعود إلى الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها، و ذلك بالموافقة، أي منح رخصة البناء، أو برفض منح الرخصة، أو بتأجيل البت في الطلب لمدة لا يجوز أن تتجاوز سنة واحدة.

في حالة عدم إقتناع المعني بالقرار المتعلق برخصة البناء، أو في حالة سكوت الإدارة عن الرد على طلب الحصول على رخصة البناء، يمكن للمعني اللجوء إلى التظلم الإداري إختياريا قبل اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة.

بالرغم من ترسانة النصوص القانونية التي وضعها المشرع في مجال التهيئة والتعمير، إلا أن الواقع العملي يكشف عن تعدد الجرائم المرتكبة بخصوص هذه الرخصة، مما يجعلها محلا لعدة نزاعات.

باعتبار رخصة البناء قرار إداريا صادرا عن جهة إدارية مختصة، فإن القضاء الإداري حتما سيكون مختصا بالنظر في المنازعات التي تثار بشأنها، و ذلك إما بإلغاء القرار المتعلق بالرخصة، أو الحكم بالتعويض المناسب.

متى توفرت ظروف الإستعجال يتم اللجوء إلى قاضي الإستعجال الإداري للمطالبة بوقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء، و ذلك لتفادي وقوع أضرار يصعب تداركها من جراء تنفيذ القرار.

كما يختص القضاء الجزئي في منازعات رخصة البناء، و ذلك عند خرق قواعد العمران و مخالفة بنود الرخصة من طرف المرخص له بالبناء، بتوقيع جزاءات على مرتكبي الجرائم المتعلقة برخصة البناء، تتمثل في الحبس و دفع غرامات مالية، أو إحدى العقوبات.

من خلال ما تطرقنا إليه في هذا العمل المتواضع، نستنتج أن المشرع الجزائري قد وفق لمعالجة المنازعات التي يمكن أن تحدث بمناسبة القيام بأعمال البناء و الأشغال التابعة له إلى حد كبير.

## قائمة المصادر و المراجع

أولاً: المصادر:

### - النصوص التشريعية و التنظيمية:

- قانون الاجراءات المدنية.
- قانون الاجراءات الجزائية.
- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990.
- قانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر.ج.ج عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل و متمم.
- قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت سنة 2004، ج.ر.ج.ج عدد 51، صادر في 15 غشت سنة 2004، يعدل و يتمم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- قانون رقم 82-02 مؤرخ في 6 فبراير سنة 1982، يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر.ج.ج عدد 6، صادر في 9 فبراير سنة 1982.
- مرسوم تشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 مايو سنة 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري ومهنة المهندس، ج.ر.ج.ج عدد 32، صادر في 25 مايو 1994.
- قانون رقم 04-06 مؤرخ في 14 غشت سنة 2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 ج.ر.ج.ج عدد 51، صادر في 15 غشت 2004.
- القانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج عدد 44، صادر في أول شعبان عام 1429 الموافق ل 3 غشت سنة 2008.
- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج.ر.ج.ج عدد 7، صادر في 22 ربيع الثاني الموافق ل 12 فبراير سنة 2015.

- مرسوم تنفيذي 91-176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411، الموافق لـ 28 مايو 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسلم ذلك ج.ج.ر.ج عدد 26، صادرة في 18 ذو القعدة 1411.(ملغى)

### ثانيا: المراجع:

#### أ- الكتب:

#### ـ باللغة العربية:

- 1- أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه و تنظيم أعمال البناء من الوجهة الجنائية و المدنية و الإدارية، دار النهضة العربية، القاهرة مصر، 1996.
- 2- إقلولي، أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضارية و وسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة النشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 3- د.محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، د.ط.
- 4- حامد شريف، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية الطبعة الثانية 1994، الإسكندرية مصر.
- 5- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة 2015، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، 2015.
- 6- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، نظرية الدعوى الإدارية طبعة 1992، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 7- عثمان ياسين على، إجراءات إقامة الدعوى الإدارية في دعوى الإلغاء و التعويض، دراسة تحليلية مقارنة منشورات الحلبي الحقوقية الطبعة الأولى، 2011.
- 8- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، د، ط دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة 2005.

9- عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، طبعة 2012.

10- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، د،ط، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2014.

11- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الأنظمة القضائية المقارنة المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، ج1، الجزائر 2005.

– باللغة الفرنسية:

Morland Deviller, Droit de l'urbanisme, Edition ESTEM, Paris, 1936.

ب – الأطروحات و المذكرات الجامعية:

– أطروحات الدكتوراه:

1- باي يزيد عربي إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة العمرانية و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة 2014/2015.

2- عبد الناصر عبد العزيز على السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق جامعة المنصورة، مصر 2011.

3- عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر 2007.

4- عوابد شهرزاد، سلطة الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016.

5- كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016.

6- كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016.

### – مذكرات الماجستير:

1- بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.

2- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

3- تاكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.

4- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص دولة و مؤسسات عمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2016-2017.

5- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

- 6- محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2001-2002.
- 7- قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012-2013.
- 8- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال السنة الجامعية 2007-2008.

### – مذكرات الماستر:

- 1- حمادي سهام، أجدد ليلة، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012.
- 2- خليفة حسينة، أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017.
- 3- فرج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق جامعة المدية، 2011/2012.
- 4- قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء و منازعتها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015.
- 5- عمروش حياة، عمروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات المحلية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013.

- 6- عمرانى سميرة، أمزال سلمى، رخصة البناء فى التشريع الجزائرى، مذكرة لنيل شهادة الماستر فى الحقوق، شعبة القانون الإقتصادى للأعمال، تخصص قانون عقارى، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، سنة 2016/2017.
- 7- عليلي زهية، المنازعات المتعلقة بقرارات التعمير الفردية، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقارى، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2012.
- 8- مهدي زولو، ابراهيم فنيديس، أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر فى الحقوق، تخصص قانون إدارى، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2015-2016.
- 9- طاع الله فوزى، كريش مليكة، رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها فى التشريع الجزائرى، مذكرة لنيل شهادة ماستر فى القانون، قسم القانون العام، تخصص إدارة ومالية، جامعة محند أولحاج، بوية، 2014-2015.

#### ثالثا: المقالات.

- 1- بوضياف عمار، منازعات التعمير فى القانون الجزائرى، رخصة البناء و الهدم، مجلة الفقه و القانون، العدد الثالث، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تبسة، 2013.
- 2- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم فى التشريع الجزائرى، مجلة المفكر، العدد الثالث، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
- 3- عزري الزين، النظام القانونى لرخصة البناء فى التشريع الجزائرى، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2005.
- 4- نويرة عبد العزيز، رقابة القضاء الإدارى فى رخصة البناء، "دراسة تطبيقية"، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان: المنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل الجزائرى، 2008.

## الفهرس

العنوان	الصفحة
مقدمة	
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء.....	1
المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء.....	2
المطلب الأول: تعريف رخصة البناء وتبيان أهميتها.....	2
الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.....	2
الفرع الثاني: أهمية رخصة البناء.....	4
المطلب الثاني: أهداف وخصائص رخصة البناء.....	5
الفرع الأول: أهداف رخصة البناء.....	5
الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء.....	6
أولاً: صدور قرار إداري بالبناء من جهة إدارية مختصة.....	6
ثانياً: أن يكون قراراً قلمياً.....	7
ثالثاً: اشتغال الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.....	7
رابعاً: إحترام قرار رخصة البناء لأدوات التهيئة و التعمير.....	8
المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء.....	8
الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء.....	8
أولاً: تشييد بنايات جديدة.....	9
ثانياً: تمديد البنايات الموجودة.....	9
ثالثاً: تغيير بناء.....	10
رابعاً: إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.....	10
الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء.....	11
المبحث الثاني: إجراء الحصول على رخصة البناء.....	12
المطلب الأول: الملف التنظيمي المطلوب.....	12
الفرع الأول: مضمون ملف طلب الرخصة.....	13

- 18..... الفرع الثاني: الأشخاص المعنية بطلب رخصة البناء
- 22..... الفرع الثالث: إيداع ملف طلب الرخصة
- 23..... المطالب الثاني: جمع الآراء التقنية للمصالح المعنية
- 23..... الفرع الأول: مضمون التحقيق في طلب الرخصة
- 24..... الفرع الثاني: الجهات المختصة للتحقيق في طلب الرخصة
- 26..... الفرع الثالث: المصالح المستشارة أثناء التحقيق
- 27..... المطالب الثالث: البت النهائي
- 27..... الفرع الأول: الموافقة لطلب رخصة البناء
- 29..... الفرع الثاني: الرفض المؤسس لرخصة البناء
- 30..... الفرع الثالث: تأجيل طلب رخصة البناء
- 32..... خلاصة الفصل الأول
- 33..... الفصل الثاني: منازعات رخصة البناء في الأملاك الخاصة
- 34..... المبحث الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي
- 34..... المطالب الأول: إختصاص القاضي الجزائي
- 34..... الفرع الأول: جرائم رخصة البناء
- 35..... أولاً: جريمة البناء في ملك الغير
- 35..... 1- الركن المادي لجريمة البناء في ملك الغير
- 35..... 2- الركن المعنوي لجريمة البناء في ملك الغير
- 36..... ثانياً: جريمة البناء بدون رخصة
- 36..... 1- الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة
- 37..... أ- فعل البناء
- 37..... ب - عدم وجود ترخيص
- 37..... 2- الركن المعنوي لجريمة البناء بدون رخصة
- 38..... ثالثاً: مخالفات المرخص له بالبناء
- 38..... 1- مخالفة قواعد قانون التعمير
- 39..... 2- مخالفة رخصة البناء

- أ- عدم مراعاة المواصفات التقنية والمادية لمشروع البناء.....40
- ب - عدم وضع الإعلان القانوني (اللافتة).....40
- ج - عدم الإستعانة بمهندس معماري و آخر مدني في القيام بأعمال البناء.....40
- الفرع الثاني: العقوبات المقررة على مخالفة قواعد البناء.....41**
- أولاً: العقوبات المنصوص عليها في القانون 90-29.....41**
- ثانياً: العقوبات المنصوص عليها في القانون 08-15.....42**
- ثالثاً: العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية.....42**
- 1 - العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بالمتلكات الثقافية العقارية.....43
- 2 - العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بالمناطق السياحية.....43
- 3 - العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بالأقاليم ذات الميزة الطبيعية.....44
- الفرع الثالث: الدعاوى التي يختص بها القاضي الجزائري.....45**
- أولاً: المخالفات المرتكبة و الإجراءات المتخذة بشأنها.....45**
- 1 - البناء و محاولة البناء بدون رخصة و التدابير المتخذة بشأنها.....45
- 2 - عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء و التدابير المتخذة بشأنها.....46
- 3 - عدم إتمام البناءات في الآجال المحددة في رخصة البناء.....46
- ثانياً: طبيعة المخالفات التي تمس رخصة البناء في الأملاك الخاصة.....47**
- ثالثاً: التكيف القانوني و الجزاءات المقررة لرخصة البناء.....47**
- المطلب الثاني: إختصاص القاضي المدني.....49**
- الفرع الأول: إختصاص قاضي الموضوع.....49**
- أولاً: حالة مطالبة الغير المعتدى على ملكيته بالبناء عليها بدون رخصة.....50**
- ثانياً: حالة مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام وبنود رخصة البناء.....50**
- الفرع الثاني: إختصاص قاضي الاستعجال.....50**
- الفرع الثالث: الدعاوى التي يختص بها القاضي المدني.....51**
- أولاً: إختصاص قاضي الموضوع.....53**
- ثانياً: الدعاوى الإستعجالية.....53**

- 54.....المبحث الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
- 54.....المطلب الأول: إختصاص قاضي الاستعجال الإداري
- 55.....الفرع الأول: دعوى وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء
- 56.....أولاً: إقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء
- 58.....ثانياً: شرط الإستعجال الجدي
- 59.....الفرع الثاني: أثر وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء
- 60.....أولاً: بالنسبة للمستفيد من القرار
- 61.....ثانياً: بالنسبة للإدارة
- 62.....المطلب الثاني: إختصاص قاضي الموضوع الإداري في منازعات رخصة البناء
- الفرع الأول: إختصاص القاضي الإداري في دعوى الإلغاء
- 62.....المتعلقة برخصة البناء
- 62.....أولاً: شروط قبول دعوى الإلغاء
- 62.....1 - الشرط المتعلق بالقرار المتضمن رخصة البناء
- 63.....2 - الشروط الواجب توفرها في الطاعن
- 63.....أ - الصفة
- 63.....ب - المصلحة
- 63.....ج - الأهلية
- 64.....3 - شرط التظلم و الميعاد
- 65.....4 - شرط الإختصاص القضائي
- 65.....ثانياً: أوجه إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء
- 66.....1 - عدم المشروعية الخارجية
- 66.....أ - عيب عدم الإختصاص
- 66.....ب - عيب الشكل و الإجراءات
- 67.....2 - عدم المشروعية الداخلية
- 68.....أ - عيب مخالفة القانون
- 68.....ب - عيب إنعدام السبب

- ج - عيب الإنحراف بالسلطة.....68
- الفرع الثاني: إختصاص القاضي الإداري في دعوى التعويض
- 68..... المتعلقة برخصة البناء
- 69..... أولاً: شروط قبول دعوى التعويض في مجال رخصة البناء
- 69..... 1 - شروط وجود قرار إداري سابق
- 69..... 2 - شرط الصفة و المصلحة
- 70..... 3 - شرط الإختصاص
- 70..... 4 - شرط الميعاد
- 71..... ثانياً: أسس قيام المسؤولية الإدارية
- 71..... 1 - خطأ الإدارة
- 71..... أ - خطأ الإدارة في منح الرخصة
- 72..... ب - خطأ الإدارة في رفض منح الرخصة
- 72..... ج - خطأ الإدارة في سحب الرخصة
- 72..... ح حصول الضرر
- 73..... ثالثاً: شروط الضرر القابل للتعويض
- 73..... 1 - أن يكون الضرر حقيقياً
- 73..... 2 - أن يكون الضرر مادياً
- 73..... 3 - أن يكون الضرر ثابت ومباشر
- 74..... رابعاً: الآثار المترتبة عن دعوى التعويض
- 74..... 1 - التعويض العيني
- 74..... 2 - التعويض النقدي
- 75..... خلاصة الفصل الثاني
- خاتمة.
- قائمة المصادر و المراجع.
- الفهرس.