

تسليم رخصة البناء للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز

The Deliverance of the Building Permit for the Agricultural Investor Concessionaire

ط/د سعد بلحاج ، جامعة عمار ثليجي الأغواط

belhadj.saad@gmail.com

تاريخ القبول: 2019/09/30

تاريخ الإرسال: 2018/12/14

الملخص:

رخصة البناء هي وثيقة رسمية تمنح لشخص طبيعي أو معنوي لغرض إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته ، تصدرها سلطة مختصة بعد موافقة المصالح التقنية بمديرية البناء والتعمير بعد إتباع إجراءات معينة، يعد طلب الحصول على رخصة لبناء إجراء أولي وضروري لا بد منه ، ويحق للمستثمر الفلاحي صاحب الامتياز الحصول على رخصة البناء بعد حصوله على ترخيص من مدير أملاك الدولة للولاية ، ويكون مرتبط بترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم بدوره إدارة أملاك الدولة بذلك كإجراء سابق والزامي قبل الحصول على رخصة البناء.

الكلمات المفتاحية:

رخصة البناء ، التهيئة والتعمير ، المستثمر الفلاحي ، أملاك الدولة

Abstract

A building permit is an official document granted to a natural or legal person for the purpose of establishing a new building, whatever its importance, issued by a competent authority after the approval of the technical departments of the Directorate of Building and Construction. Following the application of certain procedures, the application for a license to build is a preliminary and a necessary procedure. To obtain a building permit, one must first get a license from the state's property manager. It is relied to a prior authorization from the National Bureau of Agricultural Lands, which in turn informs the management of State property as a prior and mandatory measure before obtaining a building permit.

Keywords:

building permit, construction and reconstruction, agricultural investor, state property.

مقدمة:

يعتبر البناء والتشييد والعمران بصفة عامة قطاع حساس ومهم لدى كل دول العالم نظرا للدور الكبير الذي يلعبه في تطور الحضارات البشرية عبر مختلف العصور ، ولأن السياسة العمرانية تهدف إلى تهيئة المدن ورفقيها، ولها تأثير كبير على مختلف قطاعات الحياة، السياسية والاقتصادية ، والاجتماعية ، والإدارية ، فلقد اهتمت جل التشريعات الدولية والوطنية بهذا القطاع الحساس والمهم وذلك بتنظيمه في قوانين وتنظيمات خاصة

والجزائر على غرار دول العالم أعطت اهتمام كبير لهذا المجال ، خاصة في مجال البناء ، ونضرا لما لهذا الأخير من خصوصية فإن المشرع الجزائري نظم هذا العمل بقوانين خاصة به تميزه عن غيره ، بحيث جعل رخص البناء أهم عناصر البناء نظرا لخطورة هذا التصرف وما قد ينجر عنه في حالة عدم الترخيص به ، ونظرا للأهمية البالغة التي تتمتع بها رخصة البناء، والزامية الحصول عليها قبل القيام بأعمال البناء بمختلف أنواعها ، وكذا الخصائص التي تتمتع بها هذا ما دفع بنا إلى المحاولة الإحاطة بمفهومها ، وهذا ما يستوجب علينا أن نعرض إلى تعريفها، ونطاق تطبيقها، وصولا إلى المنازعات التي تتعلق بها.

المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء

رخصة البناء هي عبارة عن إجراء ضروري مسبق وشرطا أساسيا قبل الشروع في أعمال البناء ، يهدف هذا الإجراء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها ومتطلبات المصلحة العامة المنظمة في قانون التهيئة والتعمير¹ ، وعلية سيتم التطرق إلى تعريف رخصة البناء في المبحث الأول ، ثم إلى إجراءات الحصول عليها في مبحث ثاني.

المطلب الأول تعريف رخصة البناء:

باستقراءنا للمواد التي تنص على رخصة البناء سواء في القانون 29/90 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير² ، أو في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المحدد للكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،³ لا نجد أي تعريف لرخصة البناء ، غير أن نص المادة 52 فقرة 01 من القانون 29/90 تنص على ما يلي: "تشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".⁴

كما تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه: "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة و

¹ - عبد الرحمان عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2007 ، ص 569.

² - القانون رقم 29/90 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية عدد 52 ، سنة 1990.

³ - المرسوم التنفيذي ، رقم 19/15 ، المؤرخ في 2015/01/25 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، جريدة رسمية رقم 07 ، سنة 2015.

⁴ - المادة 52 من القانون رقم 29/90 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير .

الاستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبنائية والشبكات المشتركة العابرة للملكية ، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49، 52، 55 من القانون رقم 29/90....¹.

المطلب الثاني : مجال تطبيق رخصة البناء

لقد وضع المشرع الجزائري قيودا على حق البناء وفقا لنظام قانوني ، يتجلى في تحديد مجال تطبيق رخصة البناء ، وذلك 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 ، وبالتالي ، يتحدد تطبيق رخصة البناء على مستويين الأول موضوعي ، والثاني مكاني .

الفرع الأول : النطاق الموضوعي

وهو مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة فالمشرع² الجزائري اشترط رخصة البناء في جميع الأعمال المتعلقة بالبناء لكن أعفى بعض البناءات من شرط الحصول على رخصة البناء نظرا لطبيعتها الخاصة

كما حدد المشرع الجزائري أعمال البناء التي تستوجب الحصول على رخصة البناء بموجب المادة 52 الفقرة 1 من القانون 29/90 التي تنص على ما يلي : " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب لتدعيم أو تسييج...³ ". من خلال المادة نجد أن الأعمال التي تستوجب الحصول على رخصة البناء تتمثل فيما يلي:

¹ - المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .
² - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد 8 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2005، ص 6.
³ - المادة 52 من القانون 29/90 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير .

- 1- **تشبيد بنايات جديدة** : التشبيد هو إنشاء البناء أو إقامته لأول مرة¹، كما يقصد به الإنشاء أو الاستحداث بمعنى البدء في إقامة المبنى لأول مرة كوضع الأساس².
 - 2- **تمديد البنائات الموجودة** : يكون التمديد بالزيادة في حجم البناية الموجودة عن طريق التوسع طولا وعرضا أو بالتعليق³، وما يمكن ملاحظته من خلال المادة 52 من القانون 29/90 هو أن المشرع الجزائري عبر عليها بعبارة "تمديد البنائات الموجودة" دون أن يفصل في ذلك، وبالتالي لا نعلم اي تمديد يقصد به أفقيا أم عموديا أو الاثنين معا.
 - 3- **تغيير البناء** : يقصد به التعديل أي تغيير بعض معالم البناء القائم⁴ وبالعودة إلى المادة 52 أعلاه نجد أن المشرع الجزائري حصر التغيير في تعديل الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية غلى الساحات العمومية، وعليه فإن المقصود بتغيير البناء في مفهوم المادة 52 هو تعليق المبنى أو تعديله في الواجهة الخارجية له.
 - 4- **انجاز جدار صلب للتدعيم أو للتسييح** : نقصد بالتدعيم تقوية المباني وإزالة ما بها من خلل أو عيوب⁵، والمثال عن ذلك هو : هدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله⁶.
- أما التسييح فنعني به إقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي للمبنى، اضافة إلى المادة 52 من القانون 29/90 نجد أن المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 تنص على مايلي:

1 - حمدي عمر باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة 2015، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 373.

2 - محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 12.

3 - حمدي باشاعمر، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 373.

4 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، د، ط، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص 17.

5 - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 9.

6 - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 373.

" يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة أو الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 ، 52 ، 55 من القانون رقم 29/90 مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم ¹. " وبالتالي فإن مباشرة أي عمل من الأعمال المذكورة أعلاه قبل الحصول على رخصة البناء من طرف الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمالا مخالفة للقانون ويجب فرض عقوبة بشأنها².

الفرع الثاني : النطاق المكاني

بالرجوع إلى القانون 29/90 نجد أن المادة 53 منه تنص على مايلي : " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء³. "

كما تضيف المادة الأولى فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 19/15 مايلي : " لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني ، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات ...⁴ " نستنتج أن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق إلزامية رخصة البناء لك من خلال تقليصه من الاستثناءات الواردة عليها، تعد رخصة البناء إلزامية في كل المناطق على مستوى التراب الوطني ، إلا في حدود ما نصت عليه المادة 53 من قانون 29/90 والمادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 ، وهذا الاستثناء يتعلق بالهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية

¹ - المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، مرجع السابق .

² - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 6 .

³ - المادة 53 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، مرجع سابق .

⁴ - المادة 01 ، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها . مرجع السابق .

الدفاع الوطني والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطنية ، وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات وبالتالي فإن رخصة البناء تمتاز بالطابع العام ، ذلك لأن الالتزام بالحصول على رخصة البناء يفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي على كامل التراب الوطني وعلى كل العمليات المتعلقة بالبناء.

المبحث الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء

يعد طلب الحصول على رخصة البناء إجراء أولي وضروري لا بد منه ، ويجب على المعني قبل أن يتقدم بطلبه إلى الجهة الإدارية المختصة التحقق من حقه على العقار المعني لأن ملكية الأرض تعد شرطا أساسيا لمباشرة أعمال البناء¹ حيث تنص المادة 50 فقرة 1 من القانون 29/90 على مايلي : " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارسها مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ... " ، كما يمكن لطالب رخصة البناء أن يطلب شهادة التعمير تبين لحقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض². وللحصول على رخصة البناء يجب على المعني تقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة .

المطلب الأول : طرق الحصول على رخصة البناء

الفرع الأول : طلبي الحصول على رخصة البناء

يقوم الشخص المعني بتقديم طلب الحصول على رخصة البناء بتكوين ملف يحتوي على جميع الوثائق اللازمة لذلك وأن يودع طلبه أمام الجهة الإدارية المختصة وتجدر الإشارة إلى أن الأشخاص المعنيين بتقديم طلب الحصول على رخصة البناء محددون قانونا .

¹ - حماني ساجية ، المراقبة التقنية للبناء ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، فرع الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 2007/2008 ، ص 22 .

² - المادة 05 من القانون 29/90 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، مرجع السابق .

1- الأشخاص المعنية بطلب رخصة البناء :

بالرجوع إلى نص المادة 42 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 19/15 نجدها تنص على مايلي :
" يجب على المالك أو موكله أو المستأجر المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء ..."¹، و الأشخاص المعنيون بطلب رخصة البناء هم :

أولا : 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 ، ونظرا لأن البناء مقترن بملكية الأرض فإنه على صاحب الحق في البناء أن يكون مالكا للعقار² ، إذ تنص المادة 50 الفقرة 1 من القانون رقم 29/90 على مالي : " حق البناء مرتبط بملكية الأرض... " لقد ربطت المادة 50 الفقرة 1 حق البناء بملكية الأرض.³

ثانيا : الوكيل عن المالك

يمكن للمالك أن يوكل شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء وذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني ونخذ أن المشرع الجزائري لم ينص على نوع الوكالة فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة فالوكيل إذا هو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء باسمه ولحسابه.⁴

¹ - المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، مرجع سابق.

² - المادة 50 من القانون رقم 29/90 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، مرجع سابق.

³ - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، طبعة 10، دار هومه للنشر والتوزيع ، الجزائر 2014 ، ص 109.

⁴ - عزري الزين ، مرجع سابق ، ص 14.

ثالثا :المستأجر لديه المرخص له قانونا

سمح القانون للمستأجر بالحصول على رخصة البناء عندما يتعلق الأمر بالأعمال الضرورية للعين المؤجرة¹، وصفة المستأجر غير كافية لوحدها لطلب الحصول على رخصة البناء إنما على المستأجر أن يحصل على رخصة صريحة من قبل المؤجر للعين المؤجرة ، يرخص له القيام بأعمال البناء² .

رابعا : الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية

نذكر منها الجهات التي يمكن لها الاستفادة من نزع الملكية للمنفعة العامة ، وأصحاب الامتيازات

لدى المصالح الإدارية ، أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بهمة 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 العقود³ ، ويقصد بهذه المؤسسات الهيئات العمومية ، الهيئات المسيرة لأملاك الوقفية لأنها لا تعد مالكة لها ، وبالتالي بإمكانها الحصول على رخصة البناء إذا تطلب ذلك استغلال الأرض الموقوفة⁴.

¹ - اقلولي اولاد رابح الصافية ، قانون العمران الجزائري ، أهداف حضريو ووسائل قانونية ، الطبعة الثانية ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2015 ، ص148.

² - منصورى نواره ، قواعد الهيئة والتعمير وفق التشريع ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2010 ، ص41.

³ - عزري الزين ، مرجع سابق ، ص25.

⁴ - منصورى نواره ، مرجع سابق ، ص41 ، ص42.

خامسا : صاحب شهادة الحيازة

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 نجد أنه لم يشر صراحة إلى إمكانية طلب الحائز لرخصة البناء على عقار يحوزه ، لكن نستنتج من خلال نص المادة 42 الفقرة 2 منه¹ والتي نصت على انه : " يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25/90 ..."² ، تنص المادة 823 من القانون المدني على مايلي: " الحائز لحق يفرض أنه صاحب هاّ الحق حتى يتبين خلاف ذلك"³. فالحائز لحق عين على عقار يفترض أنه مالكة الحقيقي إلى أن يثبت عكس ذلك ، وهذا ما يمكنه من أن يمارس على هذا المال أي العقار الصلاحيات التي يقرها حق الملكية رغم أنه حائز وليس مالك⁴.

2- مضمون طلب رخصة البناء :

ما يمكن قوله بشأن محتوى طلب رخصة البناء أن القواعد الشكلية في إصدار القرارات الإدارية تعد على درجة كبيرة من الأهمية⁵ ، إذ أنها تقوم كحاجز لسلطات الإدارة الخطيرة في مجال القرارات الإدارية وذلك بغرض حماية المصلحة العامة والخاصة⁶ ، وعليه يجب على

¹ - عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء ، مذكرة ماجستير ، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن جدة ، الجزائر ، 2015، 2016 ، ص 57.

² - المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، مرجع سابق.

³ - المادة 823 من الأمر رقم 58/75 ، مؤرخ في 26 / سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني الجزائري ، الجريدة الرسمية عدد 78 ، سنة 1975.

⁴ - عزيزي مريم ، مرجع سابق ، ص 57.

⁵ - خير الدين بن مشرن ، رخصة البناء الإدارية القانونية لمباشرة عملية التثمين وحفظ الملن الوقفي العقاري العام ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2014 ، ص 59 .

⁶ - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ، العدد الثالث ، دون سنة النشر ، ص 13 .

صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق إدارية تثبت صفته ، بالإضافة إلى مستندات خاصة بالبناء¹، كما نبينه في النقاط التالية:

أولا : الوثائق التي تثبت الصفة:²

- أ- نسخة من عقد الملكية بالنسبة للمالك
- ب- شهادة الحيازة بالنسبة للحائز
- ت- توكيل من المالك
- ث- نسخة من العقد الإداري المخصص لقطعة الأرض أو البناية
- ج- نسخة من القانون الأساسي للمالك أو وكيله شخصا معنويا

ثانيا : الوثائق الخاصة بالبناء

- أ- تصميم الموقع
- ب- مخطط كتلة البناءات والتهيئة
- ت- رخصة التجزئة بالنسبة للبناء المبرمج على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة³
- ث- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة
- ج- دراسة تبين مدى التأثير على البيئة
- ح- دراسة الهندسة المدنية
- خ- دراسة أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي .

¹ - إقولي ولد رابح صافية ، قانون التعمير الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2014 ، ص 140 .

² - المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 مرجع سابق .

³ - الصادق بن حمزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2012 ، ص 13 .

ثالثا: تأشيرة المهندس المعماري

إن الوثائق التقنية تتطلب الدقة لذا أوجب المشرع الجزائري إعدادها من طرف مهندس معماري معتمد¹ والذي يتوجب عليه أن يراعي في المشروع التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البناء وتكوينها وتنظيمها وجمعها ومظهر واجهتها ، بالإضافة إلى اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضرية للمجتمع.²

المطلب الثاني : كيفية إعداد طلب رخصة البناء

يرسل طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض المعنية بالبناء عليها ، وذلك في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية أما بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية يكون في 08 نسخ ، ويتم تسجيل تاريخ اداع الطلب بوصول يقوم بتسليمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي يشترط أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه ، حيث يكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء بين مدى مطابقة الوثائق المقدمة لما تقتضيه القوانين والتنظيمات ، إلى جانب أنه إجراء يثبت تاريخ وميعاد انطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب.

الفرع الأول : الجهات المختصة بمنح الرخصة

إن تحديد الجهات الإدارية المخولة بمنح رخصة البناء محددة بنصوص قانونية³ ، وبالتالي تمنح رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ،

¹ - المادة 55 من القانون رقم 29/90 ، مرجع سابق .

² - الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ص 151 .

³ - العرابي رابح ، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها ، مذكرة لنيل إجازة القضاء ، المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر ، 2006 ، ص 6

بحيث لا يمكن لغير هؤلاء منح الرخصة،¹ وهذا ما أكدته القرار الصادر عن مجلس الدولة تحت عنوان رخصة البناء الصادرة عن ديوان الترقية والتسيير العقاري ، حيث أن قرار رخصة البناء الصادر عن هذا الأخير مشوب بعيب عدم الاختصاص الموضوعي لأن ديوان الترقية والتسيير العقاري غير مؤهل لإصدار القرارات المتعلقة بالبناء.

1- رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

يبت رئيس المجلس الشعبي البلدي في الطلبات المتعلقة برخصة البناء إما بصفته ممثلاً للبلدية وإما بصفته ممثلاً للدولة.²

2- رخصة البناء من اختصاص الوالي

يختص الوالي بمنح رخصة البناء عندما يتعلق الأمر بالبنائيات ذات الأولوية والدرجة العالية من الأهمية³ ، وعليه يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:⁴

أ- التجهيزات العمومية

ب- مشاريع السكنات الجماعية

ت- اقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية

3- رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير

يقوم الوزير المكلف بالتعمير بممارسة الرقابة ومنح رخصة البناء إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين ، وعليه يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع.⁵

¹ - المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المذكور أعلاه

² - المادة 65 من القانون رقم 29/90 ، المذكور أعلاه

³ - عمار بوضياف ، مرجع سابق ، ص3.

⁴ - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أعلاه.

⁵ - المادة 49 من ذات المرسوم.

الفرع الثاني : التحقيق في طلب رخصة البناء

يقصد بالتحقيق التدقيق في الطلب والتأكد من مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون فيه وانسجام المشروع المراد انجازه مع القواعد المطبقة ، وذلك لتمكين الإدارة من الوصول إلى القرار الواجب اتخاذه¹ ، حيث أنه وبمجرد تقديم طلب رخصة البناء إلى الجهات المعنية يستوجب القيام بعملية التحقيق في الملف إذ تعد هذه العملية ذات أهمية نظرا للنسب الكبيرة التي تجسد إلزامية فرص رخصة البناء² ، وتكون عملية التحقيق في طلب الرخصة حول مدى مطابقة البناء المنجز مع أحكام مخطط شغل الأراضي في حالة وجوده على ضوء الوثائق المكونة لملف الطلب مع ضرورة الأخذ بخصوصيات البناية من موقع وحجم ومظهر وغير ذلك³ ، كذلك مع مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم انعدام مخطط شغل الأراضي ، أما في حالة غياب المخطط المتعلق بالتعمير تتم الدراسة أو التحقيق بالرجوع إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير المبنية على الحد الأدنى للقواعد التي يجب أن تحترم البناء والتي تخص مجالات معينة قد يكون حسب طبيعة كل ارض سواء كانت أراضي فلاحية أو مناطق صناعية⁴ ، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية المنظمة للمصلحة العامة العمرانية المتضمنة الأمن والنظافة والفن الجمالي وكذلك في مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي⁵.

1- سامية حماني ، المرجع السابق ، ص35.

2- آمال عبد العزيز ، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء ، مذكرة ماجستير في اطار مدرسة الدكتوراه ، قسم قانون عام ، القانون الإداري كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار ، عنابه ، 2013 ، ص 40.

3- خير الدين بن مشرن ، المرجع السابق ، ص83.

4- خير الدين بن مشرن ، المرجع السابق ، ص84.

5- الزين عزري ، المرجع السابق ، ص33.

المطلب الثالث : رخصة البناء الممنوحة للمستثمر الفلاحي صاحب حق الامتياز

حق البناء في الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مرتبط بترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم بدوره إدارة أملاك الدولة بذلك كإجراء سابق والزامي قبل الحصول على رخصة البناء ، ومعنى هذا أن المستثمر صاحب الامتياز لا يمكنه مباشرة إجراءات الحصول على رخصة البناء ، أي أن المستثمر صاحب الامتياز لا يمكنه مباشرة إجراءات الحصول على رخصة البناء إلا بعد حصوله على ترخيص من مدير أملاك الدولة للولاية يفيد الموافقة على أعمال البناء.¹

ويمكن للمستثمر صاحب الامتياز المطالبة برخصة البناء لكونه صاحب امتياز بغض النظر عن كونه مستأجرا وهذا ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي 18/93² ، المتممة بالمادة 48 من الأمر رقم 27/95 حيث نصت "...يمكن أن تمنح....أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعون للقانون الخاص أراض تابعة للأملاك الخاصة للدولة من اجل سد حاجات تكتسي على وجه الحصر طابع الصالح العام ولا سيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقرر في إطار سياسة التنمية الوطنية.

¹ - كحيلة حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبق للتشريع الجزائري ، بدون طبعة ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2017 ، ص 300.

² - المرسوم التشريعي رقم 18/93 ، المؤرخ في 1993/12/29 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، جريدة رسمية رقم 82 ، سنة 1993.

الفرع الأول : إجراءات الحصول على رخصة البناء من طرف المستثمر الفلاحي

طبقا لما ورد في نص المادة 52 من القانون 29¹/90 المعدل والمتمم ، والمادة 06 من القانون 15/08² ، يمنع على المستثمر صاحب الامتياز القيام بتشديد أية بناية سواء كانت معدة للتجهيز الفلاحي أو للاستعمال السكني دون الحصول على رخصة البناء من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا.

وعلى هذا الأساس، فإن الحصول على رخصة البناء تمر بعدة مراحل تبدأ بإيداع الطلب ثم التحقيق فيها ، وأخيرا صدور قرار منح رخصة البناء أو رفض الطلب

أولا : إيداع طلب رخصة البناء

يتم إيداع طلب رخصة البناء من قبل المستثمر صاحب الامتياز ، أمام المجلس الشعبي البلدي محل وجود أراضي المستثمرات الفلاحية ، وفي هذا الشأن نشير إذا كانت مشروع البناء سيقام على أراض مستثمرة فلاحية جماعية كوحدة إنتاجية ، فإن طلب الحصول على رخصة البناء يجب أن يتضمن إمضاء وأسماء المستثمرين أصحاب الامتياز المكونين للمستثمرة الفلاحية بصفتهم شركاء على الشيوخ ، أو من قبل الممثل القانوني للمستثمرة الفلاحية في حالة قيامها كشركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية.³

وتطبيقا لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15⁴ ، يتعين على المستثمر صاحب الامتياز من أجل الحصول على رخصة البناء، إيداع طلب رخصة البناء موقع عليه وفقا للنموذج

¹ - المادة 52 من القانون 29/90 ، مرجع سابق

² - المادة 06 من القانون 15/08 ، المؤرخ في 20/06/2008 ، المتضمن قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها ، جريدة رسمية رقم 44 ، سنة 2008.

³ - كحيلة حكيمة ، ص 307 .

⁴ - الماد 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، مصدر سابق.

المرفق بذات المرسوم التنفيذي، وطبقا لنص المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15¹، يجب أن يرفق الطلب بالملفات التالية :

- نسخة من عقد الامتياز لإثبات الصفة القانونية، وعند الاقتضاء نسخة من القانون الأساسي للشركة ملف متعلق بالهندسة المعمارية ويتكون من :

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع ومخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م²، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تفوق 500م² وتقل عن 5000م²، وعلى 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تتجاوز مساحتها 5000م² ويجب أن يحتوي المخططين على حدود القطعة الأرضية ومساحتها الإجمالية والمساحة المبنية وغير المبنية، وعلى بيان شبكات التهيئة الموصلة بالقطعة مع مواصفاتها التقنية الرئيسية وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مشتملاتها بين 300م² و 600م²، وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات.²

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.

كما يجب أن يرفق الطلب بملف تقني يتكون من:

- رسومات بيانات تتضمن وصف مختصر للأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية، تصاميم شبكة صرف المياه المستعملة.

¹- المادة 43 من ذات المرسوم التنفيذي.

²- كحيل حكيمة، مرجع السابق، ص 308.

- دراسة هندسية مدنية تتضمن تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح تحديد وصف الهيكل الحامل للبنائية ، وأبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل ن مع توضيح تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.
- دراسة التأثير عند الاقتضاء تطبيقاً لنص المادة 21 من القانون 10/03.¹
- نسخة من قرار مديرية أملاك الدولة كضمانة لحقوق المستثمر في المطالبة بالتعويضات عند انتهاء عقد الامتياز.
- يودع الملف في ثلاثة نسخ بالنسبة لمشروع بناية خاصة بالسكن الفردي وفي ثمانية نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المجلس الشعبي البلدي المختص مقابل وصل استلام مؤشر عليه من قبل ممثل الهيئة المختصة ، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات ويبين على الوصل رقم الملف ، اسم ولقب وعنوان صاحب الطلب ، نوع المشروع وعنوانه ونوع الوثائق التي تم إيداعها.
- يسجل طلب رخصة البناء لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أو لدى مصالح التعمير التابعة للدولة على مستوى الولاية بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن اختصاص الوالي ، ليتم التحقيق فيه قبل صدور قرار منح رخصة البناء أو رفض الطلب.²

الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخصة البناء للمستثمر الفلاحي

قبل الموافقة على طلب الحصول على رخصة البناء ، لا بد أن يخضع مشروع البناء مهما كان نوعه إلى التحقيق في مدى مطابقته لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده

¹ - المادة 212 من القانون رقم 10/03 ، المؤرخ في 19/07/2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، جريدة رسمية رقم 43 ، سنة 2003.

² - كحيل حكيمة ، المرجع السابق ، ص 309.

إلى تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث الأمن والنظافة وحماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.¹

ويجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية وتؤشر من طرفهما حسب المادة 55 من القانون 25/90²، والمادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.³

حسب نص المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، تتكفل بعملية التحقيق في طلب رخصة البناء مصالح مختصة، فإذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن دراسة الطلب تتم من طرف الشباك الوحيد للبلدية، مع إرسال نسخة من الملف خلال أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة ومصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية، وعلى الشباك أن يفصل في الطلب باسم الرخصة في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب.⁴

الفرع الثالث : صدور قرار منح رخصة البناء لصالح المستثمر الفلاحي

حول القانون سلطة الفصل في طلب رخصة البناء لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب أهمية البناء المراد تشييده، إذ لا يجوز لغير هؤلاء منح رخصة البناء.⁵

¹ - كحيل حكيمة، المرجع نفسه، ص 310.

² - المادة 55 من القانون 25/90 المذكور أعلاه

³ - المادة 44 من المرسوم التنفيذي 19/15، المذكور أعلاه

⁴ - المادة 47 من ذات المرسوم

⁵ - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 311.

يكون طلب رخصة البناء مقبولا إذا استوفى مشرع البناء جميع الشروط المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير ، وفي هذه الحالة يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء إلزاميا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى المعني مرفقا بنسخة من الملف خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.¹

ويعتبر عدم الرد على طلب رخصة البناء من قبل الجهة المختصة بتسليمه خلال الآجال القانونية رفضا للطلب ، يخول للمعني الحق في رفع دعوى قضائية أمام المحاكم الإدارية تطبيقا لنص المادة 63 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم.²

وقد يكون طلب الرخصة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه بعد رفع التحفظات ، إذ أحيانا يتطلب منح رخصة البناء شروط خاصة تتطلبها مقتضيات حماية البيئة كما أشارت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91³ ، وحتى لا يكون طلب رخصة البناء محل قبول بتحفظ وجب أن يكون مشروع البناء مستوفيا على المعايير التصميمية والصحية ، فالبنائات المعدة للتجهيز مثلا يجب أن يراعى في تصميمها ضرورة وجود مسافات بين الغرف بما يحقق دخول أشعة الشمس والهواء النقي بأكبر قدر ممكن ، وأن تكون مساحة الغرف مناسبة لعدد الماشية مع مراعاة ارتفاع السطح وتوفير أكبر قدر ممكن من الدفء شتاء والبرودة صيفا ، ويجب أن يراعى فيه من الناحية الصحية توفير مياه الشرب النقية الضرورية لحياة الماشية وبعض عمليات الحفظ وصيانة المنتجات.⁴

¹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المذكور أعلاه

² - المادة 63 من القانون رقم 29/90 ، المذكور أعلاه

³ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 ، المؤرخ في 28/05/1991 ، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، جريدة رسمية رقم 26 ، سنة 1991.

⁴ - كحيل حكيمة ، مرجع سابق ، ص 312.

وقد يفصل في طلب رخصة البناء بالرفض متى كان مشروع البناء مخالف للأحكام المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير ، أو كان مخالفا لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء فوق الأراضي خارج المناطق العمرانية للبلديات.¹

وقد اشترط المشرع من خلال نص المادة 62 من القانون رقم 29/90² المعدل والمتمم في حالة رفض الطلب أو التحفظ عليه ، تبليغ المعني بالقرار مع تسببيه ضمانا لكل الأطراف سواء المعني بالأمر أو الجهة الإدارية المصدرة للقرار أو القضاء في حالة قيام منازعة إدارية.³

تحدد مدة صلاحية رخصة البناء في ذات القرار وذلك مراعاة حجم المشروع وما يستهلكه من وقت ، وإذا انتهت المدة قبل انجاز الأشغال⁴ ، تعد رخصة البناء ملغاة استنادا إلى نص المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15⁵ ، وعلى المعني أن يتقدم بطلب جديد يؤخذ بعين الاعتبار دون حاجة إلى إجراء دراسة جديدة ، شريطة أن تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد.

¹ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء فوق الأراضي خارج المناطق العمرانية للبلديات.

² - المادة 63 من القانون 29/90 ، مرجع سابق.

³ - كحيل حكيمة ، المرجع السابق ، ص 312.

⁴ - كحيل حكيمة ، المرجع نفسه ، ص 312.

⁵ - المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مرجع سابق

المبحث الثالث : المنازعات الخاصة برخصة البناء

المطلب الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

تمنح رخصة البناء بموجب قرار إداري يصدر عن جهة إدارية مختصة ، وعند نشوء نزاع حول هذا القرار يكيف على أنه نزاع إداري ، ويعود الاختصاص في الفصل فيه إلى القضاء الإداري ، وفي حالة إذا نتج عن القرار الإداري ظرفا استعجالي يتم اللجوء إلى قاضي الاستعجال الإداري وذلك بغرض وقف تنفيذ القرار الإداري الغير شرعي ، أو بوقف أشغال البناء ، أما إذا لم يتوفر الاستعجال يتم اللجوء إلى قاضي الموضوع وذلك إما لرفع دعوى إلغاء القرار الإداري أو لرفع دعوى التعويض.

الفرع الأول : اختصاص قاضي الاستعجال الإداري في منازعات رخصة البناء

يعتبر القضاء الاستعجالي جزء لا يتجزأ من القضاء الإداري¹ ، ونظرا لتعدد العلاقات بين الإدارة والمواطن وكذا كثرة النزاعات التي تنشأ بينهم يتم اللجوء إلى عرض هذه القضايا على قاضي الاستعجال وذلك عندما يتطلب الأمر حماية قضائية عاجلة إذ يلعب القضاء الاستعجالي دورا مهما في حل المنازعات الناتجة عن رخصة البناء .

الفرع الثاني : اختصاص القاضي الإداري في منازعات رخصة البناء

رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري وبالتالي يمكن أن تثار مسألة تتعلق بمدى مشروعية هذا القرار وبطبيعة الحال إذا تم إثبات وجود سبب غير مشروع فإن طالب رخصة البناء له الحق في متابعة الجهة المصدرة للقرار الغير مشروع سواء عن طريق دعوى الإلغاء أو عن طريق دعوى التعويض.

¹ - بركايل راضية ، الدعوى الإدارية الإستعجالية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون المنازعات الإدارية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2014 ، ص12.

المطلب الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائري

إضافة إلى اختصاص القضاء الإداري في مجال الدعاوى المتعلقة برخصة البناء فإنه يشترك معه القضاء الجزائري فيتمثل دور القاضي الجزائري في منازعات رخصة البناء في مراقبة ومتابعة مرتكبي الجرائم المتعلقة بها والتي تعتبر كأساس لقيام المسؤولية الجزائية وبالرجوع إلى القوانين والنصوص التنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير نجد أن المشرع الجزائري نص على بعض الجرائم المتعلقة برخصة البناء وهي كالتالي :

الفرع الأول : جرائم رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من بين الرخص العمرانية التي ترتكب بشأنها عدة جرائم ، لذا سنحاول تحديد أهمها ، سنتطرق الى دراسة الجرائم المنصوص عليها في قوانين التعمير ثم الجرائم المتعلقة بالمناطق المحمية .

أولاً : الجرائم المنصوص عليها في قوانين التعمير :

أ - الجرائم المنصوص عليها في القانون 29/90

إن القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير قبل تعديله بموجب القانون 05/04 نجد أن المشرع الجزائري لم يقم بتعداد الجرائم المتعلقة برخصة البناء لكن نجد مادة واحدة تحدثت عن جرائم المباني بصفة عامة دون تعدادها وهي المادة 77¹ منه ، فحسب هذه المادة فإن تنفيذ أشغال أو استعمال أراضي بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه ، يعد جريمة يعاقب عليها.²

- جريمة البناء بدون رخصة

- جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

¹ - خمار الفاضل ، الجرائم الواقعة على العقار ، ط2 ، دار هومو لطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2006 ، ص105.

² - بزغيش بوبكر ، رخصة البناء ، آلية الرقابة في مجال التعمير ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2007 ، ص107.

ب- الجرائم المنصوص عليها في القانون رقم 15/08

إضافة إلى الجرائم المذكورة سابقا نجد أن القانون 15/08 نص أيضا على مجموعة من الجرائم .

- جريمة تشييد أو محاولة تشييد بناية بدون رخصة
- جريمة عدم انجاز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء
- جريمة الربط غير القانوني للبناية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء
- جريمة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

ثانيا : الجرائم المتعلقة بالمناطق المحمية

يمكن تعريف المناطق المحمية على أنها : المناطق التي أحاطها القانون بحماية خاصة زيادة عن الحماية المقررة لجميع الأراضي عن طريق أحكام ونصوص تشريعية خاصة ، وذلك بالنظر إلى خصوصياتها وتوافرها على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة ، وكذا الأراضي الفلاحية ذات الإنتاج العالي¹.

¹ - بن عزة الصادق ، مرجع سابق ، ص128.

خاتمة:

تعتبر رخصة البناء وسيلة ناجعة لتنظيم التطوير العمراني وأداة تقنية للمراقبة الأولوية المسبقة، فهي تهدف إلى خلق نظام عمراني متكامل ومتوازن، وقد نظمها المشرع الجزائري بمجموعة من القوانين والمراسيم التنفيذية، فهي تمنح لطالب الرخصة بعد توافره على شروط معينة، وفق إجراءات قانونية متبعة، كما أعطى المشرع لطالب الرخصة ضمانات قانونية إضافة إلى حقه في اللجوء إلى القضاء في حالة نشوء نزاع بينه وبين¹ الجهة المانحة لرخصة البناء، فنجد أن المشرع الجزائري قد نظم رخصة البناء بداية من تحديد الأشخاص المطالبين بها، انتقالا إلى الهيئات المكلفة بإصدارها، ووصولاً إلى المنازعات التي يمكن أن تثار بسببها.

قائمة المصادر والمراجع :

- القانون رقم 29/90، يتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، سنة 1990.
- القانون 15/08، المؤرخ في 20/06/2008، المتضمن قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، جريدة رسمية رقم 44، سنة 2008.
- الأمر رقم 58/75، مؤرخ في 26/سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 78، سنة 1975.
- المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية رقم 26، سنة 1991
- المرسوم التنفيذي، رقم 19/15، المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية رقم 07، سنة 2015

1

- المرسوم التشريعي رقم 18/93، المؤرخ في 1993/12/29 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، جريدة رسمية رقم 82، سنة 1993
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء فوق الأراضي خارج المناطق العمرانية للبلديات
- عبد الرحمان عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2007 .
- عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد 8 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2005.
- حمدي عمر باشا ، زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، الطبعة 2015 ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2015 .
- محمد سبتي ، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير ، فرع إدارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2002/2001 .
- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، د ، ط ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، القاهرة ، 2005 .
- حماني ساجية ، المراقبة التقنية للبناء ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، فرع الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 2008/2007 .
- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، طبعة 10، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر 2014 ، ص 109.

- إقولي اولاد رابح الصافية ، قانون العمران الجزائري ، أهداف حضريو ووسائل قانونية ، الطبعة الثانية ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2015 .
- منصوري نورة ، قواعد الهيئة والتعمير وفق التشريع ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2010 .
- عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء ، مذكرة ماجستير ، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن جدة ، الجزائر .
- خير الدين بن مشرنن ، رخصة البناء الإدارية القانونية لمباشرة عملية التثمين وحفظ الملك الوقفي العقاري العام ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2014 .
- عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ، العدد الثالث ، دون سنة النشر .
- إقولي ولد رابح صافية ، قانون التعمير الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2014
- الصادق بن حمزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2012 .
- العرابي رابح ، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها ، مذكرة لنيل إجازة القضاء ، المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر ، 2006.
- آمال عبد العزيز ، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء ، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه ، قسم قانون عام ، القانون الإداري كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار ، عنابه ، 2013 .

- كحيلة حكيمة ، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبق للتشريع الجزائري ، بدون طبعة ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2017 .
- بركايل راضية ، الدعوى الإدارية الاستعجالية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون المنازعات الإدارية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2014 .
- خمار الفاضل ، الجرائم الواقعة على العقار ، ط2 ، دار هومه لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- بزغيش بوبكر ، رخصة البناء ، آلية الرقابة في مجال التعمير ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2007.