

جامعة ابن خلدون - تيارت -

كلية الحقوق والعلوم السياسيّة

قسم الحقوق

الموضوع

## منازعات رخصة البناء

مقدّم ضمن متطلّبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصّص: علوم إداريّة

وإشراف:

د. قويدر ميمونة

من إعداد:

❖ عيشوية عمار

لجنة المناقشة:

د. ويس فتحي..... رئيسا.

أ. قويدر ميمونة..... مشرفا ومقرّرا.

أ. كمال محمد أمين..... مناقشا.

السنة الجامعيّة: 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ (1) الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ (2) مَالِكِ يَوْمِ الدِّينِ (3) إِيَّاكَ نَعْبُدُ

وَإِيَّاكَ نَسْتَعِينُ (4) اهْدِنَا الصِّرَاطَ الْمُسْتَقِيمَ (5) صِرَاطَ الَّذِينَ أَنْعَمْتَ عَلَيْهِمْ (6) غَيْرِ

الْمَغْضُوبِ عَلَيْهِمْ وَلَا الضَّالِّينَ (7)

صدق الله العظيم

# الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى روح والدي رحمه الله.

إلى نبع الحنان ونبراسي في الحياة أمي أطل الله في عمرها.

إلى من تربيته وكبرت بينهم إخوتي وأخواتي.

وإلى البرعم الصغير هواري حفظه الله.

إلى زملائي وسندي: سليمان، محمد، خالد، مداح، بوشامة...

# الشكر والعرفان

بداية أشكر الله عز وجل الذي وفقني لإنجاز هذا العمل.

أتوجه بالشكر إلى الأستاذة الكريمة قويدر ميمونة التي طالما صاحبتني طيلة

مدة إنجاز المذكرة بتوجيهاتها القيّمة.

كما أتقدم بوسع الشكر والعرفان، وجزيل الثناء والامتنان إلى الأساتذة:

عيسوية فاطمة، كمال محمد، مزروعة محمد...

وكل من ساهم من قريب أو بعيد في نجاح هذا العمل.

## قائمة المختصرات

قائمة المختصرات	
الطبعة	ط
صفحة	ص
الجريدة الرسمية	ج.ر
قانون الإجراءات المدنية والإدارية	ق.إ.م.إ.
ديوان المطبوعات الجامعية	د.م.ج
مرجع سابق	Op.cit.
مادة	R

# مقدمة

## مقدمة:

إن الحق في البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض، وأن حق الملكية قد تكفل الدستور بحمايته و ضمانه<sup>(1)</sup>، فالأصل أن للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ومن باب أولى الحق في البناء.

في المقابل فإن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع الصالح العام والنظام العام العمراني، حيث أن حفظ النظام العام داخل المجتمع يعتبر من أقدم واجبات الدولة، ومن أهم وظائفها، فمن أجل تحقيق الأمن العام تمنع انتشار المخالفات والجرائم، وإلى تحقيق الصحة العامة بمنع انتشار الأوبئة وقطع السبل أمام الأسباب المؤدية إلى ذلك، وإلى تحقيق السكنية بمنع انتشار الضوضاء والفوضى ومنها فوضى البناء والأحياء العشوائية.

إن الإسلام هو الآخر كفل الحرية للمسلم، إلا أنها حرية تمارس في حدود المبادئ التي رسمها الشارع الحكيم، من أجل مصلحة الفرد والمجتمع الإسلامي، فهي حرية مكفولة في نطاق حفظ الدين والعبادات ومكارم الأخلاق، فإذا تعدت حدودها وممارستها، أصبحت اعتداء، وجب وقفها وإعادتها إلى وضعها لقول الرسول صلى الله عليه وسلم "لا ضرر ولا ضرار"<sup>(2)</sup>.

ولهذا استوجب أن يكون القانون المتعلق بالبناء والتعمير دقيقا وحازما بقواعد ردعية كفيلة بأن تحقق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال مشاريع أعمال البناء والهدم وبين المصلحة العامة العمرانية، وكذلك من حيث التوفيق بين آليات وصلاحيات الإدارة في المراقبة كسطة للضبط الإداري التي غاياتها

1-الدستور الجزائري، المادة 52، ج.ر76، ل 08 ديسمبر 1996، ص06.

2 - عبد الرؤوف هاشم بسيوني، نظرية الضبط الإداري في النظم المعاصرة وفي الشريعة الإسلامية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1995، ص02.

الحفاظ على النظام العام العمراني، ومدى تدخل الجهات القضائية في ذلك من أجل ضمان احترام مبدأ  
المشروعية.

إنّ خوضنا في هذا الموضوع نابع من عدة معايير ذاتية وموضوعية ، ومن أولى هذه النقاط الملتقى

العلمي

الذي نظمته مخبر تشريعات حماية البيئة الكائن مقره بجامعة ابن خلدون، حيث كانت من بين أهم  
المداحلات التي أقيمت في رحابه تلك المتعلقة برخصة البناء بمختلف جوانبها، الأمر الذي دفعني للتفكير في  
الإطار التنازعي لرخصة البناء كموضوع بحث يصلح كعنوان لمذكرة التخرج، إضافة إلى ميولي إلى دراسة  
المواضيع الإجرائية التي تمتاز بالحركية وتبتعد عن الجمود والثبات، كما هو الحال للبحوث التي تتناول  
بالدراسة مواضيع موضوعية بحتة.

كما أن صدور تراخيص البناء في شكل قرارات إدارية، هذه الأخيرة التي تعتبر أهم مواضيع القانون  
الإداري، زد على ذلك الرغبة الجامحة في معرفة النظام القانوني الذي يحكم رخصة البناء، وهل هو السبب في  
حالة الفوضى العمرانية والأحياء العشوائية التي تشهدها بلادنا، وما جلبني أكثر للموضوع أن الإختصاص  
القضائي الإداري يستأثر بحصة الأسد في مجال منازعات رخصة البناء، الذي يعتبر مادة أساسية من المواد  
التي يشملها التخصص الدراسي، كما أن أغلب البحوث التي تناولت رخصة البناء كانت مقتضبة الدراسة  
بشأن الجانب التنازعي (منازعات رخصة البناء).

إن من بين أحد أهم العوامل في نجاح البحوث العلمية عامل الوقت، غير أنه من بين الصعوبات

التي واجهتنا ضيق الوقت الذي حال دون التوسع والتعمق في مختلف المراجع والأفكار التي تتناول رخصة  
البناء بالدراسة، إضافة إلى قلة المراجع المتخصصة وخاصة بمكتبة الكلية، إن لم نقل منعدمة.



إن الفترة التي صدر فيها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد

كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>(1)</sup> والذي ألغى بموجب المادة 94 منه جميع الأحكام المخالفة

لمقتضياته، ولا سيما أحكام المرسوم التنفيذي 91 - 176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد

كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة

الهدم وتسليم ذلك<sup>(2)</sup> كانت متزامنة مع قربي من الانتهاء من إنجاز الفصل الثاني، الأمر الذي جعلني أعيد

العمل من جديد عملا بالمرسوم الجديد، وهو ما استغرق جهدا ووقتا كبيرين.

تعدد أوجه الاختصاص القضائي المنظم لرخصة البناء، الأمر الذي يوجب الإمام بمختلف القواعد

القانونية، سواء قواعد القانون العام أو الخاص وسواء العادي منه أو الجزائي .

وبناء على ما تقدم فإن استعمال حق ملكية العقار المملوك ملكية خاصة بإقامة وتشديد بنايات عليه

للسكن أو ممارسة نشاط صناعي أو تجاري أو حرفي يتوقف على ضرورة استصدار ترخيص إداري<sup>(3)</sup> لذلك

من المصالح المختصة، باعتبارها ضابطة من الضوابط القانونية والتنظيمية لاستعمال حق الملكية .

وبما أن رخصة البناء عبارة عن ترخيص إداري يسمح لطالبه بممارسة نشاطه العمراني من سلطة إدارية

محددة قانونا في شكل قرار إداري، الأمر الذي يجعلها موضوعا لعدة نزاعات بين الإدارة والأفراد.

فيكون القاصي الإداري مختصا في الفصل في هذه النزاعات حماية لمبدأ المشروعية وتماشيا وسلامة

القرارات الإدارية من العيوب، كونها تستهدف تحقيق المصلحة العامة، وتحميل الإدارة مسؤولية أخطائها

<sup>1</sup> - ج.ر ل 2015/02/22 ، العدد 07 لسنة 2015.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر العدد 21 لسنة 1991.

<sup>3</sup> - إن كلمة ترخيص تعني: "إذن رسمي لممارسة عمل، إجازة: "ترخيص قانوني"، ترخيص في الدخول، ترخيص بالإستراد.

رخصة، جمعها: رخص، إذن تبيح به الحكومة لحامله ممارسة عمل ما أو استعمال شيء ما، مثال: رخصة بناء، رخصة صيد، رخصة نقل، للتفصيل حول معنى الترخيص، ينظر أنطوان نعمة وآخرون، المنجد في اللغة العربية المعاصرة، دار المشرف، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، 2001، ص 541.

المرتكبة في هذا المجال أو نتيجة التعسف الوارد من قبلها، وتقدير التعويضات المناسبة في حال وقوع الضرر وإثباته.

وقد تكون موضوعاً لنزاعات تنشأ بين الأفراد فيما بينهم- أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بها- وما قد ينتج عنها من أضرار تلحق الغير تفتح المجال للقاضي المدني بالتدخل لجبر الضرر.

كما تكون كذلك محلاً لمخالفات يعاقب عليها القانون، باعتبارها جرائم تمس بالنظام العام العمراني وقواعد التهيئة والتعمير .

وفي ظل تداخل هذه الاختصاصات، فما هي الضوابط القانونية التي تحكم رخصة البناء؟ وكيف يتم توزيع الاختصاص القضائي في مجال منازعات رخصة البناء؟

بغية الوصول إلى حل الاشكال المطروح تم اتباع المنهج الوصفي والذي يقوم على اتّباع خطوات منظّمة في معالجة الظواهر والقضايا ووصفها والتعبير عنها كمياً ونوعياً، أمّا المنهج التحليلي فتم اعتماده لتفصيل وتحليل القواعد القانونيّة المنظّمة لرخصة البناء وضمّ المؤتلف وفصل المختلف.

وقصد الإلمام بحيثيات ومتطلبات البحث تم معالجة محتواه في فصلين اثنين، تم تخصيص الأول لدراسة النظام القانوني لرخصة البناء، من خلال مبحثين، الأول تضمن الملامح الأساسية لرخصة البناء، أما الثاني فخصصناه لدراسة إجراءات الحصول على رخصة البناء، حيث أن أي إخلال بهذه الضوابط والإجراءات يحرك الرقابة القضائية لكفالة احترامها والتقيّد بقنّضياتها، وهو ما سيكون مضمون الفصل الثاني.

فخصصنا الفصل الثاني لمسألة الرقابة القضائية على رخصة البناء، والذي تم تقسيمه إلى مبحثين اثنين، الأول لمعالجة اختصاص القاضي الإداري بنظر منازعات رخصة البناء، أما الثاني فتطرقتنا من خلاله لاختصاص القاضي العادي بنظر منازعات رخصة البناء.

# الفصل الأول

النظام القانوني لرخصة البناء

## الفصل الأول

### النظام القانوني لرخصة البناء

إن الضمان الأساسي لإحترام قواعد العمران، هي أن تستند أعمال البناء إلى ضرورة الحصول على ترخيص مسبق، ليتمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء، ومن جهة أخرى المحافظة على مقتضيات النظام العام العمراني بمفهومه التقليدي والحديث. ومن هنا يظهر جليا الدور الهام لوجود رخصة البناء، كعمل قانوني صادر عن سلطة إدارية.

ولهذه الغاية وتلك قد وضع المشرع قواعد عامة بمنح رخصة البناء وذلك طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له والتي تخضع لها جميع الاشخاص والاعمال و البنائات على اختلاف أنواعها. مع مراعاة الاستثناءات المحددة بنص القانون (المبحث الاول).

وحتى يتمكن الفرد من الحصول على رخصة للبناء، لا بد أن يحترم جملة من الشروط والإجراءات القانونية، والتي تبدأ بالتقدم للمصالح الإدارية بالطلب، لتتوج في النهاية بصدر قرار بالمنح أو المنع أو التأجيل من السلطة الإدارية المختصة قانونا (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

## الملامح الأساسية لرخصة البناء

إن الكشف عن هوية رخصة البناء لن يتأتى إلا من خلال تحليل جملّ المقتضيات القانونية والتنظيمية المتعلقة برخصة البناء، بداية بالقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي يعد النواة الحقيقية لتنظيمها، وصولاً إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن تحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والذي يجسد الجانب العملي والتطبيقي لرخصة البناء.

وذلك سواء من حيث تعريفها وبيان طبيعتها القانونية، مع إبراز أهميتها، وكذا التطرق إلى الأشخاص والأعمال المعنية بها، وهو ما سيتم التطرق إليه في هذا المبحث، وذلك من خلال المطلبين التاليين:

## المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء.

إنّ تحديد مفهوم رخصة البناء بصورة واضحة وجلية يقتضي التطرق إلى تعريفها القانوني، وكذا بيان طبيعتها، الأمر الذي من خلاله يتحدد الإختصاص القضائي لموضوع الفصل الثاني من هذا البحث، وإبراز دور وأهمية هذا الترخيص كآلية للضبط العمراني وتنظيم حركة البناء و التعمير.

## الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.

جرت العادة على أن لا يجهد المشرع نفسه في إعطاء تعريفات جامعة مانعة لبعض المسائل والموضوعات القانونية، كما في قضية الحال -رخصة البناء-، بل يترك أمرها لاجتهاد كلّ من الفقه والقضاء الإداريين، اللذين يعترف لهما بمساهمتهما في شرح العديد من المسائل القانونية والتنظيم لها، ليكتفي المشرع لدى تدخله بوضع القواعد القانونية العامة والتفصيلية لتنظيم تدخل كلّ من السلطة الإدارية ومالكي العقارات في مجال إقامة وتشيد البناءات، وهذا عبر أداة رخصة البناء بغرض ضبط وفرض سياسة معينة متناسقة للبناء والتعمير، إذ يهدف فرض نظام الترخيص على عمليّات البناء إلى التحقّق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها ومتطلّبات المصلحة العامة التي يؤطّرها قانونيا وتنظيميا قانون التهيئة والتعمير والقوانين الأخرى<sup>(1)</sup>، غير أنّ استعمال مصطلح

1- عبد الرّحمان عزوي، الرّخص الإداريّة في التّشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 569.

"الترخصة" قد تباين من تشريع لآخر، فاستعمل مثلا المشرع المصري لفظ "الرخصة" أولا في القوانين القديمة، ثم استعمل مؤخرًا لفظ "الترخيص" في القوانين الحديثة، أما المشرع الجزائري فقد استعمل منذ البداية مصطلح "الترخصة"، ومن أجل تحديد أفضل نورد بعض التعاريف لرخصة البناء<sup>(1)</sup>.

هناك عدّة تعريفات فقهية لرخصة البناء، منها مثلا، تعريفها بأنّها:

"هي رخصة مسبقة وإجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناية أو تحويل البناية، فكلّ العمليّات تشتت الحمول على رخصة البناء".

وعرّفت أيضا: "الوثيقة الرسمية التي تثبت حقّ أيّ شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أيّ بناء جديد مهما كانت أهميته، حتّى ولو كان عبارة عن جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تغطية أو توسيع بناء قائم"<sup>(2)</sup>.

"الترخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".

رخصة البناء هي: "الإذن أو القرار الذي يجيز لصاحبه المباشر بتنفيذ أشغال تنفيذ أو تحويل أو ترميم أو تجديد البنية"<sup>(3)</sup>.

وعرّفت أيضا بأنّها: "التصرّف السّابق للبناء الذي تقرّر بموجبه السّلطة الإداريّة أنّ أعمال البناء التي ستتمّ تحترم الضّروريّات القانونيّة والتنظيميّة في مجال العمران.

وما يلاحظ على هذين التعريفين الأخيرين، أنّ الأوّل أغفل ربط الترخيص بالبناء، بما يجب ضمانه من احترام قواعد العمران، إذ لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشّروط التنظيميّة والتقنيّة لهذا البناء، أمّا التعريف الثّاني وإن كان ذكر ذلك، إلّا أنّه وقع في عموميّة التعبير في لفظ التصرّف السّابق وأعمال العمران فهل كلّ تصرّف سابق للبناء تقوم به السّلطة الإداريّة المختصّة يعتبر ترخيصا به؟

1- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلّة العلوم الإنسانيّة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005، ص 08.

2- نفس المرجع، صفحة 82.

3- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 82.

ولذلك كان من الأفضل تحديد شكل هذا التصرف، إذ يجب أن يكون قرارا إداريا متضمنا الترخيص بالبناء وإلا لم يعتبر رخصة بناء بالمفهوم القانوني، كما أنّ ذكر أعمال البناء دون تحديد لها، يوقع الأفراد عمليا في إشكاليات منها، أي الأعمال تستوجب الرخصة هل كلّ بناء جديد فقط دون حالات التغيير والتحسين وغيرها، فكان ينبغي تفصيل ذلك<sup>(1)</sup>.

وعرّفت أيضا على أنّها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"<sup>(2)</sup>.

فرخصة البناء عبارة عن قرار إداري فردي وترخيص إداري يسمح بالقيام بأعمال البناء، فالمشروع المقدم يجب أن يحترم القوانين والقيود المفروضة في مجال البناء، و بناء على ما تقدم من تعاريف يمكن القول بأن:

"رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونيا تمنح بمقتضاه الحق لشخص (طبيعيا كان أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"<sup>(3)</sup>، فرخصة البناء عبارة عن قرار يتضمن الترخيص بالبناء لإنشاء بناء، أو تغيير بناء قائم في إطار القوانين و التنظيمات المنظمة لمجال العمران و التهيئة العمرانية.

ومن هذا التعريف يتضح أنّ عناصر رخصة البناء هي:

### 1- صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:

إنّ رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأيّ جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة، وإلا تعرّضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص، وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19<sup>(3)</sup>: "عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية..."، أو من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 "عندما يكون

1- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 08.

2- محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلّة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الأول، مارس، 2007، ص 18.

3- مرجع سابق، ص 83.

3- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج.ر العدد 07 لسنة 2015.

تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير..."، إذ يجب احترام الاختصاص، والرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على رخصة البناء بحسب الإجراءات المرسومة من طرف المشرع وكل رخصة إدارية غير منصوص عليها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا مراسيمه التنفيذية تعتبر باطلة بسبب عدم الاختصاص، وكلّ البناءات المنجزة على أساسها تعتبر كبناءات وأشغال فوضوية تستحق الهدم والإزالة<sup>(1)</sup>.

## 2- أن يكون قرارا قبليا:

يتطلب القانون قبل الشروع في البناء الحصول على رخصة قبلية تسلّمها السلطة الإدارية المختصة سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير<sup>(2)</sup>.

إنّ رخصة البناء، من حيث الأصل، تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء، فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كلّ بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته، ففرض الرخصة يكون قبل البناء حتى لا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام أمر الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أنّ ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكّن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفتية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته.

كما أنّ على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محتتما بالشروط والأحكام التي ينصّ عليها قانون العمران<sup>(3)</sup>.

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

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة، بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلّما رفضت الإدارة منح الترخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها التزام الإدارة بمنح الترخيص، فلا يجوز إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها إلاّ بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.

1- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث، فيفري 2008، ص 12.

2- أعمار بجاوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 30.

3- لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 83.



وعند تتبع صيغ النصوص القانونية المتعلقة برخص البناء نجد المشرع الجزائري فصل أحيانا في المقصود بأعمال البناء ولم يفصل أحيانا أخرى، فجاء في المادة 02 من القانون 82-02 على أنه: "لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا، طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محلّ أيا كان تخصيصه، وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزّيدات في العلوّ والأشغال التي ينجّر عنها تغيير في التوزيع الخارجي".

وكذلك في المادة 52 الفقرة 02 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصّت على أنه: "تشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمسّ الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على السّاحة العموميّة، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"، وبهذا يكون المشرع هنا، قد وضّح معنى أعمال البناء، في حين نجده في نصّ المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 قد اقتصر على التشييد والتغيير في المبنى حيث جاء في المادة: "يشترط كلّ تشييد لبناية أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها... حيازة رخصة البناء"<sup>(1)</sup>.

ومن ثمّ فإنّ البناء كعمل مادّي فيّ وفي إطاره القانوني الذي يتطلّب لإقامته وتشييده ترخيصا إداريا لا يقتصر على الأعمال الجديدة والإنشاءات الأساسيّة، بل يتعدّها إلى كلّ الأعمال التي تجعل العقار يؤدّي الغرض منه، من إقامة لمبنى جديد عليه أو أعمال التوسعة أو التعلية أو التدعيم أو الترميم<sup>(2)</sup>.

تشارك جميع التعريفات والمفاهيم التي أعطيت للبناء والمبنى التي تستوجب للقيام بها الحصول على

ترخيص<sup>(3)</sup> إداري بالبناء في وجود خصائص للمبنى تتمثل في الآتي:

1- تماسك مادّة المبنى أو موادّه، أيّا كانت طبيعتها ومصدرها من الطّوب أو الحجارة أو الإسمنت المسلّح أو الطّين والخشب.

2- اتّصال المبنى من حيث وجوده من صنع الإنسان وإيجاده، فإذا أدّت العوامل الطبيعيّة الجويّة والترسّبات إلى تكوين حائط مثلا فلا يعتبر مبنى بالمعنى المادّي والقانوني.

1- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر العدد 07 لسنة 2015.

2- عبد الرّحمان عزاوي، مرجع سابق، ص 563.

3- أنطوان نعمة وآخرون، المنجد في اللّغة العربيّة المعاصرة، دار المشرف، بيروت، لبنان، 2001، ص 541.

4- أن يحترم قرار الرّخصة أدوات ورخص العمران:

تعدّ رخصة البناء آليّة تدخل ضمن سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي فهناك ترابط وتواصل بين الآليات وحتىّ لا يكون هناك انقطاع في السّلسلة وللمزيد من المردوديّة يجب أن تمنح رخصة البناء في ظلّ احترام:

- القوانين المنظّمة لحركة البناء والتّعمير.

- المخطّطات التّوجيهيّة للتّهيئة والتّعمير ومخطّطات شغل الأراضي ومخطّطات التّجزئة.

- شهادة التّعمير ورخصة التّجزئة.

وبهذا التّرابط بين الآليات في رخص البناء يضمن التّعايش بين المصلحة العامّة والمصلحة الخاصّة والوصول إلى أحسن توليفة يمكن من خلالها إشباع رغبة طالب رخصة البناء، والمحافظة على المصلحة العامّة العمرانيّة.

5- منح قرار الرّخصة في ظلّ احترام حقوق الغير:

إن رخصة البناء لا تسلّم لصاحبها إلّا بعد إجراء التّحقيق في ملفّ الطّلب من قبل مصالح تقنيّة متخصصة، ويصدر قرار رخصة البناء بعد ذلك بملاحظة مهمّة وهي أنّه يحقّ لطالب رخصة البناء مباشرة الأشغال مع ضرورة احترام حقوق الغير<sup>(1)</sup>، غير أنّ ذلك لا يتأتّى إلّا من خلال احترام المخطّطات التّقنيّة المرفقة مع الرّخصة.

الفرع الثّاني: الطّبيعة القانونيّة لرخصة البناء.

يمكن تكييف رخصة البناء، من النّاحية القانونيّة، على أنّها قرار إداري من قبيل الأعمال الإداريّة، حيث تتميّز بالخصائص العامّة للقرارات الإداريّة كما هي محدّدة سواء في القانون المقارن أو القانون الجزائري، إذ أنّها:

1- للاستزادة والتّوسّع حول الموضوع، تنظر المواد من 690 وما بعدها من القانون المدني الجزائري، بموجب الأمر 58-75 المعدل و المتمم.

أولاً: رخصة البناء تصرف قانوني.

رخصة البناء كأبي قرار إداري، تصرف صادر بقصد وإرادة ترتيب أثر قانوني حيث تكون ذات طابع تنفيذي، أي من شأنها أن ترتب أثراً أو أذى بذاتها حيث تنتج عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات<sup>(1)</sup>.

ويجمع الفقه والقضاء والمشرع على وجوب توافر عنصر الأثر القانوني في القرار الإداري، إذ به يوصف العمل الإداري بوصف القرار الإداري، ويقصد بالأثر القانوني للقرار الإداري: "إحداث مركز قانوني معين يكون جائزاً وممكناً قانوناً متى كان ذلك يباعث من المصلحة العامة التي يتبعها القانون، وكما يكون القرار الإداري منشئاً لحالة قانونية جديدة، يكون معدلاً لحالة قانونية سابقة أو رافضاً لطلب بتعديل حالة قانونية سابقة أو بإنهاء هذه الحالة"<sup>(2)</sup>، وهو ذات الأثر القانوني الذي تحدته رخصة البناء في المركز القانوني لمالك العقار أو من له عليه السيطرة القانونية، ويظهر هذا الأثر أو التغيير من خلال تدخل السلطة الإدارية المختصة بمنح الترخيص بالبناء، والذي يترتب عليه إنشاء أو تعديل أو إلغاء أو تعطيل مركز قانوني (الملكية)، ويتوقف ذلك على منح أو منع أو تأجيل منح الترخيص بالبناء مما يؤدي إلى تعطيل حق استعمال الملكية العقارية.

ثانياً: رخصة البناء تصرف قانوني صادر عن السلطة العامة.

إن مصدر القرارات الإدارية بصورة عامة سلطات إدارية عامة سواء كانت أجهزة وهيكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العامة، أي الأجهزة والتنظيمات القائمة في إطار السلطة التنفيذية وهو الحال بالنسبة لرخصة البناء، إذ أنها تصدر عن سلطة إدارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير<sup>(3)</sup>.

وفي هذا الإطار، قضت المادة 65 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنه: "مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و 67 أدناه، تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

1- محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم القانونية والإنسانية، مجلة علمية محكمة سادسية تصدر عن جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد الأول، مارس 2007، ص 18.

2- كمال محمد أمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير "رخصة البناء نموذجاً"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2011/2012، ص 65.

3- محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 18-19.

- بصفته ممثلاً للبلديّة بالنّسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطّيه مخطّط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشّعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرّخصة.

- ممثلاً للدّولة في حالة غياب مخطّط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرّأي الموافق للوالي.

وقضت المادّة 66 من القانون 90-29 المتعلّق بالتهيئة والتّعمير بما يلي: "تسلّم رخصة التّجزئة أو رخصة البناء من قبل الموالي في حالة:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العموميّة.

- منشآت الإنتاج والنّقل وتوزيع وتخزين الطّاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49، أعلاه التي لا يحكمها مخطّط شغل الأراضي مصادق عليه".

أما المادّة 67 من القانون 90-29 المتعلّق بالتهيئة والتّعمير فقد نصّت على أنّه: "تسلّم رخصة التّجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتّعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاة المعيّنين بالنّسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنيّة والجهويّة"<sup>(1)</sup>.

**ثالثاً: رخصة البناء تصرّف قانوني صادر بالإرادة المنفردة للإدارة.**

تصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة للإدارة المختصة طبقاً لصلاحيّاتها القانونيّة، حيث يشكّل طلب المعني سبباً وباعثاً على إصدارها، وهكذا فإنّ إصدار رخصة البناء إنّما يتطلّب ويستلزم توافر الأركان والعناصر الشكليّة والموضوعيّة اللازمة لوجود وصحّة أيّ قرار إداري.

من خلال هذه الأركان والعناصر فإنّ رخصة البناء تهدف إلى ضمان التّوازن بين المصلحة العامّة بإحترام قوانين البناء والتّعمير، والمصلحة الخاصّة من خلال تلبية حاجات الأفراد والمؤسّسات في مجالات البناء والتّعمير

1- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 66.

المرتبة على حق الملكية العقارية<sup>(1)</sup>، بالإضافة إلى الحالات الأخرى للسيطرة القانونية على العقار كالحائز والوكيل المأذون وصاحب حق الامتياز والمستأجر المرخص له والمرقي العقاري، مثلما يقضي به قانون الترقية العقارية.

والمتمتع في رخص البناء يجد أنّ لها طابعا تقريريا، وذلك لأنها تهدف في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء إلى الإبقاء والتأكيد على الأوضاع القانونية والمركز القانوني للشخص المعني بها وتكريس حقه في البناء.

ومع ذلك، فإنّ الرفض يؤثّر في المركز القانوني لمالك العقار أو حائزه أو من له السيطرة القانونية عليه، فهو يعطلّه من الاستفادة منه حيث يحول دون استعمال العقار فيما يراد من الطلب بالترخيص بالبناء، وبالتالي فإنّ رخصة البناء ليست عملا تقديريا فحسب بل اختصاص مقيّد بالجهة الإدارية ذلك أنّ السلطة ليست لها إمكانيّة منح أو منع رخصة البناء بصفة تحكّميّة، إضافة إلى أنّ المشرّع ومن ورائه السلطة التنظيميّة من خلال التصوص القانونية التي وضعها قد نظّم كيفية منح رخصة البناء رغم بعض حالات الغموض والتناقض التي تعترضها.

ويظهر الجانب الوقائي هذا في وضع النّظم والقواعد والإجراءات التي تتمّ على أساسها إصدار تراخيص البناء التي تنطبق عليها الشّروط الواردة في قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التنفيذية وكذا في القوانين المتعلقة بالمناطق المحميّة<sup>(2)</sup>.

وبناء على ما تقدم ذكره فإن رخصة البناء تعتبر من قبيل الأعمال القانونية الإدارية، والتي تبتغي الإدارة بواسطتها ضبط عملية البناء و التعمير و حماية النظام العام العمراني و في نفس الوقت تلبية حاجيات الأفراد للبناء على نحو يتماشى و مضمون الترخيص سواء كان لتشييد مبنى جديد أو ترميم البناء القائم سلفا .<sup>(2)</sup>

### الفرع الثالث: أهميّة رخصة البناء.

تكمن أهميّة رخصة البناء كرخصة من الرّخص العمرانيّة وكأليّة للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي في التّقاط التّالية:

1- نفس المرجع، ص 66.

2- مراحيمية نسيمية، رخصة البناء، مذكرة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر 2005-2006، الجزائر، ص 10.

2- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 67.

أ- إنّ أهمية رخصة البناء كقرار إداري تتجسّد في تحقيق غرض مشروع، وهو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وذلك بإقامة نسيج عمراي متناسق وملائم للحياة، حيث إنّ هذا الأخير يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدينة، التي تفتقر إلى حلول سريعة، وتنمو بسرعة كبيرة بسبب نزوح أهل الريف إليها بأعداد كبيرة متزايدة، ومن هنا تتدخل الدولة بطريق مباشر أو غير مباشر في توجيه العمران المدني وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق العامة من أجل منع الفوضى التي تنجم عن حرية الفرد في التعمير والبناء.

ب- كما أنّ القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف من خلال الشروط والإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين:

المصلحة العامة: باحترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة.

المصلحة الخاصة: من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة

وغيرها<sup>(1)</sup>.

ج- إنّ القواعد القانونية التي على أساسها يتم منح رخصة البناء تتعلق إما بمخططات التهيئة والتعمير أو بالترخيص الأخرى.

**مخططات التعمير:** يجب أن لا تخرج رخصة البناء عن إطار مخططات التعمير التالية:

**1- المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(2)</sup>:** فهو أداة للتخطيط الجمالي والتسيير الحضري كما يحدّد

التوجّهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية وكذا ضبط الصبغ المرجعية لمخطّط شغل الأراضي.

**2- مخطّط شغل الأراضي:** فمن خلاله تحدّد قوائم استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجّهات

1- لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 22.

2- حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012-2013، ص 163.

المحددة والمنظمة من طرف المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>.

**3- الرّخص الأخرى:** كما ترتبط رخصة البناء بالحصول مسبقا على شهادات ورخص إدارية أخرى تتمثل

أساسا في شهادة التعمير ورخصة التجزئة:

**- شهادة التعمير:** وهي الشهادة التي تبين حقوق البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض حسب نصّ

المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

**- رخصة التجزئة:** وهي شهادة ضرورية لكل عملية تقسيم ملكية أرض إلى قطعتين أو أكثر بغرض البناء،

حسب المادة 57 من القانون 90-29، و المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

**د- تكمن أهمية الحصول على قرار رخصة البناء بأنّ صاحب مشروع البناء سواء كان فردا أو مؤسسة أنّه**

قد تعهد مسبقا على أنّه سيقوم بعملية أو مباشرة البناء طبقا لأحكام قانون التعمير ومراسيمه التطبيقية وللمخططات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية والمرفقة مع قرار الرخصة، وبالتالي فقرار رخصة البناء يشكل اتفاق أو وثيقة إجماع بين إدارة البلدية وإدارة مديرية التعمير وصاحب المشروع القائم بالأشغال سواء كان مهندس أو مقاول أو بناء بسيط، وعلى هذا يجب الالتزام بما جاء في وثيقة رخصة البناء والمخططات التقنية المصاحبة لها فكلّ إخلال بذلك يترتب عنه إجراءات عقابية رادعة تمسّ الأشخاص المخلّين بها، كما أنّ هناك إجراءات مصحّحة لآثار البناء المخالف لأحكام وقواعد رخصة البناء.

**هـ- إنّ أهمية ومنافع رخصة البناء تتجلى في كونها تعدّ كوسيلة أولية تسمح بالمراقبة المسبقة والتحقّق من**

مدى تناسق وتماشى المشروع المراد إنجازه كفكرة، كما تسمح أثناء الإنجاز وبعد الإنجاز تتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة، بغرض تفادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقا والوقوع في فتح مخالفة قواعد رخصة البناء، وبالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي، فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية<sup>(2)</sup>.

1- المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في: 28-05-1991 المعدّل والمتّمم، الذي يحدّد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه، ج ر العدد 26 .

2- لعويجي عبد الله ، مرجع سابق، ص23.

و- كما أنّ رخصة البناء جاءت معبّرة على أنّ طالب رخصة البناء قد اختار نمط معيّن من البناء يتوافر فيه المواصفات التّقنيّة والهندسيّة والقانونيّة وتتقاسم فيه رغباته في إشباع حاجاته في البناء مع ما يطلبه القانون في مادّة البناء والعمران والذي على أساسه منحت الرّخصة، وبالتالي على هذا الأخير أن يتمسّك برخصة البناء والمخطّطات التّقنيّة المرافقة لها، والتي جاءت كصورة معبّرة عن أفكاره ورغباته ويترتّب على هذا التّمسّك والاحترام للرّخصة والمخطّطات المرافقة لها أن تكون نماية الأشغال أو نتائجها عبارة عن بناية التي تعدّ في التّهيأة تحفة عمرايّة تزيد من جمال وتناسق الحيّ والتّسيج العمراني للمدينة ككل<sup>(1)</sup>.

وبهذا فرخصة البناء تربط بين مجموعة من العناصر المتداخلة فيما بينها، فمن جهة تسعى إلى تحقيق حاجات الأفراد الخاصة، ومن جهة أخرى ضمان عدم المساس بالمصلحة العامة على ألاّ تخرج عن إطار قواعد التّهيأة والتعمير من مخطّطات التعمير، والقوانين، والتنظيمات المنظمة لذات الشّأن<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء.

يمكن النظر إلى مجال تطبيق رخصة البناء من زوايا ثلاث:

فمن الناحية الشخصية يجب التّطرق إلى الأشخاص الذين يجب عليهم طلب الحصول على رخصة البناء للقيام بالأعمال التي يرغبون في إنجازها، والتساؤل الذي يثور في هذا الصدد حول ما إذا كان طلب الترخيص يقتصر على المالك فقط؟ أم أنه يشمل أشخاصا آخرين؟

ومن ناحية ثانية، وهو ما سيكون حديث الفرع الثاني من خلال التّطرق إلى النطاق الموضوعي لرخصة البناء لتحديد الأعمال التي تشملها، أما من خلال الزاوية الأخيرة من نطاق تطبيق رخصة البناء، فسيتمّ تحديد المناطق التي تشملها، والتساؤل عما إذا كانت جميع الأماكن والجهات تخضع للتّرخيص بالبناء؟ أم هناك استثناءات ترد على وجوبية الحصول على هذه الرخصة؟

1- معاوية سعيدوني، من أجل محافظة واعية على تراثنا العمراني (قراءة في مفهوم التراث العمراني)، مجلّة دراسات إنسانيّة، جامعة الجزائر، العدد الأول، سنة 2001، ص 235.

2- لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 88.



الفرع الأول: النطاق الشخصي لتطبيق رخصة البناء.

بما أنّ رخصة البناء من الأعمال القانونية التي يترتب على منحها العديد من المسؤوليات والآثار، لذلك فقد تقرّر قصر الحقّ في الحصول عليها في من له صفة، حيث نجد بأنّ المشرّع الجزائري قد حدّد الأشخاص الذين لهم الحقّ في الحصول على هذه الرخصة.

وبتصّحّ القانون 29/90 المتعلّق بالتهيئة والتعمير نكتشف بأنّه ليس هناك ما يفيد اشتراط رخصة البناء في مواجهة جهة دون أخرى، ذلك أنّه يخاطب بأحكام هذا القانون كلّ شخص طبيعي أو معنوي كالدولة أو الولاية والبلدية وكافة الأشخاص الاعتبارية المذكورة في المادة 49 من القانون المدني الجزائري<sup>(1)</sup>.

وعلى أساس كون رخصة البناء هي من الأمور الهامة التي يترتب على منحها عدد من المسؤوليات والآثار فإنّ الحصول عليها لا بد أن يكون محصورا في من له صفة، وهو ما جسّده المشرّع الجزائري من خلال المادة 50 من القانون 29/90 المتعلّق بالتهيئة والتعمير والتي تنصّ: "حقّ البناء مرتبط بملكية الأرض وبممارس مع الاحترام الصّارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض"<sup>(2)</sup>.

وبالتالي يفهم من المادة السابقة أنّ المشرّع الجزائري قد قصر الحقّ في طلب رخصة البناء من طرف المالك فقط.

ولكن بعد صدور المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرّخ في: 2015/01/25 المتعلّق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>(3)</sup>، وباستقراء المادة 42 منه والتي تنصّ على ما يلي: "ينبغي أن يتقدّم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخّص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصّصة لها قطعة الأرض أو البناية...".

1- القانون المدني الجزائري، الأمر 75-58، المؤرّخ في 26 سبتمبر 1975، المعدّل والمتمّم، ج.ر العدد 78، لسنة 1975.

2- الجريدة الرسمية، العدد 49، لسنة 1990.

3- المرسوم التنفيذي 15-19 الذي ألغى بموجب المادة 94 منه المرسوم التنفيذي 91-176 الذي يحدّد كليات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدّل و المتمّم.

نجد أنّ المشرّع الجزائري قد وسّع من فكرة الملكية كشرط للحصول على رخصة البناء، حيث قد خوّّل حقّ الحصول على البناء إلى كلّ من المالك وموكله أو المستأجر المرخص له قانونا أو الوكيل أو الهيئة أو المصلحة المخصّصة لها قطعة الأرض أو البناية.

وباستقراء قانون التوجيه العقاري وقانون 25/90 المؤرخ في: 18/01/1990<sup>(1)</sup> نجد أجاز للمتخصّل على شهادة الحيازة المسلمّة من طرف رئيس البلدية وذلك طبقا للمادّة 39 منه طلب الحصول على رخصة البناء، وذلك كونه يعامل معاملة المالك إذ تنصّ المادّة: "يمكن لكلّ شخص حسب مفهوم المادّة 823 من الأمر 58/75<sup>(2)</sup> أن تمارس في أراضي الملكية الخاصّة التي لم تحرّر عقودها، حيازة مستمرّة وغير منقطعة وهادئة وعلنيّة ولا يشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمّى شهادة الحيازة..."<sup>(3)</sup>.

ولقد استثنى المشرّع هيئة الدفاع الوطني وذلك للسريّة التي تحتمي بها بناياتها.

### الفرع الثاني: النطاق الموضوعي لرخصة البناء.

إنّ التطرّق للنطاق الموضوعي لرخصة البناء يقتضي دراسة وتحديد الأعمال التي تشملها، والتي لا يمكن البدء فيها إلّا بالحصول المسبق على رخصة البناء.

وتطبيقا لذلك قضت المادّة 52 من القانون 29/90 المتعلّق بالتهيئة والتعمير بأنه تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمسّ الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على السّاحة العموميّة ولإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج..."

كذلك فإنّ أعمال الهدم المنصوص عليها في المادّة 60 من نفس القانون تخضع هي الأخرى لترخيص إداري مسبق<sup>(4)</sup>.

وفي ما يلي: سيتمّ معالجة الأعمال التي تتطلّب ترخيصا مسبقا بالبناء.

1- القانون 90-25 المتعلّق بالتوجيه العقاري، ج.ر. العدد 49 لسنة 1990.

2- القانون المدني الجزائري، الأمر 75-58 المعدل و المتمم.

3- مرايجي نسيم، مرجع سابق، ص 15.

4- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 69.

أولاً: إنشاء المباني.

يقصد بالإنشاء: الإحداث والإيجاد بمعنى إقامة المبنى لأول مرة، وعرّفت المادة 02 الفقرة (أ) من الاتفاقية رقم 167 بشأن السلامة والصحة في البناء المعتمد بجنيف في 20 يونيو سنة 1988 والمصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي 06/06 المؤرخ في 11 فبراير سنة 2006<sup>(1)</sup>، البناء بأنه يشمل الأعمال التالية:

أ- أشغال البناء بما فيها أعمال الحفر وتشبيد المباني أو الهياكل على اختلاف أنواعها، وكذلك تعديل تركيبها وتجديدها وإصلاحها وصيانتها (بم في ذلك تنظيفها وطلاؤها) وهدمها.

ب- أشغال الهندسة المدنية ومنها أعمال الحفر وتشبيد المطارات والأحواض والأرصنة والموانئ والممرات المائية الداخلية، والسدود وإنشاءات الحماية النهريّة والبحريّة والحماية من الإنهيارات والطرق العادية والطرق السريعة، والسكك الحديدية والجسور والأنفاق والقناطر.

تركيب وفك المباني والهياكل سابقة التجهيز وكذلك صنع العناصر سابقة التجهيز في موقع البناء.

كذلك عرفت المادة الثانية من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>(2)</sup>، البناء بأنه: "كلّ بناية أو منشأة يوجّه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

تدخل البناءات والمنشآت والتجهيزات العموميّة في إطار تعريف هذه المادة"<sup>(3)</sup>.

كما عرّفت محكمة النقض المصرية المبنى باعتباره نتيجة ماديّة لعملية البناء بقولها عنه: "كلّ عقّار مبني يكون محلاً للانتفاع والاستغلال، أي كان نوعه"<sup>(4)</sup>.

وعرّف البناء أيضاً بأنه: "مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشباً أو جيرا أو حديداً أو كلّ هذا معاً أو

1- ج ر، العدد 07 سنة 2006.

2- ج ر، العدد 44 لسنة 2008.

3- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 70.

4- نفس المرجع، ص 70.

شيئا غير ذلك شيّدتها يد الإنسان، لتتصل بالأرض اتصال قرار<sup>(1)</sup>.

ويتبين من خلال التعاريف السابقة وجود ثلاث خصائص في المبنى هي:

- **الأولى:** تتعلق بمادّته، وهي كلّ شيء متماسك من الطّوب أو الحجارة أو الإسمنت المسلّح أو الطّين أو الخشب وتطبيقا لذلك لا يعتبر مبنى العقار بالتّخصيص مثل: المصاعد.

- **الثانية:** تتعلق بصانعه: وهو أن يكون من صنع الإنسان، وعلى ذلك فإن أقيم حائط بفعل الإنسان من المواد السّالفة الذّكر يدخل ضمن مدلول البناء.

- **الثالثة:** تتعلق باستقراره، وهي أن تتصل بالأرض اتصال قرار<sup>(2)</sup> بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدم أو إلحاق خسارة به وعلى ذلك فمجرّد رصّ الطّوب أو الحجارة على هيئة سور أو جدار أو إقامة منزل كامل من الخشب فلا يعتبر بناء لأنّه لا يتّصل بالأرض اتصال قرار<sup>(3)</sup>.

ويلاحظ أنّ الإّصال قد يكون بطريق مباشر مثل عمل الأساسات في الأرض أو البناء على سطح الأرض، وقد يكون بطريق غير مباشر مثل بناء دور علوي فوق دور أرضي متّصل بالأرض اتصال قرار.

ومن ثمّ فإنّ: "البناء كعمل مادّي فّي وفي إطاره القانوني الذي يتطلّب لإقامته وتشبيده ترخيصا إداريا لا يقتصر على الأعمال الجديدة والإنشاءات الأساسيّة، بل يتعدّها إلى كلّ الأعمال التي تجعل العقار يؤدّي الغرض منه، من إقامة لمبنى جديد عليه أو أعمال التّوسعة أو التّعليق أو التّدعيم أو التّرميم<sup>(4)</sup>."

**ثانيا: تمديد البنايات الموجودة وتغييرها.**

وهي أعمال التّمديد أو التّوسيع التي تجري على المباني الموجودة بإضافة المساحات إلى الأجزاء الموجودة من

1- عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، "دراسة مقارنة"، أطروحة دكتوراه في الحقوق، 2011، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، ص 19.

2- نفس المرجع، ص 19.

3- أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء من الوجهة الجنائيّة والمدنيّة والإداريّة، دار التّهضة العربيّة، طبعة 1996، القاهرة، مصر ص 16، نقلا عن كمال محمد أمين، ص 71.

4- عزاوي عبد الرّحمان، الرّخص الإداريّة في التّشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 585.

قبل، بغرض الزيادة أو التنوع في الاستفادة من طرق وحجم استعمال العقار المبني<sup>(1)</sup>.

وقد عبّر عنها المشرع في المادة 52 من القانون 29/90 بتعبير: "تمديد البناءات الموجودة" دون تفصيل: "أي هل يقصد المشرع الجزائري التمديد الأفقي لهذه البناءات أم تمديدها العمودي، أم هما معا؟"<sup>(2)</sup>.

وفي رأي الدكتور عزري الزين أنّ ما يوحي بأنّ المعنى ينصرف إلى تمديد البناءات أفقيا أي توسيعها هو إشارة إلى عمل آخر، وهو تغيير البناء الذي يمسّ الحيطان ومن ذلك تعليتها وهذا ما يدعونا إلى اعتبار أنّ المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها.

ويقصد بتوسعة المباني: زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أو سع أو أكبر حجما ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين لجعلها حجرة واحدة كبيرة أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة<sup>(3)</sup>.

أما تعلية المباني: فيقصد بها زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من عدد الطوابق المرخص بها، كإقامة طابق أو دور فوق عمارة قائمة زيادة على عدد الطوابق أو الأدوار الواردة بالترخيص.

غير أن الواقع يثبت عكس ذلك تماما، حيث أن أغلبية المباني تتم تعليتها دون الحصول على ترخيص بذلك من السلطات الإدارية المختصة، بل الأمر أدهى من ذلك وأمر، حيث أن بعض مالكي هذه البناءات يتجاوزون العلو المسموح به، وهي بذلك تشكل عبئا إضافيا على طاقة المبنى الأصلي وهذا ما يعود بالخطر على سلامة الأفراد وأرواحهم .

وعليه فإنّ أعمال التعلية تخضع لترخيص مسبق رغم عدم النصّ عليها صراحة من طرف المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير.

مما تقدّم، قد يقترّب في الأذهان معنى التعديل من معنى التوسيع لكنّه لا يختلط به، لأنّ تعديل المبنى ليس من الضروري أن يرتّب عليه توسعته، وقد حدّد المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير 90-29 في المادة 52

1- نفس المرجع، ص 565.

2- عبد الناصر عبد العزيز علي السن، مرجع سابق، ص 23 .

3- نفس الرجوع، ص 25.

منه، المقصود بالتغيير فهو يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى والتي تفضي إلى ساحات عمومية فكأنّ المشرع الجزائري قد اعتبر التمديد هو تغيير للبناء داخلا، وأنّ التغيير الخارجي قصره على ما يسمّى الحيطان الضخمة والواجهة<sup>(1)</sup>.

أما تعديل المباني فهو تغيير معالم البناء<sup>(2)</sup> على نحو يشمل جميع أجزاء البناء الرئيسية منها و الثانوية، الداخلية و الخارجية، وبهذا المعنى فالتعديل يحتوي أعمال التوسعة .

### ثالثا: أعمال الهدم.

نتساءل عن مدى اعتبار أعمال الهدم من النطاق الموضوعي لتطبيق رخصة البناء؟ وما المقصود بأعمال الهدم؟ وهل استوجب المشرع، ومن وراء السلطة التنظيمية - ضرورة الحصول على الترخيص إداري مسبق؟

- يقصد بالهدم : " الإزالة: وهو نوعان هدم كلي يشمل إزالة المبنى القائم حتى سطح الأرض أو جزئي يقتصر على هدم جزء من المبنى القائم حتى يصبح الجزء المهدم غير صالح للإستعمال بعد ذلك والحفر لا يعتبر من قبيل الهدم فلا يلزم ترخيص لإجرائه لأن الحفر يعني إزالة ما هو قائم تحت سطح الأرض، في حين أن الهدم يعني إزالة المبنى القائم فوق سطح الأرض.

- في الغالب يتم الحفر تنفيذا لعمل من أعمال البناء كإقامة البناء أو التعلية أو الهدم وبالتالي تسحب التراخيص الصادرة بشأن هذه الأعمال على الحفر.<sup>(2)</sup>

وبالرجوع إلى القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث نصت المادة 60 بأن: " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه<sup>(3)</sup> أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية .

1- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 74.

2- محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 2002/2001، صفحة 15.

2- عبد الناصر عبد العزيز علي السن، مرجع سابق، ص 33.

3 -تقضي المادة 46 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأن: " تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي".

تحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم " وتطبيقا لهذا النص القانوني، فإن المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 والمحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك<sup>(1)</sup>، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين على التوالي، رقم 03/06 المؤرخ في 08 يناير 2006<sup>(2)</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 27 سبتمبر 2009<sup>(3)</sup>، نجدها كلها تتناول موضوع الهدم بصيغة أو بأخرى، حيث قضت المادة 61 من المرسوم رقم 176/91 بأنه: "تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90 المذكور أعلاه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناء دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية الواقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية، السياحية أو الثقافية، أو الطبيعية طبقا لأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة".

و على مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة أو من له السيطرة القانونية على العقار تحضير الوثائق المطلوبة لاستصدار رخصة الهدم، وهو ذات الحكم الذي أقره المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير و تسليمها والذي أوجب ضرورة الحصول على رخصة الهدم فيما يخص الأعمال المذكورة في المادة 70 منه والتي أحال المشرع بموجبها على القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي .

#### رابعا : إقامة جدار للتدعيم والتسييج.

يقصد بالتدعيم: تقوية المبنى وإزالة عيب من العيوب الظاهرة<sup>(1)</sup> عليه كهدم الجدران المتشققة وإعادة بنائها .

أما التسييج هو إقامة جدار بالفناء الخارجي للمبنى .

كما يقصد به تقوية المبنى القائم وإزالة ما بها من خلل لذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل إجرائه لخطورته البالغة أو لحاجته لرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط .

1- ج ر العدد 26 لسنة 1991.

2- ج ر العدد 01 لسنة 2006.

3- ج ر العدد 55 لسنة 2009.

وإذا كان المشرع قد اخضع عملية إقامة الجدران بقصد تقوية وتثبيت المبنى للرخصة بناء قبلية، فإنه قد تدخل في مواطن أخرى بقواعد أمره للمطالبة بترميم وصيانة المنشآت الآيلة للسقوط، غير أن هذه الأخيرة " أعمال الترميم والصيانة" لا تخضع لترخيص إداري مسبق.

إن المشرع في المادة 52 من القانون 29/90 حصر عملية ترميم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر وقد تكون هذه الأخير ليس بفرض التدعيم وإنما يهدف تسييج المبنى وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف: إما تدعيم المبنى أو تسييجه<sup>(1)</sup>.

أما في النظم القانونية المقارنة وبالتحديد في النظام القانوني الفرنسي فإن التراخيص تفرض لكافة أنواع الإنشاءات حتى تلك التي لا أساس لها حيث قضت المادة 451/1 من قانون التعمير<sup>(2)</sup> أن:

(les constructions ;même me comportant de fondations ; doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire)<sup>(3)</sup>

وعملا بهذا النص اعتبر الإجتهد القضائي الفرنسي أن إنشاء مبان مؤقتة دون أساس يخضع لرقابة البناء، وأيضا الخيمة المصنوعة من الأقمشة والإنشاءات المؤقتة والبيوت المستقلة<sup>(4)</sup>.

وفي النظام القانوني المصري: حددت المادة الرابعة من القانون 06 لسنة 1976 المتضمن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 النطاق الموضوعي لتطبيق رخصة البناء، حيث نصت على ما يلي: " لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة اعمال التوسيع أو تعليتها أو تدعيمها أو إجراء أي تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية" .

وقد أضافت اللائحة التنفيذية في المادة 31 منها إقامة مبان مؤقتة، ومن ثم لا بد من الحصول على التراخيص من إدارة التنظيم بشأن هذه الأعمال قبل مباشرتها أو الشروع فيها بأي عمل وإلا أضحت مخالفة لإحكام هذا القانون.

1 - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 09 .

2 - كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 80

3 - Article L421, 1, ordonnance n:2005-1527 du 8 décembre 2005 art ,15 jour 9 december2005 en vigueur le 1 octobre 2007.

4- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 80.



لقيامها دون ترخيص مما يستوجب إنزال العقوبة المناسبة للمخالفين<sup>(1)</sup>.

وفي النظام القانوني اللبناني نظم المرسوم التشريعي 184/83 مجال تطبيق رخصة البناء إذ حدد الأعمال التي تستوجب رخصة بناء والأعمال المستثناة منها والأشخاص المعنيين بها .

وبالرجوع إلى المادة 20 من قانون التعمير اللبناني المؤرخ في 16 سبتمبر لسنة 1962 والمادة 25 من قانون التعمير رقم 69/83 لسنة 1983 فان تشييد وتحويل وترميم البناء (الأبنية) على إختلاف أنواعها، يخضع لرخصة بناء التي لا تمنح إلا إذا كانت هذه الأعمال والأشغال مطابقة للقواعد في قانون البناء والنصوص المطبقة له ولنظام منطقة التي يوجد بها العقار ولأحكام الواردة في النصوص خاصة، المتمثلة في الاتفاقات الجوية والمنشأة والمؤسسات المصنعة وحماية البيئة والمواقع الطبيعية أو في صحيفة العقار العينية.

وحددت المادة الثالث من المرسوم التشريعي رقم 184/83 ( قانون البناء اللبناني) ومرسومه التطبيقي رقم 2791 المؤرخ في 15 أكتوبر 1992 الأعمال والأشغال التي لا تستوجب ضرورة الحصول على ترخيص إدارة البناء وهي:

1- أعمال الصيانة العادية أو التجميل والترميم التي لا تتعلق بالهيكل الأساسي للعقار (البناء)<sup>(1)</sup> وقد أضافت المادة الثانية ( الفقرة الأولى) من المرسوم 2793 المذكور أعلاه الأعمال التقنية العادية كالصيانة واستثنت كل ما ليس له علاقة بالهيكل الأساسي للبناء، ولا يغير في شكل البناء كما هو محدد في التنظيمات المعمول بها سواء بالنسبة للواجهات، الدهن، وكل أعمال لا تمس بالهيكل الأساسي للبناء<sup>(2)</sup>.

وبالنسبة لتغيير الحيطان الداخلية والخارجية وفتح أو سد النوافذ والابواب فهي تخضع لرخصة ترميم.

2- بناء التصاوين وحيطان الدعم وأعمال الاستصلاح، وأعمال تسويات الأراضي وأعمال الهدم التي تتجاوز علو 3.5 متر، فإنها تخضع لضرورة الحصول على التراخيص بالبناء مع إمكانية حظر البناء إذا كانت هذه الأعمال تشوه المناظر الطبيعية في هذه الحالات فانه على المعني تقديم طلب للحصول على ترخيص.

1- نفس المرجع، ص 82.

2- عبد السلام عياضي، التنمية المحلية والفوارق الجالية في إقليم شلغوم العيد، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009/2008، ص 21.

### الفرع الثالث: النطاق المكاني لتطبيق رخصة البناء

نقصد بالنطاق المكاني بيان مدى سريان رخصة البناء على البنايات والأماكن والمناطق المقام بها البناء أيا كان نوعها، والتأكد من تطبيق الأحكام المقررة في القوانين المنظمة للبناء والتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>.

وفيما يلي نتناول البنايات المعفاة من الحصول على رخصة البناء (أولا)، وحكم المناطق الخاصة (ثانيا).

#### أولا : البنايات المعفاة من الحصول على رخصة البناء:

لقد استثنى المشرع هيئة النظام الوطني وذلك للسرية التي تحمي بها بناياتها طبقاً لأحكام المادة 53 من القانون 90-29.

كما تنص الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في الخامس و العشرين من يناير سنة 2015<sup>(2)</sup> بأنه: " لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية السرية المتخصصة لتنفيذ مهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات<sup>(3)</sup> وتدعيما لذلك، قضت المادة 13 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها<sup>(4)</sup>، بأنه: " لا يخضع لأحكام هذا القانون، شروط إنجاز وتهيئة استغلال البنايات العسكرية التي يقوم بها الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها ".

إن ذلك، يعتبر قفزة عملاقة للمشرع العمراني -ومن ورائه السلطة التنظيمية - حينما قلص تلك الإستثناءات وأصبحت إلزامية رخصة البناء في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الذي سيقام، المواصفات التي

1- مراحيمية نسيمه، مرجع سابق، ص 14.

2- المرسوم التنفيذي 15-19 الملغى للمرسوم التنفيذي رقم 91-176، ج.ر، العدد 07، لسنة 2015.

3- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 85، للاستزادة والتوسع حول الموضوع ينظر بوعزة محمد، قواعد التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، 2013/ 2014، ص 92

4 - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات و اتمام إنجازها، ج ر العدد 44 لسنة، 2008 .

سبق ذكرها عند دراستنا للنطاق الموضوعي لرخصة البناء، نظرا لارتباط البناء حاليا بالكثير من المصالح العامة والخاصة والتي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية<sup>(1)</sup>.

وفي النظام القانوني الفرنسي استتنت المادة 1-421 R من قانون التعمير الفرنسي بعض الأعمال والأشغال من الخضوع لرخصة البناء وللتصريح بالأشغال وهذا ما حددته المواد 2-421 R الى 8-421 R أما الأشغال التي حددتها المواد 9-421 R الى 12-421 R فهي تخضع لضرورة اخطار السلطة المختصة بمنح رخصة البناء.

هذا عن نطاق تطبيق رخصة البناء موضوعا و ماديا، فما هو الوضع القانوني للمناطق الخاصة؟ ذلك ما سندرسه من خلال النقطة الموالية<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: رخصة البناء في المناطق الخاصة :

لقد خص المشرع بعض المناطق الخاصة بأحكام تتماشى وطبيعتها المختلفة عن القواعد العامة نظرا للإعتبارات التاريخية أو الثقافية أو العلمية أو الأثرية أو المعمارية أو السياحية أو لغرض الحفاظ على الحيوانات والنباتات وحمايتها وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة جاءت تدعيما للأحكام العامة للتهيئة والتعمير والتي تهدف إلى ضبط وتقييد حقوق البناء ضمنها<sup>(3)</sup>.

### أ- في مجال الأراضي الغابية :

نظرا للدور المتزايد والفوائد الجمة للغابة وتعدد وظائفها الإقتصادية والبيئية والاجتماعية، فقد تزايد اهتمام المشرع بها من اجل حمايتها، وقد جاء القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يوليو 1984 والمتضمن النظام العام للغابات<sup>(4)</sup> المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 2 ديسمبر 1991<sup>(5)</sup> ليترجم هذا الاهتمام بالأراضي الغابية.

1- عزري الزين، التنظيم القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 144.

2- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 86.

3 العربي رابع أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة المدرسة العليا للقضاء، 2005، 2006، الجزائر، ص 3.

4- ج.ر العدد 26 لسنة 1984.

5- ج.ر العدد 62 لسنة 1991.

وعرفت المادة 8 من القانون 84-12 أعلاه الغابة بقولها: " يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية ". كما حددت المادة 9 من نفس القانون مفهوم التجمعات الغابية بقولها: " يقصد بالتجمعات الغابية في حالة عادية كل تجمع يحتوي على الأقل على :

- مائة (100) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج، في المناطق الرطبة وشبه الجافة.

- ثلاثمائة (300) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج، في المناطق الرطبة وشبه الرطبة

أما الأراضي ذات الطابع الغابي فيقصد بها حسب الماد 10 من ذات القانون :

" جميع الأراضي المغطاة بالأشجار وأنواع غابية ناتجة عن تدهور الغابة، والتي لا تستجيب للشروط المحددة في المادتين 8-9 من هذا القانون.

- جميع الأراضي التي لأسباب بيئية واقتصادية، يركز استعمالها الأفضل على إقامة غابة بها ".

في حين أن المادة 11 من نفس القانون تلحق مفهوم التكوينات الغابية الأخرى والذي يقصد به كل النباتات على شكل أشجار مكونة لتجمعات الأشجار وشرائط ومصدات للرياح وحواجز مهما كان حالتها<sup>(1)</sup>.

وواضح أن المادة 12 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري استمدت تعريف الأراضي الغابية من القانون المذكور أعلاه حيث جاء فيها: " الأرض الغابية في مفهوم هذه القانون هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد وفي منطقة رطبة أو شبه رطبة، و100 شجرة في المناطق القاحلة وشبه القاحلة، على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما يفوق 10 هكتارات متصلة".

وبهذا فإنه لا يمكن القيام بتعريف الأراضي الغابية دون الحصول على رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالغابات بعد أخذ رأي المجموعات المحلية المعنية ومعاينة وضعية الأماكن<sup>(2)</sup> وإذا ما كانت الرخصة ضرورية من الوزير المختص للقيام بتعريف الأراضي الغابية مع العلم أن عملية التعريف قد تدعو لها الحاجة لأوعية عقارية من أجل إنجاز مشاريع تنموية عامة، فإنه يكون من باب أولى ألا يستمر أي بناء في أملاك الغابة إلا بعد الحصول على رخصة، وهذا ما تؤكدته المادة 29 من القانون 84-12 حيث تنص: " لا يجوز إقامة أي خيمة أو خص أو كوخ

1- العربي رايح أمين، مرجع سابق، ص19.

2- المادة 18 من القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات.

أو حظيرة أو مساحة لتخزين الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية وعلى بعد أقل من 500 متر منها بدون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد استشارة إدارة الغابات طبقاً للتنظيم الجاري به العمل<sup>(1)</sup>.

وتضيف المادة 31 من نفس القانون: " يتم البناء والأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد الترخيص من الوزارة الكلفة بالغابات وطبقاً للتنظيم الجاري به العمل"<sup>(2)</sup>.

- و في الأخير بقي أن نشير أن المشرع إذ يذكر أن البناء في الأراضي الغابية لا يتم إلا برخصة مسبقة من إدارة الغابات، فإن البناء الذي يرخص به في الأراضي الغابية عموماً، هو ذلك البناء المخصص لإقامة أعوان الغابات حتى يكونوا قريبين للتدخل في حالة وجود خطر يهدد الغابة أو ذلك البناء المخصص لإقامة مركز دراسات بيئية أو ما شابه، أما الترخيص بإنشاء بناية من أجل السكن فهذا الأمر مستبعد، وإذا تم هذا البناء دون الحصول على الرخص المذكورة فإنه يكون بناء مخالفاً للقواعد القانونية المعمول بها.

#### ب- في مجال الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.

لقد عرفت الأراضي الفلاحية ضغطاً كبيراً عليها من أجل تلبية متطلبات قطاع التعمير المتزايدة الأمر الذي استوجب على المشرع إيجاد نظام مراقبة صارم فيما يتعلق بتحويل الأرض الزراعية الفلاحية والبناء عليها وهذا عن طريق اشتراط الحصول على ترخيص مسبق قبل الشروع في أي أشغال لا تمت بصلة للميدان الفلاحي عندما يتعلق الأمر بالاستثمارات الفلاحية<sup>(3)</sup>.

لقد عمد المشرع من خلال المادة 04 من القانون 90-25<sup>(4)</sup> إلى تصنيف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جداً وأراضي خصبة ومتوسطة الخصوبة، وضعيفة الخصب تبعاً لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي.

1- كمال محمد امين، مرجع سابق، ص 88.

2- نفس المرجع ص 89.

3- العربي رايح أمين، مرجع سابق، ص 20.

4- القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990 .

وعرفت المادة 6 منه الأراضي الخصبة جدا التي طاقتها الإنتاجية عالية، هي الأراضي العميقة حسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي، وعرفت المادة 7 الأراضي الخصبة فهي الأراضي متوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي حسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة ولا تحتوي على عائق طوبوغرافي.

كما أن قانون التهيئة والتعمير قد أتى بمصطلح مغاير لما نص عليه قانون التوجيه العقاري، حيث نص على الأراضي ذات المردود العالي أو الجيد، بالاعتماد على مردودية الأرض، والثاني على طبيعة الأرض قد تكون خصبة إلا أنها لا تكون ذات مردود عالي، كما أن الأراضي الصحراوية أصبحت تعطي مردودا عاليا غير أنها غير مصنفة ضمن هذه الفئات.

أما بالنسبة لتصنيف الأراضي الفلاحية فيتم بناء على أدوات تقنية ملائمة، كأن تصنف بناء على قدرتها في إنتاج الحبوب .

#### أما بخصوص شروط وإجراءات منح الترخيص ضمن الأراضي الفلاحية:

فإن المشرع رغم اعتناقه لمبدأ عدم إمكانية البناء على الأرض الفلاحية إلا أنه أورد بعض الاستشارات في نص المادة 33 من قانون 90-25 بحيث اعتبر أن كل نشاط أو تقنية أو إنجاز يجب أن يساهم في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية، فطبقا للمادة 34 من نفس القانون المذكور أعلاه فإنه: " لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا أو خصبة طبقا للمادة 33 وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء.

كما نصت المادة 35 منه على أن : "البنائات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة أو الخصبة جدا تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء".

كما نصت المادة 48 من القانون 90-29 على أنه : "تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البنائات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي".

يتضح من خلال هذه النصوص أن إقامة أي منشأة أساسية أو بناء لأهداف الاستغلال الزراعي أو الاستعمال السكني، مرتبط بضرورة رفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية وزيادة نشاطها وأن تكون هذه المنشأة ضرورية للاستغلال الفلاحي.

فالمعيار المعتمد ضمن هذه الأراضي الفلاحية هو معيار موضوعي لأن الاهتمام يرجع على مدى حاجة الأرض، وليس الشخص لهذه المنشأة، ومدى ضرورتها وتأثيرها على المردود والاستغلال الفلاحي.

وهذا ما كرسه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1992<sup>(1)</sup> بين وزير الفلاحة و وزير السكن، والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات في المادة 01 منه: " يجب أن تخصص البنايات المرخصة فقط لمنشأة التجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو للسكن المستغل".

وبما أن المادتين 34 و35 من القانون التوجيه العقاري، قد أحالتا فيما يخص شروط منح الرخصة إلى القوانين المتعلقة بالتعمير، وأهمها قانون التهيئة و التعمير في المادتين 48 و49 والتنظيمات المطبقة له<sup>(2)</sup>.

1- في حالة وجود مخطط شغل الأراضي: أنه طبقا للمادة 48 فإن منح الرخصة يخضع في هذه الحالة إلى القواعد المنصوص عليها في مخطط شغل الأرض " POS " للبلديات التي يتواجد بدائرتها العقار الفلاحي، بحيث تصدر هذه الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفقا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القواعد العامة.

2- في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي: لقد نصت المادة 49 على أنه: " يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بـ :

- البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

- البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

- التعديلات في البنايات الموجودة".

1- ج.ر. العدد 86 لسنة 1992.

1- العربي رابع أمين، مرجع سابق، ص22.

ومنه فإن إنجاز أي منشأة ضمن الحالات الثلاثة المذكورة أعلاه، يتطلب ترخيصا مسبقا من وزارة الفلاحة وقد أحالت هذه المادة إلى التنظيم لتحديد الشروط وكيفيات تطبيق أحكامه، وقد صدر في هذا الشأن القرار الوزاري المشترك السالف الذكر بين وزير الفلاحة والسكن، يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات<sup>(1)</sup>.

### ج- في المجال السياحي:

جاء القانون رقم 02/02 المؤرخ في 5 فبراير 2002 المتعلق بحماية الساحل وتشمينه<sup>(2)</sup> ليقيد عملية البناء على المناطق التي صنفها كمناطق سياحية بشكل يضمن الإستغلال العقلاني للعقار السياحي الموجه للاستثمار ويحافظ على التوازن البيئي حيث فرض قيودا تتعلق بالنشاطات التي يمكن السماح بممارستها في هذه المنطقة، وكيفية البناء فيها، وأعقبه صدور القانون 03-01 المتعلقة بالتنمية المستدامة للسياحة، المؤرخ في 19 فبراير 2003<sup>(3)</sup> والقانون رقم 03-02 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ ووضع قيود تضبط دفتر الشروط التي يلزم بها كل من يشغل جزء من الشاطئ أو يزاول نشاطا معيناً فيه.

غير أن أهم قانون يتصل بالتهيئة التعمير في هذا الجانب هو القانون رقم 03-03 المؤرخ في 19 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والواقع السياحية، حيث ضبط حماية المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي، وفرض قيودا على استغلال الأرض في هذه المناطق وأخضع منح رخصة البناء داخل هذه المناطق إلى رأي مسبق إجباري<sup>(4)</sup> من الوزير المكلف بالسياحة، بالإضافة إلى رأي مسبق من الوزير المكلف بالثقافة إذا اشتملت المناطق المصنفة على مناطق سياحية مصنفة كمعالم أثرية، حيث قضت المادة 24 من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بأن: "يخضع منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية إلى رأي مسبق من الوزارة الكلفة بالسياحة وبالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة.

1- نفس المرجع، ص 22.

للاستزادة والتفضيل حول الموضوع تنظر، ميلودي سارة، تأثير نظام رخص البناء في الجزائر على البيئة، مقدم ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق، جامعة تيارت، 2014/2013، ص 49 وما بعدها .

2- ج.ر العدد 10 لسنة 2002.

3 - ج.ر العدد 11 لسنة 2002.

4 - بوعزة محمد، مرجع سابق، ص 100.



تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

وتطبيقاً لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 04-421 المؤرخ في 26 ديسمبر 2004 والمتضمن تحديد كفاءات الإستشارة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية<sup>(1)</sup>.

حيث نصت المادة الثالثة منه بأنه: "تهدف الإستشارة المنصوص إليها أعلاه للمحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تشكل مناطق التوسع والمواقع السياحية .

ويتعين على المصلحة المؤهلة المكلفة بالتحقيق في رخصة البناء إبلاغ مديرية السياحة في الولاية و عند

الإقتضاء مديرية الولاية المكلفة بالثقافة بمجرد تلقي الطلب، صورة منه ومن الملف المرفق به"<sup>(2)</sup>.

كما أن منح الترخيص من قبل اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة المشاريع الإستثمارية يخضع لطبيعة المنطقة التي سيتم إنجاز المشروع عليها، حيث أنه داخل هذه المنطقة، هناك مناطق مدروسة ومناطق غير مدروسة<sup>(3)</sup>.

فمن خلال هذا العرض تتضح الصلة بين رخصة البناء في المناطق الخاصة وتتجسد هذه العلاقة أكثر فيما يتطلبه المشرع من إجراءات لغرض الحصول على رخصة البناء، فمن خلال ما سبق ذكره نلاحظ أن المشرع حاول إقرار وسائل تعمير مشجعة وبالمقابل حاول وضع قواعد للتصدي لكل التجاوزات التي لا تحترم القواعد والشروط المنصوص عليها من جهة ، ومن جهة أخرى حماية الأراضي الفلاحية والسياحية و المناطق التي تحتوي أرضية محمية وهو الآتي شرحه تباعاً في ما يخص مجال المناطق المحمية<sup>(4)</sup>.

1- ج.ر. العدد 83 لسنة 2004.

2- المادة 4 من المرسوم التنفيذي المتضمن تحديد كفاءات الإستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع و المناطق السياحية.

3- المادة 8 من القرار الوزاري المتضمن إنشاء اللجنة المكلفة بدراسة المشاريع، للإستزادة و التوسع ينظر حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه ، حقوق، بسكرة، 2012/ 2013، ص 54 .

4 - نفس المرجع ، ص 55.

د- في مجال المناطق المحمية:

عرفت المادة الثانية(02) من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي المذكور أعلاه المناطق المحمية بأنها: " جزء من مناطق التوسع السياحي غير قابلة للبناء وتستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية"، كما اقتضت المادة 22 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المذكور أعلاه بأنه: " نظرا لإعتبارات تاريخية أو ثقافية، أو علمية، أو أثرية، أو عمرانية أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات و النباتات وحمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السابقة الذكر، وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة".

ومما يبين اهتمام المشرع بالمناطق المحمية، صدور القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة وللمبادئ والأسس التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال حماية البيئة.

وبالتالي نستنتج أن المشرع الجزائري أحاط المناطق والمجالات المحمية فيما يخص أشغال البناء، بقيود كما إشتراط الحصول على ترخيص مسبق من مجلس الوزراء، مما يبين أهمية ودور كل من المشرع والسلطة التنظيمية في الحفاظ على النظام العام البيئي<sup>(1)</sup>.

1 - محيي الدين عواطف، رخصة البناء وعلاقتها بحماية البيئة، جامعة بلعباس، جيلالي اليابس، ملتقى التشريعات والقوانين البيئية، 2014.ص4.

### المبحث الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء.

هناك عدة شروط مطلوبة لمنح رخصة البناء تستند بشكل أساسي إلى موقع العقار ومساحته وما يفرض عليه من حقوق ارتفاع، وقبل التوصل إلى منح رخصة البناء لا بد من توافر مجموعة من الشروط منها ما هو خاص بطلبها، ومنها ما هو متعلق بالعقار محل البناء المراد إنجازه، حيث أن المشرع فرض رخصة البناء على كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية دون النظر إلى المستفيد من هذا المبنى أيا كان شخصا عاما أو خاصا ولم يفرد إجراءات خاصة لكل منها للحصول على رخصة البناء<sup>(1)</sup>.

وتشترط جل التشريعات المتعلقة بالعمران إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء .

تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب من ذوي المصلحة (الصفة) إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة، والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب وتقرر منح الرخصة من عدم منحها بناء على مدى توفر الشروط التي يتطلبها القانون<sup>(2)</sup>.

### المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة البناء.

ليس طلب الحصول على رخصة البناء طلبا عاديا كغيره من الطلبات، فلئن كان الطلب منهجيا فإنه يشكل الواقعة المادية والسبب الحقيقي في وجود القرار الإداري الصادر كعمل قانوني، وهذا انطلاقا من مركز كل من الإدارة والمتعامل معها.

### الفرع الأول: صفة طالب الرخصة :

لكي يقبل طلب إيداع رخصة البناء شكلا يجب إيداعه وتوقيعه من قبل ذي مصلحة و صفة وإرفاقه بما يثبت طبيعة علاقته القانونية بالعقار<sup>(3)</sup>.

1- رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الرابع، ص 218.

2 - لعوجي عبد الله، مرجع سابق، ص 98.

3 - عبد الرحمان عزوي، مرجع سابق، ص 578.

فالبناء مرتبط بملكية الأرض، غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط بل يمكن أن تشمل أشخاصا آخرين، فحسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 أن من له الحق في أن يقدم طلب رخصة البناء<sup>(1)</sup>:

المالك، أو الموكل، أو المستأجر المرخص له قانونا، أو لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي عملا بأحكام المادتين 39 و 40 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية .

كما نص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة التقييم المؤقت ترتب الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة والتي تم تنظيمها بموجب المواد 42 و 43 و 44 و 45 و 46 من قانون التوجيه العقاري، وبالتالي يملك صاحبه الحصول على رخصة البناء. وعليه من لهم حق طلب رخصة البناء في التشريع الجزائري هم:

#### أولا: المالك .

سواء كانت الملكية بالطرق العادية أو بالحيازة و هنا عليه أن يقدم شهادة الحيازة طبقا لما نص عليه القانون رقم 90-25 غير أنه بالبحث في مختلف النصوص القانونية (التشريعية والتنظيمية ) ذات الصلة بالبناء والتعمير، ويحدثنا ربطا بينها نجد أن الشرط المقصود كقيد ليس هو حق الملكية دائما ، بل يُكتفى بالحقوق العينية الأخرى الناتجة عن أوضاع وترتيبات قانونية أخرى<sup>(2)</sup>.

وزيادة على ما تقدم ذكره فقد نصت المادة 2/43 من القانون 90-25 على حق تصرف الحائز تصرف المالك في العقار الموجود تحت حيازته حيث جاء فيها: " غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يجوز لمن يجوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف المالك الحقيقي، ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك"، الأمر الذي جسده المادة 2/42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

فواضح من ذلك ربط المشرع - ومن ورائه السلطة التنفيذية - رخصة البناء بوضعية قانونية معينة، وهذا بالإحالة من وإلى قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير، وإلى التقنين المدني فيما يتعلق بكل من الملكية

1- اقلولي أولد رابع صافية، قانون العمران الجزائري، "أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2014، ص139.

2- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 105.

والحياسة والإيجار والوكالة بالتصرف في المال (العقار) وإدارته وتسييره واستعماله، باعتباره القانون الطبيعي المنظم لحق الملكية بمناسبة استعماله لإنجاز بناء عليه<sup>(1)</sup>.

وهكذا، فلكل هذه الاعتبارات أدرجت شهادة الحياسة التي تمنحها ذات السلطة الإدارية المختلفة بمنح رخصة البناء ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بمبادرة من صاحب المصلحة كقاعدة أو حتى من السلطة الإدارية نفسها في الحالات الأخرى عندما يتعلق الأمر بمصلحة جماعية أو عامة ضمن أحكام التوجيه العقاري وتحديدا في المادة 40، إذ نصت: "يسلم شهادة الحياسة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم".

وزيادة على ذلك يمكن أن تحدد عن طريق التنظيم ولاعتبارات ذات منفعة عامة، القطاعات التي يمكن للسلطة الإدارية أن تبادر في شأنها بإجراء جماعي لتسليم شهادة الحياسة، هذه الأخيرة التي تخضع بدورها طبقا للمادة 41 لإجراء التسجيل والإشهار<sup>(2)</sup>.

إلا أن بعض الباحثين يرون عكس ذلك، بالقول أن المرسوم التنفيذي الذي منح صاحب شهادة الحياسة الحق في الحصول على رخصة البناء، قد وقع في تناقض مع قانون 90-25 في نص المادة 50 التي تربط الحق في البناء بحق الملكية.

إن القاء نظرة دقيقة على مجال النصوص القانونية يكشف على أن الشرط للحصول على رخصة البناء ليس حق الملكية ولكن قد يكتفي بالحقوق العينية العقارية الأخرى، وبذلك المشرع تجاوز فكرة ربط حقوق البناء بحق الملكية.

فقد أصبح القانون يمنح الحق ضمنا في رخصة البناء حتى لمن تحصل على المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لبناء سكن ريفي وهو ما تجسده قرارات رخص البناء التي يصدرها رؤساء المجالس الشعبية البلدية، في

1- عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 603.

2 - نفس مرجع، ص 603.

إطار البناء الريفي دون تقديم أي سند للملكية أو الحيازة وإنما في إطار قانوني يتضمن منح الدولة مساعدة لبناء سكن ريفي<sup>(1)</sup>.

### ثانيا : وكيل المالك.<sup>(2)</sup>

ويمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب البناء بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما نصت عليه أحكام القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا معيناً للوكالة.

وطبقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، يمكن لمالك العقار أن يفوض شخصا للقيام بطلب رخصة البناء لصالحه أو لحسابه، ولقد أحال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على القانون المدني من خلال الفقرة الثالثة من المادة 42 فيما يخص التوكيل الذي يقدمه طالب الرخصة. وهنا يستوقفنا إشكال حول عقد الوكالة : هل تكتفي السلطة الإدارية المانحة للترخيص بالبناء بالوكالة العامة بين الطرفين حتى يقبل طلب الترخيص أم أنها تشترط وكالة خاصة ؟

وهذا ما يطرح تساؤل آخر حول أشغال البناء هل تدخل في إطار أعمال الإدارة أم لا، بما أن الوكالة العامة لا تسمح للوكيل سوى القيام بأعمال الإدارة، بينما الأعمال التي ليست من أعمال الإدارة فتتطلب وكالة خاصة؟ وبالرجوع إلى أحكام التقنين المدني نجد أن المشرع حدد الأعمال الإدارية والأعمال غير الإدارية، حيث نصت المادة 573 منه، بأن: "الوكالة الواردة بألفاظ عامة والتي لا تخصص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل لا تخول للوكيل إلا القدرة على تنفيذ العقود الإدارية".

ويعتبر من العقود الإدارية الإيجار لمدة لا تزيد عن ثلاثة سنوات وأعمال الحفاظ والصيانة واستفتاء الحقوق ووفاء الديون وجميع أعمال التصرف كبيع المحصول، وبيع البضائع أو المنقولات التي يسرع إليها التلف وشراء كل ما يستلزم الشيء محل الوكالة من أدوات لحفظه ولاستغلاله".

1- المرسوم التنفيذي 10-235 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لبناء ريفي واقتناء سكن اجتماعي وكذا كفاءات منح هذه المساعدات، المؤرخ في 05-10-2010، ج.العدد 58 لسنة 2010.

2 - اقلولي اولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 140.

وتضيف المادة 574 من القانون المدني<sup>(1)</sup>: " لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة لاسيما في البيع والرهن والتبرع والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء. الوكالة الخاصة هي نوع من أنواع الأعمال القانونية تصح ولو لم يعين محل هذا العمل على وجه التخصيص، إلا إذا كان العمل من التبرعات .

الوكالة الخاصة لا تخول للوكيل إلا القدرة على مباشرة الأمور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقا لطبيعة كل أمر وللعرف الجاري .

وبالتالي الوكالة العامة لا تكفي للقيام بطلب رخصة بناء من السلطة الإدارية المختصة بذلك، حسب الحالة" رئيس مجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير"<sup>(2)</sup>.

### ثالثا : المستأجر لديه المرخص له قانونا .<sup>(3)</sup>

فيمكن للمستأجر الذي يرغب في إنجاز أعمال البناء أن يطلب رخصة البناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة وعليه أن يرفق طلبه للرخصة بهذا الترخيص (الموافقة ) ويتعين هنا التمييز بين الترخيص (الموافقة) وبين الوكالة، ففي الترخيص تكون الأشغال موضوع الرخصة باسم المستأجر وحسابه، أما بالنسبة للتوكيل فإن الأشغال تكون لحساب الموكل وباسمه.

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

تطبيقا لنص المادة 42 من الرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر أن الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها أن تطلب رخصة بناء متعلقة بموضوع هذا التخصيص، ومن أجل ذلك عليها أن تظهر نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

إن التخصيص الذي نصت عليه المادة 42 أعلاه هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة ويعرفه

1- الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1995، ج.ر العدد 78 معدل ومتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.

2- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 110.

3-لعوجي عبد الله، مرجع سابق، ص 202.

قانون الأملاك الوطنية<sup>(1)</sup> في مادته 82 كما يلي:

" يعني التخصيص استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في هيئة تخدم المصالح العامة للنظام، ويشتمل في ووضوح أحد الأملاك الوطنية التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة أو مصلحة عمومية أو مؤسسة تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها "

التخصيص إذن هو القرار الإداري ( وليس العقد الإداري كما هو منصوص عليه في المادة 42 المذكورة أعلاه لأنه حسب المادة 84 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية ينشأ ويلغى بمقتضى قرار إداري، الذي يقوم بمقامه شخص عام (الدولة، الولاية، البلدية) بوضع مال ينتمي إلى أملاكها الخاصة تحت تصرف شخص عام أو مصلحة عامة من أجل قيام هذه الأخيرة بمهامها .

وبذلك فصاحب التخصيص يكون له أن يطلب رخصة البناء على الأرض المخصصة له للقيام بأشغال البناء المراد إنجازها.<sup>(2)</sup>

خامسا : صاحب الامتياز.

تنص المادة 51 من القانون 97-02 المعدل للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 83-18<sup>(3)</sup> أنه:

" يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي أو مؤسسات عمومية ذات الطابع الإقتصادي والأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الخاضعين للقانون الخاص "

وبصفة استثنائية يمكن أن يتم التنازل أو المنح بامتياز للأراضي المذكورة أعلاه لفائدة الإستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما .

يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين، للمستفيد منه الحق في تسلم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول..."

1- قانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52 سنة 1990.

2- محمد سبتي، مرجع سابق، ص 28.

3- المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر لسنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر، العدد 88 سنة 1993.



وعلى ذلك منح القانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 بالمادة 51 منه لصاحب الإمتياز على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة، الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أو معترف بمنفعتها العمومية في طلب رخصة البناء .

الأصل أن تقدير صفة طالب رخصة البناء يتم وقت تقديم الطلب وعلى ذلك جرى اتجاه المشرع الجزائري في المادة 34 من المرسوم 91-176 الملغى، التي تستلزم الوثائق الدالة على صفة طالب رخصة البناء وقت تقديم الطلب لذلك فالمالك يجب أن يكون مالكا عند طلبه رخصة بناء، والوكيل كذلك ...

وهو نفس الحكم الذي تقرر في المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

على خلاف ذلك فالمشرع الفرنسي قد حدد في المادة : 421 الفقرة الأولى من قانون العمران الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة بناء دون أن يستلزم وثائق معينة في تاريخ محدد.

وقد قضى مجلس الدولة الفرنسي بأن تقرير صفة طالب رخصة البناء، يتم منذ تاريخ اتخاذ القرار المتعلق بطلب الرخصة وليس من تاريخ الطلب، الأمر الذي يسمح مثلا لشخص بأن يرفق طلبه، وعدا ببيع الأرض أو البناية موضوع الأشغال على أن ينظر في طلبه في انتظار تسوية وضعيته، ببيع تام<sup>(1)</sup>.

سادسا : المرفقي العقاري ومتولي الوقف.

أ- المرفقي العقاري:

نظرا لغياب عقود الترقية العقارية في الميدان وغياب التأطير القانوني لعقود الترقية العقارية بالقطاعين العام والخاص وعدم النص عليها في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993<sup>(2)</sup> بحيث أن البيوع العقارية التي تتم بين المقتني و المرفقي العقاري يحكمها مجرد وصل بعد دفع المقتني لتكاليف العقار، وبالتالي يحدث إشكال حول مصير المنازعة العقارية، لأنه في غياب العقد، فإن المقتني لا يعلم بتوقيت وزمن تسلم العقار .

1- نفس المرجع، ص 29.

2- ج.ر العدد 14 لسنة 1993 الملغى بموجب القانون 11-04 المؤرخ في 17-02-2001 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية .

ولمواجهة هذا الموضوع، صدر قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2001 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية<sup>(1)</sup>، الذي يهدف إلى تنظيم وتطوير نشاط الترقية العقارية في إطار أهداف السياسة الوطنية، وتحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية<sup>(2)</sup>.

وعرفت المادة الثالثة من نفس القانون المرقى العقاري بقولها: يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم البنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

ويخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء المحدد في قانون البناء ( قانون التهيئة والتعمير، قانون مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المراسيم ذات الصلة بموضوع البناء) ولا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانونا ( مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود الأول)<sup>(3)</sup> كما تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراي أو إعادة هيكلة أو تدعيم لترخيص إداري مسبق وبذلك فإن المهم في القانون بالنسبة لموضوع البحث صفة المرقى العقاري، الذي يمكنه طلب الترخيص طبقا لقواعد قانون البناء .

#### ب- متولي الوقف :

للولاية على الوقف كإدارة داخلية هي : " إقامة من يتولى أمره(الوقف) ويرعى شؤونه ويديره ويدبر أحواله ويحفظ أعيانه ويقوم بعمارته وصيانتها والحفاظ عليها واستثمارها على الوجه المشروع، الذي يحقق غرض الوقف ويعود بالخير والمنفعة على الموقوف عليهم تحصيل ريعها وثمرتها وتوزيعها على مستخدميها، والدفاع عن الوقف والمطالبة بحقوقه حسب ما اشترطه الوقف من شروط معتبرة شرعا.

1- ج.ر العدد 14 لسنة 1993 الملغى بموجب القانون 11-04 المؤرخ في 17-02-2001 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية

3- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 114.

4- مصطفى مدوكي، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس، جامعة محمد خضير بسكرة، 2013/2014، ص 6.

وبفضل نظام الأوقاف في الإسلام انتشرت المساجد في سائر أنحاء العالم الإسلامي<sup>(1)</sup>، ومازالت حتى الآن بل تطورت في العصر الحديث.

ففيما يتعلق بمن له الصفة والمصلحة في طلب الترخيص ببناء المساجد قضت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-81 المؤرخ في 23 مارس 1991 والمتعلق ببناء المساجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته<sup>(2)</sup> المعدل والمتمم بالمرسوم التنظيمي رقم 338/91 المؤرخ في 28 سبتمبر سنة 1991<sup>(3)</sup> و المرسوم التنفيذي رقم 92-437 المؤرخ في 30 نوفمبر 1992<sup>(4)</sup> بأن : يقوم ببناء المسجد:

- الدولة

- الجمعيات

- الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون.

تراعى، قبل الشروع في بناء المسجد الشروط التالية:

- أن لا يكون مسجد ضرارا.

- أن تكون الجمعية معتمدة قانونا<sup>(5)</sup>

- أن يحصل الأشخاص الطبيعيون على إذن من الجهة الولائية المكلفة بالشؤون الدينية.

وتضيق المادة 7 من ذات المرسوم أنه: "يخضع بناء المساجد لما يأتي:

- إلزامية الحصول على رخصة بناء من المصالح المختصة بعد دراسة مستوفية لكافة الشروط التقنية

1- للاستزادة والتوسع حول موضوع الوقف و نظامه القانوني، تنظر صورة زردوم، النظام القانوني للأموال الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2010/2009. ص 59-105.

3- ج.ر العدد 16 لسنة 1991.

4- ج.ر العدد 45 لسنة 1991.

4- ج.ر العدد 85 لسنة 1992.

5- المادة السابعة من قانون الجمعيات رقم 90-31 المؤرخ في 04 ديسمبر 1990 (ج.ر العدد 53 لسنة 1990)، فالجمعيات لا تعتمد بل تؤسس بموجب ايداع تصريح بالتأسيس، للاستزادة والتوسع حول تصريح الجمعيات الدينية تنظر رخص بناء الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي، مسالك ومساطر، المغرب، 2012، ص01.

- إلزامية تحري القبلة.
- المراقبة التقنية للإنجاز.
- إلزامية المحافظة على الطابع المعماري الإسلامي الأصيل.
- التقيد بدفتر الشروط الذي تسلمه الجهة الولائية المكلفة بالشؤون الدينية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني : مضمون الطلب .

إذا كانت القواعد الشكلية في إصدار القرارات الإدارية على درجة كبيرة من الأهمية بوجه عام، حيث تقوم كحاجز لسلطات الإدارة الخطيرة في مجال القرارات الإدارية، لأن المقصود بها حماية المصلحة العامة و الخاصة على حد سواء وتجنب الإدارة مواطن الزلل و التسرع ومنحها فرصة كافية للتروي والتدبر ودراسة وجهات النظر المختلفة، فتقل بالتالي القرارات الطائشة أو المتسرفة<sup>(2)</sup>.

وبخصوص طلب رخصة البناء، فإنه بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من أعمال البناء التي قد تشكل أثارا خطيرة تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون، ولمقتضيات الأمن، والقواعد الصحي، وهذا الشكل لازم وضروري لكل أعمال البناء، مهما كان نوعها: إنشاء أو تعليية أو تدعيم أو توسيع<sup>(3)</sup> ولأجل ذلك لا بد من توفر الوثائق والبيانات التالية في الطلب:

### أولا : الوثائق مضمون الطلب.

إن ملف رخصة البناء يحتوي على ثلاثة أنواع من الوثائق :

#### أ- الوثائق الإدارية التي تثبت صفة طالب الرخصة :<sup>(4)</sup>

ففي النظام القانوني الجزائري أعادت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتضمن تحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الإحالة و الإستناد إلى أحكام التقنين المدني الجزائري، والقانون 90-25 المتعلق

1- عزري الزين، النظام القانوني لرخص البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 148.

2- نفس المرجع، صفحة 148 .

3- لعوجي عبد اله، مرجع سابق، ص 101.

4- رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 223.

بالتوجيه العقاري، وهي مواد تدور أحكامها جميعها حول التعريف بـ " من له الحق أو الصفة " قانونا في تقديم طلب الحصول على رخصة البناء إلى المصالح المتخصصة على مستوى البلدية.

ويقصد بالصفة هنا " طبيعة العلاقة التي تربط بين طالب رخصة البناء والعقار المراد التجديد أو إجراء تعديلات عليه أو تدعيمه إذا كان موجودا على النحو السابق بيانه عند حديثنا عن مفهوم البناء

وعليه، فلكي يقبل إيداع الطلب شكلا يجب إيداعه وتوقيعه من قبل ذي مصلحة وصفة، وإرفاقه بما يثبت طبيعة علاقته القانونية بالعقار، وهو ما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور أعلاه، حيث جاء فيها : المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو النيابة<sup>(1)</sup> أن يتقدم بطلب رخصة البناء..."

ب- الوثائق التقنية التي تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد العمران والبيئة:

#### 1 - وثائق تقنية تبين مدى انسجام مشروع البناء وقواعد العمران:

- تصميم الموقع يعد على موقع 2000/1 أو 5000/1 تبين فيه الاتجاهات وشبكات التوزيع

مع بيان طبيعتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد موقع قطعة الأرض<sup>(2)</sup>،

- خطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 200/1 أو 500/1 ويتضمن البيانات التالية:

- حدود قطعة الأرض، مساحتها، اتجاهها، ورسم الأسياج عند الانقضاء

- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع البيانية لقطعة الأرض<sup>(3)</sup>

- نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها .

- ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة وعدد الطوابق، وتخصيص المساحة المبنية أو غير المبنية .

- المساحة الإجمالية للأرض والمساحة المسموح ببنائها بالنسبة لقطعة الأرض.

1- عزوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 601 .

2- المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ج.ر، العدد 07 لسنة 2015 .

3- محمد سبيتي، مرجع سابق، ص 32.

- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل و رسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية .
- تصميم معد على سلم 50/1 للتوزيع الداخلي لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة المياه الصالحة للشرب وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات الأسبحة ومقاطع الترشيديّة .
- يجب أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم وأن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو هدمها، أو الأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.
- مذكرة تتضمن كشف المقاييس التقديرية للأشغال وإنجاز ذلك .
- مستندات رخصة التجزئة بالنسبة لما يلي:
- البيانات المرجعية على قطعة الأرض تدخل ضمن أرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر.
- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيديّة وتتضمن البيانات التالية :
- وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل.
- طريقة بناء الهياكل والأسقف و نوع المواد المستعملة .
- شرح مختصر لأجهزة التمويل بالكهرباء والغاز و التدفئة وكذا المياه الصالحة للشرب.
- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية ومنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها .
- الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق.

## 2- وثائق تثبت مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد حماية البيئة :

مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية وتبين هذه المذكرة :

- نوع المواد السائلة، الصلبة، الغازية وكمياتها المضرة بالصحة والزراعة والمحيط الموجود بالمياه القذرة المصروفة وانبعاث الغازات وترتيب المعالجة والتخزين والتصفية.
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لإستقبال الجمهور.
- قرار الوالي المرخص بإنشاء المؤسسات الخطيرة، وغير الصحية أو المزعجة<sup>(1)</sup>.
- دراسة مدى التأثير:

وذلك لمعرفة وتقدير الانعكاسات المباشرة وغير المباشرة للمشاريع على التوازن البيئي، وكذلك على إطار ونوعية معيشة السكان يجب أن تكون كل هذه الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء مؤثر عليها من طرف المهندس المعماري، ويستثنى من ذلك تشديد أو تحويل مبنى يوجد في إقليم بلديتان محددة أو مصنفة طبقاً للإحكام التشريعية أو التنظيمية التي لا تتعدى غرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضيته 160م<sup>2</sup> متر مربع خارج المبنى<sup>(2)</sup>.

ويشترط أن يكون المهندس المعماري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين ولا يكون ذلك إلا إذا توفرت الشروط المحددة في المادة 17 من المرسوم 07/94 الصادر بتاريخ 18 ماي 1994.

وهذا ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم التشريعي السابق الذكر:

"يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري أن يلجأ إلى مهندس معتمد لإنجاز المشروع حسب المادة 55 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير".

أما التعديل الجديد في المادة 5 من القانون 05/04 الصادر بتاريخ 14 أوت 2004 حيث ألغى المادة 55 من القانون 90-29، واشترط أن تكون التأشيرة من طرف مهندس معماري، ومهندسين معماريين بدل مهندس معتمد، ويشترط أن يكونا هذين الأخيرين في إطار عقد تسيير المشروع.

1- نفس المرجع، ص 32.

2- المادة 36 من المرسوم 91-176 الملغى السالف الذكر.

من خلال التعديل نستنتج أن المشرع شدد الرقابة على البناء، حيث أصبحت كل المشاريع الخاضعة لرخصة البناء لا بد من تأشيرها من طرف مهندس معماري ومهندس معتمد.

أما القانون الفرنسي جعل طلب الحصول على رخصة البناء يشتمل على عريضة موقعة من الشخص مقدم الطلب، وتحتوي على اسم المالك واسم المستفيد من المشروع وحالة الأرض ومساحتها والغاية من البناء كما يجب أن ترفق العريضة بالوثائق التالية :

مخطط موقع الأرض، مخطط يتضمن حجم البناء وارتفاعه وحدوده، مخطط لواجهة البناء وتقدم بتاريخ توقيع الطلب، ومخطط هندسي موقع من مهندس يشمل على تصميم البناء وحجمه ونوع المواد الداخلة، واللجوء إلى المهندس المعماري إلزامي بالنسبة للبناء الأكثر أهمية.

ويجب أن يتضمن الطلب دراسة لآثار العمل المقترح على البيئة ومدى أو أضراره بها اذا كانت مساحة البناء 300 م<sup>2</sup> متر مربع أو أكثر.<sup>(1)</sup>

#### أ- الوثائق السابقة لصدور رخصة البناء:

فرخصة البناء من حيث كونها مستندا قانونيا يصدر في شكل قرار إداري تسبقها عملية إعداد وتحضير عدة وثائق، نكتفي بدراسة اثنين منها هما: شهادة التعمير وشهادة التجزئة لأهميتها ولطبيعتها القانونية الخاصة وهذا على الشرح التالي:

#### 1- شهادة التعمير.

تم النص على الإلتزام بإعداد هذه الشهادة ضمن الأحكام المتعلقة بضبط الأراضي العامرة والقابلة للتعمير من أجل شغلها شغلا راشدا، وكذا المحافظة على الأراضي ذات الطابع الفلاحي، وتلك التي يمكن استغلالها في أغراض النشاطات التجارية والصناعية والسكنية، دون أن ننسى الأحكام الخاصة بالأراضي والأقاليم ذات الميزة التاريخية والأثرية والثقافية والطبيعية كالساحل ومقتضيات حماية البيئة و المحيط.

1- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير حقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007-2008، ص 32.



و في هذا الإطار نصت الفقرة الثانية من المادة 2/68 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنه: " يتعين على كل مالك و/أو حائز أن يستعمل ويهيئ ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير"، وهو ما أعادت تأكيده وتشبيته أحكام المواد من 39 الى 49 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الذي كان امتدادا واستمرارا لأحكام القانون التوجيهي العقاري وتجسيده له.

قفني موضوع شهادة التعمير نصت المادة 51 منه على أنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تبين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية. يحدد التنظيم شروط وكيفيات تسليم شهادة التعمير".

وعليه، وتطبيقا لأحكام القوانين السالفة الذكر، وبإحالة من الفقرة الثانية من المادة 51، نصت المادة الثانية(02) من المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور أعلاه أنه:

" في إطار المادة 51 من القانون 29/90 المؤرخ في الأول ديسمبر 1990 فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات مع جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية"، بحيث يمكن لصاحب المصلحة في البناء عبر شهادة التعمير التعرف على موقعه من اهتمامات السلطة المحلية بموضوع حركة البناء والتنظيم العمراني للمدن من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>.

وفي المقابل يمكن السلطة الإدارية من خلال ما تصدره وتسلمه من وثائق ومستندات توجيه مراقبة استعمال الأفراد لممتلكاتهم وحقوقهم العينية على العقارات بالبناء عليها<sup>(2)</sup>.

ومن أجل هذا قضت المادة 03 من المرسوم 15-19 المذكور بأن يوضح الطلب شهادة التعمير هوية الشخص المعني، وينبغي أن تشتمل على البيانات التالية:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب، اسم المالك، العنوان والمساحة والمراجع المساحية أن وجدت، تصميمها حول الوضعية لتحديد القطعة الأرضية، تصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم<sup>(3)</sup>.

1- عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 609.

2 نفس المرجع، ص 609.

3- رمزي حوحو، مرجع سابق، ص 18. تنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19، ج.ر العدد 07 لسنة 2015.

- حيث بعد ذلك يتلقى رئيس مجلس الشعبي البلدي محل القطعة الأرضية طلب شهادة التعمير، المرفق بالوثائق الضرورية، وتكون سلطته في هذه الحالة مقيدة باعتبار أن المشرع قد حدد لرئيس المجلس الشعبي البلدي مضمون القرار الواجب اتخاذه، بتوافر شروطه، إذ أن المرجعية في هذا القرار هي المخططات العمرانية على أن يصدر قرارا إداريا بتسليم هذه الشهادة خلال أجل شهرين من تاريخ إيداع ملف طلب هذه الشهادة<sup>(1)</sup>

كما يجب أن تبين الوسائل التالية :

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية المعنية بالبناء .  
- الإرتفاقات الداخلة على هذه القطعة الأرضية لفائدة عقارات أخرى أو لصالحها و الأحكام التقنية الخاصة الأخرى.

- خدمة القطعة الأرضية المعنية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة .  
- الأخطار الطبيعة التي يمكن أن تمس الموقع المعني وكذا الأخطار التي يمكن أن تم التعرف عليها أو الموضوع على الخرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو اقضاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية.

يفهم من ذلك أن لشهادة التعمير دور في مجال برمجة الأعمال التي يعزم المالك إنجازها - أو من له السلطة أو حق استعمال العقار على نحو ما سبق بيانه - من قبل المصلحة التقنية للتعمير والهندسة التي لها الحق في إصدار رخصة البناء وهي حسب الحالة:

إما رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(2)</sup> أو الوالي أو الزير<sup>(3)</sup> كل ذلك أخذا في الاعتبار ما يمكن أن يحيط باستعمال الأرضية المرشحة للبناء عليها من أخطار طبيعية تتعلق بطبيعة الأرض نفسها، من حيث تعرضها

1- عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 88.

2- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي، في مجال العمران، مرجع سابق، ص 90.

3- تنظر المواد 66 الى 68 من القانون 29/90 المتعلق بتهيئة العمران والمواد من 40 الى 43 من المرسوم التنفيذي 91-176.

للانزلاق ومخاطر الزلزالية، بالإضافة إلى الأخطار البيئية التي يمكن أن تسببها المنشأة المصنفة والمشاريع الطاقوية إلى تنجزها الدولة<sup>(1)</sup>

على أنه يسري القرار الإداري المتضمن شهادة التعمير مدة سنة كاملة من تاريخ تبليغه للمعني، وتكون الحقوق المتضمنة في هذا القرار غير قابلة للمراجعة في حال إذا ما قام الحاصل عليها بتقديم طلب رخصة البناء خلال هذه المدة<sup>(2)</sup> وتعتبر مدة سنة كافية لصاحب شهادة التعمير، حتى يتقدم بطلب رخصة البناء على أساس الحقوق المتضمنة في شهادة التعمير.<sup>(3)</sup>

### 1- رخصة التجزئة.

إن القانون يلزم مالك العقار باستصدار رخصة التجزئة بما يسمح للجهات الإدارية المختصة - ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي - من بسط رقابتها القبلية على عمليات تهيئة الأراضي المخصصة للبناء والتحكم في التوسع العمراني .

ولقد عرفت المادة 7 من الموسوم التنفيذي 15-19: " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية .

غير أن المشرع عرف عملية التجزئة محل الرخصة ولم يعرف بهذا رخصة التجزئة.

وكذلك عرفت التجزئة بانها: "القسمة من أجل بيع أو انجاز أو تقسيم ملكية العقار إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من اجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير<sup>(4)</sup>

إن التعريف الثاني يعتبر الأكثر دقة، إذ أنه استعرض أهداف عملية تجزئة الملكية العقارية ( بيع، ايجار، بناء) وفقا لأحكام مخطط التعمير، كما ربط رخصة التجزئة بشرطين هما :

1- عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 610.

2- المادة 5 من المرسوم التنفيذي 176/91 : يقوم ذلك على فكرة الحقوق المكتسب قان لم يتمسك بها المستفيد منها خلال سنة واحدة من تاريخ استحقاقها، فانه يفقد هذه الحقوق .

3- عيسى مهززل، مرجع سابق، ص 92.

4 المادة 2 فقرة 8 من القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها .

أولا : ملكية العقار محل الطلب رخصة التجزئة، باعتبار أن عملية التجزئة تسمح بالتصرف في القطع الناتجة عن التجزئة .

ثانيا: مطابقة ملف الطلب لمخطط التعمير: ( مخطط شغل الأراضي) : باعتباره الإطار المرجعي الذي يحدد الأحكام المتعلقة بحقوق البناء الواجب احترامها، بالنظر إلى أن رخصة التجزئة من أهدافها عملية البناء.

أما التعاريف الفقهية، فقد عرف البعض رخصة التجزئة بالقول :

" هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد البناية"<sup>(1)</sup>

وفي النظم المقارنة، وتحديد القانون الفرنسي، عرف مرسوم 31 ديسمبر 1958 التجزئة "lotissement" بقوله:

"l'opération est le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant pour effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés par ventes ou locations simulations ou successives, en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissement industriels ou commerciaux".

بمعنى النظر لهذه التجزئة باعتبارها عملية أو نتيجة لعملية، الهدف منها تقسيم الارادي ملكية أو عدة ملكيات خاصة، للقيام ببيع أو ايجارات متزامنة أو متفرقة، بهدف إنشاء مساكن أو حدائق أو منشآت صناعية أو تجارية<sup>(2)</sup>.

أما عن إجراءات إيداع طلب التجزئة فيودع في 5 نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويرفق بتصميم للموقع وهياكله القاعدية والتصاميم ومذكرات تبين طرق الحماية والبيئة وبرنامج الأشغال ودفتر الشروط بقرار يحدد نموذج الوزير المكلف بالتعمير مع خضوع ذلك لاستشارة المصالح المختصة.

1 نورة منصورى، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر، عين ميلة، الجزائر، 2010 ص 58.

2- عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 611.

هذا وتجدر الإشارة إلى ضرورة التمييز بين التجزئة والتقسيم من جهة وبين عقد القسمة للعقارات المملوكة على الشيوع من جهة ثانية، لأن قسمة العقارات المملوكة على الشيوع لا تحتاج إلى الموافقة المسبقة للجهات الإدارية المختصة بالتنظيم العمراني لأنها مجرد عملية للخروج من حالة الشيوع<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: تأشيرة المهندس المعماري .

رغم أنه تم الإشارة إلى دور المهندس المعماري في التجزئة الخاصة بالدراسة مدى التأثير، ولكن دون إسهاب في الشرح والتوضيح، آثرت أن أخصص له هذه الجزئية من موضوع البحث، وذلك تماشيا والدور الهام الذي يقوم به باعتباره جزء من عملية التعمير، من خلال وضع التصاميم أو مراقبة الأشغال والتحقق من مدى مطابقتها للمخططات والتصاميم التي تتم على أساسها منح رخصة البناء .

كما أن الوثائق المطلوبة في ملف طلب رخصة البناء، وثائق تقنية وتتطلب الدقة لذلك وجب صدورها من ذوي الاختصاص ، ولذلك نصت المادة 55 من القانون 90-29 السالف الذكر على ما يلي:

" يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد، ويجب أن يتضمن المشروع المعماري التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف موقع البناية وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهتها، وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصية المحلية والحضارية للمجتمع.

غير أن اللجوء إلى المهندس المعماري ليس ملزما بالنسبة لمشاريع البناء القليلة الأهمية، الذي يحدد التنظيم مساحة أرضيته وأوجه استعماله وأماكن توطينه عندما لا يكون موجودا بالمناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه ويحدد التنظيم تطبيق أحكام هذه المادة".

وقد جاءت المادة 36 من المرسوم 91-176 محددة تطبيق هذه المادة حيث أقرت أنه :

" يجب أن تعد الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء المحدد في المادة 35 أعلاه، وتؤشر من قبل مهندس معماري طبقا لأحكام المادة 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه، غير أن تأشيرة المهندس المعماري ليست ملزمة بالنسبة لأشخاص الذين يصرحون أنهم يريدون تشييد أو تحويل مبنى لهم ".

1- زروقي ليلي، مرجع سابق، ص 22.

يوجد في إقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقاً للأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليهم:

- لا تتعدى عرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضيته 160 متر مربعاً خارج المبنى.

- لا تتعدى غرض الاستعمال الزراعي مساحته 500 متر مربع خارج المبنى<sup>(1)</sup>.

وهو ذات الحكم الذي نصت عليه المادة 44 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>(2)</sup>، "يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري... بالاشتراك بين مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية... طبقاً لأحكام المادة 55 من القانون 90-29... المذكور أعلاه."

ولقد أكد المرسوم التشريعي 94-07 السالف الذكر في المادة 4 منه (الفقرة أولى) على أنه: "يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري، أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد لإنجاز المشروع حسب المادة 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة و التعمير".

وبذلك اشترط القانون أن توضع الرسومات والوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء وتوقع من طرف مهندس معماري معتمد.

ويكون المهندس المعماري معتمداً، إذا كان مسجلاً في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين حسب المادة 15 من المرسوم التشريعي 94-07، ولا يتسنى له ذلك إلا بعد أن تتوفر فيه شروط محددة بنص المادة 17 من المرسوم التشريعي 94-07<sup>(3)</sup>

يستخلص من القرارات الوزارية<sup>(4)</sup>، أن المهندس المعماري قد يكون:

- كل شخص طبيعي معتمد من طرف الوزير المكلف بالهندسة المعمارية .

1- محمد سبتي، مرجع سابق، ص 33.

2- ج.ر. العدد 07، لسنة 2015.

3- نفس المرجع، ص 34.

4- قرار وزاري مؤرخ في 15-05-1988، والمتضمن كيفية ممارسة ومكافأة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية رقم 43 لسنة 1988. قرار وزاري مؤرخ غفي 05-05-1992، المتعلق بالأشخاص المؤهلين لإعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء، الجريدة الرسمية رقم 59 لسنة 1992.

- كل شركة مدنية مهنية متكونة من اثنين أو أكثر من المهندسين المعتمدين.

- كل مكتب دراسات عمومي مختص في الدراسات المعمارية.

- كل مكتب دراسات خاص مستخدم مهندسين دائمين ومعتمدين.

ويمكن تلخيص أهم ما يقوم به المهندس المعماري كالتالي: (1)

1- تصميم الرسومات التمهيديّة:

- تصميم المشاريع الابتدائية.

- تصميم المشاريع التنفيذية ( النهائية ) .

2- مساعدة رب العمل في اختيار المقاولين الذي سيقومون بتنفيذ الأعمال.

3- متابعة ومراقبة تنفيذ الأعمال.

كما يمكن أن تضاف له خدمات أخرى تكون ضرورية لحسن تنفيذ المشروع.

وهناك من الأعمال التي لا تحتاج إلى مهندس معماري معتمد، ذلك أن تأشيرة المهندس المعماري غير ضرورية بالنسبة لتشديد بناء أو تحويل عندما يوجد في أقاليم البلديات المصنفة ( وهي أقاليم البلديات التي يقل عدد سكانها عن 20000 ساكنا)، باستثناء المناطق التي لا يتجاوز عدد سكان مركزها الرئيسي 4000 ساكنا<sup>(2)</sup>.

لا يتعدى غرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضيته 160 م<sup>2</sup> .

لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضيته 500 م<sup>2</sup> خارج المبنى.

المطلب الثاني: كيفية إصدار القرار المتضمن الترخيص بالبناء.

1-قرار وزاري مؤرخ في 15-05-1988 السابق الذكر، انظر المادة 05 .

2 قرار وزاري مؤرخ في 05/05/1992 الذي يحدد كفاءات المداولة وتصنيف أقاليم إقامة مشاريع البناء المغفأة من إلزامية اللجوء إلى المهندس المعماري، ج.ر، العدد 59 لسنة 1992، المادة 02.

إن أودع المعني طلبه المتعلق بطلب الحصول على رخصة البناء حسب مقتضيات المادة 45 وما يليها من المرسوم التنفيذي 15-19، فإن الإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين والتنظيمات وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب، وللوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء، ينبغي أولا : تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، ثم ثانيا: كيفية التحقيق في الملف، وأخيرا: إصدار القرار وذلك كما يلي:

### الفرع الأول: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء.

إن تحديد الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء قد ورد بنص القانون من خلال المواد 65 و 66 و 67 من القانون 90-29 السالف الذكر، كما لم يترك المشرع المدة اللازمة لإصدار الترخيص مفتوحة دون تحديد بل إنه قيد تلك المدة<sup>(1)</sup>.

فقد جاء في نص المادة 65 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

" مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و 67 أدناه تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي :

بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع القطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي".

وتنص المادة 66 على أنه:

" تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة :

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج ونقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

1 محمد سبتي، مرجع سابق، ص 40.



- اقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-47-48-49 أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه"

وتقرر المادة 67 من القانون 90-29 ما يلي:

"تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية".

ومن هذا فإن إصدار قرار رخصة البناء هو من اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي (أولاً)، وقد يؤول الاختصاص إلى الوالي أحياناً أخرى (ثانياً)، و إلى الوزير المكلف بالتعمير في بعض الحالات (ثالثاً)، بالنسبة لبعض البنائات تبعا لطبيعتها و لأهميتها الخاصة .

**أولاً : اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء.**

جعلت المادة 65 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup> من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء بصفتين، كممثل للبلدية وكممثل للدولة في حالات أخرى وذلك بعد توافر الشروط المنصوص عليها تشريعاً وتنظيماً<sup>(2)</sup>.

**أ- بصفته ممثلاً للبلدية:**

وذلك في الحالات التي تكون فيها القطاعات أو البنائات موضوع طلب لرخصة بناء الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي (P.O.S)، فيكون من اختصاص مجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء، ويلزم فقط باطلاع الوالي برخصة من هذه الرخصة.

**ب- بصفته ممثلاً للدولة :**

يختص رئيس المجلس الشعبي بمنح رخصة البناء حتى وإن لم يكن الاقتراع أو البناء ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، عندما يصدر القرار المتعلق بالرخصة، ولكن ليس بصفته ممثلاً للبلدية بل بصفته ممثلاً

1- ج.ر العدد 52 لسنة 1990.

2 محي الدين عواطف، رخصة البناء و علاقتها بحماية البيئة، مرجع سابق، ص05.

للدولة ويكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقا لرأي الوالي، على عكس الحالة السابقة.

أما صلاحية منح رخص البناء في فرنسا، فقد كان قبل العام 1981 موزع بين رئيس البلدية والمحافظ ووزير الإعمار، بينما بعد صدور القانون المتعلق بحقوق البلديات والمحافظات والأقاليم، وحررتها، والقوانين الصادرة في 1983/07/22 و 1983/01/07 المتعلق باللامركزية و توزيع الصلاحيات بين البلديات والمحافظات الاقاليم و الدولة، والقانون المعدل لقانون التنظيم الصادر في 1986/01/06، فقد أصبحت صلاحيات منح الرخصة منوطة برئيس البلدية حيث أن القانون ( المادة 2-421 L ) ميز بين حالتين<sup>(1)</sup>:

الأولى: بالنسبة للبلديات التي يغطيها مخطط شغل الاراضي (P.O.S) أو المخطط المحلي للتعمير (P.L.U) أو البطاقات البلدية المصادق عليها:

فإن المبدأ في هذه الحالة، هو اختصاص رئيس البلدية بمنح رخصة البناء، حيث يصدرها باسم البلدية، ويمكنه أن يفوض صلاحياته في منح الرخصة إلى مدير المؤسسة العامة للتعاون فيما بين البلديات عضوا فيها، كما يمكن في هذه الحالة أيضا أن يكون قراره المتعلق برخصة البناء صادرا منه كممثل للدولة وليس للبلدية وذلك في الحالات التالية:

- إذا كان البناء يقام لمصلحة الدولة أو الإقليم أو المحافظة أو المؤسسات العامة والملتزمين التابعين لها، أو لمصلحة دولة أجنبية أو منظمة دولية .

- الأعمال المتعلقة بإنتاج الطاقة ونقلها وحفظها، وكذلك المشروعات التي تستخدم الطاقة الإشعاعية .

- الأبنية والإنشاءات والأعمال التي يتم إنجازها داخل نطاق الأعمال المتعلقة بالمنفعة ضمن الشروط التي حددها مرسوم مجلس الدولة.

الثانية: بالنسبة للبلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي (P.O.S) أو المخطط المحلي لتعمير (P.L.U) أو لبطاقات البلدية المصادق عليها : (L.421-2) في هذه الحالة نجد أن رخصة البناء تصدر باسم

1- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 12.

الدولة، وعموما فان رئيس البلدية هو الذي يصدرها بهذه الصفة إلا انه في حالات تحصرها المادة -R.421 (36) يصدرها المحافظ بعد اخذ رأي رئيس البلدية .

كما أن الوزير المكلف بالتعمير يمكنه استنادا إلى نص المادة (R.421-38) من قانون العمران أن يطلب أي ملفات تتعلق برخصة بناء<sup>(1)</sup>

### ثانيا- اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء.

طبقا للمادة 66 من القانون 90-29 يخص الوالي بمنح رخص البناء في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية .
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل الإقليمية ذات الميزة الطبيعية، الثقافية، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي<sup>(2)</sup>.

### ثالثا- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء:

إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين وذلك طبقا للمادة 67 من القانون 90-29<sup>(3)</sup>.

و من خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس البلدي، والوالي، والوزير المكلف بالتعمير، وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية (أعمال البناء) حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلاد، وخاصة مشاريع البناء الخاصة، فمن المنطق تقرب الإدارة من المواطن ( مبادئ اللامركزية الإدارية) بمنح الاختصاص الواسع في منح رخصة البناء لرئيس البلدية، ويتدرج الاختصاص بعد ذلك للوالي المكلف بالتعمير، و لعل هذا ينعكس على مستوى منازعات مشروعية القرارات المتعلقة برخصة البناء في احترام طرق وكيفيات الطعن في هذه القرارات .

1 - نفس المرجع، ص 31.

2- نفس المرجع، ص 31.

3- لعوجي عبد الله، مرجع سابق، ص 108.

وإن تحددت لدينا الجهات المختصة بمنح رخصة البناء، فما هي إجراءات الدراسة والتحقيق في الملفات المتعلقة بطلب الحصول على هذه الرخصة أمامها؟<sup>(1)</sup>

الفرع الثاني : الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء.

أولاً : مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير .

إن الجهة المختصة في التحقيق في طلب رخصة البناء ليست الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء، وأسندت هذه المهمة لمصلحة مختصة مكلفة بالتعمير توجد على مستوى كل ولاية ( وفروعها متواجدة على مستوى كل دائرة ).

و تقوم هذه المصلحة دون غيرها بتحضير طلبات رخصة البناء باسم السلطة المختصة، ولهذا الغرض يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصلحة الدولة المكلفة بالتعمير خلال الأيام الثمانية الموالية لإيداعه لإبداء الآراء التقنية، و يرصد لها أجل مدته شهران(02)، حيث نصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 "... يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع(07) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق..".

وعلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير أن تتأكد من أن الأعمال المطلوبة بالترخيص مطابقة ل:

- أحكام مخطط شغل الاراضي المصادق عليه.

- تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حالة انعدام مخطط شغل الأراضي .

- الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في غياب أدوات التهيئة والتعمير<sup>(2)</sup>.

إنه من أهم الضمانات التي جاء بها القانون 90-29 هو انه قنن أدوات التعمير وجعلها ملزمة للغير وللجميع بما فيها الإدارة ذاتها وهذا عندما نص في المادة4 فقرة 1 منه بقولها : " وتلزم السلطة التي وضعتها

1- بوعزة محمد، مرجع سابق، ص 74.

2- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر العدد 07 سنة 2015.

باحترام محتواها" و نصت المادة 10 منه كذلك على انه: " لا يجوز استعمال الأراضي أو بناء يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون " .

وفي حالة غياب هذه الأدوات حدد كذلك القواعد العامة التي تشكل حد أدني يجب احترامه في إنجاز أية بناء أو مشروع عمراني<sup>(1)</sup>.

### ثانيا : المصالح المستشارة أثناء التحقيق.

إن ارتباط رخصة البناء بعدة مجالات جعل من تحضيرها في أغلب الأحيان يعني عدة مصالح، لهذا تشارك كلها خلال المرحلة التحضيرية من أجل إبداء الرأي.

و هذا بموجب المادة 47 من المرسوم 15-19 يجب استشارة الشخصيات العمومية والمصالح التالية:

- مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد البنايات التي تستعمل لاستقبال الجمهور ، البنايات السكنية (لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق)، البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري.
- المصالح المختصة بالأماكن والمناطق الأثرية و التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة .
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية للبنايات، والمنشأة اللازمة للري والاستغلال الفلاحي أو لتعديل البنايات الموجودة.
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية ...".

تتولى المصالح المستشارة أو الشخصيات العمومية الإبداء بآرائها في غضون خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ استلام الطلب، وينبغي على المصالح المستشارة وفي جميع الحالات إعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي<sup>(2)</sup>.

1- زروني ليلي، مرجع سابق، ص 12 .

2- محمد سبتي مرجع سابق، ص 40.

وفي الأخير تجد الإشارة إلى أن رأي المصالح المكلفة بالبناء والتعمير، لا يعتبر قراراً إدارياً نافذاً يمكن الطعن فيه، ما دامت هذه المصالح غير مؤهلة أصلاً لمنح وإعطاء رخصة البناء.

### الفرع الثالث: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء .

#### أولاً: عملية إصدار القرار المتضمن رخصة البناء.

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه من الجهات المختصة يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأن الطلب فقد يكون بالموافقة على الطلب إذا توفرت الشروط المطلوبة(أ)، وقد يكون بالرفض إذا لم تتوفر الشروط القانونية أو عدم توافق الطلب مع الأحكام العامة للتهيئة والتعمير (ب)، وقد يكون التأجيل (ج) لاعتبارات تراها الإدارة المختصة والمتعلقة بتحضير المخططات العمرانية<sup>(1)</sup> أو بسكوت الإدارة وعدم الإفصاح عن رأيها<sup>(2)</sup>.

#### أ- صدور قرار بمنح رخصة البناء .

إذا كان الطلب مستوفياً للشروط المنصوص عليها قانوناً، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة، حيث نصت المادة 47 من المرسوم التنفيذي 91-176 على ما يلي:

"تبلغ السلطة المختصة قرارها المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب أو إلى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر مجلس الشعبي البلدي، وتحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من هذا القرار".

وإعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي هو من أجل تمكين أي شخص من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب والذي يدوم نشره مدة سنة وشهر، حسب ما نصت عليه المادة 48 من المرسوم 91-176 الملغى.

1 - ايقولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 152.

2 - عيسى مهززل، مرجع سابق، ص 128.

أما التعديل الذي تضمنه المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها وذلك من خلال المادة 51 منه، حيث نصت على إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ القرار المتضمن رخصة البناء خلال 20 يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

وهنا يمكن أن نتساءل، لماذا اقتصر المشرع على حصر الغاية من النشر في مجرد اطلاع الجمهور، أليس من المهم الإشارة إلى إمكانية إثارة طعون ضد هذا القرار، ثم تحديد مواعيد ممارسة هذه الطعون، ثم لماذا تدوم مدة النشر سنة وشهر؟، إذ لو سلمنا بان عدم نص المشرع صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد القرار المتعلق برخصة البناء، إنما يفهم من النص ضمنيا .

فهل يعقل أن تضل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة سنة وشهر، فترى أن على المشرع أن يراجع هذا الميعاد بتقليصه إلى أجل شهرين أو ثلاثة أشهر على النحو الذي وضعه المشرع الفرنسي حيث ألزم الإدارة بنشر القرار المتعلق برخصة البناء بعد ثمانية أيام من اتخاذ القرار، على أن تدوم مدة النشر بمقر البلدية شهرين<sup>(1)</sup>.

#### ب- صدور قرار برفض منح رخصة البناء.

يمكن أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة هو رفض منح رخصة البناء وتنحصر صور الرفض في حالتين، الأولى رفض وجوبي بقوة القانون، والثانية: رفض يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة.

#### 1- الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء.

نصت المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه لا يمكن أن يرخص للبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

ويعتضى هذا النص فعلى الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي، ومفهوم المخالفة يعتبر قرارا إداريا غير مشروع ذلك الذي يصدر بالموافقة على البناء الذي يخالف مقتضبات مخطط شغل الأراضي ويمكن أن يكون محل طعن بالإلغاء .

1 -عزري الزين، مرجع سابق، ص 19.

وكذلك الحال إذا كان المشروع سيقام على أراضي مجزأة، وكان هذا المشروع مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة<sup>(1)</sup>.

## 2- الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء.

منح المشرع السلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19، وذلك عندما يكون مشروع البناء واقعا في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو التوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير. حيث نص في الفقرة الثانية من المادة: "...يمكن أن يمنع الترخيص في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه...".

و هنا، متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض بمنح الرخصة كان قرارا سليما، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد<sup>(2)</sup>

## ج- صدر قرار بتأجيل البت في طلب رخصة البناء.

قد يكون موقف الإدارة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفض وإنما بتأجيل اتخاذ القرار المناسب لطلب المقدم أمامها وهذا ما نصت عليه المادة 64 من القانون 90-29: "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في الإعداد".

وعليه فإن القرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة ينبغي أن يكون معللا، أي أن يكون أساس التأجيل، مثلا: لكون قطعة الأرض المعينة بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الخارجية على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة، وهو الأمر الذي أقرته المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 والتي جاء في نصها: "يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه.."، أما الفقرة الثالثة من نفس المادة فنصت على الأسباب التي يأجل بسببها القرار المتضمن الترخيص بالبناء<sup>(3)</sup>.

1- نفس المرجع ، ص 20.

2- للاستفادة والتوسع، انظر عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء وهدم، مجلة الفقه والقانون، ص 04.

1- عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 130.



د- سكوت الإدارة بعد فوات الأجل:

تعتبر هذه الحالة المتعلقة بموقف رئيس المجلس الشعبي البلدي من طلب رخصة البناء الأكثر تعقيدا بالنسبة للمعني بالطلب، ذلك ان القانون وان أزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمدة معينة لإصدار القرار فانه يحدث وان يسكت هذا الأخير حين انتهاء الأجل المحدد قانونا .

إن المشرع قد تخلى من خلال المرسوم التنفيذي 91-176 عن الرخصة الضمنية، والتي كان يكتسبها طالبها بسكوت الجهة المصدرة للرخصة و منها رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد على الطلب خلال الأجل الذي يمنحه القانون<sup>(1)</sup>.

و هو ما أكده القضاء الجزائري من خلال الاجتهادات القضائية، في حكم مجلس الدولة حول قضية الحال- سكوت الإدارة . .

"حيث أن نص القانون الذي كان يعتبر بأن رخصة البناء مكتسبة في حالة عدم صدور المقرر في أجل 60 يوما و المنصوص عليه في المادة 14 من القانون 82-02 المؤرخ في 06-02-1982 المتضمن رخصة البناء وتجزئة الأراضي قد ألغي بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 . وأنه بالتالي في غياب قرار السلطة المحلية ولكونه غير مقتنع بالرفض الضمني لطلبه يتعين على المستأنف كما تنص عليه المادة 63 من القانون 90-29 رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة للفصل في سكوت السلطة المختصة<sup>(2)</sup>.

ثانيا: الإجراءات الإدارية التالية لصدور قرار الترخيص بالبناء.

أما عن الإجراءات التي تلي صدور القرار المتضمن الترخيص بالبناء، فهي تتمثل في تبليغ المعني بالقرار الصادر عن الجهة المختصة بإصدار قرار منح الرخصة أو رفض الطلب أو غيرها من الحالات (أ) ونشر ذلك القرار بعد ذلك (ب) .

أ- التبليغ:

1- كانت النصوص القانونية التي تحكم رخصة البناء قبل القانون 90-20 و النصوص التنظيمية له تقرر المبدأ، وهي الأمر 75-76 المؤرخ في 26-09-1975 يتضمن رخصة البناء، ج.ر لسنة 1975 في نص مادته 07 والقانون 82-02 ج ر العدد 06 لسنة 1982، ج.ر عدد 06  
2- قرار مجلس الدولة الجزائري، رقم 6331 مؤرخ في 04-02-2003 .

فالقرارات الإدارية في مادة رخصة البناء يجب أن تبلغ لصاحب الطلب رفقة نسخة من الملف حتى يتمكن من الاطلاع عليه واتخاذ أي إجراء يراه مناسباً للحفاظ على حقوقه، حيث نصت المادة 55 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه "يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية ..". من طرف المصالح والمديريات المحددة في المادة .

#### ب- النشر:

إن قرار منح رخصة البناء سواء كان بسيطاً أو مصحوباً بتحفظ أو التزام سيؤدي مبدئياً إلى إنشاء بناية أو بنايات أو إلى تغييرها ، هذا الوضع الملموس يجعل من قرارات منح رخصة البناء هذه لا تعني طالبها فقط، بل تعني أيضاً كل من يرى هذه الرخصة مساساً بمصلحته، ولهذا الغرض يجب أن يستتبع قرار منح رخصة البناء، نشر نسخة من قرار رخصة البناء عن طريق وضعها تحت تصرف الجمهور بلوحة إعلانات البلدية ثلاثة عشر(13) شهراً بنص المادة 56 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، من هنا يمكن لكل شخص معني بمشروع البناء الاطلاع على الوثائق البيانية المختلفة المصاحبة لقرار رخصة البناء .

يمكن الملاحظة مما سبق، أنه بالرغم من أن هذه الإجراءات على طولها وتشابكها، تحقق مزايا كثيرة في الحفاظ على المصلحة العامة لل عمران، وكضمان لعدم التسرع في اتخاذ القرار وحماية المواطن من التعسف الإداري، حيث أن هذا التعسف قد يكون إما على مستوى البلدية أو على مستوى مديرية البناء والتعمير أو على مستوى المصالح التقنية محل الاستشارة، غير أن هناك من ينادي بضرورة تبسيطها وتيسير طرق الحصول على الرخصة وإلغاء الإجراءات واستبدالها بإجراءات أبسط، حتى يمكن تفعيل أكثر لرخصة البناء كآلية ووقائية ضد اللجوء إلى البناء الفوضوي وتخفيف أحد مستنقعاته والقضاء على أحد أسبابه المباشرة<sup>(1)</sup> .

كما أنه يجب على البلدية في حال منح رخصة البناء بالموافقة و المتابعة الميدانية للأشغال حتى لا يقع المستفيد من رخصة البناء في فخ عدم المطابقة بين المخططات المعتمدة والأشغال المنجزة، كما يجب على البلدية أن تحتز أكثر بإجراء عملية الرقابة المستمرة والمتواصلة على أرضية الميدان في حالة عدم منح رخصة البناء لطالبها بشروط أو تحفظ من رد الفعل السلبي لهذا الأخير بالانحراف عن السلوك واللجوء إلى البناء الفوضوي<sup>(2)</sup> .

1- لعويجي عبد اله ،مرجع سابق ،ص122.

2- نفس المرجع ، ص 122.

كما أنه قبل تسليم قرار رخصة البناء للمعني يجب على أحد أعوان المصلحة التقنية لإدارة البلدية بالمعينة وإعداد بطاقة تقنية للمعينة الميدانية والتحقق من عملية التثبيت الصحيح للقطعة الأرضية في الميدان، أي أن أوتاد التثبيت (الحديدية والإسمنتية) للقطعة الأرضية جاءت متطابقة بين ما هو مسجل في المخططات المصادق عليها وما هو مجسد في الواقع، بمعنى آخر لا يوجد تضارب بين ما هو كائن وما يجب أن يكون، وفي ذلك حفاظ على قاعدة تصفيف الحي وعدم الاعتداء على الرصيف وأملاك الغير ومساحات العمل، وإمكانية اتصال مشروع البناء بشبكات قنوات الصرف الصحي وقنوات الغاز الطبيعي وإمكانية الاتصال بالطرق العمومية وعلى هذا المنحى تنص المادة 04 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها " يمنع تشييد أي بناية في أي تجزئة انشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات و التهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة... ".<sup>(1)</sup>

1- القانون 08-15، المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر العدد 44 لسنة 2008.

# الفصل الثاني

الرّقابة القضائيّة على رخصة البناء

## الفصل الثاني

## الرقابة القضائية على رخصة البناء

إن رخصة البناء تعتبر عملاً قانونياً صادراً عن سلطة إدارية في مواجهة الأفراد الذين يتقدمون بطلباتهم للحصول عليها لغرض تفرده المصلحة الخاصة .

ومن أجل منع تعسف الإدارة وإساءة استعمال سلطتها وجد نظام الرقابة القضائية على قرارات السلطات الإدارية وهي تتعامل مع طلبات تراخيص البناء منحاً ومنعاً أو رفضاً، إلغاءً وسحباً- كضمانة- الأمر الذي يجعلها تخضع لرقابة القاضي الإداري وتطبيق قواعد الإجراءات الإدارية للتأكد من مشروعية القرار عن طريق دعوى الإلغاء<sup>(1)</sup>.

غير أن قرار الترخيص بالبناء قد يكون سبباً في قيام مسؤولية الإدارة، يقر لطالب الرخصة المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر لخطأ ارتكبه، أو لضرر ثابت ولو في غياب الخطأ، مما يفتح المجال لرفع دعوى القضاء الكامل على أساس المسؤولية الإدارية.

وقد تكون رخصة البناء موضوعاً لنزاعات تنشأ بين الأفراد فيما بينهم أثناء تنفيذ الأشغال المرخص لهم بها، دون إمكانية الطعن في مشروعية القرار المتضمن رخصة البناء، مما يتيح المجال للقاضي المدني للفصل في هذه الخصومات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص.

كما أن رخصة البناء تفرض جملة من القيود والإلتزامات التي يجب على طالب الرخصة مراعاتها أثناء تنفيذ الأعمال المرخص بها، وفي حال عدم الإمتثال لها فإنه سيكون محل تجاوزات ومخالفات يعاقب عليها القانون تجعل القاضي الجزائي يتدخل لتقرير الجزاءات المرصدة لها سواء كانت سالبة للحرية أو على شكل غرامات مالية.

1- مصطفى أحمد فؤاد و نبيله اسماعيل رسلان، روح القوانين، مجلة علمية تصدر عن أعضاء هيئة التدريس، جامعة طانطا، مصر، ص231.

## المبحث الأول

## اختصاص القاضي الإداري بنظر منازعات رخصة البناء.

إن القول بأن رخصة البناء قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة، الأمر الذي يجعلها تخضع لرقابة القاضي الإداري وذلك للتأكد من مشروعية القرار القاضي المتضمن رخصة البناء عن طريق دعوى الإلغاء.

كما لا يمنع ذلك من خضوعها لاختصاص القضاء الكامل إذا ما شكل الضرر المترتب سببا لقيام مسؤولية الإدارة بتعويض المتضرر الطاعن في شخص الإدارة مصدرة القرار.

## المطلب الأول: الرقابة القضائية على مشروعية قرار الترخيص بالبناء.

إنّ القرارات الإدارية مشمولة بقرينة السلامة والمشروعية ومنها قرار رخصة البناء، باعتبارها عملا انفراديا صادرا عن سلطة إدارية تبتغي من وراء ذلك الإجراء تحقيق المصلحة العامة العمرانية، غير أن ذلك لا يمنع من خضوعها للرقابة القضائية كضمانة مقررة للأفراد في مواجهة الإدارة بامتيازاتها في حال إذا تعسفت هذه الأخيرة في استعمال سلطاتها المخولة لها قانونا، حيث مكن القانون الأفراد من مخاصمة القرار الذي أضر بمصالحهم وشابه عيب من عيوب المشروعية، عن طريق دعوى الإلغاء.

إن التطرق لدعوى الإلغاء يقتضي مسبقا تحديد شروط رفعها كإجراء ضروري تحت طائلة عدم قبولها شكلا وهو ما سيتم معالجته كفرع أول، كما تستوجب معرفة الحالات و الأوجه التي تؤسس عليها هذه الدعوى كفرع ثان لهذا المبحث.

## الفرع الأول: شروط قبول دعوى إلغاء قرار الترخيص بالبناء.

لكي تنظر الدعوى في الموضوع لا يكفي أن ترفع أمام الجهة القضائية المختصة، بل يجب أن تكون مقبولة شكلا، و إلا فإن الدعوى ترفض شكلا حتى وإن كانت مؤسسة من حيث الموضوع حيث تعتبر قواعد قبول الدعوى كقواعد الإختصاص من النظام العام، إن لم يشرها المدعى عليه يتعرض لها القاضي من تلقاء نفسه.

إن الحكم بعدم قبول الدعوى ليس حكما في الموضوع وهذا يعني أنه يمكن للمدعي إعادة رفع الدعوى من جديد إذا ما توافرت شروطها دون أن يكون في ذلك إخلال بحجية الشيء المقضي فيه .

إن أهمية هذه الشروط تجعل من الضروري دراستها و هي كالتالي:

#### أولاً: الشروط المتعلقة بالطاعن.

يجب أن يتمتع المدعي بالصفة اللازمة لرفع الدعوى أي أن يتمتع بالأهلية القانونية للتقاضي وأن يثبت وجود مصلحة لإقامة الدعوى حيث نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ..."<sup>(1)</sup>، وقد أضاف المشرع في الفقرة الثانية من نفس المادة أن القاضي يقرر من تلقاء نفسه انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه أي عدم قبول الدعوى القضائية، أما الأهلية بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية الملغى بموجب القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فأصبحت من الدفع الموضوعية بنص المادة 64 منه، والمادة 65 التي نصت على أن الأهلية يثيرها القاضي تلقائياً حتى ولو لم يثيرها الخصوم<sup>(2)</sup>.

#### أ- الأهلية:

إن الأهلية القانونية لإقامة الدعوى الإدارية القضائية هي ذات الأهلية المعتمدة بموجب القانون المشترك و لا تتضمن أي ميزة خاصة، فهي تركز بالنسبة للأشخاص الطبيعيين على القواعد المعتادة و المتمثلة من جهة في المادة 40 من القانون المدني الجزائري التي تقضي بأن أهلية الشخص الطبيعي تكتمل ببلوغه سن الرشد (19 سنة)، ومن جهة ثانية تركز على القواعد المتعلقة بالنيابة القانونية خاصة بالنسبة لعديمي و ناقصي الأهلية ( المواد من 42 إلى 45 من القانون المدني)، وكذا ( المواد من 87 إلى 108 من قانون الأسرة الجزائري) فيما يتعلق بالولاية و القوامة و الحجر<sup>(3)</sup>، أما فيما يتعلق بالأشخاص المعنوية فحسب نوع الشخص المعنوي.

إن الشخص المعنوي بمجرد تأسيسه يكتسب الشخصية القانونية، بما يترتب على ذلك أهلية التقاضي، و القانون هو الذي يحدد الشخص الذي يمثل الشخص المعنوي أمام القضاء .

1- قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 08-09، المؤرخ في 23 فيفري 2008، ج.ر العدد 21، لسنة 2008 .

2- عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص 31.

3- القانون 84-11 يتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم، المؤرخ في 09 جوان 1984، ج.ر العدد 24 لسنة 1984.

فالأشخاص المعنوية الخاصة يحدد القانون أو عقد إنشائها من يمثلها أمام القضاء، أما الأشخاص المعنوية العامة فتمثل كالاتي:

الدولة : تمثل من قبل الوزير المختص كما هو الحال للوزير المكلف بالتعمير عند إصدار قرار بمنح رخصة البناء.

الولاية: تمثل من قبل الوالي حسب المادة 106 من القانون الولاية 07/12 المؤرخ في 21 فبراير 2012<sup>(1)</sup> حيث نصت على أنه: " يمثل الوالي الولاية أمام القضاء " <sup>(2)</sup>.

البلدية: تمثل من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي عملا بنص المادة 2/82 الفقرة الثانية من قانون البلدية 10 /11<sup>(3)</sup> المؤرخ في 03 يوليو 2011 حيث نصت المادة في فقرتها الثانية على ما يلي:

"...ويجب عليه على وجه الخصوص القيام بما يلي:

- التقاضي باسم البلدية و لحسابها ... " <sup>(4)</sup>.

كما أن لهؤلاء الممثلين القانونيين للأشخاص المعنوية العامة أن يفوضوا هذه السلطة طبقا لقواعد التفويض، أو توكيل محامين ينوبون عنهم .

## ب - الصفة و المصلحة :

**1- الصفة :** هي حق المطالبة أمام القضاء و تقوم على المصلحة الشخصية و المباشرة في التقاضي <sup>(5)</sup>.

فهي إجابة عن تساؤل بسيط، من الذي يستطيع أن يرفع دعوى إلغاء القرار المتضمن الترخيص بالبناء؟ إن الأشخاص الذين يتمتعون بهذه الصفة في مجال الترخيص بالبناء هم الآتي ذكرهم على التوالي:

1- ج ر العدد 12، ل 29 فبراير 2012 ص 19 .

2- للاستزادة و التوسع ينظر عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، الطبعة الأولى 2012، جسور للنشر و التوزيع ، ص 238 .

3- ج ر العدد 37، ل 03 يوليو 2011، ص 14 .

4- للاستزادة و التوسع، ينظر عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع ، ص 220.

5- عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، طبعة ثانية 2009، منشورات بغداددي للنشر والتوزيع، ص 34 .



- طالب الرخصة :

قد تكون لطالب الرخصة - رخصة البناء - مصلحة في طلب إلغاء القرار المتعلق بها إذا ألحق هذا القرار ضررا به، ويتصور ذلك في حالة رفض منحه رخصة البناء مثلا ، و مصلحة من إلغاء قرار رفض منحه رخصة البناء تتمثل أساسا في إمكانية تحصله عليها لاحقا<sup>(1)</sup>.

- الغير :

إن منح أي رخصة بناء يجب أن تراعى فيها حقوق الغير، وأن الغير هم أصحاب المصلحة المباشرة و المشروعة في طلب إبطال قرار الترخيص بالبناء الذي مس بوضعية خاصة بهم يحميها القانون، وعلى ذلك فالغير عادة ما يكون من جيران المستفيد من رخصة البناء، كأن يتم حرمانهم من حق المطل أو أشعة الشمس مثلا ...<sup>(2)</sup>.

كما أن الشريك في الشبوع لا يمكن له أن يبني في الأرض الشائعة المفززة غير المقسمة إلا بعد موافقة ثلاث أرباع (  $\frac{3}{4}$  ) المالكين معه حتى و لو حصل على رخصة البناء لأنها من أعمال الإدارة غير المعتادة عملا .  
بنص المادة 717 من القانون المدني الجزائري:

"للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع  $\frac{3}{4}$  المال الشائع ، أن يقرروا في سبيل تحسين الإنتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية و التعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقي الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان..."<sup>(3)</sup>.

1- محمد سبتي ، مرجع سابق ، ص 34.

2- نفس المرجع ، ص 69.

3- القانون المدني الجزائري 75-58 المعدل و المتمم ، ج ر العدد 78، لسنة 1975 .

ومن بين التطبيقات التي وردت في هذا الشأن، قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، ملف رقم 005999 فهرس 11، بتاريخ 2004/01/06<sup>(1)</sup> الذي أثبت أن الشريك في الشيوخ له صفة في رفع دعوى إلغاء قرار الترخيص بالبناء، حيث جاء في القرار المذكور ما يلي :

"حيث أن ملك المستأنف عليهما لنسبة من العمارة لا يعطيها الحق باتخاذ تغييرات في الرواق الموجود بمدخل العمارة دون الحصول مسبقا على رخصة جميع المالكين باشتراك الآخرين الذين يملكون باقي النسبة.

حيث أنه لا يمكن لرخصة البناء مخالفة مقتضيات المرسوم 83-666، المؤرخ في 12/12/1983 الخاص بتسيير الأملاك المشاعة و الجماعية وأن البلدية بتسليمها رخصة البناء المتنازع عليها ارتكبت تجاوزا للسلطة.

حيث أن قضاة الدرجة الأولى وقعوا في الخطأ برفضهم دعوى المستأنفين مؤسسين قرارهم على غياب ضرر يكون قد لحق بهم بفتح الباب المتنازع عليه.

في حين أن المدعين يملكون بالإشتراك العمارة، وبصفتهم هذه يتمتعون بحقوق مكرسة بموجب النصوص أعلاه.

وحيث أنه يتعين إلغاء القرار المستأنف و إبطال المقرر البلدي المتضمن رخصة البناء "

كما يمكن للجمعيات المشكلة بصفة قانونية، وتنشط في إطار التهيئة والتعمير وحماية البيئة بموجب قانونها الأساسي طلب إبطال قرار الترخيص بالبناء طبقا لنص المادة 74 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية<sup>(2)</sup>.

## 2- المصلحة:

بمعنى أنه يجب على المطالب بإلغاء قرار الترخيص بالبناء أن يبرر وجود مصلحة شخصية مباشرة وهذا لوجود القاعدة التقليدية "ألا دعوى بدون مصلحة"، التي كرستها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري 08-09.

1- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، "رخصة البناء والهدم"، مجلة الفقه والقانون، ص 08.

2- العربي رابح أمين، مرجع سابق، ص 35.

ذلك أن دعوى إلغاء قرار الترخيص بالبناء بمثابة طعن موضوعي يتطلب من المدعي إثبات وجود مصلحة شخصية في إلغاء القرار المطعون فيه وأن وضعيته الشخصية كانت ستتحسن في حالة ما إذا كان القرار المطعون فيه غير موجود<sup>(1)</sup>.

### ثانيا : التظلم وميعاد الطعن القضائي

لقد وحد المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ميعاد رفع الدعوى أمام القضاء الإداري في مجال المنازعات العامة وأصبح كقاعدة عامة، مع أن ذكر الإجراءات المتعلقة بآجال الطعن أوردتها المشرع في الباب المتعلق بالأحكام الخاصة بالمحاكم الإدارية وأصبح محددًا بأربعة أشهر عملاً بنص المادة 829 منه ونصت المادة 907 من نفس القانون على سريان هذا الميعاد أمام مجلس الدولة، ويحسب الميعاد ابتداء من تاريخ نشر أو تبليغ القرار المطعون فيه.

وبما أن التظلم لم يعد شرطاً وجوبياً لرفع الدعوى فإن المقصود بالقرار المطعون فيه هو القرار الصادر عن الإدارة والذي يدعي الطاعن أنه غير مشروع ويسعى لإلغائه .

فالتظلم الإداري المسبق ذو طابع إداري محض بحيث يوجه للإدارة التي تتولى دراسته وغالبا ما تكون دون إجراءات محددة، كما ليس له شكل معين، سوى الشكل الكتابي فهو في عمومته نوع من الشكوى أو الإحتجاج ضد تصرف الإدارة، و يمكن أن يتعلق موضوعه إما بالوقائع أو القانون أو بهما معا.

فهو يتوج بالإشارة إلى أن الطاعن سيلجأ بعد انتهاء المواعيد المقررة قانوناً إلى رفع دعواه أمام القضاء إذا لم تستجب الإدارة إلى طلب تصحيح الأوضاع و بالتراجع عن القرار محل التظلم، على أن يكون المتظلم طلب ذلك صراحة في تظلمه .

ولقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على جواز التظلم من قبل الشخص المعني بالقرار الإداري، ويتم التظلم أمام الجهة المصدرة للقرار<sup>(2)</sup>.

1- بدارنية رقية، محاضرات في المنازعات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم حقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2015/2014، ص02، غير منشورة.

2- سعيد بوعلي، المنازعات الادارية في ظل القانون الجزائري، طبعة 2014، دار بلقيس للنشر، الجزائر، ص 156.

كما أن القانون 29/90 جعل من إجراء التظلم الإداري المسبق جوازيا حسب نص المادة 63 منه والتي تنص على أنه " يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له " .

فالقاعدة العامة إذن عدم لزوم التظلم في المنازعات الإدارية وذلك لتخفيف العبء على المتقاضين وتبسيط إجراءات الدعوى الإدارية، التي يشكل التظلم أحد مظاهر تعقيدها على النحو السائد قبل صدور القانون 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ حيث كان التظلم المسبق شرطا جوهريا لقبول الدعوى، وهو الأمر الواضح من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم حيث أصبح التظلم اختياريا بموجب المادة 63 السالفة الذكر، رغم أن المشرع أثار الغموض على الإدارة بشأن قبولها أو رفضها التظلم .

على أن الأثر يختلف باختلاف موقف الجهة الإدارية من التظلم:

#### - حالة الرد:

في حالة الرد من الجهة الإدارية خلال الأجل الممنوح لها، يبدأ أجل سريان شهرين (02) من تاريخ تبليغ القرار منحا أو رفضا، أو تأجيلا...

#### - حالة السكوت :

يعد سكوت الجهة الادارية المتظلم أمامها عن الرد خلال شهرين، بمثابة قرار بالرفض ويبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم، وللمتظلم هنا أجل شهرين لتقديم طعنه القضائي<sup>(1)</sup>.

كما أنه من الضروري التمييز بين حالة ما إذا كان الطاعن هو صاحب طلب رخصة البناء أو الغير :

- إذا كان الطاعن في قرار الترخيص بالبناء هو طالب الترخيص:

فإن ميعاد التظلم هو شهران(02) طبقا للمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09، منذ تبليغ القرار المتعلق برخصة البناء<sup>(2)</sup>.

1- عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص432 .

2- محمد سبتي، مرجع سابق، ص71.

- إذا كان الطاعن من الغير:

فإن ميعاد التظلم في هذه الحالة يكون خلال شهرين من تاريخ النشر، وإجراء النشر يتم بشكل مزدوج.

من ناحية تقرر المادة 56 من المرسوم التنفيذي 15-19 أنه:

"ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء سنة(1) وشهر(1)".

- ومن ناحية أخرى المادة 60 من نفس المرسوم تنص على:

"يضع المستفيد من الأشغال خلال فترة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج... توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة، ونوع البناء... كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ إفتتاح الورشة و التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال...".

إن التساؤل هنا يثور حول:

متى تنطلق مدة الشهرين لإجراء التظلم؟ فيما إذا كان من تاريخ النشر على مستوى الورشة، أو على مستوى مقر البلدية؟

إن الاجابة عن هذا السؤال غير سهلة نظرا لعدم وجود موقف واضح للقضاء الجزائري على خلاف ذلك فقد تعرض المشروع الفرنسي إلى إجراء نشر رخصة البناء في المادة 39-421 L من القانون العمراي الفرنسي والتي تنص على أنه :

" يجب أن توضح مراجع رخصة البناء على لافتة مرئية من الخارج من طرف المستفيد من الرخصة بمجرد تبليغه بقرار منحها وطيلة فترة عمل الورشة.

... كما أنه بالموازات مع ذلك، يجب خلال الثمانية أيام بعد صدور قرار الرخصة الصريح أو الضمني أن ينشر مستخرج (نسخة) من الرخصة أو نسخة من رسالة طلب الرخصة بمقر البلدية لمدة شهرين"<sup>(1)</sup>.

1- نفس المرجع، ص71.

وذلك على خلاف المشرع الجزائري الذي أوجب وضع اللافتة عند الشروع في البناء الذي قد يبدأ بعد سنة أو سنتين من تاريخ الحصول على الترخيص، كما لم يلزم الإدارة بمدة محددة لإجراء النشر على مستوى مقر البلدية<sup>(1)</sup>.

أما بشأن الحديث عن الجهة القضائية التي ترفع أمامها دعوى إلغاء قرار الترخيص بالبناء فإن قانون التهيئة والتعمير لم يتضمن نصوصا خاصة بالإختصاص القضائي سواء تعلق الأمر بدعوى الإلغاء أو غيرها من الدعاوى المتعلقة بالترخيص بالبناء وبالرجوع إلى الأحكام العامة فإن الإختصاص يؤول الى الجهات القضائية التالية:

### 1- اختصاص مجلس الدولة:

إذا كان الطعن موجها ضد القرارات الصادرة من الوزير المكلف بالتعمير، فإن الإختصاص يؤول إلى مجلس الدولة حسب نص المادة 901 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية، وكذا المادة 09 الفقرة الأولى(1) من القانون العضوي 98- 01 المؤرخ في 30ماي 1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.

### 2-إختصاص المحاكم الإدارية:

وطبقا لنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الإختصاص في النظر في الدعاوى المتعلقة بإلغاء القرارات الصادرة عن الوالي أو الرئيس المجلس الشعبي البلدي يؤول للمحاكم الإدارية .

وتجدر الملاحظة أن جميع الدعاوى الرامية للحصول على تعويض ضد الجهات الإدارية المختلفة فإن الإختصاص يؤول للمحاكم الإدارية، إلا أنه فيما يخص الطعون المرفوعة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي يستوجب التأكد من طبيعة تصرفه ؛ هل مرده تصرفا صادر باعتباره ممثلا للدولة، أو باعتباره ممثلا للبلدية، ففي الحالة الأولى فإن التعويض يكون على عاتق الدولة، أما في الحالة الثانية فإن التعويض يكون على عاتق البلدية، وكذلك بالنسبة لما يخص الوالي، ولهذا ينبغي على القاضي أن ينص صراحة على ذلك في منطوق الحكم حتى ينفذ الحكم في محله<sup>(2)</sup>.

### ثالثا : قرار الترخيص بالبناء المطعون فيه.

1- شريشال منال، الرقابة على أعمال البناء والتعمير، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة التاسعة عشر، 2011/2008، ص44.

2- زروقي ليلي، محاضرات أقيمت على طلبة الدفعة 12، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، غير منشورة.

يجد هذا الشرط أساسه القانوني في المواد: 1/801 فقرة أولى، والمادة 901 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفي المادة 09 من القانون العضوي رقم 01/98 المعدل و المتمم و المتضمن تنظيم مجلس الدولة<sup>(1)</sup>.

فوفقا لما جاء في المواد السالفة الذكر فإن دعوى الإلغاء المرفوعة أمام الجهات القضائيّة الإدارية ( مجلس الدولة و المحاكم الإدارية ) لا تقبل من طرف القاضي الإداري إلا من خلال الطعن في القرار الإداري الصادر عن الجهة الإدارية المختصة بمنحه.

فهو شرط من شروط قبول دعوى إلغاء قرار الترخيص بالبناء و يترتب عن تخلفه عدم قبولها من طرف القاضي، وعلى هذا الأساس يجب إرفاقه مع عريضة الدعوى<sup>(2)</sup>.

ولتفادي تعسف الإدارة اتجاه المدعي بالإمتناع عن تمكينه من القرار المطعون فيه، أضافت المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، حكما مفاده السماح للقاضي في حال ثبوت هذا الإمتناع :

- أن يأمر الإدارة بتقديم القرار المتضمن الترخيص بالبناء محل دعوى الإلغاء في أول جلسة.

- أن يستخلص القاضي النتائج القانونية المترتبة عن هذا الإمتناع<sup>(3)</sup>.

ولقد سايرت المادة 819 المذكورة أعلاه ما استقر عليه مجلس الدولة<sup>(4)</sup> و المحكمة العليا<sup>(5)</sup> على ضرورة إرفاق القرار المطعون فيه و إجبار الإدارة في حال امتناعها عن ذلك.

و خصوصا في دعوى الإلغاء كونها دعوى موضوعية تهدف الى محاصمة القرار القاضي بالترخيص بالبناء كونه عملا قانونيا ، كما سبق الإشارة إلى ذلك في الجزئية المتعلقة بالطبيعة القانونية لقرار الترخيص بالبناء .

1- قانون عضوي رقم 98-01 مؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله ، ج ر العدد 37 لسنة 1998.

2- عبد الرحمان بريارة، مرجع سابق، ص 427 .

3- نفس المرجع، ص 428.

4- قرار رقم 117973، مؤرخ في 24/07/1994، الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، مجلة مجلس الدولة، العدد 01، لسنة 2002، ص 73.

5- قرار في ملف رقم 024638، مؤرخ في 28/06/2006، الغرفة الرابعة لمجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 08 لسنة 2008، ص 221.

قد يتضمن القرار المطعون فيه في مجال الترخيص بالبناء إحدى الحالات التالية:

### 1- حالة رفض الإدارة تسليم الترخيص بالبناء:

من الثابت قانوناً أن الإدارة لا يمكنها رفض تسليم أي رخصة من الرخص الإدارية لطالبتها إلا إذا وجدت أسباب جدية و قانونية طبقاً لأحكام قواعد التهيئة والتعمير والمراسيم المطبقة له، وكذا القوانين الخاصة بالمناطق المحمية عملاً بأحكام المادة 62 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، و قد أُلزم المشرع الإدارة في نفس المادة من الفقرة الثانية(2) أن تسبب قراراتها تسبباً قانونياً على أن يبلغ به المعني بالأمر.

وقد نصت المادة 63 من نفس القانون على أنه يمكن لطالب الرخصة الغير المقتنع بالتسبب الذي بنت عليه الإدارة قرار الرفض أن يقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة أو رفضها له .

### 2- حالة صدور قرار من الإدارة بالقبول تم سحبه:

الأصل أن رخصة البناء تنتهي صلاحيتها بنهاية المدة المحددة لنفاذها، و بعد انتهاء آجال الصلاحية المحددة فيها لا بد من تقديم طلب جديد للحصول على رخصة جديدة بشرط ألا تتطور أدوات التعمير بشكل مغاير، إلا أنه توجد حالات تتدخل فيها الإدارة لإنهاء الرخصة و إزالة أثارها بالنسبة للمستقبل و الماضي ومن ثمة فإن سحب الرخصة لا يمكن إجراءه إلا بتوفر شروط معينة وفقاً لنظرية سحب القرارات الإدارية .

كأن تتم عملية السحب من قبل السلطة المختصة أو التي تعلوها ، ويستوجب أن يكون السحب مبرراً لعدم مشروعية القرار وكذا أن يكون خلال مواعيد الطعن بالإلغاء وهي 04 أشهر من تاريخ التبليغ بسحب الرخصة<sup>(1)</sup>، وعليه لا يجوز للإدارة سحب قراراتها لمجرد عدم الملاءمة أو إعادة التحقيق وهي المسائل التي جسدها قرارات الغرفة الإدارية للمحكمة العليا سابقاً في ظل قانون إجراءات المدنية الملغى في عدة قضايا من بينها.

"من المقرر قانوناً استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأً للحقوق ومن ثمة فالقرار البلدي الملغى لرخصة البناء لمجرد ادعاء بوجود نزاع في الملكية يعد قراراً مشوباً بتجاوز السلطة وكان

1- المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، ج ر ، العدد 21 ، لسنة 2008.



الثابت في قضية الحال أن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن بناء يكتسي الصيغة التنفيذية ويرتب حقوقا للمستفيد...، فإن الطاعن كان على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المشوب بتجاوز السلطة"<sup>(1)</sup>، وفي قرار آخر: " لا يجوز سحب القرارات الإدارية متى كانت قد ولدت حقوقا شخصية مكتسبة لأصحابها"<sup>(2)</sup>.

### 3- حالة وقف تنفيذ الإدارة الأشغال بعد صدور قرار بالقبول:

بداية يستوقفنا إثارة التساؤل التالي:

هل يجوز للإدارة إصدار قرار بوقف الأشغال بعد تسليم رخصة البناء والتي تكون صحيحة طبقا للقانون؟

لقد أخضع المشرع الجزائري كل عمليات وقف تنفيذ الأشغال للقضاء عن طريق الدعاوى الإستعجالية بحيث ترفعها الإدارة شأنها شأن الأفراد، إلا في الحالات التي تكون فيها الأشغال مخالفة للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير، ولا يمكن للجهات الإدارية أن تأمر بوقف الأشغال أو تأجيل تنفيذ الرخصة المسلمة بصفة قانونية كما جاء في قرار المحكمة العليا على أنه:

من المقرر قانونا أنه عندما يُتحصل على رخصة إدارية حتى ولو كانت بصفة ضمنية لا يحق للإدارة إعادة النظر فيها عن طريق اتخاذ قرار بوقف التنفيذ و من ثمة فإن المقرر الأمر بتأجيل تنفيذ المقرر الأول يعد مشوبا بعيب تجاوز السلطة"<sup>(3)</sup>.

كما يجدر التنبيه إلى أنه مهما كانت الآراء ومهما كان مصدرها لا يمكن أن تمثل لوحدها رخصة البناء، فقط القرار الصادر والمبلغ من طرف الجهة الإدارية المختصة ( رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير )، هو الذي يمثل رخصة البناء، وعلى ذلك لا تقبل دعوى الإلغاء ضد الآراء الإستشارية التي تصدرها

1- قرار رقم 29432 مؤرخ في 1987/01/27، مجلة قضائية 1990، العدد1، ص188.

2- قرار رقم 53299، مؤرخ في 1987/06/06، مجلة قضائية، العدد4، ص171. مشار اليه في عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص126.

3- قرار رقم 53878 مؤرخ في 1987/04/18، مجلة قضائية لسنة 1990، العدد04، ص171.

مختلف المصالح والشخصيات العمومية، كما لا تقبل دعوى الإلغاء المنصبة على التحقيقات و الدراسات التقنية السابقة لعملية إصدار قرار رخصة البناء<sup>(1)</sup>.

أما بخصوص قرار الهدم، هو الآخر قد يكون كذلك محل طعن بالإلغاء حيث يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار إداريا بهدم البناء غير المرخص به بناء على محضر المعاينة للأشغال غير المرخصة وذلك خلال أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ استلام المحضر، فإن لم يتم بذلك خلال الأجل المحدد فإن الوالي المختص إقليميا يصدر قرار الهدم خلال ثلاثين (30) يوما .

يتم تنفيذ أشغال الهدم من طرف مصالح البلدية المعنية، فإن لم تكن لديها الوسائل لذلك قام الوالي بتسخير الوسائل الكافية على أن يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم.

غير أن هذا القرار قد لا يعجب المعني به و يطعن فيه مثلا بحجة تعسف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو أن البناء الذي أنجزه لا يخضع لكذا أحكام ، أو أن الإدارة لم تقدر الوقائع بصورة سليمة<sup>(2)</sup>.

فإذا قام المخالف بالطعن في قرار الهدم الصادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي أمام الجهة القضائية المختصة فإن ذلك لا يوقف عملية الهدم، و هو ما يطرح التساؤل حول الجدوى من الطعن في حال صدور حكم قضائي نهائي بإلغاء قرار الهدم بحيث لا يبقى أمام المعني في حالة إلغاء قرار الهدم إلا المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن تهم البناء بقرار غير مشروع<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثاني: أوجه إلغاء قرار الترخيص بالبناء.

يمكن تأسيس دعوى الإلغاء على إحدى الوسائل التقليدية التالية مع إرفاقها بتطبيقات قضائية :

1- محمد سبتي، مرجع سابق، ص 69.

2- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 160.

3- نفس المرجع ، ص 160.

أولاً : عيوب المشروعية الخارجية محل قرار الترخيص بالبناء:

أ- عيب عدم الإختصاص:

يتجلى عيب عدم الإختصاص في حالة اعتداء سلطة إدارية على صلاحيات سلطة إدارية أخرى<sup>(1)</sup>.

ومن ثم يجب التذكير بأن موضوع الإختصاص في إصدار القرارات الإدارية، و منها رخص البناء، موضوع قانوني محوري في العمل الإداري من حيث الأهلية القانونية في التعبير عن إرادة الإدارة الملزمة بغرض إحداث أثر قانوني في الوضع القائم، الأمر الذي يترتب عليه بطلان القرار الإداري المتعلق برخصة البناء في حال صدوره من غير صاحب الإختصاص القانوني فيه.

ومع هذا يمكننا الملاحظة هنا أن عيب عدم الإختصاص هذا من العيوب ما لا يحدث و يصيب قرار الإدارة إلا نادرا، و ذلك لأن القانون يحدد عادة حصرا الجهات الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء على المستويين المحلي والوطني، وهي في القانون الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين محليا ووزير التهيئة و التعمير<sup>(2)</sup>.

ومن ثم فإن عيب عدم الإختصاص في مجال تراخيص البناء نادر الحصول بسبب وضوح اختصاص كل جهة حسب نصوص القانون، إن احتمال وقوع التداخل و تجاوز الإختصاص يكون عادة بين رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي في الجزائر، ورئيس البلدية و المحافظ في القانون الفرنسي مثلا، و بخاصة عندما يتعلق الأمر بإنجاز بعض الإنشاءات ذات المنفعة الجهوية أو الوطنية على مستوى البلدية حيث يشتركان في صفة تمثيل الدولة و يتصرفان باسمها<sup>(3)</sup>.

ومن بين التطبيقات القضائية بخصوص خرق قواعد الاختصاص المتعلقة بقرار رخصة البناء، قرار مجلس الدولة رقم 55 الصادر بتاريخ 2002/02/11<sup>(4)</sup>، وقد جاء في القرار المذكور أنه:

1- محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، طبعة 2005، عناية، الجزائر، ص 107.

2- تُنظر المواد من (65 الى 66) من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

3- عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 637.

4- محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، جامعة عناية، الجزائر، ص 05.

"بناء على استئناف مسجل لدى كتابة ضبط مجلس الدولة من قبل والي ولاية الجزائر ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر و القاضي بإلغاء القرار..."

حيث عرض أن المستأنف عليها استفادات بحق الإمتياز على عقار كائن بالأبيار من أجل بناء مساكن وأن المستأنف عليها تقدمت بملف أمام مصالح التهيئة العمرانية من أجل الحصول على رخصة البناء، وأنه بعد دراسة تقنية قامت بها هيئات مختصة في العمران، أظهرت أن بناء العمارة فوق القطعة الأرضية المعنية يشكل خطرا أكيدا بسبب انزلاق التربة، ومن أجل تفادي أي كارثة اتخذ مدير تهيئة الإقليم و التعمير لمحافضة الجزائر قرارا يقضي بإلغاء رخصة البناء .

وحيث أنه كان على القضاة التأكد من صحة أقوال مصلحة التعمير، وذلك بانتداب خبير، و أضاف مجلس الدولة :

لكن حيث أن هذه المديرية و التي تعد مديرية ولائية ليست مختصة لإلغاء مقرر يتضمن رخصة البناء.

حيث أن القرار المتضمن إلغاء رخصة البناء ليس من صلاحيات هذه المديرية الولائية التي ارتكبت بالتالي تجاوزا في ممارستها للسلطة وأن على صواب قام قضاة الدرجة الأولى بإلغائه".

## ب- عيب الشكل و الإجراءات:

### 1- الشكل :

يقصد به المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري، أي القالب المادي الذي يفرغ فيه إذ يكون كتابيا أو شفويا، صريحا أو ضمنيا، كما يقتضي أحيانا أن يتضمن توقيعا أو تسببا أو تحييثا.

تفرغ رخصة البناء في قرار صريح مكتوب صادر عن السلطة الإدارية المختصة، كما تحدد الأنظمة السارية المفعول، يتضمن مجموعة البيانات المتعلقة بالجهة الإدارية المصدرة له، والشخص المستفيد من البناء ، والمواصفات العامة للبناء، والإشارة إلى أهم الإلتزامات و القيود، مؤرخ و موقع عليه.

ومن التطبيقات القضائية بخصوص عيب الشكل في قرار الترخيص بالبناء، قرار مجلس الدولة الذي قضى بتأييد الحكم المستأنف فيه؛ والذي قضى بإلغاء رخصة البناء التي سلمت للمستأنف نظرا لأنها مشوبة بعيب في الشكل، كون أن رخصة البناء موقعة من النائب الثاني لرئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(1)</sup>.

## 2- الإجراءات :

يقصد بإجراءات القرار الإداري، الترتيب والتصرفات التي تتبعها الإدارة وتقوم بها قبل اتخاذ القرار وإصداره نهائيا، ويشترط القانون قبل إصدار رخصة البناء، تحضير ودراسة الرخصة من طرف هيئة تقنية غير الجهة الإدارية المختصة بإصدارها<sup>(2)</sup>، ومن ذلك مثلا: ما قضت به المادة 39 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>(3)</sup> المعدل بالقانون 04-06<sup>(4)</sup> بأنه: " تدلي اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى برأيها في ملفات طلب رخص البناء عندما تستشار في ذلك " .

فبالرغم من عدم النص على كون طلب هذا الرأي الإستشاري إلزاميا أم اختياريا فإن له ولا شك قيمة عملية وعلمية تقنية عند صياغة القرار الإداري المتضمن رخصة البناء.

و نذكر في هذا المجال و بشكل أكثر تحديدا ما نصت عليه المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها من أنه :

يتعين على جهات معينة ( كأشخاص عمومية ) تقديم آرائها و مشورتها عندما يطلب منها ذلك بمناسبة دراسة طلب منح رخصة البناء من قبل الجهة الإدارية المختصة، إذ يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

"...- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية .

1- القرار رقم 003594 الفهرس رقم: 21، الغرفة الثالثة، بتاريخ 2001/01/14.

2- محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص06.

3- الجريدة الرسمية، العدد 32 لسنة 1994.

4- القانون رقم 04-06 المؤرخ في 2004/08/14، يتضمن إلغاء بعض احكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، ج.ر العدد 51

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة...

- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية و السياحة ...".

وما قضت به المادة 48 من نفس المرسوم من أنه عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، يرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47، في أجل ثمانية(08) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب<sup>(1)</sup>.

ومن ثم فإن الرأي المقصود هنا كإجراء شكلي في عملية إصدار القرار الإداري المتعلق بمنح رخصة البناء إنما هو الإجراء الشكلي الجوهرى ، فهو رأي موافق أو مطابق ، وليس مجرد رأي إستشاري بسيط ، أخذ به رئيس المجلس الشعبي البلدي إن هو أراد وإن شاء تركه، بل تتوقف على طلبه والأخذ به صحة و مشروعية القرار الذي سوف يصدره بشأن طلب الترخيص بالبناء<sup>(2)</sup>.

ومن التطبيقات القضائية حول خرق الاجراءات المحددة قانونا في القرار المتضمن الترخيص بالبناء ، قرار مجلس الدولة الغرفة الثالثة<sup>(3)</sup> والذي قضى بما يلي:

بمقتضى عريضة مسجّلة لدى كتابة ضبط مجلس الدّولة استأنف السيّد... قرار صادر عن الغرفة الإداريّة بمجلس قضاء الجزائر والقاضي بإلغاء رخصة البناء الممنوحة له.

حيث أجابت الدائرة الحضريّة لبلديّة بئر مراد رايس... أنّها منحت فعلا رخصة البناء، لكن المعايينات التي قامت بها الجهات المختصة أثبتت أنّ البناية غير مطابقة للمقاييس العمرانيّة بالإضافة أنّها لا تحتوي على رأي إحدى اللجان الإستشاريّة.

1- عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 639، للاستزادة والتوسع ينظر أحمد محيو، المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة السادسة 2005 ، بن عكنون، الجزائر، ص 191 وبعدها.

2- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري - رخصة البناء والهدم-، مرجع سابق، ص 06.

3- قرار مجلس الدولة رقم 417 المؤرخ في 2001/07/16، غير منشور.

حيث أنّ القرار محلّ الإستئناف قد ذكر بأنّه لا يظهر من رخصة البناء أنّه تمّ اتّخاذ رأي الهيئات الاستشارية، حيث أنّ رأي المصالح المختصة واجب في البناءات ذات الإستعمال الصناعي والتّجاري وبالنتيجة أيّد مجلس الدّولة القرار المطعون فيه.

### 3- التّسبيب:

ومن مظاهر العيوب الشّكلية التي تصيب قرار الإدارة المتعلّق برخصة البناء بالمنح أو المنع عيب التّسبيب مع فارق في النّتيجة القانونيّة بحسب ما إذا كان التّسبيب إلزامي أو غير إلزامي.

فالقاعدة هي عدم إلزاميّة السّلطة الإداريّة المختصة بالفصل في التّرخيص بالبناء بتسبيب قرارها استناداً لقريّة السّلامة المفترضة في القرار الإداري لدى إصداره إذ لا بدّ أن يقوم القرار الإداري على سبب أساسه الواقع والقانون، حيث لا يتصوّر أن تصدر الإدارة أيّ قرار بدون سبب واستثناء من ذلك قد يلزمها قانون البناء<sup>(1)</sup> بذكر الأسباب التي أسّست عليها قرارها، وبذلك فإذا حوّل القانون بمعناه الواسع رجل الإدارة صلاحية إصدار قرارات إداريّة منها رخصة البناء، فإنّه يتعيّن عليه ممارسة هذا الإختصاص وفق الشّكل الذي حدّده القانون.

وبناء عليه لا يملك صاحب الإختصاص إصدار القرارات الإداريّة في أيّ وقت وكيفما يشاء بل عليه ضرورة مراعاة اشتراطات الأساس القانوني الذي ينبي عليه القرار الإداري ومبرراته وتعليقه إذا لزم القانون ذلك إذ يرتبط تسبيب القرارات الإداريّة ومنها قرار رخصة البناء بالمظهر الخارجيّ للقرار الإداري وتدرج القواعد القانونيّة التي يحدّدها ضمن المشروعيّة الشّكلية<sup>(2)</sup>.

1- قانون التّهيئة والتّعمير 90-29 ومراسيمه التّنفيدية على التّوالي: المرسوم التّنفيزي رقم 91-175 المحدّد للقواعد العامّة للتّهيئة والتّعمير والبناء. المرسوم التّنفيزي رقم 91-176 المحدّد لكيفيات تحضير شهادة التّعمير ورخصة التّجزئة وشهادة التّقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسلم ذلك المعدّل والمتّم بالمرسومين التّنفيزيين رقم 06-03 و المرسوم التّنفيزي رقم 09-307 المؤرّخ في 22/09/2009 والمرسوم التّنفيزي رقم 91-177 المحدّد لإجراءات إعداد المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلّقة به (ج ر العدد: 26 لسنة 1991)، المعدّل والمتّم بالمرسوم التّنفيزي رقم 05-317 المؤرّخ في 10/09/2005 (ج ر العدد: 62 لسنة 2005). والمرسوم التّنفيزي رقم 91-178 المؤرّخ في 28/05/1991 المحدّد لإجراءات إعداد مخطّطات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلّقة (ج ر العدد: 21 لسنة 1991) المعدّل والمتّم بالمرسوم التّنفيزي رقم 05-318 المؤرّخ في 10/09/2005 (ج ر العدد: 62 لسنة 2005). والمرسوم التّنفيزي رقم 15-19 المحدّد لكيفيات تحضير عقود التّعمير وتسليمها المؤرّخ في : 25/01/2015 (ج ر العدد: 07 لسنة 2015).

1- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 163، للإستزادة والتّوسع ينظر بوزيان علبان، محاضرات في القانون الإداري، طلبة تخصّص علوم إدارة ماستر 01، 2013-2014، غير منشورة .

ثانيا: عيوب المشروعيّة الداخليّة محلّ قرار الترخيص بالبناء.

### أ- عيب مخالفة القانون:

يعدّ أهمّ أوجه الإلغاء وأكثرها تطبيقاً وهو له مفهومين، مفهوم واسع ومفهوم ضيق؛ فمخالفة القانون بالمفهوم الواسع تشمل كلّ حالات مخالفة القانون ويندرج ضمنها عيوب عدم المشروعيّة السالف مناقشتها كونها تعدّ كلّها حالات مخالفة للقانون، أمّا المفهوم الضيق فعيب مخالفة القانون حالة مكّملة للحالات الأخرى التي تصيب القرار الإداري وهي تسمح بمراقبة عدم المشروعيّة التي شابت القرار المخاصم غير المتعلّقة منها بالإختصاص أو الشكّل أو الإنحراف بالسلطة<sup>(1)</sup>.

ويقصد بالقانون كلّ قاعدة قانونيّة سواء كانت مكتوبة أو غير مكتوبة تخضع لها الإدارة ومنها:

الدستور، التشريع، التصوص التنظيميّة، والأحكام القضائيّة الحائزة لقوّة الشيء المقضي فيه وفي ما يلي صور أو مظاهر عيب مخالفة القانون التي تصيب قرار الترخيص بالبناء وتجعله عرضة لدعوى الإلغاء.

إنّ مخالفة القاعدة القانونيّة تؤدّي إلى بطلان القرارات الإداريّة المتعلّقة برخصة البناء ويتحقّق ذلك عندما تتجاهل الإدارة القواعد الوطنيّة الخاصّة بالتعمير أو مخالفة مخطّطات شغل الأراضي، أو مخطّطات التنظيم في المناطق المعنيّة بالقرارات الإداريّة والقواعد المتعلّقة بحماية الصّروح التذكاريّة والمناطق الأثريّة والقواعد المتعلّقة بقواعد السّلامة العامّة وحقوق الإرتفاق الإداريّة وحماية الأملاك العامّة البحريّة وقواعد الصّحة وإفراز تجزئة الأراضي والمساحات الخضراء.

وتخطئ الإدارة في تطبيق القاعدة القانونيّة عندما تطبّق قواعد غير سارية المفعول وقت توقيع الرّخصة وقد تخطئ أيضاً في تطبيق القاعدة القانونيّة عندما تعتقد الإدارة خطأ بأنّ النصّ القانوني يمنحها صلاحية منح الرّخصة مع أنّ الحقيقة غير ذلك، أو أن تعطي الإدارة مفهوماً غير المفهوم الذي قصده المشرّع كمفهوم البناء الفردي أو التجمّع السّكني، أو مفهوم لا يتضمّن النصّ القانوني بمناسبة الإستثناءات على مخطّطات التنظيم أو المسافات التي يجب احترامها بين الأبنية المتجاورة أو ارتفاع الأبنية<sup>(2)</sup>.

2- بدارنية رقية، مرجع سابق، ص15

1- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 167.



من ذلك ما قضت ما قضت به المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في: 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير بأنه: "يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمائها، أو إذا كان إنجاز المشروع ينجّر عنه هدم عدد كبير من الأشجار يمكن منح رخصة البناء شريطة إنشاء وتهيئة مساحات خضراء بالتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع"<sup>(1)</sup>.

الأمر الذي يضعها في موضع المخالف للقاعدة القانونية بقرارها المخالف للأحكام المقررة في المادة أعلاه مما يعطي الحق والصفة للغير في رفع دعوى قضائية لإلغاء هذا القرار، ومن بين هذه الجهات المدّعية المحتملة، الجيران حماية لحقوق الإرتفاق وبيئة الجوار المضمونة بمقتضى أحكام المادتين 690 و 691 من القانون المدني الجزائري وكذا جمعيات حماية البيئة<sup>(2)</sup>.

ومّا يقع على السّلطة الإدارية مراعاته أيضا، وجوب تلاؤم رخصة البناء الممنوحة مع قواعد إفرار الأراضي وتجزئتها وهو ما نصّت عليه المادة 44 ف 03 من المرسوم التنفيذي الملغى رقم 91-176 من أنّه: "لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيّد على أراضي مجزأة إلاّ إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملفّ الأراضي المجزأة وينطبق هذا أيضا من وجوب ضرورة تناسق البناء المراد إقامته وتشبيده وانسجامه من حيث مستوى العلو خاصة مع طبيعة ونوعية البنايات المجاورة،

كذلك ما نصّت عليه المادة 29 من المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والمذكور أعلاه، وإن على مستوى نوع آخر من أنواع البناء والتشييد ويتعلّق خاصة بالسيّجات وتناسقها مع الأرصفة.

فبمفهوم المخالفة لصياغة أحكام هذا النصّ إذا منحت السّلطة الإدارية المختصة ترخيصا بالبناء دون مراعاة هذه الترتيبات القانونية سواء لوجوب مراعاة حقوق الإرتفاق وبيئة الجوار أو مقتضيات حماية النّظام العام البيئي أو لمراعاة النّظام العام الجمالي للمدينة أو ما يعرف بجمال الرّونق والرّواء<sup>(3)</sup>.

أحد أهمّ الأبعاد الحديثة لمفهوم النّظام العام من المنظور البيئي العمراني.

2- الجريدة الرسميّة، العدد 26 لسنة 1991.

3- عزاوي عبد الرّحمان، مرجع سابق، ص 644، ينظر كذلك العربي رابح أمين، مرجع سابق، ص 86.

4- رياض دنش، فيصل نسيغة، النّظام العام، جامعة محمد خيضر بسكرة، مجلّة المنتدى القانوني، العدد الخامس، ص 175.

يمكن القول أنّ السّلطة الإداريّة إن هي فعلت ذلك تكون قد خالفت أحكام قانون البناء، ليكون قرارها معيبا بعيب المشروعيّة حريا بالطّعن فيه بالإلغاء من قبل كلّ ذي مصلحة وصفة أمام القضاء المختصّ، وكذا طلب التّعويض عمّا يكون قد سببه من أضرار ماديّة ومعنويّة طبقا لإجراءات التّقاضي المنصوص عليها في كلّ من قانون الإجراءات المدنيّة والإداريّة والقوانين الخاصّة ذات العلاقة المباشرة أو غير المباشرة بموضوع البناء والتّعمير.

وعلاوة على ارتباط التّرخيص بالتّعليق بالمسائل والموضوعات المذكورة أعلاه من حقوق الإرتفاق وبيئة الجوار والبيئة عموما، يشترط التّرخيص بهذه التّعليق لأسباب تقنيّة بحتة تتعلّق بالأمن وبمدى تحمّل البناء القائم لأعباء التّعليق والزيادة عموديا في قدرة حجم البناية لاستقبال المزيد من السكّان أو التّشاطات.

ومن ثمّ فإنّه لا يجوز التّرخيص صراحة أو ضمنا بأعمال التّعليق إلّا إذا كان الهيكل الإنشائي للمبنى القائم وأساساته صالحا لتحملّ التّعليق فإنّ فوات تلك المدد والآجال لا يعني الموافقة أو الحصول على ترخيص ضمني<sup>(1)</sup>.

وعليه فإنّ من حقّ طالب الرّخصة الطّعن في القرار الصّادر من الإدارة كلّما كانت له مصلحة في ذلك، كما يستطيع الغير المتضرّر المعترض منها في حال منحها فعل الشيء نفسه بالإعتراض على مضمون قرار التّرخيص بالبناء، بدءا برفع دعوى استعجاليّة بوقف تنفيذه و انتهاء برفع دعوى إلغاء في الموضوع، بطلب إلغائه بشروطها الشكلية والموضوعية المعروفة في تقنين الإجراءات المدنية والإدارية.

وفي التطبيق العملي، قد يكون الإعتراض على قرار الرّفص أمام جهة الإدارة التي أصدرت القرار عن طريق التّظلم الإداري<sup>(2)</sup> وقد يكون باللجوء مباشرة إلى القضاء الإداري ( المحكمة الإدارية المختصة إقليميا) عن طريق رفع دعوى الإلغاء، كما يجوز للطرف المتضرر من قرار التّرخيص بالبناء منحا أو منعا علاوة على ذلك طلب التعويض عما لحقه من ضرر .

وفي التطبيق القضائي الجزائري، جاء في قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا تحت رقم 62040 المؤرخ في 1990/02/10<sup>(3)</sup> أنه : " ...من المقرر قانونا أن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا

1- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 169.

2- للتوسع ينظر، محمد خليفة الخليلي، التّظلم الإداري، دراسة مقارنة بين قوانين المملكة الأردنيّة الهاشميّة والإمارات العربيّة المتّحدة، رسالة تخرج للحصول على درجة ماجستير 2009، جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا، ص 37.

3- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للنشر، الجزائر، 2002، ص 133.

تزيد عن سنة ، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوباً بعيب الخطأ في تطبيق القانون، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن قدم طلب رخصة البناء ولم يتلق جواباً قطعياً بالقبول أو الرفض، وأن الإدارة الممثلة في شخص الوالي وجهت له رسالة تعلمه من خلالها بأن القطعة الأرضية التي ينوي البناء فوقها محل دراسة، دون أن تتخذ موقفاً يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية.

ومتى كان الأمر كذلك استوجب إبطال القرار الضمني بالرفض".

كما تتحقق حالة الإلغاء هذه - عيب مخالفة القانون - عندما تخالف الإدارة حقوقاً فردية مكتسبة ومثال ذلك أن تسحب الإدارة رخصة البناء بعد أن تولد حقوقاً شخصية مكتسبة.

ومن أمثلة تطبيقات عيب مخالفة القانون حكم الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا<sup>(1)</sup> الذي قضى بإلغاء القرار الإداري الصادر في 13 ماي 1981 من طرف رئيس بلدية القبة لمخالفته المباشرة والصريحة بفكرة الحقوق المكتسبة كصورة من صور وحالات عيب مخالفة القانون وتتلخص وقائع هذه القضية في:

" أن السيد (ب.ل) كان قد استفاد من رخصة بناء: رقم 12 بتاريخ 14 فيفري 1978 وأنه بموجب عقد رسمي مبرم بالجزائر بتاريخ 06 نوفمبر 1976 اشترى قطعة أرض للبناء مساحتها 1090 متراً مربعاً<sup>(2)</sup> تقع في بلدية القبة.

وفي 14 فيفري 1978 حصل المعني على رخصة البناء من مصالح التعمير، وبموجب المادة 13 من هذه الرخصة أخبر المصالح المعنية ببدء أشغال البناء، ولكن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية القبة أصدر قراره بتاريخ 19 ماي 1981 بسحب الرخصة السابقة الممنوحة للسيد (ب.ل) تحت رقم: 12 بتاريخ 14 فيفري مع إرسال إنذار بوقف البناء بتاريخ: 30 ماي 1981، فقام المعني أولاً بتظلم إداري أمام كل من وزير الداخلية ووزير التعمير ووالي الجزائر العاصمة ثم تقدم بدعوى إلغاء ضد قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية القبة الصادر في 19 ماي 1981 أمام الغرفة الإدارية، فأصدرت هذه الأخيرة حكماً قضائياً بتاريخ 27-11-1982 يتضمن إلغاء قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي لمخالفته القانون في صورة مخالفة الحق الشخصي المكتسب، حيث أنه لا يجوز سحب القرارات الإدارية متى ولدت حقوق شخصية مكتسبة لأصحابها".

1- حكم الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، بتاريخ 26/06/1982 في القضية رقم 29432، المجلة القضائية العدد الأول 1990، 188-191.

ب- عيب الإنحراف في استعمال السلطة:

تبتغي الإدارة في تصرفاتها تحقيق المصلحة العامة وإذا ما حادت عن هذا الإطار تكون قد انحرفت بالسلطة، وعموما إن الهيئة التي ترتكب خطأ الإنحراف بالسلطة تتخذ قرارا يدخل في اختصاصها مراعية الأشكال المحددة ولكنها تستعمل سلطتها لأسباب أخرى خلافا لما هو محدد في النصوص القانونية المستند عليها، فمثلا الوزير الذي يرفض الترخيص لأحد الصيادلة بفتح صيدلية في حي معين بسبب تجاوز العدد المطلوب ثم يمنح ترخيصين متتاليين لصيادلة آخرين دون أن يقع خلال تلك الفترة زيادة في احتياجات السكان، بناء على ما تقدم قام القاضي الإداري بناء على طعن مقدم إليه بإلغاء قرار الرفض بسبب الإنحراف بالسلطة لأن الوزير إن كان يملك الإختصاص بالترخيص أو الرفض فليس له أن يرفض لأحد ثم يمنح لآخرين في حين أن الظروف واحدة<sup>(1)</sup> ولإكتشاف الإنحراف بالسلطة فإنه من الضروري البحث عن الدوافع التي ألهمت مصدر القرار، والبحث عن الدوافع الحقيقية التي يفترض أن تكون لتحقيق المصلحة العامة.

وهذا ما دفع موريس هوريو إلى القول: " أن بهذه الوسيلة يتجاوز القاضي رقابة المشروعية ليقوم بتقدير سلوكيات الإدارة، ويبدو بذلك كأنه ضمير الإدارة"<sup>(2)</sup> هذا بصفة عامة.

وتظهر صور الإنحراف في استعمال السلطة في مجال موضوع البحث-رخصة البناء- تحديدا في ما يلي:

1- استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية:

إذا كان الهدف من مختلف القرارات الصادرة في مجال البناء والتعمير المحافظة على المصلحة العامة العمرانية التي أشارت لها المادة الأولى من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فهي قاعدة تلتزم بها الإدارة ولا يحق إصدار قرارات تتعلق بالبناء أو الهدم أو التجزئة تمس بهذا الهدف العام ، فإذا أصدرتها مستهدفة غايات بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية، كانت قراراتها معيبة بعيب الإنحراف بالسلطة ويكون القرار حريا بالطعن فيه بالإلغاء، فإذا أصدرت البلدية مثلا قرارا متعلقا برخصة بناء مصنع في حي سكني لم تراعى فيه الشروط البيئية بشكل دقيق، فإن قرارها قد يعاب بعيب الإنحراف في استعمال السلطة، لأن من مقتضيات حماية المصلحة العامة العمرانية أن تراعى هذه التراخيص حماية البيئة، حتى وإن احترمت إلى حد ما هذا الهدف البيئي من خلال هذا القرار، فإن

1- قضية " casting " قرار مجلس الدولة الفرنسي المؤرخ في 1957/02/02.

2- بدرابنة رقية، مرجع سابق، ص03، للتوسع أكثر ينظر سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 147.

سلطة الإدارة التقديرية الممنوحة لها تكون محل رقابة القضاء الإداري وبالتالي إمكانية إلغاء القرار المتعلق بمنح رخصة البناء، لأن الرهانات البيئية لا بد أن تتغلب على أي رهانات أخرى اقتصادية أو اجتماعية، وقد يكون هدف رجل الإدارة من تجاوز حدود المصلحة العامة تحقيق منافع شخصية أو مالية كمنح الترخيص لوجود علاقة قرابة أو أبوة بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والمستفيد من الرخصة<sup>(1)</sup>.

## 2- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات العمرانية :

من صور الإنحراف بالسلطة مخالفة الإدارة لقاعدة تخصيص الأهداف، حيث أن القانون قد لا يكتفي في كثير من أعمال الإدارة بتحقيق هدف المصلحة العامة في نطاقها الواسع، بل تخصص هدفا معينا تجعله نطاقا لعمل إداري معين، في هذه الحالة لا يجب أن يستهدف القرار الإداري تحقيق المصلحة العامة فحسب وإنما أيضا الهدف الخاص الذي بينه القانون عملا بقاعدة تخصيص الأهداف، أي الإختصاص المشروط (المقيد) للإدارة حيث أن للسلطة الإدارية الإمتناع عن منح الترخيص، أو رفض منح الترخيص بالبناء إذا كان هناك مساس بالموقع وبالترصيف أو بالجوار.

## 3-إساءة إستعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص البناء والهدم:

قد يحدث أن تجد الإدارة نفسها في سبيل سعيها لتحقيق هدف معين مقيدة من حيث الإجراءات التي حددها القانون في هذا المجال، وبالتالي تلجأ لاستعمال إجراءات أخرى غير معقدة وبسيطة وتحقق غرضها، ولكن القانون يكون قد قررها في مجال آخر ولهدف مختلف.

فالإدارة باستعمال إجراءات في غير موضعها ولغير الهدف المحدد لها تكون قد أساءت استعمال الإجراءات وانحرفت بها، ومن ثم تجاوزت السلطة<sup>(2)</sup>.

1- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص171.

2- نفس المرجع، ص173.

### المطلب الثاني: مسؤولية الإدارة عن قرارات الترخيص بالبناء.

إن دعوى التعويض أو المسؤولية الإدارية من أهم دعاوى القضاء الكامل والتي يكون فيها القاضي الإداري متمتعا بسلطات كبيرة، والغرض من هذه الدعوى هو المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن أعمال الإدارة المادية والقانونية.<sup>(1)</sup>

حيث تعد دعوى المسؤولية الإدارية المظهر الثاني من مظاهر تدخل القاضي الإداري الجزائري في مجال ممارسة الرقابة على أعمال الإدارة في مادة التعمير.

وبخلاف دعاوى المشروعية التي تهدف إلى إبطال القرارات التي تتخذها الإدارة، تهدف منازعات المسؤولية الإدارية بالأساس إلى إلزام السلطات الإدارية بدفع مقابل مالي لجبر الأضرار الناجمة عن أعمالها الضارة<sup>(2)</sup>.

### الفرع الأول: أساس المسؤولية.

الأصل أن مسؤولية الإدارة قائمة على أساس الخطأ لأنه لا يمكن إجبار الإدارة على التعويض إلا بناء على أخطائها (أولاً)، إلا أنه أحيانا تقوم مسؤوليتها ولو في غياب الخطأ، وفي الحالة الثانية إما أن يكون الضرر صادرا عن فعل الإدارة بالرغم من كونها لم ترتكب الخطأ، أو أن يكون نشاط الإدارة ذو مخاطر خصوصية<sup>(ثانياً)</sup><sup>(3)</sup>.

### أولاً: المسؤولية على أساس الخطأ.

إن المقصود بالخطأ كأساس لقيام مسؤولية الإدارة هو أن تقوم هذه الأخيرة بعمل مادي أو تصدر قرارا إداريا ويكون هذا العمل أو القرار مخالفا لنصوص القوانين واللوائح التي كان على الإدارة مراعاتها في نشاطها الإداري<sup>(4)</sup>.

كما أنها تعد الأكثر شيوعا في مجال دعاوى المسؤولية، وعن مدى مسؤولية الإدارة وإلزامها بالتعويض عن تبعات الأضرار المترتبة عن قراراتها المتعلقة بتراخيص البناء، على خلاف الإتجاه الذي يؤسس تلك المسؤولية على

1- محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 08.

2- قارة تركي إلهام، مرجع سابق، ص 90.

3- لحسن بن الشيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، الكتاب الأول، المسؤولية على أساس الخطأ، دار الخلدونية، ط 1، 2007، ص 21.

4- بن عبد الوهاب نورية، رخصة البناء و مبدأ المشروعية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2002-

2003، ص 102-21.

أساس المخاطر في مجال المسؤولية الإدارية كقاعدة عامة، فإن كل من القضائيين المصري والفرنسي قد أقامها على أساس الخطأ فيما يتعلق بتراخيص البناء.

وقد ينتج هذا الخطأ إما عن التقدير الخاطئ، أو التصرف غير المشروع للسلطة الإدارية المختصة قانوناً، كأن تكون هذه الإدارة التي وجه لها طلب رخصة البناء قد تأخرت في اتخاذ قرارها وتجاوزت الميعاد القانوني المحدد لها، حيث تعتبر هذه الحالة المتعلقة بموقف رئيس المجلس الشعبي البلدي من طلب رخصة البناء، الأكثر تعقيداً بالنسبة للمعني بالطلب ذلك أن القانون وإن أزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمدة معينة لإصداره القرار المتضمن رخصة البناء، إلا أنه قد يتراخى في إصداره دون مبرر يذكر، ومن أمثلة ذلك ما أكدته الإجتهااد القضائي لمجلس الدولة والذي جاء فيه:

"... حيث أن النص القانوني الذي كان يعتبر أن رخصة البناء مكتسبة في حال عدم صدور المقرر في أجل 60 يوماً والمنصوص عليه في المادة 14 من القانون 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 قد ألغي بموجب القانون 90/29 المؤرخ 01/12/1990..."<sup>(1)</sup>.

وذلك تأكيد من المشرع الجزائري على أن السكوت خارج الميعاد القانوني ودون مصوغ، خطأ يتوجب على الإدارة التعويض عليه<sup>(2)</sup>.

كما يمكن تأجيل البث في الطلب لاعتبارات تتعلق بتحضير المخططات العمرانية أو تغيير مرتقب في القواعد التنظيمية المتعلقة بالتعمير إلا أن هذا التأجيل يجب أن لا يتجاوز مدة أقصاها سنة حسب ما ورد في نص المادة 53 فقرة اخيرة من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير و تسليمها<sup>(3)</sup>.

إلا أنه في الواقع العملي نجد أن التأجيل يمتد لأكثر من المدة المحددة قانوناً مما يشكل ضرراً للمعني بالرخصة ويمنحه الحق في اللجوء للقضاء طلباً للتعويض.

أو في الحالة التي تصدر الإدارة قراراً غير مشروع بوقف أعمال البناء أو الأمر بهدمه، بالرغم من حصول

1- قرار مجلس الدولة الجزائري، رقم 6331 المؤرخ في 04-02-2003، الموسوعة القضائية.

2- محمد بوضياف، مرجع سابق، ص 06.

3- المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25/01/2015، ج.ر.العدد 07، لسنة 2015.

مالك البناء على ترخيص مسبق بذلك من السلطات المعنية<sup>(1)</sup>.

ومن تطبيقات هذه الحالة ما صدر عن مجلس الدولة في القرار التالي ذكره :

" من المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.

ولما كان ثابتا في قضية الحال، أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار، وتخطيطه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بنائه بطريقة فوضوية، رغم أن المستأنف استظهر برخصة البناء محل محضر إثبات حالة، على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية.

وعليه، فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها، مما يتعين إلغاء القرار المستأنف فيه والذي رُفض على أساسه تعويض المستأنف<sup>(2)</sup>.

أما عن شروط التحقيق أو الإعفاء من المسؤولية في مجال البناء والتعمير، فهي نفسها تلك المأخوذة من القانون العام للمسؤولية الإدارية وهي:

### 1- تصرف الضحية:

قد يكون الضحية هو المتسبب بالضرر الذي لحق به، وفي هذه الحالة لا يستحق التعويض إذا كان الضرر ناتجا عن خطئه.

### 2- فعل الغير:

إذا كان الخطأ يرجع إلى شخص ثالث أجنبي عن الضحية أو الإدارة، فمسؤولية الإدارة تختفي تماما، إلا أنه يستثنى من هذه الحالة إذا كان الخطأ شخصا للموظف، وذلك في حالة ارتكابه الخطأ أثناء أداء مهامه وبوسائل المرفق.

1- عزري الزين، مرجع سابق، ص 84.

2- القرار رقم 167252 المؤرخ في 20-04-1998، المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 1998.



3- القوة القاهرة :

حيث تعتبر سببا من أسباب إعفاء الإدارة من المسؤولية، وحتى تكون القوة القاهرة كذلك لا بد من أن تتوافر فيها مجموعة من الشروط وهي:

- عدم إمكانية التنبؤ بالقوة القاهرة.

- عدم إمكانية مقاومة القوة القاهرة.

- أن تكون القوة القاهرة ظاهرة.

إن هذه الشروط تخضع للسلطة التقديرية للقاضي الإداري فهو الذي يقدر بدقة مدى توافرها<sup>(1)</sup>. ومن ثم فإن عدم مشروعية القرار المتضمن رخصة البناء دائما يعتبر خطأ، ولكن التساؤل الذي يثور في هذا الموضوع هل كل حالات لا مشروعية قرار الترخيص بالبناء تولد المسؤولية وتلزم الإدارة بالتعويض؟

بالنسبة لعيب عدم الإختصاص وبالرجوع الى الأحكام العامة، فإن الضرر الناتج عنه غالبا ما يمنح الحق في التعويض، إلا في الحالات التي يكون فيها القرار مبررا من حيث الموضوع .

ومثال ذلك : كأن لا يستوفي الملف المتضمن طلب رخصة البناء الوثائق الضرورية، غير أن القرار الصادر صدر من الوالي، في حين يعود الاختصاص بإصداره لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

أما عندما تكمن اللامشروعية في عيب الشكل أو الاجراءات فلا يمنح طالب الترخيص بالبناء التعويض إلا إذا بين بأن استفاء الشكل أو الإجراء المتخلف من شأنه أن يؤدي إلى عدم اتخاذ القرار الصادر عن الإدارة والذي ألحق ضررا بطالب الرخصة، كأن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا برفض منح رخصة البناء دون الرأي الموافق لمصلحة التعمير<sup>(2)</sup>، فلا يوجد تلازم بين الغاء القرار لعيب الشكل والحصول على التعويض ذلك أن التعويض مقصور على الحالات التي يؤثر فيها الشكل على مضمون القرار.

1- قارة تركي إلهام، مرجع سابق، ص93.

2- بدارنية رقية، محاضرات في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 09، غير منشورة.

أما بخصوص عيب الانحراف بالسلطة الذي يشوب قرار الترخيص بالبناء ، فالقضاء الإداري متشدد في هذه الحالة، وجميع تطبيقاته يعوض على أساسها، إذا ترتب عليه ضرر ثابت وكذلك هو الحال لعيب مخالفة القانون حيث يقر القضاء دوما بالتعويض<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: المسؤولية بدون خطأ.

هناك فئتين للمسؤولية الإدارية بدون خطأ وهي المسؤولية على أساس المخاطر بتطبيقاتها المتعددة أو على أساس المساواة أمام الأعباء العامة وهي حالة لا يمكن إسنادها إلى خطأ مرفقي أو مخاطر غير عادية إذا ينتج عن هذا الوضع تحميل شخص ما عبئا أو ارتفاعا مع استفادة العامة منه.

فهي مسؤولية قائمة بقوة القانون بسبب الضرر الحاصل، فالمتضرر في إطار هذه المسؤولية معفى من إثبات الخطأ، وتجدر الإشارة إلى أن هذه المسؤولية من النظام العام إذ بإمكان المتضرر التمسك بها في أي مرحلة كانت عليها الإجراءات ، وللقاضي أن يفصل من تلقاء نفسه بموجب هذه المسؤولية<sup>(2)</sup>.

### أ- المسؤولية على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة:

إن المساواة أمام الأعباء العامة يعتبر من المبادئ العامة للقانون الإداري، يطبقه القاضي الإداري ولو في غياب النص، بحيث يجد من تحميل أفراد معينين أعباء عامة أكثر من غيرهم، فليس من المساواة أن يتحمل شخص ما ولوحده عبء الأضرار الناتجة عن النشاطات التي تقوم بها الإدارة لتحقيق المنفعة العامة<sup>(3)</sup>.

وتقوم مسؤولية الإدارة حسب هذا الأساس في حال عدم فرض الإدارة احترام قواعد العمران، بحيث تتخذ الإدارة سلوكا سلبيا بالامتناع عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران على كل من يقوم بالبناء

1- جلوي نور الدين وبوخاتي حياة، المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس، 2013-2014، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت.

2- لحسن بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، الكتاب الثالث في المسؤولية بدون خطأ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، ط 1، ص 05

3- قارة تركي إلهام، مرجع سابق، ص 59.

وهنا لا وجود للخطأ، ولا يمكن اعتبار هذا الموقف السلبي خطأ طالما أن أمر القيام بالإجراء من عدمه يعتبر من السلطة التقديرية الإدارة ولكن المسؤولية غير الخطيئة بسبب عدم احترام قواعد العمران تظل قائمة<sup>(1)</sup>.

ومن بين التطبيقات التي أقرها المشرع بنصوص صريحة، في مجال التهيئة والتعمير، التعويض عن قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فالتعويض هنا ليس على أساس الخطأ، وإنما على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.

أما بالنسبة للضرر الناتج عن الإخلال بهذا المبدأ، فيشترط أن يكون الضرر غير عادي وأن يكون خاصا.

هذه القاعدة نلمسها بوضوح في القانون المقارن وبالضبط في القانون الفرنسي في قرار ضد وزارة التهيئة العمرانية والتجهيز والسكن والسياحة بتاريخ 06 مارس 1974، حيث أنه في شتاء 1996-1997، وعلى مقربة من ملكية في الريف الفرنسي تم تشييد كشكين وكذلك سقف بالإسمنت المسلح مخصص لتوقف الحافلة دون رخصة بناء ودون مراعاة قواعد العمران.

تظلم السيد Navarra إلى الوالي شاكيا أمر هذا البناء الفوضوي الذي يقع على بعد 60 سنتمتر من مسكنه والذي تصب مجاري مياهه القذرة جميعا في ملكيته، ولكن الوالي رغم تذكيره مرارا من قبل المعني امتنع عن رفع الأمر إلى السلطات القضائية لطلب تهدم البناء لمخالفته أحكام المادة 84 من قانون العمران والسكن الفرنسي...

وأمام هذا الوضع رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية يطلب تعويضه عن الأضرار التي أصابته من جراء هذا البناء الفوضوي المخاذي لمسكنه فقبلت دعواه من طرف مجلس الدولة الفرنسي .

فأقر مجلس الدولة الفرنسي مسؤولية الإدارة على أساس المسؤولية بدون خطأ لرفع حالة اللامساواة التي أصبح فيها السيد Navarra بالمقارنة مع بقية أفراد المجتمع من جراء الأضرار الخاصة وغير العادية التي تحملها لوحده بسبب عدم سهر الإدارة على فرض احترام النصوص والقواعد المتعلقة بالعمران<sup>(2)</sup>.

1-حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص367 وما بعدها.

2مسعود شيهوب، المسؤولية عن المخاطر وتطبيقاتها في القانون الاداري ، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، ص37.

ب- المسؤولية على أساس المخاطر:

المسؤولية على أساس المخاطر هي رمز المسؤولية بدون خطأ لدرجة تعتبر أحيانا كأنها مختلطة معها. وفي هذه المسؤولية يكون الضرر نتيجة لتحقيق مخاطر رغم عدم وجود خطأ مرتكب من طرف الإدارة والتي ارتأى فيها القاضي الإداري أو المشرع ولعدة أسباب مختلفة أنه من العدل أو الإنصاف أن ينشأ نظام للمسؤولية بدون خطأ لتحميل الإدارة جبر الأضرار التي مست المتضرر منها.

ومن صور هذه المسؤولية، نجد المسؤولية بفعل الأشغال العمومية، بحيث تعتبر المنازعات الناشئة عنها الميدان الأول الممنوح للمحاكم الإدارية نظرا لكثرتها كونها تؤدي إلى الإضرار بالأموال والأشخاص، ويمكن أن تنتج هذه الأضرار إما عند تنفيذ هذه الأشغال، أو بعد إنشاء البنايات العمومية، فلصعوبة إثبات الخطأ هنا طبق القضاء نظرية المخاطر<sup>(1)</sup>.

فقد ينتج عن الأشغال العامة التي تقوم بها الدولة، كالجسور والممرات السريعة مضايقات للجوار أي الأماكن المجاورة لهذه الأشغال، وحتى يكون هناك تعويض لأصحاب هذه المساكن يجب أن يتوافر شرطين:

- يجب أن تتجاوز هذه المضايقات الحالة الطبيعية أي غير عادية.

- أن تؤثر هذه المضايقات على عدد محدود من الناس أي أضرار خاصة.

الفرع الثاني: تقدير التعويض.

أولا: شروط الضرر.

إن الثابت أنه لا مسؤولية بدون ضرر، فلا بد من ثبوت الضرر حتى يستحق المتضرر التعويض ولا يكفي أن يقع الفعل أو التصرف الضار لكي يسأل عنه فاعله، ما لم يكن قد أحدث للغير ضررا<sup>(2)</sup>، هذا في إطار المسؤولية بوجه عام . أما بخصوص الضرر الموجب للتعويض في إطار المسؤولية الإدارية تتحمل الإدارة مسؤولية إصلاح الأضرار الناتجة عن جميع قراراتها غير المشروعة ومنها تلك المتعلقة بالبناء والتعمير ، كما أن مسؤوليتها تقوم حتى وإن كانت القرارات مشروعة وسببت ضررا للغير.

1- قارة تركي إلهام، مرجع سابق، ص 101 .

2- علي علي سلميان، النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، بن عكنون، الجزائر، ص 162.

وما تجدر الإشارة إليه وعلى خلاف بعض النظم القانونية التي تقدر مدى مسؤولية الإدارة عن أعمالها بالنظر إلى إهمالها في فرض رقابتها على النشاط الفردي باعتبارها سلطة ضبط إداري، فإنه في التشريع الجزائري لم يرد أي نص خاص ينظم موضوع التعويض، وبذلك فإن إرادة المشرع هي إخضاعها للأحكام العامة للمسؤولية الإدارية عن أعمالها الضارة بالغير<sup>(1)</sup> وحتى تقوم مسؤولية الإدارة العامة لا يكفي توافر الخطأ أو الخطر أو الإخلال بمبدأ المساواة أمام الاعباء العامة، بل يجب أن يسبب ذلك ضرراً للطاعن.

ويعرف الضرر عموماً بأنه اعتداء على حق شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق أو هو " الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له، أو بحق من حقوقه"<sup>(2)</sup>.

على أن الضرر الموجب للمسؤولية في مجال العمران، لا بد أن تتوافر فيه مجموعة من الشروط هي:

#### أ- يجب أن يكون الضرر حقيقياً:

إذا أثبت الضحية حقيقة الضرر، إلا أنه لا يمكن إعطاء تعريف إيجابي للضرر الحقيقي، وهذا ما جعل القضاء الفرنسي يلجأ إلى التحديد السلبي، وذلك بإيراد بعض الأمثلة التي تنعدم فيها صفة الضرر الحقيقي وهي كالتالي:

#### 1- المساوى العادية للحياة العمرانية:

لا تشكل المساوى التي تنتج عن السير العادي للحياة العمرانية أضرار حقيقية، وذلك راجع إلى الحياة الاجتماعية المعاصرة التي تفرض تحمل العديد من المضايقات والمساوى دون المطالبة بتعويض عن هذه الأضرار التي قد تلحقها من جراء الأعمال التنظيمية للبلديات في إطار تدخلها لضبط السوق العقارية. فهنا صورة الضرر الحقيقي منعدمة ، وبالتالي مسؤولية الإدارة غير قائمة لا على أساس الخطأ ولا بدون خطأ<sup>(3)</sup>.

#### 2 - إلغاء قرار رفض غير شرعي :

بالنسبة لإلغاء قرار غير شرعي للرخصة ، فإن القضاء الفرنسي يقرر مبالغ صغيرة للتعويض.

1- عزاي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 648.

2- عزيزي الزين ، مرجع سابق، ص 83-84.

3- نفس المرجع، ص 85.

أما عن حالة عدم المشروعية لعيب الشكل أو الاختصاص, فإنها ليس كلها موجبة للتعويض. فالقاضي الإداري يتدخل من أجل فحص التنظيم المعمول به في هذا المجال، لأن الضرر الناتج عن رفض الترخيص لا يعتبر شرطا كافيا للتعويض لأنه ليس ضررا حقيقيا.

أما في القضاء الجزائري فإنه لا توجد أحكام تقرر هذا الشرط للضرر على حد علمنا<sup>(1)</sup>.

### ب- أن يكون الضرر ثابتا ومباشرا:

بالإضافة إلى الشرط السابق، يجب أن يتوافر في الضرر الثبات وأن يكون مباشرا، وذلك على الشكل التالي:

#### 1- الضرر الثابت:

ويقصد بذلك أن يكون الضرر مؤكدا، فوجود الضرر هو الذي يبرر الحق في التعويض، غير أن خاصية التأكيد لا تعني أن يكون الضرر حاليا بالضرورة لأن الضرر المستقبلي قابل للتعويض إذا كان محقق الوقوع.

#### 2- الضرر المباشر:

يكون الضرر مباشرا إذا كان نشاط الإدارة هو السبب المباشر فيه. أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ أو نشاط الإدارة، والسبب المباشر هو السبب المنتج والمألوف الذي يحدث الضرر في العادة. أما السبب العارض غير المألوف الذي يحدث عرضا في تسلسل غير مرتب الأحداث, فلا يكفي لتقرير المسؤولية<sup>(2)</sup>.

ومن أمثلة ذلك القرار الذي صدر عن المحكمة الإدارية الجزائرية في سنة 1966، حيث أن الشركة المدعية تطلب التعويض عن الضرر بسبب أشغال البناء التي تم القيام بها لمدة طويلة بشكل غير مألوف، والتي ترتب عنها انخفاض في إيجارات المساكن و استحالة الدخول الى مركب الشركة، حيث أجابت المحكمة الإدارية بخصوص الحالة الاولى بأنه من غير الثابت أن الضرر المثار يمكن نسبته إلى الأشغال محل النزاع, لأنه آنذاك حصل انخفاض عام في جميع الانجازات، ومن الصعب إثبات علاقة مباشرة بين الأشغال والضرر.

1- قارة تركي إلهام، مرجع سابق، ص 09.

2- عزري الزين، مرجع سابق، ص 89.

أما الحالة الثانية، فهناك بالفعل علاقة مباشرة مع الأشغال مما يترتب عنها حق التعويض<sup>(1)</sup>.

### ج- أن يكون الضرر خاصا وغير عاد:

تكمن الطبيعة الخاصة للضرر في خصوصية الضرر في إصابته لفرد واحد أو لعدد محدود من الأفراد، فإذا كان للضرر مدى واسع فإنه يشكل عبئا عاما يتحمله الجميع مانعا بذلك الحق في التعويض<sup>(2)</sup>.

كذلك فإن الضرر الذي يترتب المسؤولية الإدارية غالبا ما يكون ضرا ماديا، غير أنه يمكن للقاضي في مجال البناء والتعمير أن يقضي بالتعويض للمدعي عن باقي الأضرار التي يثبت حدوثها له متى كانت ناتجة مباشرة عن التصرف الخاطئ للإدارة، كما يمكنه أن يقضي بالتعويض عن الأضرار المعنوية اللاحقة بالجمعيات اذا كان من ضمن أهدافها و برامجها حماية المحيط و البيئة<sup>(3)</sup>.

### ثانيا: إصلاح الضرر:

إذا تقررّت مسؤولية شخص ما اتجاه شخص آخر، فيتوجب عليه إصلاح الضرر الذي أصاب المضرور أو الضحية على أن نظام إصلاح الضرر يختلف من حيث الشكل فقد يكون إما إصلاحا عينيا، أي بإعادة الشيء إلى ما كان عليه سابقا، وهذا يتعلق بالأضرار المادية القابلة للإصلاح، وقد يكون الإصلاح بمقابل، أي التعويض الذي يتمثل في حصول المضرور على مبلغ من المال يتناسب مع الضرر الذي تعرض له. كما أن التعويض يمكن أن يكون كليا أو جزئيا، كما قد يكون التعويض إما على شكل مبلغ مال يدفع للمضرور كاملا ودفعة واحدة أو على شكل عائد دوري.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن إصلاح الضرر يثير في هذا المجال مشكل تحديد تاريخ تقييم الضرر والمبدأ أن القاضي يقيم الضرر ابتداء من يوم حصوله وليس من يوم النطق بالحكم، هذا بالنسبة للأضرار التي تصيب الأموال أما بالنسبة للأضرار التي تصيب الأشخاص فيتم تقييم التعويض من يوم النطق بالحكم<sup>(4)</sup>.

1- أحمد محبو، مرجع سابق، ص 241 .

2- نفس المرجع، ص 244 .

3- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 145.

4- مراد بدران، محاضرات في المنازعات الإدارية، أقيمت على طلبة السنة الثالثة، ليسانس علوم قانونية وإدارية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان،

2008-2009، نقلا عن قارة تركي إلهام، مرجع سابق، ص 102.

وعند تحديد القاضي للقيمة النهائيّة للتّعويضات يجب عليه أن يأخذ بعين الاعتبار التّعويضات التي يمكن أن يمنحها المؤمن للضحّيّة وللمؤمن أن يحلّ قانونا محلّ الضحّيّة في حقوقها.

وبالإضافة لذلك فإنّه هناك حالة أخرى للحلول إلّا أنّها تكون لمصلحة الإدارة وذلك في حالة تسليم شهادة مطابقة البناء بفعل خاطئ، فتحلّ السلطة العامّة هنا محلّ المشتري للمطالبة بالتّعويضات التي منحتها للمشتري على أن يقوم القاضي بخصم الأرباح التي جناها الباني من عدم المشروعيّة التي منحت بها الرّخصة من مبلغ التّعويض.



## المبحث الثاني

## اختصاص القاضي العادي بنظر منازعات رخصة البناء.

إن منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني هي تلك التي ينازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص - أثناء تنفيذ رخصة البناء - حول مدى احترام أحكام وبنود رخصة البناء ، كالتعدي على الأملاك المجاورة أو الإضرار بحقوق الغير من الجوار، بشرط أن تلحق ضررا شخصيا ومباشرا بالغير طبقا لقواعد القانون المدني الجزائري ، وأن لا ينازع هؤلاء شرعية الرخصة أو في محتواها، الأمر الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء ، فالمسؤولية المدنية هي إلزام المدين بتعويض الغير الذي ترتب على إخلاله بالتزام يقع عليه<sup>(1)</sup>، على أن هذه المسؤولية قد تكون عقدية، ومن ذلك مثلا المسؤولية التي تقوم بين المالك والمستأجر المتضرر من عمليات البناء لوجود علاقة عقدية تربط بينهما، وقد تكون المسؤولية تقصيرية ومصدرها العمل غير المشروع ومثال ذلك: الضرر الذي يصيب أحد المارة من جراء عمليات البناء أو الهدم<sup>(2)</sup>.

## المطلب الأول: المسؤولية المدنية في مجال التراخيص بالبناء.

من أجل التعرف أكثر على المسؤولية المدنية في مجال البناء، فإنه سيتم التعرض إلى عناصر دعوى المسؤولية المدنية المتعلقة برخصة البناء ( الفرع الأول)، ثم التعرض إلى إحدى التطبيقات الشائعة في هذا المجال وهي المسؤولية عن تهم البناء<sup>(3)</sup> (الفرع الثاني).

## الفرع الأول: عناصر دعوى المسؤولية المدنية المترتبة عن أعمال البناء.

تتمثل عناصر الدعوى في هذا المجال في المدعي المضرور من عمليات البناء ( أولا)، والمدعى عليه (ثانيا)، إلى جانب سبب الدعوى وموضوعها ( ثالثا).

1- بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام، د.م.ح، الجزء الثاني، ط2007، 1، صص04.

2- نفس المرجع، ص07-08.

3- قارة تركي إلهام، آلية الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص104.

أولاً: المدعي المضرور من عمليات البناء.

المدعي في دعوى المسؤولية المدنية هو المضرور،<sup>(1)</sup> والمضرور بمناسبة عمليات البناء يتمثل عادة في الغير الأجنبي عن العملية تماماً، إلا أنها قد تصيب الأشخاص الذين لهم صلة بالعملية نفسها، وهذا ما سيتم التعرض له فيما يلي:

أ- الغير (الأجنبي عن عمليات البناء).

الغير هو الأجنبي عن عملية البناء، ويتمثل في المارة والجيران الذين تضرروا من عمليات البناء التي يقوم بها صاحب البناء، وتعويضهم عن تلك الأضرار يكون طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية.

### 1- المارة :

إن الضرر الذي يصيب المارة من جراء عمليات البناء قد يقع إما على أجسامهم أو أموالهم، ففي الحالة الأولى كأن يسقط على أحدهم مثلاً شيء من تلك الأشياء التي تستخدم في التشييد، أما الثانية كأن تسقط مثلاً: إحدى أدوات التشييد على سيارة أحدهم، وللمار المتضرر الرجوع على مالك البناء على أساس المسؤولية الشيئية (حارس الشيء) ، ومن ذلك أيضاً وضع مواد وأدوات البناء في مكان غير معد لذلك فتسبب ضرراً لأحد المارة، أو انفجار إحدى الآلات حتى وإن أدى ذلك الانفجار إلى تدمير البناء<sup>(2)</sup> ففي هذه الحالة تثور مسؤولية حارس الأشياء والمتمثل في طالب رخصة البناء.

وما تجدر الإشارة إليه هو أنه في حالة ما إذا اتخذ الحارس الاحتياطات اللازمة بهدف منع إصابة الغير بأضرار بسبب عمليات البناء، والتي تفرضها بنود رخصة البناء ومن ذلك ما نصت عليه المادة 60 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها:

" يضع المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه، ومساحة القطعة الأرضية، كما ينبغي أن تشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة... " أو كتابة لافتة لتحذير المارة بعدم الاقتراب مثلاً ومع ذلك يصاب المارة بأضرار

1- فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، 2009، ص228.

2- عزراوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 681.

معينة، فإن محكمة النقض المصرية في هذا الصدد استقرت على مبدأ عام، هو أن خطأ المضرور هو العامل الأول في إحداث الضرر الذي أصابه بالغاً بذلك قدراً من الجسامة بحيث يستغرق خطأ المسؤول، وعليه فإنه يعفى من المسؤولية على أن ذلك يخضع لسلطة القاضي تحت رقابة محكمة النقض<sup>(1)</sup>.

## 2- الجيران:

يعتبر الجار من الغير بالنسبة لعمليات التشييد والبناء، على أن الضرر يمكن أن يصيب مصالحه المادية (تلف الأموال مثلاً، تخدم منزله المجاور لصاحب البناء بسبب الأعمال التي يقوم بها...)، أو مصالحه الأدبية (كالإزعاج بسبب الضجيج، أو الغبار المتناثر...).

ومن أجل إصلاح الضرر الذي يصيبه فإنه يرجع على صاحب رخصة البناء بالتعويض على أساس مسؤولية حارس البناء، كما هو الحال في حالة المارة بالإضافة إلى أن المشرع قد ميز الجار بوضع خاص يتعلق بنظرية مضار الجوار غير المألوفة، وفي هذا الصدد نصت المادة 691 من القانون المدني الجزائري<sup>(2)</sup> على ما يلي:

"يجب على المالك أن لا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.

وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة، غير أنه يجوز له إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف، وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات، وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له".

ومن هنا يمكن القول بأنه من الطبيعي أن تسبب عمليات البناء بعض المضايقات للجيران كالضجيج والأتربة، إلا أنه إذا تجاوزت تلك المضايقات الحد المألوف، فإن ذلك سيكون محلاً للمساءلة، ومن ذلك أن تستمر الأعمال المتعلقة بالبناء إلى ساعات متأخرة من الليل على نحو مزعج ومقلق للراحة<sup>(3)</sup>، على أن تحديد المضار غير المألوفة هي من اختصاص قاضي الموضوع، مستعينا في ذلك بالعرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين، وكذلك الغرض الذي خصصت له<sup>(4)</sup>.

1- قارة تركي إلهام، مرجع سابق، ص106.

2- القانون المدني الجزائري 75-58، ج.ر العدد 78 لسنة 1975 المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13مايو سنة 2007 .

3- قارة تركي إلهام، مرجع سابق، ص107.

4- قرار رقم 90943 المؤرخ في 14/06/1992، المجلة القضائية، 1995، العدد الأول، ص101.

على أن المسؤولية عن مضرار الجوار إذا تجاوزت الحد المألوف، فإنها تتركز على أساس الضرر وليس على أساس إثبات الخطأ<sup>(1)</sup>.

### ب- الأشخاص الذين لهم صلة بعمليات البناء:

إن الأضرار الناجمة عن عملية البناء أو بمناسبةها، قد تصيب كذلك الأشخاص الذين لهم صلة بالعملية ذاتها، ومن هؤلاء: المستأجر والمالك نفسه وأفراد أسرته وذلك على النحو التالي:

#### 1-المستأجر:

إن الأضرار التي قد تصيب المستأجر بمناسبة عمليات البناء، تكون إما قبل تسلمه الوحدة السكنية أو بعد ذلك على الشكل التالي:

#### - الأضرار التي تصيب المستأجر قبل تسلم العين المؤجرة:

يعتبر المستأجر في هذه الحالة من الغير، وتطبق عليه نفس الأحكام السالف ذكرها المتعلقة بالغير الأجنبي عن عمليات البناء، ومن ذلك مثلا: أن يصاب المستأجر خلال ترده على العين المراد تأجيرها، في فترة البناء للإطمئنان والمعاينة، ولكونه من الغير فإنه يستطيع الإستناد على أحكام المسؤولية التقصيرية في حق حارس البناء فالمستأجر ليس له الحق بأن يحتج بالعقد ليطبق أحكام المسؤولية العقدية، كون أن عقد الإيجار لم يدخل بعد في طور التنفيذ.

كما أن العين المؤجرة لم تسلم له بعد، بالإضافة لكون الضرر الذي أصابه ليس ناشئا عن الإخلال بالالتزام بالصيانة، وإنما ناتج عن الإخلال بالحراسة<sup>(2)</sup>.

#### - الأضرار التي تصيب المستأجر بعد تسلم الوحدة العين المؤجرة:

إذا أصيب المستأجر مثلا بأضرار بسبب أعمال البناء أو تدممه، بعد تسلمه للعين المؤجرة فإن المستأجر في هذه الحالة يستند على أحكام المسؤولية العقدية لأن الضرر هنا هو ناجم عن الإخلال بإحدى الالتزامات الناشئة

1- القرار رقم 345069 المؤرخ في 12/04/2006 ، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2006، ص 383.

2- قارة تركي الهام، مرج سابق، ص108.

عن عقد الايجار والمتمثلة في الالتزام بالصيانة<sup>(1)</sup>.

## 2- المالك وأفراد أسرته:

إذا ما أصيب المالك أو أحد أفراد أسرته بأضرار، وكان المالك هو حارس البناء، فإن الخطأ هنا يكون مفترض في جانب المالك نفسه، والافتراض هنا يكون لمصلحة المضرور، و للمضرور مطالبة صاحب الترخيص بالبناء بالتعويض لجر الضرر الذي تسبب في حدوثه .

وللمالك المضرور الحق في أن يرجع على التابع وهو العامل لديه، والذي يكون المتسبب المباشر في هذا الضرر، على أن يثبت الخطأ في جانب العامل، و في كل هذا يشترط أن يكون الخطأ جسيماً<sup>(2)</sup>.

## 3- المقاول أو المهندس المشرف على عملية البناء:

إن المضرور الذي أصابه ضرر نتيجة خطأ تقصيري مرتكب من طرف المهندس أو المقاول، يحق له مطالبتهما بالتعويض باعتبارهما مسؤولان عن الخطأ الذي ارتكباه، على أن يلقي على عاتقه عبء إثبات الخطأ المرتكب.

ومن أمثلة الأخطاء التي قد ترتكب من طرف المقاول أو المهندس:

إهمال المقاول في اتخاذ الاحتياطات الفنية الضرورية لحماية المباني المجاورة مما يؤدي إلى تصدعها واختيارها<sup>(3)</sup> وفي ذات الشأن أيدت محكمة النقض الفرنسية في أحد أحكامها حكم الإستئناف الذي كان قد أدان المهندس والمقاول بتضامن مع صاحب البناء عن الضرر الذي أصاب الجار من جراء القيام بعملية الحفر<sup>(4)</sup>.

وكذلك في حالة عدم احترام المهندس القوانين و اللوائح التي تنظم البناء وعدم الإلتزام بها وكانت مقترنة بضرر أصاب الغير هنا تقوم مسؤولية المهندس تقصيرياً ويحق للغير التمسك بها والمطالبة بالتعويض.

1- نفس المرجع ، ص 109.

2- المادة 137 من القانون المدني الجزائري بالأمر 58-75 المعدل والمتمم بالقانون 10-05 التي نصت على أنه : " للمتبع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيماً " .

3- قصاص فتيحة، علايلي فاطمة، المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري عن صلاحية البناء، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس في العلوم القانونية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2006-2007، ص 41.

4 - مرجع سابق، ص 42.

كما تقع على المهندس المسؤولية الكاملة في حالة استجابته ورضوخه للأوامر الصادرة من رب العمل مع علمه بأنها مخالفة للقوانين المعمول بها، أوفي حالة وضع تصاميم بالمخالفة لخطوط التنظيم، أو سمح بالبدء في التنفيذ قبل أن يكون رب العمل قد استخراج رخصة البناء. (1).

غير أنه يمكن للمهندس أن يتحرر من مسؤوليته عن الأضرار التي تصيب الغير إذا أقام الدليل عن أن الضرر يرجع لخطأ ارتكبه رب العمل وحده (2).

كما أن المقاول باعتباره متبوعا يكون مسؤولا عن خطأ تابعيه، أي عماله الذين يستعين بهم لأداء العمل المعماري محل المقاولة اتجاه الغير المصاب بهذه الأضرار بما أن الخطأ ارتكب أو وقع في حالة تأديتهم لأعمالهم أو بمناسبةها.

أما بالنسبة لمسؤوليته اتجاه مقاوليه من الباطن فإنها لا تقوم على أساس مسؤولية المتبوع عن أخطاء تابعه، لأن قيام هذه العلاقة أساسها عقد المقاولة (3).

ومن بين بعض الحالات التي يأخذ فيها المالك حكم الغير :

1-الأضرار التي تصيبه في موقع البناء.

2-الأضرار التي تصيب المالك في أمواله التي لا صلة لها بعمليات البناء كتلك التي تصيب سيارته.

كما أن المقاول يعتبر مرتكبا لخطأ عقدي في مواجهة رب العمل إذا أحل بالتزاماته المفروضة عليه بموجب عقد المقاولة (4).

1- مدوري زايدي، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع: قانون المسؤولية المهنية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، ص 67.

2- نفس المرجع، ص 42.

3- علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 46.

4- مدوري زايدي، مرجع سابق، ص 68.

ثانيا: المدعى عليه في دعوى المسؤولية المدنية:

إن المدعى عليه هو المسؤول الذي ترفع ضده الدعوى بصفته مسؤولا عن فعله الشخصي أو مسؤولا عن الغير أو عن الشيء الذي هو تحت حراسته.

أما عن المسؤولية المدنية في مجال البناء، فإن المدعى عليه هنا هو حارس البناء أي صاحب رخصة البناء أو المقاول، كما قد يكون حارس الأشياء المتعلقة بالبناء المدعى عليه.

غير أن دعوى التعويض تسقط بمضي 15 سنة من يوم وقوع الفعل الضار، أي أنه إذا لم ترفع الدعوى ضد المدعى عليه في أجل 15 سنة يتحرر من المسؤولية ويسقط بالمقابل حق المضور في التعويض<sup>(1)</sup>.

ثالثا: سبب الدعوى وموضوعها.

إن سبب الدعوى وموضوعها، هما عنصران من عناصر الدعوى القضائية إلى جانب المدعي المضور والمدعى عليه، المراد الحكم عليه بالتعويض وذلك على الشكل التالي:

أ- سبب الدعوى:

السبب هو الواقعة القانونية أو التصرف القانوني الذي تولد عنه الإلتزام أو الحق، فهو إذن الأساس القانوني الذي يبنى عليه الطلب سواء كان السبب يستند على عقد أم تصرف بإرادة منفردة، أم فعل غير مشروع أو نص قانوني فالضرر في مجال المسؤولية المدنية عموما، وفي مجال البناء والتعمير خصوصا هو سبب الدعوى، إذن أنه "حيث لا ضرر لا مصلحة و حيث لا مصلحة فلا دعوى"، فالسبب في الدعوى المرفوعة من المدعي الضرر الذي أصابه في حق من حقوقه، أو في مصلحة مشروعة له<sup>(2)</sup>.

1- المادة 133 من القانون المدني الجزائري الأمر 75-58.

2- فاضلي إدريس، مرجع سابق، ص 228.

ب- موضوع الدعوى:

إن موضوع الدعوى أو محلها، هو ما يطلبه المدعي في دعواه، أي ما يطلب اقتضاه منه أو في مواجهته، فالقاضي ملزم بأن يقضي بما طلبه منه المدعي، أو بأقل من ذلك فهو من بين المبادئ الراسخة والثابتة في ميدان القضاء والتي لا يجوز الحكم خلافها.

الفرع الثاني: المسؤولية عن تهدم البناء.

يدفعنا الحديث عن أحكام المسؤولية الناجمة عن تهدم البناء إلى التطرق لشروط هذه المسؤولية، ثم أساسها ووسائل دفعها، على أن التشريع الجزائري منح لمن هو مهدد بضرر نتيجة التهدم المتوقع للبناء دعوى وقائية في هذا المجال<sup>(1)</sup>.

أولاً: شروط المسؤولية عن تهدم البناء.

أ- تهدم البناء:

يقصد بتهدم البناء، تفكك الأجزاء المكونة للبناء عن بعضها البعض وانفصالها عن الأرض. ويعرف كذلك بأنه انهيار البناء أي سقوط أجزائه أو بعضها ومثال ذلك: سقوط حائط منزل أو شرفة عمارة، أو سقوط المنزل بأكمله.

وما تجدر الإشارة إليه هو أنه يخرج من هذا الموضوع تهدم البناء الذي يقع بإرادة المالك ليتفادى خطر إنهاره، أو ليقوم بتشديد بناء آخر أو لغيرها من الأسباب وهذا ما تشير إليه المادة 140 من القانون المدني الجزائري<sup>(2)</sup>.

ب- ملكية البناء:

إن المالك -طالب رخصة البناء- هو المسؤول عما يحدثه البناء من ضرر للغير، بحيث متى كان هناك ضرر فالضحية لا يجد أي صعوبة في تحديد المسؤول عن تهدم البناء، فإن تقييد أحكام رخصة البناء وقواعد التعمير

11- قارة تركي إلهام ، مرجع سابق، ص110-

2-المادة 140 من القانون المدني الجزائري ، ج ر العدد 78 لسنة 1975 المعدل والمتمم بموجب القانون 07-05.



فستتجنبه حدوث أضرار كهذه، كما أن قوانين البناء والتعمير تتطلب من المالك الحصول على رخصة بالهدم تمهيدا للبناء أو الترميم، حيث أن هذه الرخصة تمنح في حدود التنظيم المعمول به للحفاظ على الأرواح والأموال وإنجاز العملية بمقتضاياتها التقنية والهندسية المطلوبة.

ومسؤولية مالك البناء قائمة لأنه يفترض فيه أنه يقوم بالسيطرة الفعلية على البناء، وهو المتصرف في أمره،

سواء كان المالك شخصا طبيعيا أو شخصا اعتباريا<sup>(1)</sup>.

ومالك البناء طبقا للتشريع الجزائري، هو من اشتراه وقام بتسجيله و شهره طبقا الأحكام القانون المدني حيث تجدر الإشارة أن المادة 34 من المرسوم 176/91 الملغى: " تنص على أن مشتري العقار لا يخول له إكمال البناء في إطار الرخصة الممنوحة للمالك السابق ، بل فرض عليه المشرع طلب رخصة جديدة"<sup>(2)</sup> .

ويدخل كذلك في حكم المالك من يقيم المنشآت على أرض الغير، سواء كان ذلك بحسن نية أو سوء نية، بما أن صاحب الأرض لم يطلب إزالتها ولا استبقائها وهذا عملا بأحكام المادة 784 وما بعدها من القانون المدني الجزائري.

كما أن الرهن لعقاره رهنا حيازيا، يبقى مالكا للعقار حتى ولو انتقلت حيازته للدائن المرهن، وبالتالي يضل الرهن المسؤول عن تهم البناء تطبيقا لنص المادتين 953-954 من القانون المدني الجزائري إذا ما حدث ضرر للغير من جراء تهم البناء، حيث قضت المادة 140 من القانون المدني الجزائري أن قيام مسؤولية مالك العقار تكون إذا ما كان التهم بسبب إهمال في الصيانة أو عيب فيه<sup>(3)</sup>، وهذا ما جعل المشرع يضم إلى الوثائق المطلوبة للحصول على رخصة البناء تأشيرة المهندس وكذلك الرأي الموافق لمصلحة التعمير والبناء باعتبارها هيئة تقنية .

ويكفي أن يكون التهم جزئيا، إذا لا يقصد به خرابه التام على أن يكون التهم راجع للبناء ذاته، وأن يقع فعلا.<sup>(4)</sup>

1- بلحاج العربي، النظرية العامة في الالتزام في ق.م.ج، مرجع سابق، ص417.

2- اعرم الشريف آسيا، فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء ، جامعة مديّة، ص04 .

3-فاضلي إدريس، مرجع سابق، ص269.

4- نفس المرجع، ص270.

ثانيا: أساس المسؤولية :

متى اجتمعت الشروط الواجب توفرها ليقام المسؤولية الناشئة عن تهم البناء، قامت مسؤولية المدعى عليه وهو مالك البناء الذي في أغلب صور هذه المسؤولية هو طالب رخصة البناء ، حيث أن الأشغال التي يقوم بها أو من المفترض القيام بها قد سببت ضررا للغير وبالتالي يقع عليه الإلتزام بتعويض من كان سببا في حدوث ضرر له (15).

وبناء على ما تقدم ما هو الأساس المعتمد في تحديد هذه المسؤولية ؟

فبالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجد أن مسؤولية مالك البناء تقوم على الخطأ المفترض أي مجرد تهم المبنى دليل على إهمال صاحبه، كما أن مالك البناء قد لا يلتزم بأحكام رخصة البناء وكميات المواد، والتصاميم المعمارية وهو الخطأ المفترض في مواجهته .

ولكن يمكن إثبات عكس ذلك، إذا لم يحدث التهم نتيجة إهمال صاحب البناء ولكن السبب راجع الى تدخل الغير أو الغش من المهندس أو المقاول وبذلك ينفي العلاقة السببية بين الخطأ المفترض المنسوب له والضرر الذي وقع للمتضرر .

ثالثا: الدعوى الوقائية.

لم يكتفي المشرع الجزائري بالنص على المسؤولية عن تهم البناء، بل أضاف إلى ذلك حكما وقائيا لمواجهة حالة لا يكون فيها البناء قد تهم فعلا<sup>(1)</sup> بل يكون مهددا بالتهم في جزء منه، أو في مجموع أجزائه.

فلقد أجاز القانون المدني لمن يهدده ضرر من جراء تهم البناء، أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية لدرء ذلك الخطر، إلا أنه إذا لم يقم المالك بذلك جاز له أن يحصل على إذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه، وهذا وبناء على ما سبق ذكره، يجوز لمن يتهدده ضرر متوقع لتهم مبنى في مجموعه أو في بعض منه أن يلجأ إلى القضاء بأن يرفع دعوى قضائية ليس الغرض منها التعويض، وإنما مطالبة المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الوقائية والإصلاحات الضرورية لدرء الخطر الذي يهدده من جراء عملية البناء، وفي حالة عدم

1- المادة 3/140 من القانون المدني الجزائري 58-75.

استجابة مالك البناء لذلك، للمحكمة أن تأذن لمن هو مهدد بالضرر إتخاذ هذه التدابير الوقائية على نفقة المالك<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: اختصاص القاضي الجزائري بالنظر في مخالفات رخصة البناء.

يعتبر انتهاك قواعد التهيئة والتعمير عموما ولرخصة البناء خاصة أساسا لقيام المسؤولية الجزائية حال مخالفتها، لأنها تهدف إلى تحقيق مصلحة اجتماعية واقتصادية وسياسية...

الأمر الذي تجسد عبر مراحل وسياسات تشريعية متعاقبة بدءا بالقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومرورا بالمرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، وانتهاء بالقانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها...

غير أن الدعاوى الجزائية في مجال رخصة البناء تتميز بقدر من الذاتية و الخصوصية سواء تعلق الأمر بطبيعة هذه الجرائم أو بطرق المتابعة وإجراءاتها، أو التدابير والعقوبات المقررة لها.

### الفرع الأول: المخالفات المتعلقة برخصة البناء.

#### أولا : المخالفات المقررة بموجب القانون 29/90<sup>(2)</sup>.

تنص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 على ما يلي:

"يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ، ويمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود".

إن المادة 77 المذكورة أعلاه تعد الركن الشرعي لجرائم التهيئة والتعمير منها الجرائم المتعلقة برخصة البناء خاصة، إلا أن هذا النص الجزائري قد جاء عاما و غير واضح و م يحدد بدقة ماهي هذه الأفعال الجرمية و لتفادي

1- بلحاج العربي، مرجع سابق، ص426.

2 - القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 01/12/1990، ج.ر. العدد 52، لسنة 1990.

هذا العيب تدخل المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المؤرخ في 18/05/1994 في مادته الخمسون (50)<sup>(1)</sup>.

ثانيا: الجرائم المقررة بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/94<sup>(2)</sup>.

لقد حصر المشرع الجزائري من خلال المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، مخالفات الترخيص بالبناء في أنواع ثلاثة:

#### أ- تشييد بناية دون رخصة:

اشتراط المشرع لإقامة بناء أو تغييره استخراج رخصة بذلك من الجهة المختصة، و إلا عد ذلك مخالفة

يتوجب إخضاع القائم بها للعقوبات المقررة قانونا<sup>(3)</sup> لهذه المخالفة.

عرفت هذه الجريمة على أنها إنشاء مبان ومنشآت جديدة أو إقامة أعمال مثل: الأسوار و السياجات وما شابهها أو توسعة أو تعديل أو تدعيم أو إجراء أو هدم المباني تعديلات قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة المختصة وفقا لما تملية قوانين التهيئة و التعمير<sup>(4)</sup>.

كما عرفت على أنها تنفيذ الأشغال أو استعمال أرض دون رخصة بناء في مجال يفرض فيه الحصول على رخصة بناء مسبقة.

1 - - المرسوم التشريعي 07-94، المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ج.ر. العدد 32، لسنة 1994.

2 - نفس المرسوم التشريعي 07-94، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

3 - مخاربة البناءات غير المشروعة قبل صدور القانون رقم 29/90، عمد المشرع إلى تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وجعل البنائات مطابقة لقواعد التعمير، من خلال المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عامة أو خاصة كانت محل مباني غير مطابقة للقوانين المعمول بها، ج.ر، العدد 34، يراجع في ذلك عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2003، دار هومة، الجزائر، ص 37-39.

4 - عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، مرجع سابق، ص 09.

أما بخصوص أركان الجريمة فهي تتم بتوافر الركن المادي الذي يشترط لقيامه إنجاز أشغال البناء دون وجود ترخيص بذلك ، إضافة للركن المعنوي الذي يتحقق بمجرد بدء أشغال البناء دون ترخيص متعمداً ذلك أو عازماً على إخفاء الأمر على السلطات المعنية بمراقبة المخالفات.

### ب- تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء:

اشتراط المشرع عند تشييد البناء الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة، وكل بناء مخالف لأحكام رخصة البناء لا يراعي المواصفات القانونية والتقنية للمطابقة ، يعرض صاحبه للمتابعة الجزائية. وعرفت هذه الجريمة على أنها هي تلك التي لا يراعي فيها المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند إليه التنفيذ، الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف<sup>(1)</sup>.

وعلى حائز رخصة البناء الإلتزام بأحكامها للمحافظة على سلامة المبنى و الأرواح و كذا الممتلكات المجاورة<sup>(2)</sup> و بذلك عليه التقيد بالمواصفات و الرسومات و المستندات و مواد البناء الملائمة. ويتوافر الركن المادي للجريمة بتنفيذ المخالف أشغال البناء دون احترام أحكام رخصة البناء، أما الركن المعنوي فيتحقق عندما يبدأ المتهم بأشغال البناء بشكل مخالف للترخيص، و الجهل بقوانين العمران لا يؤثر في تجريم الأشغال المخالفة ولا تأثير له على القصد الجنائي<sup>(3)</sup>.

### ج- عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار:

نصت المادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 على وجوب إعلام المستفيد من رخصة البناء رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتاريخ فتح الورشة ووضع لافتة مرئية وإلا عدّ ذلك مخالفة للقانون.

وعرفت هذه الجريمة على أن عدم قيام المخالف بوضع لافتة مرئية من الخارج، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة، و نوع البناء، وتاريخ الورشة، و التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وكذا اسم صاحب المشروع، ومكتب

1 - نفس المرجع، ص 151.

2 - و لكن إذا أبرم عقد مقاوله واستخدم المهندس المعماري أو المقاول أساليب احتيالية بمخالفة المواصفات والشروط، و تم إخفاء العيوب عن المالك أو صاحب العمل فيحق متابعتة على أساس المسؤولية التقصيرية.

3 - عابدة ديرم، مرجع سابق، ص 153.

الدراسات، والمؤسسة المكلفة بالإيجاز<sup>(1)</sup>، لذا وجب التصريح بفتح الأشغال ووضع لافتة بمكان الأشغال تتضمن رقم الترخيص، وتاريخه، ونوع المبنى و مستواه، إضافة لعدد الأدوار و الوحدات المرخص بإقامتها، واسم المالك، وعنوانه، والمقاول القائم بالأشغال<sup>(2)</sup>، والمهندس المشرف عليها<sup>(3)</sup>.

ولقيام هذه الجريمة يشترط تجاهل القائم بالأشغال للإجراءات المتعلقة بالتصريح، والإشهار أثناء تنفيذها وهو ما يجسد الركن المادي، أما بخصوص الركن المعنوي فهي جريمة عمدية تتحقق بمجرد بدأ الأشغال دون تصريح أو إشهار.

### ثالثا: المخالفات المقررة بموجب القانون رقم: 06/04.

ألغى المشرع المادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 بموجب المادة 02 من القانون الجزائري 06/04<sup>(4)</sup> وبذلك ألغى تجريم المخالفات التي تم التطرق إليها في الجزئية السابقة، وترك الأمر يشوبه بعض الغموض، خاصة أن المادة 76 مكرر 3 نصت على ضرورة مطابقة البناء أو القيام بالهدم، حيث أن المادة لم تحدد مجددا الأشغال التي يكون إنجازها مخالفة يعاقب عليها القانون.

### رابعا: المخالفات المقررة بموجب القانون رقم: 08-15.

بسبب جسامة مخالفات البناء وعدم القدرة على القضاء عليها حاول المشرع محاصرة المخالفين بأكبر قدر من النصوص وجرم من خلال القانون 08-15<sup>(5)</sup> العديد من الأعمال المتعلقة بالتعمير دون أن يلغي المخالفات السابقة الذكر، مع التطرق للجرائم التالية وتحديد الجزاءات المفروضة لها:

- جريمة عدم إتمام البناية في الأجل المحدد برخصة البناء من خلال المادة 78 منه.

1 - خمار فاضل، الجرائم الواقعة على العقار، طبعة 2006، دار هومة الجزائر، ص 108.

2 - في ظل القانون 90-29 و قبل تعديله لم تكن كل الأشغال تعرض على المهندس المعماري و تم تحديد المستثناة منها بموجب القرار المؤرخ 05/05/1992 يحدد كفاءات المداولة و تصنيف أقاليم إقامة مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء، ج ر ، العدد 59 .

3- حدد صفته القرار المؤرخ في 05/05/1992 يتعلق بالأشخاص المؤهلين لإعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء، ج. ر العدد 52، لسنة 1992.

4 - القانون 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 07/94، ج. ر العدد 51، لسنة 2004.

5 - القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج. ر العدد 44، لسنة 2008.

- و كذا جريمة تشييد بناء بدون رخصة و لكنه غير من عقوبتها و رفع الغرامة 50.000 دج إلى 100.000 دج.
- إضافة إلى الربط غير القانوني بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.
- أما في حالة وضع المواد الخاصة بالبناء في الطريق العام يعاقب المخالف بعقوبة مالية على أن تضاعف في حالة العود<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات المتابعة الخاصة بمخالفات الترخيص بالبناء<sup>(2)</sup>.

#### أولاً: الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات:

يحدّد التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران الأشخاص المؤهلون للسهر على إحترام مقاييس العمران والبناء وفقاً للرخص المسلمة و ذلك من خلال المراقبة و المتابعة لهذه الأشغال بصورة مطابقة للتصاميم و المخططات.

كما نص قانون الإجراءات الجزائية الجزائري ، على اختصاص بعض الأعوان المؤهلين كل في مجال اختصاصه لمتابعة مخالفات الترخيص بالبناء خاصة و كذا ضباط الشرطة القضائية<sup>(3)</sup>.

ولقد نص المشرع على إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية يسمى شرطة العمران، بالإضافة إلى الأعوان المذكورين في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، جاءت المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بفئة أخرى يخول لها البحث و معاينة مخالفات التهيئة و التعمير و هم: مفتشو التعمير، أعوان البلدية المكلفون بالتعمير، إدارة التعمير و الهندسة المعمارية.

1 - عايدة دريم، مرجع سابق، ص 155.

2 - إن مصطلح المخالفات الذي استعمله المشرع في النص العربي في القانون 08-15 لا يفيد معنى المخالفة المحدد في التقسيم الفقهي و القانوني للجرائم بل يفيد معنى مخالفة القانون بوجه عام.

3- قانون الاجراءات الجزائية الامر 66-155 المؤرخ في 08 يونيو المعدل و المتمم.

3- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-343، المؤرخ في 22-10-2009.

و تطبيقا لنص المادة 76 مكرر من قانون 90-29 جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 بتفصيل أكثر إذا نصت: (... يؤول للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير:

1- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91.

2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران و يعينون من بين:

3- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).

4- المهندسين المعماريين و المهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي الخبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير

يعين هؤلاء الأعوان بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير<sup>(1)</sup>، ويزودون

بتكليف مهني يسلمه الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص.

كما يتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، و يجب أن يصادق على هذا التكليف أمين الضبط لدى الجهة القضائية المختصة، كما يسحب هذا التكليف في حالة التوقف المؤقت أو الدائم للمهام و يرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة<sup>(2)</sup>.

هناك نصوص قانونية إلى جانب قانون الإجراءات الجزائية و قانون التهيئة، تم النص فيها على الأعوان المؤهلين للبحث والكشف عن مخالفات التهيئة و التعمير في مناطق تتميز بالخصوصية نوعا ما ، نذكرها على النحو الآتي بيانه:

### 1- الأعوان المؤهلون لمعاينة المخالفات في المناطق الساحلية:

نصت المادة 37 من القانون رقم 02/02<sup>(3)</sup> على الضباط المؤهلين لمعاينة وإثبات مخالفات التعمير في المناطق الساحلية وهم : ضباط الشرطة القضائية و أعوانهم، وأسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية ، و مفتشوا البيئة.

2 - المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي 55-06.

3 - القانون 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 ، يتعلق بحماية الساحل و تميمته ، ج ر ، العدد 10، لسنة 2002 .



## 2- الأعران المؤهلون لمعاينة المخالفات المرتبكة بمناسبة إنجاز المشاريع الفندقية:

نصت المادة 69 من القانون رقم 99-01<sup>(1)</sup> على أعران آخرين يكون لهم الإختصاص بمعاينة وإثبات مخالفات التعمير المرتبكة بمناسبة إنجاز المشاريع الفندقية وهم: مفتشوا السياحة، أعران المراقبة الإقتصادية، ضباط وأعران الشرطة القضائية.

## 3- الأعران المؤهلون لمعاينة المخالفات في مناطق التوسع السياحي:

نصت المادة 33 من القانون رقم 03-03<sup>(2)</sup> على أن كل من ضباط وأعران الشرطة القضائية و كذا مفتشي السياحة و البيئة يحولون لمعاينة مخالفات التعمير في مناطق التوسع السياحي.

## 4- الأعران المؤهلون لمعاينة المخالفات في المناطق ذات الميزة التاريخية و الثقافية:

طبقا لنص المادة 92 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>(3)</sup> فإنه يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون و معاينتها فضلا عن ضباط الشرطة القضائية وأعرانها الأشخاص الآتي بياهم: رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به، المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.

كما نصت المادة 93 من نفس القانون يعاقب كل من يعرقل عمل الأعران المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لأحكام قانون العقوبات<sup>(4)</sup>.

## 5- الأعران المؤهلون لمعاينة المخالفات في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى:

نصت المادة 69 من القانون 20/04 :

"علاوة على ضباط الشرطة القضائية وأعرانها، يؤهل للقيام بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون و النصوص المتخذة لتطبيقه، الأشخاص وأجهزة الرقابة المؤهلة بموجب القانون ض

1 - القانون 99-01 المؤرخ في 06 يناير 1999 ، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة ، ج ر ، العدد 02، لسنة 1999.

2 - القانون 03-03 المؤرخ في 17-02-2003 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، ج ر، العدد 11، لسنة 2003.

3 - القانون 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج ر، العدد 44، لسنة 1998.

4 - العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها، مرجع سابق ، ص 65.

من الشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاعات والنشاطات المعنية".

وعليه فإن معاناة مخالفات التهيئة والتعمير داخل المناطق المعرضة للأخطار الكبرى مخولة للأشخاص المحددين بقانون التهيئة والتعمير، والتنظيمات المطبقة له.

## 6- الأعدان المؤهلون لإثبات المخالفات في المناطق ذات الميزة الطبيعية و البيئية:

نصت المادة 111 من القانون رقم 10-03<sup>(1)</sup> المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة: " إضافة إلى ضباط الشرطة القضائية العاملين في إطار أحكام قانون الإجراءات الجزائية و كذا سلطات المراقبة في إطار الصلاحيات المخولة لهم بموجب التشريع المعمول به، يؤهل للقيام بالبحث و بمعاينة مخالفة أحكام هذا القانون:

- الموظفون و الأعدان المذكورين في المادة 21 و ما يليها من قانون الإجراءات الجزائية<sup>(2)</sup>.

- مفتشو البيئة.

- موظفوا الأسلاك التقنية للإدارة المكلفة بالبيئة.

- ضباط وأعدان الشؤون البحرية.

- ضباط الموانئ.

- أعدان المصلحة الوطنية لحراسة الشواطئ.

- مهندسوا مصلحة الإشارة البحرية.

- قادة سفن علم البحار التابعة للدولة.

- الأعدان التقنيون لمعهد البحث العلمي و التقني و علوم البحار.

1 - القانون 20/04 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 ج ر، العدد 84.

2 - المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، الأمر 66-155 المؤرخ في 8 يونيو 1966، المعدل والمتمم.

- أعوان الجمارك.

ثانيا: محاضر إثبات المخالفات المتعلقة بتراخيص البناء.

تعتبر محاضر المعاينة الدليل الوحيد لإثبات مخالفات التهيئة و التعمير، وهذا راجع لطابعها التقني و المادي في معظم الأحيان، حيث أن المشرع الجزائري حدد لها شروطا وأشكالا ونماذج يستعين بها العون المؤهل لذلك.

والتي سيتم التطرق إليها على النحو التالي:

أ- محضر إثبات أشغال بدون رخصة بناء:

ويتم تحريره من طرف العون المؤهل لذلك، عند قيام المخالف بأشغال دون الحصول على رخصة البناء طبقا للتنظيم و التشريع الساريين.

إن البناء بدون ترخيص يشمل كل بناء يشترط فيه المشرع الحصول على رخصة البناء قبل مباشرته، و لذلك فإن هذا المحضر يغطي كل النطاق الموضوعي لرخصة البناء<sup>(1)</sup>.

ب- محضر إثبات أشغال غير مطابقة لرخصة البناء:

ويقوم العون المؤهل قانونا، بتحرير هذا المحضر في حال قيام المعني بإنجاز أشغال غير مطابقة للتصاميم و المخططات، التي على أساسها منح المعني قرار رخصة البناء<sup>(2)</sup>.

ذلك أن المستفيد من رخصة البناء يتوجب عليه أن يتقيد بالرخصة والمصادقة عليها.

لكن خلافا للمخالفة السالفة الذكر التي يحكمها النطاق الموضوعي لرخصة البناء تطرح صعوبة كبيرة في تحديد نطاقها، ذلك أنه يحدث خلال التنفيذ إدخال تعديلات طفيفة على المخططات المصادق عليها بسبب الضرورة التي تفرضها قطعة الأرض مثلا، مما يفتح المجال للعون المكلف بالرقابة في تقدير ما إذا كانت هذه التغييرات تشكل مخالفة، الأمر الذي يجعله قد يتعسف أو يمس بحقوق المعني<sup>(3)</sup>.

1 - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 151.

2 - نفس المرجع، ص 151.

3 - بوعمران عادل، البلدية في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة و النشر، عين ميلة، 2010، ص 62 و ما بعدها.

إن كل محضر يتم تحريره من طرف العون المؤهل قانونا لذلك، يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، و يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف، وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر، وفصلت المحاضر النموذجية المضمون أكثر، وأضافت التاريخ الكامل للمعاينة، السنة، اليوم، الدقيقة، الإسم و اللقب وصفة العون المعين، مكان المخالفة وطبيعتها، اسم المخالف ولقبه وتاريخ مكان الازدياد وعنوانه وتصريحاته.

### ثالثا: التصرف في المحاضر.

بمجرد تحرير العون المؤهل قانونا محضر معاينة مخالفة التعمير، يرسل إلى وكيل الجمهورية المختص بغير تمهل طبقا للمادة 18 من قانون الإجراءات الجزائية وفي أجل لا يتعدى 72 ساعة، بالنسبة لمخالفة وحيدة هي مخالفة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، و هو الأجل المنصوص عليه بالمادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

إن إرسال المحضر إلى وكيل الجمهورية يسمح بتحريك الدعوى العمومية ضد المخالف الذي أنجز أشغالاً غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة<sup>(1)</sup> ويلاحظ أن المشرع لم يحرص على تأكيد وصول المحضر وتبليغه إلى صاحب المشروع بشكل يكفل له الدفاع عن نفسه أمام الأثر الخطير المتولد عن المحاضر و كان الأجدر أن يتم تبليغ المحاضر لصاحب المشروع بالطريق الإداري بكتاب موجه<sup>(2)</sup>، و في حال تعذر التبليغ فإنه يتم بإيداع نسخة من المحضر بمقر المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرته البناء على أن يخطر ويبلغ الأشخاص الآخرين المذكورين<sup>(3)</sup>.

أما بالنسبة للمخالفات المرتكبة في المناطق الخاصة فإنها تخضع للإجراءات والشكليات الواردة في النصوص المنظمة لها:

1 - نفس المرجع، ص 63.

2 - عايدة مصطفى، رقابة تنفيذ رخصة البناء، مداخلة بالملتقى الوطني للتهيئة العمرانية، الأيام 03-04 ماي 2010، جامعة سكيكدة، الجزائر، صفحة 05.

3 - نفس المرجع، ص 05.

أ- التصرف في المحاضر عملا بالقانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل:

لم تفصل المادة 38 من القانون 02-02 المذكور أعلاه في مضمون ولا شكل محضر معاينة المخالفة، وألّزمت العون المعين للمخالفة إرسال المحضر إلى وكيل الجمهورية في أجل 05 أيام تحت طائلة البطلان<sup>(1)</sup>.

ب- التصرف في المحاضر عملا بالقانون رقم 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة:

ورد في مضمون المادة 71 من القانون 01-99 أنه يترتب على معاينة المخالفة إعداد محضر يتضمن بدقة الوقائع التي عاينها العون المؤهل قانونا، والتصريحات التي تلقاها و توقيع كل من العون، ومرتكب المخالفة على المحضر، مع وجوب إرسال المحضر إلى وكيل الجمهورية المختص في أجل لا يتجاوز ثمانية (08) أيام<sup>(2)</sup>.

ج- التصرف في المحاضر عملا بالقانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي:

معاينة المخالفات المتعلقة بهذا القانون يكون بموجب محاضر تحرر طبقا لنص المادة 105 من القانون 98-04 من طرف الأعوان المؤهلين<sup>3</sup>، بناء على طلب من الوزير المكلف بالثقافة، كما لم تنص هذه المادة كذلك على وجوب إرسال المحاضر إلى وكيل الجمهورية المختص رغم أن المخالفات تشكل جنح، لكن بالرجوع إلى أحكام المادة 18 من قانون الإجراءات الجزائية خاصة وأنها تعين من قبل ضباط وأعوان الشرطة القضائية فإنه يجب أن يخطر بها وكيل جمهورية بغير تمهل.

رابعا: المتابعة القضائية لمخالفات الترخيص بالبناء.

باعتبار أن مخالفات التهيئة والتعمير تحمل وصفا جزائيا، فإن طرق متابعتها لا تخرج عن إطار الطرق المعروفة في قانون الإجراءات الجزائية وهي:

1 - تنطبق على المخالفة المنصوص عليها بالمادة 43 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل.  
2 - تنطبق على المخالفة المنصوص عليها بالمادة 79 من القانون 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة.  
3 - تنطبق على المخالفة المنصوص عليها بالمادة 99 من القانون 04/98 بحماية التراث الثقافي.

أ- تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة:

للنيابة العامة أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء بدون ترخيص أو البناء المخالف لأحكام رخصة البناء بمجرد علمها بما بأية وسيلة و تعتبر محاضر معاينة مخالفات البناء، أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية<sup>(1)</sup>، فقد نصت المادة 36 من قانون الاجراءات الجزائية "... يقوم وكيل الجمهورية بتلقي المحاضر و الشكاوى و البلاغات و يقرر ما يتخذ بشأنها...".

أما بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 06-55<sup>(2)</sup> الذي حدّد مدّة اتّصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات المتعلّقة بالترخيص بالبناء بأجل لا يتعدّى إثنا وسبعون ساعة.

وبعد إتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات، يقوم باختيار الإجراء المناسب، و غالبا ما يقوم باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجرح على أساس أن هذه القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي، كون معاينة هذه المخالفات هي معاينة مادية كما أن المحاضر التي تحتويها أغلبها لها نماذج محددة قانونا وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها<sup>(3)</sup>.

ب- تحريك الدعوى العمومية بطريقة الإدعاء المدني:

يتم تحريك الدعوى العمومية من طرف المضرور من الجريمة و يسمى المدعي المدني فتنص المادة 1/02 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: "يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن جنابة أو جنحة أو مخالفة، كل من أصابهم شخصا ضرر مباشر تسبب عن الجريمة".

وعليه فإن لكل شخص تضرر من جريمة ما أن يدعى أمام القضاء الجزائي مطالبا إياه الحكم له بتعويضه عن الأضرار التي لحقت من جراء ذلك، كما تضيف المادة 01 من قانون الإجراءات الجزائية: "كما يجوز للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون".

1 - محمد سبيتي، مرجع سابق، ص 101.

2 - المرسوم التنفيذي 06-55 المتضمّن شروط وكيّفات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم الخاص في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، المؤرّخ في 2006/01/30، ج.ر العدد: 06، لسنة 2006.

3 - شرشال منال، الرقابة على أعمال البناء و التعمير، مرجع سابق، ص 51.

وعملا بأحكام المواد من 01 الى 05 من قانون الاجراءات الجزائية التي تقرر حق المدعي في المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن الجريمة، جاءت المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية "يجوز لكل شخص يدعي بأنه مضار بجريمة أن يدعي مدنيا، بأن يتقدم بشكوى أمام قاضي التحقيق المختص"، وبذلك فيمكن لكل متضرر من المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير أن يدعي مدنيا، و في هذا الإطار، وعلى سبيل المثال، جاءت المادة 65 من القانون رقم 12/84 المتضمن النظام العام للغابات<sup>(1)</sup>:

" تمارس الشرطة الغابية كل الأعمال المتعلقة بدعوى التعويض عن المخالفات في المجال الغابي طبقا لقانون الإجراءات الجزائية"؛ فهذا القانون حدد صفة الطرف المدني أو المدعي المدني والممثل في الشرطة الغابية.

و يلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعترف للجمعيات بالتأسيس كطرف مدني فيما يخص مخالفات تراخيص البناء أمام القاضي الجزائري من خلال نص المادة 74 من القانون 90-29:

"يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة، و حماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها لها كطرف مدني فيها يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير<sup>(2)</sup>.

وبهذا يكون لكل متضرر من مخالفات التهيئة و التعمير المنصوص عليها و كذا الجمعيات الناشطة في هذا المجال، المطالبة بالتعويض باعتبارها أطراف مدنية<sup>(3)</sup>.

الفرع الثالث: التدابير والعقوبات المقررة لمواجهة مخالفات أحكام رخصة البناء.

أولا: التدابير والعقوبات الإدارية.

أ- التدابير الإدارية الوقائية:

1-الوقف الإداري للأعمال المخالفة لرخصة البناء.

1 -القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات، المؤرخ في 03 يونيو 1984، ج.العدد 26 لسنة 1984.

2 - نصت المادة 16 من القانون 90-31 المتعلق بالجمعيات: "تكتسب الجمعية الشخصية المعنوية والأهلية المدنية بمجرد تأسيسها طبقا للمادة 07 من هذا القانون و يمكنها حينئذ : أن تمثل أمام القضاء وتمارس خصوصا أمام المحاكم المختصة حقوق الطرف المدني بسبب وقائع لها علاقة بمهدف الجمعية".

3 - نفس المرجع، ص 53.

يقتضي هذا التدبير وقف أعمال البناء المخالفة للقانون والتنظيم ولمضمون رخصة البناء المسلمة للباي، وحقيقة هذا النوع من الإجراءات والتدابير أنها تندرج في ذات الوقت في نظام الرقابة اللاحقة و المستمرة، إذ تتخلل الفترة الزمنية الممتدة بين انطلاق أشغال البناء و قبل انتهائها، بهدف وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة قبل استفحالها و تدارك ما لا يمكن تداركه و تصحيحه بسهولة و بنتيجة تقنية مقبولة فيما لو تم تنفيذ مشروع البناء بكامله، و من ثم فهو إجراء وقائي احتياطي<sup>(1)</sup>، الأمر الذي أوضحته العبارة الأخيرة من المادة خمسون الفقرة الثانية ( 2/50 ) من المرسوم التشريعي رقم 94-07 الملغاة بموجب المادة 02 من القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004<sup>(2)</sup>، التي تنص: "... و كذلك الأمر بتوقيف الأشغال"، مما يعني أن اتخاذ مثل هذا الإجراء من قبل السلطة الإدارية قد أصبح اختياريا، بحيث تعتمد مباشرة إلى الإجراء الآخر وهو الأمر بتحقيق المطابقة، و كتحصيل حاصل أن يتضمن محضر معاينة المخالفة المرتكبة من قبل الباي أمرا صريحا أو ضمنيا بتوقيف الأشغال المخالفة، أو الجزء المخالف منها لقانون البناء ورخصة البناء لإعادة النظر فيها من جديد و جعلها مطابقة للقانون والتنظيم المعمول بهما و لمواصفات رخصة البناء الممنوحة، ليتبع ذلك بإجراء ردعي آخر هو قرار هدم البناء المخالف إداريا دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء<sup>(3)</sup>.

وهو ما يفهم من الأحكام الواردة في المادتين 76 مكرر 2 ، و 76 مكرر 3 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004، و بذلك يكون المشرع الجزائري قد تراجع عن إجراء وقف الأعمال المخالفة واستبداله مباشرة بإجراء المطابقة؟ أم أنه جعله اختياريا فقط لما لذلك من دعم للعمل الوقائي الذي يعد أهم خصائص إجراءات الضبط الإداري؟

وبالرجوع إلى القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وتمام إنجازها الذي جاء من أجل معالجة وضعية البناءات غير المرخص بها، أو فوات أجل إتمام إنجازها، حيث جاء في المادة 24/3<sup>3</sup> أنه:

"في حالة عدم اتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناءة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا و يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة".

1 - عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 689.

2 - القانون 04-06، المؤرخ في 14/08/2004، ج.ر العدد 51 لسنة 2004.

3 - عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 690.



تضيف المادة 1/73-2 من نفس القانون بأنه:

" يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي، أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول؛ في هذه الحالة يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البناءات المشيدة في الأجل الذي يحدده". و بالتالي فإنّ المشرع لم يستغن عن إجراء وقف الأشغال والأعمال المخالفة ولو أن قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها جاء من أجل تسوية وضعيات غير مستقرة من البناءات المخالفة لقواعد قانون البناء والآجال الممنوحة للباني المرخص له<sup>(1)</sup>.

يقصد بالتصحيح:

" إبراء البناء من العيوب التي اعترضته أثناء التنفيذ، وجعله مطابقاً لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هي الحال عند طلب شهادة المطابقة، وإنما بإيعاز من السلطة الإدارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري، كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء، وبخاصة العمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة مع مضمون رخصة البناء كمستند قانوني ينظم حالة بعينها، وهي ممارسة حق البناء من قبل شخص معين على عقار معين، أو قطعة أرض معينة وفي زمن وأجل معين أيضاً، و يأتي هذا الأمر بالمطابقة على إثر ما تفرزه أعمال المراقبة والمعينة التي تقوم بها المصالح الإدارية و التقنية المختصة طبقاً للإجراءات والترتيبات المنصوص عليها قانوناً"<sup>(2)</sup>

ويتم التصحيح إذا ثبت أن البناء المخالف الذي أقامه الباني المرخص له يخالف المواصفات الفنية بما يقتضي تصحيحه، وكمثال على ذلك نذكر: إقامة شرفة أو فتحة شبك، أو هدم شرفة غرفة بالمبنى بالدور الأرضي واستعمالها كمحل، ففي هذه الحالة يلتزم المخالف بإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل المخالفة.<sup>3</sup>

وتطبيقاً لذلك، قضت المادة 73 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدلة بموجب

1 - كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 218.

2 - نفس المرجع، ص 218.

3 - نفس المرجع، ص 220.

القانون رقم 04-05 المؤرخ في غشت 2004<sup>(1)</sup> من أنه:

"يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت".

### ب- العقوبات الإدارية:

#### 1- هدم وإزالة المباني المخالفة:

المقصود هنا ذلك الإجراء الذي تتخذه السلطة الإدارية المختصة كإجراء ردي في حق صاحب البناء المخالف، يلي الإجراءات السابقين: (وقف الأشغال والأمر بتحقيق المطابقة)، وعندما لا يمثل الباني المرخص له لمضمونها بعدم القيام بأعمال التصحيح واستكمال الأعمال المخالفة حتى تصبح مطابقة لأحكام قانون البناء، وكذا مضمون قرار الترخيص بالبناء؛ وذلك باستمرار الباني في تنفيذ أعمال البناء رغم صدور الأمر بتوقيفها وتحرير محضر يثبت حالة المخالفة لقواعد البناء، فهو إجراء يتم بموجبه إزالة البناء المخالف لأحكام قانون البناء إزالة كاملة و نهائية.

و تجدر الملاحظة، أن المشرع الجزائري- ومن ورائه السلطة التنظيمية- قد استعمل مصطلحا واحدا لمواجهة عدة حالات لأوضاع مختلفة من حيث السبب و الطبيعة القانونية للتعبير عن إجراء تحطيم البناء وإزالته من الوجود، وهذه الحالات هي:

- حالة البناء بدون رخصة.

- حالة الإستمرار في إنجاز أعمال البناء المخالفة للقانون رغم توجيه أمر بتوقيفها وأمر بتحقيق مطابقتها للقانون<sup>(2)</sup>.

- حالة قرار الترخيص بالهدم بناء على طلب مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه بغرض إعادة تهيئة

1 - القانون 04-05 يعدل ويتمم القانون 09-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، العدد 51 لسنة 2004.

2 - كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 233.

وإعادة تخصيصه وبنائه<sup>(1)</sup>.

حالة هدم البناء المتداعي الآيل للسقوط لدواعي المحافظة على أمن وسلامة الأفراد حتى وإن لم يبادر مالك العقار بذلك.

إن ما تجب معرفته، أنه بالرغم من عدم اتحادها في الطبيعة القانونية الوقائية أو الردعية العقابية لقرار الهدم الصادر بشأنها، فإنها كلها حالات تجتمع حول خاصية واحدة و هي أن البناء المعني بالهدم يوجد في وضع مخالف للقانون لأحد سببين: إما لنشأته الأولى غير المشروعة، أو لأنه أصبح كذلك لاحقا<sup>(2)</sup>.

أما عن الإطار القانوني، فقد تم نص على هذه الحالات في المواد من 60 إلى 69، ومن 76 مكرر 3 إلى 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 17 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، و المواد من 61 الى 78 المرسوم التنفيذي المرجعي رقم 91-176 الملغى، و المادة 3/89 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011 و المتعلق بالبلدية<sup>(3)</sup>.

ومن استقرار أحكام هذه المواد مجتمعة يمكن القول أن المشرع الجزائري و من ورائه السلطة التنظيمية قد استعمل مصطلحا قانونيا واحدا لمواجهة حالات مختلفة لأوضاع العقار القانونية محل إجراء الهدم، هذا المصطلح هو "الهدم" أي نقض البناء المخالف للقانون وتحطيمه، والذي ظل كذلك رغم توجيه الأمر بتصحيحه و مطابقته للقانون ولرخصة البناء، ونسجل هنا ملاحظة هامة وهي أننا سوف لن نتناول كل حالات الهدم مجتمعة بل نركز على الحالات التي يصدر فيها قرار الهدم باعتباره عقوبة إدارية (الإزالة الإدارية)، أي إجراء ردعيا.

فالإزالة مصطلح قانوني يعني: نقض المبنى أو البناء وإزالته و محوه من النسيج العمراني كليا أو جزئيا كما هو الشأن بالنسبة للهدم، و لكن هذه المرة لأسباب قانونية ومادية أو موضوعية مختلفة، تتمثل في إقامة المبنى و تشييده بالمخالفة لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، ويصدر قرار الإزالة هذا من حيث كونه قرارا إداريا تنفيذا من الجهة الإدارية المختصة باعتباره إجراء ردعيا أو زجريا يحمل في ثناياه طابع العقاب لا الوقاية، وهذا بعد استنفاد الإجراءات الوقائية الأخرى المتمثلة خاصة في أمر وقف تنفيذ الأعمال المخالفة لرخصة

1 - للتفصيل ينظر، عزري الزين، إجراءات اصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 22 و ما بعدها.

2 - عزراوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 699.

3 - القانون رقم 11-10 المتضمن قانون البلدية الجديد، المؤرخ في 22/يونيو 2011.

البناء، وكذلك الأمر بتصحيحها وتحقيق مطابقتها للقانون إن كانت قد أُنجزت جزئياً أو شرع في إنجازها على النحو السابق بيانه أعلاه، وقد يتجاوز الإجراء الردعي في هذا المجال صفة وطبيعة القرار الإداري إلى الإجراء الردعي الجنائي<sup>(1)</sup>.

ومع ذلك نلاحظ أن المادة 77 من ق 90-29 تنص على أنه:

" يمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال".

وهكذا فإن المشرع قد وسع في دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم ، ومن ناحية ثانية دون الربط بين ملكية الأرض والمسؤولية الجزائية كما في الحق في البناء<sup>2</sup>، يضاف إلى ذلك فإن كلا من المقاول والمهندس ليسوا فاعلين أصليين لهذه الجرائم، إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي و يعاونه على تحقيق الركن المادي للجريمة أي التشييد بدون رخصة أو مخالفة لأحكامها، وبدونهما قد لا يمكن للمعني القيام بها و هذا لكونهما شركاء طبقاً للنص المادة 41 من قانون العقوبات<sup>(3)</sup>.

وقد أغفل القانون 90-29 و المراسيم المطبقة له التعرض للمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي خلافا لقوانين حماية البيئة.

### ثانياً: العقوبات الجزائية و المالية:

لقد حاول المشرع محاصرة المخالفين بأكثر قدر ممكن من النصوص و جرم من خلال القانون رقم 08-15 العديد من الأعمال المتعلقة بالتعمير دون أن يلغي المخالفات السابقة الذكر في جزئية سابقة من هذا البحث.

حيث نص في المادة 78 منه على جريمة عدم إتمام البناية في الأجل المحدد برخصة البناء، و حدد عقوبتها بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج و كذا جريمة تشييد بناية بدون رخصة، التي تم ذكرها سابقاً بغير من عقوبتها و رفع الغرامة من 50.000 إلى 100.000 دج و في حالة العودة الحبس من 6 أشهر إلى سنة مع

1 - كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 234.

2 - شرشال منال، مرجع سابق، ص 50.

3 - قانون العقوبات، الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 8 يونيو 1966، ج ر، العدد 49 المعدل والمتمم بالقانون 09-01 المؤرخ في 25 فبراير 2009، ج ر، العدد 15، لسنة 2009.

مضاعفة الغرامة<sup>(1)</sup>، إضافة إلى الربط غير القانوني بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة بناء أو شهادة مطابقة، وعقوبتها غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج، وكذا الحال بالنسبة للمقاول الذي أنجز الأشغال، و عند العودة تضاعف الغرامة مع امكانية إصدار الجهة القضائية أمرا بإعادة الأماكن لحالتها الأصلية مع تحمل المصاريف.

أما في حالة وضع مواد البناء في الطريق يعاقب المخالف بغرامة مالية من 500 دج إلى 20.000 دج وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

وما يلاحظ بخصوص هذه الجرائم و العقوبات المرصدة لها، هو أن القانون رقم 08-15 مؤقت ومحدود المدة (مدة سريانه 05 سنوات) أي عند انتهاء مدة العمل به سيتم العودة لتطبيق القانون رقم 90-29 والقانون 04-06، وهو ما يطرح تساؤل حول إمكانية تسوية البناءات خلال هذه الفترة القصيرة<sup>(2)</sup>.

بالإضافة إلى ذلك نشير إلى ما قضت به بعض أحكام قانون العقوبات<sup>(3)</sup>، ومثال ذلك ما نصت عليه المادة 1/455 من قانون العقوبات الجزائري من أنه:

"يعاقب بغرامة من 100 إلى 500 دج، و يجوز أيضا أن يعاقب بالحبس لمدة خمسة أيام على الأكثر، كل من أتلف أو خرب الطريق العمومي أو اغتصب جزء منها و ذلك بأية طريقة كانت".

1 - عايدة ديم، مرجع سابق، ص 154.

2- نفس المرجع، ص 155.

3 -الأمر 66-156 المؤرخ في 11 يونيو 1966 ، ج ر العدد 49 لسنة 1966، المعدل و المتمم على التوالي ب: الأمر رقم 69-74 المؤرخ في 19 سبتمبر 1969 ، ج ر العدد 80 لسنة 1969. والأمر رقم 73-48 المؤرخ في 14 ديسمبر 1973 ، ج ر العدد 100 لسنة 1973. والأمر رقم 75-74 المؤرخ في 04 يوليو 1975 ، ج ر العدد 53 لسنة 1975. والقانون رقم 78-03 المؤرخ في 14 فبراير 1978 ، ج ر العدد 07 لسنة 1978. والقانون 82-04 المؤرخ في 16 فبراير 1982 ، ج ر العدد 07 لسنة 1982،المستدرک في 04 ديسمبر 1982 ، ج ر العدد 49 لسنة 1982. والقانون رقم 88-26 المؤرخ في 08 يوليو 1988 ، ج ر العدد 28 لسنة 1988. والقانون رقم 89-05 المؤرخ في 26 أبريل 1989 ، ج ر العدد 17 لسنة 1989. والقانون رقم 90-15 المؤرخ في 18 يوليو 1990 ، ج ر العدد 29 لسنة 1990. والامر رقم 95-11 المؤرخ في 01 مارس 1995 ، ج ر العدد 11 لسنة 1995. والقانون رقم 01-09 المؤرخ في 27 يونيو 2001 ج.ر،العدد 34 لسنة 2001. والقانون رقم 04-15 المؤرخ في 10 نوفمبر 2004 ، ج ر العدد 71 لسنة 2004. والقانون رقم 06-23 المؤرخ في 24 ديسمبر 2006 ، ج ر العدد 84 لسنة 2006. والقانون رقم 09-01 المؤرخ في 08 مارس 2009 ، ج ر العدد 15 لسنة 2009.

و مما لا شك فيه أنه تندرج تحت طائلة أحكام هذه المادة حالات المخالفات المرتكبة من قبل صاحب البناء المنصوص عليها في القوانين المنظمة للبناء، لا سيما المتعلقة بتجاوز معدل معامل شغل الطريق و ملحقاتها، لما في ذلك من اعتداء على الأملاك العمومية العقارية.

ومن ذلك أيضا ما نصت عليه المادة 462/3<sup>3</sup> من أنه:

" يعاقب بغرامة من 30 الى 100 دج. و يجوز ان يعاقب بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر كل من أهمل تنفيذ اللوائح التنظيمية أو القرارات المتعلقة بالطرق العمومية أو إطاعة الإنذارات الصادرة من السلطة الإدارية بإصلاح أو هدم المباني الآيلة للسقوط أو رفض ذلك".

والسؤال المطروح ما جدوى المبالغ الرمزية الزهيدة المقررة في قانون العقوبات منذ سنة 1966؟ وبالتالي كان على المشرع أن يواكب التطور الحاصل في هذا المجال.

أما فيما يخص العقوبات المقررة لمخالفة قواعد قرار الترخيص بالبناء في المناطق الخاصة و بالتحديد في المناطق الساحلية حيث أنه طبقا للمادة 39 من القانون رقم 02-02 المؤرخ في 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بحماية الساحل و تميمينه<sup>(1)</sup>، فإن إقامة نشاط صناعي على الساحل دون ترخيص يعاقب عليها بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة و بغرامة من 100.000 دج الى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، و في حالة العود تضاعف العقوبة<sup>(2)</sup>.

كما يجوز للقاضي الجزائي طبقا للمادة 3/40 أن يصدر الحكم بمصادرة الآلات و الأجهزة و العتاد المستعمل في ارتكاب الجريمة<sup>(3)</sup>.

أما فيما يتعلق بالمناطق المهددة التي تكون فيها التربة والخط الشاطئي هشين أو معرضين للإنجراف، فإن إقامة أي بناء أو منشأة عليها دون الحصول على ترخيص مسبق يعاقب عليه بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين<sup>(4)</sup>.

1 - ج ر، العدد 10، لسنة 2002.

2 - المادة 39 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تميمينه 02-02.

3 - كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 245.

4 - المادتين 30 و 43 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تميمينه.

كما حولت المادة 44 من نفس القانون للقاضي الجزائري اتخاذ أي اجراء ضروري كفييل بتجنب أو تخفيض أو تدارك خطر أو ضرر، أو مانع ناتج ترتب على مخالفة الواجبات المنصوص عليها في قانون حماية الساحل وتشمينه، و لكن بشرط أن تطلب منه السلطة الإدارية المختصة ذلك، في حين نصت المادة 45 منه على أنه، يمكن للمحكمة الجزائية المختصة أن تلزم المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو تنفيذ أشغال التهيئة طبقا للأحكام التي نص عليها قانون حماية الساحل وتشمينه<sup>(1)</sup>.

أما فيما يخص العقوبات المقررة على مخالفة قواعد الترخيص في المناطق السياحية فإنه بالرجوع إلى أحكام المادتين 39 و 40 من القانون رقم 03-03 والمتعلق بمناطق التوسع السياحي، فإنه إذا ما تبين عدم مطابقة الأشغال ضمن هذه المناطق مع أدوات التهيئة والتعمير و مخططات التهيئة السياحية، ودفتر الشروط فإنه يخول لإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء الإستعجالي بقصد توقيف الأشغال و ذلك وفقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية و الإدارية، و في هذا الصدد فإنه يجوز للقاضي الإستعجالي أن يأمر بمطابقة الأشغال المنجزة بالرخصة والأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية.

كما نصت المادة 47 منه على أنه يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين و بغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليوني دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون<sup>(2)</sup>.

كما رصد المشرع في نفس القانون عقوبات على كل من يقوم بجرمان الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من مباشرة حق الشفعة على الأراضي المتواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي<sup>(3)</sup>.

أما بالنسبة لرخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الفندقية، فقد نصت المادة 50 من القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06 يناير سنة 1999 و المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة<sup>(4)</sup> على أنه في حالة التحقق من عدم مطابقة البناءات مع المخططات المصادق عليها من قبل وزارة السياحة، أو عدم احترام قواعد العمران والبناء، بإمكان أعوان إدارة السياحة أن يطلبوا من صاحب المشروع التوقف عن مواصلة الأشغال والامثال للمخططات والقواعد

1 - العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها ، مرجع سابق، ص 46.

2 - نفس المرجع، ص 247.

3 - تنظر المادة 46 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتشمينه.

4- للاستزادة و التوسع ينظر العربي رابح أمين، ص 47، شرشال منال، مرجع سابق، ص 24 و ما بعدها.

المنصوص عليها في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر، وفي حالة عدم امتثاله يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة طبقاً للقواعد العامة لإلزام المخالف بالقيام بالتعديلات اللازمة.



خاتمة

## خاتمة:

إن خضوع النشاط العمراني لرخصة البناء المحددة بموجب قواعد قانونية موضوعية بحتة، من خلال قوانين البناء والتعمير ، لا تكفي وحدها لضمان وجود نظام عمراني وجمالي متناسق، ما لم يتم تفعيلها بقواعد إجرائية توفر لها الحماية القضائية، بحيث تلزم الأفراد على احترامها والعمل بمقتضاياتها.

الحقيقة أن المنازعات المتعلقة برخصة البناء في الجزائر عرفت تطورا وتنوعا كبيرين، الأمر الذي يظهر جليا من خلال الترسانة القانونية التي كفلها إياها المشرع، إلى جانب الاجتهادات القضائية الصادرة في هذا الشأن عن الجهات القضائية الفاصلة في منازعات رخصة البناء، الأمر الذي يوضح انشغال القضاة سواء الإداريين أو العاديين في إطار - بناء دولة القانون - بتشجيع مراقبة قضائية موسعة وفعالة في مجال التعمير<sup>(1)</sup> فإنه أيضا مصدر تعقيدات نظرا للاختصاصات المتعددة:

حيث يكون القاضي الإداري مختصا، على اعتبار رخصة البناء قرارا إداريا صادرا عن سلطة من خلال دعوى الإلغاء التي يرفعها صاحب الصفة والمصلحة طعنا في مشروعية ذلك القرار سواء لعيب في مشروعيته الداخلية أو الخارجية، كما يكون مختصا أيضا في الفصل في دعاوى التعويض التي يرفعها الأفراد في مواجهة الإدارة عن الأضرار المباشرة لصدور القرار، وقاضي مدني من خلال الأعمال التي تمس بأمن وسلامة الجوار أو ما يعرف بمضار الجوار، واختصاص القاضي الجزائري بالنظر في التجاوزات والمخالفات التي تمارس خلافا لأحكام ومقتضيات رخصة البناء وكذا النظام العام العمراني، وهو ما لا يعتبر في مصلحة المتقاضين الذين يبحثون عن الأمن والوضوح القانونيين.

إن من بين أحد نقاط الضعف الأساسية في النظام القضائي، هي تجزئة العمليات الواحدة وإحالة المتقاضين من محكمة لأخرى للفصل في كل مرة في جزء من دعاويهم ، وخاصة في ظل نقص الوعي القانوني لدى الأفراد ولا سيما في مجال منازعات رخصة البناء.

حيث ذهب أحد الفقهاء إلى أن: "... كل معايير توزيع الاختصاص التي تجزئ النشاط الإداري بين أنواع المحاكم الإدارية تبدو مدانة، لأنها تؤدي إلى سوء توجيه المدارين الذين قد يتيهون بين التواءات تقاسم القضاء...".

<sup>1</sup> - محمد حسان بوفريكي ، منازعات رخصة البناء بين إختصاص القضاء الإداري و العادي ، جامعة محمد الأول، وجدة، ص09.

ويقودنا البحث إلى نتائج قانونية واقتراحات أهمها:

- غرس الوعي في أوساط المجتمع بخصوص المخاصمة القضائية في مجال رخصة البناء، وخاصة في مواجهة الإدارة خصصا.
- العمل على تبسيط القواعد والإجراءات المتعلقة بالاختصاص القضائي المتعلق برخصة البناء ، وجعله يخضع لأحكام موحدة تبعد عن المرونة والتجزئ الذي يتنافى ومقتضيات المحاكمة العادلة .
- أن يورد المشرع حكما يعتبر فيه سكوت الإدارة قرارا بالقبول، حتى تكون الإدارة ملزمة باتخاذ قرار في أقرب الآجال، والإفصاح عن إرادتها بكل وضوح، لأن مثل هذا الحكم يحول دون تعسف الإدارة التي قد لا تكثرث للطلب المقدم أمامها، في مقابل الفرد الذي يعد الأيام والساعات لتسلم رخصة البناء.
- يجب تحديد النطاق الموضوعي لتطبيق أحكام رخصة البناء، وذلك بوضع تعريف دقيق لمصطلح البناء، أو باعتماد نظام القائمة السلبية ، بأن تكون كل البنائيات تحتاج إلى ترخيص باستثناء تلك المذكورة في القائمة .
- عدم كفاية أحكام المسؤولية المدنية لتغطية الأضرار الواقعة على الأفراد والممتلكات بسبب القرارات الصادرة عن الإدارة والمتضمنة الترخيص بالبناء، والتي تكون سببا مباشرا في حدوث هذه الأضرار.
- ضرورة تزويد الترسنة القانونية في مجال البناء بقواعد ردعية تكفل احترام رخصة البناء أو غيرها من أدوات التعمير كرخصة التجزئة، وشهادة التعمير ورخصة الهدم...
- تحقيق الاستقرار التشريعي في مجال البناء والتعمير ورخصة البناء خاصة ، فالقانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، صدر لمدة مؤقتة ومحدودة المدة (مدة 05 سنوات)، فهل هذه المدة كافية للقضاء على هذه المخالفات وتسوية وضعية البنائيات خلال هذه المدة القصيرة..

# الملاحق

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :  
دائرة :  
بلدية :**طلب رخصة البناء**(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية  
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

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

حرر بـ ..... في  
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

وهل إيداع الملف

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

ملف رقم : .....

1 - اسم ولقب صاحب الطلب : .....

2 - عنوان صاحب الطلب ( رقم ونهج ) : .....

بلدية : .....

رقم الهاتف : .....

3 - نوع المشروع : .....

4 - عنوان المشروع : .....

5 - الوثائق التي تم إيداعها : .....

حرر بـ ..... في

إمضاء وتأشير ممثل البلدية



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

**قرار يتضمن رخصة البناء**

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

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

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

**يقرر ما يأتي :**

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

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

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

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

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

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

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

**المادة 8 :** يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بالأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

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

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي/  
الوالي/  
وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

لوحة الورشة

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

- الملف رقم .....
- 1 - رخصة مسلمة بتاريخ : .....
- 2 - مشروع إنجاز / هدم .....
- الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ .....
- وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ .....
- حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ .....
- وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ .....
- وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو .....
- وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ .....
- 3 - صاحب المشروع : .....
- 4 - المشرف على الإنجاز : .....
- 5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز : .....
- 6 - أجل الإنجاز : .....
- 7 - تاريخ فتح الورشة : .....

ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

**بطاقة المعلومات**

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

رقم .....  
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....  
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....  
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....  
من طرف ( السيدة /الآنسة/ السيد ).....  
السكان(ة) بـ .....  
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ : .....  
بمقتضى.....  
وبمقتضى.....  
وبمقتضى.....

**يقرر ما يأتي :**

**المادة الأولى :** يتم إعداد بطاقة المعلومات طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.....  
و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... و/أو القواعد العامة للتعمير.

**المادة 2 :** يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) : .....  
معامل مساحة البناء على الأرض (CBS) : .....  
الارتفاع الأقصى : .....  
المواصفات الأخرى : .....

**المادة 3 :** تستعمل بطاقة المعلومات على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة ولا تحل محل شهادة التعمير.

**المادة 4 :** تقدر مدة الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة السكن والعمارة

ولاية:.....

مديرية التعمير والبناء

بلدية:.....

محضر: رقم..... مؤرخ في:.....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة..... ويوم..... من شهر..... على الساعة..... و..... دقيقة

نحن (الاسم، اللقب والصفة)..... المؤهل، بمقتضى

القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة

أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

طبيعة الأشغال التي شرع

فيها:.....

الكاتبة ب: (العنوان، الحي، المدينة).....

المخالف: الاسم..... اللقب:.....

تاريخ ومكان الازدياد:.....

عنوان الإقامة:.....

تصريحات محتملة:.....

إمضاء صاحب الأشغال أو

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ممثل

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الوالي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة رفض الإمضاء



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة السكن والعمران

ولاية: .....

مديرية التعمير والبناء

بلدية: .....

محضر: رقم..... مؤرخ في: .....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة..... ويوم..... من شهر..... على الساعة..... و..... دقيقة

نحن (الاسم، اللقب والصفة)..... المؤهل، بمقتضى القانون

رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال

البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بما:

انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء : رقم..... المسلمة

.....

الكاتبة ب: (العنوان، الحي، المدينة).....

.....

المخالف: الاسم..... اللقب:.....

تاريخ ومكان الازدياد:.....

عنوان الإقامة:.....

تصريحات

محتملة.....

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

.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الوالي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة رفض الإمضاء



قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المراجع:

أولاً: باللغة العربية.

القرآن الكريم.

أنطوان نعمة وآخرون، المنجد في اللغة العربية المعاصرة، دار المشرف، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، 2001.

أ- المؤلفات العامة:

- 1- أعمار يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 2- بوعمران عادل، البلدية في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة و النشر، عين ميله، 2010.
- 3- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا دار هومة للنشر، الجزائر، 2002.
- 4- خمار فاضل، الجرائم الواقعة على العقار، طبعة 2006، دار هومة الجزائر، 2006.
- 5- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2003، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 6- عبد الرؤوف هاشم بسيوني، نظرية الضبط الإداري في النظم المعاصرة وفي الشريعة الإسلامية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1995.
- 7- علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
- 8- عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2012.
- 9- عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2012.
- 10- فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، 2009.

ب- المؤلفات المتخصصة:

- 11- أحمد محيو، المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة السادسة 2005 ، بن عكنون ، الجزائر.
- 12- اقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، "أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2014.
- 13- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، د.م.ج، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، 2007.
- 14- سعيد بوعلي، المنازعات الادارية في ظل القانون الجزائري، طبعة 2014، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2014.
- 15- عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، طبعة ثانية ، منشورات بغدادي للنشر و التوزيع، 2009.
- 16- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014.
- 17- لحسن بن الشيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، الكتاب الأول، المسؤولية على أساس الخطأ، دار الخلدونية، ط1 ، 2007.
- 18- لحسن بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية ، الكتاب الثالث في المسؤولية بدون خطأ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر، ط1.
- 19- محمد الصغير بعلي ، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، طبعة 2005، عنابة، الجزائر، 2005.
- 20- مسعود شيهوب، المسؤولية عن المخاطر وتطبيقاتها في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر.

21- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر، عين ميله، الجزائر، 2010.

الرسائل والمذكرات:

• رسائل الدكتوراه:

01- حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2012-2013.

02- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-2006.

03- عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، "دراسة مقارنة"، أطروحة دكتوراه في الحقوق، 2011، كلية الحقوق، جامعة المنصورة.

04- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في العمران، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة.

• مذكرات الماجستير:

01- بن عبد الوهاب نورية، رخصة البناء و مبدا المشروعية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2002-2003.

02- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير حقوق، جامعة بن عكنون الجزائر، 2007-2008.

03- صورية زدوم، النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2009/2010.

04- عبد السلام لعياضي، التنمية المحلية والفوارق الجغرافية في إقليم شلغوم العيد، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008/2009.

- 05- قارة تركي إلهام، آلية الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق، 2013/2012.
- 06- كمال محمد أمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء و التعمير " رخصة البناء نموذجاً"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2012/2011.
- 07- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.
- 08- محمد خليفة الخليلي، التظلم الإداري، دراسة مقارنة بين قوانين المملكة الأردنية الهاشمية والإمارات العربية المتحدة، رسالة تخرج للحصول على درجة مجاستير 2009، جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا.
- 09- محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 2002/2001.
- 10- مدوري زايد، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع: قانون المسؤولية المهنية، جامعة مولود معمري تيزي وزو،
- **مذكرات الماستر:**
- 01- بوعزة محمد، قواعد التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة تيارت، 2014/2013.
- 02- ميلودي سارة، تأثير نظام رخص البناء في الجزائر على البيئة، مقدم ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق، جامعة تيارت، 2014/2013.



• مذكرات ليسانس:

- 01- جلولي نور الدين وبوخاتي حياة، المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس حقوق، 2014/2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت.
- 02- قصاص فتيحة، علايلي فاطمة، المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري عن صلاحية البناء، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2007.
- 03- مصطفى مدوكي، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس، جامعة محمد خضير بسكرة، 2014/2013.

• مذكرات المدرسة العليا للقضاء:

- 01- مراحمة نسيم، رخصة البناء، مذكرة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر 2005-2006، الجزائر.
- 02- العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة المدرسة العليا للقضاء، 2005، 2006، الجزائر.
- 03- شرشال منال، الرقابة على أعمال البناء والتعمير، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة التاسعة عشر، 2011/2008، ص 44.

• المجلات:

- 01- مصطفى أحمد فؤاد و نبيله اسماعيل رسلان، روح القوانين، مجلة علمية تصدر عن أعضاء هيئة التدريس، جامعة طانطا، مصر.

• المقالات:

- 01- اممر الشريف آسيا، فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء، جامعة مديّة.
- 02- رخص بناء الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي، مسالك ومساطر، المغرب، 2012.

- 03- رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الرابع.
- 04- رياض دنش، فيصل نسيغة، النظام العام، جامعة محمد خيضر بسكرة، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس.
- 05- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث، فيفري 2008.
- 06- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005.
- 07- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، "رخصة البناء والهدم"، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، 2013/01/01.
- 08- محبي الدين عواطف، رخصة البناء وعلاقتها بحماية البيئة، جامعة بلعباس، جيلالي اليابس، ملتقى التشريعات والقوانين البيئية، 2014.
- 09- محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، مجلة علمية محكمة سداسية تصدر عن جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد الأول، مارس 2007.
- 10- محمد حسان بوفريكي، منازعات رخصة البناء بين إختصاص القضاء الإداري و العادي، جامعة محمد الأول، وجدة.
- 11- معاوية سعيدوني، من أجل محافظة واعية على تراثنا العمراني (قراءة في مفهوم التراث العمراني)، مجلة دراسات إنسانية، جامعة الجزائر، العدد الأول، سنة 2001.

• المحاضرات:

01- بدرانية رقية، محاضرات في المنازعات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم حقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2015/2014، غير منشورة.

02- زروقي ليلي، محاضرات أقيت على طلبة الدفعة 12، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، غير منشورة.

03- بوزيان عليان، محاضرات في القانون الإداري، طلبة تخصص علوم إدارية ماستر 01، 2014-2013، غير منشورة.

ثانيا: باللغة الفرنسية.

**a- Les ouvrages :**

01- Hyam Mallat « le droit de l'Urbanisme ,de la Construction, de l'Environnement et l'eau au Liban »,éditions ,Bruyant.L.G.D.J.DELTA 1997.

**b- Articles :**

01- ordonnance n :2005-1527 du 8 décembre 2005 art ,15 jour 9 décembre 2005 en vigueur le 1 octobre 2007.

ثالثا: التصوص القانونية.

01- الدستور الجزائري المعدل والمتّم المؤرخ في: 1996/11/28، ج.ر العدد: 76 ل: 1996/12/08، ص 06.

02- الاتفاقية رقم 167 بشأن السّلامة والصّحة في البناء المعتمد بجنيف في 20 يونيو سنة 1988 والمصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي 06/06 المؤرخ في 11 فبراير سنة 2006.

03- قانون عضوي رقم 98-01 مؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، ج ر، العدد 37 لسنة 1998.

- 04- قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، الأمر 66-155 المؤرخ في 8 يونيو 1966، المعدل والمتمم.
- 05- قانون العقوبات، الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 8 يونيو 1966، ج ر، العدد 49 المعدل والمتمم بالأمر رقم 69-74 المؤرخ في 19 سبتمبر 1969، ج ر العدد 80 لسنة 1969. والأمر رقم 73-48 المؤرخ في 14 ديسمبر 1973، ج ر العدد 100 لسنة 1973. والأمر رقم 75-74 المؤرخ في 04 يوليو 1975، ج ر العدد 53 لسنة 1975. والقانون رقم 78-03 المؤرخ في 14 فبراير 1978، ج ر العدد 07 لسنة 1978. والقانون 82-04 المؤرخ في 16 فبراير 1982، ج ر العدد 07 لسنة 1982، المستدرك في 04 ديسمبر 1982، ج ر العدد 49 لسنة 1982. والقانون رقم 88-26 المؤرخ في 08 يوليو 1988، ج ر العدد 28 لسنة 1988. والقانون رقم 89-05 المؤرخ في 26 أبريل 1989، ج ر العدد 17 لسنة 1989. والقانون رقم 90-15 المؤرخ في 18 يوليو 1990، ج ر العدد 29 لسنة 1990. والامر رقم 95-11 المؤرخ في 01 مارس 1995، ج ر العدد 11 لسنة 1995. والقانون رقم 01-09 المؤرخ في 27 يونيو 2001، ج ر، العدد 34 لسنة 2001. والقانون رقم 04-15 المؤرخ في 10 نوفمبر 2004، ج ر العدد 71 لسنة 2004. والقانون رقم 06-23 المؤرخ في 24 ديسمبر 2006، ج ر العدد 84 لسنة 2006. والقانون رقم 09-01 المؤرخ في 08 مارس 2009، ج ر العدد 15 لسنة 2009.
- 06- القانون المدني الجزائري، الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1995، ج ر العدد 78 معدل ومتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.
- 07- الأمر 75-76 المؤرخ في 26-09-1975 يتضمن رخصة البناء، ج ر لسنة 1975.
- 08- القانون 82-02 ج ر العدد 06 لسنة 1982، ج ر عدد 06.
- 09- القانون 84/11 يتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم ، المؤرخ في 09 جوان 1984، ج ر، عدد 24 لسنة 1984.
- 10- القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات ، المؤرخ في 03/06/1984، ج ر العدد 26، لسنة 1984.

- 11- القانون 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، لسنة 1990 المعدل والمتّم.
- 12- القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 01/12/1990، ج.ر العدد 52، لسنة 1990 ومراسيمه التنفيذية على التوالي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء والمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر 21، المعدل والمتّم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 و المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22/09/2009 والمرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر العدد: 21 لسنة 1991، المعدل والمتّم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005 ج ر العدد: 62 لسنة 2005، والمرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطّطات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة (ج ر العدد: 21 لسنة 1991 المعدل والمتّم بالمرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر العدد: 62 لسنة 2005، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المؤرخ في : 25/01/2015، ج.ر العدد: 07 لسنة 2015.
- 13- قانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52 سنة 1990.
- 14- قانون الجمعيات، رقم 90-31 المؤرخ في 04 ديسمبر 1990، ج.ر العدد 53 لسنة 1990، الملغى.
- 15- قانون 91-20 المؤرخ في: 02/12/1991 المعدل والمتّم للقانون 84-12، ج.ر العدد: 62.
- 16- المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر لسنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر، العدد 88 سنة 1993.
- 17- المرسوم التشريعي 94-07، المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ج.ر. العدد 32، لسنة 1994.

- 18- القانون 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج ر ، العدد 44، لسنة 1998.
- 19- القانون 99-01 المؤرخ في 06 يناير 1999 ، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة ، ج ر ، العدد 02، لسنة 1999.
- 20- القانون 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 ، يتعلق بحماية الساحل و تسمينه ، ج ر ، العدد 10، لسنة 2002 .
- 21- القانون 03-03 المؤرخ في 17-02-2003 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، ج ر ، العدد 11، لسنة 2003.
- 22- القانون 04-05 يعدل ويتمم القانون 09-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، العدد 51 لسنة 2004.
- 23- القانون 04/06 المؤرخ في 14/08/2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94/07، ج ر، العدد 51، لسنة 2004.
- 24- القانون 04/20 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 ج ر، العدد 84.
- 25- قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 08-09 ، ج.ر، العدد 21 ، لسنة 2008 المؤرخ في: 23/02/2008.
- 26- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر العدد 44 لسنة، 2008 .
- 27- القانون 11-04 المؤرخ في 17-02-2001 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية، ج.ر.؟؟؟؟؟؟؟؟
- 28- قانون البلدية رقم 11-10، ج ر العدد 37 ، ص 14 ، بتاريخ 22 يونيو 2011.

- 29- القانون رقم 11-10 المتضمن قانون البلدية الجديد، المؤرخ في 22/06/2011، ج.ر العدد 37.
- 30- قانون الولاية رقم 12-07، ج ر العدد 12 ، ص 19 ، بتاريخ 21/02/2012 .
- 31- المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عامة أو خاصة كانت محل مباني غير مطابقة للقوانين المعمول بها ،ج.ر، العدد 34
- 32- المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المؤرخ في 28/05/1991، ج.ر العدد 21 لسنة 1991.
- 33- المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في: 28-05-1991 المعدل والمتّم، الذي يحدّد إجراءات إعداد مخطّطات شغل الأراضي والمصادقة عليه، ج ر العدد 26 .
- 34- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المتضمّن شروط وكفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم الخاص في مجال التهيئة والتعمير ومعايبتها وكذا إجراءات المراقبة، المؤرخ في 3/01/2006 ج.ر العدد: 06، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-343، المؤرخ في: 22/10/2009.
- 35- المرسوم التنفيذي 10-235 يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لبناء ريفي واقتناء سكن اجتماعي و كذا كفاءات منح هذه المساعدات ، المؤرخ في 05/10/2010، ج.ر العدد 58 لسنة 2010.
- 36- المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 25/01/2015، ج.ر العدد 07 لسنة 2015.
- 37- قرار وزاري مؤرخ في 15/05/1988، والمتضمن كيفية ممارسة ومكافأة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية رقم 43 لسنة 1988.
- 38- القرار المؤرخ في 05/05/1992 يتعلق بالأشخاص المؤهلين لإعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء، ج.ر ، العدد 52، لسنة 1992.

39- قرار وزاري مؤرخ في 1992/05/05 الذي يحدد كفاءات المداولة وتصنيف أقاليم إقامة مشاريع البناء المعفأة من إلزامية اللجوء إلى المهندس المعماري، ج.ر، العدد 59 لسنة 1992.

القرارات القضائية:

- 1- قضية " casting " قرار مجلس الدولة الفرنسي المؤرخ : 1957/02/02
- 2- القرار رقم 345069 المؤرخ في 12-04-2006 ، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2006
- 3- قرار رقم 90943 المؤرخ في 14-06-1992، المجلة القضائية، 1995 ، العدد الأول، ص101.
- 4- قرار مجلس الدولة الجزائري، رقم 6331 المؤرخ في 04/02/2003 الموسوعة القضائية
- 5- القرار رقم 167252 المؤرخ في 20-04-1998 ، المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 1998
- 6- حكم الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، بتاريخ 26/06/1982 في القضية رقم 29432 .
- 7- قرار رقم 53299، مؤرخ في 06/06/1987 ، مجلة قضائية ، العدد4.
- 8- قرار رقم 53878 مؤرخ في 18/04/1987 مجلة قضائية لسنة 1990، العدد04.
- 9- قرار في ملف رقم 024638، مؤرخ في 28/06/2006 ، الغرفة الرابعة لمجلس الدولة ، مجلة مجلس الدولة العدد 08 ، لسنة 2008.
- 10- قرار مجلس الدولة الجزائري، رقم 6331 المؤرخ في 04-02-2003 ، الموسوعة القضائية.
- 11- قرار مجلس الدولة الجزائري، رقم 6331 مؤرخ في 04-02-2003 .
- 12- قرار مجلس الدولة رقم 417 المؤرخ في 16/07/2001، غير منشور.
- 13- قرار رقم 117973، مؤرخ في 24/07/1994 ، الغرفة الإدارية للمحكمة العليا ، مجلة مجلس الدولة، العدد 01 ، لسنة 2002.
- 14- قرار رقم 29432 مؤرخ في 27/01/1987 ، مجلة قضائية 1990، العدد 01.



# الفهرس

## قائمة المختصرات

02.....	مقدّمة.....
07.....	الفصل الأوّل: النّظام القانوني لرخصة البناء.....
08.....	المبحث الأوّل: الملامح الأساسيّة لرخصة البناء.....
08.....	المطلب الأوّل: مفهوم رخصة البناء.....
08.....	الفرع الأوّل: تعريف رخصة البناء.....
14.....	الفرع الثّاني: الطّبيعة القانونيّة لرخصة البناء.....
17.....	الفرع الثّالث: أهميّة رخصة البناء.....
20.....	المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء.....
20.....	الفرع الأوّل: النّطاق الشّخصي لتطبيق رخصة البناء.....
22.....	الفرع الثّاني: النطاق الموضوعي لرخصة البناء.....
29.....	الفرع الثالث: النطاق المكاني لتطبيق رخصة البناء.....
38.....	المبحث الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء.....
38.....	المطلب الأوّل: طلب الحصول على رخصة البناء.....
39.....	الفرع الأوّل: صفة طالب رخصة البناء.....
47.....	الفرع الثاني : مضمون الطلب.....
59.....	المطلب الثاني: كيفية إصدار القرار المتضمن الترخيص بالبناء.....
59.....	الفرع الأوّل: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء.....
63.....	الفرع الثاني : الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء.....
65.....	الفرع الثالث: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.....
72.....	الفصل الثّاني : الرقابة القضائيّة على رخصة البناء.....
73.....	المبحث الأوّل: اختصاص القاضي الإداري بنظر منازعات رخصة البناء.....
73.....	المطلب الأوّل : الرقابة القضائيّة على مشروعية قرار الترخيص بالبناء.....
73.....	الفرع الأوّل : شروط قبول دعوى إلغاء قرار الترخيص بالبناء.....

85.....	الفرع الثاني :أوجه إلغاء قرار الترخيص بالبناء.....
95.....	المطلب الثاني: مسؤولية الإدارة عن قرارات الترخيص بالبناء.....
96.....	الفرع الأول: أساس المسؤولية.....
101.....	الفرع الثاني: تقدير التعويض.....
108.....	المبحث الثاني: اختصاص القاضي العادي بنظر منازعات رخصة البناء.....
108.....	المطلب الأول: المسؤولية المدنية في مجال التراخيص بالبناء.....
108.....	الفرع الأول: عناصر دعوى المسؤولية المدنية المترتبة عن أعمال البناء.....
115.....	الفرع الثاني: المسؤولية عن تهمد البناء.....
118.....	المطلب الثاني: إختصاص القاضي الجزائي بالنظر في مخالفات رخصة البناء.....
118.....	الفرع الأول: المخالفات المتعلقة برخصة البناء.....
122.....	الفرع الثاني: إجراءات المتابعة الخاصة بمخالفات الترخيص بالبناء.....
130.....	الفرع الثالث: التدابير والعقوبات المقررة لمواجهة مخالفات أحكام رخصة البناء.....
141.....	خاتمة.....
144.....	الملاحق.....
152.....	قائمة المراجع.....
164.....	الفهرس.....

## ملخص:

لقد ربط المشرع حق البناء بضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق من الإدارة المختصة قانونا وفق الشكل، والشروط، والإجراءات المحددة سلفا بأحكام تشريعية وتنظيمية وهو ما يعرف بالنظام القانوني لرخصة البناء.

إن الجزم بأنّ رخصة البناء تعتبر قرارا إداريا صادرا عن سلطة إدارية عامة، الأمر الذي يجعلها تخضع لرقابة القاضي الإداري في حال حدوث نزاع بين الإدارة والأفراد حول مشروعية قرار الترخيص بالبناء، كما تمتد رقابة القضاء في حال إخلال الأفراد بالتزاماتهم القانونية عند التنفيذ، سواء القضاء المدني منه أو الجزائي، على ألا يكون القرار المتضمن الترخيص بالبناء محل طعن.

الأمر الذي يتعدد معه الإختصاص القضائي الناظر في منازعات رخصة البناء، ولكن هذا لا يمنع من أن تتخذ الإدارة عقوبات إدارية في مواجهة المخالفين لأحكام قانون التهيئة والتعمير عند القيام بأعمال البناء، ذلك كله بعد اتخاذ التدابير الوقائية للحد من المخالفات قبل استفحالها.