

جامعة مولود معمري تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون – نظام ل.م.د.



مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص: قانون العام الداخلي

إشراف :
د/ إقلولي صافية

إعداد الطلبة:
• يحيايوي كريمة
• مصطفىاوي دليلة

لجنة المناقشة

- د / طالب نصيرة، أستاذة، جامعة مولود معمري تيزي وزو..... رئيسا
- د / إقلولي صافية، أستاذة محاضرة (أ)، جامعة مولود معمري تيزي وزو ... مشرفا ومقررا
- أ/ برزيق زكريا، أستاذ مساعد (أ)، جامعة مولود معمري تيزي وزو..... ممتحنا

تاريخ المناقشة 2013/11/28

كلمة الشكر

إعترافا بالفضل والجميل، نتوجه بخالص الشكر وعظيم الامتنان إلى أستاذتنا المشرفة الدكتورة "إقنولي صافية"، على قبولها الإشراف على هذا البحث إلى حين أنجازه، وتعهدها بالمراجعة والتصويب وكانت لنا خير معين. و عرفانا لها بالمجهودات التي تبذلها خدمة للعلم والجامعة الجزائرية.

يحياوي كريمة

مصطفىوي دليلة



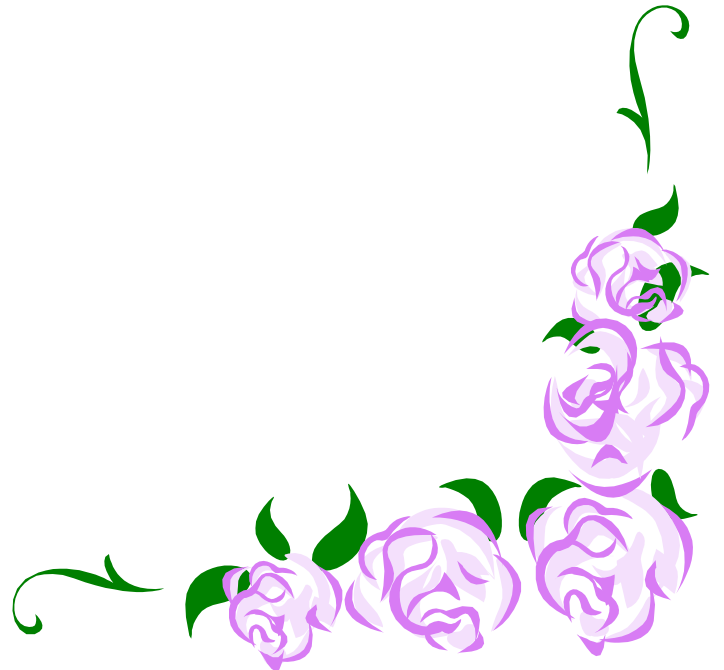
إهداء

إلى أبي و أمي أطل الله في عمريهما، إلى جميع الإخوة والأخوات، إلى

جميع الأصدقاء من قريب ومن بعيد خاصة: أوغاشة سعاد، بو عظمة خالد

إلى هؤلاء جميعا أهدي هذا العمل المتواضع.

دليلة





إهداء

إلى أبي القدوة الحسنة في حياتي .

إلى أمي ملاكي الحارس ، و جدتي رمز التضحية و الوفاء التي ضحت بالكثير من أجل تعليمي أطال الله في عمرها .

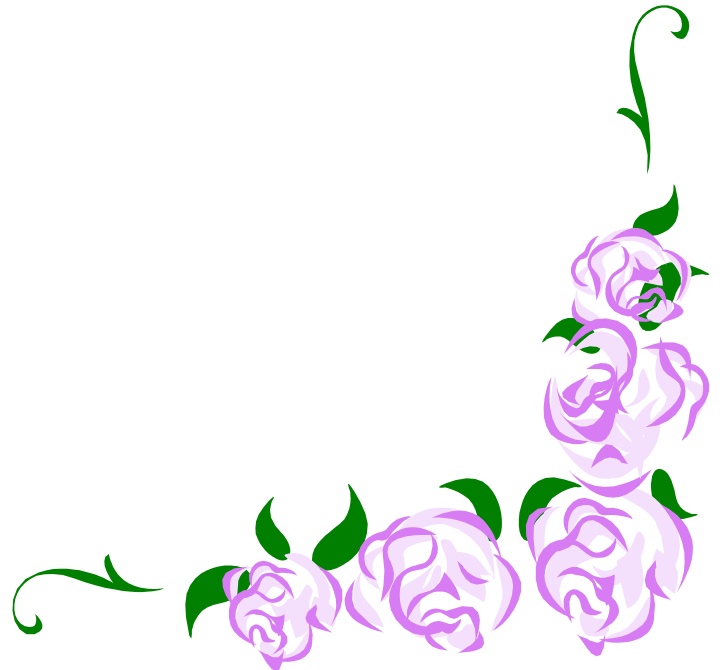
إلى إخوتي وأخواتي .

إلى خطيبي محمد عمران عرفانا لوقوفه بجانبني محفز ومعين .

إلى أستاذتي المشرفة د/إقنولي صافية .

إهدي هذا العمل المتواضع إلى هؤلاء جميعا .

كريمة



تحتل قوانين البناء والتعمير مكانا بارزا في غالبية قوانين الدول وذلك نظرا لأهميتها ودورها في المحافظة وحماية النسيج العمراني، وكما تمثل المباني قيمة إقتصادية سواء بالنسبة للأفراد و الدولة، لذلك سعت الجزائر في مجال التهيئة والتعمير، إلى إصدار قوانين من شأنها الإضطلاع بتنظيم وتسيير هذا القطاع الحساس، لإرتباطه بمجالات عديدة و متنوعة تمس كل نواحي حياة الإنسان و المجتمع، الإقتصادية والإجتماعية والثقافية، ولا تزال تسعى جاهدة إلى المحافظة على الطابع الجمالي والفن المعماري الذي أخذ يتأثر بسبب تواجد تجمعات صناعية داخل المدن، و التي لا تؤدي إلى التلوث البيئي فحسب وإنما تشوه المنظر العام من خلال شغلها لفضاء واسع، وتشتيتها للتجمعات العمرانية، فتلغي بذلك النسق العمراني ، وعليه يجب أن يكون تسيير وتشبيد البناء وفقا لقواعد معينة ومحددة قانونا.

فمن خلال سياسة التهيئة والتعمير التي تنتهجها الجزائر، والتي أولاها المشرع بحماية وقائية، تتمثل في سنه قوانين عديدة تلزم قبل إقامة أي بناء الحصول على رخصة تتعلق بالبناء في حد ذاته، والمكان الذي سيقام فيه ، وذلك للتأكد من مدى موافقته لقوانين التهيئة والتعمير، والنصوص التنظيمية المتعلقة بحماية البيئة ، وكذلك يجب الترخيص المسبق من الجهات المختصة عندما يتعلق الأمر بالبناء في المناطق الخاصة. فإذا كانت حماية المحيط و الأوساط الطبيعية من إهتمام قانون البيئة ، فإن قانون التهيئة والتعمير لا يمكن أن يتجاهل ضرورة حماية بعض المناطق نظرا لقيمتها الإيكولوجية والجمالية، ونظرا لما يتضمنه هذا القانون من قواعد أمره هدفها تحقيق النفع العام، فإنه يعد أكثر فروع القانون إتصالا بمكافحة تلوث البيئة، ويعتبر الضبط الإداري على وجه الخصوص بسلطاته المتعددة من أهم وسائله في هذا الشأن. وعليه فالعلاقة بين العمران والبيئة هي علاقة وثيقة الصلة متداخلة ومترابطة، بحيث يتوجب عند الإتجاه نحو التنمية مهما كان شكلها الأخذ بعين الإعتبار الظروف البيئية، فمما لاشك فيه أنه بالرغم من تعدد وتشعب عوامل الإضرار بالبيئة في الجزائر، فإن التحضر والتوسع العمراني يبقى دائما في مقدمة هذه

العوامل، فالمباني الحديثة تعد إنجازا عظيما لا يمكن إنكاره، كما حققت في الوقت الحاضر حياة أكثر سهولة ورفاهية للكثير من الأشخاص، لكن أصبحت من حيث تصميمها وتشبيدها وإستخدامها تسبب في أغلب الأحيان الكثير من الأضرار البيئية، لذلك لجأ المشرع لإيجاد حل لذلك وهو ضرورة الترخيص من أجل إقامة البناءات والمنشآت، ربما يكون حلا كافيا لحماية البيئة والعمران. فهل تعتبر رخصة البناء آلية فعالة لحماية البيئة؟ ولأجل هذه الغاية نتناول في (الفصل الأول) من بحثنا النظام القانوني لرخصة البناء، نظرا لخصوصية هذه الأداة، ودورها في المحافظة على البيئة وذلك من خلال إجراءات الحصول على هذه الرخصة وشروطها الموضوعية، أما (الفصل الثاني) فخصصناه لآليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء، التي من خلالها يمكن تفعيل دور رخصة البناء في حماية البيئة.

الفصل الأول

النظام القانوني لرخصة البناء

الفصل الأول: النظام القانوني لرخصة البناء

يقتضي المحافظة على جمال وتناسق المباني وجود قواعد عامة مجردة يلتزم بها الأفراد كما يقتضي وجود أدوات تضمن تفعيل هذه القواعد على أرض الواقع، وتعد رخصة البناء واحدة من هذه الأدوات (المبحث الأول)، التي يسعى من خلالها المشرع إحكام الرقابة على أعمال البناء، وكذا التأكد من مدى مطابقة هذه الأعمال لأهداف الضبط العام التقليدية، وأهداف الضبط الإداري الخاص بتنظيم المباني، حيث تتولد عن تسلم هذه الرخصة آثار قانونية بالنسبة للمستفيد منها تنقضي بانتهاء صلاحية رخصة البناء سواء نهاية طبيعية أو بواسطة سحبها من طرف الإدارة(المبحث الثاني) .

المبحث الأول: ماهية رخصة البناء

قيد المشرع الجزائري من خلال مختلف النصوص القانونية منذ الاستقلال إلى يومنا هذا وذلك بهدف تنظيم حركة البناء والتوسع العمراني، القيام بأي عمل من هذه الأعمال بضرورة الحصول على رخصة البناء، كما حدد إجراءات الحصول على هذه الرخصة وبناءا عليه سنتطرق إلى مفهوم رخصة البناء (المطلب الأول) ثم التطرق إلى إجراءات الحصول عليها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء:

يتطلب تحديد مفهوم رخصة البناء بصورة أكثر وضوحا ودقة تعريف رخصة البناء (الفرع الأول) ثم خصائصها (الفرع الثاني)، شروطها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

إشترط القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم⁽¹⁾ الحصول مسبقا على رخصة البناء من الإدارة، قبل القيام بإنجاز بناء جديد بما فيها جدران الإحاطة أو الترميم أو تعديل يدخل على بناء موجود يمس بالمظهر الخارجي أو الحيطان الصلبة

(¹) قانون رقم، 29-90، مؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52 الصادر في 1990 /12/01 معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، ج ر عدد 51 الصادر في 2004 /08/15 .

وإستثنى الحصول على هذه الرخصة البناءات والمشاريع المتعلقة بسرية الدفاع الوطني. وباستقراء القوانين المنظمة للعمران نجد أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا دقيقا لرخصة البناء، بل ترك ذلك للفقهاء الذي عرفها على أنها "قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"⁽¹⁾ وهناك من يعرف هذه الرخصة على أنها "الحصول على سلطة معينة تخول المرخص له الإذن بالتصرف في عمل معين والسماح له فيه بضوابط معينة"، وفي تعريف آخر "هي الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار فاند أو جدار حاجز على الساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية، بعد الرأي بالموافقة للمصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير، بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية"⁽²⁾.

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء:

تكيف من الناحية القانونية على أنها قرار إداري من قبيل الأعمال الإدارية⁽³⁾، هذا بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة للقرار (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير) كل حسب إختصاصه المحدد قانونا، وبالتالي فإن خصائص رخصة البناء تتحدد فيما يلي:

- صدور قرار إداري بالبناء من السلطة المختصة.
- أن يكون القرار قبليا، أي تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء.
- أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم⁽⁴⁾.

(¹) عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص12.
(²) منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البلية، 2008، ص22.

(³) محمد الصغير بعلي "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، عدد 1، 2007، المركز الجامعي العربي بن تبسي، تيسة، الجزائر، ص18.

(⁴) حبة عفاف "دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران" مجلة المفكر، عدد 6، 2010، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص310.

الفرع الثالث: شروط رخصة البناء

قبل منح رخصة البناء يجب التأكد من صفة طالب الرخصة وتحديد أعمال البناء التي تستوجب الحصول على ترخيص بالبناء قبل الشروع فيها، فلقد إشتراط المشرع الجزائري منح رخصة البناء في قوانين العمران لاسيما في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم، وفي النصوص التنظيمية كالمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم⁽¹⁾.

و بالتالي يوجد نوعين من الشروط، منها ما يتعلق بطالب رخصة البناء (أولا) ومنها ما يتعلق بأعمال البناء المعنية بالرخصة (ثانيا).

أولا: الشروط المتعلقة بالطالب:

حق البناء مرتبط بحق الملكية وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة طبقا للمادة 50 من قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم⁽²⁾. كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 91-176 أشخاصا آخرين منحهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي، إذ نصت المادة 34 منه على انه "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية".

كما أجاز قانون التوجيه العقاري رقم 90-25⁽³⁾ لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي الحصول على رخصة بناء، و هذا ما يفهم من تعبير المادة 34 من المرسوم المذكور أعلاه والتي تستلزم أن يرفق طلب رخصة البناء بنسخة من شهادة الحيازة.

(¹) مرسوم تنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة تقسيم ورخصة البناء وشهادة مطابقة ورخصة هدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، صادر في 01/06/1991، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/06، المؤرخ في 07 يناير سنة 2006، ج ر عدد 01، صادر في 08/01/2006، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307، مؤرخ في 22 سبتمبر، 2009، ج.ر، عدد 55، صادر في 27/09/2009.

(²) تنص المادة 50 : "حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض و يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم".

(³) قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/01/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 19/12/1990.

وهذه الشهادة تمنح في الإطار الذي حددته المادة 39 من قانون رقم 90-25 المذكور أعلاه و التي تنص "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة، وغير منقطعة، وهادئة، وعلائية، لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة، و هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري، و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

1- المالك أو وكيله:

كرست المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير وكذا المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مبدأ ملكية الأرض من اجل ممارسة حق البناء وذلك بإرفاق ملف طلب رخصة البناء بنسخة من عقد الملكية المحرر في الشكل الرسمي المشهر طبقا لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني⁽¹⁾ أما فيما يتعلق بإجراء الشهر الناقل للمكيلة فقد نصت المادة 793 من نفس القانون على انه " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواءا كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

كما تجدر الإشارة إلى أن رخصة البناء تسلم للأشخاص المعنوية العامة أو الخاصة إذا ما كانت مالكة لقطع أرضية وترغب في القيام بأعمال التشييد، إلا أن القانون رقم 90/29 أغفل التعرض إلى هذه الصفة في المادة 50 منه بالرغم من أنه أبقاها فيما يخص طلب شهادة التعمير في المادة 51 منه⁽²⁾.

و نظرا لكثرة البناءات الفوضوية غير المرخصة كون أن أصحابها لا يحوزون على عقود ملكية تمكنهم من ذلك، جاءت المادة 34 من المرسوم 91-176 و التي وسعت من دائرة الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء.

(1) تنص المادة 324: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه".

(2) تنص المادة 51 " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية. يحدد التنظيم شروط و كفاءات تسليم شهادة التعمير".

أما بالنسبة للوكيل فإنه يجوز له طلب رخصة البناء وذلك عن طريق تقديم وكالة خاصة.

2- المستأجر المرخص له:

يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا العقار عبارة عن قطعة أرضية أو بناية بمقتضى المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم أن يطلب رخصة البناء وذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك، على أن يكون الإستغلال باسم المستأجر ولحسابه.

3- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

تطبيقا لنص المادة 34 من المرسوم المذكور أعلاه، فإن الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها طلب رخصة بناء كمديريات المصالح الخارجية للوزارات والمؤسسات العامة. ومن أجل ذلك يجب تقديم نسخة من القرار الإداري المتعلق بتخصيص قطعة الأرض أو البناية.

يعتبر قرار التخصيص أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وتعرفه المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية⁽¹⁾ بأنه " يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، يتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما و قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها..."

4- الحائز:

يمكن للحائز طبقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري طلب رخصة البناء، إذ أنها تنص على أنه "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75-58 المؤرخ في

(¹) قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر عدد 52 سنة 1990.

26 سبتمبر 1975 يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة وعلانية لا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة حيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي " وتم إستحداث شهادة الحيازة بقصد تطهير العقار في الأماكن التي لم يشملها المسح، و تسلم شهادة الحيازة لطالبيها إذا استمرت حيازته سنة على الأقل، و هذا حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها.

5- صاحب حق الإمتياز:

تنص المادة 51 من القانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1997 على أنه " يمكن التنازل أو المنح بامتياز الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية بالمزاد العلني، و ذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي و مؤسسات عمومية ذات الطابع الإقتصادي و أشخاص طبيعيين أو إعتباريين خاضعين للقانون الخاص.

يعطي المنح بالإعتبار المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول...

وعلى ذلك فقد منح هذا القانون الحق لصاحب الإمتياز على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية أو المعترف بمنفعتها العمومية في طلب رخصة البناء كشخصية جديدة لم يتعرض لها قانون التهيئة والتعمير⁽¹⁾ و لا حتى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 .

ثانيا: أعمال البناء المعنية بالرخصة:

يجمع الفقهاء على أن البناء هو كل المنشآت التي تقام وتتصل بالأرض ، وهي قد تتمثل في المباني أي ما يقيمه الإنسان ليتحرك بداخله وتقدم نوعا من الحماية والمأوى وهذا يشمل كل المباني بغض النظر عن الغرض المخصص له. سكن، إستغلال زراعي، أو

(1) قانون رقم 90-29 معدل ومتمم، مرجع سابق.

صناعي أو المكان الموجود به الريف أو المدينة أو الشكل الذي تتخذه منازل، فيلات، عمارات، أسواق مغطاة... إلخ.

أما أعمال البناء بمفهومها الواسع، هي إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو تعليتها أو تدعيمها أو تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه⁽¹⁾.

تنص المادة 01/52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على "تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية وإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

يظهر من هذا النص أن الأعمال التي تستوجب الحصول على رخصة البناء هي أعمال تشييد البنايات الجديدة، تمديد البنايات الموجودة، تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، وإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، يمكن تصنيف هذه الأعمال إلى صنفين:

الصنف الأول: يتعلق بتشييد بنايات جديدة أو إنشاءها، ويقصد بالإنشاء الإحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني إستحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة⁽²⁾ ذلك يوضح أساسات البناء من البداية أو هدم بناية قديمة لإعادة البناء.

الصنف الثاني: يتمثل حسب نفس المادة 52 الأعمال الخاصة بالمباني القائمة وتتمثل في:

- أ- تمديد البنايات الموجودة كتمديد في الطول والعرض للبناء، الزيادة في الأدوار.
- ب- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، التغيير في هيكل البناء وذلك بقصد تعديل معالم البناء والتغيير في شكله.

(¹) محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية: أنواع المسؤولية- جرائم البناء- تعيب المباني - التصدع و الإنهيار- الحوادث أثناء وبعد التشييد، دار الفكر الجامعي، مصر، 2006، ص ص 283 - 284.
(²) عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص16.

ج- تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية، تغيير الواجهات الخارجية المفضية على الطريق العام، هذا النوع من البناء يتطلب الحصول على رخصة البناء نظرا لعلاقاته المباشرة بجمال وتناسق البناء.

د- إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج كتنقية البناء و إزالة ما به من خلل و عيوب⁽¹⁾.

ثالثا: أعمال البناء غير المعنية برخصة بناء:

تنص المادة 53 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم "لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء". من خلال ما سبق إستثنى المشرع الجزائري البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من أجل الحصول على رخصة البناء ذلك لكونها تتعلق بقطاع أمن الدولة ويتطلب السرية.

المطلب الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء

تتمثل إجراءات الحصول على رخصة البناء من خلال تقديم طلب رخصة البناء (الفرع الأول) ثم البث في التحقيق في طلب رخصة البناء (الفرع الثاني) وبعد ذلك إصدار قرار رخصة البناء في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تقديم طلب رخصة البناء:

يتم تقديم طلب رخصة البناء بإيداع ملف لدى الإدارة المختصة بذلك.

(¹) حبة عفاف، مرجع سابق، ص313.

أولاً: تكوين الملف الإداري:

تشتراط المواد 34 و35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير أو رخصة التجزئة، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل و المتمم، أن يتضمن الملف ما يلي:

- أ- تقديم طلب رخصة البناء موقعا من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية
- ب- يجب أن يدعم الملف بالوثائق التالية:
- 1- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيلا، ذلك لتحديد صفة الطالب

2- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية⁽¹⁾

ثانياً: تكوين الملف التقني:

ترفق الوثائق السابقة بملف تقني يتضمن⁽²⁾

أ- تصميم للموقع يعد على سلم 01/2000 أو 01/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الإستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

ب- مخطط كتلة البنايات والتهيئة معد على سلم 01/2000 أو 01/5000 يتضمن ما يلي:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسياج عند الإقتضاء
- نوع طوابق البنايات المجاورة وإرتفاعها أو عددها
- إرتفاع البنايات الموجودة أو المبرمجة و عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.

(¹) حبة عفاف، مرجع سابق، ص314.

(²) أنظر المادة 35 من المرسوم تنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم مرجع سابق.

- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المسموح ببنائها بالنسبة لقطعة الأرض.
 - بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

ج- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة، والكهرباء، والتدفئة، والواجهات بما فيها واجهة الأسبجة والمقاطع الترشيدية⁽¹⁾.

د- يضاف إلى الملف وثائق أخرى تتعلق بملف رخصة التجزئة طبقا للمادة 57 من قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم⁽²⁾ وذلك للبنائات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزئة لغرض السكن أو لغرض آخر.

هـ يجب إرفاق الملف بوثائق أخرى تثبت مدى ملاءمة مشروع البناء مع قواعد حماية البيئة، و تتمثل هذه الوثائق: حسب المادة 35 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم فيما يلي:

- مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية تبين ما يلي:
 - نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، والموجودة في المياه القذرة المصروفة وانبعثات الغازات، وتراتب المعالجة و التخزين و التصفية.
 - مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنائات ذات الإستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لإستقبال الجمهور.
- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

(¹) حبة عفاف، مرجع سابق، ص315.

(²) تنص المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم "تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، تحصر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال وبالشروط التي يحددها التنظيم".

- دراسة مدى التأثير في البيئة: إن دراسة مدى التأثير على البيئة هي أداة جديدة⁽¹⁾ أدخلها قانون 03-83 المؤرخ في 05 فبراير 1983 المتعلق بحماية البيئة⁽²⁾ و كذا المرسوم التنفيذي رقم 78-90 المتعلق بدراسات مدى التأثير على البيئة⁽³⁾. إن هدف هذه الدراسة هو معرفة وتقدير الإنعكاسات المباشرة أو غير المباشرة للمشاريع على التوازن البيئي وكذا على إطار ونوعية معيشة السكان.

ثالثا: تأشيرة مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين:

تنص المادة 55 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم على ما يلي: " يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع.

يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع و تنظيمه وحجمه و نوع الواجهات و كذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية و الحضارية للمجتمع الجزائري.

تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل و كذا قطع الأشغال الثانوية". كما تنص المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم " يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و بدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالإشتراك بين مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية الممارسين لمهنتيهما حسب الاجراءات القانونية المعمول بها، و تؤشر من طرفهما كل فيما يخصه، طبقا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 29-90 المؤرخ في 14 جمادي الأول عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 و المذكور أعلاه.

(¹) بناصر يوسف ، " رخصة البناء و حماية البيئة"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية، عدد 04 كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1993، ص 832.

(²) قانون رقم 03-83 مؤرخ في 05 فيفري 1983 متعلق بحماية البيئة، ج ر عدد 06، صادر في 08 فيفري 1983.

(³) مرسوم تنفيذي رقم 78-90 مؤرخ في 27 فبراير 1990 متعلق بدراسات مدى التأثير على البيئة ج ر عدد 10 لسنة 1990 .

يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة الملف المعماري لمشاريع البناء من أجل الحصول على رأي مسبق قبل إنجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية و أجزاء البناء الثانوية".

من خلال المادتين المذكورتين أعلاه، نستنتج بأنه لا بد أن توضع المشاريع الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين، و عليه يجب أن يرفق طلب الترخيص بتأشيرة المهندسين، وتجدر الإشارة إلا أن الأمر كان يقتصر على المهندس المعماري فقط⁽¹⁾، و تم إضافة المهندس في الهندسة المدنية بمقتضى التعديل الذي طرأ على المادة 55 من قانون التهيئة و التعمير بمقتضى المادة 5 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

وكذا التعديل الذي طرأ على المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 بمقتضى المادة 04 من المرسوم التنفيذي لرقم 03-06 المعدل و المتمم له.

يودع ملف طلب رخصة البناء في خمس نسخ إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض طبقاً للمادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176⁽²⁾ يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أن يتم التحقيق بالوثائق الضرورية و مدى مطابقتها للنصوص القانونية غير أنه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يمتنع عن تقديم الوصل إذا لاحظ أن مشتملات الملف غير كاملة كما هو محدد في المادتين 34، 35 من المرسوم السابق و مطابقة مخطط شغل الأراضي. وفي حالة إنعدام ذلك، تكون مطابقة لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وكذلك من جهة أخرى يجب أن يراعى التحضير للرخصة دائماً موقع البناية أو البنايات المبرمجة و نوعها محل إنشائها و خدمتها و مظهرها العام و تناسقها مع المكان. من خلال ما سبق نجد

(¹) مجاجي منصور، مرجع سابق، ص 37.

(²) تنص المادة 37 "يرسل طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة به في جميع الحالات في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض. يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل".

بأنه قبل أن يتم تسليم وصل إستلام رخصة البناء يجب أن يتم التأكد من أن مشروع البناء لا يخالف الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها والمتعلقة بالبيئة.

الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخصة البناء:

أولاً: الشروط الواجب توافرها:

تختلف الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء عن الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق بها حيث أسندت هذه المهمة لمصلحة مختصة مكلفة بالتعمير توجد على مستوى كل ولاية وتقوم هذه المصلحة دون غيرها بتحضير طلبات رخصة البناء باسم السلطة المختصة. لهذا الغرض يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير خلال الأيام الثمانية الموالية لإيداعها لإبداء الآراء التقنية ويرصد لها آجال و هي مدة شهران (مادة 41 مرسوم تنفيذي 91-176).

وطبقاً للمادة 38 الفقرة الأولى من المرسوم 91-176 السابق الذكر فإنه على مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير أن تتأكد من أن الأعمال المطلوبة بالترخيص مطابقة لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة إنعدام مخطط شغل الأراضي أو الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في غياب أدوات التهيئة والتعمير⁽¹⁾.

لقد فرض القانون رقم 90-29 تجسيد السياسة العمرانية عن طريق التخطيط حيث فرض تغطية كل بلدية بنوعين من المخططات هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

(1) مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26 سنة 1991.

أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (1):

نصت المادة 16 من القانون رقم 90-29 على أن "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضاري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي" وعلى ذلك يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بتقسيم المنطقة التي تغطيها إلى أربعة قطاعات حسب المادة 19 من نفس القانون وهي:

1- القطاعات المعمرة: نصت عليها المادة 20 من قانون 90-29 و التي تنص:

"تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوذات التجهيزات ونشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسوحات الحرة والغابات الحضارية الموجهة إلى خدمة البنايات المتجمعة.

كما تشمل القطاعات المعمرة أيضاً أجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها".

2- القطاعات المبرمجة للتعمير:

نصت عليها المادة 21 والتي جاء فيها "تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير".

3- قطاعات التعمير المستقبلية:

أشارت إليها المادة 22 "تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير".

(1) مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي سنة 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به جريدة رسمية عدد 26 صادر في 13/06/1991 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ج ر عدد 62، صادر في 11/09/2005 .

4- القطاعات غير القابلة للتعمير:

تناولتها المادة 23 و هي "القطاعات غير القابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوص عليها، محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات"⁽¹⁾

ثانياً: مخطط شغل الأراضي: ⁽²⁾

تطرق المادة 31 من القانون رقم 90-29 إليه و جاء فيها "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء.

ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء، المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات .
- يحدد المساحة العمومية، والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور
- يحدد الارتفاعات

(¹) تنص المادة 19 على: "يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي: القطاعات المعمرّة- القطاعات المبرمجة للتعمير- قطاعات التعمير المستقبلية- القطاعات غير القابلة للتعمير القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيهِ لإستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمير".

(²) مرسوم تنفيذي رقم 178-91 مؤرخ في 28 ماي سنة 1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26 صادر في 1991/06/01 معدل و متمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 318-05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ج ر عدد 62 صادر في 2005/09/11.

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع و المناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها"

ثانيا: استشارة المصالح التقنية:

بموجب المادة 39 من المرسوم 91-176 يجب إستشارة الشخصيات العمومية والمصالح التالية:

- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية
 - مصالح الحماية المدنية، المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية ومصالح السياحة عندما تكون مشروعات البناء واقعة في المناطق الخاصة.
 - مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية بالنسبة للبنىات والمنشآت اللازمة للري وللاستغلال الفلاحي أو لتعديل البنىات الموجودة.
 - مصالح الصحة على مستوى الولاية.
- وعند الاقتضاء آراء الجمعيات المعنية بالمشروع و ذلك بالنسبة للمباني غير السكنية مثل المباني الثقافية و الرياضية، الدينية...إلخ، تتولى المصالح المستشارة الإدلاء بآرائها في غضون شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، ورأي المصالح المستشارة لا يعتبر قرار إداريا نافذ يمكن الطعن فيه، مادامت هذه المصالح غير مؤهلة أصلا لمنح وإعطاء رخصة البناء⁽¹⁾، وفي حالة عدم الإدلاء بآرائهم في غضون شهر من تاريخ إستلام طلب الرأي يعتبر الرأي موافق.

الفرع الثالث: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء:

لقد خول القانون الجزائري إختصاص منح رخصة البناء لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

(¹) محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، فرع إدارة ومالية ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر سنة 2001، ص 39 .

أولاً: إذا كانت رخصة البناء من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي :

تنص المادة 65 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على مايلي:

"مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و 67 من قانون 29/90 تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي:

1- بصفته ممثلاً للبلدية: بالنسبة لجميع الإقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

2- بصفته ممثلاً للدولة: في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي" وعليه فمن خلال هذه المادة نستنتج بأن رئيس المجلس الشعبي البلدي يختص بإصدار رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية وهذا بالنسبة لجميع الإقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه "مخطط شغل الأراضي"، كما يختص بإصدار هذه الرخصة بصفته ممثلاً للدولة وهذا في حالة غياب "مخطط شغل الأراضي" لكن بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي.

- تسليم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي

طبقاً للمادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 التي تنص "عندما يكون تسليم رخصة البناء من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، تكلف في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية، باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير الملف".

يتمثل إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية، بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى

الولاية خلال ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف على أن يبلغ القرار إلى صاحب الطلب في غضون الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع طلبه⁽¹⁾.

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي (المادة 3/65 من القانون 29/90)، فيخضع في هذه الحالة للسلطة السلمية للوالي، ويترتب على هذه الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي أثراً متعددة منها⁽²⁾.

- الخضوع للوصاية الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيل البلدية
- الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حالة تمثيل الدولة

وفي هذه الحالة يتم إيداع الملف على مستوى مصالح التعمير والبناء بالولاية في أجل 8 أيام من تقديم الطلب وإبداء رأيها حول المطابقة ويرصد لها أجل مدته شهران لإعادة الثلاث النسخ من الملف مرفقة برأيها، ثم يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي ويبلغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى الطالب في غضون أربعة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁽³⁾.

ثانياً: إذا كانت الرخصة من اختصاص الوالي:

تنص المادة 66 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على ما يلي "تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-48-49 أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه".

(¹) تنص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على "يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب في غضون الأشهر الثلاثة الموالية لتاريخ إيداع طلبه، وذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية، وفي غضون أربعة أشهر في الحالات الأخرى".

(²) محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 28.

(³) زعاتري كريمة، رخصة البناء مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، بودواو، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2007، ص 16.

أما عن تسليم رخصة البناء من طرف الوالي يكون حسب الأشكال الواردة في المادة 41 من المرسوم التنفيذي 91-176 على مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة أن ترسل 4 نسخ من ملف الطلب مرفقة بجمع الآراء إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء ويبلغ قرار رخصة البناء إلى صاحب الطلب في غضون (4) أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب وهذا من المادة 43 من نفس المرسوم.

ثانياً: إذا كانت رخصة البناء من إختصاص الوزير المكلف بالتعمير

تنص المادة 67 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على ما يلي "تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية".

الفرع الرابع: إصدار قرار رخصة البناء:

يصدر قرار رخصة البناء في عدة صور وهي:

أولاً: قرار الموافقة بمنح الرخصة:

إذا كان الطلب مستوفياً للشروط المنصوص عليها قانوناً، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح رخصة البناء حيث تنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 91-176 على ما يلي "تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر".

وإعلام الجمهور من خلال نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي هو من أجل تمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب والذي يدوم نشره مدة سنة وشهر واحد⁽¹⁾ حسب ما نصت عليه المادة 48 من المرسوم 91-176 .

يمكن أن تمنح رخصة البناء بتحفظ أي بقيود و في ذلك تنص المادة 27 من المرسوم 91-175 المتعلق بالقواعد العامة التهيئة والتعمير "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة أو إذا كانت البنائيات المزمع بناؤها تمس بموقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا المحافظة على آفاق المعالم الأثرية".

ثانيا: صدور القرار برفض رخصة البناء:

ترفض رخصة البناء في حالة عدم موافقتها لأحكام مخطط شغل الأراضي و هو ما نصت عليه المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل و المتمم "أنه لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك" و بمقتضى هذا النص فعلى الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالف لأحكام مخطط شغل الأراضي و كذلك الحال إذا كان مشروع البناء سيقام على أراضي مجزأة و كان هذا المشروع مخالف لتوجيهات رخصة التجزئة، وكذلك في الحالات التي أشارت إليها المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء عندما تكون هنالك آثار ضارة على البيئة.

وباستقراء الفقرة الثالثة من المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم فنجد أن المشرع منح السلطة التقديرية للإدارة في رفض منح رخصة البناء وذلك في البنائيات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو وثيقة تحل محلها، وكان مشروع البناء غير مطابق بتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير والقواعد العامة للتهيئة

(¹) عزري الزين، "دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير"، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد6، 2009، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص33.

والتعمير⁽¹⁾ وهنا متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات و أصدرت قرار رفض بمنح الرخصة كان قرارا سلميا طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد.

غير أنه عند رفض تسليم رخصة البناء أو حتى في حالة التحفظ يجب إبلاغ المعني بقرار مغل حسب المادة 62 من القانون 29/90 والملاحظ أن نص المادة 63 التالية تمكن طالب رخصة البناء تقديم تظلم أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة.

ثالثا: تأجيل البث في طلب رخصة البناء:

لقد نصت المادة 64 من القانون رقم 29/90 على أنه "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد".

وهو المضمون الذي نصت عليه كذلك المادة 46 من المرسوم 176/91 وعليه فلا يمكن تأجيل البث في طلب رخصة البناء إلا باحترام شرطين أساسيين:

1- أن تكون أداة التهيئة والتعمير قيد الإنجاز

2- أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة

وبذلك يعتبر تأجيل البث في طلب رخصة البناء إجراء وقائيا وتطبيقا لذلك قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بما يلي "من المقرر قانونا أن للإدارة الحق في تأجيل البث في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون"⁽²⁾

رابعا: حالة سكوت الإدارة:

تنص المادة 01/43 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أن القرار المتعلق برخصة البناء يبلغ للمعني في غضون ثلاث أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب إذا كان رئيس

(¹) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2003، ص136.

(²) قرار رقم 62040 مؤرخ في 10/02/1990، المجلة القضائية 1991، عدد 3، ص181.

المجلس الشعبي البلدي هو المختص باعتباره ممثلاً للبلدية وفي غضون أربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى (ولاية، دولة) وتضيف الفقرة 02 من المادة السابقة على وقف ميعاد وأجل منح رخصة البناء في حالة إستكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة وقد لا تصدر الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء قرارها في الأجل القانونية.

فهل يعتبر هذا السكوت قبولا أو رفضا ضمنيا لمنح الرخصة؟

بالنسبة للقانون الفرنسي لا يثير سكوت الإدارة أي إشكالية إذ يعتبر كأصل عام على أن القرار رفض ضمني بمنح الرخصة وهناك استثناءات من بينها حالة تقديم طلب رخصة البناء وفق الشروط القانونية، فسكوت الإدارة بعد مرور مدة شهرين يعتبر على أنه قبول ضمني لمنح رخصة البناء (1)

بالرجوع إلى القانون الجزائري وقبل صدور القانون 29/90 كان يعتبر السكوت قبول ضمني للطلب رخصة البناء وهذا ما نصت عليه المادة 14 من القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1986/02/06 المتعلق برخصة البناء (الملغى) وهناك قرارات المحكمة العليا 5 2 5 7 3 المؤرخ في 1983/01/08 (2). من المقرر قانونا أن السكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية إتجاه البث في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرارا ضمنيا بالقبول غير أن المادة 06 من الأمر 01/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، خول السلطة القضائية صلاحية تسليم رخصة البناء "... يمكن إثبات سكوت الإدارة بالطرق القضائية بناء على عريضة يقدمها صاحب الطلب، ويمكن للجهة القضائية المختصة حين إذن أن تأمر بتسليم رخصة البناء".

إن إعتبار سكوت الإدارة كقبول ضمني ومنح الجهة القضائية سلطة أمر الإدارة بمنح الرخصة يعتبر خطأ فادحا ، فمن جهة يفتح المجال للبناءات العشوائية والفوضى العمرانية، ومن جهة أخرى أصبحت الإدارة تنهرب وتتعمد عدم الرد على المواطنين.

(1) عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، حمدي باشا عمر مرجع سابق، ص40.
(2) قرار رقم 52573 ، مؤرخ في 18 /01/1983، مجلة قضائية، عدد 04، 1983.

غير أن المشرع تدارك هذا النقص من خلال قانون التهيئة والتعمير إذ تنص المادة 63 منه "يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في سكوت السلطة السلمية أو رفضها له" من هذه المادة يجب أن يكون قرار الإدارة معطل مهما كان مضمونه.

المبحث الثاني: آثار تسليم رخصة البناء ونهاية صلاحيتها:

عندما تمنح الإدارة رخصة البناء لشخص ما، فإن ذلك يمنح له حقوق أساسية أهمها الحق في البناء، كما يفرض عليه التزامات يجب عليه تنفيذها. وبهذا فإن تسليم الإدارة لرخصة البناء للمستفيد منها ينتج آثارا لهذا الأخير (المطلب الأول). كما أن رخصة البناء تظل سارية ونافة ما لم تنتهي المدة المحددة لها قانونا أو إذا لم تتدخل الإدارة بعمل من جانبها أثناء سريان الترخيص لإنهائه ويتجسد هذا في إمكانية سحب هذا الترخيص (المطلب الثاني).

المطلب الأول: آثار تسليم رخصة البناء :

تتمثل آثار تسليم رخصة البناء في الحقوق (الفرع الأول) والإلتزامات (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حقوق المستفيد من رخصة البناء:

من بين حقوق المستفيد من رخصة البناء، الحق في البناء (أولا) ، نقل رخصة البناء (ثانيا).

أولا: الحق في البناء:

يعتبر قرار منح رخصة البناء سواء أكان بتحفظ أم لا قرارا منشأ للحق⁽¹⁾ وهو الحق في البدء بأعمال البناء، ولا يمكن إجبار المستفيد من الرخصة على الشروع في إنجاز الأشغال الواردة بقرار الترخيص على الفور. لكن يجب أن ينجزها خلال المدة المحددة في

(1) محمد سبتي، مرجع سابق، ص54.

القرار المتضمن رخصة البناء. وإلا إعتبرت لاغية مما يستلزم عليه تقديم طلب جديد ليستكملها. فالحق في البناء حق عيني، بحيث أن الترخيص يستهدف مراقبة مدى مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير، ولا يؤخذ بعين الإعتبار شخص طالبه⁽¹⁾.

ثانيا: نقل رخصة البناء:

بما أن رخصة البناء لها طابع عيني، أي غير ملتصقة بصفة الطالب فإنها يمكن أن تكون محل نقل مثلا إلى الشخص الذي يشتري الأرض التي منحت لصاحبها الأصلي رخصة البناء، لكن لا يتم النقل مباشرة بل يجب أن تصدر الإدارة قرارا بذلك، وأن تغير إسم المستفيد، وهي غير ملزمة بإعادة النظر في الملف ووضع شروط خاصة، وما عليها إلا أن تصدر قرارا بنقل رخصة البناء، وهذا بشرط عدم إنتهاء مدة صلاحية رخصة البناء ويجب أن يوافق المستفيد الأول من رخصة البناء على هذا النقل.

ما يعاب على المشرع الجزائري أنه لم يتعرض إطلاقا لمسألة نقل رخصة البناء رغم أهميتها، لذا تقترح وضع مواد تعالج هذه المسألة باعتبارها من آثار تسليم هذه الرخصة⁽²⁾.

الفرع الثاني: إلتزامات المستفيد من رخصة البناء:

من بين آثار تسليم رخصة البناء فرض الإلتزامات على المستفيد من بينها، دفع الرسوم المستحقة (أولا)، ضرورة الإعلان عن إفتتاح الورشة (ثانيا) ثم يليها وضع لافتة للإشهار بالرخصة (ثالثا) وأهم الإلتزام هو ضرورة إحترام محتوى رخصة البناء (رابعا).

⁽¹⁾ JACQUOT (Henri), Droit de l'urbanisme, Dalloz, Paris, 1989, p604.

⁽²⁾ محمد سبتي، مرجع سابق، ص55.

أولاً: دفع الرسوم المستحقة

من الالتزامات التي تفرض على المستفيد من رخصة البناء ضرورة دفع الرسوم المستحقة، المحددة في قوانين المالية، وذلك حسب قيمة البناية الوارد بالتقويم الكمي والكيفي كما هو وارد في القانون رقم 05-16 يتضمن قانون المالية سنة 2006⁽¹⁾.

ثانياً: الإعلان عن إفتتاح الورشة:

لا يجوز للمستفيد من رخصة البناء البدء في أشغال البناء إلا بعد أن يقوم بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً وهذا بمقتضى تصريح بإنطلاق الأشغال، وهذا التصريح يعد نموذجاً وزير التعمير، وبالمقابل يتحصل المستفيد على وصل إستلام يثبت أن المستفيد قام بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽²⁾.

ثالثاً: الإشهار فوق الأرض

يجب على المستفيد من رخصة البناء أن يضع لافتة مرئية من الخارج خلال المدة الكاملة لعمل الورشة⁽³⁾، تحمل البيانات الخاصة برخصة البناء وهذا بهدف إعلام الغير والمسؤولين وتمثل في:

- 1- مراجع رخصة البناء، رقم الترخيص، تاريخ صدوره، نوع البناية وطبيعته
- 2- تاريخ إفتتاح الورشة
- 3- التاريخ الذي سوف تنتهي فيه الأشغال
- 4- إسم صاحب المشروع
- 5- وإن إقتضى الأمر إسم مكتب الدراسات، والهيئة المكلفة بالإنجاز

(¹) أنظر المادة 49 من القانون رقم 05-16 مؤرخ في 31 ديسمبر 2005، يتضمن قانون المالية لسنة 2005 ج ر عدد 85 صادر في 2005/12/31.

(²) لكي يستفيد صاحب بناية ما من خدمات الإدارة، من شبكات توزيع المياه والغاز، يجب عليه أن يستظهر وصل إفتتاح الورشة للإدارة، وهذا ما يفهم من نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، مرجع سابق التي تنص على أنه: "لا توصل فروع البنايات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ووصل إفتتاح الورشة".

(³) أنظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، مرجع سابق

رابعاً: إحترام الإلتزامات الواردة في رخصة البناء:

لا تسلم رخصة البناء إلا وفقاً لإشتراطات وإلتزامات تضعها الإدارة في قرار الترخيص وعلى المستفيد الإلتزام بحدود ما يحتويه هذا القرار⁽¹⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 46 من المرسوم التنفيذي 176/91⁽²⁾ فعليه مثلاً أن لا يتجاوز مساحة البناء التي صرح بها في الملف الذي قدمه للإدارة والذي بموجبه وافقت على منحه رخصة البناء إذ أن المادة 76 من قانون التهيئة والتعمير الجزائري تنص:

"يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

المطلب الثاني: نهاية صلاحية رخصة البناء:

تنتهي صلاحية رخصة البناء بانتهاء المدة المقررة لها قانوناً (الفرع الأول) كما قد تكون رخصة البناء غير مشروعة بسبب مخالفتها للقانون وبسبب تعديل قواعد التعمير فإن للإدارة الحق في سحبها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: النهاية الطبيعية لرخصة البناء:

إن حق البناء حق محدد من حيث الزمان، إذ تنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 176-91 المعدل والمتمم على ما يلي:

"تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء".

يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجبارياً لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد آجال الصلاحية المحددة، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شريطة ألا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد".

(¹) العمري بوحيط، البلدية: إصلاحات، (مهام وأساليب)، دار النب للطباعة والنشر، الجزائر، 1997، ص115.
(²) تنص المادة 46 على: "يجب أن تشمل رخصة البناء على الإلتزامات والخدمات التي ينبغي على الباني أن يحترمها..."

هكذا إذا منحت رخصة البناء كان لصاحبها أن يشرع في تنفيذ الأعمال المرخص له بها وتظل بذلك سارية المفعول دون حاجة إلى تجديدها، غير أنه إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في قرار رخصة البناء فإن رخصة البناء تسقط، وتعتبر بذلك منتهية، ومؤدى ذلك أنه متى إستصدر صاحب الشأن رخصة البناء، ثم لم ينفذ الأعمال المرخص له بإنشائها وذلك سواء إذا شرع المعني بالأمر بالبناء بعد الآجال المحددة أو ابتداء الأشغال وتوقفت ثم أراد إستئنافها بعد انتهاء مدة صلاحية رخصة البناء، ففي هذه الحالة يلزم حصوله على رخصة جديدة للبناء وتكون إجراءات تحديد رخصة البناء أخف من استصدار الترخيص لأول مرة وبذلك تمنح الرخصة على أساس الملف السابق دون إجراء تحقيق جديد شريطة أن لا تكون المخططات العمرانية السارية، قد تغيرت بشكل يتناقض مع تجديد الرخصة⁽¹⁾.

أما عن مدة صلاحية رخصة البناء فهي تصلح لمدة سنة إبتداء من تاريخ تسليمها طبقا لنص المادة 06 من قانون 08-15 الذي يحدد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

الفرع الثاني: سحب رخصة البناء (2) :

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

أ- أن يتم السحب من قبل السلطة الإدارية المختصة التي أصدرت قرار رخصة البناء ، أي رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير ونشير هنا إلى أنه عندما تسلم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته

(¹) نصرور وردية ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة رسالة الماجستير، القانون الجنائي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001، ص36.

(²) تنهى رخصة البناء بنهاية المدة المحددة لفتحها في القرار وهذا تطبيقا للمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم ويجب تحديد طلب الرخصة إذا انتهت المدة المحددة لها، وهذه الصور تعتبر النهاية الطبيعية والمألوفة لرخصة البناء، لكن قد تتدخل الإدارة أثناء سريان ونفاذ الرخصة لإنهائها وذلك بواسطة السحب.

ممثلا للدولة يكون خاضعا لرقابة الوالي الذي يمكنه أن يختص بسحب قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي التي اتخذها بصفته ممثلا للدولة.

ب- أن يكون السحب خلال المدة القانونية المقررة وهو شهران من تاريخ الإعلان، وتبليغ رخصة البناء، أما الرخص التي يتم الحصول عليها بطرق التدليس والإحتيال، مثل الإدلاء بمعلومات خاطئة أثناء الطلب كأن تكون القطعة الأرضية التي قدم بشأنها عقد الملكية، محل نزاع ونزعت القطعة منه للغير، ففي هذه الحالة للإدارة الحق في سحب رخصة البناء في أي وقت دون التقيد بأجل معين.

تجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع الجزائري في قوانين التهيئة والتعمير لم ينص على حالات السحب، وبالتالي تطبق أمام هذا الفراغ القانوني القواعد العامة لسحب القرارات الإدارية⁽¹⁾ كون أن رخصة البناء قرار إداري، لكن كان من المفروض على المشرع أن يعالج حالة السحب الخاصة برخصة البناء في قانون التعمير لما لها من أهمية لذا نقترح وضع مواد تعالج حالات عدم مشروعية رخصة البناء وإمكانية سحبها⁽²⁾.

(1) عوايدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص520.

(2) يزغيش بوبكر، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو 2007 ص43.

الفصل الثاني

آليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء

الفصل الثاني: آليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء :

بالرجوع إلى كل من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم والقانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة والنصوص المنظمة لهما نجد أن هناك آليتين يمكن من خلالهما لرخصة البناء أن تضمن حماية البيئة.

- تتمثل الآلية الأولى في دراسة مدى التأثير في البيئة فهي وسيلة عملية تستخدم كأداة لتقييم المشاريع قبل إنشائها حتى يمكن اتخاذ القرار المناسب لحماية البيئة قبل وقوع الضرر(المبحث الأول)⁽¹⁾ أما الآلية الثانية فهي تتمثل في رقابة تنفيذ رخصة البناء التي من خلالها يتم التحقق من مدي مطابقة تراخيص البناء لأحكام قانون التهيئة و التعمير والنصوص المنظمة له، وجميع التشريعات ذات الصلة بإقامة المنشآت وتوفير الأمان والسلامة فيها و كذا رقابة تنفيذ جميع أعمال البناء واتخاذ الجهات المتخصصة بالرقابة الإجراءات اللازمة لوقف الأعمال وتصحيحها إذا تمت على نحو يخالف التراخيص الصادرة بشأنها وذلك تفاديا لانتشار ظاهرة البناء الفوضوي (المبحث الثاني).

¹- محمد إبراهيم عبد الله، أثر التقييم البيئي على ترشيد اتخاذ القرارات في مجال حماية البيئة من التلوث، القاهرة 1999 ص52.

المبحث الأول: مبدأ دراسة مدى التأثير في البيئة كأداة قانونية لحماية البيئة.

تنص المادة 15 من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁽¹⁾ "تخضع مسبقا و حسب الحالة لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة مشاريع التنمية و الهياكل و المنشآت الثابتة و المصانع و الأعمال الفنية الأخرى وكل أعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة لاسيما على الأنواع والموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الايكولوجية وكذلك على إطار ونوعية المعيشة

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"

من خلال هذه المادة نستنتج أن "دراسة مدى التأثير في البيئة " يعتبر من بين أهم الوسائل القانونية التي من خلالها يمكن تفعيل دور رخصة البناء في حماية البيئة.

المطلب الأول : مفهوم دراسة مدى التأثير في البيئة

ظهرت دراسة مدى التأثير لأول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1969 وبدأ العمل بها في يناير 1970 ثم تطور هذا النظام وأصبح إحدى الآليات التي تساهم في حماية البيئة ولقد اعتمدها الدول النامية كأداة عملية تساهم في ترشيد اتخاذ القرارات، أما بخصوص الجزائر فقد أخذ المشرع الجزائري بنظام مدى التأثير بمقتضى القانون رقم 03-83 المتعلق بحماية البيئة المؤرخ في 05 فبراير 1983 الملغى بموجب القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة والذي عرف هذا المبدأ بأنه وسيلة أساسية لحماية البيئة، يهدف إلى معرفة وتقدير الانعكاسات المباشرة وغير المباشرة للمشروع على التوازن البيئي وكذا على إطار ونوعية معيشة للسكان.

يقتضي التطرق لدراسة مدى التأثير على البيئة تبيان التعريف لهذه الأداة(الفرع الأول) وميدان تطبيقها (الفرع الثاني).

الفرع الأول :تعريف دراسة مدى التأثير على البيئة l'étude de l'impact

أولا : في النصوص التنظيمية:

تطرقت إليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المتعلق بدراسات التأثير في البيئة واعتبرته إجراء قبلي، تخضع إليه جميع أشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت الكبرى التي يمكن بسبب أهميتها وأبعادها وأثارها إلحاق ضررا مباشرا أو غير مباشرا بالبيئة ولاسيما الصحة العمومية والفلاحة والمساحات الطبيعية والحيوان والنباتات والمحافظة على الأماكن والآثار.

ثانيا: تعريف الفقه لدراسة مدى التأثير :

تعددت تعريفات الفقه لدراسة مدى التأثير حيث يعرفها جانب من الفقه " الدراسة التي يجب أن تقام قبل القيام ببعض مشاريع الأشغال أو التهيئة العامة أو الخاصة، بقصد تقييم آثار هذه الأخيرة على البيئة⁽¹⁾، أي أن دراسة التأثير هي عبارة عن دراسة علمية، قبلية، وتقنية مسبقة ، وإجراء إداري ثوري"

« L'étude d'impact est une étude scientifique préalable et une procédure administrative révolutionnaire »

وهناك من يؤكد بأن هذا الإجراء يبين بوضوح اهتمام التشريعات الحديثة بتوفيق النمو الاقتصادي وحماية البيئة أو ما يعرف بالتنمية المستدامة⁽²⁾.

الفرع الثاني: مجال تطبيق دراسة مدى التأثير في البيئة

لقد حدد المشرع الجزائري في المادة 15 من قانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة المشاريع التي تتطلب دراسة التأثير وهي "مشاريع التنمية

¹- MICHEL (Prieur) «le principe de prévention consiste à empêchera survenance d'atteintes à l'environnement par des mesures appropriées dites préventives avant l'élaboration d'un plan ou la réalisation d'un ouvrage ou d'une activité, l'action préventives est un action anticipatrice et a priori... », Droit de l'environnement, litec, Paris, 1998-p 67.

²- MICHEL (Prieur), droit de l'environnement, p67.

و الهياكل و المنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى وكل الأعمال و برامج البناء و التهيئة"، و هو نفس النص الموجود في القانون رقم 03/83 المتعلق بحماية البيئة، والمرسوم التنفيذي رقم 78/90 المتعلق بدراسات التأثير في البيئة.

لهذا يمكن أن نستنتج معيارين لتصنيف المشاريع الخاضعة لدراسة التأثير.

*** المعيار الأول:** مفاده ربط الدراسة بحجم و أهمية الأشغال و أعمال التهيئة والمنشآت الكبرى.

*** المعيار الثاني:** يكون بالنظر إلى العمليات التي لها أثر على البيئة، هذه الآثار إما أن تمس البيئة الطبيعية كالقلاحة و المساحات الطبيعية و الحيوانات و النباتات، وإما أن تمس البيئة البشرية خصوصا الصحة العمومية و كذا الأماكن و الآثار وحسن الجوار.⁽¹⁾

ما يعاب على المشرع الجزائري من خلال ما جاء في المادة 15 من قانون 10/03 أنه لم يعط الوصف الدقيق لطبيعة المشاريع الخاضعة لدراسة التأثير، وكان من الأجدر وضع قائمة يحدد فيها هذه الأعمال و المشاريع التي يستوجب أن تخضع لدراسة التأثير.

أما الأثر الايجابي الذي أتى به المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 78/90 أنه وضع المشاريع المعفاة من دراسة مدى التأثير المتمثلة في مجموعة الأشغال و أعمال التهيئة والمنشآت من إجراء هذه الدراسة، و قد تم إدراج هذه المشاريع في ملحق بهذا المرسوم، مع إمكانية تعديل القائمة التنظيمية لهذه المشاريع بقرار يتخذه الوزير المكلف بالبيئة.⁽²⁾

غير أن هناك بعض القوانين الأخرى تستوجب خضوع بعض المشاريع لدراسة مدى التأثير وهو ما جاء في القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة⁽³⁾ مثل الاستثمارات و المنشآت المتعلقة بتهيئة الإقليم تخضع لدراسة مدى التأثير.

المطلب الثاني: الرقابة على دراسة مدى التأثير في البيئة:

يتأكد دور دراسة مدى التأثير في البيئة في تحقيق التوازن بين التوسع العمراني والمحافظة على البيئة و حمايتها من خلال الإجراءات التي يفرضها المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المتعلق بدراسات التأثير في البيئة، لاسيما تلك التي تخص الرقابة على هذه الأداة، على الرغم من أنّ هذه الدراسة تشكل وسيلة للرقابة الذاتية، إلا أنّ وجودها وكفايتها يجب أن يراقب من طرف الإدارة و كذلك من طرف الجمهور.⁽¹⁾

الفرع الأول: الرقابة الإدارية على دراسة مدى التأثير في البيئة.

تظهر الرقابة الإدارية على دراسة مدى التأثير في البيئة من خلال رقابة الوزير المكلف بالبيئة (أولا)، وكذلك رقابة الوالي (ثانيا).

أولا: رقابة الوزير المكلف بالبيئة:

تتجسد رقابة الوزير المكلف بالبيئة لدراسة مدى التأثير، من خلال وجوب إشراكه في أي إجراء تحقيقي يخص الأشغال العمومية الكبرى التي يمكن بسبب أبعادها و آثارها أن تلحق ضررا مباشرا أو غير مباشرا بالبيئة⁽²⁾ بالإضافة إلى حقه في التوضيح بمقتضى قرارات وزارية مشتركة مع الوزير المعني أو الوزراء المعنيين لمضمون العناصر المشكلة لمحتوى دراسة مدى التأثير في البيئة⁽³⁾ كما أنّ صاحب المشروع ملزم بإيداع دراسة مدى التأثير في البيئة في ثلاث نسخ على الأقل لدى الوالي المختص إقليميا، على أن يقوم هذا الأخير بإحالتها إلى الوزير المكلف بالبيئة لكي يفحصها و يتخذ القرار المناسب بشأنها ويمكن للوزير المكلف بالبيئة في هذا الصدد أن يوافق على الدراسة بتحفظ أو بدونه أو يرفضها ، إلا انه في حالة الرفض يجب أن يكون القرار مسببا، كما له أن يطلب دراسات أو معلومات تكميلية قبل أن يتخذ قراره .

¹ " نظرة في القانون الجزائري"، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، عدد 01، 1991، ص14.

² 78-90

³

غير أن الملاحظ هنا هو أن تدخل الإدارة (الوزير المكلف بالبيئة) قد يطرح إشكالا معيناً يتمثل في مدى وجود كفاءة تقنية لدى هذه الأخيرة لممارسة هذه الرقابة، فالجزائر لا تتوفر على هيئات لها دور متابعة ومراقبة دراسات التأثير كما هو الشأن بالنسبة للدول الأخرى مثل فرنسا التي تتوفر على هيئة " خبرة مضادة " مما سيؤدي بالإدارة إلى لعب دور سلبي في هذا المجال لا يتعدى مجرد الملاحظة في منح رخصة البناء دون معرفة جدية لآثار الدراسات المعروضة.⁽¹⁾

ثانيا : رقابة الوالي :

يجب على الوالي أن يتخذ بقرار يتضمن تدابير الإشهار لدعوة الغير سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا إلى إبداء الرأي بخصوص الأشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت المزمع انجازها⁽²⁾، ولهذا الغرض يعين الوالي محافظا لتسجيل ما قد يصله من آراء ورغبات، تظلمات كتابية أو شفوية تنصب على الأشغال و أعمال التهيئة أو المنشآت التي تتعلق بها دراسة مدى التأثير في سجل خاص، و إذا لم يرد أي تصريح يقفل السجل الخاص في نهاية الشهرين بملاحظة لا شيء على أن يحرر المحافظ تقريرا و يرسله إلى الوالي ، وعلى هذا الأخير أن يعلم الوزير المكلف بالبيئة بنتائج الاستشارة العمومية ويعرب عند الاقتضاء عن رأيه الخاص حول الأشغال أو أعمال التهيئة أو المنشآت المراد انجازها.

الفرع الثاني: رقابة الجمهور على دراسة مدى التأثير في البيئة :

تكون رقابة الجمهور على دراسة مدى التأثير في البيئة من خلال إشهار الدراسة (أولا) وكذلك استشارة الجمهور بخصوص دراسة مدى التأثير في البيئة (ثانيا).

أولاً: إشهار دراسة مدى التأثير في البيئة :

لقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المتعلق بدراسات التأثير في البيئة الحق في الإعلام حول دراسة مدى التأثير⁽¹⁾، فلكل شخص طبيعي أو معنوي يهمله الأمر الإطلاع في مقر كل ولاية مختصة إقليمياً على دراسة مدى التأثير في البيئة بمجرد ما يبلغ الوزير للوالي قراره بأخذ الدراسة بعين الاعتبار⁽²⁾ كما يجب على الوالي المعني أو الولاية المعنيين أن يتخذوا بقرار تدابير الإشهار لدعوة الغير سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً إلى إبداء آراء في الأشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت المزمع إنجازها، و يعلم الجمهور بالقرار الذي يأمر بإشهار دراسة التأثير في البيئة، عن طريق التعليق في مقر الولاية و مقر البلديات المعنية و في الأماكن المجاورة للمواقع المزمع إنجاز الأشغال أو أعمال التهيئة أو المنشآت فيها بهدف إعلام أكبر قدر ممكن من الجمهور ثم اشتراط إشهار دراسة مدى التأثير في البيئة عن طريق نشرها في جريدتين يوميتين وطنيتين على الأقل.

ثانياً: استشارة الجمهور بخصوص دراسة مدى التأثير في البيئة :

يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 78/90⁽³⁾ المتعلق بدراسات التأثير في البيئة، حق استشارة معترف به لكل شخص طبيعي أو معنوي يسمح للجمهور التعرف على المشروع بكامله و تقديم ملاحظاته و اقتراحاته .

ولتسهيل إجراءات مشاركة الجمهور في إبداء آرائهم حول المشروع يعين الوالي محافظاً لتسجيل ما قد يصل من آراء واقتراحات وتظلمات كتابية أو شفوية تنصب على الأشغال أو أعمال التهيئة أو المنشآت التي يتعلق بها دراسة مدى التأثير في البيئة⁽⁴⁾.

أما بخصوص طلبات الاستشارة في دراسة مدى التأثير فإنها ترسل إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يقوم بدعوة صاحب الطلب إلى الإطلاع على الدراسة في مكان يعينه

.42 1994

78-90

78-90

12-11-09-08

.387 386 2003

له و يحدد أجل لذلك لا يقل عن 15 يوم، أما إذا كانت أعمال التهيئة أو المنشآت تجري في تراب عدة ولايات فإنّ الطلب يوجه إلى كل والي من الولاية المعنيين، غير أنّه لا يمكن الاستشارة إلا في ولاية واحدة.⁽¹⁾

والملاحظ أنّ الآراء المتحصل عليها من الجمهور لا تتمتع بأي أثر قانوني، فهي غير ملزمة للإدارة.

المبحث الثاني: الرقابة على تنفيذ رخصة البناء و الحد من البناء غير القانوني

يتمثل الهدف من وجود رخصة البناء في تسهيل مهمة الجهات المختصة بتنظيم العمران في رقابة مدى إحترام المرخص له لمختلف القواعد المنظمة لأعمال البناء، وتتمتع هذه الجهات ببعض إمتيازات السلطة العامة مما يعطيها الحق في فرض سلطتها على الأفراد وإلزامهم بها كسلطة إتخاذ بعض القرارات الإدارية، وبالإضافة إلى هذه الرقابة الإدارية لها دور أكثر في مجال العمران والبيئة. وهو الحد من البناء غير القانوني الذي وضعت في شأنه قواعد قانونية لمنع البناءات الفوضوية، فكيف تتم الرقابة على تنفيذ رخصة البناء؟ وما هو الحل لمنع ظاهرة البناء غير القانوني؟ وذلك ما سوف يتم التطرق إليه فيما يلي:

المطلب الأول: الرقابة على تنفيذ رخصة البناء

تتجسد الرقابة على تنفيذ رخصة البناء من خلال رقابة مدى التقيد بالالتزامات التي تفرضها رخصة البناء (الفرع الأول)، ثم الرقابة على تنفيذ أعمال البناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الرقابة على مدى التقيد بالالتزامات التي تفرضها رخصة البناء

بهدف تنظيم التوسع العمراني يشترط المشرع شروطا موضوعية عامة تخص أعمال البناء، على الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء مراعاتها وعلى المستفيد من الترخيص أن يلتزم بها، وعادة ما تخص هذه الشروط حماية البيئة وتحسينها وتجميلها وضمان صلاحية المباني من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية وأدائها للخدمات المطلوبة منها، كما يشترط المشرع شروطا موضوعية خاصة منظمة بمقتضى قوانين أخرى غير قانون التهيئة والتعمير، والتي لها علاقة وثيقة بأعمال البناء والتوسع العمراني، كقانون حماية البيئة وغيرها من القوانين الأخرى ذات الصلة بأعمال البناء والتهيئة العمرانية التي يتعين على المرخص له عدم مخالفة أحكامها، والالتزام بما تفرضه من قيود (1).

كما أن رقابة مدى التقيد بالالتزامات التي تفرضها رخصة البناء تتجسد من خلال رقابة مدى مراعاة الأصول الفنية في التصميم والتنفيذ والإشراف على التنفيذ، لأن البناء هو عبارة عن مجموعة من المراحل تتدخل فيها مجموعة من الأشخاص، ولهذا لا بد من مراعاة الأصول الفنية التي يقوم عليها البناء في جميع مراحلها بدأ من وضع التصميم إلى غاية الإشراف على التنفيذ (2).

الفرع الثاني: الرقابة على تنفيذ أعمال البناء:

يلزم المشرع أن يكون تنفيذ الأعمال الواردة في الترخيص بطريقة مطابقة للقواعد القانونية المعمول بها في مجال التعمير والبناء ولأجل ذلك أوجب مراقبة تنفيذ الأشغال سواء أثناء التشييد أو عند انتهاء الأشغال.

أولا: متابعة الأشغال أثناء التشييد

حتى لا تقبل الأعمال المخالفة التي يتعذر معه تصحيحها قبل اكتمالها قد أوجب المشرع لضمان احترام رخصة البناء، أثناء القيام بالأشغال، حق رئيس المجلس الشعبي

¹ - مجاجي منصور، مرجع سابق، ص 157.

² - نفس المرجع، ص 158.

البلدي و الوالي بزيارة الأشغال، كما نص على إيقاف الأعمال والأشغال المخالفة بالطريق الإداري.

1- حق زيارة الأشغال

لقد خول القانون رقم 29-90⁽¹⁾ لرئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الوالي وأعاون مصالح العمران، حق زيارة البنايات أثناء ترشيدها و إجراء التحقيقات التي يرونها ضرورية، كما خول لهم حق دخول مواقع الأعمال للمعاينة وإثبات ما يقع بها من مخالفات ولا يمكن لأي أحد أن يعارض ممارسة حق الزيارة.

2- إيقاف الأشغال: في حالة مخالفة الأشغال للقواعد القانونية المعمول بها هل يجوز للإدارة إصدار قرار بوقف الأشغال؟

في ذلك تنص المادة 76 من القانون رقم 29/90 على:

" في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي التي تنص على الأمر 154-66 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المشار إليه أعلاه"

المستفاد من النص هو عدم صلاحية الإدارة في وقف الأشغال المخالفة إلا برفع دعوى أمام القضاء المختص و لكن تم إلغاء هذه المادة بموجب المادة 59 من المرسوم التشريعي 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل والمتمم⁽²⁾، الذي يسمح بإيقاف الأشغال المخالفة بالطريق الإداري وقفا مؤقتا حتى تثبت الجهة المختصة في ذلك.

¹ أنظر المادة 73 من قانون رقم 29-90 مرجع سابق

² - مرسوم تشريعي رقم، 07-94، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32، سنة 1994، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم، 06-04، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، سنة 2004.

ثانيا: الرقابة عند انتهاء الأشغال:

بعد الانتهاء من الأشغال، على المرخص له إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء، لتسلم له شهادة المطابقة.

1- التصريح بانتهاء الأشغال:

يودع المستفيد من رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناء في مهلة 30 يوما من انتهاء أشغال البناء تصريحا في نسختين يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال و ترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و ذلك لإجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء (1)

2- معاينة المخالفة:

بخصوص قانون التهيئة والتعمير فإن الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات نصت عليه المادة 76 مكرر "علاوة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية الذين خولهم المرسوم التشريعي 07-94 صفة الضبطة القضائية للبحث و معاينة مخالفات التعمير"

فقد أضاف قانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير كل من مفتشي التعمير و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير، موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية(2) كما أضافت المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 07-94 مفتشو التعمير و المهندسون المعماريون، المهندسون و المتصرفون الإداريون والتقنيون السامون، مصالح الهندسة المعمارية و التعمير على مستوى الولاية، كما خولت المادة 76 مكرر للأعوان الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم، من جهة أخرى أشار إلى ذلك قانون 08-15 المتعلق بتحديد قواعد تحقيق مطابقة البناءات و إتمام انجازها(3)

أما بالنسبة للأعوان المؤهلة لإثبات المخالفة فطبقا لنص المادة 76 مكرر من القانون رقم 04-05 المعدل و المتمم لقانون 90-29 فإن الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة هم

¹ انظر المادة 56 من قانون 90-29 مرجع سابق

² رمزي حوحو، "رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، عدد 4، 2000، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد حبيضر بسكرة، ص 226.

³ أنظر المادة 71 من قانون 08-15 مرجع سابق.

مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير، موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية.

وعند ثبوت المخالفة وطبقا للمادة 76 مكرر 04 فعندما ينجز البناء دون رخصة بتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختص، في أجل لا يتعدى 72 ساعة وهذا هو ما نصت عليه كذلك المادة 65 من القانون رقم 08-15 والتي تنص "يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة بدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة و التصريحات التي تلقاها".

في هذه الحالة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة وعند انقضاء المهلة و في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرارا بهدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوما، تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، على أن يتحمل المخالف تكاليف الهدم.

إذن نستخلص مما سبق بأن قرار الهدم هو عبارة عن قرار إداري يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة بناء على محاضر المخالفات المحددة قانونا و التي تتمثل في عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم مطابقة البناء المنجز⁽¹⁾ و هو ما جاء في المادة 76 مكرر فقرة 03 من قانون رقم 04-05 " يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو هدمه"

إذا كانت المخالفة عدم مطابقة البناء للرخصة، يجب على العون كذلك تحرير محضر المخالفة، يرسل إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل النتيجة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وهنا تقرر الجهة القضائية إما القيام بالمطابقة و إما هدم البناء جزئيا أو كليا، وفي حالة امتثال المخالف تنفذ البلدية الأشغال المقررة على نفقة المخالف⁽²⁾.

¹ رمزي حوحو، مرجع سابق ص 227.

² مجاحي منصور مرجع سابق ص 171.

وبالنسبة للعقوبات المقررة في حالة البناء بدون رخصة فقد تضمنها القانون رقم 15-08 عندما قرر بأن جزاء البناء بدون رخصة يعاقب عليه بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج⁽¹⁾.

أما فيما يخص البناء غير المطابق لرخصة البناء فإن المخالف للترخيص يتعرض لعقوبة تم تحديدها بموجب المادة 81 من نفس القانون والتي تنص على "يعاقب بغرامة من خمسة ألف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد".

3- شهادة المطابقة:

على المستفيد من رخصة البناء استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، فطبقا للقانون رقم 29-90 نجد أن المادة 56 منه تنص "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

تعرف شهادة المطابقة طبقا للمرسوم التنفيذي 176-91⁽²⁾ على أنها وسيلة رقابة تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا للبنود وأحكام رخصة البناء ويرخص بموجبها فتح الأماكن للاستغلال أو السكن حسب نوعية البناء. أما بالرجوع إلى القانون رقم 15-08 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها⁽³⁾، تنص المادة 07 منه "يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل ما لكي و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض" كذلك نصت المادة 09 من نفس القانون على "يثبت تحقيق مطابقة البنايات عن طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون رقم 29-90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، و نصوصه التطبيقية".

¹ أنظر المادة 79 من قانون رقم 15-08، مرجع سابق.

² أنظر المواد 54-60 من المرسوم التنفيذي 176/91.

³ قانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 صادر في 2008/08/03.

المطلب الثاني: الحد من البناء الغير قانوني.

يكون البناء مشروعاً عند إحترام ومراعاة الشروط والإجراءات التي تفرضها القوانين التي تتصل بالبناء والتعمير، ويترتب عن مخالفتها إعتبار البناء غير قانوني الذي لا يخرج عن أحد الشكليين إما بناء بدون رخصة أو بناء يجاوز حدود الرخصة (الفرع الأول) حيث تساهم أسباب عديدة في إنتشاره (الفرع الثاني) وعلى ذلك يسعى المشرع جاهدا لمعالجته وإيجاد حلول لهذه الأسباب (الفرع الثالث).

الفرع الأول: أشكال البناء غير القانوني.

رغم الانتشار الكبير للبناء غير القانوني في عدة أماكن بالوطن فإنه بطبيعة الحال يكون: إما بناء بدون رخصة (أولا) وإما بناء يجاوز حدود الرخصة (ثانيا).

أولا: البناء بدون رخصة:

بالرجوع لرخصة البناء نجد أنه يمكن تصنيفها لصنفين أساسيين:

أ- رخصة بناء عادية: تكون في شكل قرار إداري وحيد من الجهة المختصة بمنح رخصة البناء وفق القانون و هي الشكل الغالب في الميدان العملي.

ب- رخصة البناء الاستثنائية: ونعني بها تلك الحالات التي يشترط فيها القانون الحصول على ترخيص خاص من إحدى الجهات المعنية قانونا قبل الموافقة على منح الرخصة العادية، وتختص هذه الرخصة بمناطق معينة كان قد وضعها المشرع تحت وصاية إحدى الوزارات نظرا لطابعها الإستراتيجي في التنمية، أو نظرا لاشتغالها على مناطق أثرية، أو لغير ذلك من الأسباب نذكر من بينها⁽¹⁾:

- في مجال الغابات:

نظرا للدور المتزايد والفوائد الجمة للغابة وتعدد وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، فقد تزايد إهتمام المشرع بها من اجل حمايتها، وقد عرفت المادة 08 من القانون رقم 12/84 المتضمن النظام العام للغابات المؤرخ في 1984/07/23 المعدل

¹ لقد وعي إسماعيل، البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة السادسة عشر، سنة 2005 ، ص 10 .

والمتمم بموجب القانون رقم 20/91 المؤرخ في 1991/12/02 البيئية على النحو التالي "يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية." ويقصد 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⁽¹⁾.

وهكذا فقد بسط المشرع حمايته على كل الأملاك الغابية الوطنية فإنه لا يمكن القيام بتعرية الأراضي الغابية دون الحصول على رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالغابات بعد أخذ رأي المجموعات المحلية المعنية ومعاينة وضعية الأماكن، فالبناء الذي يرخص به في الغابة عموماً هو ذلك البناء المخصص لإقامة أعوان الغابات حتى يكونوا قريبين للتدخل في حالة وجود خطر يهدد الغابات، أو ذلك البناء المخصص لإقامة مركز دراسات بيئية أو ما شابه، أما الترخيص بإنشاء بناية من أجل السكن فهذا أمر مستبعد، وإذا تم هذا البناء دون الحصول على الرخص المذكورة فإنه يكون بناء غير قانوني⁽²⁾.

- في المجال السياحي:

جاء القانون رقم 02-02 المؤرخ في 2002/ 02/05 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ليقيد البناء في المناطق التي صنفها كمناطق سياحية بشكل يضمن التوازن البيئي حيث فرض قيود خاصة تتعلق بالنشاطات التي يمكن السماح بممارستها في هذه المناطق، وكيفية البناء فيها. وأعقبه صدور القانونين 901/03 و 02/03 بنفس التاريخ في 2003/02/17 حيث تعلق الأول منهما بالتنمية السياحية المستدامة ونص على المخطط التوجيهي للتنمية السياحية، فيما تعلق الثاني بتحديد القواعد العامة للإستعمال والإستغلال

¹ قانون رقم 90-25 مرجع سابق .

² - لقدوعي إسماعيل، مرجع سابق، ص11.

السياحيين للشواطئ، ووضع قيود تضبط دفتر الشروط التي يلتزم بها كل من شغل جزء من الشاطئ أو يزاول نشاطا معيناً فيه.

نسجل في هذا المجال أن أهم قانون يتصل بالتهيئة والتعمير هو القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية⁽¹⁾ حيث تضمن شروط حماية المناطق السياحية، ومناطق التوسع السياحي، وفرض قيوداً على إستغلال الأراضي في هذه المناطق واخضع منح رخصة البناء داخل هذه المناطق إلى رأي مسبق إجباري من الوزارة المكلفة بالسياحة، إضافة إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالثقافة إذ اشتملت المناطق المصنفة مناطق سياحية كمعالم أثرية.

وفي نفس الإطار فرض القانون رقم 01/99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة⁽²⁾ في المادة 46 منه و ما يليها، على كل شخص يريد الحصول على رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية، أن يحصل على الموافقة القبلية لمصالح وزارة السياحة، كما إعتبر سكوت الإدارة موافقة ضمنية بعد مرور شهرين من إستلام الطلب المرفق بالملف التقني⁽³⁾.

- في المساحات المحمية:

منح القانون رقم 24/91 المؤرخ في 1991/12/06 المتعلق بالأنشطة المنجمية المعدل و المتمم بالقانون 10/01 المؤرخ في 2001/07/03 المعدل والمتمم⁽⁴⁾ وبموجب المادة 58 منه للوالي إمكانية إنشاء مساحات محمية حول المناطق العمرانية و الأراضي الزراعية والمغروسة والمواقع التاريخية و الجيولوجية و الأثرية و مصادر المياه و الأماكن الخاصة للعبادة والمقابر فإذا تم إنشاء هذه المساحات التي يجب أن يصدر بشأنها قرار من الوالي المختص إقليمياً أصبحت محمية من كل أنواع الاستغلال وتنص المادة 179 على

¹ - قانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المؤرخ في 17 فيفري 2003، ج ر عدد 11، صادر في 2003/02/19.

² - قانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، المؤرخ في 06 جانفي 1999، ج ر عدد 02، سنة 1999.

³ - لخدوي اسماعيل، مرجع سابق، ص 11.

⁴ - قانون رقم 01-10، مؤرخ في 2001/07/03، المتعلق بالأنشطة المنجمية، ج ر عدد 35، صادر في 2001/07/04، معدل ومتمم بأمر رقم 02-07، مؤرخ في 2007/03/01، ج ر عدد 16، صادر في 2007/03/07.

وجوب أخذ رأي مسبق من الوكالة الوطنية للجيولوجية والمراقبة المنجمية قبل أي شغل للأراضي الواقعة في المناطق المذكورة. (1)

ثانياً: تجاوز حدود الرخصة:

تمنح رخصة البناء في إطار مراعاة أدوات التعمير، لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي اللذان يضبطان حدود البناء حسب موقع كل قطعة أرضية بما ينسجم و المحيط العمراني و كذا طبيعة الأرض الجيولوجية. وعلى هذا فإن رخصة البناء حسب المادة 46 من المرسوم 176/91 يجب أن تشمل على الالتزامات والخدمات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة.

- على أن يتجاوز حدود رخصة البناء في إحدى الشكليات.

أ- الشكل الاول:

هو أن يتجاوز الباني حدود الرخصة بتعليق البناء أو تغيير الواجهة أو التصميم عما هو وارد في مخطط البناء الذي قدمه في ملف الحصول على الرخصة.

ب- الشكل الثاني:

ألا يحترم الباني الحدود و الارتفاقات المحددة بمقتضى الرخصة فيعتدي على ملك مجاور أو على ممر أو طريق(2).

- بهذا فإن المشرع بمقتضى المادة 56 من القانون رقم 90 / 29 الخاص بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم قد جعل على عاتق المالك أو صاحب المشروع واجب المبادرة بإعلام المجلس الشعبي البلدي عند الانتهاء من أشغال البناء حتى تسلم له شهادة المطابقة وهذا في أجل 30 يوما من تاريخ الانتهاء من الأشغال، إذا لم يقم بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي يعتبر قد تجاوز حدود رخصة البناء.

¹-الفاضل خمار- الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر الطبعة الثانية2006 ص 157. انظر كذلك قرار رقم 496915 بتاريخ1998/02/23 صادر عن الغرفة الإدارية ملخصة في مؤلف أ- حمدي باشا عمر- القضاء العقاري، الطبعة السادسة، دار هومة الجزائر 2006 ص 285.

²- لقُدوعي إسماعيل، المرجع السابق، ص 13، 12.

الفرع الثاني: أسباب البناء غير القانوني:

يرجع البناء غير القانوني إلى وجود عدة أسباب ساهمت في تفاقمه خاصة في الجزائر التي تعاني من هذا المشكل إلى يومنا هذا حيث تعيش أغلب المدن الجزائرية تشوه عمراني ما يؤثر على البيئة، وتتمثل هذه الأسباب فيما يلي:

- مخالفة قوانين العمران والشروط التقنية للبناءات
- إستعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة للمواصفات وعدم التزام الشروط التقنية وهو ما أدى إلى إنهيار العديد من المباني
- ضعف وسائل الرقابة مما أدى إلى انتشار البناءات في الأراضي الفلاحية وبمحاذاة الأودية والجبال الصخرية، وما ينتج عن ذلك من تهديد حياة الأفراد كما حدث في كارثة باب الواد سنة 2001 كما يؤثر على تقليص الأراضي الفلاحية، واختفاء المناطق الخضراء
- مخالفة شروط تراخيص البناء والقيام بأعمال التوسيع التعلية بدون ترخيص
- غياب دور شرطة العمران والأعوان المكلفون برقابة البناءات غير المشروعة وتسجيل هذه المخالفات
- عدم إحترام الإدارة للقواعد المقررة في القانون لإفادة المالكين من مختلف التراخيص الإدارية المتعلقة بالعمران
- غياب نظام خاص بتعويض المتضررين من الأنشطة العمرانية، فأحيانا لا يكفي الإعتماد على قواعد المسؤولية المدنية لتغطية حجم الأضرار الواقعة على الأفراد والممتلكات سواء بسبب القرارات العمرانية الفردية أو باقي الأعمال المادية الأخرى⁽¹⁾.

¹- عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، عدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضر، بسكرة، ص ص 10، 11.

الفرع الثالث: الحلول القانونية للبناء غير القانوني:

لم يبق المشرع الجزائري مكتوف اليدين إزاء انتشار البناء غير القانوني وتوسعه، إنما سعى لاستدراك النقائص المحتملة في النصوص القانونية، بالإضافة إلى أنه أصدر قواعد قانونية جديدة تواكب التطور وحل المشكلة وهذا ما نقف عنده فيما يأتي:

1- قوانين تسوية الوضعية:

في إطار الحلول التي جاء بها المشرع للقضاء على البناءات غير القانونية هناك بعض القوانين التي صدرت لتسوية وضعية البناءات غير القانونية و محاولة تكييفها مع قواعد التهيئة والتعمير وإنقاذ ما يمكن إنقاذه. وفي هذا الإطار تهدف تلك القوانين إلى منع الأشخاص من إقامة بناءات كيف ما كان نوعها أو شكلها أو موقعها إلا بعد حصولهم على رخصة البناء تسلمها لهم السلطة المختصة. ولا يتم منح هذه الرخصة إلا إذا أثبتت السلطة المختصة أن الحد الأدنى من شروط العمران قد احترمت. لذلك جاء القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم لينظم هذه الرخصة وكذا القانون رقم 15-08 لتحديد قواعد مطابقة البناءات وإنجازها الذي جاء خصيصا للحد من البناء الفوضوي يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها أو يهدف على الخصوص إلى ما يلي: وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.

- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل حدوث هذا القانون.

- تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات.

- ترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي ومهيا بانسجام.

- تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء و قواعد التعمير⁽¹⁾.

حيث أثار الإهتمام صدور قانون قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازاتها رقم 15-08 باعتبار أنه جاء كخطوة إيجابية نحو تسوية وضعية البناءات غير المكتملة و غير المعتنى

¹-أنظر المادة (1) من قانون 15-08. مرجع سابق

بواجهاتها ، و القضاء على البيوت القصديرية و الهشة و ذلك من خلال تسطير جملة من الأهداف، و من أهم الخطوط العريضة للقانون الإستفادة من رخصة الإتمام لأصحاب البناءات غير المتممة، و غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة أن تستفيد من شهادة المطابقة ، و يمكن أيضا لأصحاب البناءات المتممة التي أنجزت بدون رخصة أن تستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية، في وقت تقرر أن تسلم لأصحاب البناءات غير المتممة، التي أنجزت بدون رخصة البناء، رخصة إتمام على سبيل التسوية⁽¹⁾.

و عليه يلزم جميع المواطنين بالحصول على شهادة المطابقة أو رخصة على سبيل التسوية و تكمن أهمية هذه العملية في:

-تحديد طبيعة البناءة (سكنية ، تجارية أو خدماتية).

-إتمام البناءات و الإهتمام بالجانب الجمالي للبناءة.

- الربط بشبكات الغاز و الماء الصالح للشرب و تصريف المياه.

- منح رخصة تسوية البناءات المشيدة بدون رخصة.

- الحصول على قروض لإتمام البناءات و تهيئتها في حالة طلبها من البنوك.

- عدم التعرض للإجراءات الردعية الخاصة بالبناء بدون رخصة.

- تسوية وضعية البناءة ضرورية و إجبارية و القانون المتضمن تسوية الوضعية

محدود المدة .

- نهاية آجال تطبيق القانون ماي 2013 طبقا لنص المادة 94 من قانون 08-15 الذي

يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁽²⁾.

¹-أنظر المادة 15 من قانون رقم 08-15 مرجع سابق.

²-التي تنص: "ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمسة (05) سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، غير أن أحكام هذه المادة لا تعني أحكام المواد 2 و 3 و 4 و 5 و 6 و 7 و 8 و 10 و 11 و 12 و 54 و 61 و 68 و 93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول"

2- عرض بدائل قانونية:

الملاحظة أن أغلب البناءات غير القانونية التي تم نقلها كلها، كانت من أجل السكن فيها وهذا ما دفع بالمشروع للتفكير في بدائل قانونية يمكن أن يتوجه لها الأفراد للحد من البناء غير القانوني وفي هذا الإطار جاءت القوانين التالية.

أ- قانون الترقية العقارية:

بتاريخ 1986/03/04 صدر القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية وضبط القواعد الخاصة بعملياتها، من الإكتتاب إلى شراء القطع الأرضية بعقد إداري وإنجاز البناءات وشروط التمويل وإعادة بيع السكنات المنجزة بعقود توثيقية للمشتريين، وقد بينت المادة 02 من القانون السابق الذكر، أهداف الترقية العقارية الوطنية بتكيفها حسب الحاجات الإجتماعية في مجال السكن، ويتمثل في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا وبصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني أو تجاري، تقام على أرض خاصة أو مقتنيات عادية أو مهنية واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة للهيكلة والتجديد(1).

ويمكن أن تخصص العمارات أو المجموعات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية أو للبيع أو للإيجار.

جاء المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغي بموجب القانون رقم 04-11 لرفع احتكار الدولة(2) في مجال إنجاز السكن والاستفادة من قدرات القطاع الخاص للإسراع في وتيرة إنجاز المساكن الاجتماعية اللائقة بما يتلاءم وضروريات العيش الكريم و يخفف من وطأة البناء غير قانوني.

هذا المرسوم فتح الاستثمار في مجال الترقية العقارية وإنجاز مساكن مخصصة لبيع أو الإيجار ولتسهيل هذه العملية تبنى فكرة البيع على التصاميم حسب المادتين 9 و10 منه

¹ - لقدوعي إسماعيل، مرجع سابق، ص40.

² حمدي باشا عمر- مرجع سابق ص 267.

ونصت المادة 29 منه على إلغاء القانون 07-86 الذي بدا قاصرا عن مواكبة التطورات الحاصلة في ميدان السكن، مع إستثناء الحقوق المكتسبة عن هذا الأخير والعمليات التي شرع فيها طبقا لأحكامه.

كما يهدف القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي ألغى المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري إلى:

- تحديد الشروط التي يجب أن تستوفىها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.
- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها.
- تجديد قانون أساسي للمرقى العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقى والمقتني.
- تأسيس إمتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.

- قانون التوجيه العقاري:

بمقتضى المادة 73 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري تم النص على هيئات خاصة ستتولى تسيير المحافظة العقارية لكل بلدية وتتولى القيام بجميع التصرفات لفائدة أشخاص القانون الخاص في حين يظل للبلديات حق التصرف لأشخاص القانون العام فقط⁽¹⁾.

وقد تم بموجب المرسوم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 تحديد قواعد احداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتم في 05/12/2002 تعديل المرسوم السابق وتنميته بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 وهكذا ويمقتضى هذه التعديلات يمكن القول أن المحافظة العقارية للبلديات أصبحت تخضع لتحكم ورقابة وضمانات أكبر في عدم تكرار ما وقع من فوضى وتصرفات غير قانونية في حق الإحتياطات العقارية

¹ لقد وعي إسماعيل- مرجع سابق ص 40.

البلدية بعد صدور القانون 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالإحتياجات العقارية البلدية.

ب- تشديد الرقابة:

نظرا لعدم كفاية وسائل الرقابة في ظل القانون رقم 90-29 اضطر المشرع للتدخل بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري وهكذا من أجل خلق آليات جديدة لرقابة تدعم تلك التي كانت موجودة في ظل قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم.

فالمراقبة في ظل هذا القانون كانت من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي و الجمعيات التي يرتبط نشاطها بمجال التهيئة العمرانية وفقا لأحكام المادتين 73 و 74 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم. ولهذا جاء المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 محاولا تقييد الثغرات القانونية التي تضمنها قانون التهيئة و التعمير ليجعل تدخل الإدارة أكثر فعالية و نجاعة في مراقبة الاحترام التام لقواعد التهيئة والتعمير كما أنه دعم وسائل الرقابة بإنشاء شرطة خاصة بالعمران و أوضح بالتفصيل الأشخاص الذين يمكن أن تضي عليهم صفة الضبطية القضائية لمعاينة كافة المخالفات المرتبطة بمجال التهيئة و التعمير⁽¹⁾.

كان للإدارة في ظل القانون رقم 90-29 اللجوء حال معاينتها لبناء دون رخصة أو مخالف للرخصة إلى قاضي الإستعجال من أجل الأمر بوقف الأشغال و يبقى للقاضي الجزائي توزيع الغرامات المقررة قانونا. طبقا لأحكام المواد 76 و 77 و 78 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

وكانت تتم المتابعة في ظل القانون رقم 90-29 بناء على شكوى من الإدارة و كذا من له مصلحة، غير أن هذه الأحكام لم تطبق بالصرامة والسرعة المطلوبة من طرف

¹ - لقدوعي اسماعيل، مرجع سابق، ص41.

الإدارة والقضاء معا وكثيرا ما تتم فرض سياسة الأمر الواقع خاصة إذا رفعت الدعوى متأخرة للقضاء و كان البناء غير قانوني قد اكتمل إنجازه.

لهذا السبب جاء المرسوم رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري ألغى أحكام المادتين 76 و 78 من القانون رقم 29-90 بمقتضى المادة 59 منه و ركز على أن جميع المخالفات المرتبطة بقواعد البناء بمحاضر محررة من الأعران المؤهلين تكون لها حجية فيما تم معاينته ماديا، إلى أن يثبت العكس حسب نص المادة 51 من ذات المرسوم. و كذلك هي نفس المادة التي رفعت الغموض عما ورد في نص المادة 73 من القانون رقم 29-90 بخصوص الأعران المحلفين المفوضين لإجراء المعاينة والتحقيقات بشأن جميع المخالفات لقانون التهيئة والتعمير⁽¹⁾. نلاحظ أن المرسوم رقم 07-94 قد أتاح للإدارة التنفيذ المباشر للهدم في الحالة المنصوص عليها في المادة 53 من المرسوم رقم 07-94، وهذا شيء إيجابي يعطي السرعة المطلوبة في مكافحة البناءات غير القانونية و يتجاوز مشكل البطء في قرار الهدم في ظل القانون رقم 29-90. لكن هذا الإجراء الجديد يبدو قاصرا رغم ذلك لأنه لا يتيح للإدارة اللجوء إلى الهدم التلقائي للبناء المخالف لقواعد التعمير إلا بعد تثبيت معاينة المخالفة والأمر بتثبيت وقف الأشغال من طرف قاضي الاستعجال:

- يبقى الشيء الإيجابي في المرسوم رقم 07-94 أنه دعم وسائل الرقابة بإنشائها لشرطة مختصة في مجال العمران تساهم عن طريق المحاضر التي تحررها في بسط الرقابة الإدارية في مجال العمران بشكل استباقي، كما أنها تركز الرقابة البعدية التي كانت مقتصرة على شهادة المطابقة فقط في ظل القانون رقم 29-90⁽²⁾.

في حين أن القانون رقم 02-03 المؤرخ في 2003/02/17 كذلك قد جاء ليحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ حيث لا تتم ذلك إلا برخصة من الوالي أو الوزير المكلف بالسياحة حسب الحالة، على أن تكون هذه الرخصة مرتبطة بدفتر

¹ - تنص المادة 73 على : "يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعران المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البناءات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء".
² - أنظر المادة 78 من قانون 29-90 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

شروط يستوجب احترام شروطه حرفياً. و تسهر شرطة السياحة في هذا الصدد على التأكد من ذلك و هذا كله لمحاربة استغلال الشواطئ أو شغل أماكن منها بطريقة غير قانونية.

- تعديل قانون التهيئة والتعمير:

رغم الحلول القانونية التي جاء بها المشرع للقضاء على البناء غير القانوني أو التقليل منه على الأقل غير أن زلزال 21 ماي 2003 قد أظهر محدودية تلك الوسائل، مما جعل المشرع يتدخل من جديد ليعدل أحكام القانون 90-29 بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/15 وهذا لفرض قواعد أكثر فعالية⁽¹⁾.

ومن أهم التعديلات سيما من حيث الإجراءات الكفيلة بمكافحة البناء غير القانوني أن القانون رقم 04-05 أنه قد ألغى تلك الأحكام التي جاء بها المرسوم 07/94 و تم إدراج مضمونها بعد تعديله بما يتلاءم والمستجدات في مواد التعديل الجديد لقانون التهيئة والتعمير.

هكذا فقد شددت المادة 76 من القانون رقم 05/04 على منع الشروع في أي أشغال بناء بدون رخصة أو بدون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء أما في مجال المراقبة و معاينة المخالفات المرتبطة بالقانون الجديد فقد منح التعديل الجديد صفة الضبطية القضائية على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في المادة 76 مكرر منه وأتاح للأعوان المؤهلين بتقصي المخالفات، أن يستعينوا بالقوة العمومية إن اعترض سبيل تنفيذ مهامهم أي طارئ وأكد هذا المرسوم التنفيذي رقم 55/06 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين⁽²⁾ طبقاً لنص المادة 02 منه⁽³⁾.

- كذلك حدد التعديل بدقة في المادة 76 مكرر 3 منه كيفية معاينة المخالفات المرتكبة و ما يجب أن يتضمنه المحضر بدقة وتوقيعه من طرف العون المؤهل لذلك قانوناً

¹ - لقدوعي إسماعيل، مرجع سابق، ص 44.

² - مرسوم تنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 2006/01/30، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين، ج ر، عدد 06، الصادر في 2006/02/05.

³ - تنص المادة 02: "أن الأعوان هم: مفتشية التعمير - مستخدمون يمارسون أعمالهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين: رؤساء مهندسين معمرين - رؤساء المهندسين - مهندسين معماريين رئيسيين - الأعوان الذين يمارسون أعمالهم في مصالح التعمير التابعة للبلدية (وهي تشكل كذلك من مهندسين)".

والشخص المخالف ويكون هذا المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس حتى إذا رفض المخالف توقيعه بموجب تحقيق قضائي.

- أما بخصوص تنفيذ عملية الهدم فقد ميز التعديل الأخير بين الإجراءات المتبعة في حال البناء بدون رخصة حيث يتم الهدم مباشرة من طرف الإدارة دون حاجة للجوء للقضاء و حالة عدم مطابقة البناء المنجز برخصة البناء أين يتوجب إتباع بعض الإجراءات. ففي حال البناء بدون رخصة نجد القانون لا يعترف للمخالف بأية حقوق و يتم الهدم على نفقته على أساس أنه لا يمكن أن تنشأ أي حقوق مكتسبة للمخالف خارج قواعد و أدوات التعمير⁽¹⁾، أما في حالة تجاوز حدود الرخصة فقد اشترط المشرع إتباع بعض الإجراءات وهذا بقصد أن المشرع قد اعترف للمخالف بتجاوز الرخصة ببعض الحقوق الواجب مراعاتها، و هذا أمر منطقي فلا يعقل أن يكون الشخص الذي تحصل على رخصة البناء بطريقة قانونية ثم خالف بعض أو كل أحكامها، في مركز أسوأ من ذلك الذي لم يتحصل على رخصة البناء بتاتا.

وعليه فإن سلطة الإدارة في حالة مخالفة البناءات للرخص الممنوحة تختلف عن سلطتها في حالة البناء دون رخصة، ففي حالة عدم المطابقة تقضي المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 04-05 أنه يتعين على العون المختص أن يحرر محضرا بذلك ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، ويرسل نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي. وهنا للجهة القضائية البث في الدعوى العمومية إما بإلزام المخالف بمطابقة البناء للرخصة الممنوحة له، أو بهدم البناء كليا أو جزئيا خلال أجل محدد، وإذا لم يمثل المعني للحكم القضائي قامت الإدارة تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة عليه على نفقته.

ونستنتج من ذلك أن عملية تسوية البناءات المخالفة لرخص البناء تكون من إختصاص القضاء وليس الإدارة⁽²⁾.

¹- أنظر المادة 76 مكرر، فقرة 04 من قانون رقم 04-05 مرجع سابق.

²- عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص38.

هكذا يلاحظ أن القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير قد جاء بإجراءات صارمة لتغطية جميع الثغرات التي كانت تستغل في تشييد البنايات المخالفة لقواعد التعمير و قد حاول هذا التعديل تكريس آليات ذات فعالية و تدعيم الرقابة البعدية، كذلك فإن صدور القانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة⁽¹⁾ الذي جاء لضبط قواعد إنشاء مدن جديدة و تم في إنشاء هيئات خاصة مثل المرصد الوطني للمدينة، رغم أن هذا الأخير لم يأت بصفة خاصة للقضاء على البناء غير القانوني غير أنه يحمل في طياته توجيهات تساعد على توحيد الجهود من أجل سد الطريق أمام ظاهرة البناء غير القانوني⁽²⁾.

¹ قانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، مؤرخ في 20/02/2006، ج ر عدد 15، صادر في 12/03/2006.

² - لقدوعي إسماعيل، مرجع سابق، ص 45.

الخاتمة:

بعد تناول أهم الجوانب المتعلقة برخصة البناء في قوانين العمران الجزائرية، نخلص إلى أن المشرع الجزائري لم يلغي حرية البناء وإنما قيدها بفرض شروط لضمان احترام قواعد البناء من جهة وعدم الإضرار بحقوق الغير من جهة أخرى، فتعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل الإدارية فعالية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه، فمن خلالها تستطيع الدولة أن تنظم حركة البناء والتوسع العمراني وفق السياسة التشريعية التي رسمها المشرع وعدم تركها لأهواء الأفراد وإمكاناتهم، فاعتمد المشرع على رخصة البناء كأداة للرقابة القبلية. إذ لا يجوز القيام بأعمال البناء أو التعديل أو التغيير في البناءات القائمة دون الحصول على ترخيص، كما شدد المشرع في إجراءات منح رخصة البناء. إذ لا تسلم إلا بعد تقديم ملف مؤشر عليه من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين وهذا في كل مشاريع البناء دون إستثناء. ودراسة الملف قانونيا وتقنيا أي يجب على الجهة المختصة التأكد من مدى توفر الشروط القانونية، ودراسة مدى تطابق البناء مع قواعد وأدوات التعمير كما أن هذه الرخصة تعد واحدة من أهم الوسائل التي من خلالها يمكن تحقيق أهداف الضبط الإداري الخاص بالتهيئة العمرانية الذي لا يهدف إلى المحافظة على النظام العام فحسب، وإنما يهدف أيضا إلى المحافظة على جمال ورونق وتناسق المدن وتطويرها عمرانيا بشكل سليم.

فبالإضافة إلى النصوص القانونية التي أوجدها المشرع الجزائري بهدف حماية البيئة من إنعكاسات التوسع العمراني يبرز لنا الدور الكبير الذي تلعبه رخصة البناء في التوفيق بين النمو العمراني والمحافظة على البيئة وحمايتها. غير أن الواقع الذي تعيشه الجزائر يثبت عكس ذلك ويرجع ذلك لعدة أسباب منها إنعدام سياسة تشريعية ثابتة في مجال البناء والتعمير، فتفعيل دور رخصة البناء في توفير الحماية اللازمة للبيئة يكون من خلال ضرورة ثبات وإستقرار العمل بالقوانين المنظمة للنشاط العمراني لفترات طويلة، حتى نضمن وجود سياسة تشريعية واضحة المعالم في هذا المجال، كما أن الأمية البيئية يعتبر سببا مهما في إحداث الضرر البيئي، فالمواطنون يحتاجون إلى توعية بيئية لإقناعهم

ولمعرفة ما ينبغي التخلي عنه باسم حماية البيئة، فالتوعية البيئية التي تخلق الحس أو الضمير البيئي. تعتبر ركيزة أساسية لتحقيق التنمية المستدامة. ولكن بالرغم من كل هذه النقائص نجد أن المشرع الجزائري لا يبخل بجهده في السعي ورااد تحقيق هدف المحافظة على الطابع الجمالي والفن المعماري مع الأخذ بعين الاعتبار التوسع العمراني.

قائمة المراجع:

أولاً: المراجع باللغة العربية:

أ- الكتب:

- 1- أوناس يحيى، دليل المنتخب المحلي لحماية البيئة، الطبعة الأولى، دار الغرب للنشر والتوزيع، الجزائر ، 2003.
- 2- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة ، 2005.
- 3- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 4- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 5- محمد إبراهيم عبد الله، أثر التقييم البيئي على ترشيد إتخاذ القرارات في مجال حماية البيئة من التلوث، القاهرة، 1999.
- 6- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية: - أنواع المسؤولية- جرائم البناء- تغييب المباني- التصدع والإنهيار- الحوادث أثناء وبعد التشييد، دار الفكر الجامعي، مصر، 2006.
- 7- العمري بوحيط، البلدية: إصلاحات (مهام وأساليب)، دار النب للطباعة والنشر، الجزائر، 1997.
- 8- عوابدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
- 9- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006.

ب- الرسائل والمذكرات :

• رسائل الدكتوراه:

- 1- **مجاجي منصور** ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2008.
- 2- **عبد الوهاب محمد**، المسؤولية عن الأضرار الناتجة عن تلوث البيئة، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 1994.

• المذكرات :

- 1- **بزغيش بوبكر**، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2007.
- 2- **زعاتري كريمة**، رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، بودواو، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2007.
- 3- **لقدوعي إسماعيل**، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء،الدفعة السادسة عشر، 2005.
- 4- **نصرون وردية**، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة الماجستير، القانون الجنائي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001 .
- 5- **سبتي محمد** ، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001.

ج: المقالات:

- 1- **أفوجيل نبيلة** ، "حق الفرد في حماية البيئة لتحقيق السلامة والتنمية المستدامة"، مجلة المفكر، عدد 6، 2010، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص347.
- 2- **بناصر يوسف**، "رخصة البناء وحماية البيئة"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية عدد 04 ، 1993، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص832.

3- حبة عفاف، "دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران"، مجلة المفكر، عدد 6 ، 2010، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص من 310 إلى 315.

4- الزين عزري ، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، عدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص10، 11.

5- الزين عزري، "دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير"، مجلة الإجتهد القضائي، عدد 6 ، 2009، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص33، 38.

6- طه طيار، دراسة التأثير في البيئة: "نظرة في القانون الجزائري"، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، عدد 01، 1991، ص14، 15.

7- محمد الصغير بعلي، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، عدد 1، 2007، المركز الجامعي، العربي بن تبسي، تبسة، الجزائر، ص من 18 إلى 28.

8- رمزي حوحو، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، عدد 04، 2000، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص226، 227.

د: النصوص القانونية:

• النصوص التشريعية:

1- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، متضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49، صادر في 19 ديسمبر 1990.

- 2- قانون رقم 29-90، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم، بموجب قانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.
- 3- قانون رقم 30-90، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990.
- 4- قانون رقم 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، المؤرخ في 06 جانفي 1999، عدد 02 لسنة 1999.
- 5- قانون رقم 10-01 المتعلق بالأنشطة المنجمية مؤرخ في 03 جويلية 2001، ج ر عدد 35، صادر في 04 جويلية 2001، معدل ومتمم بأمر رقم 02-07، مؤرخ في 01 مارس 2007، ج ر عدد 16 الصادر في 07 مارس 2007.
- 6- قانون رقم 20-01 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر، عدد 77 صادر في 15 ديسمبر 2001.
- 7- قانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المؤرخ في 17 فيفري، 2003، ج ر عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.
- 8- قانون رقم 10-03 مؤرخ في 19 جويلية 2003، متعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج. ر عدد 43 لسنة 2003 .
- 9- قانون رقم 16-05 مؤرخ في 31 ديسمبر 2005، يتضمن قانون المالية، ج. ر عدد 85، لسنة 2005 .
- 10- قانون رقم 15-08 مؤرخ في 20 جويلية، 2008 يتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج. ر عدد 44 صادر في 03 أوت 2008.

• النصوص التنظيمية:

- المراسيم التشريعية:

1- مرسوم تشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32، سنة 1994، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، سنة 2004.

- المراسيم التنفيذية:

1- مرسوم تنفيذي رقم 90-78، مؤرخ في 27 فيفري 1990، يتعلق بدراسات مدى التأثير على البيئة، ج.ر عدد 10، لسنة 1990.

2- مرسوم تنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج.ر ، عدد 26، لسنة 1991.

3- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر عدد 26 صادر في 1991 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006 ج.ر عدد 01 صادر بتاريخ 08 جانفي 2006 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم، 09-307 مؤرخ في 22 سبتمبر، 2009، ج.ر، عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 2009.

4- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي سنة 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج.ر عدد 26 صادر في 1991، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر عدد 62 صادر في 11 سبتمبر 2005.

5- مرسوم تنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر عدد

26 صادر في 1991 ، معدل ومتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 318-05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر عدد 62 صادر بتاريخ 11 سبتمبر 2005.
6- مرسوم تنفيذي رقم 55-06 مؤرخ في 30 جانفي 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين، ج ر، عدد 06 صادر في 05 فيفري 2006.

- القرارات:

- 1- قرار رقم 52573، مؤرخ في 08 جانفي 1983، المجلة القضائية، عدد 04 ، 1983.
- 2- قرار رقم 62040، مؤرخ في 10/02/1990، المجلة القضائية، عدد 03، 1991.

ثانيا- المراجع باللغة الفرنسية:

Ouvrages en français

- 1- MICHEL (Priour), Droit de l'environnement, Litec, Paris, 1998.
- 2- JACQUOT (Henri), Droit de l'urbanisme, Dalloz, Paris, 1989.

الفهرس

01	.....	مقدمة
03	.....	الفصل الأول: النظام القانوني لرخصة البناء
03	.....	المبحث الأول: ماهية رخصة البناء
03	.....	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء
03	.....	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
04	.....	الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء
05	.....	الفرع الثالث: شروط رخصة البناء
10	.....	المطلب الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء
10	.....	الفرع الأول: تقديم طلب رخصة البناء
15	.....	الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخصة البناء
18	.....	الفرع الثالث: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء
21	.....	الفرع الرابع: إصدار قرار رخصة البناء
25	.....	المبحث الثاني: آثار تسليم رخصة البناء و نهاية صلاحيتها
25	.....	المطلب الأول: آثار تسليم رخصة البناء
25	.....	الفرع الأول: حقوق المستفيد من رخصة البناء
26	.....	الفرع الثاني: التزامات المستفيد من رخصة البناء
28	.....	المطلب الثاني: نهاية صلاحية رخصة البناء
28	.....	الفرع الأول: النهاية الطبيعية لرخصة البناء
29	.....	الفرع الثاني: سحب رخصة البناء
31	.....	الفصل الثاني: آليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء
32	.....	المبحث الأول: مبدأ دراسة مدى التأثير في البيئة كأداة قانونية لحماية البيئة
32	.....	المطلب الأول: مفهوم مبدأ دراسة مدى التأثير في البيئة

33	الفرع الأول: تعريف دراسة مدى التأثير في البيئة
33	الفرع الثاني: مجال تطبيق مبدأ دراسة مدى التأثير في البيئة
35	المطلب الثاني: الرقابة على دراسة مدى التأثير في البيئة
35	الفرع الأول: الرقابة الإدارية على دراسة مدى التأثير في البيئة
36	الفرع الثاني: رقابة الجمهور على دراسة مدى التأثير في البيئة
38	المبحث الثاني: رقابة تنفيذ رخصة البناء والحد من البناء الغير القانوني
38	المطلب الأول: رقابة تنفيذ رخصة البناء
39	الفرع الأول: رقابة مدى تقيد بالالتزامات التي تفرضها رخصة البناء
39	الفرع الثاني: رقابة تنفيذ أعمال البناء
44	المطلب الثاني: الحد من البناء غير القانوني
44	الفرع الأول: أشكال البناء غير القانوني
48	الفرع الثاني: أسباب البناء غير القانوني
49	الفرع الثالث: الحلول القانونية للبناء غير القانوني
58	خاتمة
60	المراجع