

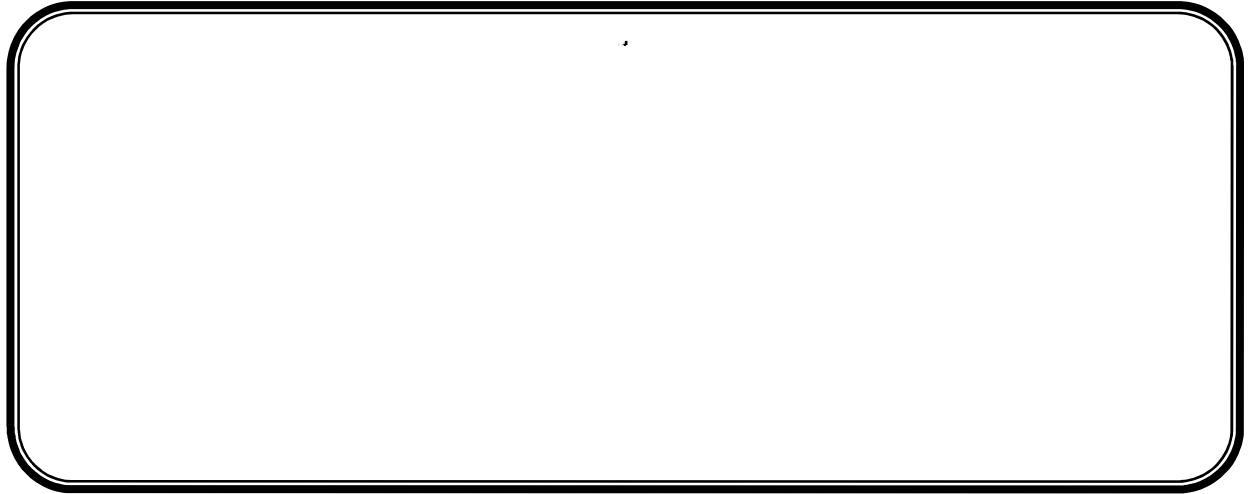


جامعة مولود معمري - تيزي وزو -



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون - نظام ل.م.و



مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذ:

بوخرس بلعيد

من إعداد الطالبين:

- تمار لويظة

- عزي سيهام

لجنة المناقشة:

- د - لعمامري عصاد، أستاذ محاضر "ب"، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسا
- بوخرس بلعيد، أستاذ مساعد "أ"، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفا ومقررا
- أورحمون نورة، أستاذة مساعدة "أ"، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... ممتحنة

تاريخ المناقشة: 2017-07-06

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

وأختي.

م

الإهداء

.

.

.

الشكر والعرفان

نتقدم بالشكر الجزيل والعرفان لأستاذنا المشرف، الأستاذ بوخرس بلعيد الذي وافق على الإشراف على هذه المذكرة وأثار لنا طريق البحث العلمي والذي كان صابرا معنا على توجيهاته ونصائحه القيمة التي كانت لها الأثر الكبير في إتمام هذا العمل على أحسن وجه، جزاه الله عنا خير جزاء .

كما نشكر الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على تخصيصهم جزء من وقتهم لقراءة وتصحيح وإثراء هذه المذكرة.

يعد التصرف في الملكية العقارية حق مكرس دستوريا⁽¹⁾، وقد عرفها القانون المدني من خلال نص المادة 647 على أنه: "... حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"، ومن ثمة فإن أي تعرض لهذا الحق يعتبر اعتداء على حرية الأفراد، لأن المشرع وضع إلى جانب تكريسه لهذا الحق، قيودا عند استعماله حتى لا يضر بغيره.

غير أن التسليم بهذا المبدأ يجعل الفرد متعسفا بصورة أو بأخرى في استعمال حقه، خاصة عند القيام بمختلف الأنشطة العمرانية على ملكيته العقارية، دون أي اعتبار لما يترتب عن هذه الأنشطة من أضرار تصيب الجماعة في نواح كثيرة، علما أن الإنسان يحتاج أكثر للطبيعة والمساحات الخضراء هذا من جهة، ومن جهة أخرى المحافظة على الطابع الجمالي والفن المعماري، كما قد تؤدي إلى تشويه للمدن خاصة والتأثير سلبا على البيئة بانتشار التلوث بشكل رهيب أمام تزايد التجمعات الصناعية.

كل هذا من أجل القضاء على البناء الفوضوي وما يصاحبها من أخطار وكوارث طبيعية ومن أجل تحسين الوجه الجمالي للمدن والتجمعات السكنية والحضرية، لذا عمدت الدولة الجزائرية إلى ضبط أحكام الأنظمة العمرانية من القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير مع فرض جملة من القيود على تشييد البناءات.

يجب أن يستجيب كل بناء في المحيط العمراني أو منطقة عمرانية جديدة لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع مضبوطة بقواعد تنظيمية، فإن أي توسع في التجمعات السكانية أو إنشاء المدن الجديدة يكون وفق تقنية تسهر عليها الجهات

(1) - تنص المادة 64 من قانون رقم 16-01 مؤرخ في 6 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج.ر.ج. ج. عدد 14، صادرة 7 مارس 2016، على أن: " الملكية الخاصة مضمونة ".

الإدارية بالأخص على مستوى مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لتأتي بعد ذلك عملية البناء بعد حصول المالك أو الطالب على رخصة البناء.

تعتبر قواعد العمران قواعد رديعية كفيلة بان تحقق توازن بين المصالح الخاصة للأفراد، من خلال مشاريع أعمال البناء وبين المصلحة العامة العمرانية، وهنا تعمل الإدارة على ضمان تحقيق ذلك من خلال التراخيص الإدارية اللازمة لاحترام قواعد قانون العمران وهي القرار المتعلق بمنح رخصة البناء، فمن حق الأفراد الحصول على الرخص وعلى الإدارة أن تقوم بواجباتها اتجاه طلبات الأفراد، فكلما خالفت الإدارة الشروط القانونية والتقنية في إصدار قرارات رخصة البناء وكل قرارات العمران تكون قد تعدت على مبدأ المشروعية، ومن هنا يحق للأفراد الطعن ضد قراراتها مع مطالبتها بالتعويض عما لحقهم من أضرار.

تكمن الأهمية العلمية للموضوع من خلال تسليط الضوء على موضوع يعد من صميم الأعمال الإدارية، ليظهر مدى تحكم الجهات الإدارية المختصة في تطبيق نصوص التهيئة والتعمير وتجسيدها على أرض الواقع بما يستجيب للضوابط القانونية لإصدار رخصة البناء التي وضعها المشرع الجزائري في تقنين العمران للحد قدر الإمكان من البناءات غير القانونية، التي تتعكس سلبا على المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية ووضع حد للبناءات العشوائية.

على هذا الأساس، يعود سبب اختيارنا هذا الموضوع لدوافع ذاتية بحكم التخصص الذي سجلنا فيه وهو القانون العقاري، فأردنا البحث في موضوع البناء نظرا للأهمية البالغة للعقار في حياة الأفراد، وبالتالي ملاحظة انتشار كبير للبناء بدون رخصة خلال الآونة الأخيرة الأمر الذي يدفعنا إلي محاولة معالجة زوايا هذا الموضوع المتعددة.

تهدف هذه الدراسة إلى إعطاء مفهوم واضح لرخصة البناء وتحديد الضوابط القانونية لإصدارها لتجنب الغموض الذي يشوبها وكيفية تنظيمها من الناحية القانونية وتحديد

إجراءاتها، وكذا إبراز دور الجهات المختصة في مراقبة عمليات البناء وفق قواعد التعمير والتهيئة العمرانية ومدى فعاليتها في الساحة العقارية والحد من البناءات الفوضوية والوقوف على الوسائل القانونية للتعمير والتخطيط المثالي للبناء وفق التنظيم العمراني في الجزائر. سنحاول دراسة الموضوع من خلال الإجابة على إشكالية أساسية تتمثل في البحث عن

كيفية تنظيم المشرع الجزائري لقواعد إصدار رخصة البناء؟

وللوصول إلى النتائج الصحيحة والتحليل القانوني السليم اعتمدنا المنهج التحليلي عن طريق تحليل مجمل المواد القانونية المنظمة للتهيئة والتعمير في الجزائر، كما اعتمدنا المنهج الوصفي لجمع المادة العلمية والإحاطة بجميع عناصرها.

لهذا تم تقسيم الموضوع إلى قسمين، أين تم التطرق للتنظيم القانوني لرخصة البناء (الفصل الأول)، ثم إلى إجراءات تسليمها (الفصل الثاني).

الفصل الأول

النظام القانوني لإصدار رخصة البناء

الفصل الأول

النظام القانوني لإصدار رخصة البناء

تعد رخصة البناء الوسيلة القانونية لضمان رقابة التوسع العمراني وضمان إحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، حيث أكد قانون التهيئة والتعمير على ضرورة توفر رخص تمكن الإدارة كجهة رقابة ومتابعة وإشراف من القيام بمهمتها الرقابية، والاطلاع على الوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية ومن أهداف قانون التهيئة والتعمير الاهتمام ببعض المناطق ذات القيمة الأيكولوجية والجمالية للبلاد.

وبالنظر إلى أهميتها البالغة في المجال العمراني نجد أن معظم تشريعات العالم فرضت على كل من يريد إنشاء بناء جديد أو القيام بترميمه أو تحديثه أو توسيعه إستخراج هذه الرخصة من طرف جهات إدارية محددة قانونا، والتحقق من عدم خرق قواعد التهيئة والتعمير المتمثلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمخططات الخاصة والبيئية والمناطق المحمية.

وبذلك فإن دراسة النظام القانوني لرخصة البناء يفرض علينا، معرفة مفهوم رخصة البناء بتعريفها وتحديد عناصرها الأساسية ونطاق تطبيقها (المبحث الأول) ثم وإجراءات الحصول عليها (المبحث ثاني).

المبحث الأول

ماهية رخصة البناء

تعدّ رخصة البناء إجراءً ضروريًا مسبقًا قبل تشييد أي بناء، فهي شرط أساسي قبل المباشرة في إنشاء البنايات الجديدة أو تمديد بنايات موجودة وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلة على الساحة العمومية ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

تجسّد رخصة البناء أهم السلطات الضبطية الممنوحة للهيئات الإدارية في مجال العمران لضمان رقابة الإدارة على أنشطة البناء المختلفة، باستثناء المشاريع المتعلقة بسرية الدفاع الوطني، وذلك حفاظًا على المحيط البيئي من التشوه من خلال انتشار البناء العشوائي الذي يشوه الصورة الجمالية للمدينة، لذا سيتم البحث عن مفهوم رخصة البناء (المطلب الأول)، ثم نطاق تطبيق هذه الرخصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من أهم الرخص الإدارية، لكونها إجراءً إجباريًا مسبقًا، في عمليات تشييد بناء جديد، أو تمديد أو تغيير بناء قائم، أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، وبدونها لا يمكن الشروع في أعمال البناء، والغاية منها ضمان الإدارة لرقابة حركة البناء، والتوسع العمراني، فهي أداة رئيسية في مجال العمران، فلكي نحدّد مفهومها بصورة شاملة، وواضحة لا بدّ لنا من التعريف بها (الفرع الأول)، تحديد سماتها (الفرع الثاني)، وأهم أهدافها (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف رخصة البناء

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف رخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير، بل ذكر فقط بأنها ترخيص تسلّمه الهيئة المختصة بذلك، كما حدّد أشغال البناء الخاصة بها، لذا يتوجّب علينا الرجوع إلى كلا من الفقه والقضاء، لتحديد تعريف دقيق لها.

أ- التعريف الفقهي لرخصة البناء:

وردت عدّة تعاريف فقهية لرخصة البناء، فلقد عرفت مثلا بأنها: "الرخصة التي منحها سلطة إدارية مختصة، لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء". كما عرفت بأنها: "التصرف السابق للبناء، الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أنّ أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران"⁽¹⁾. يستشف من خلال هذين التعريفين أنّ الأول لم يربط الترخيص بالبناء، وفقا لما يقتضيه قانون العمران، فلا يكفي منح الرخصة دون إتباع القواعد التنظيمية، والتقنية لهذا البناء،

أما التعريف الثاني وإن كان لم يغفل عن ذكر ذلك، إلاّ أنّه وقع في عمومية تعبير لفظي من خلال العبارتين "التصرف السابق" و"أعمال البناء"، فهل كلّ تصرف سابق للبناء تمارسه السلطة الإدارية المختصة يعدّ ترخيصا به.

كما أنّ ذكر أعمال البناء يثير عدّة تساؤلات من قبل الأفراد، وأهمها أي الأعمال تستدعي الترخيص؟ هل يتعلق الأمر بالبناء الجديد دون سواه في حالات التغيير والتحسين؟ فكان يجب على المشرع بتوضيح ذلك⁽²⁾.

(1) - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 11.

(2) - عزري الزين، النظام القانوني في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد التاسع، 2005، ص 135.

عرّفها الدكتور عزري الزين بأنّها: " القرار الصّادر من سلطة مختصة، يمنح بمقتضاه الحقّ للشخص طبيعياً أو معنوياً بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"⁽¹⁾.

ب- التعريف القضائي لرخصة البناء:

عرّف القضاء الفرنسي رخصة البناء في حكم صادر له عن محكمة جنائيات تولوز، بتاريخ 07 فيفري 1947 بأنّها: " ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بعمل وليس لها علاقة بحق الملكية، أي أنّها لا تمنح حقاً بالملكية، وليس لها أي أثر فيما يتعلّق بملكية الأرض"⁽²⁾.

يتّضح لنا من خلال هذا التّعريف وجوب الحصول على رخصة البناء من طرف سلطات الضبط الإداري لممارسة النشاط الفردي، ولا يجب اعتبار الترخيص وسيلة للملكية. عرف القضاء المصري رخصة البناء في حكم صادر له عن محكمة القضاء الإداري، في القضية رقم 1909 بتاريخ 1980/01/08 بأنّها "صورة من صور نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات"

اعتبر القضاء المصري من خلال هذا التعريف، رخصة البناء جزءاً لا يتجزأ من نشاط الضبط الإداري.

يستشف من خلال هاذين التعريفين كلاهما يعتبران رخصة البناء إجراء من إجراءات الضبط الإداري، والذي يأخذ صفة الترخيص، وهذا الأخير يقصد به "الإذن" الصّادر من الإدارة المختصة لمزاولة عمل معيّن، وهو بالغ الأهمية.

(1)- نقلا عن : عمار بوضياف، منازل التعمير في القانون الجزائري - رخصة البناء والهدم - مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، 2013، ص 2.

(2)- نقلا عن: منصورى كريمة، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016، ص 08.

ج- التعريف التشريعي لرخصة البناء :

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في القوانين المتعلقة بها، بل تناولها في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، بالنص على أنها: "تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"⁽¹⁾.

استثنى المشرع الجزائري البنايات التي تتسم بسرية الدفاع الوطني من الحصول على هذه الرخصة⁽²⁾.

نصت المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على انه: "يشترط كل تشييد لبنانية جديدة، أو تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية، والمقاس، والواجهة، والاستعمال، أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، على حيازة رخصة البناء..."⁽³⁾.

فمن خلال المادة 52 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يلاحظ أنّ رخصة البناء وثيقة إدارية، تمنح في شكل قرار إداري لكلّ

(1) - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج. ج. عدد 52، مؤرخ في 02/12/1990، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14/08/2004، ج.ر.ج. ج. عدد 51، مؤرخ في 2004، تنص على أنه: "تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم و التسييج".

(2) - المادة 53 من قانون 90-29 سالف الذكر.

(3) - انظر المادة 41 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدّد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج. ج. عدد 07، مؤرخ في 12 فبراير 2015.

شخص طبيعي أو معنوي حائزا مالكا لقطعة أرضية ، بغرض إنجاز بناء جديد، أو تغيير بناء قائم بشرط تسليم ملف كامل مدعم بكلّ النسخ المثبتة للصفة⁽¹⁾.

الفرع الثاني

خصائص رخصة البناء

تتميّز رخصة البناء ببعض الخصوصيات التي تميّزها عن باقي القرارات الإدارية الأخرى وتتمثّل في إعتبارها قرار إداري إفرادي (أولا) قبلي (ثانيا) مرتبط أساسا بملكية عقار (ثالثا)، ويشمل هذا الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير في بناء قائم (رابعا)، وتمتاز بالطابع العام (خامسا).

أولا: رخصة البناء قرار إداري انفرادي: إذ تصدره جهات إدارية مختصة تتمثّل في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي أو الوزير المكلف بالتعمير و نصت عليه كذلك المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر⁽²⁾.

ثانيا: قرار قبلي: تعد رخصة البناء إجراء إلزامي لابدّ الحصول عليه قبل الشروع في البناء، فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة دون ترخيص، فهذه الأجهزة تعتبر بنايات غير مشروعة، وما على الإدارة إلّا إجبار مالكيها على إزالتها في معظم الحالات، لعدم فسح المجال للأفراد لإنشاء بنايات دون رخص، واعتباره ضمانا لاحترام قواعد العمران، وبالتالي تمكين الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وتقنية للبناء المزمع إنشائه، فعلى الهيئة الإدارية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء وفقا للشروط التي نصّ عليها قانون العمران، وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محلّ طعن ممن له مصلحة في ذلك⁽³⁾.

(1) - مزود فلة، رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، الجزائر، العدد السادس، 2016، ص108.

(2) - انظر المادتين 41 و 42 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

(3) - عزري الزين، إجراءات إصدار قرار البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 4.

ثالثاً: رخصة البناء مرتبطة أساساً بملكية العقار: وهو ما نصّت عليه المادة 50 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر التي جاء فيها: "حقّ البناء مرتبط بملكية الأرض"⁽¹⁾... ويخضع لرخصة البناء...".

رابعاً: أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد، أو تغيير بناء قائم: لا يمكن أن تمنح التراخيص لإنشاء بنايات جديدة فقط، دون عمليات التحسين والتغيير في المباني الموجودة وكلما رفضت الإدارة منح رخصة البناء لهذه الأعمال السالفة الذكر، تقوم دعوى قضائية موضوعها إجبار الإدارة على منح الترخيص⁽²⁾.

خامساً: تمتاز بالطابع العام: فهذه الرخصة تفرض على كلّ شخص طبيعي أو معنوي يريد إنشاء أيّ بناء، وعلى كلّ الأشغال المتعلقة بالبناء⁽³⁾.

الفرع الثالث

دور رخصة البناء في حماية العمران والبيئة

اعتمد المشرع الجزائري على رخصة البناء، وجعلها قيماً لضمان قواعد البناء، من جهة وعدم الإضرار بحقوق الغير من جهة أخرى، كل هذا من أجل إحداث التوازن بين قواعد شغل العقار الحضري والتوسع العمراني (أولاً) وبين الحفاظ على البيئة وبعض الأراضي ذات الطابع الخاص (ثانياً).

أولاً: دور رخصة البناء في حماية العمران:

تعتبر رخصة البناء آلية رقابة على مدى احترام القواعد أو الأسس العامة للتهيئة والتعمير، وعلى هذا الأساس فهي:

(1) - تعرف حسب نص المادة 674 من أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم على أنّ: "الملكية هي حقّ التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين".

(2) - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصّص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 84.

(3) - غواس حسيبة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012، ص 48.

1. تتضمن تنظيمات المخطط العمراني، وهذا ما نصّت عليه المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر التي جاء فيها: "لا يمكن أن يرخّص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك...".

2. تحافظ على الجانب الجمالي والفني للمباني، وسلامة هذه الأخيرة من الانهيار والتشويه⁽¹⁾.

3. وسيلة أساسية للمساهمة في التطوير العمراني⁽²⁾.

4. وسيلة ناجعة لمراقبة عمليات إنشاء و تشييد البنايات.

هي وثيقة قبلية فلا يشرع في أعمال البناء إلا بعد الحصول عليها، و إلا اعتبرت البنايات غير مشروعة قابلة للزوال، وهذا ما تؤكده المادة 76 مكرر 04 من قانون رقم 04-05 سالف الذكر التي جاء فيها: "عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعيّن على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين و سبعين ساعة...".

ثانيا: دور رخصة البناء في حماية البيئة

وضع المشرع الجزائري مجموعة من القوانين التي تنظم حركة العمران ، وذلك للحد من التجاوزات التي تعمل على تشويه البيئة⁽³⁾، للحفاظ على جمال وتنسيق المباني، بحيث قيد عملية البناء بالحصول على الترخيص لتفادي الانعكاسات السلبية لمشاريع البناء على البيئة

(1) - أيت غربي مريم ومرابط سعيدة، الرقابة العمرانية القبلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 48.

(2) - قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء و منازعاتها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضر، بسكرة، 2015، ص 09.

(3) - اقلولي ولد رابح صافية ، رخصة البناء الية لحماية البيئة في القانون الجزائري ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية-الواقع والافاق - كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 13.

من جهة، وتطبيق عدة شروط منها مقاييس خاصة بموقع البناية الذي نصت عليها المادة 4 من القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾، ومنها ما يتعلق بالمقاييس الخاصة بالبناية ذاتها.

تلعب رخصة البناء دور كبير من خلال ضمان استخدام الأرض طبقا لتوجيهات أدوات التهيئة والتعمير، والتي تسعى إلى تحديد الأطر الأساسية لتهيئة الأراضي وترشيد استعمال المساحات والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط البيئي⁽²⁾، كما نجد أن قانون التعمير لم يغفل عن ضرورة فرض حماية لبعض المناطق لقيمتها الايكولوجية أو الجمالية لهذا فرض بعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البناية عند تحضير رخصة البناء، أو البنائيات المبرمجة ونوعها محل إنشاؤها وخدماتها، وحجمها، ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان اعتبارا لتوجيهات التعمير والخدمات الإدارية المتنوعة المطبقة على الموقع المعني⁽³⁾، كما يشترط على القطع الأرضية القابلة للبناء عليها أن تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية .

بالإضافة إلى الشرط الثاني المتمثل في المقاييس الخاصة بالبناية ذاتها والتي تؤثر سلبا على الجانب البيئي، فربط منح رخصة البناء بمجموعة من الشروط المتعلقة بالبناية نفسها، كما عدد حالات رفض تسليم هذه الرخصة وأهمها إذا كانت البنائيات بفعل موضعها وحجمها تضر بالبيئة⁽⁴⁾، أو غير مطابقة للأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية، أما فيما يتعلق ببناء المؤسسات الصناعية فإن منح هذه الرخصة تتوقف على حتمية توفير

(1) - المادة 4 من قانون رقم 90-29، سالف الذكر.

(5) - منصور محاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2008، ص 86 و 87.

(3) - عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد السادس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، (د.س.ن)، ص 317.

(4) - انظر المادة 5 من مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر.ج. عدد 26، صادر في 01 يونيو 1991.

معالجة ملائمة مهياً لتصفية كل أنواع الدخان والترسبات الغازية المضرة بالصحة العمومية⁽¹⁾، كما فرض تدابير للتقليل من مستوى الضجيج، وحثية تصميم المنشآت بطريقة تمكن من تجنب رمي النفايات الملوثة⁽²⁾، وكل العناصر المضرة خارج الحدود المنصوص عليها.

(1) انظر المادة 6 من مرسوم تنفيذي رقم 91-175 .

(2) انظر المادة 18 من مرسوم تنفيذي رقم 91-175.

المطلب الثاني

نطاق تطبيق رخصة البناء

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين، الأول موضوعي تحدّد من خلاله الأعمال البنائية محلّ الترخيص (الفرع الأول)، والثاني مكاني أي المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

النطاق الموضوعي لرخصة البناء

يقصد بالنطاق الموضوعي تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوعها لكونها تتعلّق بتشييد مبنى أو تعليته أو تعديله، وإلاّ أضحت مخالفة لقانون العمران، ولقد حدد المشرع الجزائري أعمال البناء في نص المادة 52 من قانون رقم 90-29 التي تكون موضوع ترخيص إداري والمتمثلة في :

**أولاً: أعمال إنشاء أو تشييد المباني الجديدة Les constructions
:initiales et nouvelles**

يقصد بالتشييد الإنشاء والاستحداث، بمعنى البدء في إقامة المبنى لأوّل مرة كوضع الأساسات، ومن حيث المبدأ التشييد هو إقامة البناء لأوّل مرة على قطعة أرض محدّدة مهما كان الغرض من استعمال تلك المباني، سواء كان البناء المشيّد معدّ للسكن أو لا، وإقامة السياجات والنّصب والشرفات والسلام الخارجية المكشوفة والمماشي وما إلى ذلك من أعمال.

يتضح لنا من خلال هذا التعريف أن المبنى يجب أن يكون من مواد متماسكة وان تتدخل يد الإنسان في إقامته أن يكون بناء مستقرا ثابتا بالأرض⁽¹⁾.

(1) -عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 7 .

جعل القانون الفرنسي رخصة البناء إلزامية كلما تعلّق الأمر بإنشاء بنايات جديدة مهما كان استعمالها حتى وإن لم تتم على أساسات أو تحويل في أحجام الأبنية القائمة أو تعديل خارجي فيها، أو إضافة مستويات ثانوية بها.

1- تمديد البنايات الموجودة: (L'extension des constructions existantes)

عبّر المشرع في المادة 52 السالفة الذكر⁽¹⁾ بتعبير "تمديد البنايات الموجودة" دون تفصيل، أي هل قصد التوسيع أم التعلية؟ أو يقصدهما معا؟ فكلّ منهما يختلف عن الآخر "فالتوسيع" يقصد به الزيادة في مساحة أو حجم البناء دون تعليته، وهو تغيير البناء الذي يمسّ الحيطان، كإزالة حائط بين شقتين وجعلهما شقة واحدة، وأمّا التعلية فيقصد بها الارتفاع بالمبنى القائم إلى أكثر من الارتفاع الموجود، أو زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من العدد الموجود، ويستوي في ذلك أن تتمثل أعمال التعلية في مجرد إقامة الأعمدة الخرسانية لطابق فوق المبنى القائم بالفعل أو بإقامة غرفة فوق سطح العقار، إذ ليس من الضروري أن تتخذ التعلية الصورة النهائية للبناء المراد الارتفاع به⁽²⁾.

استلزم المشرع الجزائري سبق الحصول على رخصة بالتعلية، لأنّ الأساسات الخاصة بكلّ مبنى هي ذات قوّة وقدرة محدّدة من الناحية الهندسية، حسب ارتفاعها وقوّة تحمل التربة، فإن لجأ صاحب العقار إلى استصدار هذه الرخصة يمكن للجهة الإدارية المختصة إصدارها بعدما تقوم بالتحقيق وتحديد مدى تحمل الأساسات أو عدم تحملها لتلك التعلية ومن صلاحية البناء لمثل هذه الأعمال.

(1) - انظر المادة 52 من قانون رقم 90-29، المرجع نفسه.

(2) - منصور مجاجي، المرجع السابق، ص 29.

2- تغيير البناء الذي يمسّ الحيطان الضخمة (Modification de construction)

يقصد بتغيير البناء تعديل معالم البناء القائم بشكل مغاير ومخالف لما كان عليه، وقد حدّد المشرّع الجزائري في المادة 52 من قانون رقم 90-29⁽¹⁾ المقصود بالتغيير، فهو يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى، والتي تطل على ساحات عمومية، فنجد أنّ المشرّع قد قصر التغيير على الحيطان الضخمة من البناء، ذلك أنّ المساس بالحيطان الضخمة هو مساس بهيكلها، الشيء الذي يفقدها توازنها، فكان من الضروري إخضاع هذه الأعمال لرخصة البناء⁽²⁾.

وعليه فالمقصود بتغيير البناء في مفهوم المادة 52 هو تغطية المبنى أو تعديل في الواجهة الخارجية له.

نلاحظ مما سبق تداخل بين مفهوم أعمال التّدعيم والتغيير والتعديل كثيرا مع معنى أعمال التوسعة، ولكنه لا يختلط معه، غير أنّ الثابت في هذا الصّد أنّ كلا من التعديل والتوسعة يترتب عليه تغيير في معالم المبنى، مما يستلزم الحصول على ترخيص مسبق من الجهة الإدارية المختصة للقيام بأعمال التعديل للمباني القائمة.

3- تغيير الواجهات المفضية على الساحات العمومية: (Modification de construction)

هو التغيير الذي يمسّ الواجهات الخارجية المطلّة على الطريق العام دون الدّاخلية، باعتبار ذلك يؤثّر على تناسق وجمال البناء والمنظر العمراني العام للمدينة⁽³⁾.

(1)-انظر المادة 52 من قانون رقم 90-29.

(2)- بن مشرنن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تّشجير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومه، الجزائر، 2014، ص 34.

(3)-رمزي جوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، جامعة محمّد خيضر، (د.س.ن)، بسكرة، ص 222.

- أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية.
 - الزيادات في العلو.
 - الأشغال التي تنجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي.
- يستوجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لإقامة البناية الحصول على ترخيص إداري بالبناء، لكن لا بدّ من توافر خصائص ثلاث فيما يجري على العقار من أعمال مادية تمكّن من تكييفها بأنّها أعمال بناء.
- أن يكون البناء متّصلاً بالأرض بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به، وبذلك يكون مستقراً في وجوده.
 - أن يكون متماسك مادة البناء أي كانت طبيعتها ومصدرها، من الطوب أو الحجارة أو الاسمنت المسلّح أو الخشب.
 - أن يكون من حيث وجوده من صنع الإنسان، فإذا أدّت العوامل والترسبات إلى تكوين حائط مثلاً فلا يعتبر ذلك بناء بالمعنى المادي والقانوني المشار إليه، ولو اتّصل بالأرض اتّصال قرار لأنّه ليس من صنع الإنسان.

ثانياً: الأعمال التي تتمّ على المباني القائمة: (Les travaux sur les constructions existantes)

رخصة البناء ليست لازمة فقط لمباشرة تشييد البنايات الجديدة وإنما تفرض أيضاً على الأعمال التي تتمّ على المباني القائمة التي نصّت عليها المادة 52 من القانون 90-29⁽¹⁾ وهي:

- كلّ تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.
- كلّ تمديد لبناية موجودة.

(1) - انظر المادة 52 من قانون رقم 90-29.

- كل تغيير للبناء يمسّ الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على السّاحات العامة.

فتغيير الواجهة يتمّ بالتعديل فيها، كفتح نافذة أو باب أو تغطية واجهة المبنى بالرخام أو أية مادة أخرى.

ثالثاً: إنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج: (La réalisation de murs de soutènement et de clôture en dur)

يقصد بالتّدعيم تهوية البناء وإزالة ما شابه من خلل وإقامة جدار يحيط بالبناء الخارجي للمبنى.

نصّت المادة 33 من قانون رقم 90-29 على أنّه: "يشترط كلّ تشييد لبناية على حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد 2/49 و 55 من القانون المذكور أعلاه، ومع مراعاة المادة الأولى من هذا القانون" كأن يتمّ تغيير الغرض الذي من أجله أنشأت البناية كأن يحول من بناية ذات استعمال سكني إلى بناية ذات استعمال صناعي أو تجاري كالفنادق لأنها تخضع لمقاييس خاصة في البناء وآليات للحدّ من الحرائق واستشارة بعض المصالح الأخرى كمصالح الحماية المدنية والسياحية والثقافية كونها تستقبل الجمهور.

أما التسييج فيعني إقامة جدار محيط بالفناء الخارجي للمبنى وقبل مباشرة أعمال التدعيم والتسييج لا بدّ من رخصة بناء تمكن صاحب البناء من القيام بها تحت غطاء قانوني ينظم هذه العملية طبقاً لنصّ المادة 52 من القانون المذكور أعلاه⁽¹⁾.

(1) انظر المادة 52 من قانون رقم 90-29.

الفرع الثاني

النطاق المكاني لرخصة البناء

حدّدت المادة 04 من قانون رقم 90-29⁽¹⁾ المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير، القطع الأرضية القابلة للبناء والمتمثلة في:

-القطع الأرضية التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الاجزاء المعمرة للبلدية،التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية ،تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية، تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية، تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.

-استثنى المشرع من هذه المناطق المذكورة أعلاه البنايات المتعلقة بالدفاع الوطني التي لا تخضع لرخصة البناء وذلك لخصوصيتها الأمنية والإستراتيجية بنصه في المادة 53من قانون رقم 90-29 السالف الذكر على انه:"لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.

المبحث الثاني

إجراءات استصدار رخصة البناء

يشترط قانون العمران الجزائري إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء والمتمثلة في تقديم الطلب من ذوي الصّفة إلى الجهة الإدارية المختصة بمنح هذه الرخصة، (المطلب الأول) والتي تقوم بدورها بدراسة هذا الطلب والتّحقيق والتّدقيق فيه لتقرّر

(1)-انظر المادة 04 من القانون رقم 90-29.

في الأخير منح هذه الرخصة بناءً على مدى توافر الشروط التي يتطلّبها القانون (المطلب الثاني).

المطلب الأوّل

طلب رخصة البناء

تبدأ إجراءات منح الرخصة بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء، و هو إجراء ضروري لمنح الرخصة، ويقدم هذا الطلب لمن له صفة في ذلك (الفرع الأول) مع وجوب إرفاقه بملف كامل حسب ما هو منصوص عليه في مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (الفرع الثاني).

الفرع الأوّل

صفة طالب الرخصة

يجب على طالب رخصة البناء أن يمارس أحد مظاهر حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، وهو حق الاستعمال⁽¹⁾.

نستنتج من أحكام قانون رقم 90-29، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 أنّ رخصة البناء تكون بطلب يقدم من طرف أشخاص معينين إلى الجهات الإدارية المختصة قبل القيام بأي عمل من البناء التي حددها قانون التهيئة والتعمير.

حق البناء مرتبط بحق الملكية ويطلبها من يكون ذا صفة، لأنه يترتب عليها عدد من المسؤوليات والآثار، ولهذا لا يجب لغير المالك في الحصول عليها، فيجب على من له الصفة القانونية استناداً إلى المادة 50 من القانون رقم 90-29 من قانون التهيئة والتعمير السالف الذكر التي ربطت حق البناء بملكية الأرض، ونصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وسعت من نطاق الأشخاص الذين لهم الصفة والحق في التقدم بطلب رخصة البناء من مالك العقار إلى أشخاص آخرين وهم الموكّل أو المستأجر لديه المرخص

(1) - المادة 42 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب
 رخصة البناء الحائز على شهادة الحيازة⁽¹⁾ وفقا لنص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري
 رقم 90-25 التي تسلمها إياه رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽²⁾.

أ- المالك:

كرّست المادة 50 من قانون رقم 90-29 المعدّل والمتمم⁽³⁾ بالقانون رقم 04-05
 المتعلّق بالتهيئة والتعمير وكذا المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽⁴⁾ مبدأ ملكية
 الأرض من أجل ممارسة حقّ البناء و ذلك بإرفاق ملف طلب رخصة البناء بنسخة من عقد
 الملكية المحرر في الشكل الرّسمي المشهر طبقا لنصّ المادة 324 من القانون المدني⁽⁵⁾.

(1) - تنص المادة 39 من قانون رقم 90-25 على انه: "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 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، وهي تخضع لشكليات
 التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتمّ فيها إعداد سجلّ مسح الأراضي" حيث جاء في مضمون
 المادتان 39 و 40 من القانون رقم 90-25 السابق الذكر على إمكانية حصول صاحب شهادة الحيازة على رخصة البناء
 و تمنح شهادة الحيازة من أجل تحقيق أمرين:

أولهما: العمل على تطهير الملكية العقارية من خلال تشجيع الدّولة الحائزين للأراضي التي لم يشملها المسح على
 الحصول على سندات الملكية بمنحهم شهادة الحيازة في انتظار تكريس صفتهم كمالك بتسليم الدّقتر العقاري بعد الانتهاء
 من عملية المسح.

ثانيهما: مالك شهادة الحيازة يمكن له الحصول على عقد رهن عقاري لفائدة هيئات القرض والبنوك وهذا من أجل ضمان
 العقود المتوسطة والطويلة الأمد.

(2) - انظر المادة 42 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

(3) - انظر المادة 50 من قانون رقم 90-29، المرجع السابق.

(4) - تنص المادة 42 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 على أنه: "...يجب أن يقدّم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق
 التالية: إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25
 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، ..."

(5) - تنص المادة 324 من القانون المدني المعدّل والمتمم على أنه: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط
 عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تمّ لديه أو تلقاه من نوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود
 سلطته و اختصاصه".

تجدر الإشارة إلى أنّ رخصة البناء تسلم للأشخاص المعنوية العامة أو الخاصة، إذا ما كانت مالكة لقطعة أرضية وترغب في القيام بأعمال التشييد، إلا أنّ قانون 90-29 السابق الذكر أغفل التّعرض إلى هذه الفئة في المادة 50 منه بالرغم من أنّه أبقاها فيما يخصّ طلب شهادة التعمير في مادته 51.⁽¹⁾

ونظرا لكثرة البناءات الفوضوية غير المرخصة كون أنّ أصحابها لا يحوزون على عقود ملكية تمكنهم من ذلك، جاءت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي وسعت من دائرة الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء.⁽²⁾

ب- الوكيل:

خولت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها لمالك العقار أو البناية أن يوكل شخصا غيره من اجل تقديم طلب رخصة البناء.

يقصد بالوكالة (Le mandat) عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل⁽³⁾، ولقد عرّفها المشرّع في المادة 571 من القانون المدني بقوله: "الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه".

ج- المستأجر المرخص له:

(1) - تنص المادة 51 من قانون رقم 90-29، على أنه: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء و الارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية"

(2) - رمزي حوحو، مرجع سابق، ص 220.

(3) - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (عقد مقاوله)، مجلد 01، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص 339.

يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا الأخير عبارة عن قطعة أرضية أو بناية بمقتضى المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽¹⁾ الساري المفعول أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق بنسخة من عقد الملكية، أو نسخة من شهادة الحيازة، أو توكيلا، أو نسخة من العقد الإداري، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا، ذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه.

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

لقد حوّلت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها للدوائر الوزارية أو المصالح العمومية أو المؤسسات العمومية التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية والمخصصة لها قطعة أرض أو البناية بتقديم رخصة البناء من خلال إجراء التخصيص⁽²⁾، ولقد نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر على "... تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينصّ على تخصيص قطعة الأرض أو البناية...".

يعتبر كذلك قرار التخصيص أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وتعرّفه المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية بأنه: "يعني التّخصيص 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 تصرّف دائرة وزارية أو

(1)- المادة 42 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، تنص على أنه: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية".

(2)- انظر المادة 42 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعها لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها...⁽¹⁾.

هـ- الحائز:

تنصّ المادة 39 من قانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، على أنه: "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة، وغير منقطعة وهادئة وعملانية، لا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتمّ فيها إعداد سجلّ مسح الأراضي⁽²⁾."

تمّ استحداث شهادة الحيازة بقصد إبعاد النزاع على العقار في الأماكن التي لم يشملها المسح، وتسلم شهادة الحيازة لطالبا إذا استمرت حيازته سنة على الأقل، وهذا حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-254⁽³⁾.

و- صاحب حق الامتياز:

لقد نصت المادة 51 من القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية⁽⁴⁾ لسنة 1997 على أنه: "يمكن التنازل أو المنح بامتياز الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني، وذلك لهيئات عمومية أو المعترف

(1)- المادة 82 من قانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج. عدد 52، مؤرخ في 02 ديسمبر 1990، معدّل ومتمم بالقانون رقم 09-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج.ر.ج. عدد 44، مؤرخ في 2008/08/03.

(2)- انظر المادة 39 من قانون رقم 90-25.

(3)- مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 جويلية 1991 يحدّد كليات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج. عدد 36، مؤرخ في 31 جويلية 1991.

(4)- قانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1990، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر.ج. عدد 89، مؤرخ بتاريخ 31 ديسمبر 1997.

بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين اعتباريين خاضعين للقانون الخاص. يعطي المنح بالاعتبار المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول...". وعلى ذلك فقد أعطى هذا القانون الحق لصاحب الامتياز على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية أو المعترف بمنفعتها العمومية في طلب رخصة البناء كشخصية جديدة.

تجدر الإشارة إلى أنّ المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽¹⁾ المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها قد أضافت نبذاً جديداً لم يكن موجوداً في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى وهو إمكانية تقديم نسخة من القانون الأساسي المالك أو موكله شخصاً معنوياً، إذ يمكن أن يندرج ضمن توسيع دائرة طالبي رخصة البناء لتمكينهم من الحق في البناء.

ويتم توقيع طلب رخصة البناء من طرف أحد الأشخاص المذكورين آنفاً لنموذج محدد مسبقاً، وهذا ما نصّت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

الفرع الثاني

مضمون الطلب ومكوناته

نظراً لاشتراط تقديم طلب الترخيص بأعمال البناء من ذي صفة فإنه يجب أن يرفق طلب الحصول على هذا الترخيص بمجموعة من المستندات والوثائق وأن تحرر بمناسبة مجموعة من البيانات يكون مقدّم الطلب مسؤولاً عن صحتها.

(1) - انظر المادة 42 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19.

يرفق تقديم طلب رخصة البناء بثلاثة ملفات نصت عليها المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر⁽¹⁾ ويتعلق الأمر بملف إداري وآخر متعلق بالهندسة المعمارية وملفا تقنيا.

يلاحظ أنّ التقسيم الذي اتخذته المشرع حديثا في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر له أثر في فرض رقابة صارمة على كلّ ملف على حدى وخاصة في الجانب التقني، ويتجلى ذلك من خلال مجموعة الوثائق المطلوبة والتي تحدّد موقع البناء وحجمه وطبيعة الأشغال المنجزة ووجهة البناء، ومظهره الخارجي، نتطرق إلى كفاءات تشكيل ملف الطلب المتعلق برخصة من حيث الوثائق الواجب توفرها في الملف وكذا إجراءات إيداع هذا الطلب والجهات الإدارية المخوّلة بمنح رخصة البناء والتي يتمّ إيداع ملف طلب الرخصة لديها وذلك ندرسه في النقاط التالية:

أولا: الملف الإداري:

ألزم المشرع طالب رخصة البناء بتضمن الملف الإداري بمجموعة من الوثائق التي تمّ ذكرها في المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه، وتتمثل هذه الوثائق في:

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

ب- قرار السلطة المختصة الذي يرخّص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنّفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

ج- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

(1)-انظر المادة 43 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19.

د- يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أنّ إنجاز الأشغال يخصّ بناية أو عدّة بنايات في حصة أو عدّة حصص.

في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كلّ الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوائم⁽¹⁾.

ثانيا: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:

قيد المشرع الجزائري طالب رخصة البناء بتقديم ملف متعلق بالهندسة المعمارية وذلك وفقا للمادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور سابقا، للتأكد من طبيعة البناء وموقعه وحجمه وعدد طوابقه وموقعه بالنسبة للبنايات المجاورة وذلك من خلال تقديمه لمجموعة من الوثائق والتمثلة في:

- مخطط للموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقلّ أو تساوي 500 م²، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقلّ أو تساوي 5000 م² وتتعدى 500 م² وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تتجاوز 5000 م² ويحتوي هذا المخطط على البيانات التالية:

 1. حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
 2. منحنيات المستوى أو مساحة التسطّيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
 3. نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
 4. ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنيّة الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطّرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
 5. التصاميم المختلفة المعدّة على السلم 50/1 بالنسبة للبنايات التي تقلّ مساحتها مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين

(1)-انظر المادة 43 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19.

300 م² و 600 م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البناءات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الرشيديّة والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المحلات على التصاميم.⁽¹⁾

6. مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة وآجال انجاز ذلك.

7. الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدلّ على البناء بحصص عند الاقتضاء.⁽²⁾

ألزم المشرّع أن يكون مشروع البناء موضوعا من قبل مهندس معماري معتمد تحت طائلة رفض الطلب، والذي عليه أن يتضمن في المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات، كذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية و الحضارية للمجتمع الجزائري⁽³⁾.

تؤكد المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر بأنه: "يجب ان تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤثر من طرفهما كل فيما يخصه طبقا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29 السلف الذكر، يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية..."

ثالثا: الملف التقني:

⁽¹⁾ انظر المادة 43 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19.

⁽²⁾ انظر المادة 43 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19.

⁽³⁾ انظر المادة 55 من قانون رقم 90-29.

نصّ المشرع في نصّ المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مجموعة الوثائق المكتوبة المكوّنة للملف التقني لرخصة البناء والتي يجب أن يقدمها صاحب الطلب⁽¹⁾ وتتمثل في:

أ- الرسوم البيانية الضرورية لمشاريع البناءات غير تلك المخصصة للسكنات الفردية والتي يجب أن تتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
- طريق بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبناءات الصناعية.
- الوسائل الخاصة بالدّفاع والنجدة من الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرّة بالصّحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المختصة لاستقبال الجمهور.
- ب- تتضمن دراسة الهندسة المدنية:
- تقريراً يعدّه و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، بوضع:
- تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناءية.

(1) - المادة 43 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 .

- توضيح أبعاد المنشآت و العناصر التي تكوّن الهيكل.

- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية فمن خلال هذه المادة نجد أنّ المشرع حضي مشاريع البنايات غير المخصصة للسكنات الفردية بمجموعة وثائق تضمن احترام قواعد العمران وخاصة فيما يتعلق بقواعد الأمن والنظافة والصحة وعدم التأثير على البيئة وعلى الأفراد وذلك لما لها من خطورة لتوسيع نشاطاتها ومجالاتها.

نصّ أيضا على تقديم دراسة للهندسة المدنية يعدها مهندس مدني معتمد من أجل فرض نوع من الرقابة القبلية على مختلف مشاريع البناء مهما كان غرضها، ويرجع سبب ذلك لانتشار ظاهرة البناءات غير المطابقة للمواصفات وخاصة فيما يتعلق باستعمال البناء بكميات عكس ما هو منصوص عليه، ما يؤدي في كثير من الأحيان إلى انهيار المباني وحوادث خسائر مادية وبشرية⁽¹⁾.

المطلب الثاني:

التحقيق في الطلب المتضمن رخصة البناء

إذا أودع المعني طلبه المتمثّل ف الحصول على رخصة البناء، وفقا لما نصّت عليه المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فإنّ الإدارة تقوم بالفصل في الطلب المقدم، بعد فحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين، و ذلك بإصدار قرارها الخاص بهذا الطلب² و للوصول إلى إصدار القرار النهائي بشأن منح الترخيص بالبناء فإنّه لا بدّ من التحقيق في الملف المقدم بكلّ دقّة عن طريق إرساله إلى الجهات المختصة في ذلك (الفرع الأوّل)، التي تقوم بدورها بتسليم الملف إلى الجهات المختصة بمنح قرار رخصة البناء (الفرع

(1) - المادة 43 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19..

² - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 152.

الثاني)، وهذه الأخيرة تصدر فيما بعد قرار بشأن الطلب المقدم (الفرع الثالث)، كما تتولى تبليغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء (الفرع الرابع).

الفرع الأول:

الجهات الإدارية المختصة في التحقيق حول طلب رخصة البناء

بعد إيداع ملف طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي تقع القطعة الأرضية في دائرة اختصاصه، يقوم بدوره بإرساله على الجهة المختصة في التحقيق في طلب رخصة البناء للتحقيق فيه، ثم تقوم هذه الأخيرة بدورها بإرسال الطلب إلى الجهات المحددة في القانون لاستشارتها حول طلب رخصة البناء.

أولاً: نطاق التحقيق في طلب رخصة البناء

إنّ مخطّط شغل الأراضي (P.O.S) والمخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) و التعليمات الأخرى المتعلقة بمجال العمران كأدوات التهيئة و التعمير، يلزم أن يتمّ التحقيق في جميع ملفات طلبات رخص البناء للتأكد من مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية و نوعها و محل إنشاؤها و خدماتها و حجمها و مظهرها العام و تناسقها مع المكان، و كذا التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة. كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال الأمن والنظافة والفنّ الجمالي وفي ميدان حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي¹.

فعندما يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة البناء، تتمّ دراسة الطلب من قبل الشباك الوحيد للبلدية²، فيقوم بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة³ من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، و ذلك في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ

¹ - المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² - المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

³ - المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

إيداع الملف و يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب. يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فيرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران لإبداء رأيها بالموافقة و ذلك في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف¹. و يتمّ تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية² ثمّ ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، و يتعيّن على هذا الأخير الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله أن يفصل في الطلبات في أجل 15 يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

ثانياً: المصالح المستشارة أثناء التّحقيق

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة، الاتفاقات و الآراء طبقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري بها العمل³.

حتىّ تصل الجهة المختصة إلى رصد المعلومات الكافية لما اشتمل عليه التّحقيق ينبغي استشارة كلّ من الهيئات العمومية⁴، والمصالح المعنية بالمشروع تطبيقاً للأحكام

¹ - المادة 1/49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19..

² - المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19..

³ - مزود فلة، رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، المرجع السابق، ص 110.

⁴ - الشخصيات العمومية الذين يستشارون بصفة خاصة والمتمثلة في:

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، و بصفة عامة جميع البيانات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور، و كذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تضع تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلّق بمحاربة الحرائق.

- المصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية و السياحية.

- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

التشريعية و التنظيمية الجاري بها العمل، ويجب على هذه الأخيرة أن تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام طلب الرأى، وإذا لم تصدر ردًا خلال هذه المدة يعتبر وكأنها أصدرت أمرًا بالموافقة¹ مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إيداء الرأى² وهذا بعد تذكير مدته ثمانية و أربعين (48) ساعة فيما يتعلّق بالمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور، و المشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن بالدرجة الأولى فيما يخصّ الملفات³.

الفرع الثاني

الجهات المختصة بمنح قرار رخصة البناء

تخول سلطة الفصل في طلب الحصول على رخصة البناء قانونًا لكلّ من رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو وزير التهيئة والتعمير، وذلك حسب حالات عدّة نبيّن ذلك فيما يلي:

أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء:

تنصّ المادة 65 من القانون رقم 90-29 المتعلّق بالتهيئة والتعمير⁽⁴⁾ على الحالات التي تصدر فيها رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلًا للبلدية وممثلًا للدولة.

1- **بصفته ممثلًا للبلدية:** يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصًا بإصدار رخصة

البناء باعتبار ممثلًا للبلدية في الحالات التي تكون فيها البنايات موضوع طلب رخصة البناء يغطيه مخطط شغل الأراضي المصادق عليه⁽⁵⁾ (PDAU)، فيكون من

¹ - اقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية و وسائل قانونية)، المرجع السابق، ص 159.

² - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 22.

³ - المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

⁽⁴⁾ - انظر المادة 65 من قانون رقم 90-29.

⁽⁵⁾ - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر، الجزائر، 2014، ص 124.

اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء، ويلزم فقط باطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة⁽¹⁾، إلا أن رأي الوالي هنا استشاري.

2- بصفته ممثلاً للدولة:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وإن لم يكن البناء واقع في قطعة أرضية يغطيها مخطط شغل الأراضي، عندها يصدر القرار المتعلق بالرخصة بصفته ممثلاً للدولة⁽²⁾، وذلك بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي⁽³⁾.

أما بخصوص كيفية تحضير وتسليم رخصة البناء في هذه الحالة، فلقد نصت المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، على أنه: "عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيره، بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم، في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارية المذكورة في المادة 47 من المرسوم المذكور أعلاه، من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل 08 أيام بعد إيداع الطلب، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي"⁽⁴⁾ وفي الحالتين لا بد من مراعاة الشروط التي يحددها التنظيم بالنسبة للبناء خارج الأجزاء الحضرية من إقليم البلدية، كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قرار رخصة البناء مرفقاً نسخة من ملف الرخصة إلى المعني بالطلب، وكذا إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

(1) - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر، القاهرة، 2005، ص ص 30-31.

(2) - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع نفسه، ص 31.

(3) - عابدة مصطفى، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم،

تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2013، ص 137.

(4) - انظر المادة 48 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19.

كما يضع نسخة تحت تصرّف الجمهور وذلك بنشرها بمقرّ البلدية، حتّى يتسنى لكلّ شخص معني الاطّلاع على الوثائق البيانية لملف طلب الرّخصة، طيلة أجل سنة وشهر من تاريخ إصاقها، ويحتفظ بنسخة من هذا القرار⁽¹⁾.

ثانياً: اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء:

تنصّ المادة 66 من القانون رقم 90-29 المتعلّق بالتهيئة والتّعمير المعدّل والمتمّم على ما يلي: "تسلّم رخصة التّجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدّولة و الولاية و هياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنّقل وتوزيع وتخزين الطّاقة وكذلك المواد الإستراتيجية⁽²⁾.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق السّاحلية حسب نصّ المادة 45 من قانون رقم 90-29 المعدّل والمتمّم⁽³⁾، والبنايات الواقعة في المناطق السياحية حسب المادة 46 من قانون رقم 90-29⁽⁴⁾، وكذلك البنايات الواقعة في الأراضي الفلاحية حسب مفهوم المادة 48 من نفس القانون⁽⁵⁾، وهذا في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي المشار إليه سابقاً⁽⁶⁾.

أمّا بخصوص كيفية تحضير وتسليم رخصة البناء في هذه الحالة تنصّ المادة 49 من المرسوم التّنفيذي رقم 15-19 المحدّد لكيفيات تسليم رخصة البناء من قبل الوالي على ما يلي: "عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكّلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطّلب مرفقاً برأي مصالح التّعمير التّابعة

(1) - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 125.

(2) - انظر المادة 66 من قانون رقم 90-29.

(3) - انظر المادة 45 من قانون رقم 90-29.

(4) - انظر المادة 46 من قانون رقم 90-29.

(5) - انظر المادة 48 من قانون رقم 90-29.

(6) - منصور مجاجي، المرجع السابق، ص 43.

للبلدية في سبع (07) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدّد تشكيلة و كفاءات سيره بموجب أحكام المادة 59 من هذا المرسوم، ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل الخمسة عشر (15) يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب، يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة عامة،
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية و يقلّ عن 600 وحدة سكنية...⁽¹⁾.

نستنتج خلال المادة أنّ اختصاص الوالي بتسليم المشاريع المتعلقة بالتجهيزات، و عدد السكنات أي المشاريع ذات السكنات الضخمة على خلاف المادة 66 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر، نجد أنّ المشاريع التي يختصّ بها الوالي في منح رخصة البناء هي البنايات التي تقع في المناطق التي لا توجد فيها مخطط شغل الأراضي، كما يتّضح لنا من خلال نصّ هذه المادة أنّه عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي، فإنّ تحضير الطلب يتمّ حسب الأشكال المنصوص عليها في المادة 59 من المرسوم المذكور أعلاه.

ثالثا: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء:

تنصّ المادة 67 من القانون رقم 90-29، المعدّل والمتمم، بموجب القانون رقم 04-05 على ما يلي: "تسلّم رخصة التّجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد

(1)-انظر المادة 49 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19.

الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية⁽¹⁾.

أما بخصوص كيفية تحضير وتسليم رخصة البناء في هذه الحالة فإنه حسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، وتسليمها يتم في الآجال والشروط الواردة في هذه المادة المذكورة أعلاه، على مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (07) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران، قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل ثمانية (08) أيام.

يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخصة البناء الخاصة بالمشاريع

الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية، مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز، المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.⁽²⁾

(1)-انظر المادة 67 من قانون رقم 90-29..

(2)-انظر المادة 49 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19.

الفرع الثالث

القرار الصادر حول طلب رخصة البناء

بعد الانتهاء من التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء تفصل الجهة المختصة في الطلب المقدم وذلك بإصدار قرار رخصة البناء بعد التحقق من مطابقة الأشغال لكل من القواعد التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في قانون العمران، فإذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون تصدر قرار بالموافقة على منح رخصة البناء (أولاً)، أما إذا كان مخالفاً لذلك فإن الإدارة تصدر قراراً برفض منح رخصة البناء (ثانياً)، وقد يتم تأجيل البت فيها، بل قد تسكت الإدارة أصلاً (ثالثاً).

أولاً: قرار الموافقة على منح رخصة البناء:

اتضح للإدارة في إطار دورها الرقابي وكذا أثناء التحقيق في طلب رخصة البناء المقدم⁽¹⁾، أنه جاء مستوفياً لجميع المستندات والبيانات الضرورية المنصوص عليها قانوناً فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح رخصة البناء، وهو ما حدّدته المواد 48، 49، 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

تنص المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي تنص على ما يلي: "يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ابتداءً من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، و يسري مفعوله ابتداءً من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات"⁽²⁾.

(1) - منصورى كريمة، المرجع السابق، ص 71 .

(2) - انظر المادة 51 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19..

نستنتج من خلال نص المادة أنه يبلغ صاحب الطلب بالقرار الذي اتخذته الجهة المختصة، إما بقبول الطلب أو الرفض خلال 20 يوما من تاريخ ايداع الطلب لدى البلدية، وإذا كان الملف ناقصا يبلغ صاحب الطلب بالقرار من تاريخ إستكمال الملف بالوثائق والمعلمات المطلوبة .

كما خفّض المشرّع من مدّة التبليغ، فبعدما كانت تحدّد بثلاثة أشهر في ظلّ المرسوم التنفيذي رقم 91-176 أصبحت تحدّد 20 بعشرين يوما في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والغرض من ذلك هو تجنّب التماطل الإداري والبيروقراطي الذي يعاني منه المواطن الجزائري، ومما يؤدي به إلى خرق النصوص العمرانية واللّجوء إلى البناء الفوضوي وغير القانوني⁽¹⁾.

غير أنّه في حال قبول الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء، فإنّ قرارها قد يكون بتحفظ أو بالإلزام المرخص به القيام ببعض الأعمال الضرورية.

1- منح رخصة البناء بتحفظ

يمكن للإدارة أن تقيد قرار منح رخصة البناء ببعض التّحفظات حماية للمصلحة العامة، ويعدّ هذا التّحفظ قبول مبدئي للشروع في البناء، لكن مع تعديل جزئي له يجعله يساير التّنظيم العمراني للبلدية، وقد نصّت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناؤها تمسّ بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية"⁽²⁾ فيجب على الجهة المختصة معاينة وفحص

(1) - إقنولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2015، ص 160.

(2) - انظر المادة 27 من مرسوم تنفيذي رقم 91-176.

كلّ حالة لوحدها حتى تصل في الأخير إلى تحديد السبب الرئيسي للتّحفظ والتقييد بها مع تفسير ذلك.

2- منح رخصة البناء بالتزام

بمعنى تمنح رخصة البناء مقيدة بالتزامات يتوجّب على صاحب الرخصة احترامها عندما تشترط البنائيات تهيئة و خدمات خاصة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة⁽¹⁾، ولقد بيّنت المواد 08، 09، 18، 20 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الحالات التي يمكن أن يتوقف فيها منح رخصة البناء ألا وهي:

- إنجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزمع بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية على أن تكون المنشآت كافية للمناورة والتوقف لسيارات كلّ من مصلحة المستخدمين المستعملين الزبائن إذا كانت البناية المراد تشييدها معدة لاستقبال الجمهور⁽²⁾.
- إنجاز التهيئات الخاصة لدخول البناية المراد إنشاؤها ضمن احترام شروط الأمن المطلوبة.
- إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع المياه والتّطهير والإدارة العمومية، ومساحات لإيقاف السيارات، ومساحات شاغرة ومغارس، ومساحات الألعاب، وترتيب للحماية من الحرائق⁽³⁾.
- بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب لاحتياجات ساكني العمارة المزمع بناؤها.

(1) انظر المادة 08 من مرسوم تنفيذي رقم 91-176.

(2) انظر المادة 08 من مرسوم تنفيذي رقم 91-176.

(3) انظر المادة 09 من مرسوم تنفيذي رقم 91-175.

- تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والهيئات ذات المصلحة المشتركة في حالة بناء مؤسسات صناعية يفرض على طالب الرخصة إيجاد أجهزة لمعالجة وتصفية الدخان والغازات المضرة بالصحة وكذا التقليل من مستوى الضجيج⁽¹⁾.

ثانياً: قرار رفض منح رخصة البناء:

يمنع الترخيص بالبناء من طرف الجهة المختصة بعد دراسة الطلب، إذا كان هذا الأخير لا يتوفّر على القواعد والشروط المنصوص عليها في قانون العمران، وتتنحصر صور الرفض في حالتين:

1- الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء

نصّت المادة 52 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، على مختلف الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء وهي:

- لا تمنح الرخصة إذا كان المشروع المتعلق به غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة عليه، والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو غير مطابق لوثيقة تحلّ محلّ ذلك.

- لا تمنح الرخصة إذا كان البناء سينجز على أرض مجرّأة وغير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجرّأة⁽²⁾.

(1) - انظر المادة 18 من مرسوم تنفيذي رقم 91-175، المرجع نفسه.

(2) - المادة 1/52 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، تنص على انه: "لا يمكن أن يرخّص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادق عليه و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقاً لوثيقة تحل محل ذلك." ²⁾

وبالمقابل ألزم المشرع السلطة الإدارية بتبليغ مقرر الرّفص وتعليقه حتى يتمكّن المعني من ممارسة حقّه في الطّعن، وبخصوص ذلك تنصّ المادة 62 من القانون رقم 90-29 ، على ما يلي: "...وفي حالة الرّفص أو التّحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتّخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً".

2- الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء

منح المشرّع للإدارة المختصة سلطة تقديرية في منح رخصة البناء أو رفض منحها وهذا ما نصّت عليه المادة 2/52⁽¹⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: "يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبيّنة في الفقرة أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التّهيئة والتّعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتّهيئة والتّعمير".

نستنتج من خلال نصّ هذه المادة أنّه يرفض منح رخصة البناء إذا كان مشروع البناء واقع في بلدية لا تملك مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحلّ محلّه، وغير مطابقة لمشروع البناء لتوجيهات المخطط التوجيهي للتّهيئة والتّعمير مع الإشارة إلى أنّه يحقّ لطالب رخصة البناء أن يقدّم طعناً سلمياً في حالة رفض طلبه أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة أو رفضها له⁽²⁾.

لقد تناولت المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، إجراءات هذا الطّعن، بحيث يمكن لصاحب الطلب الذي لم يقتنع بالردّ الذي تمّ تبليغه به أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدّة أجل تسليم الرخصة أو الرّفص المبرّر خمسة عشر (15) يوماً.

و يمكن صاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الردّ خلال المدّة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطّعن ففي هذه الحالة تأمر مصالح

(1)-انظر المادة 2/52 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19.

(2)-انظر المادة 63 من قانون رقم 90-29.

الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها بالردّ بالإيجاب على صاحب الطّلب، أو بإخطاره بالرفّض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطّعن⁽¹⁾.

و تعدّ هذه الإجراءات ضمانات جديدة لطالب رخصة البناء ولم تكن في ظلّ المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى).

ثالثا: قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء

يكون قرار الجهة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفّض وإنّما تختار تأجيل اتّخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها⁽²⁾، وهذا التأجيل راجع لأسباب تستجيب الرقابة التي تفرضها الجهات الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير، ولقد حددت المادة 64 من القانون رقم 90-29 على انه: "يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التّجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التّهيئة والتّعمير في حالة الإعداد"⁽³⁾، ونصّت عليه المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽⁴⁾ ويكون تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء في حالتين:

أ- الحالة الأولى: تأجيل قصد إتمام دراسات في طور إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتّعمير، أو مخطط شغل الأراضي⁽⁵⁾ لأنّ هذه الأدوات تحدّد الأراضي المعنية، كما تضبط قواعد التعمير، بالإضافة إلى التّرشيد في استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات

(1)-انظر المادة 62 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19.

(2)- عايدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص 141.

(3)-انظر المادة 64 من قانون رقم 90-29.

(4)-انظر المادة 53 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19.

(5)-اقلولي أولد رابح صافية، آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 11.

الفلاحية والمواقع والمناظر وتحديد الأراضي المخصصة للنشاطات ذات المنفعة العامة والبنائيات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية⁽¹⁾.

ب- الحالة الثانية: في حالة نقص الوثائق لملف طلب رخصة البناء التي يجب على صاحب الطلب أن يقدمها وهو ما نصّت عليه المادة 2/51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽²⁾.

وبذلك يعتبر تأجيل البتّ في طلب رخصة البناء إجراء وقائياً، وهو ما أكدت عليه الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بما يلي: "من المقرر قانوناً أنّ للإدارة الحقّ في تأجيل البتّ في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، و من ثمّ فإنّ القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعدّ مشوب بعيب الخطأ في تطبيق القانون..."⁽³⁾.

قد يكون قرار تأجيل رخصة البناء قابلاً لأن يكون محلاً لدعوى الإلغاء إذا كان الطلب مطابقاً ومستوفياً للشروط المنصوص عليها ولا يستلزم التأجيل⁽⁴⁾.

كما يمكن للمعني في حالة سكوت الإدارة الطعن وذلك برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً لإلغاء القرار الضمني بالرفض في منح رخصة البناء.

(1)-انظر المادة 53 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

(2)-تنصّ المادة 2/51 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 على أنه: "... عندما كون ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص و يسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات".

(3)- قضت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بما يلي: "من المقرر قانوناً أنّ للإدارة الحقّ في تأجيل البتّ في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، و من ثمّ فإنّ القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعدّ مشوب بعيب الخطأ في تطبيق القانون..."، قرار رقم 62040 مؤرخ في 10/02/1990، مجلة قضائية، 1990، الجزائر، العدد 03، ص 181.

(4)- عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 133.

الفرع الرابع

تبليغ رخصة البناء

بيّنت المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: تبليغ السلطة المختصة المقرر المتعلّق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرّف الجمهور بمقرّ المجلس الشعبي البلدي للاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطالب، كما تحتفظ السلطة التي سلّمت رخصة البناء بنسخة من المقرر، كما تنصّ المادة 56 من المرسوم رقم 15-19 المذكور أعلاه على أنّه يحتفظ بنسخة المقرر الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة وشهر واحد، حتى يتمكّن كلّ شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى انقضاء هذه المدّة⁽¹⁾.

تعتبر رخصة البناء لاغية في حالة ما لم يستكمل البناء خلال المدّة المحدّدة في القرار المتضمّن رخصة البناء.

يصبح المعني بالطلب ملزم بتقديم طلب جديد لرخصة البناء ودون إتباع نفس الإجراءات، إلّا في حالة تطوّر إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهها باتجاه مخالف لهذا التجديد⁽²⁾ وهو ما أكّده المادة 2/6 من القانون رقم 08-15 الذي يحدّد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها⁽¹⁾.

(1)-انظر المادة 56 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 على انه: "ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء اجل سنة (1) وشهر (1).

(2)- تنصّ المادة 57 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر على أنّه: "تعدّ رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الآجل المحدّد في القرار المتضمّن رخصة البناء، ويتم تحديد الآجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حجم المشروع و يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكلّ مشروع أو استئناف للأشغال بعد آجال الصلاحية المحدّد، و يتّوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعدّ دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا

تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وان تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها...".

(1) - تنص المادة 2/6 من قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج.ر.ج. عدد 44، صادر في 03 أوت 2008 على أنه: "...تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة ابتداء من تاريخ تسليمها".

الفصل الثاني

تسليم رخصة البناء

الفصل الثاني

تسليم رخصة البناء

يترتب عن منح الجهات الإدارية للمستفيد رخصة البناء عدة آثار، فمن جهة تمنح الإدارة للطالب رخصة البناء مجموعة من الحقوق الأساسية، أهمها الحق في تشييد بناء أو تغيير بناء قائم أو ترميم أو تسييج، ومن جهة أخرى تفرض عليه التزامات التي يتقيد بها وهو ملزم بتنفيذها، فأى إخلال بالضوابط والأحكام التي سنها المشرع تنظيماً للمجال العمراني يعد مخالفة لتشريع البناء، حيث نجد المخالفات المتعلقة بالتعمير تنوعت وت

عددت مما قد لا يمكننا من حصرها وتعدادها إلا أن المشرع حاول قدر الإمكان تجريم الأعمال والأشغال المتعلقة بالتعمير والمقامة خارج الإطار القانوني ويترتب عليه جزاءات تختلف باختلاف المخالفة وذلك بعد نشوب عدة منازعات التي يرجع سببها إلى حالات مختلفة (المبحث الأول).

تأخذ منازعات رخصة البناء طابع المنازعات الإدارية والمدنية والجزائية بحسب موضوعها وإجراءاتها وأطرافها، ومن ثمة ينبغي البحث في هذه القضايا بدقة وتحديد الجهة المختصة بالنظر في النزاع.

إن المنازعات التي تثور بصدد رخصة البناء إما أن تكون بين طالب الرخصة والإدارة التي رفضت طلبه، أو أنها منحتة إياها ثم تراجعته عنه بسحبها أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال بسبب أو لآخر، فيختص القضاء الإداري بالمنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها.

كما تعد هذه الرخصة موضوعاً للمنازعات التي تنشأ بين الأفراد أثناء تنفيذ المرخص له بالأشغال وما قد ينتج عنها من أضرار قد تلحق بالغير، فتختص بالنظر في هذا النوع من

النزاعات جهات القضاء المدني، كما يقع عليه عقوبات على مخالف رخصة البناء، فتكون أمام متابعة جزائية تختص بها جهات القضاء الجزائي،(المبحث الثاني).

المبحث الأول

ترتيب رخصة البناء أثارها بين المستفيد والجهة المانحة لها

تعتبر رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية ارض يريد تشييد بناء جديد أو تغيير بناء موجود، فلا يشرع في أعمال البناء إلا بعد الحصول عليها وإلا اعتبرت الأشغال غير مشروعة، وقابلة للهدم وهو ما كرسته المادة 76 مكرر من قانون رقم 04-05 يتعلق بالتهيئة والتعمير، إلى جانب أنها آلية تعتمد عليها كل من الإدارة والسلطات القضائية لبسط رقابتها ولمنع البناء العشوائي والأخطار التي تسببها المباني غير المشروعة على المجتمع والبيئة، فمنح هذه الرخصة تختص به جهات إدارية محددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير ويترتب عن إجراء تسليم رخصة البناء عدة أثار تتمثل في نشوء حقوق والتزامات المستفيد (المطلب الأول)، ومراقبة الإدارة للأشغال (المطلب الثاني).

المطلب الأول

نشوء حقوق والتزامات المستفيد

إن الإجراء الذي تقوم به الجهات الإدارية والمتمثل في تسليم رخصة البناء لصاحب الطلب لا يتوقف فقط بمجرد منح الترخيص بالبناء، بل تمنح للشخص المستفيد كذلك حقوق أساسية هامة أهمها الحق في البناء (الفرع الأول)، كما تفرض عليه التزامات (الفرع الثاني).

الفرع الأول

حقوق المستفيد من رخصة البناء

إن قرار منح رخصة البناء يترتب أثرا في غاية الأهمية، وهو الحق في البناء الذي يسمح بالانطلاق في أعمال البناء (أولا)، إلا أن هذا الحق يمكن أن يزول بسحب الرخصة أو نقلها (ثانيا).

أولا: الانطلاق في أعمال البناء:

يعتبر قرار منح رخصة البناء سواء كان بسيطا أو مقترنا بتحفظ قرار 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 القرار المتضمن رخصة البناء وإلا اعتبرت لاغية مما يستلزم عليه تقديم طلب جديد ليستكملها، إذ أن رخصة البناء تعد لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء، بحيث يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف لأعمال البناء بعد آجال الصلاحية المحددة، وهو ما نصت عليه المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽²⁾، فالحق في البناء حق عيني، بحيث أن الترخيص يستهدف مراقبة

(1) - محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص 54.

(2) - المادة 57 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 تنص على أنه: "تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع، ويصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها..."

مدى مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير، ولا يأخذ بعين الاعتبار شخص طالبيه⁽¹⁾.

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

ثانيا: سحب أو نقل رخصة البناء

يمكن للإدارة أن تقوم بسحب رخصة البناء أو نقلها حسب الحالات المقررة قانونيا وهذا ما سندرسه على النحو التالي:

1- سحب رخصة البناء:

إذا كانت رخصة البناء غير مشروعة مثل مخالفتها للقانون، أو لسبب تعديل قواعد التعمير، فإن للإدارة الحق في سحب رخصة البناء، فسحبها يمثل أمرا بعدم البدء في أشغال 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 قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته 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، والاحتيال مثل الإدلاء

(1) - محمد سبتي، المرجع السابق، ص 55.

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⁽¹⁾.

ما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري في قوانين التهيئة والتعمير لم ينص على حالات السحب، وبالتالي نطبق أمام هذا الفراغ القانوني القواعد العامة لسحب القرارات الإدارية، كون أن رخصة البناء قرار إداري⁽²⁾، لكن 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- 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 اسم المستفيد، وهي غير ملزمة بإعادة النظر في الملف ووضع شروط خاصة، وما عليها إلا أن تصدر قرارا بنقل رخصة البناء، وهذا بشرط عدم انتهاء مدة صلاحية رخصة البناء ويجب أن يوافق المستفيد الأول من رخصة البناء على هذا النقل⁽³⁾.

(1) -بزغيش بويكر، رخصة البناء الية رقابة مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2008، ص 43.

(2) -عوابدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 520.

(3) -منصور مجاجي، المرجع السابق، ص 56.

الفرع الثاني:

التزامات المستفيد من رخصة البناء

بمجرد منح رخصة البناء بعد إتباع الإجراءات القانونية لطلب هذه الرخصة وموافقة الجهة الإدارية المختصة على منحها، لا يكفي لكي يباشر المستفيد عملية البناء بل عليه التزامات أخرى هامة، الهدف منها التأكد من شروط سلامة البناء والالتزام بالضمانات التي أوجبها قانون التعمير لتحقيق الصالح العام وهي كآآتي: الرسوم المستحقة (أولاً)، ضرورة الإعلان عن افتتاح الورشة (ثانياً)، وضع لافتة للإشهار بالرخصة (ثالثاً)، والالتزام بضرورة احترام محتوى رخصة البناء (رابعاً).

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 الواردة بالتقويم الكمي والكيفي كما هو وارد في القانون رقم 16-14، يتضمن قانوني المالية لسنة 2017⁽¹⁾.

ثانياً: الإعلان عن افتتاح الورشة

يكون المستفيد من رخصة البناء ملزم طبقاً للقانون قبل الشروع في أشغال البناء بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بتاريخ فتح الورشة، من خلال نموذج التصريح الذي يعده وزير التعمير⁽²⁾. وبالتالي وضع لافتة مرئية من خارج الورشة، تبين مراجع رخصة

(1) - انظر قانون رقم 16-14 مؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج.ر.ج.ج. عدد 77، مؤرخ في 29 ديسمبر 2017 .

(2) - عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 134.

البناء ونوع هذا البناء، وتحديد تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال، إضافة إلى اسم صاحب المشروع إذا اقتضى الأمر، وكذلك مكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بإنجاز⁽¹⁾.

وبالمقابل يتحصل المستفيد على وصل استلام يثبت أن المستفيد قام بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽²⁾، لكي يستفيد صاحب البناية من خدمات الإدارة، من شبكات توزيع المياه والغاز، يجب عليه أن يستظهر وصل افتتاح الورشة للإدارة، وهذا ما نصت عليه المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽³⁾.

ثالثا: الإشهار فوق الأرض

يقصد بالإشهار فوق الأرض: "القيام بمجموعة من الإجراءات والوفاء بعدد من الالتزامات، بعضها قبل الشروع في تنفيذ أشغال البناء المرخص بها، والبعض الآخر أثناء التنفيذ، ويتمثل ذلك في التصريح والإشهار القانونيين المشتملين على المعلومات الضرورية التي من شأنها أن يبدأ بمشروع البناء المراد إنجازه في موقع محدد على قطعة أرضية معينة بعد الحصول على رخصة بالبناء، كما تعرف بصاحب المشروع أي الباني"⁽⁴⁾.

يكمن الهدف من وضع الإعلان (اللافتة) حسب نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، في مكان ظاهر عند الشروع في القيام بأعمال البناء هو ضمان قيام المقاول

(1)-انظر المادة 61 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

(2)-بزغيش بويكر، المرجع السابق، ص 45.

(3)- المادة 60 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 نص على انه: "يضع المستفيد من الأشغال، خلال فترة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80سم، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وان اقتضى الأمر، اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال".

(4)- نقلا عن كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير "رخصة البناء نموذجا"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012، ص 199.

والمهندس بتنفيذ الأشغال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية، وهو إجراء من شأنه أن يطمئن أصحاب الشأن ويسمح بمراقبة الهيئات المختصة⁽¹⁾.

رابعا: الالتزام بحدود رخصة البناء

لا تسلم رخصة البناء إلا وفقا للاشتراطات والتزامات تضعها الإدارة في قرار الترخيص، فالمرخص له مسؤول عن تنفيذ وإقامة البناء وفقا للاشتراطات القانونية التي منحت على أساسها رخصة البناء، وهذا ما نصت عليه المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وعليه لا يجوز للمرخص له إجراء أي تعديل من شأنه تخطي الحدود التي رسمها في رخصة البناء وتجاوزها فمثلا أن لا يتجاوز العلو المرخص به إنجاز المنافذ غير مقررة في الملف الذي سلمه للإدارة، والذي بموجبه وافقت على منحه رخصة البناء⁽²⁾، إذ أن المادة 76 من قانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير نص على انه: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

وعلى ذلك فإن الإدارة لا تجبر مشيد البناء على احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء، وتمنع قيام البنايات بدون رخصة مسبقة قبل الشروع في البناء.

(1) - تنص المادة 61 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 على أنه: «لا توصل فروع البنايات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ومحضر إثبات مطابقة البناية الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير للبلدية».

(2) - محمد سبتي، المرجع السابق، ص 56.

المطلب الثاني

ممارسة الجهة المانحة للرخصة رقابة على عملية البناء

حتى تتمكن الإدارة من المراقبة المستمرة على أشغال البناء التي تم الشروع في إنجازها، يجب عليها أن تلجأ إلى إتباع آليات نص عليها المشرع كضمانة لمراقبة المشروع وفقا لما جاء في الملفات المتعلقة برخصة البناء، إذ تقوم بالمراقبة للأشغال في طور الإنجاز (الفرع الأول)، أو بعد الانتهاء من الأشغال (الفرع الثاني).

الفرع الأول

رقابة أشغال البناء

يجب على الإدارة أن تقوم بمراقبة أشغال البناء التي في طور الإنجاز من خلال القيام بزيارات ميدانية لورشة الأشغال، وهذا ما كرسته المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم⁽¹⁾ بموجب المادة 06 من قانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على انه: «يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها، في أي وقت"، فالقانون الجديد جعل الرقابة حق، وجاءت بصيغة الوجوب، مع تحديد الجهة المختصة بهذه الرقابة (أولا)، وكذا طبيعتها (ثانيا).

(1)-المادة 73 من قانون رقم 90-29، تنص على انه: "يمكن الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها و إجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء "

أولاً: الجهات المختصة بالرقابة

يقوم بمهمة رقابة أشغال البناء أثناء التشييد حسب المادة 73 من قانون التهيئة والتعمير التي تنص على أنه: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً...".

نلاحظ من خلال هذه المادة أن حق الرقابة مخول لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الأعوان المؤهلين قانوناً، وهم ضباط الشرطة القضائية ومفتشو التعمير، وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير، وموظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

وحتى وإن كان رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يملك القدرة الكافية لمراقبة البناء تقنياً، فإنه يكفيه الوقوف على إنجاز أعمال البناء وتنفيذها في حدود رخصة البناء وموافقتها لمخططات البلدية وهذا ما يسمى بالمعاينة (L'observation)، أمام الأمور التقنية من حيث نوعية مواد البناء والموصفات التقنية للبناء فيتم التدقيق فيها من طرف الأعوان المؤهلين ولقد حددت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد للشروط، وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة توقيت الزيارات بنصها على ما يلي: "يمكن أن تتم المراقبة نهاراً أو ليلاً أو أثناء أيام الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما ويمكن للإعلانات عنها أن تتم بشكل فجائي"⁽¹⁾.

ومن خلال هذه المادة نستنتج أن المشرع لم يحدد مواقيت الزيارات إذ جعلها مفتوحة ويمكن أن تكون فجائية، ما يسمح بفرض رقابة أكثر فعالية على أشغال التهيئة والتعمير.

(1) - المادة 8 من مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 2006/11/30، يحدد كيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر.ج.ج عدد 6، مؤرخ في 5 فبراير 2006.

ثانيا: طبيعة الرقابة

يتمثل مضمون هذه الرقابة في التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة وذلك ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55⁽¹⁾.

لقد حددت المادة 6 من ذات المرسوم التنفيذي الوثائق التي يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين طلبها من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع والتي تتمثل في:

1. التصريح بفتح الورشة (La déclaration d'ouverture du chantier) والذي ألغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .
2. رخصة البناء (Le permis de construire).
3. رخصة الهدم (Le permis de démolir) عند الاقتضاء⁽²⁾.

فالهدف من هذه الرقابة هو التأكد من أن الأشغال والانجازات التي يقوم بها صاحب المشروع مرخصة قانونا وموافقة لرخصة البناء، وهذا من أجل وضع حد للبناء الفوضوي وبناءات دون رخصة، والزامية احترام المرخص له لأحكام ومواصفات رخص البناء إذ قد يكون صاحب البناء يمتلك رخصة البناء⁽³⁾.

(1). انظر المادة 4 من مرسوم تنفيذي رقم 06-55، المرجع نفسه.

(2). انظر المادة 6 من مرسوم تنفيذي رقم 06-55، المرجع نفسه.

(3). غواس حسبية، المرجع السابق، ص 102.

الفرع الثاني

الرقابة بعد الانتهاء من الأشغال

بعد انتهاء المستفيد من رخصة البناء من إنجاز أشغال البناء والتهيئة يكون للإدارة الحق في فرض رقابة بعدية عليها، حيث يتعين على المرخص له أن يصرح بانتهاء الأشغال (La déclaration d'achèvement des travaux) لدى الجهة المختصة من أجل الحصول على شهادة المطابقة (Le certificat de conformité) ما يؤكد بأن البناء منجز وفقا للأحكام الواردة في رخصة البناء المتحصل عليها، وعليه سنتناول مضمون هذه الرقابة من خلال النقاط التالية:

أ- التصريح بانتهاء الأشغال

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة أن يصرح بذلك وفقا ما جاء في المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي تنص على ما يلي: "يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (02)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم..."⁽¹⁾.

يتبين باستقراء هذه المادة أن المستفيد من رخصة البناء ملزم بالتصريح بانتهاء الأشغال في أجل 30 يوماً، يتم احتسابها ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال.

(1) - انظر المادة 66 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

يشترط إيداع محضر تسليم الأشغال المعد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستقبلية للجمهور، ولعل ذلك يندرج في إطار تفعيل الرقابة البعدية على مختلف أعمال البناء التي من شأنها أن تكون لها مخاطر ومخلفات لما لها علاقة مباشرة مع الأفراد.

الغرض من هذا التصريح هو تمكين الإدارة من أداء دورها الرقابي للتأكد من مدى مطابقة البناء المنجز لمضمون رخصة البناء والملفات المرفقة بها، والمعاينة الدقيقة للأشغال المنجزة ما يخول المستفيد من رخصة البناء الحصول على شهادة المطابقة.

إلا أنه عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء فتجرى عملية مطابقة أشغال البناء وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽¹⁾.

لكن الأمر الملاحظ في المادة أعلاه أن الإدارة المختصة لا تبادر للقيام بعملية مطابقة الأشغال لرخصة البناء، فالإجراء الوحيد الذي تحرص البلدية القيام به هو زيارة مكان إنجاز البناء في مرحلة الانطلاق في المشروع للتأكد من وجود رخصة البناء⁽²⁾.

نستنتج من ما هو مذكور أعلاه مجرد نصوص قانونية غير مطبقة لعدة أسباب إلى جانب التساهل في متابعة المخالفين لرخصة البناء.

ب- استصدار شهادة المطابقة

بعد قيام المرخص له بالتصريح بانتهاء الأشغال يقع على عاتقه استخراج شهادة المطابقة من أجل إثبات أن أشغال البناء جاءت مطابقة لما ورد في رخصة البناء، وذلك ما نصت عليه المادة 75 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المتعلق

(1) - مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 79.

(2) - منصوري كريمة، المرجع السابق، ص 93.

بالتهيئة والتعمير على انه: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة"، وهذا ما أكدته المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽¹⁾.

وعليه تعد شهادة المطابقة وسيلة إدارية قانونية تنتج بها عملية الرقابة الدورية واللاحقة التي تباشرها السلطة الإدارية المختصة قبل وبعد انتهاء إنجاز أعمال البناء المرخص بها والتحقق من مدى احترام المستفيد من الترخيص بالبناء للقواعد المنظمة للبناء ومطابقة الأعمال المنجزة، لمواصفات الأشغال المرخص بها والمحددة في التصميم المقدم في الملف المرفق برخصة البناء من قبل الطالب وفي القرار المتضمن رخصة البناء⁽²⁾.

تعد كذلك وسيلة لتمكين المرخص له من استعمال المبنى المنجز للغرض الذي خصص له فيمنع منعا باتا استعماله دون الحصول على شهادة المطابقة⁽³⁾.

1. إجراء تحقيق المطابقة:

يخص تحقيق مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها، ويتم التحقق منها على مستوى الدائرة من طرف لجنة نظم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

(1) - تنص المادة 63 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 على أنه: "... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

(2) - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص 230.

(3) - غواس حسبية، المرجع السابق، ص 102.

نصت كذلك المادة 67 من نفس المرسوم على أنه: " تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء، ويعد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط "

أما إذا بينت في محضر الجرد عدم تطابق الأشغال للتصاميم المصادق عليها ووفقاً لأحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له وإنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقاً للتصاميم رخصة البناء، وإلا سيتعرض للعقوبات المنصوص عليها في أحكام القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

نصت المادة 81 من القانون رقم 08-15 المحدد لكيفيات مطابقة البيانات وإتمام إنجازها⁽¹⁾ على العقوبات المقررة لعدم إنجاز الأشغال وفقاً لتصاميم الرخصة إذ نصت على أنه: "يعاقب بغرامة مالية من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) كل من يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد"، ويحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة (03) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة.

بعد انقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إن اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء يرفع الدعوى القضائية طبقاً لنص المادة 78 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بقانون رقم 04-05 التي تنص على أنه: " تأمر الجهة القضائية

(1)-انظر المادة 81 من قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج.ر.ج. عدد 44، مؤرخ في 3 أوت 2008.

المختصة في إطار أحكام المادتين 76 و77 أعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل".

إلا أنه لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة البناءات الآتية:

- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها.
- البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية.
- البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدخالها في المحيط العمراني.
- البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تسبب في تشويه البيئة.
- البناءات التي تعد حاجز لإنجاز بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة بها والتي لا يمكن نقلها⁽¹⁾.

2. تسليم شهادة المطابقة:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي حصريا بتسليم شهادة المطابقة، وهو ما أكدت عليه المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: "تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه، أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران".

(1) انظر المادة 16 من قانون رقم 08-15 سالف الذكر.

تمنح هذه الشهادة طبقا للمادة 56 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بقانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير لمالك أو لصاحب المشروع وجوبا⁽¹⁾ من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، وبعد انتهاء الأشغال يقوم المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوم بتقديم تصريح يشهد بمقتضاه على انتهاء الأشغال الموصوفة برخصة البناء⁽²⁾.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في اجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها، أما إذا بينت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعنى بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وانه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة وهذا ما نصت عليه المادة 68 من قانون رقم 15-19 سالف الذكر.

المبحث الثاني

معاينة المخالفة وإثباتها

وضع المشرع الجزائري مجموعة من القوانين في مجال التهيئة والتعمير، حفاظا على الطابع العمراني غير أنه لم يحقق الهدف المقصود من ذلك، وذلك مقارنة بحجم المخالفات المرتكبة في هذا النطاق، وبالأخص انتشار ظاهرة البناء غير القانوني بشكل كبير ما دفع بالسلطات المعنية إلى إصدار قوانين جديدة تنظم المجال العمراني، ووضع ضوابط ينبغي إتباعها عند الشروع في أي بناء، وأي إخلال بهذه القوانين يعد مخالفة لتشريع البناء، ويتم

(1) المادة 56 من قانون رقم 90-29، سالف الذكر تنص على انه: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"

(2) - انظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق.

معاينة هذه المخالفات من قبل أعوان مؤهلين لذلك (المطلب الأول)، كما يقومون بتحرير محاضر يثبتون فيها هذه المخالفات (المطلب الثاني)، كما يثير التساؤل حول طبيعة المنازعات الناجمة عن إصدار وتسليم رخصة البناء (المطلب الثالث).

المطلب الأول

كيفية إثبات المخالفات.

تكمن الغاية من الرقابة الإدارية في معاينة المخالفات وإثباتها، أيا كانت طبيعتها من قبل الأعوان المؤهلين لذلك والمذكورين سابقا كل باختصاصه في شكل محاضر (الفرع الأول)، غير أن المشرع لم يفرغها في قالب معين بل حدد فقط البيانات التي يجب أن يشتملها، كما حدد الحجية القانونية لهذه المحاضر (الفرع الثاني).

الفرع الأول

شكل المحاضر

يقوم الأعوان المذكورين سالفًا عند انتهائهم من معاينة المخالفات، التي تدخل في مجال اختصاصهم، بتحرير محاضر يثبتون فيها هذه المخالفات، وهذه المحاضر تحرر في إطار الرقابة الإدارية وتمارس من قبل كل من البلدية (رئيس المجلس الشعبي البلدي)، والأعوان المكلفين أثناء القيام بالأشغال وبعد الانتهاء منها.

وعليه فإن دخول أماكن الأشغال وإثبات ما يقع عليها من مخالفات هو مكفول لهذه الأجهزة الرقابية في كل وقت، ويجب أن تتضمن هذه المحاضر بالتفصيل:

- وقائع المخالفة إذ يبين بالتدقيق نوع المخالفة، مكانها، تاريخ القيام بها، اسم المسؤول، لقبه وعنوانه.

- كما تتضمن التصريحات التي تلقاها العون من طرف المخالف⁽¹⁾.

- وكذلك توقيع كل من العون المؤهل والمخالف على محضر المخالفة، وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر إلى أن يثبت العكس، وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر 02 من قانون رقم 90-29 في فقرة 02 وأكدته المادة 66 من قانون رقم 08-15 المحدد لقواعد البيانات وإتمام انجازها⁽²⁾.

الفرع الثاني

الحجية القانونية للمحاضر

نصت المادة 76 مكرر 02 من قانون رقم 04-05 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير،⁽³⁾ على أنه في جميع الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى غاية إثبات العكس ومن ثم فإن المحاضر التي يحررها الأعدان المؤهلين المذكورين سابقا تبقى صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير، لأنها تكون مثبتة لوقائع مادية إلا المحاضر التي يحررها ضباط الشرطة القضائية ذوي الاختصاص العام، المحددين في قانون الإجراءات فإنها تحوز نسبية ويأخذ بها على سبيل الاستدلال⁽⁴⁾.

(1) - عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014، ص 46.

(2) - المادة 66 من قانون رقم 08-15، تنص على أنه: «يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة، في حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر، يبقى هذا الأخير صحيحا إلى أن يثبت العكس، يرسل المحضر خلال اثنتي و سبعين (72) ساعة الموالية الى الجهة القضائية المختصة، ترسل نسخة من المحضر، حسب الحالة ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا في اجل لا يتجاوز سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة»

(3) - انظر المادة 76 مكرر 02 من قانون 04-05، المرجع السابق.

(4) - ذهبية حلال، مخالفات التشريع والتنظيم في مجال البناء والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي على، العفرون، 2014، ص 85.

وحجية المحضر من جهة قوة الإثبات متعلقة بمدى صحته من ناحية الشكل والمضمون، وفقا لما نصت عليه المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية،⁽¹⁾ والتي يحررها ضباط الشرطة القضائية بصفة عامة ومحاضر لها حجية نسبية وأخرى لها حجية مطلقة لا يطعن فيها إلا لتزوير.⁽²⁾

المطلب الثاني:

الأعوان المكلفون بمعاينة وإثبات المخالفات لرخصة البناء

حدد قانون التعمير الجهات الإدارية المؤهلة قانونا لممارسة الرقابة والهيئات المكلفة بضبط مخالفات البناء، إذ نجد الأعوان المؤهلين بمعاينة المخالفات لرخصة البناء وإثباتها، والذين نصت عليهم شتي القوانين ومن بينها قانون التهيئة والتعمير والقوانين ذات الصلة بها (الفرع الأول)، وقانون الإجراءات الجزائية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الأعوان المحددين في قانون التهيئة والتعمير والقوانين المتصلة به

حدد قانون التهيئة والتعمير تشكيلة أعوان مؤهلين قانونا وصلاحياتهم المنوطة بهم في مجال مراقبة أشغال البناء والتعمير، حيث حدد الأعوان المؤهلين قانونا في قانون التهيئة والتعمير (أولا)، كما حدد الأعوان المؤهلين قانونا في قانون الإجراءات الجزائية (ثانيا).

(1) - المادة 214 من أمر رقم 66-155 مؤرخ في 08 يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر.ج. عدد 48، مؤرخ في 10 يونيو 1966، المعدل والمتمم تنص على أنه: "لا يكون للمحضر أو التقرير قوة الإثبات إلا إذا كان صحيحا في الشكل و يكون قد حرره واضعه أثناء مباشرة أعمال وظيفته و أورد فيه عن موضوع داخل في نطاق اختصاصه ما قد رآه أو سمعه أو عاينه بنفسه."

(2) - المادة 218 من أمر رقم 66-155 تنص على أنه: «إن المواد التي تحرر عنها محاضر لها حجيتها إلى أن يطعن فيها بالتزوير تنظمها قوانين خاصة».

أولاً: الأعوان المحددين في قانون التهيئة والتعمير

إضافة إلى الأعوان المذكورين في قانون الإجراءات الجزائية جاءت المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بأعوان آخرين يمنح لها مهمة لبحث ومعاينة مخالفات التهيئة والتعمير والمتمثلة في:

- مفتش التعمير.

- أعوان البلدية المكلفون بالتعمير.

- موظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية⁽¹⁾.

ولا يزاولون مهامهم إلا بعد أداء اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة، كما خولت المادة 76 مكرر 01 للأعوان المذكورين أعلاه في المادة 76 مكرر إمكانية الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.

ونصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343⁽²⁾ على أنه " ...يوهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانوناً، وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-

225.⁽³⁾

- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن

والعمران والأعوان الذين يمارسون ويعينون من بين:

(1) - انظر المادة 76 مكرر من قانون رقم 90-29 سالف الذكر.

(2) - انظر المادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 09-343 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 05-66 مؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر.ج. ج عدد 61، مؤرخ في 25 أكتوبر 2009.

(3) - مرسوم تنفيذي رقم 91-225، مؤرخ في 14 جويلية 1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج.ر.ج. ج عدد 34، مؤرخ في 17 يوليو 1991، معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 95-324 مؤرخ في 10 أكتوبر 1995، ج.ر.ج. ج عدد 60، مؤرخ في 15 أكتوبر 1995.

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية)
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية)
- المهندسين التطبيقين (في البناء) ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين السامين (في البناء) ذو خبرة ثلاثة سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

إن تعين الأعوان المذكورين أعلاه يتم على قائمة اسمية، بقرار من الوالي المختص إقليمياً باقتراح من: مدير التعمير والبناء للولاية بالنسبة للمستخدمين العاملين في الإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران.

رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالنسبة للأعوان العاملين بمصالح التعمير التابعة للبلدية⁽¹⁾.

غير أن هؤلاء الأعوان كاستثناء غير مؤهلون لدراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم ذوي الصلة من الدرجة الأولى،⁽²⁾ وحتى يتمكن هؤلاء الأعوان من مزاوله مهامهم المكلفون بها طبقاً للقانون، تعمل الدولة على حمايتهم من كل أشكال الضغوطات وذلك مهما كانت طبيعتها والتي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم وتسبب ضرراً لنزاهتهم⁽³⁾، غير أن هذه الحماية منعدمة فالأعوان يتعرضون لمضايقات من عدة جهات أثناء ممارسة مهامهم والتي تؤثر في نجاعة الرقابة وعليه لابد من تجسيد هذه الحماية في الميدان وليس بالنصوص القانونية فقط.

(1)- انظر المادة 03 من مرسوم تنفيذي رقم 09-343.

(2)- انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

(3)- انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

لكي يمارس الأعوان المؤهلين المهام المكلفين بها طبقا للقانون، فإنهم يزودون بتكليف مهني يمنحه الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص حسب الحالة، ويتوجب عليهم إظهاره أثناء مزاولة المراقبة ويتعين على أمين الضبط لدى الجهة القضائية المختصة المصادقة على هذا التكليف، ويسحب هذا الأخير في حالة التوقف المؤقت أو الدائم للعمل، ويرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة⁽¹⁾.

ثانيا: الأعوان المحددين في القوانين ذات الصلة به

نصت مجموعة من القوانين الخاصة على الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات وذلك على النحو الآتي:

1- بالنسبة للمخالفات المرتكبة ضمن مناطق التوسع السياحي:

طبقا للمادة 33 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية⁽²⁾، والتي خولت لكل من ضباط وأعوان الشرطة القضائية، وكذا مفتشية السياحة والتعمير والبيئة معاينة المخالفات لرخصة البناء في مناطق التوسع السياحي وإثباتها في محاضر ترسل حسب الحالة، إلى الوالي المختص أو إلى الجهة القضائية المختصة وذلك خلال مدة لا تتعدى 15 يوما تسري ابتداء من يوم إجراء المعاينة.

(1) - انظر المادة 11 من مرسوم تنفيذي رقم 06-55.

(2) - انظر المادة 33 من قانون رقم 03-03 مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر.ج. عدد 11، مؤرخ في 19 فبراير 2003.

2- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند البناء ضمن المناطق الأثرية:

طبقا لنص المادة 92 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁽¹⁾ فإنه:
"يؤهل للبحث عن المخالفات المرتكبة داخل المناطق الأثرية المصنفة، فضلا عن ضباط
الشروط القضائية كل من:

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم.

- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.

- أعوان الحفظ والتثمين المراقبة."

كما تنص المادة 93 من نفس القانون على أنه: "يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان
المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا
لأحكام قانون العقوبات."

3- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند البناء في المناطق الساحلية: نصت المادة 37

من قانون رقم 02-02،⁽²⁾ على الضباط المؤهلين بمعاقبة وإثبات المخالفات لرخصة البناء في
المناطق الساحلية وحددتهم في ضباط الشرطة القضائية وأعوانهم وكذا أسلاك المراقبة
الخاضعين لقانون الإجراءات ومفتشو البيئة، ويتم إثبات هذه المخالفات في محاضر ترسل
تحت طائلة البطلان في أجل 05 أيام من تاريخ تحريرها إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا،
الذي بدوره يبلغ نسخة منها إلى السلطة الإدارية المختصة.

(1)- انظر المادة 92 من قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ج.ج عدد 44،
مؤرخ في 17 يونيو 1998.

(2)- انظر المادة 37 من قانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج.ر.ج.ج عدد 10،
مؤرخ في 12 فبراير 2002.

4- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند البناء في المناطق ذات الميزات الطبيعية والبيئية:

تنص المادة 101 من قانون رقم 10-03⁽¹⁾ على أنه: "تثبت المخالفات بمحاضر يحررها ضباط الشرطة القضائية ومفتشو البيئة في نسختين، ترسل إحداهم إلى الوالي والأخرى إلى وكيل الجمهورية".

الفرع الثاني

الأعوان المحددين في قانون الإجراءات الجزائية

فطبقا لنص المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية المذكور أعلاه انه: "يتمتع بصفة ضباط الشرطة القضائية:

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

- ضباط الدرك الوطني.

-الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين.

- محافظي وضباط الشرطة للأمن الوطني.

- ذوو الرتب في الدرك.

- رجال الدرك الذين امضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث (3) سنوات على الأقل و الذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني، بعد موافقة لجنة خاصة.

⁽¹⁾ انظر المادة 101 من قانون رقم 10-03 مؤرخ في 19 يوليو 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج. عدد 43، مؤرخ في 20 يوليو 2003.

- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين وحفاظ وأعوان الشرطة للأمن الوطني الذين امضوا ثلاث (3) سنوات على الأقل بهذه الصفة والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة خاصة.

- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع الوطني ووزير العدل.⁽¹⁾

أما المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية تنص على أنه: "أعوان الضبط القضائي هم موظفو مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرط القضائية."⁽²⁾

-كما يوجد أعوام الضبط الغابي ذوو الاختصاص الخاص والمؤهلون بمعاينة المخالفات الواقعة على الأراضي الغابية، وهذا ما نصت عليه المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية المذكور أعلاه على أنه: "يقوم رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها بالبحث والتحري ومعاينة جنح ومخالفات قانون الغابات وتشريع الصيد ونظام السير وجميع الأنظمة التي عينوا فيها بصفة خاصة وإثباتها في محاضر ضمن الشروط المحددة في النصوص الخاصة."⁽³⁾

(1)- انظر المادة 15 من أمر رقم 02-15 مؤرخ في 23 يونيو 2015، يعدل ويتمم أمر رقم 66-155 مؤرخ في 8

يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ج.ج. عدد 40، مؤرخ في 23 يوليو 2015.

(2)- انظر المادة 19 من أمر 66-155، المرجع السابق.

(3)- انظر المادة 21 من أمر رقم 66-155، المرجع نفسه.

المطلب الثالث

منازعات رخصة البناء

تأخذ منازعات البناء والتعمير طابع منازعات إدارية ومدنية وجزائية، بحسب موضوعها وإجراءاتها وأطرافها، إذ تثار هذه المنازعات عندما ترفض الإدارة منح رخصة البناء لطالبا أو إقدامها على إلغاء هذا الترخيص أو اعتراضها على انجاز أشغال البناء بالرغم من وجود الرخصة، لذا يجب البحث بدقة في هذه القضايا مع تحديد الجهة المختصة بالنظر في النزاع، فيؤول الاختصاص بالفصل في منازعات رخصة البناء لكل من القاضي الإداري (الفرع الأول) وكذا القاضي الجزائي (الفرع الثاني) كما قد يؤول الاختصاص إلى القاضي المدني (الفرع الثالث).

الفرع الأول

اختصاص القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

إن جهات القضاء الإداري تكون مختصة في جميع المنازعات التي تثيرها رخصة البناء، لكونها قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة، فيتدخل القاضي الإداري لمراقبة مدي مشروعية قرار منح رخصة البناء للمستفيد وتنشأ المنازعات هنا في حالة سحب الإدارة لقرار منح رخصة البناء أو تراجعها عن منح هذه الرخصة أو توقيف الأشغال بلا مبرر، فيثور نقاش حول إجراءات رفع دعوى منازعات رخصة البناء (الفرع الأول) وأساس دعوى الإلغاء (الفرع الثاني) وحالات رفع الدعوى أمام القضاء الإداري (الفرع الثالث).

أولاً: إجراءات رفع دعوى الإلغاء

تقتضي القواعد العامة لقبول الدعاوى القضائية مهما كان نوعها مدنية أو جزائية توفر جملة من الشروط والموضوعية، وعلى القاضي أن يبحث أولاً في مدى توفر هذه الشروط قبل النظر في موضوعها، فإذا تخلف واحد منها حكم بعدم قبولها⁽¹⁾.

وينطبق هذا على الدعاوى الإدارية التي تتضمن طعون ضد قرارات رخصة البناء، وعليه سوف نبين إجراءات رفع دعوى المنازعات في رخصة البناء من خلال العناصر التالية:

1- الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء

حتى تقبل دعوى إلغاء رخصة البناء لابد من التحقق بوجود الشروط الواجب توافرها لقبول دعوى الإلغاء، والتي يقصد بها مجموعة من الشروط الواجب توافرها في الدعاوى الإدارية حتى تكون مقبولة أمام القضاء الإداري للنظر في القرارات الإدارية الغير المشروعة قصد إلغائها وتتلخص هذه الشروط في:

أ- الشروط الواجب توافرها في الطاعن ومحل الطعن:

* - الشروط المتعلقة بالطاعن (رافع الدعوى): وهي تلك الشروط التي يشترط القانون ويثبت من صحتها ووجودها قاضي الاختصاص والتي نصت على ذلك المواد 13 و 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمتمثلة في:

- الأهلية: المقصود بالأهلية هي أهلية التصرف أي أهلية التقاضي، فلا يقبل الطعن إلا من ذي أهلية طبقاً للمادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه: "حالات بطلان العقود الغير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر:

(1) - زروق عبلة، منازعات رخصة البناء في ظل الأحكام المستحدثة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي البليلة-2، 2016، ص 13.

- انعدام الأهلية للخصوم.

- انعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي⁽¹⁾

ولما كانت المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء تجمع من حيث أطرافها شخص طبيعي وشخص معنوي، اقتضى الأمر التمييز بين أهلية الشخص الطبيعي والشخص معنوي.

بالنسبة لأهلية الشخص الطبيعي: حسب نص المادة 40 من قانون المدني الجزائري للممارسة حق التقاضي في التشريع الجزائري بالنسبة للشخص الطبيعي أن يتمتع رافع الدعوى بسن الرشد يوم رفع الدعوى وهو 19 سنة كاملة، ودون أن يكون محجورا عليه، أي كامل الأهلية.⁽²⁾

ولا يقبل الطعن ضد قرار متعلق برخصة البناء إلا إذا كان صادر من ذي أهلية الدعوى التي يرفعها القاصر لا تقبل إلا إذا رفعت من قبل ممثله القانوني

بالنسبة لأهلية الشخص المعنوي: إن الأشخاص المعنوية كثيرة متنوعة، لذا يجب التفرقة بين ما إذا كان هذا الشخص هيئة تابعة للقانون الخاص أم هيئة إدارية عمومية. وتتمثل الأشخاص الاعتبارية حسب المادة 49 من القانون المدني فيما يلي:

" الدولة، الولاية، البلدية،

- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري،

- الشركات المدنية والتجارية،

- الجمعيات والمؤسسات،

(1)-انظر المادة 64 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج.ج. عدد 21، مؤرخ في 23 ابريل 2008.

(2)- انظر المادة 40 من قانون 08-09، المرجع نفسه.

-الوقف،

- كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية. " (1)

كما تقضي المادة 50 من نفس القانون على أنه: "يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقررها القانون.

يكون لها خصوصا:

- ذمة مالية.

- أهلية في الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو التي يقررها القانون.

- موطن وهو المكان الذي يوجد فيها مركز إدارته.

- الشركات التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج ولها نشاط في الجزائر يعتبر مركزها

في نظر القانون الداخلي في الجزائر.

- نائب يعبر عن إرادتها.

- حق التقاضي " (2)

تحديد الأشخاص المعنوية العامة أو الاعتبارية يكون بحكم القانون، فبالرجوع للمادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد قد حدد الأشخاص المؤهلين قانونيا لتمثيل هذه الهيئات⁽³⁾.

فأهلية التقاضي لجمعية ما، منذ نشأتها واكتسابها للشخصية المعنوية يمثلها والي الولاية، والولاية يمثلها والي الولاية حسب قانون الولاية، والبلدية يمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب قانون البلدية، أما بالنسبة للدولة يتم تمثيلها عن طريق الوزير المعني حسب كل قطاع.

(1)- انظر المادة 49 من قانون 08-09، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 50 من أمر رقم 75-59، المرجع السابق.

(3)-عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء ورخصة الهدم، مجلة الفقه والقانون، الجزائر، عدد

- **الصفة:** يقصد بها أن يكون الطاعن أي المدعي في المنازعة الإدارية، في وضعية ملائمة تسمح له بمباشرة الدعوى، بمعنى أن يتمتع بمركز قانوني سليم يخوله إمكانية التوجه إلى القاضي الإداري، كأن يكون متضررا من عدم منحه رخصة البناء رغم أحقيته بذلك أو متضررا جراء منح الرخصة للغير، كما يحق للجمعيات المكلفة بحماية البيئة والمحافظة على إطار المعيشية رفع دعاوى نيابة عن الأفراد المتضررين، حيث نصت المادة 37 من القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه: "يمكن الجمعيات المعتمدة قانونا ممارسة الحقوق المعترف بها للطرف المدني بخصوص الوقائع التي تلحق ضررا مباشرا أو غير مباشرة بالمصالح الجماعية التي تهدف إلى الدفاع عنها، وتشكل هذه الوقائع مخالفة للأحكام التشريعية المتعلقة بحماية البيئة، وتحسين الإطار المعيشي وحماية الماء والهواء والجو والأرض وباطن الأرض والفضاءات الطبيعية والعمرانية ومكافحة التلوث".

- **المصلحة:** يقصد بالمصلحة الفائدة العملية المشروعة التي يراد تحقيقها باللجوء إلى القضاء، بمعنى أنه لا يجوز اللجوء عبثا إلى القضاء دون تحقيق منفعة ما، كما يشترط في المصلحة أن تكون محمية قانونا⁽¹⁾.

فالأصل أن الدعوى ترفع من قبل طالب رخصة البناء المعنى أو ورثته، والذي قوبل طلبه بالرفض أو لحقه ضرر من قبل الإدارة، ومصلحته في إلغاء قرار الرفض تتمثل في إمكانية الحصول على الرخصة مستقبلا، إلا أنه يجوز للغير كذلك رفع هذه الدعاوى عند المنازعة في القرار المتضمن تسليم رخصة البناء.

* محل الطعن بالإلغاء:

لا يكفي للطاعن في رخصة البناء أن تتوفر في الطاعن الشروط السابقة بل يجب أن تتوفر في القرار المطعون فيه جملة من الشروط، اتفق عليها الفقه والقضاء الإداريين وهي:

(1) - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في المادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016، ص 40.

- أن يكون القرار نهائيا محدث لأثر قانوني معين.

- أن يكون القرار إداريا صادر عن سلطة إدارية مختصة: بملاحظة هذا الشرط نجد فيه أن القرار الإداري يجب أن يصدر من سلطة إدارية تكون مختصة في إصداره.

والجدير بالذكر رخصة البناء هي: " قرار إداري صادر عن جهات إدارية مختصة محددة قانونا، يكرس موافقة على مشروع البناء، سواء كان تشييد بناء جديد أو تعديل بناء قائم."

ولذلك نقول أن القرارات الإدارية في مادة رخصة البناء هي تعبيرا عن الإرادة المنفردة للإدارة، منحها القانون صلاحية إصدار هذه القرارات، حيث حصرها المشرع الجزائري ومنح الاختصاص بإصدارها لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، والوزير المكلف بالتعمير،⁽¹⁾ حسب كل حالة في المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

2- شرط التظلم المسبق:

تخضع أعمال البناء لقواعد التظلم الإداري على غرار القرارات الإدارية عموما، حيث يمكن لمن له الصفة والمصلحة في الطعن اللجوء إلى سلطات الضبط الإداري مصدرة قرار الترخيص بالبناء مبديا اعتراضه على قرار الإدارة المتضمن منح الترخيص أو منعه.⁽²⁾

جاء في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر في المواد 06، 31، 40، 69، 82، من تمكن طالبي تراخيص أعمال البناء، رفع التظلم لدى السلطات المختصة في الآجال المطلوبة في حالة عدم اقتناعهم بالرد عن طريق إيداع طعن مقابل وصل إيداع الولاية وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.

يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن

(1)- انظر المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

(2)- كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 46.

ثانياً: أساس دعوى الإلغاء

يمكن تأسيس دعوى الإلغاء على أساس الأوجه والعيوب التقليدية التالية:

1- عيب عدم الاختصاص

يتمثل في حالة اعتداء جهة إدارية على صلاحيات جهة إدارية أخرى، من حيث المكان أو من حيث الزمان أو الموضوع ومثال ذلك في حالة تسليم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين الاختصاص يعود إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

2- عيب الشكل والإجراءات

يكمن في حالة إهمال الإدارة لإجراء جوهري سابق على عملية اتخاذ القرار رخصة البناء كمخالفة إجراءات التحقيق من قبل مصلحة الدولة المكلفة بالسياحة بالنسبة للبناء في المناطق الخضراء (مواقع حماية البيئة).

يظهر عيب الشكل كما في حالة إغفال الإدارة عن تسبيب قرار رفض أو تأجيل منح رخصة البناء المادة 62 من قانون رقم 90-29⁽¹⁾، والمادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽²⁾.

3- عيب مخالفة القانون

وهو يتمثل في تجاهل الإدارة القاعدة القانونية كما في حالة رفض الإدارة منح الرخصة بحجة أن تصاميم البناء لم يتم التأشير عليها من قبل مهندس معمرى معتمد بالرغم من مشروع البناء المتواجد في إقليم البلديات المصنفة مخالفة بذلك وأكدت على ذلك المادة 55 من قانون

(1)-المادة 62 من قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم تنص على أنه: "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون، وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً."

(2)- انظر المادة 48 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

رقم 29-90 التي تنص على أنه: " يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد، ويجب أن يضمن المشروع المعماري التصميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البناء وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع..."⁽¹⁾

4- عيب الانحراف في استعمال السلطة

عرفه الفقيه "أوروك" بأنه: "يوجد عيب الانحراف في استعمال السلطة التقديرية، مع مراعاة الشكل الذي فرضه القانون، ومع اتخاذ قرار يدخل في اختصاصه ولكن لتحقيق أغراض وحالات أخرى غير التي من أجلها منح هذه السلطات."

وعرفه الفقه لافيير بأنه: " استعمال رجل الإدارة سلطة لتحقيق غرض الذي من أجله منح هذه السلطة." تؤسس الدعوى أيضا على أساس الانحراف بالسلطة إذا كانت الجهة الإدارية المختصة تستهدف غرضا يختلف عن الغرض الحقيقي الذي من أجله أصدرت القرار كما في حالة رفض رئيس البلدية الترخيص بالبناء كون صاحب الطلب لم يقيم بالحملة الانتخابية أو الدعاية له مساندا في ذلك جهات أخرى².

5- عيب انعدام السبب

يحدث في حالة انعدام الحالة أو الوقعة المادية أو القانونية التي اعتمدت عليها الإدارة في إصدار قرار إداري (رخصة البناء) كما في حالة رفض منح رخصة البناء على أساس مشروع البناء يقع في أماكن محمية ذات طابع تاريخي أو أثري طبقا لما نصت عليه المادة 69 من القانون رقم 29-90 السالف الذكر، ثم يثبت انعدام وجود هذه الأسباب القانونية.

(1)-انظر المادة 55 من قانون رقم 29-90، المرجع السابق.

² - www.startimes.com شوهد يوم 2017/06/04 على الساعة 14:00 -

ثالثاً: اختصاص قاضي الاستعجال

يمكن رفع دعوى من قبل المتضرر من تنفيذ رخصة البناء، لطلب وقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال إلى حين الفصل في الموضوع طبقاً للقضاء الاستعجالي، وهذا بتوافر عناصر الاستعجال، وهي الخطر المحدق والضرورة الملحة والأمور التي لا تحتمل مرور الوقت بالنظر لما قد يترتب عنها من أضرار طبقاً للمواد 183 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بإجراء وقتي لا يمس بأصل الحق، وفي حالة البناء بدون رخصة أصلاً، فإنه لا يشترط رفع دعوى في الموضوع لقبول الدعوى بل إثبات أن البناء يتم بدون ترخيص إداري وهو أمر كاف للأمر بوقف الأشغال بدون ترخيص يمنح للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرت عناصر الاستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي الأمر بوقف الأشغال.

رابعاً: حالات رفع الدعوى أمام القضاء الإداري

إن رخصة البناء باعتبارها قرار إداري تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها تحقيق الرقابة القبليّة المسبقة على أعمال تشييد البناء وضمان النظام العام العمراني فيما يخص الجهة الإدارية ومن ناحية أخرى فإنه للفرد الحق في الحصول عليها لكونها أحد أوجه حق الملكية ومتى كان طلبه مستوفياً لكافة الوثائق والمستندات المطلوبة وان الأشغال المراد القيام بها مطابقة ومنسجمة مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير لاسيما أدواتها فإن النزاعات من هذا المنظور بين طالب الرخصة والإدارة ستكون كما يلي:

1- حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء

يمكن للإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ، وذلك طبقاً للمادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر التي تنص على أنه: " لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقاً لوثيقة تحل محل ذلك.

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

لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضٍ مجزأة إلا إذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تأخذ بعين الاعتبار.

وفي حالة صدور قرار بالرفض أو بالتحفظ فإنه لا بد من التبليغ المعني بهذا القرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً.⁽¹⁾

وعليه يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة البناء في أجل خمسة عشر (15) يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب⁽²⁾ وكذلك الأمر بالنسبة للولاية⁽³⁾.

أما في حالة استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف أجل 20 يوماً المحدد، ابتداءً من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداءً من تاريخ استلام هذه الوثائق،⁽⁴⁾ أما في حالة صدور قرار يرفض منح رخصة البناء وذلك بعد انتهاء الأجل والمدة المحددة قانوناً لدراسة الملف، فإن ذلك يعتبر تجاوزاً للسلطة الأمر الذي يستوجب معه إبطال القرار بالرفض، ويمكن للمعني في حالة عدم اقتناعه بقرار الرفض أن يقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أما الجهات القضائية المختصة في حالة سكوت الإدارة ورفضها له⁽⁵⁾، إلغاء قرار الرفض وبعدها يكون للمحكوم له إما بالتقدم بطلب جديد وفقاً

(1) - انظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) - انظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(3) - انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19..

(4) - انظر المادة 51 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(5) - انظر المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

لإجراءات جديدة أو رفع دعوى القضاء الكامل من أجل الحصول على تعويض في حالة صدور قرار إداري جديد للقبول.

2- حالة صدور قرار بالقبول ثم قيام الإدارة بسحبه

تنتهي بنهاية الأجل المحدد لنفاذها، طبقاً لنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر تنص على انه: "تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع."⁽¹⁾

وبعد أجال صلاحية المحددة لابد من تقديم طلب للحصول على رخصة جديدة تعد من دون دراسة، شريطة أن لا تتطور أدوات وإجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها.

إلا أنه قد تتدخل الإدارة لإنهاء رخصة البناء وإزالة أثارها القانونية بالنسبة للمستقبل والماضي معاً، ومن ثمة فإن سحب رخصة البناء لا يمكن إجرائها إلا بتوفر شروط معينة وفقاً للنظرية العامة لسحب القرارات الإدارية⁽²⁾.

كأن يكون السحب مبرراً لعدم المشروعية، وأن يكون خلال مواعيد الطعن بالإلغاء، وهي شهرين من تاريخ تبليغ الرخصة، وعليه لا يجوز للإدارة سحب قراراتها لمجرد عدم الملائمة أو إعادة التحقيق.

فمن المقرر قانوناً وعلى ما جرى عليه القضاء استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأً للحقوق، إذ أن القرار الإداري يصبح محضاً بعد مرور أربعة (04) أشهر من إصداره، فيجب على الإدارة أن تسحبه قبل مرور هذه المدة، فقد جاء في قرار

(1) - انظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

(2) - موقع الأنترنت: www.startimes.com شوهذ يوم 04-06-2017 على ساعة 14h.

المحكمة العليا: " أن الطاعن كان على الصواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه كون أن رخصة البناء التي منحها رئيس المجلس الشعبي البلدي غير مشوبة بأية مخالفة." (1)

كما جاء في قرار المحكمة العليا بأنه "لا يجوز سحب القرارات الإدارية متى كانت قد ولدت حقوق شخصية مكسبها لأصحابها، وعليه إذا تأكد القاضي الإداري من أن قرار سحب رخصة البناء غير مشروع أصدر حكما بإلغاء قرار السحب مع إلزام الإدارة إعادة رخصة البناء للمدعي، كما يمكن له الحكم بالتعويض لصالح المدعي الذي يكون قد تضرر من قرار سحب رخصة البناء بطريقة غير مشروعة..."

الفرع الثاني

اختصاص القاضي الجزائري بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

ينشأ عن خرق قواعد العمران مسؤولية جزائية للمخالفين، لكونها قواعد جوهرية مقترنة بجزاء ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها لأنها تسعى إلى تحقيق الصالح العام، وعليه فان القاضي الجزائري يلعب دورا هاما في الفصل في المنازعات التي تثور في حالة إذا لم يحترم صاحب الرخصة قواعد البناء وأحكام الرخصة والتعدي على الملكية العقارية.

أولا: فيما يخص الاعتداء على الملكية العقارية

تترتب على رخصة البناء وشروع صاحبها في انجاز المشروع المرخص به بموجبها منازعات في حالة المساس بملكية الغير، إما بتعدي الباني على الحدود والقيود المرسومة فيها، أو في حالة انجاز البناء على أرض غير تلك المرخص له بها في رخصة البناء (2) ويكون

(1) - قرار المحكمة العليا، رقم 29432، المؤرخ في 27-01-1982، مجلة قضائية العدد الأول، الجزائر، سنة 1990، ص 188.

(2) - عادل عميرة، المرجع السابق، ص 55.

معني هنا أمام اعتداء على الملكية العقارية المعاقب عليه بالمادة 386 من قانون العقوبات⁽¹⁾ وليس للقاضي الجزائري إلزام المخالف بالتوقف عن الاعتداء أو هدم البناءات وإعادة الأماكن إلى حالتها السابقة، بل بإمكان المضرور اللجوء فقط إلى القاضي العقاري بطلب الهدم أو إزالة البناءات مع التعويض⁽²⁾.

ثانيا: حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير

طبقا لقانون التهيئة والتعمير فإنه كل من يخالف أحكام هذا القانون يكون محل متابعة جزائية، بعد إثبات المخالفة بموجب محضر موقع، يبين فيه طبيعة المخالفة ويسمع بموجبه أقوال المخالف ويكون المحضر صحيحا إلى غاية إثبات العكس⁽³⁾.

تتمثل مخالفات المعاينة أما في البناء دون رخصة وفي هذه الحالة يحال محضر المخالفة لوكيل الجمهورية المختص إقليميا للمتابعة الجزائية، والقاضي الجزائري غير مؤهل لأمر المخالف بهدم أو بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، فالاختصاص في هذه الحالة يؤول للإدارة بحيث يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اجل لا يتعدى اثنين وسبعين(72)ساعة.

في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في اجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما، تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح

(1)-المادة 386من الأمر رقم 66-156 مؤرخ في 8 يونيو سنة، 1966 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم تنص على انه:"يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة مالية من 2000 إلى 20,000دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس، وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو بالعنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ...."

(2)- منصورى نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدي، الجزائر، 2010، ص49.

(3)- منصورى نورة، المرجع نفسه، ص49.

البلدية، وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذها من قبل الوالي، كما يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية⁽¹⁾

- أما في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اجل لا يتعدى اثنين سبعين (72) ساعة، ويصدر القاضي الجزائي حكما بالإدانة إذا ثبت له مخالفة المتهم لقواعد التهيئة والتعمير وعقابه أو النطق بالبراءة .

- وفي حالة عدم التنفيذ ضمن الآجال يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف⁽²⁾.

.-

الفرع الثالث

اختصاص القاضي العقاري بالإستعجالي بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

تعد رخصة البناء قرار إداري يتضمن الترخيص بتشديد بناء قائم أو القيام بأشغال البناء، فإنها من الناحية العملية تثير عدة نزاعات مثل منازعات رفض الإدارة تسليم رخصة البناء، أو في حالة منح الرخصة ثم سحبها أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال، وقد تثير نزاعات تنشأ بين الأشخاص أثناء تنفيذ الأعمال المرخص بها، فهذه المنازعات تطرح أمام القضاء بحيث تدخل في اختصاص القاضي المدني (أولا)، والقاضي الاستعجالي (ثانيا) والقاضي الجزائي (ثالثا).

⁽¹⁾-انظر المادة 76 مكرر 4 من قانون رقم 90-29.

⁽²⁾-انظر المادة 76 مكرر 5 من قانون 90-29.

أولاً: اختصاص القاضي المدني بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

يختص القاضي المدني بالفصل في منازعات رخصة البناء، عندما ينشب نزاع بين أشخاص القانون الخاص بحجية عدم احترام قوانين وقواعد رخصة البناء عند الإنجاز،⁽¹⁾ التجاوز أحدهم في البناء للحدود المقررة في رخصة البناء والاعتداء بهذا على ملكية الغير أو الحيابة القانونية لجاره حسب الحالة، فغالبا ما يلجأ إلى القاضي المدني للفصل في نزاعات الجوار التي تتعلق بفتح المطل أو نافذة أو شرفة على الجار، دون مراعاة شروط رخصة البناء الممنوحة.

وهذا ما نصت عليه المادة 709 من القانون المدني الجزائري،⁽²⁾ ففي حالة المساس بحق الجار كفتح مطل عليه، فلكي يعد تعدي على الحيابة ومساس بحق الملكية يمكن للمتضرر في هذه الحالة رفع دعوى لإزالة الضرر أمام المحكمة التي يقع فيها العقار، سواء دعوى منع التعرض أو استرداد الحيابة أو دعوى الملكية⁽³⁾.

ثالثاً: اختصاص قاضي الاستعجال العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

يعد الاستعجال شرط لاختصاص القضاء المستعجل، وهو العنصر الوحيد الذي يحدد الجهة القضائية المختصة، ومدى اختصاصها وكذا الإجراءات المتبعة أمامها⁽⁴⁾.

يساهم القضاء الإستعجالي بشكل كبير في حل المنازعات المتعلقة برخصة البناء كما يلي: توقيف أشغال البناء في حالة إلحاق القائم بضرر للغير، إذا لم يحترم شروط رخصة البناء،

(1) - قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 63.

(2) - المادة 709 من 75-58 تنص على أنه: " لا يجوز للجوار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له المطل أو من الحافة الخارجية للشرفة، أو من النتق، وإذا كسب أحد بالتقادم الحق في مطل مواجه لملك الجار على المسافة تقل عن مترين، فلا يجوز لهذا الجار أن يبني على مسافة تقل عن مترين تقاس بالطريقة السابق بيانها أعلاه وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل."

(3) - عادل عميرة، المرجع السابق، ص 57.

(4) - قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 65.

وما على الغير إلا القيام برفع دعوى إستعجالية أمام القاضي الإستعجالي لوقف أشغال البناء، بشرط رفع أولاً دعوى في الموضوع لقبول الدعوى، ففي حالة تشييد بناء دون رخصة فلا يستوجب رفع دعوى في الموضوع بل يكفي إثبات أن البناء يتم بدون ترخيص إداري طبقاً لاجتهادات المحكمة العليا التي قررت أن: "القيام بالأشغال بدون ترخيص يمنح للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توفرت عناصر الاستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي بالآمر بوقف الأشغال"⁽¹⁾، يعتبر القضاء الاستعجالي في الشؤون الإدارية وسيلة ناجعة لمقاومة الإدارة إضافة إلى التخفيف من أعباء القضايا المطروحة أمام قضاة الموضوع، فهو يساهم كذلك في تخفيف عبئ المصاريف القضائية من حيث الوقت والنفقات، كما يحقق الحماية القانونية العاجلة⁽²⁾،

تنص المادة 1/919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في فيفري 2008 على ما يلي: "عندما يتعلق الأمر بقرار إداري ولو بالرفض، ويكون موضوع طلب إلغاء كلي أو جزئي، يجوز لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ هذا القرار أو وقف آثار معينة منه متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك، ومتى ظهر له من التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار".

ولتطبيق نص هذه المادة لابد من توفر جملة من الشروط وهي:

- أن يكون هناك خطر محقق جراء عملية البناء وان المواصلة فيها تسبب ضرراً للغير.
- أن يكتفي القاضي هنا باتخاذ إجراءات وقائية دون المساس بأصل الحق الذي يدخل في اختصاص قاضي الموضوع حسب المواد 917 و 918 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

(1)- قرار المحكمة العليا رقم 115/984، صادر بتاريخ 1994/09/01، نشر القضاة، عدد 51، ص 75 -

(5)- خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، 2010، ص 29.

(3)- تنص المادة 917 من أمر رقم 02-15 على أنه: "يفصل في مادة الاستعجال بالتشكيلة الجماعية المنوط بها البت في دعوى الموضوع"

كما تنص المادة 918 على أنه : "يأمر قاضي الاستعجال بالتدابير المؤقتة، لا ينظر في أصل الحق، ويفصل في أقرب الآجال".

خاتمة:

يتبين من خلال دراستنا لضوابط إصدار رخصة البناء في التشريع الجزائري، الاهتمام الذي أولاه المشرع للنظام القانوني لهذه الرخصة، بداية من تحديد الأشخاص الطالبين بها، ثم الأشخاص الذين لهم الحق بإصدارها، وأهم الإجراءات التي يجب إتباعها، وصولاً إلى تسليم رخصة البناء، وبعد تبيان أهم الجوانب المتعلقة برخصة البناء تم التوصل إلي مجموعة من النتائج والتي يمكن تلخيصها في ما يلي:

رخصة البناء قرار إداري مسبق وإلزامي لأي عملية بناء يتم الحصول عليها من الجهات الإدارية المختصة، فلا يمكن مباشرة أي عملية تهيئة وتعمير دون الحصول عليها، ومنه تتضح عناصرها في أنها قرار إداري مسبق صادر عن جهة مختصة وأن يشتمل هذا القرار على الترخيص بالبناء سواء بإقامة بناء جديد أو تعديل بناء قائم.

تحدد لرخصة البناء نطاق موضوعي ومكاني، فالنطاق الموضوعي يتمثل في أعمال البناء محل الترخيص، ونجد أن المشرع الجزائري حاول ضبط هذه الأعمال على سبيل الحصر، أما النطاق المكاني فلقد وضع له المشرع قيود إلزامية للحصول على هذه الرخصة مهما كان موقع إنجاز الأشغال باستثناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني.

تظهر أهداف رخصة البناء في مرحلتين قبل إنجاز الأشغال وبعد إنجازها، إذ يترتب على ذلك مسؤولية الإدارة في متابعة ومراقبة أشغال التهيئة والتعمير ويكون ذلك منذ إيداع الطلب إلي غاية إنجاز الأشغال، فهي وسيلة وأداة لعدم تعسف في استعمال حق الملكية على حساب مختلف القواعد التي تدخل في تكوين مفهوم العمران.

ترتب رخصة البناء حقوقاً أهمها حق المالك في البناء، كما تقع على عاتقه التزامات عديدة منها دفع الرسوم المستحقة والإعلان عن افتتاح الورشات والإشهار فوق الأرض والالتزام بحدود رخصة البناء، وتكون مراقبة الإدارة لأشغال البناء بعد منح رخصة البناء،

حيث يبدأ المرخص له في إنجاز الأشغال فيكون على الإدارة متابعة تنفيذ محتوي رخصة البناء في مختلف المراحل التي تمر بها.

في حالة عدم تطابق الأشغال مع أحكام رخصة البناء وتحقق الإدارة من مخالفة المستفيد لأحكام الرخصة المصرح بها، تحرر محاضر معاينة المخالفة وإثباتها.

ألزم القانون المرخص له باستصدار شهادة المطابقة من أجل التأكد من أن أشغال البناء جاءت مطابقة لأحكام رخصة البناء.

وفي الأخير نجد أنه بالرغم من فرض المشرع لرخصة البناء على المالك قبل المباشرة في أعمال البناء وما يصاحبها من إجراءات وضوابط قانونية لإصدار هذه الرخصة إلا أنه لم يضع حدا للبنىات الفوضوية والغير القانونية رغم حرص السلطات القضائية والإدارة على توقيع جزاءات على مخالفيها إلا أن الأفراد لا يطبقون هذه القواعد والضوابط ويظهر ذلك من خلال الانتشار الكبير للبناء غير المشروع إلى يومنا هذا.

قائمة المراجع:

أولاً - الكتب

- 1- اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، ط2، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 2- بن مشرنن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومه، الجزائر، 2014.
- 3- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 4- نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2013.
- 5- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 6- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- 7- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (عقد مقاوله)، مجلد 01، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.

ثانياً - الرسائل والمذكرات

أ- رسائل الدكتوراه

- 1- العربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.
- 2- عايدة مصطفىاوي، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013.

3- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في المادة التعمير والبناء، أطروحة الدكتوراه، علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016.

4- منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2008.

ب- مذكرات الماجستير

1- بزغيش بوبكر، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2008.

2- خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، 2010.

3- غواس حسيبة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012.

4- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

5- محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002.

6- مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

ج- مذكرات الماجستير

- 1- أيت غربي مريم ومرابط سعيدة، الرقابة العمرانية القبلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.
- 2- بلخير حلمي، دور حماية قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013.
- 3- ذهبية حلال، مخالفات التشريع والتنظيم في مجال البناء والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي على، الغفرون، 2014.
- 4- زروق عبلة، منازعات رخصة البناء في ظل الأحكام المستحدثة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي البليدة 02، 2016.
- 5- عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014.
- 6- قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015.
- 7- منصور كريمة، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016.

د- مذكرة التخرج

- العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة للقضاء، المدرسة الوطنية للقضاء، الدفعة الرابعة عشر، 2006.

ثالثا: المقالات والمدخلات

أ- المقالات

- 1- رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، (د.س.ن). (ص ص.1-12).
- 2- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث 2015. (ص ص. 10-28).
- 3- عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران، مجلة المفكر، العدد السادس، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة،(د.س.ن)،(ص ص.310-332)
- 4- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، العدد الثالث 2013. (ص ص 1-14).
- 5- مزود فلة، رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة ، طرابلس، لبنان، العدد السادس 2016 (ص ص. 107-132).

ب- المدخلات:

- 1- عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، الملتقى الدولي الخامس حول دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 04/03 ماي 2009. (ص ص. 30-40).
- 2- إقلولي ولد رابح صافية، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية -الواقع والأفاق- كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012. (ص ص. 1-34).

رابعا - النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية:

- 1- أمر رقم 66-156 مؤرخ في 8 يونيو 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج. ج عدد 49، صادر في 11 يونيو 1966، المعدل والمتمم.
- 2- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج. ج عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم .
- 3- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج. ج عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر.ج. ج عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.
- 4- قانون رقم 90-29 مؤرخ 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج. ج عدد 52، مؤرخ في 02/12/1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14/08/2004، ج.ر.ج. ج عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.
- 5- قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج. ج عدد 52، مؤرخ في 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 09-14 مؤرخ 20 جويلية 2008، ج.ر.ج. ج عدد 44، صادر في 03 أوت 2008.
- 6- قانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1990، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر.ج. ج عدد 89، صادر في 31 ديسمبر 1997.
- 7- قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ج. ج عدد 44، صادر في 17 جوان 1998.
- 8- قانون رقم 02-02 مؤرخ في 5 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج.ر.ج. ج عدد 10، صادر في 12 فبراير 2002.
- 9- قانون رقم 03-03 مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر.ج. ج عدد 11، صادر في 19 فبراير 2003.
- 10- قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 يوليو 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج. ج عدد 43، صادر في 20 يوليو 2003.

- 11- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر.ج. ج عدد 21، صادر في 23 ابريل 2008.
- 12- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، ج. ر.ج. ج عدد 44، صادر في 03 أوت 2008.
- 13- أمر رقم 15-02 مؤرخ في 23 يوليو 2015، يعدل ويتمم الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج. ر.ج. ج عدد 40، صادر في 23 يوليو 2008.
14. قانون رقم 16-14 مؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج. ر.ج. ج عدد 77، مؤرخ في 29 ديسمبر 2017.
- ب- النصوص التنظيمية:**
- 1- مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج. ر.ج. ج عدد 26، صادر في 01 يونيو 1991.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 91-225 مؤرخ في 14 جويلية 1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج. ر.ج. ج عدد 34، مؤرخ في 17 يوليو 1991، معدل ومتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 95-324 مؤرخ في 10 أكتوبر 1995، ج. ر.ج. ج العدد 60، صادر في 15 أكتوبر 1995 .
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 جويلية 1991، يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج. ر.ج. ج عدد 36، صادر في 31 جويلية 1990.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج. ر.ج. ج عدد 6، صادر في 5 فبراير 2006. معدل ومتمم.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 09-343 مؤرخ في 22 اكتوبر 2009، يعدل ويتمم مرسوم تنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين

للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج. ر.ج.ج عدد 61، صادر في 25 أكتوبر 2009.

6- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج عدد 07، صادر في 12 فبراير 2015.

خامسا: قرارات المحكمة العليا

قرار رقم 29432، مؤرخ في 27/01/1982، مجلة قضائية، العدد 01، 1990.

قرار رقم 62040، مؤرخ في 10/02/1990، مجلة قضائية، العدد 03، 1990.

سادسا: موقع الانترنت

www.startimes.com شوهد يوم 2017/06/04 على ساعة 14

	:
01	مقدمة:
04	:
06	المبحث الأول: ماهية رخصة البناء
06	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء
07	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
10	الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء
11	الفرع الثالث: دور رخصة البناء في حماية العمران
14	المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
14	الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة
18	الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء
19	المبحث الثاني: إجراءات استصدار رخصة البناء
20	المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة البناء
20	الفرع الأول: صفة طالب الرخصة.
25	الفرع الثاني: مضمون الطلب ومكوناته
30	المطلب الثاني: التحقيق كالية رقابة على طلب رخصة البناء
30	الفرع الأول: الجهات القضائية المختصة في التحقيق في طلب رخصة البناء
33	الفرع الثاني: الجهات المختصة بمنح قرار رخصة البناء
38	الفرع الثالث: الرقابة خلال الفصل طلب رخصة البناء
45	الفرع الرابع: تبليغ رخصة البناء

47	:
49	المبحث الأول:أثار تسليم رخصة البناء
49	المطلب الأول:نشوء حقوق والتزامات المستفيد
50	الفرع الأول: الحق في البناء
53	الفرع الثاني:التزامات المستفيد من رخصة البناء
56	المطلب الثاني: مراقبة الإدارة لأشغال البناء
56	الفرع الأول: مراقبة الأشغال أثناء التشييد
59	الفرع الثاني:الرقابة بعد انتهاء الأشغال
64	المبحث الثاني: معاينة المخالفة وإثباتها
65	المطلب الثاني: كيفية إثبات المخالفات
65	الفرع الأول: شكل المحاضر
66	الفرع الثاني: الحجية القانونية للمحاضر .
67	المطلب الثاني:الأعوان المكلفون بمعاينة وإثباتها المخالفات لرخصة البناء
67	الفرع الأول: الأعوان المحددين في قانون الإجراءات الجزاءات
72	الفرع الثاني:الأعوان المحددين في قانون التهيئة والتعمير والقانون المتصلة به
74	المطلب الثالث: منازعات رخصة البناء
74	الفرع الأول:اختصاص القاضي الإداري بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء
86	الفرع الثاني:اختصاص القاضي المدني بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

88	الفرع الثالث: اختصاص القاضي العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء
91	الخاتمة:
93	قائمة المراجع:
100	الفهرس: