

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

رخصة البناء كآلية ضبط المجال العمراني في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف:
أ.د./إقلولي أولاد رابح صافية

إعداد الطالبين:
- صاحلي مجيد
- سي عمور رشيد

لجنة المناقشة

د. إرزيل الكاهنة، أستاذة محاضرة (أ)، جامعة مولود معمري تيزي وزو.....رئيسا
أ.د./إقلولي أولاد رابح صافية، أستاذ التعليم العالي، جامعة مولود معمري تيزي وزو....مشرفا ومقررا
أ. حمليل نواره، أستاذة محاضرة (ب)، جامعة مولود معمري تيزي وزو.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 03..../...07..../2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مَنْ أُوتِيَ مَوَازِييَ أَمْرٍ مِّنَ الرُّوحِ قُلِ الرُّوحِ عَنِ  وَيَسْأَلُونَكَ

قَلِيلًا إِلَّا الْعِلْمَ  

(الإسراء، 85)

كلمة شكر

نحمد الله تبارك وتعالى على أن هبا لنا الظروف والأسباب لإنجاز هذا العمل،
والشكر كله أن وفقنا لإنجاز هذا العمل.

نتقدم بجزيل الشكر والعرفان ووافر الامتنان إلى أستاذتنا الفاضلة الدكتورة
"إقلولي أولد رابح صافية" التي وافقت على الإشراف على هذه المذكرة ووجهتنا
لاختيار الموضوع ووجهتنا على البحث فيه ثم إنجاز هذا العمل فلها فائق الاحترام
والتقدير على العون والتفهم رغم كثرة أشغالها وأعباء مهامها.

نشكرها أولا ونحييها ثانيا ونستسمحها أخيرا والشكر موصول للأساتذة
الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على تحملهم عناء قراءة وتصحيح وإثراء هذه المذكرة.
كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل أساتذتنا بكلية الحقوق بجامعة مولود
معمري تيزي وزو الذين درّسونا والذين لم ييخلوا علينا بالنصائح والإرشادات.
كما نتقدم بشكرنا وامتناننا الخالصين إلى زملائنا وزميلاتنا في دفعة القانون
العقاري وإلى كل من ساهم في مساعدتنا على إنجاز هذه المذكرة ولو بكلمة طيبة.
إلى كل هؤلاء، وأولئك الذين لم يسع المقام لذكرهم، نسمي عبارات تقديرنا
واحترامنا.

كهرشيد ومجيد

اهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

إلى روح والدي رحمه الله.

إلى نبع الحنان في الحياة "أمي" أطال الله في عمرها.

إلى من تربيته وكبرت معه أخي العزيز "أعمر" الذي أتمنى له التوفيق في مساره الدراسي.

إلى الأهل والأقارب خاصة جدتي أطال الله في عمرها.

إلى أخوالي وخالاتي وعائلتهم كبيرا وصغيرا.

إلى صديقي الطفولة "مجيد" وكل عائلته خاصة "حسن".

إلى جميع الأصدقاء كل باسمه وزملائي في كلية الحقوق تخصص: القانون العقاري.

كما أقدم بالشكر إلى كل من "وهيبة، وصليحة وعقلية" اللواتي ساعدتنا كثيرا في مشوارنا الجامعي.

كهرشيد

اهداء

إلى اللذين قال فيهما الله سبحانه وتعالى بالوالدين احسانا وحملتني جنيا، وحضنتني
وليدا إلى أعلى ما في الوجود إلى أول من نطق بها اللسان، إلى نبع الحنان، إلى التي

دعت لي طول هاته السنين

"أمي حبيبة" أطال الله في عمرها.

إلى الذي كان قدوتي، إلى الذي جند حياته بتربيتي ومنبر دربي ورمز افتخاري

والذي الغالي أطال الله في عمره.

إلى إخوتي كل باسمه وإلى أختايا "فاطمة وفريدة".

إلى أربع كتاكت العائلة "إيمان، ملاك، خالد ومنير".

إلى زوجتي مستقبلية "لامية".

إلى صديقي الطفولة "رشيد" وعائلته.

وإلى كل زملائي وزميلاتي في الدراسة وخارج الدراسة وإلى كل طاقم جامعة مولود

معمري كلية الحقوق.

محمد مجيد

مقدمة

مقدمة

تعد قواعد التهيئة والتعمير في تاريخ البشرية حضارة، فن، علم وقانون، وهي تعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات التي أدت الى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن والتمدن في مختلف جوانبها⁽¹⁾ والتي تساهم في تطوير الانسان وأفكاره وحياته الاجتماعية، وهذا ما جعل جميع الدول تسهر من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البناءات، بغية إظهار الوجه الحسن لها وبتطور الدولة يكون مستوى العمران فيها متطور.

تعد الجزائر من بين الدول التي سعت منذ الاستقلال إلى إصدار العديد من النصوص القانونية، بغرض تنظيم العمران ومنح النسق الجمالي الذي يعبر عن الهوية الجزائرية العمرانية، ولقد فرضت الحكومة الجزائرية جملة من القيود على تشييد البناءات حيث أن البناء في محيط عمراني أو منطقة عمرانية جديدة يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع، و مضبوطة بقواعد تنظيمية تسهر عليها الجهات الإدارية وهي التي تقوم بإصدارها و هذا من أجل مكافحة البناء الفوضوي وما يترتب عنه من أخطار، وإقامة عمران نظامي و المحافظة على المحيط و عناصره الطبيعية و تحسين الوجه الجمالي للتجمعات السكانية الحضرية.

لجأ المشرع إلى تنظيم العمران عن طريق الإدارة و ذلك بإصدارها لعدة قرارات إدارية من أجل تنظيم عملية البناء و تشييد التجمعات السكانية، ومراقبتها والسهر على مدى مطابقتها للمواصفات، و ذلك عن طريق مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي، و مجموعة من الرخص كرخصة البناء و رخصة التجزئة و رخصة الهدم، وأيضا مجموعة من الشهادات كشهادة المطابقة و شهادة التقسيم.

¹ - اقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط2، دار هومه، الجزائر، 2015،

مما أدت لظهور عدة نصوص قانونية تتعلق بالبناء والتعمير في السنوات الأخيرة ، أراد المشرع من خلالها المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير ومن بينها الأمر رقم 67-75 ، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة لأجل البناء،جر عدد 83 لسنة 1975. قانون رقم 02-82 الذي يتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء⁽¹⁾، والأمر رقم 01-85 والذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي⁽²⁾ والمرسوم رقم 211-85 الذي يحدد كفيات تسلم رخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي مخصصة للبناء، والمرسوم التنفيذي رقم 212-85 الذي يحدد شروط تسوية حالات الأشخاص الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن⁽³⁾، ثم قانون رقم 29-90 المؤرخ في 11/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي تم تعديله بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004⁽⁴⁾ وذلك تطابقا مع الأوضاع والتطورات التي يشهدها مجال العمران في الجزائر، كما جاء المشرع الجزائري في سنة 2008 بالقانون رقم 08-15⁽⁵⁾ المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات في إتمام إنجازها، الذي يعد مكملا للقانون رقم 29-90 في أحكامه.

¹- قانون رقم 02-82 مؤرخ في 06/02/1982، يتعلق برخصة البناء، رخصة التجزئة لأجل البناء، ج.ر عدد 06 ، لسنة 1982 (ملغى).

²- أمر رقم 01-85، مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، ج.ر عدد 34، لسنة 1985، (ملغى).

³- مرسوم تنفيذي رقم 211-85، مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد كفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء، ومرسوم رقم 212-85، مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، ج.ر عدد 34 لسنة 1985.

⁴- قانون رقم 29-90 مؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52، صادر بتاريخ 02/12/1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 51، صادر في 15/08/2004.

⁵- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، ج.ر عدد 44، صادر بتاريخ 03/08/2008.

لكون أنّ موضوع رخصة البناء له جوانب قانونية وفنية هامة قمنا باختياره ومعالجته من أجل بيان نظام رخصة البناء عبر النصوص القانونية المختلفة التي تضمنتها والتي تطورت بتطور مفهوم العمران والمقاييس الجديدة التي بدأت تؤخذ بالحسبان لوضع حد للبناء الفوضوي والاستهلاك الغير العقلاني للأراضي ولضبط المجال العمراني باعتبارها إحدى وسائل الضبط في مجال البناء والتعمير ومن خلال دراسة هذا الموضوع سنبحث عن مدى تمكن المشرع الجزائري من تنظيم أحكام رخصة البناء للضبط الإداري في مجال العمران؟

سيتم دراسة هذا الموضوع من خلال التطرق الى ماهية رخصة البناء (الفصل الأول)

ثم نتناول مخالفات رخصة البناء والجزاءات الخاصة بمخالفة قواعد الضبط العمراني سواء بالنسبة لمخالفات القيام بأعمال البناء بدون ترخيص أو لمخالفات شروط الترخيص الموضوعية حال القيام بتنفيذ الأعمال وبمناسبتها وتطبيقات ذلك في القضاء العادي والإداري.

(الفصل الثاني).

الفصل الأول

ماهية رخصة البناء

لقد حاول المشرع الجزائري من خلال قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 وضع إستراتيجية لتنظيم عملية البناء من خلال تحديد ضوابط وأحكام الرقابة على عمليات البناء والتشييد لضمان صلاحيتها في حد ذاتها وتقوم على أسس وقواعد هندسية معمارية وقانونية حسب النظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام، وكذا ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء.

أوجب المشرع الجزائري من خلال القوانين المتعلقة بالعمارة ضرورة تطبيق هذه القوانين وتجسيدها على أرض الواقع من أجل ضبط هذا المجال العمراني وحماية الأفراد للبيئة، وهذا من خلال تنظيم البناء وفق إجراءات خاصة وإجبار الأفراد على احترامها، وكذلك يجب على السلطات الخاصة إظهار كيفية الحصول على رخصة البناء التي تعتبر من أهم الرخص لتجسيد البناء بطريقة قانونية، وتعمل على ضبطها ومراقبة كيفية تطبيق الأفراد لهذه الإجراءات والتي سنتطرق إلى تبيانها من خلال البحث عن مفهومها ونطاق تطبيقها (المبحث الأول) وإجراءات منحها وتسليمها (المبحث الثاني)

المبحث الأول

مفهوم رخصة البناء

تعد رخصة البناء الوسيلة القانونية الأساسية لضمان التوسع العمراني ويظهر ذلك من خلال ما تلعبه هذه الرخصة من دور فعال في ضمان الرقابة على حركة البناء فهي شرط أساسي قبل الشروع في البناء الجديدة، أو في تمديد بنايات موجودة أو لتغيير البناء، كما تعد آلية تعتمد عليها كل من الإدارة والسلطات القضائية لسيط رقابتها⁽¹⁾، بالإضافة إلى هذا تعتبر رقابة سابقة تسمح بتجنب الأخطار التي تقع، و يمكن أن تسببها المباني غير المشروعة على المجتمع والبيئة والممتلكات العقارية⁽²⁾.

فإنه من الضروري التعرف أكثر على القواعد الخاصة والمنظمة لها من خلال البحث عن مفهومها (المطلب الأول) والتطرق إلى نطاق تطبيقها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المقصود برخصة البناء

تشكل رخصة البناء أهم الاجراءات المسبقة الواجب القيام بها لتشييد أي بناء مهما كانت طبيعته، كما أنها تعد آلية قانونية أساسية لضبط ومواكبة حركة البناء، والتوسع العمراني بعد آليتي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وحتى نتمكن من ضبط مفهوم هذه الرخصة يتعين علينا التعريف بها (الفرع الأول) ثم تبيان خصائصها (الفرع الثاني).

¹ - اقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص141.

² - المرجع نفسه، ص142.

الفرع الأول

تعريف رخصة البناء

لرخصة البناء عدة تعاريف تطرق اليها الفقه أولا والقانون ثانيا.

- التعريف الفقهي لرخصة البناء

يرى جانب من الفقه "رخصة البناء" «رخصة مسبقة وهي اجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء، أو تغيير في البناية أو تحويل البناء فكل هذه العمليات تشتت الحصول على رخصة البناء»⁽¹⁾.

وكما عرفت أيضا على أنها: «رخصة تمنح من طرف الإدارة لتشييد بناية بعد التأكد من مطابقة المشروع للتنظيم العمراني»⁽²⁾.

هناك من عرفها على أنها «رخصة تمنح من السلطة الادارية لتشييد بناية جديدة او تعديل بناية موجودة من قبل، قبل تنفيذ الاشغال».

وأیضا هناك من عرفها على أنها «الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار قائم أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تعليته أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة للمصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطابقة بالمنطقة المعنية».

¹- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2012، ص22.

²- نفس المرجع، ص22.

كما عرفت أيضا بأنها «عبارة عن قرار اداري تصدر الجهة المختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه، هناك من يعتبرها «قيد يرد على حق الملكية لفائدة المصلحة العامة»⁽¹⁾.

ويمكننا تلخيص التعريفات السابقة فيما يلي: «رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم في شكل قرار اداري، من السلطة المختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لكل شخص طبيعي، أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء وفقا لقواعد وأحكام قانون العمران.»

فرخصة البناء هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبا الحق في إنجاز مشروعه بعد التأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير والمترجمة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك المخططات الخاصة بالبيئة والمناطق المحمية وهكذا تكون رخصة البناء نوع من القيد على حق البناء يتمتع به المالك⁽²⁾.

وهو نفس محتوى نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على ما يلي:
"يشترط كل تشييد لبنانية على حيازة رخصة البناء" طبقا لأحكام المواد 49، 52 و 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المذكورة مع مراعاة أحكام المادة الأولى لهذا المرسوم⁽³⁾.

¹- مجاجي منصور، النظام القانوني لترخيص أعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع: القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعيد دحلب، البليلة، 2001، ص 133.

²- منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 39

³- مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991 محدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر. عدد 26 الصادر في 31 ماي 1991، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير تسليمها، ج.ر. عدد 07، صادر بتاريخ 12 فبراير 2015.

الفرع الثاني

خصائص رخصة البناء

إن رخصة البناء ليست مجرد إجراء اداري وإنما لها جملة من الخصائص التي يمكن تجاوزها قانونا لضمان الدور الرقابي الذي تلعبه هذه الرخصة كآلية قانونية لحماية حركة العمران.

وبالرجوع إلى أحكام القانون رقم 90-29 والقانون رقم 08-15 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فيمكن أن نبين خصائص رخصة البناء في الآتي:

أولاً- قرار اداري مسبق

يجب أن يكون القرار الاداري المتعلق بالبناء سابقا لعملية التشييد على أن يكون صادر من سلطة مختصة وإلا كانت محل رفض أو الغاء.

فيكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي كما جاء في نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 المشار إليه⁽¹⁾، "عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلة و كفاءات سبره بموجب احكام المادة 58 من هذا المرسوم.

في هذه الحالة، يرسل المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة. المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب يجب ان يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل الخامس عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه.

يبلغ رأْي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي".

كما يمكن أن يكون من اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران وهذا حسب نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المشار إليه: يكون تسليم رخصة البناء من إختصاص الوالي بالمشاريع الآتية:

-التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة محلية.

-مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة سكنية.

-ويكون من إختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص 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 و البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الإمتياز.

-المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة .

ثانيا - قرار اداري انفرادي يصدر من جهات مختصة

قرار يصدر من هيئة إدارية و متمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالتعمير. في حالة القيام بهذا الاجراء دون الرجوع الى السلطة المختصة فإن البناء المشيد يعتبر فوضويا يستحق الهدم⁽¹⁾.

¹ - انظر المواد 48-49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

ثالثا- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار

من خلال نص المادة 50 من القانون رقم 90-29 نجد ان حق البناء مرتبط ارتباطا كاملا بحق ملكية الأرض ويمارس هذا الحق على الاحترام الصارم لأحكام القانون والتنظيم المتعلقة باستعمال الأرض، هذا ما أكد عليه المشرع الجزائريين خلال المواد 808 من القانون المدني وما بعدها أن حق البناء مشروط بشهادة الحيازة، وعليه، فإنّ حائز العقار يصبح بمثابة مالك للعقار وتسلم له رخصة البناء بناء على شهادة الحيازة والتي من خلالها يستطيع أن يمارس حقوقا على هذا العقار.

وكذلك نصت عليه المادة 43 من القانون رقم 90-25⁽¹⁾ على أن الحائز لشهادة الحيازة يتصرف تصرفا المالك الحقيقي للعقار محل الحيازة، وعليه، فإن اشتراط عقد الملكية او شهادة الحيازة أمر جوهريا وضروريا للممارسة حق البناء.

رابعا-الصفة الإدارية لرخصة البناء

يترتب على الصفة الادارية لرخصة البناء، أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الاداري⁽²⁾.

¹- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد49 لسنة 1990 معدل ومتمم بموجب

الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، ج.ر عدد55 صادر بتاريخ 27/09/1995.

²- اقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص146.

المطلب الثاني

نطاق تطبيق رخصة البناء

يتحدد نطاق رخصة البناء من حث الأعمال والأشغال التي تدخل في عملية البناء والتي يعبر عنها بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء (الفرع الأول) أما بالنسبة للمناطق التي يستوجب فيها الحصول على رخصة البناء فتحدد بالنطاق المكاني لرخصة البناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول

النطاق الموضوعي لرخصة البناء

يقصد بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء تحديد مجال تطبيقها وهو الأمر الذي نستنتجه من مضمون الفقرة الأولى من المادة 52 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على أنه: "تشتتر رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح"

أولاً- حالة تشييد المباني الجديدة

ويقصد بالتشييد الإنشاء والاستحداث بمعنى البدء في إقامة المبنى لأول مرة كوضع الأساسات⁽¹⁾، ومن حيث المبدأ فالتشييد هو إقامة البناء لأول مرة على قطعة أرض محددة مهما كان الغرض من استعمال تلك المباني، سواء كان البناء المشيد معد للسكن أو لا. فالمشرع الجزائري لم يعط تعريفا لمصطلح البناء في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي يستوجب لإقامته الحصول على ترخيص إداري بالبناء.

ثانياً-تمديد البناءات الموجودة

لم تفصل المادة 52 من القانون رقم 90-29 في معنى التمديد هل هو التمديد الأفقي أو العمودي، ولكن يستتج من نص المادة أن التمديد يقصد به التعلية أو التوسيع معا ويعد كل توسيع للبناءات بزيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجما، وللحفاظ على سلامة الأبنية من الانهيار فقد حدد المشرع الجزائري حدا معيناً للتعلية يتلاءم مع القواعد الهندسية لتحمل البناء لطوابق أو غرف إضافية مما يستوجب ضرورة الحصول على رخصة البناء للتعلية.⁽²⁾

ثالثاً-الواجهات المفضية على الساحات العامة

يقصد بالواجهات هو تعديل على مستوى البناء كفتح نافذة او باب أو تغطية واجهة المبنى وهذه الاخيرة لا تؤدي بالمساح بالاجزاء الرئيسية للمبنى وهدف المشرع من

¹-عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص130، نقلا عن: الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري.

²- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص17.

اخضاعها لرخصة البناء هو الحفاظ على الجانب الجمالي والفني للمبنى خاصة أنه يطل على ساحة عمومية⁽¹⁾.

رابعا - انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج

أما إقامة جدار للتدعيم أو التسييج فيقصد به تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل أو عيوب مثل هدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله كإقامة جدار صلب أو حيطان ضخمة التي تدخل في الهيكل الأساسي للبناء فالمساسس بها قد يؤدي الى المساس بهيكل البناء ككل، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي وقد خصه المشرع بوجود الحصول على رخصة بسبب ما تنطوي عليها العملية من خطورة⁽²⁾.

ويلاحظ من خلال نص المادة 52 من قانون 29/90 أن المشرع الجزائري نص على التوسيع والتعلية والتغيير والتدعيم والتسييج⁽³⁾ لم ينص المشرع الجزائري على التغيير في الشرفات أو السلالم أو الغرف وكذا التشطيبات الخارجية كالتشكيل بالرخام وزخرفة المباني خارجيا بالأحجار والرخام التي لم ينص فيها الحصول على رخصة بناء رغم أنها تدخل ضمن اعمال البناء.

الفرع الثاني

النطاق المكاني لرخصة البناء

قد ربط المشرع الجزائري رخصة البناء بالكثافة السكانية حيث جاء هذا الربط في نص المادة 3 من القانون رقم 02-82 الملغى التي حددت الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وهي المساحات الحضرية ومناطق التوسيع في:

¹ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، ص 144.

² - منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2008، ص 30.

³ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 144، نقلا عن: حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر، 2008.

- مراكز البلديات المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها واحد نسمة والقابل للتوسيع.
 - المناطق الريفية ذات الطابع المميز أو المناطق المميزة المهيأة.
 - المناطق المطلوب حمايتها والمصنف من قبل الإدارات المعنية⁽¹⁾.
- غير أنّ المشرع استثنى بعض المناطق التي لا تكون فيها رخصة البناء الزامية، وهذه المناطق جاءت في نص المادة 4 من القانون رقم 02-82 وهذه المناطق هي: المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة التي ليست مراكز لبلديات ماعدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الاخيرة من المقطع 01 من المادة 03 من هذا القانون بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت نقل المحروقات السائلة والغاز الكهربائي، التزويد بالمياه، صرف المياه، البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الاستراتيجية، المناطق الريفية المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد أو تصنف في المناطق ذات الطابع المميز⁽²⁾.
- وإذا كان هذا التفضيل للمشرع بموجب قانون سابق فإنه وبالرجوع الى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء لا نجد تحديد للنطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب نص المادة 53 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث استثنى فقط البنايات التي تتميز بسرية الدفاع الوطن والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقتها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.

¹- المادة 03 القانون رقم 02-82، مرجع سابق.

²-المادة 04 من القانون .

المبحث الثاني

ضبط إجراءات طلب وتسليم رخصة البناء

تعمل جميع تشريعات العمران في العالم اتباع اجراءات معينة من اجل الحصول على رخصة البناء، تتمثل هذه الاجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة، والتي تقوم بدورها بالتحقيق ودراسة هذا الطلب، وتقرر بعد ذلك منح الرخصة عند توافر الشروط التي يتطلبها القانون.

فقد حدد كل من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي 15-19 الجديد والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير والشروط الخاصة المتعلقة بإجراءات منح رخصة البناء (المطلب الأول)، وحدد كذلك القواعد العامة الممنوحة للسلطة من أجل تسليم هذه الرخصة وكيفيات ذلك (المطلب الثاني).

المطلب الأول

اجراءات منح رخصة البناء

تنص المادة 42 وما يليها من الفصل الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الى اتباع اجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء التي تتمثل في تقديم طلب الى الجهة المختصة (الفرع الأول) والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب، وهي التي تقرر منح الرخصة أملا (الفرع الثاني).

الفرع الأول

طلب الحصول على رخصة البناء

باعتبار حق البناء مرتبطة بملكية الأرض يمارس مع الاحترام الصارم لأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض طبقا لما نصت عليه المادة 50 من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم⁽¹⁾.

ولقد حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المشار إليه اجراءات منح رخصة البناء والتي تفرض من خلالها على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه في حالة القيام بهذا الاجراء دون الرجوع الى السلطة المختصة فإن البناء المشيد يعتبر فوضويا يستحق الهدم⁽²⁾.

ويشمل طلب الرخصة حسب ما ذكرته الفقرة الثانية منه ما يلي:

أولاً- وثائق تتعلق بطلب الرخصة

هذه الوثائق نصت عليها الفقرة الثانية من المادة 42 المذكورة سابقا، وقد ألزمت صاحب الطلب أن يقدم:

- نسخة من عقد الملكية، أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 25-90.⁽³⁾
- توكيلا طبقا لأحكام الأمر 58-75.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

¹ - تنص المادة 50 من قانون رقم 29-90، على: « حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.

ويخضع لخرصة البناء أو التجزئة أو الهدم».

² - انظر المواد 48-49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

³ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 98.

ثانيا- صفة طالب الرخصة

إن قبول ملف طلب رخصة البناء يجب أن يكون صادرا من ذي صفة يحمل توقيعته حتى يمكن قبول ايداعه من طرف المصلحة المختصة. وهذا باعتباره اجراء شكلي أكد عليه المشرع في نص المادة 42 المحددة لصفات طالب الرخصة والتي لم يحصلها في المالك فقط، بل يمكن ان تتعدى الى الموكل أو المستأجر المرخص له قانونا او الهيئة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

أ- **المالك**: يجب عليه أن يقدم عقد الملكية إذا كانت ملكيته بالطرق العادية، أو كانت ملكيته عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون العقاري رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

ب- **وكيل المالك**: فهو يحل محل المالك في تقديم الطلب بشرط أن يقدم وكالة قانونية وذلك حسب أحكام القانون المدني⁽¹⁾.

ج- **المستأجر المرخص له قانونا**: يستطيع المستأجر الراغب في انجاز اعمال بناء أن يطلب رخصة البناء شريطة أن يرفق طلبه بترخيص من المالك للعين المؤجرة⁽²⁾.

د- **الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية**: تتمثل في الجهات التي يمكن لها الاستفادة من قرار نزع الملكية بغرض أو من أجل المنفعة العامة.

- أو أصحاب حق الامتيازات لدى المصالح الادارية.
- أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب احدى الادارات العامة.
- أو في بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع الأراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية، فهم الذين يقدمون طلبات رخص بناء، مرفقة بنسخ من هذه العقود.

¹- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، ص28.

²- نفس المرجع، ص28.

وبهذا نخلص إلى أنّ معظم التشريعات حاولت تبسيط اجراءات منح رخصة البناء بشرط أن تثبت صفة هؤلاء، إما بالوكالة أو العقود أو غيرها حتى لا تمنح رخصة البناء لغير مالكي الأراضي تفاديا لكل صور النزاعات التي كثيرا ما تثار أمام القضاء المدني. كما أن توسيع صفة طالب رخصة البناء إلى أشخاص آخرين وعدم حصرها في المالك هي خطوة هدفها القضاء على أحد المبررات المؤدية إلى الإقدام على البناء الفوضوي.

ثالثا-مضمون طلب رخصة البناء

إذا كانت القواعد الشكلية في اصدار القرارات الادارية على درجة كبيرة من الأهمية بوجه عام، لأن المقصود بها هو حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة على حد سواء. فقد نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽¹⁾ على مضمون طلب رخصة البناء، لما يترتب على هذه الأخيرة من القيام بأعمال بناء قد تشكل أثارا خطيرة تلحق الضرر بالآخرين، إذا كانت على نحو مخالف للقانون وبخصوص الأمر والقواعد الصحيحة ولتحديد الشخص المسؤول سواء كان مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء، عند نشوب أية منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال وبتنفيذها، ولأجل ذلك كان لا بد من توافر الوثائق التالية: (2)

- نسخة من عقد الملكية او نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.
- أو توكيل طبقا لأمر رقم 75-58.
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

¹- أنظر المادة رقم 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

²- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرف الطعن فيها، ص 26-27.

وأشارت المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽¹⁾ إلى وجوب ارفاق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية:

أ-الملف الإداري

ويحتوي هذا الملف على الوثائق التالية:

- مختلف مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات او لغرض آخر.
- قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء او توسيع مؤسسة صناعية، أو تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
- شهادة قابلية الاستغلال، مسلمة وفقا لأحكام البنيات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.
- يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن انجاز الاشغال يخص بناية أو عدة بنيات في حصة واحدة أو في عدة حصص.
- في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه، بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

ب-الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

- 1- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 او 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض⁽²⁾.
- 2- مخطط كتلة البنات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500 ويشتمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الارضية ومساحتها، وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى او مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البنات المجاورة او ارتفاعها أو عددها.⁽¹⁾

¹ - المادة رقم 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² - قانون رقم 90-25، مرجع سابق.

- ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.
- المساحة الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- 3- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البناءات: التوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءة والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، وبما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية وصور ثلاثية الابعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء.⁽²⁾

ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المجالات على التصاميم، ويجب ان تبين بوضوح الاجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها، أو الاجزاء التي تم هدمها، والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الاشغال الكبرى.

4-مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال انجاز ذلك.

5-الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء⁽³⁾.

ج-الملف التقني

يحتوي على:

1-باستثناء مشاريع البناءات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب ارفاق المذكرة

بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

¹- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار النشر لتوزيع، الجزائر، 2014، ص117.

²- مهزول عيسى، مرجع سابق، ص 117.

³- قانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، مرجع سابق.

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
- طريقة 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 انتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية.
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة، وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور⁽¹⁾.

2- تتضمن دراسة الهندسة المدنية ما يلي:

- تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، فيوضح:
 - تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنية.
 - توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.
 - تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.
- وفيما يخص الدراسة التقنية (الملف التقني) فإنه يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري والهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس

¹- طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحددة كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليلة الثانية، العدد السابع، ديسمبر 2015، ص 215.

معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللذان يمارسان مهنتيهما حسب الاجراءات القانونية المعمول بها ومؤشر من طرفهما كل فيما يخصه، طبقاً لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29⁽¹⁾.

يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة اقليمياً دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل اعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية.

يجب ايداع باقي الملفات بعد موافقة المصالح المختصة، قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى (01) سنة واحدة، وإلا سوف يعتبر الرأي المسبق ملغى⁽²⁾. ويمكن التتويه في هذه النقاط السالفة الذكر إلى ذكر التشريع الفرنسي حيث يكون طلب رخصة البناء وفق نموذج معين تعده الإدارة طبقاً للمادة (1-421) من قانون التعمير وطبقاً للفقرة الثانية من هذه المادة يجب أن يشمل الطلب البيانات التالية:

- هوية طالب الحصول على رخصة البناء.
- هوية المالك (إن لم يكن هو طالب الرخصة).
- حدود ومساحة الأرض.
- طبيعة الاعمال المزمع القيام بها.
- تفاصيل تتعلق بالبناء.

¹ - المادة 55 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها ما يلي: «يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد، ويجب أن يضمن المشروع المعماري والتصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البناء، تكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع.

غير أن اللجوء إلى المهندس المعماري ليس ملزماً بالنسبة لمشاريع البناء القليل الأهمية الذي يحدد التنظيم مساحة أرضيته وأوجه استعماله وأماكن توطينه عندما لا يكون موجوداً بالمناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه.

يحدد التنظيم تطبيق أحكام هذه المادة.»

² - المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

ويجب أن يشرف على أغلب المشاريع مهندس معماري معتمد، كما يجب أن يكون الطلب موقعا من الشخص مقدم الطلب مرفقا بالوثائق التالية:

- مخطط موقع الأرض.
- مخطط يتضمن حجم البناء وارتفاعه وحدوده.
- مخطط لواجهة البناء، ويجب ان يكون تاريخ هذا المخطط هو تاريخ توقيع الطلب من مقدمه، كما يجب أن يعد هذا الطلب ومرفقاته في ثلاث (3) نسخ، ونسخة اضافية في حالة كون الطلب يعني أكثر من جهة ادارية حسب المادة(8-421) من قانون التعمير الفرنسي.

ومن خلال ما سبق نخلص إلى أن كل الوثائق التي وضعها المشرع لأجل طلب رخصة البناء لها، تبرز من خلال صدورهما من ذي الاختصاص، فهي وثائق تقنية تتطلب الدقة في مراعاة الجانب الجمالي والحضري للبنية المراد إنجازها، وكذا جانب الاقتصاد والثبات والالتزان للبنية وحمايتها من كل الأخطار الطبيعية كانهزال التربة والزلازل وغيرها.

وعلى ذلك، نص القانون على أن يكون كلا من المهندس المعماري والمهندس في الهندسة المدنية المعتمدين معا شريكان في اعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء ونلاحظ ذلك في نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 15-19 المشار إليه⁽¹⁾.

وحفاظا على الجانب الجمالي للبنيات من الناحية المعمارية، وتقادي الوقوع في البناء الفوضوي وما يسعى من وراءه المشرع في فرض طلب رخصة البناء، يجب أن يكون طالب هذه سواء كان شخصا طبيعيا، أو معنويا في تعامله مع المهندس المعماري والمهندس في الهندسة المدنية بإبداء رأيه في انجاز تصاميم البنية وشكلها الهندسي.

¹ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، قرارات الهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد التاسع، جويلية 2005، ص151.

ويكون الاستثناء فيما نصت عليه المادة 44 السالفة الذكر في المشاريع قليلة الأهمية والتي نصت عليها سابقا المادة 36 من المرسوم التنفيذي 91-176 والتي يتصدر صاحبها رخصة البناء دون استصدار المخططات⁽¹⁾.

الفرع الثاني

دراسة الطلب وكيفية الاصدار

تطرق المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 15-19 المشار إليه الى كيفية دراسة الطلب وكيفية اصدار رخصة البناء، حيث ان أول اجراء يستهل به منح هذه الرخصة هو ارسال الطلب الى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض، وكذا الملفات المرفقة معه المتعلقة بمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية في ثلاث (03) نسخ، أما باقي المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية يكون في ثماني (08) نسخ.

يسجل هذا الطلب لدى المصالح البلدية مقابل وصل ايداع يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد أن يتحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي ان تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه، يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق المرفق بالمرسوم اعلاه⁽²⁾.

بالإضافة الى ما سبق، فإنه يتم تناول تحضير الطلب مع مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده يخضع لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويراعي لغرض التحضير مع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل انشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتتاسقها مع المكان، بالأخذ بعين الاعتبار

¹ - بن لطرش منى، رخصة البناء، رسالة لنيل درجة ماجستير في القانون، كلية العلوم القانونية والادارية، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 1998، ص46.

² - المادة 45 من المرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

توجيهات التعمير والارتفاقات الادارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب ان يراعي أيضا التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي والبيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي⁽¹⁾.

بعد ذلك تجتمع المصلحة المكلفة بتحضير برخصة البناء حتى تفصل فيه بإبداء الموافقات والآراء وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح لدى الجمعيات المعنية بالمشروع عند الاقتضاء طبعاً.

على الأشخاص العموميين، والجمعيات، والمصالح عند الاقتضاء والذين تم استشارتهم ان يصدروا ردا في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، فإن لم يصدروا رأيهم اعتبر ردهم بالموافقة، بعد تذكير مدة ثمانية وأربعون (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور، المشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات. ولقد نصت المادة 47 من المرسوم 15-19 المشار إليه الأشخاص الذي يمكن استشارته بصفة خاصة باعتبارهم أشخاص عموميين في مجال تحضير طلب رخصة البناء وهم:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- مصالح الحماية المدنية فيما يخص تشييد بنايات ذات استعمال صناعي وتجاري او اي بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذلك تشييد البنايات السكنية العامة التي تكون موضوع تبعات خاصة لاسيما تلك التي تتعلق بمحاربة الحرائق.
- المصالح المختصة المكلفة بالأماكن والاثار التاريخية والسياحية إذا تعلق الامر بالبنايات الموجودة في المناطق والمواقع المصنفة في إطار القانون الساري المفعول.

¹ - المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة ولائيا في إطار نص أحكام المادة 49 من القانون 90-29 المشار إليه.

- مصالح الدولة الولائية المكلفة بالبيئة⁽¹⁾.

وهكذا قد تناولنا اجراءات منح رخصة البناء بكل مراحلها وفقا لأحكام النصوص القانونية التي وضعها المشرع ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المحدد من المادة 41 الى المادة 46 من نفس المرسوم. وحسب تطرقنا الى الاجراءات السابقة، نجد أنها غير مكتملة ويجب علينا الانتقال الى مرحلة أخرى وهي مرحلة تسليم قرار رخصة البناء في "المطلب الثاني" وفي الفرع الأول لهذا المطلب نذكر السلطة المختصة بمنح هذا القرار، كما يجب مراعاة الظروف التي يمكن أن يستثني فيها منح رخصة البناء والمتمثلة في حالات رفض تسليم رخصة البناء في الفرع الثاني.

المطلب الثاني

تسليم رخصة البناء

لقد تعددت الجهات المختصة بتسليم رخصة البناء حددتها المادة 65 من القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثل للبلدية وكذلك حددتها المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 حيث توزعت المهمة على سبيل الحصر بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالعمران، وهذا بحسب اهمية البناء وطبيعته (الفرع الأول)، وإلى صدور قرار منح رخصة البناء يتم في اجرائيين مهمين وهما اجرائي التبليغ والنشر (الفرع الثاني)، دون ان نغفل عن ذكر استثناءات من مبدأ منح هذه الرخصة، فالإدارة تصدرها في الأطر المنصوص عليها وتبعا للحالة

¹ - المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

قرار⁽¹⁾ برفض الرخصة أو منحها بتحفظ والزام أو قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة (الفرع الثالث)⁽²⁾.

الفرع الأول

السلطة المختصة بمنح رخصة البناء

أولاً-التسليم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

نصت المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المشار إليه: «عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسته الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلية وكيفيات سيره بموجب احكام المادة 58 من هذا المرسوم. وفي الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب الى المصالح المستشارية المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ ايداع الطلب. يجب ان يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل الخمسة عشر (15) يوماً التي تلي تاريخ ايداع الطلب، يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي».

ومن هذه المادة نفهم أنّ:

تسليم رخصة البناء يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث يقوم هذا الاخير بدراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد المستحدث بموجب هذا المرسوم السالف الذكر.

يقوم هذا الأخير بإرسال نسخة من ملف الطلب الى المصالح المذكورة في المادة 47 في أجل ثمانية (08) ايام من تاريخ ايداع الطلب، لتبلغ بعد ذلك المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي⁽¹⁾.

¹- بن لطرشمني، رخصة البناء، مرجع سابق، ص56.

²- قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعتها، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر، تخصص: قانون اداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015، ص22.

وجعلت المادة 65 من القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الاصيلي لمنح رخصة البناء باعتباره ممثل للبلدية في حالات وممثل للدولة في حالات أخرى⁽²⁾.

أ- بصفته ممثلاً للبلدية

يصدر المجلس الشعبي البلدي القرار المتعلق برخصة البناء إذا كانت البلدية التي توجد بها الأعمال المعينة بالترخيص مغطاة ومشمولة بمخطط شغل الأراضي، وذلك طبقاً لنص المادة 34 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتوجيه العقاري وهذا بعد التأكد من مدى مطابقة الاشغال له أو من عدمها، وكذا تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو الاحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في حالة غيابها⁽³⁾. وفي هذه الحالة فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يوافق الوالي بنسخة من رخصة البناء.⁽⁴⁾

ب- بصفته ممثلاً للدولة

في حالة غياب شغل الأراضي المادة 03/56 من القانون 90-29 فيخضع في هذه الحالة للسلطة السلمية للوالي، ويترتب على هذه الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي أثارا متعددة منها:

- الخضوع للوصاية الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيل البلدية.
- الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حال تمثيل الدولة.⁽⁵⁾

¹- بن لطرش منى، مرجع سابق، ص 56.

²- قواوة عبد الحكيم، مرجع سابق، ص 22.

³- أنظر المادة 554 من القانون المدني.

⁴- مهزول عيسى، مرجع سابق، ص 124.

⁵- قواوة عبد الحكيم، مرجع نفسه، ص 22

ثانيا - عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي و الوزير المكلف بالعمران استثناء على مبدأ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم رخصة البناء أسند الاختصاص في هذه المادة الى الوالي أو الوزير المكلف بالعمران بالنسبة لبعض البنايات والمشاريع تبعا لطبيعة أهميتها⁽¹⁾.

أ- تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي

طبقا للمادة 66 من القانون 90-29 يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات

التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشأة الانتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل والاقليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي او الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المشار اليها في المواد (44-45-46-48) من القانون 90-29 السالف الذكر⁽²⁾.

بالإضافة الى ما جاء في نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19-15 سالف الذكر

فإنه يكون اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع التالية:

- التجهيزات العمومية او الخاصة ذات منفعة محلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة ويقل عن 600 وحدة سكنية⁽³⁾.

¹- منى لطرش، مرجع سابق، ص72.

²- المادة 66 من القانون 90-29، مرجع سابق.

³- المادة 49 من القانون نفسه.

ب- تسليم من اختصاص الوزير المكلف بالعمران

إذا تعلق الامر بمشاريع البناءات المصلحة الوطنية او الجهوية، فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي او الولاية المعنيين وذلك طبقا للمادة 67 من القانون رقم 90-29⁽¹⁾.

ويعتقد ان اسناد هذا الاختصاص للوزير المكلف بالعمران هو من أجل اطلاعه عن طريق البت في طلب رخصة البناء على هذه المشاريع العامة، ومن أجل توحيد الرؤية فيما يعتبر ذي مصلحة وطنية او جهوية، أما المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المشار إليه، فإنها حددت المشاريع التي يكون فيها تسليم رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالعمران وهي:

- التجهيزات العمومية او الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
 - مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي او يتعدى 600 وحدة.
 - الاشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الاجنبية والمنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز⁽²⁾.
 - المنشأة المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.
- وفيما يخص المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة كملاحظة نجد أنها من اختصاص الوالي في المادة 65 من القانون رقم 90-29 المشار اليه وهي كذلك من اختصاص الوزير في المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر. مما يجعل هذا الاختصاص موضع تعارض بين القانون والمرسوم التنفيذي. أما فيما يخص كيفية تسليم رخصة البناء عندما تكون من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران نصت عليها المادة 47 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر.

¹- قواوة عبد الحكيم، مرجع سابق، ص24.

²- المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

- يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في (07) نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد ابداء رأي مطابق وذلك يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية.
- ترسل نسخة من الملف الى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية.
- يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية، الذي يرأسه مدير التعمير او ممثله في الطلبات في أجل الخمسة عشر (15) يوما من تاريخ ايداع الطلب.
- أما في الفقرة الأولى من نص المادة 51 من المرسوم رقم 15-19: «يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الى صاحب الطلب بصفة الزامية في جميع الحالات، خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب»⁽¹⁾.
- ومن خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخصة البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير، وهو تقسيم يراعي كثافة الانشطة العمرانية (أعمال البناء)، حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات وخاصة مشاريع البناء الخاصة⁽²⁾.
- وبهذا نكون قد تطرقنا بصفة معمقة الى الحالات التي يتم فيها تسليم رخصة البناء من طرف السلطات المختصة سواء كانت من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران وفيها تناولنا الاجراءات والأجال المتعلقة بها.

¹ - المادة 47 والمادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

² - قواوة عبد الحكيم، مرجع سابق، ص24.

الفرع الثاني

الاجراءات التالية لصدور القرار الاداري عند تسليم رخصة البناء

إن اتخاذ القرار من السلطة المختصة بمنح رخصة البناء لطالبتها، يحق به اصدار قرار اداري يتعلق به، فيجب ان تتبع كل القرارات التي يمكن ان تصدر في رخصة البناء لإجراء الاعلام بها المتمثلة في التبليغ أولاً والنشر ثانياً.

أولاً-التبليغ

مثل أي قرار اداري يتعلق بشخص ما أو بعدة أشخاص بالنسبة لوضعية تعيينهم القرارات الادارية في رخصة البناء يجب أن تبلغ لطالبتها حتى يمكنهم الاطلاع عليها، واتخاذ أي اجراء يمكنهم الحفاظ على حقوقهم⁽¹⁾.

فالمشرع فرض تبليغ السلطة المختصة للمقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف، والتي ذكرت في المادة 55 من المرسوم رقم 15-19. كما حددت الفقرة الثانية من نفس المادة في حالة اصدار قرار منح ايجابي لصاحب الطلب أن يكون التبليغ مرفقا بنسخة من ملف الطلب.

ثانياً-النشر

يتضمن قرار منع رخصة البناء المتعلق بتشييد بناية جديدة او تحويل لبناية او تغييرا في مشتملات الارضية، المقاييس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، قد يؤدي الى المساس بحقوق الغير، سواء كانوا مجاورين للبناية من حيث الارتفاع، أو مجاورين لأشخاص آخرين من حيث اثبات أحقية الملكية مثلا ولذا يجب اللجوء إلى اجراء يكون عادة بعد التبليغ بغية استكمال اجراءات منح الرخصة

¹ - المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

أنظر أيضا: لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص122.

ويتمثل في النشر، حيث نصت عليه المادة 55 في الفقرة الخامسة من المرسوم رقم 15-19: «توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي»⁽¹⁾.

أما المادة 56 من نفس المرسوم نصت على: «ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك الى غاية انقضاء أجل سنة (01) وشهر (01)».

فقد أثبتت أن النشر المتمثل في التعليق بمقر رئيس المجلس الشعبي البلدي اجراء غير كاف لإعلام الغير بالقرارات الادارية، لذلك وضع المشرع من خلال المادة 60 من نفس المرسوم السالف الذكر طريقة اخرى مكتملة، هذا نصها: «يضع المستفيد من الأشغال، خلال فترة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سم، التي يرفق نموذج فيها لهذا المرسوم، توضع مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة، والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، واخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال».

الفرع الثالث

القرارات للاستثنائية في رخصة البناء

استثناء من مبدأ منح رخصة البناء، فالإدارة تصدر في الامر المنصوص عليها وتبعا للحالة قرارا برفض الرخصة (أولا)، او قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة (ثانيا)، قرار منح الرخصة بتحفظ أو بالتزام (ثالثا).

أولا-قرار رفض منح رخصة البناء

حيث من المقرر قانونا أنه بإمكان الإدارة رفض اعطاء رخصة البناء، كونه يجسد أكبر مساس بملكية الأرض، لذا وجب تحديده بوضوح ودقة، بحيث يمكن المحافظة على المصلحة العامة في مجال العمران، ودون المساس بالمصلحة الخاصة للفرد في حقه للبناء.

¹ - المواد 55 و 56 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

لقد نصت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر على: «لا يمكن ان يرخص 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 او مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

يمكن ان يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبنية في الفقرة اعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير والتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضي مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والاحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار»⁽¹⁾.

هكذا حسب هذه المادة تختلف حالات رفض رخصة البناء من فرضية وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه، أو وثيقة تحل محل ذلك أو انعدامها.

أ- رفض الترخيص بالبناء في حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه

إن مخطط شغل الأراضي (POS) حتى يكون أساسا لرخصة البناء، لا بد ان يكون حسب المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور اعلاه مصادق عليه، لكن المصادقة ليست آخر اجراء في وضع مخطط شغل الأراضي، بل إنه يليها إجراء نشره، أي وضعه تحت تصرف الجمهور.

وما يجعل اشتراط المادة 52 من المرسوم رقم 15-19 مجرد المصادقة على مخطط شغل الأراضي حتى يكون أساسا لرخصة البناء اشتراطا غير كاف وغير قانوني لأن المادة 36 من القانون رقم 90-29⁽²⁾ نصت صراحة على: «يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور، ويصبح فاقد المفعول بعد 60 يوما من وضعه تحت تصرفه».

¹ - المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² - المادة 36 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

ب- رفض الترخيص بالبناء في حالة وجود وثيقة تحل محل مخطط شغل الأراضي

من خلال صدور القانون رقم 90-29 الذي حدد في مواده من 31 إلى 38 منه، المتعلقة بمخطط شغل الأراضي، فمن الطبيعي توقع عدم تغطية كل البلديات بهذا المخطط في مدة زمنية قصيرة وبالتالي فالعملية تحتاج بطبيعتها إلى وقت، لذلك جاء في نص المادة 52 من المرسوم رقم 15-19 السالف الذكر، على امكانية وجود وثيقة تحل محل مخطط شغل الأراضي.

نجد أن هذه المادة لم تحدد لنا طبيعة هذه الوثيقة، لكن أرجح فرضية في نظرنا هي تلك الوثائق العمرانية السابقة السارية المفعول قبل صدور القانون رقم 90-29 المشار اليه، والتي كانت الإدارة تحتكم إليها في البت في طلبات رخصة البناء، وما يرجح لنا هذه الفرضية⁽¹⁾ هي المادة 79 من القانون رقم 90-29⁽²⁾ التي تنص على أنه: «يستمر تطبيق أدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها في اطار الاجراءات السابقة الى تاريخ صدور هذا القانون عندما تكون احكامها غير مخالفة لأحكام هذا القانون على أن يعمل في جميع الحالات على توفيقها بالتدرج».

إلى مخالفه مخطط شغل الأراضي المصادق عليه والمنشور منذ 60 يوما على الأقل، أو وثيقة تحل محل ذلك، ليست الأساس الوحيد لرفض رخصة البناء في حالة وجود هذه الوثائق فعلا، فالفقرة الثالثة من المادة 52، السالفة الذكر من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نصت على أنه مهما كان الامر، فلا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضي مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة. فمشروع البناء الذي يشيد على ارض مجزأة يمكن ان يرفض إذا كانت التجزئة لم تشكل في رخصة ادارية حسب مقتضيات القانون، وإذا كان مخالفا لرخصة التجزئة او لدفتر

¹ - المادة 31 الى المادة 38، المادة 79 من القانون 90-29، مرجع سابق.

² - المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 90-29، مرجع سابق.

الشروط المتعلقة بها، والذي يحدد بعض الشروط التي تستجيب لها البناءات التي قد تشيد على الأراضي المجزأة⁽¹⁾.

ج- رفض الترخيص بالبناء في حالة عدم وجود مخطط شغل اراضي أو وثيقة تحل محل ذلك

فحسب الفقرة الثانية من المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، فإنه في حالة انعدام مخطط شغل أراضي، يمكن رفض رخصة البناء إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير، او التوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وحسب المادة 16 من المرسوم رقم 90-29 المشار اليه، فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعد أداة عمرانية غرضها يقتصر في تحديد الكيفيات والتوجيهات الاساسية للتهيئة والتعمير.

فإن قواعد التهيئة والتعمير تحدد بدقة شروط البناء سواء كانت هذه القواعد المنظمة قانونية أو تنظيمية والتي فصلها القانون رقم 90-29، قلنا التي تحدد شروط البناء بدقة ومدى امتداد الحقوق المتعلقة به كما تحدد أيضاً حالات يفرض فيها رفض الرخصة، وحالات يكون فيها رفض الرخصة اختيارياً⁽²⁾.

وقد اشارت المادة 05 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير حالة الرفض الإلزامي لرخصة البناء على أنه لا يمكن تشييد أي بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة من البلدية إلا إذا ابتعد بأربعة (04) أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي اليه، وفي حالة وجود هذه البناءات أو السياجات من الصلب من قبل على جانب من الطريق تعتبر محور الطريق كأنه يبعد بأربعة أمتار عن السياجات او البناءات الموجودة.

¹-أنظر المادة 58 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

²- منى بن لطرش، مرجع سابق، ص60.

أما إذا تعلق الأمر بالرفض الاختياري لمنع رخص البناء فنجدها بتلك البنائيات أو التهيئات وما شابهها تكون محل رفض اختياري إذا كانت لها عواقب ضارة بالبيئة. هذا في حالة وجود مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، أما في حالة انعدام هذا المخطط تلجأ الإدارة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير دون غيرها من القواعد. غير أنه، وفي حالة مشروع بناية مجزأة واقعة على أرض مجزأة فلا بد من رفض منح الرخصة إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة، والاحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، وذلك كما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي لا تفرق بين حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو أية وثيقة تحل محل ذلك، أو انعدامها.

فالقواعد العامة للتهيئة والتعمير تجسد المصالح التي تحميها رخصة البناء لذلك فهي ضرورية وهذا هو الاتجاه الذي سلكه القانون رقم 90-29، فحسب المادتين 2 و3 من هذا القانون فالإدارة ملزمة بتطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير التي نصت على صراحة وجوبية تبليغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة الملف المتضمن التأشير على التصاميم المعمارية ويكون ذلك من طرف:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية، عندما يكون تسليم هذه الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، عندما يكون تسليم رخصة البناء من طرف الوالي المختص اقليميا.
- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران، عندما يكون تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

ويتم اخيرا حفظ نسخة مؤشرا عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، كما تحتفظ السلطة المختصة كذلك والتي سلمت رخصة البناء بالنسخة الاخيرة المؤشر عليها من القرار.

فيجب أن يكون قرار التبليغ صادرا من رئيس المجلس الشعبي البلدي، من خلاله يبلغ صاحب الطلب بصفة الزامية هذا القرار المتضمن رخصة البناء، وفي جميع الحالات، خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب.

أما الفقرة الثانية من المادة 51 من المرسوم رقم 15-19 التي حددت الآجال التي يكون فيها ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة ابتداء من تاريخ التبليغ عن النقص، والذي يسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات. اما تبليغ القرار الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الرفض، فيجب أن يكون مسببا ويبلغ الى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من ملف الطلب حسب الفقرة الأولى من المادة 50⁽¹⁾ من نفس المرسوم السابق.

فالمادة 02 من القانون رقم 90-29 تنص على: «يجري استغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الإطار المبني في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وأدوات التهيئة والتعمير المحددة في هذا القانون».

وتنص المادة 3 على أنه: «مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب ادوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل».

وما يمكن ملاحظته فإن المادة 69⁽²⁾ من القانون رقم 90-29 قد قررت كما رأينا رفض كل مشروع بناء في هذه الحالة، ما وجب على السلطة التنفيذية ادراج فقرة أخرى في المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، تنص فيها على أنه لا يمكن الترخيص بالبناء

¹ - المادتين 50-51 من المرسوم 15-19، مرجع سابق.

² - المادة 69 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

الذي يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي، إلا إذا وافقت عليه المصالح المختصة التي تمت استشارتها.

ثانيا-قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء

يمكن أن يكون موقف السلطة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة أو بالرفض، وإنما تأجيل اتخاذ القرار بالنسبة للطلب المقدم أمامها فهذه السلطة الحق في تأجيل البت في رخصة لمدة لا تزيد عن سنة (01) واحدة⁽¹⁾.

وكما نصت عليه المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19: «يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخله ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما. يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة»⁽²⁾.

وكذلك كما نصت المادة 64 من القانون رقم 90-29: «يمكن ان يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة او رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الاعداد»⁽³⁾.

وعليه، فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة ينبغي ان يكون معللا، أي ان يكون على أساس التأجيل ويجب أن يصدر قرار منح الرخصة مسببا دون أن يتجاوز سنة.

• الشروط الموضوعية لتأجيل البت في طلب رخصة البناء

من أجل تقرير الإدارة في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لابد من احترام ما يلي:

¹- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحداث قرارات ومجلس الدولة، الطبعة 9، دار هومه، الجزائر، 2009، ص171.

²- المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

³-المادة 64 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

- أن تكون أداة التهيئة قيد الإعداد

طالما لم يفصل في هذه المسألة قضاء أو فقه نعتقد في إطار التنظيم الجزائري للمسألة أن بدء انجاز وسيلة التهيئة والتعمير هو اول خطوة ملموسة لوضع مخطط وهي مداولة رئيس المجلس الشعبي البلدي بالموافقة سواء بالنسبة للمخطط التوجيهي للتعمير والتهيئة كما نصت على ذلك المادة 25 من القانون رقم 90-29 أو بالنسبة لمخطط شغل الأراضي، كما نصت على ذلك المادة 35 من القانون رقم 90-29⁽¹⁾.

- أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة

إن اشتراط عدم تجاوز أجال تأجيل البت في طلب رخصة البناء لسنة واحدة قد جاء بموجب نص المادة 64⁽²⁾ من القانون رقم 90-29 والمادة 53⁽³⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المنصوص عليهما.

وعند التزام هذه المدة تلزم الإدارة بتطبيق الوثائق السارية سواء الجديدة منها إذا انجز المخطط الجديد أو القديمة إذ لم ينجز، إلا أنه في هذه الحالة لا يمكن للإدارة أن تصدر قرار ثانيا لتأجيل البت في طلب رخصة البناء.

أما فيما يخص طالب هذه الرخصة فلا يكون أمامه سوى انتظار هذه المدة التي حددها القانون وهي سنة واحدة على الأقل.

ثالثا- منح قرار رخصة البناء مصحوبة بتحفظ أو التزام

إن القرار الثالث الاستثنائي الذي يمكن أن تصدره الإدارة بعد نظرها في طلب رخصة البناء هو قرار منح رخصة البناء مصحوبات بتحفظ أولا والتزام ثانيا⁽⁴⁾.

¹- المادة 25 و المادة 35 من القانون 90-29.

²- المادة 64 من القانون نفسه.

³- المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

⁴- لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 113.

أ- منح الرخصة بتحفظ

إن منح الرخصة مع التحفظ هو في واقع الامر قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء لكن مع تعديل جزئي له من اجل جعله متناسقا مع التنظيم العمراني للبلدية ففي حالة التحفظ من الطبيعي ان تبين السلطة المختصة لطالب الرخصة أوجه التحفظ، كما أن عليها التقيد بمجالات التحفظ المقررة حصرا.

كما نصت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الفقرة الاخيرة منها: «عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبررا»⁽¹⁾، أما عن ضرورة تبرير امتناع السلطة عن منح الرخصة أو منحها مع التحفظات.

ب- منح الرخصة بالتزام

إن منح الرخصة مع التزام يكون في حالة كون مشروع البناء بطبيعته أو بموقعه يحتاج الى تهيئة خاصة، هنا يمكن للإدارة ان تمنح رخصة البناء مع الزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة المطلوبة، في هذه الحالة يتبين بوضوح الالتزامات الواقعة على المباني، وهذا ما نصت عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بأنه: «يجب ان تشتمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها عندما تقتضي البنائيات تهيئة وخدمات خاصة بالمواقع العمومية أو ارتفاقات خاصة»⁽²⁾.

¹ - المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² - المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، نفس المرجع.

الفصل الثاني

قمع مخالفات رخصة البناء

من الأمور التي تؤثر سلبا على ميدان التعمير، نجد المخالفات التي تتخلل عمليات البناء وإحداث التجزئات أو المجموعات السكنية أو أشغال التجهيز أو غيرها من المخالفات التي تستلزم التدخل المباشر من السلطات، إما بإيقاف الأشغال أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه أو هدم ما تم إنشاؤه مخالفة للمقتضيات القانونية المذكورة في قانون التعمير.

وبصدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم تبنى المشرع الجزائري توجهها جديدا لضبط قواعد التهيئة والتعمير لوضع حد للاستعمال الفوضوي للأراضي التي تسبب فيها التشريع السابق، والذي أدى إلى ظهور أحياء ومدن ميزها الطابع الفوضوي.

وأمام هذه الظاهرة، سارعت الدولة إلى ضبط التعمير من أجل خلق توازن وتناسق في مجال العمران عن طريق احترام رخصة البناء وأحكامها، وتقادي الوقوع في المخالفات التي ترتكب في شأنها (المبحث الأول)، كما أقر المشرع الجزائري جملة من القوانين والأنظمة التي تناولت مختلف العقوبات في حالة ارتكاب مخالفات تمس رخصة البناء (المبحث الثاني).

المبحث الأول

ضبط مخالفات رخصة البناء

بين المشرع الجزائري في مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير حالات متعددة وكثيرة المرتبطة بالمخالفات عند القيام بأشغال البناء لاسيما منها تلك المتعلقة برخصة البناء.

إن مخالفات رخصة البناء كثيرة ومتعددة، لذلك فإن المشرع رصد لها أصنافا متعددة من الأعوان والذين خول لهم الصلاحية في معاينة وضبط المخالفات، وإثبات ذلك في محاضر تحال بعد ذلك إلى الجهات المختصة لتقرر بشأنها ما تراه مناسبا.

ولكي ينظم هذا الموضوع حدد المشرع وفقا للقانون أنواع هذه المخالفات (المطلب الأول) كما نظم الهيئات الإدارية المختصة لمعاينة هذه المخالفات (المطلب الثاني).

المطلب الأول

أنواع المخالفات لرخصة البناء

سنتناول من خلال هذا المطلب أهم أنواع المخالفات التي أقرها المشرع في النصوص القانونية في مجال التعمير والمتعلقة أساسا برخصة البناء.

وتتمثل في مخالفة تشييد بناية بدون رخصة البناء (الفرع الأول)، ومخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء (الفرع الثاني)، ومخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة (الفرع الثالث).⁽¹⁾

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 388.

الفرع الأول

مخالفة تشييد بناية بدون رخصة البناء

ورد تحديد المخالفات من المادة 76 إلى المادة 77 من القانون رقم 90-29⁽¹⁾ معدل والمتمم كما يلي:

المادة 76 بعد تعديلها بموجب القانون رقم 04-05 تنص على ما يأتي: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"

نستخلص من محتوى هذه المادة أن المشرع الجزائري وما زال المشرع الجزائري مازال مقرا بجريمة البناء دون رخصة.

تنص المادة 77 من نفس القانون على أنه: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و300.000 دج عند تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة وتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأرض أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة".

إن المادة 77 من قانون رقم 90-29 يشوب بعض الغموض خاصة عندما حددت عقوبة الغرامة والحبس، بينما نصت المادة 76 مكرر 3 على ضرورة مطابقة البناء أو القيام بالهدم، تجدر الإشارة هنا أن هذه العقوبة لا تتناسب مع حجم المخالفة المرتكبة، هل يعقل

¹ - المواد 76، 77 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

أن يكون وضع من قام بتشديد بناية جديدة أو تمديدها أو تسييجها في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم في نفس المركز القانوني مع مشيد بناية دون حصول على رخصة بناء أصلا.

لكن هذه النصوص تتميز بالعمومية، فالمادة 76 التي جاءت عامة وغير واضحة حيث أوردت حالة البناء بدون رخصة ذلك ربما لأن رخصة البناء هي أهم رخصة لتشمل كل المخالفات التي قد تحصل وغير المنظمة بنص خاص بعد مضي المدة المحددة لها، والتي تخضع للنص العام أي المادة 76 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.

لتقادي هذا العيب تدخل المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07⁽¹⁾ تحديدا المادة 50 منه التي جاءت أكثر وضوحا وتفصيلا حيث صنفت أنواع المخالفات المتمثلة في مخالفة تشييد بناية بدون رخصة وهذا الصنف توجد حالتين هما:

- البناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية العامة أو الخاصة.

- البناء على أرض خاصة ملك للغير.⁽²⁾

وهذا ما أوضحته المادة 6 في فقرتها الأولى من القانون رقم 08-15 بنصها: "يمنع القيام بتشديد أي بناية، مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق كل رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا"⁽³⁾.

فالمالك، أو صاحب المشروع ملزم بإصدار هذه الرخصة مسبقا قبل مباشرة أي بناء معد للسكن أو لأي غرض آخر.

¹- المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 08 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر عدد 32، لسنة 1994، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-06، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر عدد 51 لسنة 2004.

²- خواس حسينة، مرجع سابق، ص 111.

³- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر عدد 44، صادر بتاريخ 03/08/2008.

فكثير من البناءات تشيد بدون الحصول على هذه الرخصة سواء كانت هذه البناءة تم تشييدها على أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة، أو فوق أراضي ملك الغير لها عقد ملكية أو لا، بحيث يعجز القائم بالبناء على إثبات ملكيته للأرض بسند رسمي.

الفرع الثاني

مخالفة تشييد بناء لا تتماشى ومواصفات رخصة البناء المسلمة

نصت المادة 68 في الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: «إنما بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة»

وأضافت أيضا الفقرة الثالثة من نفس المادة «...وتذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ الموافق لـ 01 ديسمبر 1990»⁽¹⁾

وشددت الفقرة الرابعة من هذه المادة على وجوبية التزام المعني بإجراء المطابقة في أجل لا يتعدى الثلاث (03) أشهر وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء، ويشرع في الملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29.⁽²⁾

فتتجسد مخالفة تشييد بناءة غير مطابقة لرخصة البناء في عدة حالات يمكن ذكرها على سبيل الحصر:

– مخالفة مخططات البناءة التي تم إرتفاقها في طلب رخصة البناء؛

¹ - المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² - المادة 78 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

- عدم احترام الارتفاع المرخص به وإنجاز منافذ غير مقررة؛
- تغيير أو تعديل الواجهة المتفق عليها في رخصة البناء.⁽¹⁾
- وكذلك إنجاز الأشغال دون رخصة.

الفرع الثالث

مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة

لقد جرم المشرع الجزائري فعل عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار المنصوص عليها قانونا بوضع لافتة عند ورشة البناء وإجراء التصريح بانتهاء الأشغال لأنه إجراء قانوني نصت عليه المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.⁽²⁾

وهي التي حددت المواصفات الواجب توفرها عند بدء فتح الورشة وإنهاء الأشغال بها، وعدم الامتثال لهذه الإجراءات يعد مخالفة من مخالفات رخصة البناء وذلك مثل:

- عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخص البناء طبقا للرخصة وعدم التصريح بانطلاق وانتهاء الأشغال ومراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء.

- تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال.

- ذكر اسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز،

آجال الإنجاز والمشرف على الإنجاز

- ذكر طبيعة المشروع: "مشروع إنجاز..."⁽³⁾.

وهكذا قد نكون في الأخير قد تناولنا أهم المخالفات المرتبطة برخصة البناء، والتي

يمكن أن تنشأ جراء مخالفة أحكامها والتي عدناها في:

- مخالفة تشييد بدون رخص بناء؛

¹- خواس حسينة، مرجع سابق، ص 111.

²- المادة 60 من مرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

³- خواس حسينة، مرجع سابق، ص 111.

- مخالفة تشييد دون التماشي ومواصفات رخصة البناء؛
 - مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح.
- ولكي لا تصل الأعمال المخالفة إلى حد يتعذر معه تصحيحها أو تداركها أوجب المشرع إلزامية القيام بالزيارات الميدانية من طرف الإدارة والأعوان والمؤهلين، ذلك وفقا للأحكام والنصوص القانونية لتحديد هذه المخالفات وكيفية إثباتها.

المطلب الثاني

الهيئات المختصة بمعاينة وضبط المخالفات وكيفية اتباعها

لقد جاء في نص المادة 73 المعدلة من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ضمان احترام زيارة كل البنايات التي هي في طور الإنجاز من طرف الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين والمفوضين قانونا للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون، والقيام بمهامهم موضحين في هذا الشأن الهيئات المختصة لمتابعة المخالفات (الفرع الأول) وكيفية إثبات هذه المخالفات والعقوبات المترتبة عنها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات

أوجدت السلطات الحكومية الجزائرية هيئات إدارية مكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده وضماناته، وتتمثل هذه الأجهزة في الوكالة الوطنية للتعمير وفي مفتشيات العمران والبناء وشرطة العمران.

أولاً-الوكالة الوطنية للتعمير

أوجدها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 09-344⁽¹⁾، وتعد هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، توضع تحت وصاية وزير التعمير، ومقرها بالجزائر العاصمة، حسب المادة 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-344، فهي أداة أساسية للدولة، تقوم بإعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير، إذ تعد قطب للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية حسب المادة 05 من نفس المرسوم.

ثانياً- مفتشيات العمران والبناء

أنشأ المشرع الجزائري مفتشيات عامة وجهوية تسهر على تطبيق التشريع والتنظيم العمراني والبناء وحماية الإطار المبني.

¹- مرسوم تنفيذي رقم 09-344، المؤرخ في 2009/10/22، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، ج ر عدد 61 لسنة 2009.

أ-المفتشية العامة للعمران والبناء

أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388⁽¹⁾، تقوم بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني، كما تقوم بمهامها على أساس برنامج نشاط سنوي تعرضه على الوزير المكلف بالعمران للمصادقة عليه، كما يمكن أن تتدخل بصفة فجائية للقيام بمهام أو خبرة تكون ضرورية تمليها وضعية خاصة⁽²⁾.

ب-المفتشيات الجهوية للعمران والبناء

أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-389⁽³⁾، تعد مصلحة خارجية للوزارة، تتكلف بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني، تعد جهاز للدولة تقوم بمراقبة وتطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران وأعمال التفتيش والرقابة في مجال العمران تحت سلطة المفتشية العامة.

وإلى جانب هذه المفتشيات، ألزم المشرع الجزائري كل من الوزير المكلف بالتعمير والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي إنشاء لجنة لمراقبة عقود التعمير تحت رئاسة - حسب الحالة- الوزير أو الوالي أو رئيس البلدية التي تقوم بتنسيق ميدان إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير والإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة ومتابعة العرائض المقدمة لدى السلطات في ميدان تسليم الرخص.

فهذه الهيئات تتمثل في:

¹- مرسوم تنفيذي رقم 08-388، مؤرخ في 2008/11/27، يحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، ج ر عدد 69 لسنة 2008

²- أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 08-388، نفس المرجع.

³- مرسوم تنفيذي رقم 08-389، مؤرخ في 2008/11/27، يتضمن إنشاء المفتشيات الجهوية للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، ج ر عدد 69 لسنة 2008

- 1- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانوناً، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 جويلية سنة 1991.⁽¹⁾
- 2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية، التابع لإدارة وزارة السكن والعمران الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين:
 - رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
 - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
 - المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية.
 - المهندسين التطبيقيين في البناء يحوزون خبرة (02) سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.
 - التقنيين الساميين في البناء الذين يحوزون خبرة ثلاث (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
 - ويتم تعيين الأعوان المذكورين أعلاه في قائمة اسمية بقرار صادر من الوالي المختص إقليمياً باقتراح من:
 - مدير التعمير والبناء للولاية، فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم في الإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

¹- المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14/07/1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-241 المؤرخ في 2009/07/22، ج ر عدد 43.

وقد نصت المادة 62 من القانون رقم 08-15 في الباب الثالث المتعلق بالأحكام الجزائية في قسمه الأول الخاص بمعاينة المخالفات على: «علاوة على الضابط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يؤهل الأعوان المذكورون في المادة 66 أدناه للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون».⁽¹⁾

ويؤهل هؤلاء الأعوان أيضا:

- لزيارة ورشات التجزيئات والمجموعات السكنية والبنيات.
- للقيام بالفحص والتحقيقات.
- لاستصدار الوثائق التقنية والبنية الخاصة بها.
- لغلق الورشات غير قانونية.

ونقصد بالمراقبة في ميدان التهيئة والتعمير حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم «التحقق من وجود الوثائق القانوني المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة»⁽²⁾.

ثالثا- شرطة العمران

يهدف المشرع الجزائري من خلال إنشاءه لجهاز شرطة العمران إلى الرقابة على الأشغال في موقعها من خلال المعاينة وفقا لإجراءات محددة تبدأ بالزيارة الميدانية وتحرير محاضر للمخالفات المكتشفة، يتم فيما بعد اتخاذ التدابير اللازمة بشأنها، ولقد شدد الرقابة على التجاوزات وأغلق الباب أمام تهاون رؤساء المجالس الشعبية، حيث أوجب على رئيس البلدية اصطحاب الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات، كما شدد المشرع أيضا من إجراءات

¹- المادة 62 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

²- انظر المواد 4، 8، 9 من المرسوم رقم 06-55، سالف الذكر.

أنظر كذلك: عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 289.

ردع المخالفات المتعلقة بالبناء دون رخصة، حيث أقر الهدم دون اللجوء للقضاء، وأمام المخالف الطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة دون وقف التنفيذ.

إلا أنه تجدر الإشارة إلى القول أن مجمل النصوص القانونية المتعلقة بمهام شرطة العمران في مجال معاينة مخالفات التعمير ورغم تعديلها مؤخرا بشكل أكثر صرامة يتماشى مع متطلبات التعمير، إلا أنه جمد العمل بها مؤقتا بسبب صدور القانون رقم 08-15 الذي أقر حالات التسوية التي لم تنتهي إلى حد الآن.

الفرع الثاني

إجراءات إثبات المخالفات والعقوبات المترتبة عنها

يتم إثبات المخالفات في ميدان التهيئة والتعمير وفق إجراءات نظمها المشرع الجزائري بنصوص قانونية تنظيمية (أولا) كما أنه نظم كذلك العقوبات المترتبة عنها بطريقة صحيحة متوافقة مع التشريع المعمول به (ثانيا).

أولا- إجراءات إثبات المخالفات

تتم دراسة هذه الإجراءات تبعا للنصوص القانونية المتعلقة بذلك.

لقد حددها المرسوم التنفيذي رقم 06-55 في مواده من 10 إلى 19، وقد أقره القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها في المواد من 64 إلى 73.

وتتمثل هذه الإجراءات في:

قبل القيام بإجراءات التحقيق والمعاينة والمراقبة، لتمسك سجلات متابعة للأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا

تحرير محضر من قبل العون المكلف بالمعاينة المؤهل قانونيا عن المخالفة ووقائعها والتصريحات التي تلقها

يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة، وفي حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر، يبقى هذا الأخير صحيحا إلى أن يثبت العكس ويرسل المحضر خلال اثنين وسبعون (72) ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة، وترسل نسخة من المحضر حسب الحالة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى 07 أيام، ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.⁽¹⁾

و ضمانا لتطبيق هذه الإجراءات بصرامة وحماية المصلحة العامة فإنّ الدولة أنشأت لدى مصالحها فرق أعوان للمتابعة والتحري، والتي سخرت في ذلك جميع الوسائل لتسهيل عمل هؤلاء الأعوان، ومن أجل تأدية عملهم على أحسن ما يجب.

لقد منحت لهم تكليفا مهنيا يسلمه الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختصين إقليميا الذي يستظهرونه أثناء تأدية مهامهم، كما يمكن أن يسحب هذا التكليف في حالة توقف الأعوان عن العمل.

فالدولة تعمل على توفير الحماية لهم من أجل تأدية مهامهم من كل ضغط أو تدخل أي كان شكله، في الوقت الذي منعتهم بدراسة ملفات التجزئة أو المجموعة السكنية أو البيانات التي تكون ملكا لأقربائهم حتى الدرجة الرابعة.

ثانيا - العقوبات المقررة لمخالفات رخصة البناء

لقد وضع المشرع مجموعة من العقوبات عند ارتكاب المخالفات المتعلقة برخصة البناء، والتي أكدت عليها مجموعة من القوانين في مجال التهيئة والتعمير والتي تتمثل:

¹ - انظر المواد 64، 65، 66 من القانون رقم 08-15 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 مرجعين سابقين.

أ- عقوبة تشييد بناية بدون رخصة البناء

نصت المادة 79 من القانون رقم 08-15 «يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية بدون رخصة البناء، وفي حالة العود، يعاقب المخالف بالحبس لمدة (06) أشهر إلى سنة (01) وتضاعف الغرامة»⁽¹⁾.

ب- عقوبة تشييد بناية لا تتماشى ومواصفات رخصة البناء

تتعدد النصوص القانونية في إقرار عقوبة عدم مطابقة البناء للمواصفات التي ذكرت في رخصة البناء ومن بينها:

- القانون رقم 90-29 في نص المادة 77 منه والتي تعاقب المخالف بغرامة من ثلاثة آلاف دينار (3.000 دج) إلى ثلاث مئة ألف دينار (300.000 دج) كل من يتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص عند تنفيذ أشغال أو استعمال أرض، وبالحبس لمدة شهر (01) إلى (06) ستة أشهر في حالة العود.⁽²⁾

- كما تأمر الجهات القضائية المختصة حسب المادة 78 من نفس القانون وفي إطار أحكام المادتين 76 و 77 إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء.

- القانون 08/15 في نص المادة 02: «يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) كل من يشغل أو يشتغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة، يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً، وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس (مدة ستة (06) أشهر إلى اثني عشر (12) شهراً، وتضاعف الغرامة»⁽³⁾.

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

أنظر كذلك: عريي باي يزيد، مرجع سابق، ص 305.

²- المادة 77 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

³- المواد 76، 77، 78 من القانون رقم 90-29، نفس المرجع.

ج- عقوبة عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة

إن مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح أشارت إليها المادة 89 من القانون رقم 08-15 التي جاء فيها: «يعاقب بغرامة خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرة آلاف (10.000 دج)، كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الأشغال. وفي حالة العود تضاعف الغرامة»⁽¹⁾.

- وقد أكد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ضرورة وأهمية القيام بإجراءات التصريح أثناء عملية البناء في نص المادة 60 منه.

وأخيرا يمكن القول بأن لرخصة البناء مخالفات حيث نجدها في تشييد بناية بدون رخصة البناء، وتشييد بناية لا تتماشى مع رخصة البناء المسلمة، وعدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة.

وللحد من المخالفات وضع المشرع أجهزة إدارية مختصة ومؤهلة خول لها مهمة المعاينة والتحقق، والمخالفات عن طريق إثباتها بمحاضر، وقرر المشرع لوقف هذه المخالفات هناك عقوبات على كل من يقوم بمخالفات رخصة البناء.

¹ - المادة 89 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

انظر كذلك: عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص ص 311-312.

المبحث الثاني

المنازعات المتعلقة بمنح رخصة البناء

قد تكون رخصة البناء موضوعا لعدة نزاعات إذا رفضت الإدارة مثلا تسليمها أو سلمها ثم صدر قرار يقضي بوقف الأشغال، أو سلمتها وكان قرار التسليم المتعلق بها مشوبا بعيوب أو منحها برغم مخالفاتها لمخطط شغل الأراضي⁽¹⁾ وتثير نتيجة المخالفات التي ترتكب عادة، إما بين الإدارة والأفراد أو بين الأفراد فيما بينهم، وحتى بين المؤسسات والجمعيات⁽²⁾ ويتوزع الاختصاص في منازعات رخصة البناء بحسب طبيعته وأفراده بين منازعات القضاء العادي (المطلب الأول) ومنازعات القضاء الإداري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يتعلق الأمر بالنزاع الذي يثار بين صاحب الرخصة وأشخاص تابعين للقانون الخاص أي مع الذي يرى نفسه يلحق به ضرر من القيام بعملية الهدم، كمالك البناية المجاورة للبناية محل الهدم في هذه الحالة المنازعة يختص بها القضاء العادي⁽³⁾ ويجب أن يتعلق النزاع بطلب وقف أشغال البناء (الفرع الأول) دعوى الاستحقاق (الفرع الثاني) والمتابعات الجزائية (الفرع الثالث).

¹ - زعاتري كريمة، رخصة البناء، مذكرة ماجستير، إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2008، ص 20

² - زروقي ليلي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 376.

³ - منصور نورة، مرجع سابق، ص 57.

الفرع الأول

طلب وقف أشغال البناء

يقصد بوقف أشغال البناء وقف أعمال البناء المخالفة للقانون والتنظيم ولمضمون رخصة البناء المسلمة وهذا ما أشارت إليه المادة 76 من القانون رقم 90-29 التي نصت على: «في حالة إنجاز بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال يمكن السلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص. من أجل الأمر بوقف الأشغال، طبقاً لإجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها الأمر 154/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966»⁽¹⁾.

فبإمكان أي مالك متضرر من تنفيذ رخصة البناء الذي يرى أن الغير قد تناول في حق البناء سواء كان بتشديد بنائية جديدة، أو تحويل لبنائية، أو تعليية أو توسيعه... بدون رخصة البناء، أن يلجأ إلى قاضي الاستعجال للمطالبة بوقف أشغال البناء الجارية لانعدام الرخصة مع الغرامة التهديدية إلى حين الفصل في الموضوع طبقاً لقواعد القضاء الاستعجالي، وهذا بتوافر عناصر الاستعجال المتمثلة في الخطر المحدق والضرورة الملحة والأمور التي لا تحتمل الانتظار، نظراً لما يترتب عنه من أضرار طبقاً للمواد 300 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾، وإذا طلبها المدعي ودون اشتراط بدعوى في الموضوع وهذا ما أكده القرار رقم 151191 الصادر عن المحكمة العليا والمنشور في نشرة

¹ - المادة 76 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، سالف الذكر

² - المواد 300 إلى 305 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية وغلإدارية، ج ر عدد 21 لسنة 2008.

القضاة لسنة 1999، إن وقف الأشغال من طرف الجهة الاستعجالية لا يمس أصل الحق، فهي مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء.⁽¹⁾

الفرع الثاني

دعوى الاستحقاق

هي دعوى عينية محلها المطالبة بملكية عقار تحت يد الغير إذن فهي دعوى يرفعها المالك للمطالبة بملكه تحت يد الغير باعتبارها تقوم بحماية حق الملكية فقط.

فإذا ما أثير النزاع وظهر أحد طرفي النزاع رخصة البناء بإثبات لمليته وتمسك الطرف الآخر بعقد ملكية لإثبات حقه في الملكية، فهنا القاضي أن يثبت الملكية لصاحب العقد لأن رخصة البناء لا تدخل في مصاف السندات المثبتة للملكية العقارية، وهو ما قضت به الغرفة العقارية للمحكمة العليا بالقرار رقم 191806 المؤرخ في 2000/11/16 (غير منشور): "إن قضاة الموضوع باستنادهم إلى نتائج الخبرة التي أكدت أن المطعون ضده اكتسب الأرض عن طريق عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 1994. فيما الطاعن يستند إلى شرعية رخصة البناء التي أعطيت له استنادا إلى عقد عرفي أبرم بتاريخ 1975/05/20 والتي لا ترقى إلى مصاف العقد الإداري الذي بحوزة المطعون ضده فإنهم استبعدوها ضمنا وبالتالي جاء تسبيبههم كاف"⁽²⁾

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 376.

² ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 377، 379.

الفرع الثالث

المتابعات و العقوبات الجزائية

إن انتهاك قواعد التهيئة والتعمير في مجال البناء يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص، وهذا لكونها قواعد قانونية من النظام العام وجوهرية مقترنة بجزاء، ولا يجوز مخالفتها كونها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة التي تعلق على المصالح الفردية.

حسب المادة 77 من القانون رقم 90-29 وكذلك المادة 74 منه في حالة ارتكاب مخالفين لأحكام البناء إحالتهم إلى المحكمة، قسم الجرح منها لمتابعتهم جزائيا.

كما أن المادة 77 من القانون رقم 90-29 نصت على أنه يعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين ثلاث آلاف دينار (3000 دج) وثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) على تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات والأحكام المتعلقة بالرخص وبالحبس من شهر (1) واحد إلى ستة (06) أشهر في حالة العودة إلى تكرار الفعل المجرم.⁽¹⁾

أما المادة 74 منه نصت على: «يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير»⁽²⁾.

فقد أجازت للجمعيات المعتمدة أن تتأسس كطرف مدني لترافع على حماية البيئة في حالة مخالفة قواعد العمران.

¹ - المادة 77 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

² - المادة 74 من القانون رقم 90-29، نفس المرجع.

كما نصت المادة 56 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 على أنه في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة، يحرز العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى نيابة الجمهورية، كما ترسل أيضاً نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً. وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الجزائي الصادر في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين إقليمياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.⁽¹⁾

بالإضافة إلى وجود منازعات أخرى يختص بها القضاء العادي متعلقة بعدم احترام رخصة البناء عند تشييد بناية أو التعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة وتتمثل في المطالبة بالهدم، فيجوز لكل مالك عقاري يرى بأن الغير قد اعتدى على ملكيته بالبناء دون رخصة أن يرفع دعوى أمام القضاء العادي للمطالبة بالهدم والتعويض إن اقتضى ذلك.

المطلب الثاني

المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

إن جهات القضاء الإداري تكون مختصة في جميع المنازعات التي تثير رخصة البناء باعتبارها قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة عندما يكون مشوباً بعيب التجاوز السلطة في مواجهة الأفراد وكذا مبدأ المشروعية وخضوع الأعمال الإدارية للقانون وهذا من أجل إلغائه أو الحصول على تعويض مناسب⁽²⁾، بمعنى آخر يمكن للسلطة الإدارية أن تصدر قرار يمس

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، ص ص 379-381.

² - لعلياوي إيمان، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة ماستر، تخصص: القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013، ص 45.

بمصالح الأفراد أو المصلحة العامة، خاصة إذا كان مخالفا للقانون وتنفيذه يشكل مخالفات لقواعد التعمير.

وتختلف منازعات رخصة البناء في القضاء الإداري في ميدان التعمير، عنها في منازعات القضاء العادي في إجراءاتها من حيث صفة المدعي ومدى شرط التظلم الإداري وميعاد الطعن القضائي (الفرع الأول) وتؤول ولاية النظر في دعوى رخصة البناء الى القاضي الإداري دون سواه، والذي له هذه الصلاحية في مدى شرعية السلطة المختصة المانحة لهذا القرار الإداري (الفرع الثاني).⁽¹⁾

الفرع الأول

إجراءات رفع الدعوى الإدارية فيما يخص رخصة البناء

بما أن السلطة الإدارية يمكن أن تصدر قرارات تمس بمصالح الأفراد أو المصلحة العامة، فقد منح الأفراد إجراءات رفع الدعوى أمام القضاء الإداري، سواء بالإلغاء أو التعويض، وذلك من خلال ما يلي:

أولاً- صفة المدعي

يشترط لرفع دعوى إدارية سواء بالإلغاء أو التعويض توافر المصلحة في رافع الدعوى الذي سيستوجب عليه إثبات أنها شخصية ومباشرة من خلال إثبات المساس بوضعيته الخاصة التي يحميها القانون، وهو ما تؤكد المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾ التي تنص على أنه " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"، فالأصل أن الدعوى ترفع من قبل طالب الرخصة

¹- نفس المرجع، ص 48.

²-أنظر المادة 13 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

البناء المعني الذي لحقه ضرر من قبل الإدارة، إلا أنه يجوز للغير كذلك رفع هذه الدعوى عند المنازعة في القرار المتضمن تسليم رخصة البناء ومنه.⁽¹⁾

أ-الغير صاحب المصلحة

إن منح رخصة البناء يجب أن يراعي فيها حقوق الغير وإن الغير وصاحب المصلحة المباشرة والمشروعة في طلب إبطال الترخيص عندما يمس بحالة يحميها القانون، قد يكون من الجيران المستفيد مثلا كحرمانه من حق المظل أو لأشعة الشمس أو عدم احترام العلو المسموح له...إلخ.

فعادة ما يكون رافع الدعوى هو الغير يكون ذلك أمام الجهة القضائية المختصة بموجب نص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب-الشريك في الشئوع

إن الشريك في الأرض الشائعة لا يمكنه البناء على جزء مفرز من الأرض الشائعة قبل قسمتها ولو حصل على رخصة البناء إلا بعد موافقة أصحاب ثلاث أرباع 3/4 أصحاب الأرض كما نصت عليه المادة 717 من القانون المدني.⁽²⁾

ج-الجمعيات

كما يمكن للجمعيات المشكلة بصفة قانونية وتنشط في إطار التهيئة والتعمير، وكذا حماية البيئة بموجب قانونها الأساسي طلب إبطال قرار ترخيص طبقا للمادة 74 من القانون 29/90 «يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيها يتعلق بالمخالفات

¹- العليايوي إيمان، مرجع سابق، ص 48.

²-أنظر المادة 717 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون 05-10 المؤرخ في 20/07/2005، ج ر عدد 44 لسنة 2005.

لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير»⁽¹⁾ وأن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير.

ثانيا- التظلم الإداري المسبق

بعد صدور القانون رقم 29/90 بقي على نظام التظلم المسبق وجعله جوازيا بالنسبة للمعنى والذي يكون له الخيار إما القيام به، أو رفع الدعوى أمام القضاء المختص حيث نصت المادة 69 منه على أنه: «لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول»⁽²⁾ علأنه يمكن لصاحب طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع بالرد على طلبه أو يقدم طعنا سليما.

نشير أنه بعد تعديل 2008، أصبح التظلم الإداري المسبق اختياري وليس إلزامي.

أ- التظلم المسبق ضد قرار رخصة البناء الصادر من الوزير المكلف بالتعمير

طبقا لنص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها ما يلي: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية المصدرة للقرار في الآجال المنصوص عليها في المادة 829 أعلاه" لقبول الدعوى أمام مجلس الدولة، وميعاد رفعه هو شهرين من تاريخ تبليغ القرار المطعون فيه، أو نشره إما على مستوى البلدية أو على مستوى الورشة.

¹ - المادة 74 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

² - المادة 69 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

ب-التظلم الإداري المسبق ضد قرار رخصة البناء الصادر عن الوالي أو عن رئيس المجلس الشعبي البلدي

إن هذا الإجراء قد تم إلغاؤه واستبداله بنظام الصلح وفقا للتعديل الذي جاء به القانون رقم 90-23 وهو إجراء جوازي يعقد على نظام الصلح حسب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ويمكن للمعني فيه إما القيام به أو توجيه دعواه مباشرة أمام الجهة القضائية المختصة.⁽¹⁾

ثالثا - ميعاد الطعن القضائي

بالنسبة لطالب رخصة البناء أو للغير هو أربعة أشهر من تاريخ تبليغ الشخص بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي.⁽²⁾

الفرع الثاني

الدعاوى التي يؤول النظر فيها إلى القاضي الإداري

يختلف أساس الدعوى الإدارية بين ما إذا كان القرار معرض لدعوى الإلغاء أو دعوى التعويض.

أولا- دعوى الإلغاء

في الأصل أن القرارات الإدارية تتمتع بالمشروعية، إلا أن هذه القرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس، وتتصب أوجه إلغاء القرارات الإدارية العمرانية الصادرة من الإدارة أكثر على العيوب التالية:

¹- لعلياوي إيمان، مرجع سابق، ص 78.

²-أنظر المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أ- عيب الإجراءات

نقصد بها الإجراءات والتدابير التي تسبق صدور رخصة البناء والتي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

تزداد أهمية احترام إجراءات منح رخصة البناء لما يترتب عنها من مخاطر تمس بصفة مباشرة الأرواح والممتلكات.

ب- مخالفة القانون

يتمثل محل رخصة البناء في منح الحق في البناء من جهة، والخضوع لبعض الالتزامات من جهة أخرى، ويكون القرار الإداري مشوباً بعيب مخالفة القانون إذا كان موضوعه غير مطابق للمشروعية.

إن مخالفة القانون من الجهات المختصة بإصدار القرارات الفردية في مجال العمران يشمل القوانين والنصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني، فينصرف معنى القانون إلى محل القرار الإداري والعمراني الذي يجب أن يوافق أحكام قانون العمران⁽¹⁾، وهو ما نصت عليه المادة 1/62 من القانون رقم 29/90: «لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون»، وكذا المادة 10 من القانون رقم 29/90: «لا يجوز استعمال أراضي أو البناء عليها على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير».

ج- الانحراف بالسلطة

تهدف رخصة البقاء كقرار اداري الى تحقيق غرض مشروع، وهو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد العمران لإقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وهو ما أكدته المادة 4 من القانون رقم 29-90 التي تنص على أنه: «يهدف هذا القانون الى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتحويل

¹ - يعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم، عنابة، 2006، ص 176.

المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي... على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير».

وبالتالي لا يجوز للإدارة منح رخصة بناء إذا كان هناك مساس بالموقع أو بالتصريف أو بالجوار، فإذا ذلك يُعد تجاوز الإدارة للأهداف المخصصة قانوناً وهذا عيب يؤسس عليه إلغاء القرار الإداري.

ثانياً- أساس دعوى التعويض

يمكن لكل من له مصلحة ترتيب مسؤولية الإدارة عن أعمالها برفع دعوى التعويض ضد القرار الصادر منها بمنح الرخصة والمطالبة بالتعويض عن الضرر يكون بإثبات أركان هذه المسؤولية والمتمثلة في الخطأ والضرر والعلاقة السببية ويجب أن تؤمن المسؤولية الإدارية على علاقة سببية بين الخطأ والضرر.

يتمثل المطلب الأساسي في دعوى الإلغاء في إعدام آثار القرار موضوع الطعن وبدفع دعوى بالتعويض عن الأضرار التي تسبب فيها الإدارة الغارقة للقواعد العامة لها. ولكن إذا ما تم الحكم بإلغاء القرار، تثار بعض الإشكاليات خاصة في حالة إلغاء قرار منح رخصة البناء، حيث تصبح هذه الأخيرة بدون رخصة بسبب الغائها، ويستوجب ذلك تصحيح وضعيتها، إلا أن القضاء الإداري ويسبب إلغاء الموارد 50 إلى 54 من المرسوم التشريعي 07/94 السالف الذكر لم يعد من صلاحياته إصدار قرار بهدم البناء ومنه لا تكفي دعوى الإلغاء وحدها للقضاء على المخالفة بل يجب أن ترفع دعوى مدنية لهدم البناء المخالف⁽¹⁾.

¹ - يعلي محمد الصغير، مرجع سابق، ص 201.

وتجدر الملاحظة أنه في حالة رفع دعوى التعويض ضد رئيس المجلس الشعبي في حالة تجاوز السلطة باعتباره ممثلاً للبلدية فهذا التعويض يكون على عاتق البلدية إما إذا كان تجاوزه للسلطة باعتباره ممثلاً للدولة فالتعويض يكون على عاتق الخزينة العمومية.⁽¹⁾

وفي الأخير يمكن القول أنّ رخصة البناء تثار في شأنها منازعات قد تكون نتيجة المخالفات المذكورة سابقاً، أو نتيجة رفض أو امتناع عن تسليمها، فيختص بهذه المنازعات كلا من القضاء العادي في حالة طلب وقف الأشغال ودعوى الاستحقاق والمتابعات الجزائية إذا تعلق الأمر بمخالفة الأحكام القانونية والتنظيمية. والقضاء الإداري من جهة أخرى في حالة رفض تسليم رخصة البناء، فيكون هنا قرار الإدارة محل دعوى إلغاء أو دعوى مطالبته بتسليم رخصة البناء.

¹ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص ص 282-283.

الخاتمة

نستنتج من خلال دراستنا لموضوع رخصة البناء في القانون الجزائري أنها تشكل أهم رخصة في إطار الرقابة على استغلال واستعمال الأراضي العمرانية، ومن الناحية العلمية لاحظنا أنها تطرح الكثير من المنازعات، ولتفادي هذه المنازعات مرهون بمدى احترام جميع الإجراءات المتعلقة بها سواء على مستوئمنحها من الإدارة المختصة أو على مستوى احترام الرخصة الممنوحة لكل ما تضمنته على الصعيد العملي، إلا أن الواقع يثبت عكس ذلك من حيث عدم فعالية هذه القواعد أثناء تطبيقها رغم ما تتسم به من الدقة والصرامة.

فالجهاا الإدارية المختصة التي تتولى تنفيذ القوانين والتنظيمات أحيانا ما تتسبب في عدم تطبيقها كونها لا تتوفر على الوسائل المادية والتقنية التي تسهل لها القيام بالمهام الرقابية وبالسرعة المطلوبة وبالكيفية اللازمة.

وتتعدى هذه المسؤولية إلى الجهاا القضائية أيضا والتي بدورها قد لا تفصل في النزاعات المطروحة أمامها في المجال العمراني بسبب إجراءات التقاضي الطويلة وتقاسم جهاا قضائية الاختصاص في هذا المجال.

وتقودنا هذه الدراسة إلى النتجتين القانونيتين التاليتين:

- وجود تداخل في منح الاختصاص بين الوالي والوزير لمكلف بالعمران فيما يتعلق بالمنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة، ففي المادة 66 من القانون رقم 90-29 هي من اختصاص الوالي بينما في المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 هي من اختصاص الوزير.

- المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تتعارض في فقرتها الثانية مع أحكام القانون رقم 90-29 والتي تجعل رفض رخصة البناء في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي مصادق عليه واحتكار الإدارة للمخطط التوجيهي لتهيئة

والتعمير والقواعد العامة أمرا اختياريا عكس ما جاء به القانون رقم 90-29 وهو إلزامية عدم منح الرخصة في هذه الحالة.

وقد توصلنا في هذه الدراسة إلى مجموعة من الاقتراحات أهمها:

- توعية المجتمع بمخاطر البناء الفوضوي واللجوء الى استصدار رخصة البناء كإجراء تحريضي للمواطن أثناء أشغال البناء
- تأهيل مختلف أعوان البلديات لتحسين وتطوير قدراتهم على التسيير والمراقبة الجيدة والقانونية عن طريق التكوين، تجاوبا مع التطورات الحاصلة في مجال العمران.
- مراعاة الآجال القانونية ودراستها بين المصالح المشتركة عند طلب رخصة البناء وهذا لتسهيل إجراءات منحها.
- تفعيل دور شرطة العمران في مجال مراقبة أشغال البناء خاصة في البلديات والمناطق النائية التي يكثر فيها البناء الفوضوي بشكل كبير.

الملاحق

| | | |
|---|--|--|
| 24 | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07 | 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م |
| الملاحق | | |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| ولاية : | | |
| دائرة : | | |
| بلدية : | | |
| طلب رخصة البناء | | |
| (المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها) | | |
| 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : | | |
| 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) : | | |
| بلدية : | | |
| رقم الهاتف : | | |
| 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : | | |
| 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : | | |
| بلدية : | | |
| 5 - رقم الهاتف : | | |
| 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : | | |
| 7 - عنوان المشروع : | | |
| 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : | | |
| 9 - طبيعة الطلب : | | |
| 10 - نوع المشروع : | | |
| 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة : | | |
| 12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها : | | |
| 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : | | |
| 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء : | | |
| حرر بـ | | |
| في | | |
| إمضاء صاحب الطلب | | |

| | | |
|---|--|--|
| 29 | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07 | 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| ولاية : ..... | ..... | في في |
| دائرة : ..... | ..... | ..... |
| بلدية : ..... | ..... | ..... |
| مصلحة : ..... | ..... | ..... |
| قرار يتضمن رخصة البناء | | |
| (المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية | | |
| تحضير عقود التعمير وتسليمها) | | |
| رقم ..... | ..... | ..... |
| المجلس الشعبي البلدي لبلدية ..... | ..... | ..... |
| ولاية ..... | ..... | ..... |
| إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي / لـ /: / أو وزير السكن والعمران والمدينة : | | |
| نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ | | |
| من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) | | |
| السكان (ة) بـ | | |
| بخصوص أشغال | | |
| بمقتضى | | |
| وبمقتضى | | |
| وبمقتضى | | |
| وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، | | |
| وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ | | |
| يقرر ما يأتي : | | |
| المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز | | |
| المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية : | | |
| | | |
| المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي | | |
| | | |
| المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه. | | |
| المادة 5 : تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع | | |
| عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1). | | |
| المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد | | |
| انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة | | |
| جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال | | |
| المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى. | | |
| المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق. | | |
| المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز | | |
| الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار. | | |
| المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير. | | |
| المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية. | | |
| رئيس المجلس الشعبي البلدي / | | |
| الوالي / | | |
| وزير السكن والعمران والمدينة | | |

قائمة المراجع

أولاً- الكتب

- اقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري: أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط2، دار هومه، الجزائر، 2015.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث قرارات ومجلس الدولة، الطبعة 9، دار هومه، الجزائر، 2009.
- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، الجزائر، 2014.
- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها: دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دارالنشر لتوزيع، الجزائر، 2014.
- يعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم، عنابة، 2006.

ثانياً- الرسائل والمذكرات الجامعية

• رسائل دكتوراه

1. عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.
2. عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، دون سنة المناقشة.
3. منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2008.

• **مذكرات الماجستير**

1. بن لطرش منى، رخصة البناء، رسالة لنيل درجة ماجستير في القانون، كلية العلوم القانونية والادارية، جامعة قسنطينة، 1998.
2. خواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012.
3. زعاتري كريمة، رخصة البناء، مذكرة ماجستير، إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2008.
4. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
5. مجاجي منصور، النظام القانوني للتخصيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع: القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعيد دحلب، البلدية، 2001.

• **مذكرات الماستر**

1. العلياوي إيمان، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة ماستر، تخصص: القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2013.
2. قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعتها، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر، تخصص: قانون اداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015.

ثالثا-المقالات

1. طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحددة كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدية الثانية، العدد السابع، ديسمبر 2015.

2. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد التاسع، الجزائر، جويلية 2005.

رابعا- النصوص القانونية

• النصوص التشريعي

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

• أمر 66-154 مؤرخ في 8 يونيو 1966 يتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج.ر عدد 47 الصادر في 1966 (مغى).

• أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/06/2005، ج.ر عدد 44 الصادر في 2005 .

1. قانون رقم 82-02 مؤرخ في 06/02/1982، يتعلق برخصة البناء، رخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، ج.ر عدد 06، لسنة 1982 (ملغى).

2. أمر 85-01، مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحسابيها، ج.ر عدد 34، لسنة 1985 (ملغى).

3. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49 لسنة 1990 معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، ج.ر عدد 55 صادر بتاريخ 27/09/1995.

4. قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52، صادر بتاريخ 02/12/1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-

- 05، المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 51، صادر في 2004/08/15.
5. قانون رقم 08-15 مؤرخ في 2008/07/20، يحدد قواعد مطابقة البناء واطمام انجازها، ج.ر عدد44، صادر بتاريخ 2008/08/03.
- **النصوص التنظيمية**
1. مرسوم تنفيذي رقم 85-211، مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء، ومرسوم رقم 85-212، مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، ج.ر عدد 34 لسنة 1985.
2. مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991 محدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر. عدد 26 الصادر في 31 ماي 1991، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير تسليمها، ج.ر. عدد07، صادر بتاريخ 12 فبراير 2015.
3. المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14/07/1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-241 المؤرخ في 22/07/2009، ج.ر عدد43.
4. مرسوم تنفيذي رقم 08-388، مؤرخ في 27/11/2008، يحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، ج ر عدد 69 لسنة 2008.
5. مرسوم تنفيذي رقم 08-389، مؤرخ في 27/11/2008، يتضمن إنشاء المفتشيات الجهوية للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، ج ر عدد 69 لسنة 2008.
6. مرسوم تنفيذي رقم 09-344، المؤرخ في 22/10/2009، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، ج.ر عدد 61 لسنة 2009.

• الإجتهد القضائي:

- قرار مجلس الدولة رقم 038284 المؤرخ في 2008/04/30 /مجلة مجلس الدولة، عدد 9، سنة 2009.

الفهرس

