



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم الحقوق

مذكرة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري بعنوان :

رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

إشراف الأستاذة : بن طيبة صونية

إعداد الطالب : ديفي عمار

لجنة المناقشة :

الصفة	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر أ	مراحي ريم
مشرفا ومقرا	أستاذ تعليم عالي	بن طيبة صونية
مناقشا و ممتحنا	أستاذ محاضر أ	بخوش إلهام

السنة الجامعية: 2023/2022 .



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري بعنوان :

رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

إشراف الأساتذة : بن طيبة صونية

إعداد الطالب : ديفي عمار

لجنة المناقشة :

الصفة	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر أ	مراحي ريم
مشرفا ومقررا	أستاذ تعليم عالي	بن طيبة صونية
مناقشا و ممتحنا	أستاذ محاضر أ	بخوش إلهام

السنة الجامعية: 2023/2022 .

الكلية لا تتحمل
المسؤولية لما يرد
على هذه المذكرة
من أراء .

شكر و عرفان

إن واجب العرفان بالجميل يدفعني أن أتقدم بشكري الجزيل للأستاذة الفاضلة بن طيبة صونية التي تفضلت بالإشراف علي من خلال متابعة هذا العمل المتواضع في مختلف مراحلها .

و أشكر كذلك أعضاء لجنة المناقشة المكونة من الأستاذة " مراحى ريم " و الأستاذة " بخوش إلهام " لقبولهم مناقشة هذه الدراسة كل بإسمه .

و أتقدم أيضا بكل عبارات التقدير و الإحترام لكل الطاقم الإدارى و الأساتذة الكرام لكلية الحقوق و العلوم السياسية بوجه الخصوص لمساهماتهم فى إثراء رصيدي القانونى و إيصالى إلى هذه المرحلة الأكاديمية .

إهداء

أهدي ثمرة عملي المتواضع

إلى من كلله الله بالهيبة و الوقار ، إلى من زرع في نفسي كل معاني الكرم و العطاء ، إلى من كلت أنامله و واجه الحياة بمصاعبها ليمهد لنا طريق العلم و الحياة .

(أبي الغالي)

إلى من جعل الإله الجنة تحت قدميها ، إلى من ناضلت و واجهت المصاعب بقلبها الطيب الذي لا يحمل حقدا ، و لم تكن تتجاوز أمنية حياتها سوى تحقيق أولادها للنجاح و الأفراح المتواصلة بين أبناء جيلهم .

(أمي الحبيبة)

إلى إخوتي كل بإسمه ، إلى كل أحبابي و أصدقائي ، إلى كل من يعرفني من قريب أو من بعيد

قائمة المختصرات

الجريدة الرسمية	ج ر
العدد	ع
المجلد	م
قانون الإجراءات المدنية و الإدارية	ق إ م إ
دون طبعة	د ط
الصفحة	ص

مقدمة

مقدمة :

عملت العديد من التشريعات الدولية و من بينهم التشريع الجزائري على وضع قيود على مجموعة من الحقوق من أجل الحفاظ على النظام العام و الأداب العامة ، وكذا حماية لحق الغير حسن النية وأيضا لتحقيق أبعاد أخرى متعلقة بأصل الحق ذاته ، وفي إطار ضمان حقوق الأشخاص وحمايتهم فإن الحق في البناء هو حق مكفول ومحمي دوليا بصفة عامة ، و على المستوى المحلي بالأخص بحيث يعتبر القيام بأعمال التشييد والبناء من الحقوق التي يتمتع بها الشخص الذي يثبت صفته القانونية على العين المملوكة سواء كان مالكا أو صاحباً لحق إمتياز أو ... ، ولكن ضمن اشتراطات و قيود يحددها القانون ، وفي هذا الصدد اشترط المشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى الترخيص بالبناء كعملية أو إجراء مسبق للقيام بأي أعمال أو نشاط عمراني من شأنه أن يغير من طبيعة العقار من خلال وضع قواعد قانونية موضوعية لضمان جمالية النظام العمراني و تناسقه لا سيما في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على غرار المناطق الأخرى .

و تشكل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية جزءا هاما من مكونات العقار السياحي حسب التنظيمات و القوانين المنظمة له ، و حمايتها أضحي مطلباً مهما يلزم على التشريع أن يسعى لإحاطتها بمجموعة من الإجراءات الخاصة و الامتيازات في مختلف الأعمال القانونية المتعلقة بهذا النوع من المناطق نظرا لكونها مناطق ذات ميزة خاصة ولتأثيرها على الجانب السياحي وتحقيق التنمية المستدامة في مجال السياحة ، وصولاً إلى تأثيرها على الإقتصاد الوطني للدول .

وفي إطار المحافظة على الأبعاد السياحية و الجمالية و التمكين من استثمارها وتسهيل الإجراءات في ذات السياق، لا بد للتشريعات أن تميز رخصة البناء في مثل هكذا مناطق عن الترخيص بالبناء في المناطق الأخرى ، وقد سار المشرع الجزائري في هذا المنحى

بحيث ميز رخصة البناء في مناطق التوسع والمواقع السياحية لعدة أسباب و دوافع عن رخصة البناء في مناطق أخرى .

و يكتسي موضوع رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية أهمية بالغة من الناحية العلمية ، ذلك لكونه دراسة أكاديمية قانونية من المهم البحث فيها كونها تكاد تحتل أو تتمتع بمكانة جد هامة كونها دراسة تجمع بين الفن المعماري أو الدراسات المعمارية و الإطار القانوني لها و المتمثل دوره في تنظيم و حماية تلك الدراسات ، وأيضا فإن هذا الموضوع يعتبر من أحد موضوعات القانون العقاري الذي يتميز بقيمة علمية و نظرية ممتازة ، و في ذات السياق يجدر الذكر أنه لم يعطى هذا الموضوع نصيبه الكافي من الاهتمام و البحث و الدراسة ، خصوصا عندما يتعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية رغم أهميتها و ارتباطها بالاستثمار السياحي ، وكذا الجانب الاقتصادي و تنمية السياحة في الدول .

أما بالنسبة لـ الأهمية العملية فيعتبر الموضوع محل الدراسة من بين أهم مواضيع الساعة في الواقع العملي و ذلك كونه محل اهتمام سواء على المستوى التشريعي أو الإداري ، و أيضا تمكن هذه الدراسة في حل العديد من الإشكالات العملية و كذا توضيح الرؤية لدى القضاء في المجال الإجرائي لمنح رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، بالإضافة لإمكانية مساهمتها بشكل غير مباشر في تحقيق التطلعات التي تسعى لها الجزائر في إطار تقوية العامل السياحي للدولة من خلال الإستثمار وتسهيل كل إجراءاته و من بينها عند القيام بأعمال التشييد و البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، و صولا إلى أن التمكن من التنظيم الجيد لمجال العمران و كذا ضمان حماية مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية من خلال وضع إجراءات خاصة بها يؤثر على تطور الدول في مختلف المجالات .

إن إختيارنا لهذا الموضوع راجع لعدة دوافع شخصية و أخرى موضوعية ، تتمثل الأسباب الذاتية بداية في ميولنا لدراسة هذا الموضوع لقلّة الدراسات القانونية بشأنه

وهذا عندما يتعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، و أيضا رغبتنا في معرفة السبب و الدافع من خضوع مواقع التوسع السياحي و المواقع السياحية في مجال رخصة بالبناء لإجراءات خاصة تميزها عن غيرها من الرخص .

أما بالنسبة لـ **الأسباب الموضوعية** في خصوصية مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية كونها تشكل جزءا مهما من العقار السياحي ، و مراعاة لنقص الوعي السياحي و في إطار تكريس الحماية لمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية من التشوه الذي ينعكس على الصورة الجمالية و ذلك بسبب خرق القواعد القانونية و الإجراءات العملية المتعلقة برخصة البناء في مثل هكذا مناطق ، و أيضا كمحاولة لإيجاد مقاربة بين القانون و الواقع العملي في إطار منح رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، و كون هذه الدراسة تتعلق بحق من أسمى الحقوق ألا و هو حق الملكية الذي يضمن حق القيام بأعمال التشييد و البناء وفق لقيود معينة وضعها المشرع وصولا إلى أنه يمتد تأثير القيام بأعمال التشييد و البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية إلى جميع نواحي الحياة كالبيئة و الأمن.

و مما لا شك فيه فإن المشرع الجزائري كغيره من التشريعات وضع قيودا و اشتراطات في إطار منح رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و على هذا الأساس يمكننا طرح الإشكالية التالية : **كيف عالج المشرع الجزائري أحكام الترخيص بالبناء إذا تعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ؟ و ما هي المنازعات المتعلقة بها ؟** .

للإجابة على هذه الإشكالية انتهجنا **المنهج الوصفي** من خلال تقديم دراسة وصفية عن الترخيص السابق لعلمية البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، و ذلك من خلال جمع المعلومات المتعلقة بالموضوع ، و وصفها و محاولة تفسيرها للوصول إلى حل للإشكالية المطروحة ، و **المنهج التحليلي** وذلك من خلال تحليل

مختلف النصوص التشريعية و التنظيمية ، و مناقشة مدى فعاليتها في تنظيم التهيئة العمرانية و السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية وكذا الجهات المكلفة بتنفيذها .

و **نهدف** من خلال هذه الدراسة إلى تحديد مفهوم كل من رخصة البناء و كذا مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و ذلك لإعطاء صورة أولية عن الموضوع ، ثم تحديد الإجراءات العامة لرخصة البناء و كذا الإجراءات الخاصة التي تخضع لها هذه رخصة البناء عندما تكون في مثل هذه المواقع ، وصولاً إلى تحديد المنازعات الحاصلة بشأنها من خلال تحديد الاختصاص و الدعاوى التي ترفع في هذا الصدد .

ولقد تعددت الدراسات السابقة المتعلقة برخصة البناء و المتمثلة في أطروحات دكتوراه و كذا رسائل الماجستير ، و من بين تلك الدراسات مذكرة لنيل شهادة الماجستير في تخصص إدارة و مالية للباحث محمد سبتي تحت عنوان " رخصة البناء في القانون الجزائري " ، و قد كانت عبارة عن دراسة عامة لرخصة البناء و لكن سيتم التطرق من خلال هذه الدراسة لرخصة البناء عندما تكون أعمال التشييد و البناء المراد القيام بها في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية بصفة خاصة ، وصولاً إلى دراسة الجانب المتعلق بالمنازعات التي تحدثها هذه الرخصة في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، بالتالي ستكون الدراسة متخصصة بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية لما تكتسيه من مميزات و خصوصية مقارنة بغيرها من المناطق .

و من بين **الصعوبات** التي واجهتنا في إعداد هذا البحث قلة المراجع المتخصصة و الخاصة بموضوع الدراسة

وفي إطار الإجابة على الإشكالية تم اعتماد **التقسيم الثنائي** للخطة و ذلك بتقسيمها لفصلين ، بحيث تناول الفصل الأول الإطار المفاهيمي لرخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، المكون من مبحثين المبحث الأول " مفهوم رخصة البناء " ، و المبحث الثاني منه تم تخصيصه " لمفهوم مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية " ، و أما الفصل الثاني المتمثل في الإطار الإجرائي لرخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و كذا المنازعات الخاصة بها ، تناول المبحث الأول منه " إجراءات الحصول على رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية " ، و المبحث الثاني منه تم تحديد من خلاله " منازعات رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية " .

الفصل

الأول

الاطار المفاهيمي لرخصة البناء في مناطق
التوسع السياحي و المواقع السياحي

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لرخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

إن دراسة منح رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية يتطلب منا بداية التطرق إلى مفهوم كل من رخصة البناء كونها ترخيص إداري مسبق في إطار القيام بأشغال التشييد و البناء من خلال تحديد تعريفها و الخصائص التي تميزها عن غيرها من الرخص وصولا إلى نطاقها و مجالها **كمبحث أول** ، و أيضا تحديد مفهوم مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية من خلال وضع تعريف مناسب لها و يسوقنا ذلك إلى تحديد خصائص هذا النوع من المناطق ، و لا بد أن نقف عند مشتملاتها و أيضا معرفة مما تتشكل أو ما تحويه من أنواع الملكيات ، و أخيرا كيفية تحديد مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و هذا ما سندرسه من خلال **" المبحث الثاني "** .

المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء

كقيد على حق الملكية بشكل عام و من أجل ضمان احترام القواعد الخاصة بالبناء وتحقيق الابعاد الجمالية و البيئية و غيرها و في اطار تجسيدها في النسيج العمراني لمنطقة ما وأيضا بغية تنظيم الحركة العمرانية ، فإن رخصة البناء تعتبر الوسيلة الفعالة و الأولى التي تحقق الغرض سواء البيئي او الجمالي أو القانوني و ذلك كونها تساهم في منع لأي تجاوزات من تعسف في حق الملكية ... الخ ، و حتى ما يترتب عليها من ضمان احترام لحقوق الغير اذا سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى تعريف رخصة البناء و كذا تبيان خصائصها (المطلب الاول) ، وصولا إلى تحديد طبيعتها القانونية (المطلب الثاني) من ثم الوقوف عند نطاق أو مجال تطبيقها (المطلب الثالث) .

المطلب الأول : تعريف رخصة البناء و خصائصها

ان تعريف رخصة البناء يشكل مرحلة هامة لا بد منا التطرق اليها و من خلاله يمكننا استخلاص خصائصها .

الفرع الأول : تعريف رخصة البناء

قبل التطرق إلى التعريف الإصطلاحي لرخصة البناء لا بد لنا بداية الوقوف عند معناه اللغوي لنعرف الأصل اللغوي للكلمة و تكييفه مع المعنى الاصطلاحي القانوني لها .

اولا : التعريف اللغوي :

أ - الرخصة :

(ترخيص [مفرد]: ج تراخيص (لغير المصدر): 1- مصدر رَخَّصَ/ رَخَّصَ في. 2- إذنٌ لممارسة عمل أو لحمل سلاح "ترخيص بالدخول- ترخيص قانوني- حصل على ترخيص بالبناء".¹)

ب - البناء :

(ما بُني كالدُّور ونحوها، بناية، عمارة "وعدت الحكومة بإنشاء عدد من الأبنية- {الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ الْأَرْضَ قَرَارًا وَالسَّمَاءَ بِنَاءً} " ، بناء مشترك : بناية كبيرة تشييدها جماعة من النَّاسِ ويخصصونها للعائلات ذات الدَّخْل الزهيد .²)

1 أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، ط1، دار عالم الكتاب، القاهرة، 2008، ص874 .

2 أحمد مختار عمر، المرجع نفسه، ص251.

ثانيا: التعريف الاصطلاحي:

بعد التطرق إلى المعنى اللغوي لرخصة البناء لا بد لنا من البحث في تعريفها الإصطلاحي من عدة أوجه و باعتماد عدة معايير سواء كانت تشريعية بالرجوع إلى النصوص القانونية في هذا الصدد أو قضائية و ذلك من خلال الاعتماد على الاجتهادات القضائية ، وصولا إلى التعاريف الفقهية التي تعرف تباينا .

أ – التعريف القانوني لرخصة البناء

لم يعرف التشريع الجزائري رخصة البناء في قانون التهيئة و التعمير 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 ، و إنما اكتفى بنص المادة 52 في الفقرة الأولى منها التي نصت على ما يلي (تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتحديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ولانجاز جدار صلب لتدعيم أو التسييج).¹

و يجدر الذكر أيضا أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 ، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، قد نص في المادة 41 منه الفقرة الأولى : (يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل البنائة تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنائة والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم 90-29).²

ب – التعريف القضائي :

و حتى نكون ملمين بالتعاريف القضائية لرخصة البناء فلا بد لنا من الرجوع للأحكام والاجتهادات القضائية المختلفة اقليميا و نوعيا و التي قد تتضمن تعريفا لها .

أ - بالنسبة للقضاء الفرنسي :

(عرفها القضاء الفرنسي في حكم صادر عن محكمة تولوز في 7 فبراير سنة 1974 من حيث مفهومها العام و خصائصها و صفاتها الأساسية على أنها " ترخيص اداري و

1 المادة 52 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم الصادر ب ج.ر/ع 07 المؤرخة في 12 فبراير 2015 .

2 المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها المنشور ب ج.ر/ع 07 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015 .

إجراء من إجراءات الضبط الإداري ، و نعني الترخيص بعمل ، أي السماح بالقيام بعمل ، و ليست لها علاقة بحق الملكية أي انها لا تحمل حقا بالملكية ، و ليس لها أي أثر فيما يتعلق بملكية الأرض ، كما أنها ليست من الأشياء القابلة للبيع .¹

ب - بالنسبة للقضاء المصري

لم يغفل القضاء المصري كونه جهة قضائية بارزة عن وضع تعريف لرخصة البناء وذلك كان ضمن الحكم الصادر عنه في القضية رقم 1909 بتاريخ 18/01/1980 على أنها " صورة من نشاط الضبط الإداري ، و هو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق و تتسع حسبما تتطلبه القوانين و اللوائح المنظمة لها من قيود و اشتراطات . " ، و بذلك فهي تلك الوسيلة أو السلطة التي تفرضها الادارة في اطار الحفاظ على النظام العام بالدرجة الأولى كونها صورة من صور سلطات الضبط الاداري و هي سلطة تقديرية تمنح وفقا لعدة قيود و اشتراطات يتطلبها القانون .²

ثالثا : التعريف الفقهي لرخصة البناء

تباينت و اختلفت التعاريف الفقهية لرخصة البناء و ذلك من حيث المعايير و الأسس المعتمدة في التعريف و نذكر فيما يلي مجموعة منها :

عرفها مصلح ممدوح الصرايرة في قوله : (رخصة البناء عبارة عن القرار الإداري الذي تمنح الإداري بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توفر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد التنظيم فيه .)³

وصولا إلى من عرفها على أنها : (القرار الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران .)⁴

و تم تعريفها أيضا : (أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به و ذكر مواصفاته ، و بيان الغرض منه ، سكني أو خدماتي أو تجاري ، و تستخدمها

1 عبد الرحمن عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 ، 2007 ص 591 و 592 .

2 أنظر : عزوي عبد الرحمن ، المرجع نفسه ، ص 595.

3 مصلح ممدوح الصرايرة، النظام القانوني لرخصة البناء -دراسة مقارنة بين التشريع الفرنسي التشريع الجزائري (مجلة الحقوق، العدد 04، المجلد 25، الكويت، 2004، ص 297 .

4 الزين عزوي ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري) ، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 8، بسكرة - الجزائر ، 2005، ص 4.

سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقاية كل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات و الحقوق الفردية و حماية المصالح العامة و الخاصة .¹

و تعرف أيضا على أنها : (وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبا الحق في إنجاز مشروعه ، بعدما تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير و البيئة ، و هكذا تكون هذه الرخصة قيد على حق البناء الذي يتمتع به المالك .)²

كما عرفت أيضا بأنها " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي ، في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى و لو كان عبارة عن جدار سائد أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي ، أو تعلية أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة للمصالح التقنية لمديرية البناء و التعمير ، بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية ."³

كما عرفت بأنها " تصرف إداري إنفرادي غايته الأصلية أن تثبت الإدارة من أن مشروع أو أشغال البناء موضوع طلب رخصة البناء لا يخالف الأحكام القانونية والأنظمة الموضوعية للبناء و التعمير . " ⁴

و أيضا عرفت بأنها " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية و التنظيمية في مجال العمران ."⁵

و في ذات السياق هناك من عرفها بأنها " رخصة إدارية وجوبية تمنحها السلطة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم المتعلقة بالبناء و التعمير المختصة إقليميا ، و هي بمثابة تصريح من السلطة المذكورة و الواقع بدائرة اختصاصها مشروع البناء المراد تشييده ."⁶

1 منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة البليدة، 2008، ص22.

2 منصوري نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، د ط دار الهدى، عين مليلة - الجزائر -، 2010، ص 39 .

3 زيدان بورويس، (علاقة التوثيق بالنشاط العمراني)، مجلة الموثق، عدد 10، سنة 2000، ص11 .

4 محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة و مالية، جامعة الجزائر ، 2003، ص08 .

5 سمية بونويوة و مختار بوعبد الله، حق الملكية في ظل النظام القانوني لرخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير جامعة أم البواقي، 2008، ص17.

6 سمية بونويوة و مختار بوعبد الله ، المرجع نفسه ، ص 17 و 18 .

و مهما تعددت التعاريف تعد رخصة البناء " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا كان أو معنويا لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران ."¹

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء

1 - رخصة البناء قرار اداري ذو طابع قانوني استباقي عملي

(و هذا يعني أن الطبيعة القانونية لرخصة البناء تكيف على أنها قرار إداري و منه يمكن القول أنها قرار صادر عن هيئة إدارية مختصة محددة بموجب القانون ، وصولا إلى أنها إجراء استباقي و ذلك بما أن طالب الترخيص بالبناء يقوم به قبل تنفيذ أو مباشرة الاشغال موضوع الطلب و ذلك كونها حصرا و بصفة مطلقة لا يتم تسليمها لشخص مجهول ، و أيضا يأخذ هذا القرار الإداري حكم الإلغاء فلا يرتب أثرا و لا يعتد به في حالة عدم تنفيذها عمليا و ذلك خلال المدة المحددة قانونا .)²

إذا فإن رخصة البناء هي عمل ذو طابع قانوني انفرادي يصدر عن جهة إدارية مختصة وفقا لإجراءات قانونية محددة و هي حصرا تصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية المخول لها و هي " رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي ، الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير ."³

2 - رخصة البناء ترتب للمستفيد الحق في القيام بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

من خلال استقراء المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و كذا المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، فإن رخصة البناء تعد و بصفة إلزامية من المتطلبات الواجب توافرها في إطار تشييد البنايات باختلافها من حيث الاستعمال ، و كذلك من أجل تمديد البنايات القائمة ، والغرض

1 الزين عزري،(إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري) ، مجلة المفكر ،بسكرة-الجزائر-، 3ع، 2008 ، ص 07 .

2 خير الدين بن مشرشن،(مميزات رخصة البناء و أسس استصدارها في القانون الجزائري)،مجلة تشريعات التعمير و البناء،4ع،تيارت-الجزائر-،2017،ص215 .

3 أنظر:جمال دوبي بونوة،(الأحكام القانونية و التنظيمية لرخصة البناء و رخصة التجزئة في تشريعات التعمير و البناء الجزائري)،مجلة التعمير و البناء،العدد4،المجلد2،الجزائر،2018،ص53.

من استحداث هذه الرخصة ليس إلغاء حق البناء و إنما احاطته بقيود و ذلك لتجسيد مبدأ حماية و ضمان حقوق الغير وصولاً إلى احترام القواعد.¹

3 - رخصة البناء هي رخصة ضبط

(و يقصد بهذه الخاصية ضبط السلطة الإدارية المختصة الرقابة المسبقة بمعنى أن يكون قرار رخصة البناء قراراً قلياً وهذا ما نصت عليه المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 69/66 التي اشترطت قبل البدء في بناء بناية جديدة أو تحويل لبناية الحصول على رخصة البناء).²

4 - رخصة البناء مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بحق الملكية العقارية

(إن الحق في البناء يرتبط ارتباطاً موضوعياً بحق الملكية العقارية بالدرجة الأولى ، لكن لا يتم استعمال هذا الحق الا من خلال استصدار رخصة البناء و ذلك طبقاً للمادة 50 من القانون رقم 90-29.³ غير أن حرية البناء مقيدة في ظل الدولة الحديثة بضرورة حماية الصالح العام و النظام العام العمراني ، و ركائزه ، فمضمون حركة البناء يفرض على السلطة الإدارية الموازنة بين البناء كحق مضمون و النظام العام العمراني الذي يستلزم بالدرجة الأولى المحافظة على التنسيق العام في البناء و المظهر الجمالي للمدينة).⁴

5 – رخصة البناء صادرة عن مرفق عام

إن مصدر القرارات الإدارية بصفة عامة ، مرفق عام سواء كان جهازاً أو هيكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العمومية أي الأجهزة و التنظيمات القائمة في إطار السلطة التنفيذية و هو الحال ذاته بالنسبة لرخصة البناء إذ أنها تصدر عن سلطة إدارية سواء كانت مركزية أو لا مركزية.⁵

1 أنظر: محي الدين بربيع، (رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية)، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، وهران، 2021، ص 1112.

2 جمال دوبي بونوة، المقال السابق، ص 53.

3 خير الدين بن مشرنن، المقال السابق، ص 219.

4 خير الدين بن مشرنن، المقال السابق، ص 219 .

5 محمد الصغير بعلي، (تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري)، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية، العدد 01، تبسة، 2007، ص 18 و 19 .

6 – رخصة البناء تصرف قانوني

رخصة البناء تصرف صادرا بقصد و إرادة ترتب أثر قانوني حيث تكون ذات طابع أي من شأنها أن ترتب أثرا أو أذى بذاتها حيث تنتج مجموعة من الحقوق و تنفيذي الالتزامات¹.

7 – رخصة البناء صادرة بإرادة منفردة

تصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة للإدارة المختصة ، طبقا لصلاحياتها القانونية ، حيث يشكل طلب المعني إلا سببا و باعثا على إصدارها ، و هكذا فإن إصدار رخصة البناء يتطلب و يستلزم توافر الأركان الشكلية و الموضوعية اللازمة لصحة أي قرار إداري و هي :

-السبب

- المحل

- الاختصاص

-الشكل و الاجراءات

-الهدف أو الغاية².

تهدف القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء من خلال الأركان التي تقوم عليها إلى ضمان توازن بين :

-المصلحة العامة : باحترام قانون العمران و الحفاظ على مقتضياته من جهة،

-المصلحة الخاصة : من حيث تلبية احتياجات الأفراد و المؤسسات في

مجالات السكن و التجارة و الصناعة و غيرها ، المترتبة على حق الملكية³.

المطلب الثاني : نطاق تطبيق رخصة البناء

رخصة البناء باعتبارها قرارا إداريا صادر عن سلطة إدارية تصدر او تمنح لغرض إقامة مباني جديدة أو إجراء تغيير على مباني قائمة فإننا نتناول نطاقها من خلال هذا

¹ محمد الصغير بعلي ، المقال نفسه ، ص 18 .

² محمد الصغير بعلي ،المقال نفسه،ص19.

³ محمد الصغير بعلي ،المقال نفسه،ص19.

التقسيم الفرع الأول نتناول فيه النطاق الشخصي لرخصة البناء وصولا النطاق الموضوعي لرخصة البناء (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : النطاق الشخصي لرخصة البناء

و نقصد بالنطاق الشخصي لرخصة البناء الأشخاص المخول لهم قانونا طلب الحصول على رخصة البناء أو الجهة المكلفة بإصدار رخصة البناء و منحها و ذلك أن القانون يلزم في عملية الحصول على رخصة البناء أن يصدر الترخيص بالبناء من الجهة المخول لها قانونا منحه بناءا على شروط و قيود أوردها القانون ، و أن يكون بموجب طلب ممن له صفة قانونية في حدود الأشخاص المسموح لهم قانونا.¹

أولا : صفة طالب رخصة البناء

لقد حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 الأشخاص المسموح لهم أو التي تتوفر فيهم الصفة القانونية المطلوبة في إطار طلب منح رخصة البناء بنصها " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة أرض أو البناية ، إن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم و التوقيع عليه . " ²

1 - المالك : و هو من يتمتع بحق " الملكية " و الذي عرفها المشرع الجزائري في المادة 674 من القانون المدني الجزائري هي " حق المتمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة " ³.

2 - الموكل : له الحق في طلب الحصول على رخصة البناء و ذلك بناءا على توكيل من طرف المالك طبقا لأحكام القانون في هذا الصدد .⁴

3 الحائز : للحائز الصفة القانونية لطلب رخصة البناء و ذلك بناءا على شهادة حيازة طبقا لأحكام القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

4 - المستأجر المرخص له قانونا: يمكن للمستأجر الحصول على رخصة البناء ، وذلك بعد الحصول على الموافقة الصريحة من المؤجر .

1 أنظر : موفق براهيمي ، (رخصة البناء و دورها في حماية البيئة الداخلية و الخارجية للمبنى) ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، ع 3 ، تيارت - الجزائر - ، 2017 ص 277

2 المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره .

3 المادة 674 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم الصادر في ج ر ع 78 بتاريخ 30 سبتمبر 1975 .

4 أنظر : براهيمي موفق ، المقال السابق ذكره ، ص 277

5- الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية :

يمكن لهذه الأخيرة طلب رخصة البناء و ذلك بتقديم نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.¹

غير انه و باستقراء مجموعة من القوانين الأخرى قد سمح المشرع الجزائري و في مواضع أخرى لعدة جهات و أشخاص أخرى إمكانية طلب الحصول على رخصة البناء و من بينهم

1 – المرقى العقاري

للمرقى العقاري الحق في طلب رخصة البناء وفقا لأحكام القانون 04-11 و يعتبر المرقى العقاري بالرجوع لهذا القانون في مادته الثالثة (3) بأنه " يعد مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل, أو تجديد أو إعادة هيكلة, أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات, أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها ."²

2 – المستفيد من عقد الامتياز

يمنح القانون للمستفيد من عقد الامتياز الحق في طلب الحصول على رخصة البناء بناء على المادة 11 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المتضمن شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بنصها : " يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء .."³

ثانيا : الجهة المخول لها اصدار رخصة البناء

لقد وزع المشرع الجزائري الاختصاص في منح رخصة البناء الى جهات متعددة مركزية و لا مركزية و ذلك مراعاة لعدة معايير فيما يخص طبيعة البناء و كذا أهميته من نواحي عدة محلية أو جهوية أو وطنية و قد حدد المشرع هذه الجهات و أيضا حصر الحالات

¹ موفق براهيمى ، المقال نفسه، ص 277 .

² المادة 3 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد

القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الصادر في ج ر ع 14 المؤرخة في 06 مارس 2011 .

³ المادة 11 من الأمر 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية المنشور ب ج ر ع 49 الصادرة بتاريخ في 3 سبتمبر 2005.

المخول لهم في منح رخصة البناء و تتمثل هذه الجهات في الوزير المكلف بالعمران والوالي و أيضا رئيس المجلس الشهي البلدي.¹

1 – رئيس المجلس الشعبي البلدي

تنص المادة 48 من القانون 15-19 على أنه " عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ، حيث يتم تحديد تشكيلته و كفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم ".

و قد أوضحت المادة أيضا في فقرتها الثانية أنه : " في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد ، في أجل ثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب . "

و قد حددت المادة ذاتها أجل الفصل في طلبات رخصة البناء بنصها " يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب . "

و أيضا أضافت في فقرتها الأخيرة أنه " يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي . " ²

2 - الوالي أو الوزير المكلف بالعمران

تنص المادة 49 من القانون ذاته على أنه : عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (7) نسخ ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق و ذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

1 خالد مخلوف و عتيقة بلجبل ،(السلطات المختصة بإصدار رخصة البناء و الاشكالات المثارة في تسليمها) ، مجلة الدراسات القانونية ، ع 1 ، المجلد 9 ، الجزائر ، 2023 ، ص 382 .

2 المادة 48 من القانون 15-19 السابق ذكره .

و قد حصرت أيضا المادة 49 اختصاصات الوالي و كذا الوزير المكلف بالعمران في إطار تسليم رخصة البناء بنصها: " يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.

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

يكون من اختصاص 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 الامتياز .

- المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة .

و في الفقرة الاخيرة من هذه المادة قد أوكلت الاختصاص في باقي الرخص لرئيس المجلس الشعبي البلدي ، بالتالي فإن كل ما تبقي من الرخص التي لا تدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فيعد منحها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي .¹

تنص في ذات السياق المادة 66 من القانون 90-29 على ما يلي : " تسلم رخصة التجزئة و رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هيكلها العمومية .

- منشآت الانتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية .

- اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد

44،45،46،48،49 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه .²

1 المادة 49 من القانون نفسه .

2 المادة 66 من القانون 90-29 السابق ذكره .

و تنص أيضا المادة 67 من ذات القانون على انه " تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ."¹

الفرع الثاني : النطاق الموضوعي لرخصة البناء

من حيث الموضوع فقد حددت المادة 52 من القانون 90-29 المعدل و المتمم المجال أو النطاق الموضوعي لرخصة البناء بنصها على أنه : " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج ."²

و أيضا من خلال نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-172 المعدل و المتمم و التي احوالت صراحة للمادة 52 السابق ذكرها لتفصيل أكثر ، حيث تنص على أنه : " يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49،52،55 من القانون 90-29 ."³

أولا : الأعمال الخاضعة لرخصة البناء

1 - تشييد مباني جديدة : " عرف الفقه تشييد المباني الجديدة بأنها الأعمال التي تتضمن إقامة منشآت ثابتة ، من أجل إقامة بناء أو منشأة أو حتى إنشاء هذه المنشأة بمواد هشة متى اندمجت في الأرض ، أو إقامة بناء قائم سابقا بشكل ثابت بغرض الاستقرار في مكانها حتى و لو كانت قابلة للنزع و النقل ."⁴

2 - تمديد البناية الموجودة : سواء كان أفقي أو عمودي .⁵

3 - تغيير بناء الحيطان الضخمة أو الواجهات ، تعلية الحيطان أو تغيير الواجهات المفضية على الساحات العمومية .

¹ المادة 67 من القانون نفسه .

² المادة 52 من القانون 90-29 السابق ذكره .

³ المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-172 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، المعدل و المتمم الصادر بـ ج.ر/ع 26 المؤرخة في 01 يونيو 1991 .

⁴ خديجة عماني و عبد القادر علاق ، (اليات الرقابة في مجال العمران- رخصة البناء نموذجاً) ، مجلة نظرة على القانون الاجتماعي، المجلد 10، الجزائر، عدد خاص 2021 ،ص 6 .

⁵ إن معنى تمديد البنايات حسب نص المادة 90-29 هو تمديد أفقي و ليس عمودي .

4 – إنجاز جدار صلب : " سواء كان بهدف التدعيم أو التسييج

و بالتالي فإن الإقبال على أي عمل من هذه الأعمال دون الحصول على رخصة البناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها مخالفة لأحكام القانون " 1.

ثانيا : الأعمال غير الخاضعة لرخصة البناء

بالرجوع لأحكام القانون فإنه تستثنى في بعض الحالات المحددة من مجال تطبيق " رخصة البناء ، اي يتم إجراء أي عمل من الأعمال المتعلقة و المرتبطة بالبناء سواء انشاء بناية جديدة أو تمديد أو إنجاز جدار صلب .. دون الخضوع لاستصدار قرار إداري أو رخصة تتيح لهم القيام بذلك العمل و إنما تخضع للرقابة عن طريق التصريح بالاشغال .
2"

حيث نصت المادة 53 من القانون 90-29 على ما يلي " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقتها مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء . " 3

و تنص أيضا المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 في فقرتها الثانية و الثالثة في ذات السياق على أنه " ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات . تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة ، عند الحاجة، بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران و الوزير أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني و يكتسي طابعا استراتيجيا أو خاص . " 4

الفرع الثالث : النطاق الزمني لرخصة البناء

تنص المادة 43 ف1 من القانون 91-176 على أنه : " يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب في غضون الأشهر الثلاثة الموالية لتاريخ إيداع الطلب و ذلك

1 أنظر : حسينة غواس ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2012، الجزائر، ص85.

2 أنظر : حسينة غواس ، المرجع نفسه ، ص 85

3 المادة 53 من القانون رقم 90-29 السابق ذكره .

4 المادة 01 من ق 15-19 السابق ذكره .

عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية و في غضون 4 أشهر في جميع الحالات الأخرى .¹

و في حالة سكوت الإدارة و عدم اصدار قرارها بمنح رخصة البناء في المدة القانونية السالفة الذكر يعتبر سكوتها قرارا ضمنيا يقضي برفض منح رخصة البناء² و هذا ما يمكن استنتاجه من نص المادة 63 من القانون 90-29 التي تنص على أن " يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له ."³

¹ المادة 43 من القانون 91-176 السابق ذكره.

² محمد الصغير بعلي ، المقال السابق، ص 30.

³ المادة 63 من القانون 90-29 السابق ذكره .

المبحث الثاني : مفهوم مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

إن مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية كغيرها من مكونات أو مشتقات العقار السياحي تمثل جزء هام لا يتجزأ عن تلك المكونات كونها تساهم و بشكل كبير جدا في التنمية السياحية و من خلال هذا المبحث سنحاول تحديد مفهوم كل من مناطق التوسع السياحي و كذا المواقع السياحية و ذلك بوقوفنا عند تعريف مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية كمطلب أول وصولا لتحديد مشتقات مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية في (المطلب الثاني) .

المطلب الاول : تعريف مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

إن مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية لا تقل أهمية عن غيرها من مكونات العقار السياحي و فيما يلي سنتطرق لتعريف كل منهما و تحديد مفهومهما العام و توجه المشرع الجزائري في هذا الصدد و من أجل تحديد تعريف دقيق و شامل لكل من مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية لا بد لنا بداية الوقوف عند تعريف لمناطق التوسع السياحي (الفرع الأول) و أيضا تعريف المواقع السياحية (الفرع الثاني) .

الفرع الاول : تعريف مناطق التوسع السياحي

بداية عرفها المشرع الجزائري في المرسوم رقم 66-75-75 الذي جاء تطبيقا للأمر 62-66 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية بمقتضى المادة الأولى منه التي تنص على أنه : " يمكن ان تعتبر من مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة من الأرض مساحة تتمتع بمميزات أو خصائص طبيعية أو ثقافية أو بشرية أو ملائمة للمنتزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الايراد السياحي . "1

أما القانون رقم 03-03 الذي ألغى الأمر 62-66 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية عرفها في المادة 02 ف 01 على أنها : " كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتمتع بصفات أو خصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة ، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ، و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية."2

1 المادة الأولى من المرسوم رقم 66-75-75 المؤرخ في 04 أفريل 1966 المتضمن تطبيق الأمر 62-66 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية الصادر في ج ر ع 28 المؤرخة في 08 أفريل 1966 .
2 المادة 02 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية الصادر في ج ر ع 11 المؤرخة في 19 فبراير 2003 .

وعليه فإن ما يمكن استخلاصه أن مناطق التوسع السياحي هي في الأصل عبارة عن " أراضي غير مبنية أو قابلة للبناء تحتوي على مميزات طبيعية، أي إمكانية تشييد عليها منشآت سياحية واستغلالها لتطوير أي نوع من أنواع السياحة التي تُدر مداخيل معتبرة، ومن ذلك المؤسسات الفندقية بجميع أنواعها، أو أقطاب السياحة للامتياز أو شواطئ أو مياه حموية ."¹

لقد أشارت المادة 03 من القانون 01/03 إلى مواصفات مناطق التوسع والمواقع " السياحية على أنها لا بد أن تتسم بخصوصيات تتمثل في شواطئ البحر والوديان والأنهار ، ومساحات خضراء وحدائق الحيوانات والتسلية والجبال ، والكهوف ، والمساحات والشوارع ذات الحركة البشرية والتجارية و الأزقة القديمة ، وسوق بيع المنتجات التقليدية ، والمعالم التاريخية والقصور و الأماكن الأثرية ، ومنطقتي الثلوج والرمال ، والصناعات التقليدية."²

و تعرف مناطق التوسع السياحي أيضا بأنها فضاء محمي مصنف ومحدد وفق نصوص قانونية يشتمل على مشاريع التجهيز الفندقية تخطيط يدخل ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمكلف بتوجيه واستقبال مشاريع التجهيزات الفندقية و السياحية ، كما تعرف بأنها محيط محدد لموقع مناسب للتنمية السياحية مرتبط بنشاطات أخرى تعتبر مكملة ومناسبة له .³

كما تم تحديد مناطق التوسع السياحي بواسطة المرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 5 " نوفمبر 1988 المعدل والمتمم ، المتضمن التصريح عن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، حيث يُعد هذا المرسوم مرجع في التحديد الدقيق لهذه المناطق بوصفها محيط يكرس موقع قابل لتنمية الأنشطة السياحية والترفيهية ، وفي مداخلة له تطرق مدير تشجيع الاستثمار وتهيئة مواقع التوسع السياحي بوزارة السياحة والصناعة التقليدية السيد عبد الحميد ترقيني إلى ضرورة تشجيع الإستثمار بالنظر للموروث السياحي المتنوع الذي تزخر به الجزائر، مشيرا إلى توفر 225 موقع للتوسع السياحي و 282 منبع حيوي وأزيد من 608 شاطئ يمتد ساحله على أزيد من 1600 كلم."⁴

1 جلول بن سديرة، (العقار السياحي في الجزائر)، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، ع1، الجزائر، 2016، ص 134.

2 حياة كحيل، (اليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار)، مجلة حوليات، ع 30، م 1، ج 1، الجزائر، 2016، ص133.

3 محمد بوخريص و مصطفى بوبكر، (أهمية مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية في تشجيع الاستثمار)، مجلة دفاتر السياسة و القانون، ع1، م12، البلدية، 2020، ص 129 .

4 محمد بوخريص و مصطفى بوبكر ، المقال نفسه ، ص129 .

و نستنتج من خلال ما سبق أن مناطق التوسع السياحي هي كل منطقة أو مكان سواء كانت من الأملاك الوطنية العمومية أو الأملاك الوطنية الخاصة يتمتع بصفات و مميزات سواء كانت ذو طابع طبيعي أو ثقافي أو بشري أو ابداعي ، يكتسي أهمية سياحية ، مؤهلة للاستغلال في إطار اساليب الاقتناء القانونية و ذلك لتنمية السياحية ذات المردودية.

الفرع الثاني : تعريف المواقع السياحية

بداية كانت تسمى المواقع السياحية ضمن المرسوم رقم 66-75 بالأماكن السياحية في المادة 04 التي نصت على : " يمكن ان يعتبر الاماكن السياحية كل منظر طبيعي أو مكان ذو جاذبية سياحية بمنظره الخلاب أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائص الطبيعية أو البناءات التي شيدت و بما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية او اسطورية أو ثقافية بحيث يجب صيانتها و استثمار ندرته ، كالمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان."¹

أما في ظل القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية فقد عرف المواقع السياحية على أنها : " كل كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره ، الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصائص طبيعية أو البناءات التي شيدت عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية او اسطورية أو ثقافية و الذي يجب تثمين أصالته و المحافظة عليه من التلف و الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان."²

و منه فإن تعريف المواقع السياحية في القانون رقم 03-03 لا يختلف عن الوصف المذكور في المرسوم رقم 75-66 تماما ، إلا في التسمية فقد جاء هذا الأخير بمصطلح الاماكن السياحية على عكس القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية الذي سماها بالمواقع السياحية.

والمواقع السياحية من خلال ما هو وارد في القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، نجد أنها تشمل في العادة على الأماكن والآثار التاريخية العقارية، والتي يقصد بها جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص والمنقولة، الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها، المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين، والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن

1 المادة 04 من المرسوم 75-66 السابق ذكره .

2 المادة من القانون 03-03 السابق ذكره .

مختلف الحضارات المتعاقبة، بالإضافة إلى الممتلكات الثقافية غير المادية الناتجة عن تفاعلات اجتماعية وإبداعات الأفراد والجماعات عبر العصور.¹

المطلب الثاني : خصائص مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و مشتملاتها
باعتبار أن مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية من أهم مكونات العقار السياحي فإن ذلك يقتضي تمتعها بخصائص تؤهلها لتكتسي هذه المكانة .

الفرع الأول: خصائص مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

1 – الجوانب الطبيعية:

و هي التي تكون من صنع الخالق عز و جل ، كالمناظر الطبيعية الساحرة من جو لطيف و مياة عذبة ، الجبال و الغابات ، السهول و الأنهار ، البحار و البحيرات ، النباتات و الأحجار ..² و يمكن تحديدها فيما يلي :

أ – الموقع :

" تقع الجزائر شمال القارة الافريقية و هي تتوسط بلاد المغرب العربي الكبير، يحدها من الشمال البحر الأبيض المتوسط، و من الشرق تونس و ليبيا ، و من الغرب المغرب الأقصى و موريتانيا و من الجنوب النيجر و مالي . " ³

ب- المناخ :

تتميز الجزائر من شمالها إلى جنوبها بثلاثة أنواع من المناخ :

"-مناخ متوسطي على السواحل الممتدة من الشرق إلى الغرب و درجة الحرارة متوسطة عموما في هذه المناطق من شهر أكتوبر إلى أبريل و تقارب 18 درجة ، أما في شهر جويلية و أوت فتصل إلى أكثر من 30 درجة و يكون الجو حارا و رطبا .

-مناخ شبه قاري في مناطق الهضاب العليا و يتميز بموسم طويل بارد و رطب في الفترة الممتدة من أكتوبر إلى ماي و تصل درجة الحرارة أحيانا إلى 5 درجات أو أقل في بعض المناطق أما باقي أشهر السنة فتتميز بحرارة جافة و تصل إلى أكثر من 30 درجة .

1 جلول بن سديرة،المقال السابق ، ص138.

2 جلول بن سديرة ، المقال نفسه،ص131.

3 محمد بوخريص و مصطفى بوبكر ، المقال السابق ، ص 130 .

-مناخ صحراوي في مناطق الجنوب و الواحات و يتميز بموسم طويل حار من شهر ماي الى سبتمبر حيث تصل درجة الحرارة أحيانا الى أكثر من 40 درجة أما باقي الأشهر فتتميز بمناخ متوسطي و دافئ .¹

ج – الطوبوغرافيا :

و تؤثر الخريطة الطوبوغرافية لمنطقة معينة في اختيار الأماكن المناسبة لعناصر المشروع السياحي، و هي تتمثل في طبيعة و نوع الأرض (جبال ، هضاب ، وديان ، صحراء) ، و طبيعة التربة و شواطئ صخرية أو رملية ، و ظاهرة المد و الجزر .²

د – البيئة

توفر البيئة الأساس الحقيقي للنشاطات السياحية، و هي تشمل الاطار الخارجي الذي يضم جميع العناصر الطبيعية و البيولوجية الحضارية و التاريخية ، تمثل الوسط الذي يعيش فيه الانسان مع محيطه في تكامل و تجانس و انسجام و توازن يساعد على استمرار الحياة و بقائها .³

2- الجوانب غير الطبيعية :

و هي عبارة عن تلك المعالم الاصطناعية المنجزة من قبل الانسان و المهياة و الجاهزة لإستقبال السياح،كالمدن الحضارية ، مدن الملاهي ، الفنادق و المطاعم ، و كذا الأماكن الدينية ، حيث تلعب كل هذه الأماكن دورا في جذب السياح.⁴

كذلك هناك الجوانب التاريخية و الثقافية التي تزخر بها الجزائر ، و من أهمها نجد المعالم المصنفة من طرف منظمة اليونسكو و المتمثلة في :

-تيمقاد و تم إنشائها من طرف الإمبراطور ترجان و هي تقع بولاية باتنة .

-تيبازة و هي من المدن الرومانية العتيقة .

-جميلة و تقع في ولاية سطيف و هي من أقدم المدن الرومانية .

-الطاسيلي و تحتوي على أكثر من 15000 لوحة تعكس تحولات المناخ و هجرة الحيوانات و تطور الحياة البشرية في الصحراء خلال 6000 سنة قبل الميلاد .

1 محمد بوخريص و مصطفى بوبكر، المقال السابق،ص131 .

2 جلول بن سديرة،المقال نفسه،ص131 و 132 .

3 جلول بن سديرة،المقال نفسه،ص132 .

4 جلول بن سديرة ،المقال نفسه،ص132 .

-قلعة بني حماد و تقع بولاية المسيلة و هي من المدن الإسلامية و كانت عاصمة للدولة الحمادية .

-قصر ميزاب، أنشئه الإيباضيين .

-القصبة و توجد بالجزائر العاصمة و هي مدينة إسلامية .¹

الفرع الثاني : مشتملات مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

إن مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية تشكل عنصرا او مكونا هاما من مكونات العقار السياحي لما لها من مشتملات تجعلها ذو خصوصية و هذا ما سنوضحه في الفرع الثاني :

أولا : مشتملات مناطق التوسع السياحي :

1-المؤسسات الفندقية

و تعرف المؤسسة الفندقية استنادا للمرسوم 19-158 في المادة 1/2 منه التي تنص على أنه : يقصد بمؤسسة فندقية في مفهوم هذا المرسوم ، كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين أو مقيمين دون أن يتخذوها سكنا لهم ، و تقدم لهم أساسا خدمات الإقامة مصحوبة بالخدمات المرتبطة بها .²

و توضح المادة 3 من نفس المرسوم مشتملات المؤسسات الفندقية بنصها على ما يلي :

- الفندق

- المركبات السياحية أو قرى العطل

- شقق الفنادق أو الإقامات الفندقية

- الموتيلات أو نزل الطريق

- المخيمات السياحية .³

¹ محمد بوخريص و مصطفى بوبكر ، المقال نفسه ،ص132 .

² المادة 02 من المرسوم رقم 19-158 المؤرخ في 24 شعبان 1440 الموافق لـ 30 أبريل 2019 يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد شروط و كفاءات استغلالها و تصنيفها و اعتماد مسيريتها المنشور بـ ج ر ع 33 الصادرة بـ 19 ماي 2019 .

³ المادة 3 من المرسوم نفسه .

أ - **الفندق** : هو مؤسسة توفر ، للتأجير ، وحدات للإيواء ، في شكل غرف و أجنحة عند الاقتضاء ، تقع في مبنى و/أو في هياكل أجنحة مفصلة¹.

ب - **المركب السياحي أو قرية العطل**

هو مؤسسة توفر للتأجير وحدات للإيواء ، منعزلة أو مجمعة ، تتواجد داخل فندق أو عدة فنادق ، أو داخل مجموعات شقق أو شاليهات ، أو بنغالوهات².

ج - **شقة فندق أو إقامة فندقية**

هي مؤسسة توفر ، للتأجير ، وحدات للإيواء ، في شكل شقق منعزلة أو مجمعة ، و مجهزة بمطبخ³.

د - **الموتيل أو نزل الطريق**

هو مؤسسة تقع بالقرب من محور طريق توفر للتأجير ، لزبائن مارين يتشكلون أساسا من مستعملي الطريق ، وحدات للإيواء في شكل غرف تقع في مبنى و/أو في هياكل أجنحة منفصلة⁴.

هـ - **المخيم السياحي**

هو مؤسسة للإيواء تقع ضمن مساحة مهياة و مغلقة و محروسة ، توفر ، للتأجير ، شاليهات أو بنغالوهات على شكل هياكل خفيفة أو أماكن موجهة لاستقبال الأشخاص القاصدين التخييم ، و تضم تجهيزات خفيفة ضرورية لاقامتهم⁵.

2- **الشواطئ**

يعرف الشاطئ وفقا للقانون 03-02 في المادة 3 من على أنه : شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية و الملحقات المتاخمة لها و التي تضبط حدودها بحكم موقعها و قابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات ، بغرض استغلالها السياحي⁶.

1 المادة 04 من المرسوم نفسه.

2 المادة 05 من المرسوم نفسه .

3 المادة 06 من المرسوم نفسه .

4 المادة 07 من المرسوم نفسه .

5 المادة 08 من المرسوم نفسه .

6 المادة 03 من القانون 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ المنشور ب ج ر ع 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003 .

3-الساحل

لم يعرف المشرع الجزائري الساحل و انما حدد مشتملاته ويظهر ذلك بشكل جلي في القانون رقم /29 90/ المؤرخ في /01/ 12 /1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في المادة 44 منه بنصها "يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريط من الأرض عرضه الأدنى ثمانمائة (800) متر على طول البحر ويشمل

كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة - من الشاطئ بسهل ساحلي .

- السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة (03) كيلو مترات .

- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل كما هو محدد أعلاه .

- كامل "المناطق الرطبة" وشواطئها على عرض ثلاثمائة (300) متر، بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه¹.

و أيضا طبقا للمادة 07 من القانون رقم /02 02/ المؤرخ في /05/ 02 /2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، حيث ذكر مشتملات الساحل بنص المادة 07 منه بأنه: "جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري، وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمانمائة متر على طول البحر وهو يضم

- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي.

- السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاثة كيلو مترات (3 كلم) ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر .

- كامل الأجمات الغابية .

- الأراضي ذات الوجهة الفلاحية .

- كامل المناطق الرطبة وشواطئها التي تقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر .

¹ المادة 44 من القانون 90-29 السابق ذكره .

- المواقع التي تضم مناظر طبيعية، أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا .¹

كما تضيف المادة 08 ف 2 من القانون رقم /02 02 السالف الذكر، أن في ذات السياق توضع مشتملات الساحل "وهو يشمل منطقة نوعية تكون موضوع تدابير حماية وتثمين، تدعى المنطقة الشاطئية وتضم: الشاطئ الطبيعي الجزر و الجزيرات، المياه البحرية الداخلية، سطح البحر الإقليمي و باطنه .²

4-اقطاب السياحة للإمتياز

(الأقطاب السياحية هي توليفة في فضاء جغرافي معين للقرى السياحية للإمتياز، مجهز بتجهيزات الإقامة، الترفيه والأنشطة السياحية و ذلك كله في إطار تعاون مع مشروع للتنمية الإقليمية السياحية و تستجيب الأقطاب السياحية لطلب السوق و تتمتع بالاستقلالية الكافية حتى تستطيع الإشعاع على المستوى الوطني والدولي .)³

5- المياه الحموية

عرف المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 / 02 \ 2007 الذي يحدد شروط و كفاءات منح امتياز و استعمال و استغلال المياه الحموية، المياه الحموية في المادة 02 من على أنها " مياه مجذوبة انطلاقا من نبع طبيعي أو بئر محفورة و التي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها و ثبات مميزاتها الطبيعية و مكوناتها الكيماوية . " و يدخل في ذات الإطار المفهوم الوارد في المادة 03 من المرسوم نفسه " تعد مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها و نقلها ، أن تكون لها خاصيات علاجية ، بمثابة مياه حموية و تخضع لأحكام هذا المرسوم .⁴

ثانيا : مشتملات المواقع السياحية

والمواقع السياحية من خلال ما هو وارد في القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، نجد أنها تشمل في العادة على الأماكن والآثار التاريخية العقارية، والتي يقصد بها جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص والمنقولة، الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها، المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين، والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن

1 المادة 07 من القانون 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل و تنميته المنشور ب ج ر ع 10 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2002 .

2 المادة 08 من القانون نفسه .

3 المادة 02 من المرسوم التنفيذي 07-69 المؤرخ في 19 فيفري 2007 الذي يحدد شروط و كفاءات منح امتياز و استعمال و استغلال المياه الحموية الصادر ب ج ر ع 13 المؤرخة في 21 فيفري 2007 .

4 المادة 03 من المرسوم نفسه .

مختلف الحضارات المتعاقبة، بالإضافة إلى الممتلكات الثقافية غير المادية الناتجة عن تفاعلات اجتماعية وإبداعات الأفراد والجماعات عبر العصور.¹

1 - **المعالم التاريخية** : " هي عبارة عن إنشاء هندسي معماري منفرد، أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو حادثة تاريخية، كما هو الشأن بالنسبة للمباني الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري، وكذا هياكل عصر ما قبل التاريخ من رسوم صخرية ونصب تذكارية ومعالم جنائزية إلى غير ذلك ."²

2 - **المواقع الأثرية** : و هي " عبارة عن مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة، وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الأرضي المتصلة بها ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية ."³

وتشمل المواقع الأثرية على وجه الخصوص المحميات الأثرية والحظائر الثقافية.

أ - **المحميات الأثرية** : " تتكون المحميات الأثرية من مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عمليات استكشاف و تنقيب و يمكن أن تنطوي على مواقع و معالم لم تحدد هويتها ولم تخضع لإحصاء أو جرد و قد تختزن في باطنها آثار و تحتوي على هياكل أثرية مكشوفة."⁴

ب - **الحظائر الثقافية** : حسب المادة 38 من القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي فقد نص على أنه " تصنف في شكل حظائر ثقافية المساحات التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها و التي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي ."⁵

3 - **القطاعات المحفوظة** : و هي " عبارة عن مجموعات عقارية حضارية و ريفية ، نذكر منها على سبيل المثال القصبات و القصور و القرى ، وكذا المجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها ، و التي تكتسي بتجانسها و وحدتها المعمارية الجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية ."⁶

1 المادة 02 من القانون رقم 04-98 السابق ذكره .

2 المادة 17 من نفس القانون .

3 المادة 28 من نفس القانون .

4 المادة 32 من نفس القانون .

5 المادة 38 من نفس القانون .

6 المادة 41 من نفس القانون .

المطلب الثالث: تشكيل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و اجراءات تحديدها

حتى يتضح لنا مفهوم مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و قبل أن ندرس كيفية منح رخصة البناء في هذه المناطق علينا أولاً أن نتعرف على كيفية تهيئتها و طرق استغلالها .

الفرع الأول : تشكيل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

طبقاً لنص المادة 20 من القانون 03-03 فإن مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية يتشكل من الأراضي القابلة للبناء و المحددة لهذا الغرض ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ، و تضم هذه الأخيرة مجموع الأراضي الوطنية العمومية أو تلك الخاصة¹.

1 – الأملاك الوطنية العمومية :

نصت المادة 688 من القانون المدني الجزائري على أنه " تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصصت بالفعل أو بمقتضى نص قانون لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري أو لمؤسسة اشتراكية أو لوحدة مسيرة ذاتياً أو لتعاونية في إطار الثورة الزراعية ."²

و لقد بينت المادة 14 من القانون 90-30 أن الأملاك الوطنية العمومية تنقسم إلى أملاك وطنية عمومية طبيعية و أملاك وطنية عمومية اصطناعية و ذلك على نحو ما ورد في المادتين 15 و 16.³

أ – الأملاك الوطنية الطبيعية :

و هي الأملاك التي تكونت بفعل الطبيعة و تقوم الدولة بإثبات وجودها و تحديد مجالها كأماك عمومية و تشمل بصفة عامة " الأملاك العمومية البحرية ، الأملاك العمومية الجوية ، الموارد و الثروات الطبيعية ."⁴

1 أنظر : المادة 20 من الأمر 03-03 السابق ذكره .

2 المادة 688 من الأمر 58-75 السابق ذكره .

3 أنظر : المادة 14 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المنشور بـ ج ر ع 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 .

4 عايدة مصطفاوي،(التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر)،مجلة العلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، ع3، م51،البلدية-الجزائر،2014،ص149.

و جاءت في نص المادة 15 من القانون 90-30 المتعلق بالأماكن الوطنية على أنه " تشتمل الأماكن العمومية الطبيعية على :

- شواطئ البحر
 - قعر البحر الإقليمي و باطنه
 - المياه البحرية الداخلية
 - طرح البحر و محاسره
 - مجاري المياه و رفاق مجاري المياه
 - المجال الجوي الإقليمي
 - الثروات و الموارد الطبيعية السطحية و الجوفية .¹
- ب - الأماكن الوطنية الاصطناعية :

"و هي الأماكن التي تنشأ بتدخل من الإنسان"² و قد حددها نص المادة 16 من القانون 90-30 المتعلق بالأماكن الوطنية على أنه " تشمل الأماكن الوطنية الاصطناعية على :

- الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج .
- السكك الحديدية و توابعها الضرورية لاستغلالها .
- الموانئ المدنية و العسكرية و توابعها لحركة المرور البحرية .
- الموانئ الجوية و المطارات المدنية و العسكرية و توابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية .
- الطرق العادية و السريعة و توابعها .
- المنشآت الغنية الكبرى و المنشآت الأخرى و توابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية .
- الآثار العمومية و المتاحف و الأماكن الأثرية .
- الحدائق المهيأة .
- البساتين العمومية .
- المنشآت الأساسية الثقافية و الرياضية .
- المحفوظات لوطنية .
- المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية و كذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عمومي .

1 المادة 15 من القانون 90-30 السابق ذكره .

2 عابدة مصطفى ، المقال السابق ، ص 149 .

- المنشآت و وسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا ، جوا و بحرا .
11

2- الأملاك الوطنية الخاصة :

و قد عرفتها المادة 03 من القانون 90-30 : " أما الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية فتتمثل الأملاك الوطنية الخاصة " 2 و تباع هذه الأملاك الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و الضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية ، للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي .³

3- الأملاك التابعة للخواص :

" و هي ملكية خاصة تابعة للأفراد و موجودة داخل مناطق التوسع السياحي المواقع السياحية و هي التي يمكن أن تكون محلا لممارسة حق الشفعة أو نزع الملكية للمنفعة العامة . " 4

و بعد تحديد تشكيل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية أو بتعبير مغاير أنواع الأملاك التي تشكل مناطق التوسع و المواقع السياحية ، ضمنا يمكننا استخلاص طرق اكتساب هذا النوع من المناطق باعتبار التقسم السابق ذكره للملكيات العقارية في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية :

- حق الشفعة :

تعرف المادة 794 من القانون المدني الشفعة بأنها " رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال و الشروط المنصوص عليها .. " 5
" إذا فإنه طبقا لنص المادة 21 من القانون 03-03 و المادة 06 من المرسوم التنفيذي 98-70 ، فإن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري مكلفة بتنشيط و ترقية و تأطير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة و التهيئة العمرانية ، هي الجهة المكلفة قانونا باستعمال حق الشفعة على العقارات السياحية ، حيث تمارس هذه الوكالة هذا الحق على كل العقارات أو البناءات المنجزة في إطار القانون رقم 03-03 و

1 المادة 16 من القانون 90-30 السابق ذكره .

2 المادة 03 من نفس القانون .

3 عايدة مصطفىوي ، المقال السابق ، ص 150 .

4 عايدة مصطفىوي ، المقال السابق ، ص 150 .

5 المادة 794 من الأمر 75-58 السابق ذكره .

- المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي و تكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أم بدون عوض . " 1
- و لممارسة حق الشفعة لا بد من مراعاة عدة إجراءات أوردها المرسوم التنفيذي 06-385 و نذكرها فيما يلي:
- بداية يمكننا القول أن " الوكالة تمارس حقها في الشفعة على كل عقار أو بناء يقع في الجزء القابل للبناء لمنطقة التوسع السياحي ، كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية الموافق عليه ، و المنجز إطار أهداف القانون رقم 03-03 . " 2
- " يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة ، يعد طبقا لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة . " 3
- " من ثم يقوم الوزير المكلف بالسياحة بعد إخطاره بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة في أجل 15 يوما ، قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة . " 4
- " للوكالة أجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ إشعارها من الوزير المكلف بالسياحة ، للفصل في اقتناء الأملاك المعنية طبقا لقانونها الأساسي .
- يتعين على الوكالة في إطار الاجال الممنوحة إياها ، أن تلتزم بإعداد دراسة تقنية تبرز فيها الوصف و المحتوى و التقييم و الوسائل المالية الضرورية لإقتناء الأملاك المعنية . " 5
- " عندما تقرر الوكالة مباشرة حقها في الشفعة ، تقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة في الاجال المطلوبة مع تبرير ردها .
- بعد انقضاء هذا الأجل ، و في حالة عدم الرد من الوكالة تعد هذه الأخيرة كأنها تنازلت عن ممارسة حق الشفعة . " 6
- " في حالة ممارسة حق الشفعة يلزم الوزير المكلف بإعلام المالك في أجل 15 يوما من تاريخ إنتهاء الأجل المذكور سابقا . " 7

1 عايدة مصطفىاوي ، المقال السابق ، ص161.

2 المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية المنشور بـ ج ر ع 70 الصادرة بتاريخ 05 نوفمبر 2006 .

3 المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي.

4 المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي.

5 المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي.

6 المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي .

7 المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي .

- عند إنتهاء أجل 4 أشهر ، و في حالة عدم رد وزير السياحة ، يحق للمالك مباشرة البيع المقرر ، و في حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك ، تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة .¹

-الاتفاق الودي :

بالرجوع لأحكام القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و خصوصا الأحكام المتعلقة بالاقتناء الودي للعقار السياحي، نجدها تؤكد على اعتبار هذا الاتفاق الودي ماهو إلا عقد يتم بين مالك العقار و المصلحة المؤهلة قانونا يتم فيها الحصول على العقار حماية له ، على أن يتم تحرير العقد أمام الموثق و كذا تسجيله في الشهر العقاري .²

إذا فالعلاقة العقدية في الاتفاق الودي لاقتناء العقار السياحي تتم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و صاحب العقار المراد بيعه و يخضع هذا الاتفاق لإرادة الأطراف و لطرق نقل الملكية العقارية و هو ما نصت عليه المادة 22 من نفس القانون في فقرتها الأولى: " يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لافاق ودي بين الطرفين . " .³

-نزع الملكية للمنفعة العامة :

بداية ينص المشرع الجزائري في نص المادة 02 من القانون 91-11 المتعلق بقواعد نزع الملكية على ما يلي: " يعد نزع الملكية للمنفعة العامة ، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية و لا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية . " .⁴

و قد تعددت التعاريف الفقهية لنزع الملكية للمنفعة العامة و من بين تلك التعاريف ما ورد عن سليمان محمد الطماوي الذي عرفها على أنها على أنها: " حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويض عادل . " .⁵

و قد نصت المادة 22ف1 من القانون 03-03 في ذات الصدد على أنه : " عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ، يمكن للدولة بناءا على

1 المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي .
2 هنية شريف،(الاتفاق الودي كألية من آليات اقتناء العقار السياحي)،مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية ع،4م،8،2019،ص141 .
3 هنية شريف،المقال السابق،ص 142 .
4 المادة 02 من القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المنشور ب ج ر ع 21 الصادرة ب 08 ماي 1991 .
5 سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الاداري ،د.ط،دار الفكر العربي،القاهرة ، 1979 ، ص270 .

طلب من الوزير المكلف بالسياحة ، اقتناء هذه الأراضي طبقاً للتشريع و التنظيم الساري المفعول ، المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة .¹

"و حماية لحق المالك في ملكيته تكفل المشرع الجزائري بوضع جملة من الضمانات القانونية ، و ذلك في إطار تنفيذ عملية نزع الملكية و قوام هذه الضمانات وجود تعويض كمقابل للمالك نظير نزع ملكيته ، على أن يكون تعويضاً عادلاً يتخذ شكلاً نقدياً أو عينياً يكفي أن يغطي كل الضرر الناشئ عن هذا الإجراء ، و قد تكفل القانون رقم 91-11 بوضع القواعد التي تحدد مدى توافر الضرر و عناصر تقدير التعويض و إجراءات تحديد التعويض و دفعه ، إلا أن الملاحظ فيها هو طول مدتها و خصوصاً في حالة رفع النزاع أمام القضاء ."²

الفرع الثاني : تحديد مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

قبل التطرق إلى كيفية تحديد مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية لا بد لنا أولاً من تحديد معنى التهيئة السياحية من ثم تحديد الاجراءات القانونية المتبعة في إطار تحديد هذا النوع من الناطق .

1-تعريف التهيئة السياحية :

عرفت المادة 03 ف6 من القانون 03-01 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بأن: "التهيئة السياحية : مجموع أشغال انجاز المنشآت القاعدية لفضاءات و مساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية ، تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة و طبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها ."³

فالتهيئة السياحية هي عبارة عن جملة من التجهيزات المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي لمناطق التوسع و المواقع السياحية ، حيث تعنى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بعملية التهيئة السياحية ، و قد نصت على هذه الأخيرة المادة 20 من القانون 03-01 " تنشأ هيئة عمومية تسمى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تسند لها مهمة تنفيذ و متابعة عملية التنمية السياحية ، تتولى في هذا الإطار على وجه الخصوص اقتناء و تهيئة و ترقية

1 المادة 22 من القانون 03-03 السابق ذكره .

2 هنية شريف ،المقال السابق،ص148.

3 المادة 03 من القانون 03-01 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة المنشور بـ ج ر ع 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003 .

و إعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع السياحي المعدة لإنجاز المنشآت السياحية ، يحدد تنظيم هذه الهيئة و كفاءات سيرها عن طريق التنظيم .¹

2-إجراءات تحديد مناطق التوسع و المواقع السياحية :

في إطار تحديد مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، لا بد من إعداد دراسات للتهيئة السياحية ثم إدراج هذه المناطق عن طريق مرسوم تنفيذي .

أ- إعداد دراسات التهيئة السياحية :

إن الهدف من تحديد تصنيف و حماية و ترقية مناطق التوسع و المواقع السياحية هو إعطائها بعد اقتصادي يحقق منفعة عمومية من خلال وضع استراتيجيات و برامج تنموية في هذا المجال ، و حتى يتسنى الحفاظ على هذه المناطق و حمايتها فقد تم تعيينها وتحديد أسماؤها هنا التحديد يكون بناء على نتائج دراسات التهيئة السياحية.²

و وفقا لنص المادة 08 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية لم يحدد القانون الجهة المخولة بإعداد دراسات التهيئة السياحية ، هل هي وزارة السياحة أم المديرية التابعة للولاية³، إلا أنه و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 1998/02/21 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي ، نجده ينص في المادة 04 الفقرة الأولى منه " تتكف الوكالة بتنشيط و ترقية وتأطير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة و التهيئة العمرانية

" 4 .

1 المادة 20 من القانون نفسه .

2 المادة 08 من القانون 03-03 السابق ذكره .

3 محمد بوخريص،(تهيئة مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية كخيار إستراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة في العقار السياحي) ،مجلة القانون العقاري، ع1، م7، البلية- الجزائر-، 2020، ص43 .

4 المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 1998/02/21 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي المنشور بـ ج ر ع 11 الصادرة بتاريخ 01 مارس 1998 .

كما تنص المادة 01 من دفتر الشروط لتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/98 المذكور أعلاه ، على أن : " الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي أداة لتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية و يجب أن تساهم أعمالها المحددة في دفتر الشروط في الاستعمال الأمثل للثروة العقارية الوطنية و الحفاظ عليها ."¹

و طبقا للمادة 02 من دفتر الشروط المذكور أعلاه ، المحدد لتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة أن هذه الأخيرة تكلف في إطار أعمالها على الخصوص بما يلي: تساعد إدارة السياحة في قصور و إداد سياسة التنمية السياحية ، تعمل على احترام التنظيم السياحي في المواقع و مخططات التنمية و تنظيمها العمراني من أجل حماية و تطوير هذه المواقع ، تمارس حق الشفعة و/أو نزع الملكية . تعد و تضبط بطاقات المناطق و المواقع و المنشآت السياحية ، تنشئ و تسيير و تقوم بتطوير بنك معلومات يتعلق بالعقارات السياحية ، تضع دفتر شروط خاصة بكل منطقة أو موقع مع تحديد حقوق التزامات المتدخلين ، تقوم بتهيئة الأراضي الموافق عليها للاستثمار السياحي ، تحدد و تقييم مناطق جديدة للتوسع السياحي .²

بعد ذلك ترسل النتائج المتوصل لها من خلال الدراسات التي تم ذكرها سابقا إلى الوزير المتعلق بالتعمير و البيئة و السياحة الذي يعد تقريرا بذلك في إطار تحديد مناطق التوسع السياحي .³

ب- صدور المرسوم التنفيذي المحدد لمناطق التوسع و المواقع السياحية :

كأول مرسوم تنفيذي حدد مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية هو المرسوم رقم 86-232 المؤرخ في 05/11/1988 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي السياحية ، و قد حدد هذا المرسوم 176 منطقة توسع سياحي على مستوى 26 ولاية موزعة على الإقليم الوطني ثم عدل هذا المرسوم عدة مرات إلى أن وصلت إلى 225 منطقة توسع و مواقع سياحية و كان آخر تعديل لهذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-16 المؤرخ في 03/01/2016 .⁴

¹ المادة 01 من دفتر الشروط لتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 21/02/1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي المنشور بـ ج ر ع 11 الصادرة بتاريخ 01 مارس 1998 .
² المادة 02 من دفتر الشروط نفسه .
³ محمد بوخريص، المقال السابق ذكره ، ص 44 .
⁴ محمد بوخريص ، المقال نفسه ، ص 44 .

خلاصة الفصل الأول :

لقد تطرقنا من خلال هذا الفصل إلى دراسة الجانب المفاهيمي لموضوعنا من خلال معرفة مفهوم رخصة البناء بداية و التي عرفت على أنها ذلك القرار الإداري الذي يشترطه القانون قبل إجراء أي نوع من أعمال التشييد و البناء وصولاً إلى تحديد خصائصها ، " كونه قرار إداري صادر عن مرفق عام ، ذو طابع قانوني استباقي عملي ، ... الخ " ، ثم توصلنا في ذات الصدد إلى إعطاء صورة شاملة عن نطاقه من حيث الموضوع و ذلك من خلال ذكر الأعمال الخاضعة لرخصة البناء كتشييد المباني الجديدة ، و الأعمال غير الخاضعة لها كأعمال التشييد و البناء التي تقام في تراب تابع في ملكيته لوزارة الدفاع الوطني ، و هذا من خلال " المبحث الأول " ، و قد شملت دراستنا أيضاً في هذا الفصل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و التي حددنا أيضاً مفهومها من خلال ذكر تعريف كل منهما و خصائصهما من حيث المميزات الطبيعية كالموقع و المناخ و البيئة و أيضاً الطبوغرافيا ، و تلك المميزات غير الطبيعية التي تعتبر من صنع الخالق ، و كذا مشتملتهما بحيث تشمل مناطق التوسع السياحي و التي تشمل " المؤسسات الفندقية و الشواطئ و الساحل ... الخ " ، و تشمل أيضاً المواقع السياحية " المعالم التاريخية ، المواقع الثقافية ، القطاعات المحفوظة . " ، إلى أن قمنا بتحديد تشكيل هذا النوع من المناطق كونها تتشكل من الأراضي القابلة للبناء و التي يمكن أن تكون عبارة عن ملك وطني عمومي أو ملك وطني خاص أو ملك للخواص و طرق تحديدها و التي حصرناها في اعداد دراسات التهيئة السياحية و كمرحلة لاحقة صدور المرسوم التنفيذي الذي يحددها .

الفصل

الثاني

إجراءات منح رخصة البناء في مناطق التوسع
السياحي و المواقع السياحية و منازلها

الفصل الثاني : الإطار الإجرائي لمنح رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ومنازعاتها

نظرا للأهمية البالغة التي تكتسبها مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية من عدة جوانب ، و مراعاة لعدة أبعاد إقتصادية أو سياحية أو ... ، فإنه لا بد للمشروع أن يضع لها إجراءات تكاد تكون خاصة و ذلك في إطار حمايتها و ضمان حسن استغلالها واحترام قواعد التهيئة و التعمير في جانبها السياحي ، و هذا ما سنتناوله من خلال هذا الفصل ، و ذلك من خلال تحديد الإجراءات العامة لرخصة البناء التي سندرسها بداية من خلال تحديد كيفية تقديم طلب الحصول عليها ، و علينا أن نقف أيضا أمام مرحلة دراسة هذا الطلب ، وصولا إلى إصدار القرار المتعلق برخصة البناء ، و بعد تحديد هذه الإجراءات إلزاما علينا أن ندرس الإجراء الخاص الذي يميز رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية عن غيرها من المواقع ، و يعتبر هذا الإجراء شرطا من الشروط الواجب تنفيذها ألا و هي الإستشارة المسبقة للمديرية المكلفة بالسياحة أو الثقافة ، من خلال إخطار المديرية بداية ثم تقوم هذه الأخيرة بالدراسة والتحري في إطار إصدار رأيها حول منح رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية الذي سيصدر في مرحلة لاحقة " **المبحث الأول** " ، من ثم لا بد لنا أن نقوم بتحديد المنازعات التي تحدثها هذه الرخصة ، سواء كانت تلك التي تكون مثارة أمام القضاء الإداري ، أو النزاعات التي تكون من إختصاص القضاء العادي " **المبحث الثاني** " .

المبحث الأول : الإجراءات القانونية للحصول على رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

إن الترخيص بالبناء بإعتباره إجراء مسبق لا بد للشخص أن يطلبه قبل القيام بأي أعمال من شأنها أن تغير من طبيعة العقار سواء بناء جديد أو تمديد للبناءة أو حتى تغيير... ، فلا بد من للشخص و الإدارة المكلفة بإصدارها اتباع مجموعة من الإجراءات العامة (المطلب الأول) ، لا سيما في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و نظرا لخصوصية فانها تخضع لإجراء خاص (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : الإجراءات العامة للحصول على رخصة البناء

إن رخصة البناء باعتمادها من أبرز القرارات الإدارية من حيث خصائصها و مميزاتها و أيضا المنازعات التي تطرحها ما يجعلنا نقف أمام إجراءات الحصول عليها ، بداية يمكننا القول أن رخصة البناء تخضع لمجموعة من الاجراءات مهما كان الموقع محل هذه الرخصة ، و نظرا للخصائص التي تمتاز بها مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية فإنها في هذا الإطار تخضع لنفس الإجراءات العامة و هذا ما سندرسه من خلال هذه المطلب ، أمام بالنسبة للإجراءات التي تميز هذه الرخصة فاننا سنتطرق إليها لاحقا ، فلا بد لنا بداية تحديد مجموع الإجراءات العامة التي تشترك فيها رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية مع غيرها من المواقع باختلاف خصائصها و مميزاتها .

الفرع الأول : تقديم طلب للحصول على رخصة البناء

كإجراء أولي في إطار طلب رخصة البناء بصفة عامة ، لا بد للشخص أن يقدم طلبا إلى الجهة المعنية يثبت من خلالها صفته، و يرفق الطلب بمجموعة من الوثائق التي حددها القانون و هذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا الفرع .

أولا: إثبات صفة طالب رخصة البناء

لا بد للشخص في إطار الحصول على رخصة البناء ، أن يقدم طلبه في هذا الصدد، لذلك لا بد إثبات صفة طالب الرخصة من خلال الوثائق التي يقدمها .

بداية إن تقديم طلب رخصة البناء يتطلب منا الوقوف و التوضيح الجلي لصفة طالب الرخصة، و كذا تبيان الوثائق التي يقدمها لإثبات هذه الصفة و هذا ما سنتناوله في ما يلي:

وضحت المادة 42 من القانون 15-19 في فقرتها الاولى من يجب عليه تقديم الطلب للحصول على رخصة البناء بنصها : " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا ، أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية ، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم و التوقيع عليه " ،
(أنظر الملحق رقم 01)

و في ذات الصدد اشترطت المادة ذاتها من القانون 15-19 في فقرتها الثانية تقديم ما يثبت صفة طالب رخصة البناء بنصها : " يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه :
- إما نسخة عن عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990.

- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975.

- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية .

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا. "

و قد بينت المادة نفسها في فقرتها الثالثة و الأخيرة أنه " يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص و في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين القوام .
1"

ثانيا : الملفات المرفقة بطلب رخصة البناء

إن طلب رخصة البناء يجب أن يرفق بمجموعة من الملفات نذكرها فيما يلي :

1 -الملف الإداري

أوردت المادة 43 من القانون 15-19 على مجموع الملفات الواجب ارفاقها بطلب البناء منها الملف الإداري حصرته فيما يلي :

" 1 - مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائيات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

1 المادة 42 من القانون 15-19 السابق ذكره .

2 - قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة.

3 - شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة ، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة التجزئة¹.

يجدر الذكر أنه يدخل ضمن الملف الإداري ما ذكرته سابقا المادة 42 في فقرتها الأخيرة و قد كرره المشرع الجزائري في المادة 43 ضمن الملف الإداري المطلوب إرفاقه بطلب رخصة البناء بقولها : " يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص ، في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه ، بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين القوام² ."

2 - الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

« 1 - مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

2 - مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م² ، أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² و تتعدى 500 م² ، و على سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م² ، و يحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجيهها و رسم الأسيجة عند الاقتضاء.

- منحنيات المستوى أو مساحة التسليح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.

- نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

- ارتفاع البنايات الموجودة و المبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية و غير المبنية.

- المساحة الإجمالية الأرضية و المساحة المبنية على الأرض.

- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ، و كذا نقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية .

1 المادة 43 من القانون نفسه .

2 المادة 42 من القانون نفسه .

3 - التصاميم المختلفة المعدة على السلم 1/50 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² و على سلم 1/100 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م² و على سلم 1/200 بالنسبة لباقي البنىات :

التوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المحلات التقنية ، و كذا الواجهات ، بما في ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الرشيديية و الصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء .

ينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم ، و يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها و الأجزاء المبرمجة و ذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى .

4 - مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال و أجال إنجاز ذلك .

5 - الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص ، عند الاقتضاء .¹

3 - الملف التقني

تنص المادة 43 أيضا في ما يخص الملف التقني على ما يلي :

" 1 - بإستثناء مشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية ، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية و تتضمن البيانات الآتية :

- عدد العمال و طاقة استقبال كل محل .

- طريقة بناء الأسقف و نوع المواد المستعملة .

- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية .

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة .

- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة و تمويلها و تخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية .

- الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من الحرائق .

¹ المادة 43 من القانون نفسه .

- نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و مميزاتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة و المحيط ، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و انبعاث الغازات وأجهزة المعالجة و التخزين و التصفية .
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري ، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور .

2 - تتضمن دراسة الهندسة المدنية :

" تقرير يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح :

- تحديد و وصف الهيكل الحامل للبنية .
 - توضيح ابعاد المنشآت و العناصر التي تكون الهيكل.
 - تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية. " 1
- بعد توضيح مختلف الملفات المرفقة بطلب رخصة البناء فإنه يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ ، بالنسبة لمشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية ، و في ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، و هذا ما أوردته المادة 45 في فقرتها الأولى ."

و قد أضافت في الفقرة الثانية منها أنه : " يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم ، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه . " 2 ، (أنظر الملحق رقم 02)

الفرع الثاني : دراسة طلب رخصة البناء

في هذه المرحلة تقوم المصلحة المختصة بتحضير طلب رخصة البناء لدراسة مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و في حالة وجوده فمدى مطابقته المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و / أو التوجيهات المنصوص عليها وفقا للقواعد

¹ المادة 43 من القانون نفسه .

² المادة 45 من القانون نفسه .

العامّة للتهيئة و التعمير ، و لا بد أن يراعي أيضا التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة و نوعها و محل انشائها و خدماتها و حجمها و مظهرها العام و تنساقها مع المكان . مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير و الاتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني ، و كذا التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة ، كما يجب الزاما مراعاة مدى احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن و النظافة و البناء و الفن الجمالي ، و في مجال حماية البيئة و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي .¹

و قد تضمنت المادة 52 من القانون نفسه مجموعة من الأحكام الواجب مراعاتها في إطار دراسة الملف المقدم في إطار الحصول على رخصة البناء ، بداية جزمها أنه لا يمكن أن يرخص البناء الا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك ، و أيضا منع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه ، اذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير و / أو التوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير .

وصولاً إلى أنها وضحت عدم إمكانية الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجزئة و الأحكام 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 .²

الفرع الثالث: صدور القرار المتعلق برخصة البناء

بعد دراسة طلب رخصة البناء نأتي إلى مرحلة صدور القرار المتعلق برخصة البناء الذي يأخذ عدة صور سواء كان منح أو رفض أو تأجيل أو ...

أولاً : القرارات الإدارية الصادرة بخصوص رخصة البناء

¹ أنظر: المادة 46 من القانون نفسه .

² أنظر: المادة 52 من القانون نفسه .

بعد دراسة الطلب تقوم الجهة المختصة بإصدار قرارها و البت في مسألة منح رخصة البناء من الرفض ، و قد تلجأ احيانا إلى تأجيل عملية البت أو حتى تماطلها بعدم الرد في الأجل المحددة .

1 - صدور القرار بمنح رخصة البناء

(إذا استوفى قرار رخصة البناء الشروط القانونية ، فإن الجهة المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح رخصة البناء .)¹ ، (أنظر الملحق رقم 03)

و نصت في هذا الصدد المادة 51 من القانون 15-19 على أنه " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء بصفة إلزامية إلى صاحب الطلب في حدود 20 يوما و في جميع الحالات الموالية لتاريخ إيداع الطلب ، و في حالة كان ملف الطلب موضوع استكمال وثائق أو معلومات ناقصة يتوقف الاجل إلى غاية استلام هذه الوثائق و المعلومات و تحسب تاريخ الاستلام ."²

2 - صدور القرار برفض رخصة البناء

يمكن للهيئة المختصة بمنح رخصة البناء أن تصدر قرار رفض و الذي لا بد أن يكون مسببا و يبلغ هذا القرار مرفقا بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب.³

3 - صدور القرار بتأجيل الحصول على رخصة البناء

أجاز المشرع الجزائري تأجيل البت في رخصة البناء طبقا لأحكام المادة 53 من القانون 15-19 و ذلك في حالة أن تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة و التعمير الجارية و المنصوص عليها بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما ، و أوضحت المادة نفسها أن قرار التأجيل يصدر خلال الأجل المحدد للتحضير و لا يمكن أن يتجاوز سنة واحدة.⁴

1 طيب عائشة،(أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15-19)،مجلة البحوث و الدراسات القانونية و

السياسية،ع7،الجزائر،2015،ص224 .

2 المادة 51 من القانون 15-19 السابق ذكره .

3 المادة 50 من القانون نفسه .

4 أنظر:المادة 53 من القانون نفسه.

4 - عدم الرد على طلب رخصة البناء من السلطة المختصة في الأجل المطلوبة

نصت في هذا الإطار المادة 62 من القانون 15-19 على أنه يمكن في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الأجل المطلوبة من صاحب الطلب أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ، و في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوما .

و أضافت أنه يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا ، لدى الوزارة المكلفة بالعمران ، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن ، و تأمر الوزارة بعد تلقيها الطعن مصالح التعمير الخاصة بالولاية ، على أساس المعلومات المرسلة من طرفها ، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب او بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن .

مع اتاحة الحل القضائي و هو إمكانية رفع دعوى على المصلحة المختصة بمنح رخصة البناء و متابعتها قضائيا و تأسيسها بعدم تقيدها بالأجل المحددة قانونا .¹

ثانيا : آثار الموافقة على منح رخصة البناء

" في إطار منح رخصة البناء يجب أن تشمل على الالتزامات و الارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها ، عندما تقتضي البنائات تهيئة و خدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة ."²

و يجدر الذكر أيضا أنه " يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية ، من طرف :

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي .

- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي .

¹أنظر: المادة 62 من القانون نفسه.

² المادة 54 من القانون نفسه .

- المديرية العامة للتعمير و الهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران .¹

المطلب الثاني : الإستشارة المسبقة للحصول على رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

إن الحصول على رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية لا بد من إستشارة الهيئة الإدارية المكلفة بذلك كإجراء خاص يميز هذا النوع من المناطق و هذا ما سندرسه من خلال هذا المطلب فلا بد لنا أو نوضح كصفات إبلاغ الإدارة المكلفة بالإستشارة وصولاً إلى التحريات التي تمارسها هذه الإدارة ما يسوقنا إلى الوقوف عند صدور رأي الإدارة المستشارة .

الفرع الأول : إبلاغ الإدارة المكلفة بالاستشارة في إطار منح رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

لا بد للمصلحة المكلفة بالتحقيق في إطار منح رخصة البناء من إخطار أو إبلاغ الإدارة المكلفة بالسياحة و إن اقتضى الأمر مديرية الثقافة و هذا ما نصت عليه المادة 24 من القانون 03-03 " يخضع منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة ، و بالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة ، عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة .

تحدد كصفات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم ."²

و قد صدر المرسوم التنفيذي 04-421 و الذي ينص أيضا في المادة 02 منه على أنه :
" يخضع منح رخصة البناء للمشاريع الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية للرأي المسبق للإدارة المكلفة بالسياحة و عندما تضم مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية المواقع الثقافية المصنفة يكون الرأي المسبق للإدارة المكلفة بالثقافة مطلوباً ."³

¹ المادة 55 من القانون نفسه .

² المادة 24 من القانون 03-03 السابق ذكره .

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 04—421 المؤرخ في 20 سبتمبر 2004 يحدد كصفات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية، الصادر بـ ج ر ع 83 المؤرخة في 26 ديسمبر 2004 .

و قد وضحت المادة 04 من نفس المرسوم كفاءات تطبيق المواد سابقة الذكر بنصها على أنه : في إطار الأحكام المذكورة أعلاه ، يتعين على المصلحة المؤهلة المكلفة بالتحقيق في رخصة البناء كما هو مقرر في المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 17 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 و المذكور أعلاه ، إبلاغ مديرية السياحة في الولاية و عند الاقتضاء مديرية الولاية المكلفة بالثقافة ، بمجرد تلقي الطلب ، صورة منه و من الملف المرفق به.¹

بالتالي فإنه في إطار تحديد كفاءات تطبيق المادة 24 من القانون 03-03 صدر المرسوم التنفيذي رقم 04-421 الذي أكد على اشتراط الاستشارة المسبقة في إطار منح رخصة البناء إذا تعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و ذلك بأن تقوم المصلحة المكلفة بالتحقيق في إطار منح رخصة البناء بإبلاغ مديرية السياحة أو المديرية المكلفة بالثقافة في الولاية إذا كان البناء في موقع ذو طابع ثقافي مصنف ، و ذلك بإحالة صورة من الطلب و من الملف المرفق به لمديرية السياحة في الولاية أو مديرية الثقافة .

و في ذات السياق في إطار حماية العقار الثقافي المصنف و التأكيد على ضرورة تطبيق ما يسمى بالاستشارة المسبقة للحصول على رخصة البناء في مثل هذه المناطق نصت المادة 31 من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي : " تخضع الأشغال المباشرة إنجازها أو المزمع القيام بها المبينة أدناه ، ضمن حدود الموقع أو منطقتة المحمية لترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة ، و ذلك بمجرد نشر القرار المتضمن دعوى التصنيف في الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية :

- مشاريع ترميم العقارات المشمولة في الموقع و إعادة تأهيلها ، و إضافة بناء جديد إليها ، و إصلاحها.

- الأشغال و تنظيم النشاطات المذكورة 21,22 و 27 من هذا القانون .

- مشاريع تجزئة العقارات أو تقطيعها أو قسمتها . " 2

1 المادة 04 من المرسوم نفسه .

2 المادة 31 من القانون 98-04 السابق ذكره .

و أيضا أكدت المادة 34 من نفسه القانون في فقرتها الخامسة 5 على أنه " يشترط الحصول على الموافقة المسبقة من الوزير المكلف بالثقافة لإنجاز أي مشروع بناء للحصول على رخصة بناء أو رخصة لتجزئة الأرض من أجل البناء ".¹

الفرع الثاني : تحريات الإدارة المكلفة بالاستشارة في إطار منح رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

أولا : دراسة مدى احترام مخطط التهيئة السياحية و دفتر شروطه

يجدر الذكر بأن المشرع الجزائري من خلال القانون 03-03 يميز بين المناطق الساحلية² و المناطق الثقافية في إطار اشتراطه للاستشارة المسبقة .

إذا فإن البناء في المناطق الساحلية كما ذكرنا سابقا يخضع لموافقة الوزارة المكلفة بالسياحة للحصول على ترخيص البناء من الجهات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 91-176 ، و يخضع تسليم الترخيص إلى مخططات التهيئة السياحية الذي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري مع الجهات الأخرى.³

بالرجوع للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 04-421 فإنه في إطار الحصول على رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية لا بد للإدارة المستشارة أن تباشر مجموعة من الدراسات و التحريات من أجل تحديد مدى احترام المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية و دفتر الشروط و كذا المؤهلات السياحية و مدى احترامها و سلامتها⁴.

حيث يندرج مخطط التهيئة السياحية ضمن أدوات التهيئة و التعمير.⁵

¹ المادة 43 من القانون نفسه.

² ورد تعريف الساحل في المادة 07 من القانون 02-03 السابق ذكره .

³ المادة 12 من القانون 03-03 السابق ذكره .

⁴ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 04-421 السابق ذكره .

⁵ من أهم مشتملات مخطط التهيئة السياحية ، العقار السياحي القابل للبناء طبقا للمادة 20 من القانون 03-03 السابق ذكره .

1 - تعريف مخطط التهيئة السياحية و مشتملاته :

أ - تعريف مخطط التهيئة السياحية:

و يقصد بمخطط التهيئة السياحية : " مجموعة القواعد العامة و الخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية و المواصفات الخاصة بالتعمير و البناء و كذا الارتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال و حماية الأملاك و العقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع .
1"

ب - مشتملات مخطط التهيئة السياحية :

" يشمل مخطط التهيئة السياحية

- حماية الجمال الطبيعي و المعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا للجذب السياحي.

-إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة ، من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمتاحات التي تزخر بها مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.

يأخذ مخطط التهيئة السياحية بعين الاعتبار على وجه الخصوص

- خصوصيات و متاحات المناطق.

- الحاجات الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية .

-الالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني و المنسجم للمناطق و الفضاءات السياحية.²

2 - أهداف مخطط التهيئة السياحية :

و قد أوجد المشرع الجزائري هذا النوع من المخططات بغية الوصول لعدة اهداف
نذكرها فيما يلي :

" - تحديد المناطق القابلة للتعمير و البناء .

- تحديد المناطق التي يجب حمايتها.

1 المادة 02 من المرسوم التنفيذي 86-07 المؤرخ في 01 مارس 2007 ، يحدد كفايات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، المنشور ب ج ر ع 17 الصادرة بتاريخ 14 مارس 2007 .
2 المادة 14 من القانون 03-03 السابق ذكره .

- تحديد مناطق النشاطات المزمع إنجازها.
 - تحديد الوظائف المتطابقة و الاستثمارات المناسبة .
 - تحديد التهيئات البنوية المزمع إنجازها .
 - إعادة التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك .¹
- و يساهم مخطط التهيئة السياحية طبقا للمادة 12 من القانون رقم 03-01 في التنمية المنسجمة للمنشآت و الهياكل السياحية و الاستغلال العقلاني لمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و الحفاظ عليها ، وصولا إلى تحقيق إدماج للأنشطة السياحية في أدوات تهيئة الإقليم و التعمير ، و أيضا حتى تتم التهيئة السياحية في إطار احترام الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بحماية التراث الثقافي و العمراني .²
- فلا بد أن نفرق في إطار منح رخصة البناء في الساحل باعتباره منطقة توسع سياحي أو باعتباره منطقة نشاط إقتصادي .

-الساحل باعتباره منطقة توسع سياحي

يخضع أي مشروع استثماري في الساحل إلى الاستشارة المسبقة للادارات المكلفة بالسياحة و الثقافة طبقا للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 04-421، وتطبيقا لأحكام المواد 23 و 24 من القانون 03-03.³ و إن الهدف من الإستشارة هو المحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تشكل مواقع سياحية و التأكد من مطابقة المخططات للتهيئة السياحية طبقا .⁴

-الساحل باعتباره منطقة نشاط إقتصادي

إن المادة 10 من القانون 02-02 نصت على إمكانية إقامة المنشآت و البناءات الخفيفة و الضرورية لتسيير أعمال الفضاءات المحمية و المواقع ذات القيمة الإيكولوجية ، و تشغيلها و تثمينها .⁵ كما أجازت المادة 15 في فقرتها الثانية من

¹ المادة 15 من القانون نفسه .

² المادة 12 من القانون 01-03 السابق ذكره .

³ أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 04-421 السابق ذكره .

⁴ أنظر: المادة 11 من القانون 01-03 السابق ذكره .

⁵ أنظر: المادة 10 من القانون 02-02 السابق ذكره .

نفس القانون ، الترخيص بنشاط صناعي جديد أو مرفقي جديد ذا أهمية وطنية
1.

ثانيا : دراسة مدى سلامة المواقع الثقافية المصنفة و احترامها

إن المادة 05 من المرسوم التنفيذي 04-421 قد أوردت أيضا أنه لا بد من دراسة مدى احترام سلامة المواقع الأثرية المحمية و المصنفة ، أي أن منح رخصة البناء من شأنه أن لا يساهم بشكل أو بآخر في خرق سلامة المواقع الأثرية و احترامها ، اي أن البناء في المنطقة المطالب الحصول على رخصة البناء فيها يشكل حماية و وقاية و تضمن سلامة الموقع الثقافية .²

و في هذا الصدد لا بد من مراعاة مطابقة مضمون طلب رخصة البناء مع المخطط التوجيهي لحماية المواقع الأثرية و المواقع التابعة لها و الذي نصت عليه المادة 30 من القانون 04-98 و التي تنص على أنه : يحدد مخطط الحماية و الاستصلاح القواعد العامة للتنظيم ، و البناء ، و الهندسة المعمارية ، و التعمير عند الحاجة و كذلك تبعات استخدام الأرض و الانتفاع بها و لا سيما المتعلقة منها بتحديد الأنشطة التي يمكن أن تمارس عليها ضمن حدود الموقع المصنف أو منطقتة المحمية .³

و صدر في إطار تنظيم كيفية اعداد هذا المخطط و من الجهة المكلفة بإعداده المادة سابقة الذكر المرسوم التنفيذي 03-323 الذي يحدد كيفية اعداده و قد حدد مضمون هذا المخطط في المادة 02 منه " يحدد مخطط حماية المواقع الأثرية و استصلاحها القواعد العامة و الارتفاقات المطبقة علي الموقع الأثرية و المنطقة المحمية التابعة له في إطار احترام أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ."⁴

و منه يجدر الذكر أن الاستشارة المنصوص عليها للمحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تشكل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية . و تكون طبيعتها التأكد من مطابقة المشاريع المقررة مع التعليمات القانونية و التنظيمية التي تحكم مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، لا سيما فيما يتعلق باحترام مخطط التهيئة السياحية

1 أنظر:المادة 15 من القانون نفسه .

2 أنظر:المادة 05 من المرسوم التنفيذي 04-421 السابق ذكره .

3 المادة 30 من القانون 04-98 السابق ذكره .

4 المادة 02 من المرسوم التنفيذي 03-323 المؤرخ في 5 أكتوبر 2003 ، يحدد كيفية إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها و استصلاحها ، المنشور ب ج ر ع 60 الصادرة بتاريخ 08 أكتوبر 2003 .

و دفتر شروطه و احترام سلامة المواقع الثقافية المصنفة الموجودة فيها و المحافظة
عليها حمايتها و وقايتها .¹

و منه يجدر الذكر أن الإستشارة المسبقة بإعتبارها تشكل حماية للموقع الثقافي لا بد لهذا
الأخير أن يكون مصنفا إما بقرار من الوزير بالنسبة للممتلكات الثقافية العقارية ذات
الأهمية الوطنية ، أو تلك التي تكون أهميتها في نطاق محلي فتكون مصنفة بقرار من
الوالي ، و المعالم القابلة للتصنيف طبقا للقانون 98-04 هي كل إنشاء هندسي معماري
يمثل حضارة أو تطورا هاما أو حادثة ذات طابع تاريخي .²

و بالرجوع للمادتين 21 و 23 من نفس القانون فإن أشغال التشييد و البناء و التهيئة في
المناطق الثقافية المصنفة أو المقترحة للتصنيف أو العقارات الموجودة في المواقع
السياحية لا بد من الاستشارة المسابقة لمصالح الوزارة المكلفة بالثقافية .³

الفرع الثالث : صدور رأي الإدارة المستشارة في إطار منح رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

بعد التحريات التي تمارسها الإدارة المستشارة لا بد لها من جمع الآراء و الاتفاقات من
الإدارة المستشارة في هذا الصدد و هذا ما نصت عليه المادة 39 من المرسوم التنفيذي
91-176" تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل
باسم السلطة المختصة ، الاتفاقات و الآراء تطبيقا للأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري
بها العمل ، لدى الشخصيات العمومية أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات
المعنية بالمشروع ."⁴

استثناءا لأحكام المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة
عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 و المذكور أعلاه ، يتعين على الإدارات
المستشارة أعلاه ، أن ترسل آرائها معللة و مرفقة بالملف المسلم إليها للمصلحة
المذكورة في المادة 4 في أجل شهرين (2) من تاريخ استلام الطلب .

1 أنظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي 04-421 السابق ذكره .

2 أنظر: المادة 17 من القانون 98-04 السابق ذكره .

3 أنظر: المادتين 21 و 23 من القانون نفسه .

4 المادة 39 من المرسوم التنفيذي 91-176 السابق ذكره .

بالتالي حسب المادة يمكننا القول إن المصلحة المكلفة بالتحقيق في إطار منح رخصة البناء لا بد لها من إخطار مديرية السياحة في الولاية و عند الاقتضاء مديرية الثقافة في الولاية و بدور الجهة التي تم إخطارها لا بد لها أن ترسل أرائها و التي لا بد أن تكون معللة و مرفقة بالملف المسلم إليها للمصلحة في مدى امكانية منح رخصة البناء في إطار احترام مخطط التهيئة السياحية و دفتر شروطه و أيضا إن كان الموقع ذو بعد ثقافي ، لا بد لرخصة البناء أن لا تمس بأمنه و حمايته و الحفاظ عليه .

و قد حددت ذات المادة الأجل الذي لا بد أن تراعيه المصلحة المستشارة في إطار إرسالها لأرائها المعللة و المرفقة بالملف المسلم إليها للمصلحة المكلفة بالتحقيق في إطار منح رخصة البناء بشهرين و يبدأ حسابه من تاريخ استلام الطلب .¹

و أما بالنسبة للمواقع الثقافية أو المناطق ذو البعد الثقافي الأثري فقد نصت بشأنها المادة 31 بنصها : " يسلم الترخيص المسبق خلال مهلة لا تتجاوز شهرا واحدا (1) بالنسبة إلى الأشغال التي لا تستدعي الحصول على رخصة البناء أو تجزئة الأرض من أجل البناء ، و شهرين (2) كحد أقصى ابتداء من تاريخ تسلم الملف الذي ترسله السلطات المكلفة بمنح رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء ، و بانقضاء هذه المهلة ، يعد رأي الإدارة موافقة . " ²

بالتالي فإن المدة أو الاجل المقرر قانونا بالنسبة للمواقع الثقافية لاستلام رأي الإدارة المستشارة هو شهرين و لكن بمجرد انقضاء هذه المدة تعتبر الإدارة المستشارة موافقة على منح رخصة البناء لطالباها وفقا لما تمليه المادة 31 سالفه الذكر .

إذا يجدر الذكر أنه بعد إستكمال كل الإجراءات في إطار طلب الحصول على رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية فإنه يؤول اختصاص الفصل في هذا الطلب إلى الوالي وفقا لما نصت عليه المادة 66 من القانون 90-29 التي تحدد اختصاصات الواجب في مجال منح رخصة البناء و التي نصت على أنه يختص الوالي بتسليم رخصة البناء في المناطق الخاصة المشار إليها في المواد 44 ، 45 ، 46 ، 48 من القانون 90-29 و المتمثلة في اقتطاعات الأراضي و البنايات الواقعة في السواحل

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 04-421 السابق ذكره .

² المادة 31 من القانون 98-04 السابق ذكره .

والأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود
الفلاحي العالي أو الجيد و التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي .¹

¹ نظر: المادة 66 من القانون 90-29 السابق ذكره .

المبحث الثاني : منازعات رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

نظرا لما تتميز به مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و ما تكتسبه من أهمية بالغة فإن البناء فيها يثير عدة نزاعات لا سيما في كل من القضاء العادي أو الإداري فشانها شأن الرخصة التي يكون نطاقها المكاني موقعا لا يمتلك خصوصية في بعض الأحكام العامة و ذلك بمراعاة المعايير المعتمدة في التمييز من حيث النزاعات التي تطرحها أمام القضاء الإداري أو حتى القضاء العادي فلطالب رخصة البناء أو من له صفة أو مصلحة قانونية الحق في رفع دعوى أمام القضاء الإداري أو القضاء العادي.

المطلب الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري المتعلقة برخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

إن رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، تخضع لنفس الأحكام في إطار المنازعات التي تحدثها كما لو تعلق الأمر برخصة بناء في أي منطقة أخرى بغض النظر عن نوعها أو خصوصيتها ، فبإمكان المدعي رفع دعوى بإلغاء القرار الإداري ، أو المطالبة بالتعويض في حالة قيام المسؤولية متى توفرت فيه الصفة والمصلحة .

الفرع الأول : دعوى الإلغاء

تعتبر دعوى الإلغاء من الدعاوى التي يختص بها القضاء الإداري كونها تنصب على فحوى القرارات الإدارية ، لعل أبرز مثال عن هذه القرارات رخصة البناء و بالأخص عندما يكون محلها في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية حيث سنقوم من خلال ما يلي بالتطرق إلى مفهوم هذه الدعوى ، ثم تحديد مجموعة من الأمثلة الواقعية للحالات التي ترفع فيها أو من خلالها دعوى إلغاء .

أولا - مفهوم دعوى الإلغاء :

ان وقفنا عند دعوى الإلغاء يحتم علينا التطرق إلى مفهومها و ذلك من خلال تحديد مجموعة من النقاط الأساسية ، على رأسها التعريف و ذلك للوصول إلى معرفة دقيقة بمعنى دعوى الإلغاء ، مع الإلمام بخصائها ، وصولا إلى تبيان الأسس التي تقوم عليها هذه الدعوى و ذلك في إطار تحديد الأساس القانوني الواقعي لرفع مثل هكذا دعاوى

أ - تعريف دعوى الإلغاء

بداية لا بد لنا من معرفة المقصود من دعوى الإلغاء و تحديد مفهوم دقيق لتوضيح الصورة الأولية عنها و هذا ما سنتناوله فيما يلي :

عرفها الدكتور عمار بوضياف بأنها : " دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع ، طبقا لإجراءات خاصة و محددة قانونا." 1

عرفها أيضا عمار عوابدي بأنها : " الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية و العينية التي يحركها و يرفعها ذوي الصفة القانونية و المصلحة أمام الجهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة . " 2

و عرفها أيضا محمد الصغير بعلي بأنها : " الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية الاس تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته نظرا لما يشوب أركانه من عيوب . " 3

ب - خصائص دعوى الإلغاء

- **دعوى الإلغاء تخضع لإجراءات خاصة :** قد خص المشرع الجزائري دعوى الإلغاء على وجه الخصوص بمجموعة من الأحكام القانونية الهائلة نظرا لخصوصية و لأهمية هذه الدعوى من حيث الموضوع ، و ذلك لاختلافها في الجوهر عن باقي الدعاوى الأخرى ، و أيضا لسرعة انتشارها في النطاق أو الوسط القضائي . 4

- **دعوى الإلغاء دعوى عينية أو موضوعية :** إن دعوى الإلغاء على عكس دعوى التعويض تتسم بطابعها العيني و الموضوعي فالغرض منها هو مهاجمة القرار الإداري و ليست موجهة ضد أي شخص أو جهة إدارية معينة ، لا فهي دعوى تنصب على القرار و لا علاقة لها بالجهة المصدرة لها . 5

1 عمار بوضياف ، دعوى الإلغاء في ق الإجراءات المدنية و الإدارية، جسور للنشر و التوزيع ، د.ط، الجزائر ، 2007 ، ص48 .

2 عمار عوابدي ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري- نظرية الدعوى الإدارية -، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية ، ج2 ، الجزائر ، 1998، ص 314 .

3 محمد الصغير بعلي ، القضاء الإداري - دعوى الإلغاء - ، د.ط، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2007، ص 31 .

4 أنظر: بن يعيـش سمير، (دعوى الإلغاء)، مجلة دراسات ، ع1 ، م3 ، الجزائر، 2013، ص261 و262 .

5 أنظر : بن يعيـش سمير ، المقال نفسه ، ص262 .

- دعوى الإلغاء دعوى مشروعية : إن الغرض الرئيسي لدعوى الإلغاء هو مهاجمة القرارات الإدارية غير المشروعية ، بالتالي تساهم في تطبيق القانون و إضفاء المشروعية على القرار الإداري ، فللقاضي من خلال هذه الدعوى سلطة إعدام القرارات الإدارية غير المشروعة .¹

ج - أسس دعوى الإلغاء

- عدم الاختصاص :

و مثال ذلك بأن يؤول الاختصاص مثلا إلى الوالي و يكون المصدر لرخصة البناء الوزير المكلف بالعمران ، فنكون أمام إمكانية رفع دعوى إلغاء أمام القضاء الإداري يطالب من خلالها تطبيق المادة 49 من القانون 90-29 التي تحدد حالات الاختصاص لكل منهما .²

- الشكل و الإجراءات :

كمخالفة إجراء الاستشارة القانونية المسبقة إذا تعلق الأمر بمنح رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية التي نصت عليها المادة 24 من القانون 03-03 هذا من حيث الإجراءات³ ، أما بالنسبة للشكل فمثلا عدم تسبب القرار الإداري الذي يقضي برفض رخصة البناء و هذا ما نستخلصه بمفهوم المخالفة من نص المادة 62 من القانون 90-29 .⁴

- مخالفة القانون :

و يقصد بها مخالفة القرار الصادر في إطار منح رخصة البناء يعتبر مخالفا للقواعد القانونية الصادرة بشأنه و مثال ذلك ما حكمت به الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بإبطال قرار الإدارة القاضي برفض منح الطاعن رخصة بناء بحجة عدم إتمام دراسة الملف ، في القضية رقم 68240 ، حيث تقدم المدعي بملف للحصول على رخصة البناء بتاريخ 1985/10/05 و لم يتلق الرد في الاجال القانونية ، فأودع طعنا إداريا لوالي ولاية البويرة الذي رد بالرفض لأسباب غير ثابتة و كان ذلك بتاريخ 1988-05-28، و بالرجوع إلى نص المادة

1 أنظر : بن يعيش سمير ، المقال نفسه ، ص 262 .

2 أنظر : المادة 49 من القانون 90-29 السابق ذكره .

3 أنظر : المادة 24 من القانون 03-03 السابق ذكره .

4 أنظر : المادة 62 من القانون 90-29 السابق ذكره .

06 من القانون 82-02 المؤرخ في 02/02/1982، فإن دراسة طلب رخصة البناء يتم في غضون 04 أشهر من تاريخ الإيداع ، الأجل الذي لم تحترمه مصالح البلدية ما يجعلها متجاوزة لسلطاتها
يترتب على ذلك بطلان قرار الرفض الصادر عن الوالي ¹.
انعدام السبب :

كرفض رخصة البناء لسبب غير مستخلص من الأحكام المنصوص عليها قانونا ،
المادة 62 من القانون 90-29 " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون . " ، بالتالي فإن الرفض هنا غير مبرر تبريرا قانونيا بالتالي إنعدام السبب مما يتيح للشخص الحق في رفع دعوى إلغاء أمام القضاء الإداري ².

-الانحراف في استعمال السلطة :

يعرفه الدكتور أحمد محيو بأنه " نكون بصدد انحراف بالسلطة عندما تستعمل السلطة الإدارية سلطتها لتحقيق هدف غير الذي منحت لها من أجله تلك السلطة " و يضيف بأنه للبحث عن عيب الانحراف بالسلطة ، فالأسباب تعد معطيات واقعية أو قانونية ، و هي عناصر لها وجودا موضوعيا و التي من شأنها تبرير القرار الإداري و على العكس من ذلك ، فإن البواعث ذات طابع شخصي ، و ناتجة عن النية ، أو ميول مصدر القرار ، و تكشف عن الهدف المتبع ³.

ثانيا - أمثلة عن حالات رفع دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

بعد تحديد أسس دعوى الإلغاء أو نطاقها الذي أورده القانون من خلال تحديد الأوجه المختلفة للمنازعة الإدارية محل دعوى إلغاء لقرار اداري متعلق أو وارد على رخصة البناء ، أو في صورة أخرى رخصة البناء في حد ذاتها ، لا بد لنا من تحديد مجموعة من الأمثلة الواقعية لا سيما في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية .

1 قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا الصادر بتاريخ 1990/07/28 ملف رقم 68040 قضية ضد والي ولاية البويرة ، قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 1992 ، ع 01 .

2 أنظر : المادة 62 من القانون 90-29 السابق ذكره .

3 أحمد محيو ، المنازعات الإدارية، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، 1983، الجزائر، ص191 .

- حالة رفض رخصة البناء غير المسبب

بالرجوع إلى نص المادة 62 من القانون 90-29 فإن إصدار قرار برفض الترخيص بالبناء لا بد أن يكون مسببا و يقصد بذلك التبرير القانوني للرفض و ذلك بذكر و تحديد الأسباب القانونية التي جعلت من الهيئة المكلفة بإصدار رخصة البناء ترفض الطلب حتى يكون الرفض غير مخالفا لأحكام القانون بالتالي حماية حق طالب رخصة البناء الذي يعتبر من المحتمل أن يلحق به رفض منح رخصة البناء الضرر ، و في حالة عدم تسبب رفض رخصة البناء يمكن لطالب الرخصة أن يرفع دعوى أمام القضاء الإداري يطالب من خلالها بإلغاء القرار الإداري القاضي برفض القيام بأعمال التشييد و البناء كونه غير قانوني و فاقد للمشروعية و مخالف جملة و تفصيلا للقوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير لا سيما القانون 90-29 .¹

- حالة صدور قرار بالقبول ثم اعتماد الإدارة سحبه

إن سحب رخصة البناء يقصد به إعدام أثرها القانوني و ذلك وفقا لشروط و ذلك على أن يكون السحب في أجله المحدد قانونا ، وصولا إلى أن يكون قرار منح رخصة البناء غير مشروع ، و أن يكون من الإدارة المختصة ، و على خلاف السحب في بعض القرارات الإدارية الأخرى يسرى بأثر رجعي على عكس رخصة البناء فإن السحب فيها يسري بأثر فوري مستقبلي ، إلا في حالة سوء نية طالب رخصة البناء .²

و قد ذهب مجلس الدولة في قراره رقم 26556 المؤرخ في 2006/10/31 على أن سحب رخصة البناء بعد مضي سنة من تسليمها و لو توفرت أسبابه الموضوعية لا يجوز - يجب أن يتم خلال أجل الطعن القضائي أربعة أشهر من تاريخ التبليغ - .³

الفرع الثاني : دعوى التعويض

بداية إن دعوى التعويض بإعتبارها دعوى إدارية ترفع للمطالبة بجبر الضرر فإنها تعتبر دعوى مهمة كونها تشكل حماية لحقوق الأشخاص ما يجعلنا نقف عند مفهومها ، و كذا تحديد مجموعة من الأمثلة القانونية في إطار النزاعات التي تحدث عندما نكون أمام رخصة بناء في مناطق التوسع السياحية و المواقع السياحية .

¹ أنظر : المادة 62 من القانون 90-29 السابق ذكره .

² أنظر: يونس عطاب و علي محمد، (رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون و التطبيق)، مجلة التعمير و البناء، ع 1، م 1، الجزائر، 2019، ص 66

³ يونس عطاب و علي محمد، المقال نفسه، ص 66 .

أولاً - مفهوم دعوى التعويض :

إن تحديد مفهوم دعوى التعويض يتطلب منا بداية تناول تعريفها من خلال تحديد معنى شامل لتوضيح الصورة الأولية عن هذه الدعوى وصولاً إلى تحديدنا لخصائص هذه الدعوى .

أ - تعريف دعوى التعويض

لم يعرف المشرع الجزائري دعوى التعويض و إنما اكتفى بالنص عليها في الفقرة الثانية من المادة 801 من ق إ م إ " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى القضاء الكامل . "1

يعرفها عمار عوابدي بداية على أنها : " الدعوى القضائية الذاتية التي يرفعها و يحركها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية المختصة ، و طبقاً للشكليات و الإجراءات المقررة قانوناً ، للمطالبة بالتعويض الكامل و العادل اللازم للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار "2 .

و يعرفها أيضاً الأستاذ ماجد راغب الحلو على أنها " الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتضمين ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة "3 .

ب - خصائص دعوى التعويض

إن دعوى التعويض بإعتبارها دعوى إدارية تشكل حيزاً هاماً من مجموع المنازعات التي تطرح عندما نكون بصدد رخصة البناء و لا شك أن أهميتها تجعلنا نبحث عن الخصائص التي ميزت هذه الأخيرة عن غيرها من الدعاوى في إطار منح رخصة البناء في مختلف المواقع مهما كانت خصوصيتها أو مميزاتها و على رأسهم مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية .

- دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل :

و يقصد بهذه الخاصية أن سلطة القضاء عندما يكون أمام دعوى تعويض تتسع فله بداية أن يحدد المركز القانوني للمدعي و أيضاً تحقيق قيمة التعويض المستحق .4

1 المادة 801 من القانون 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الصادر بـ ج ر رقم 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008 .

2 عمار عوابدي ، المرجع السابق، ص 566 .

3 ماجد راغب الحلو ، القضاء الإداري ، د . ط ، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر ، الإسكندرية ، 1995، ص 437 .

4 أنظر: أنور أحمد رسلان ، الوسيط في القضاء الإداري ، دار النهضة العربية للنشر ، القاهرة ، ط 2003، ص 377 .

- دعوى التعويض دعوى شخصية ذاتية :

و ذلك باعتبار أن دعوى التعويض هي دعوى استحقاق و ذلك لأن الضرر الذي ألحقته الإدارة هو ضرر شخصي محله حقا شخصا ، كون أن المدعي هو من تضرر بشكل مباشر أو غير مباشر من الإدارة ، كونها قامت بعمل يشكل إنتهاكا لحقوق المدعي .¹

- دعوى التعويض من دعاوى قضاء الحقوق :

كون أن هذه الدعوى ترفع من أجل جبر الضرر الذي ألحق بشخص المدعي من خلال أن هذه الدعوى ترفع و تنعقد و تقبل على أساس الحقوق الشخصية المكتسبة و الدفاع عنها قضائيا .²

يجدر الذكر أيضا أنه يدخل ضمن المنازعات الإدارية المتعلقة برخصة البناء ما يسمى بالدعوى الاستعجالية المتعلقة بوقف تنفيذ الأشغال حيث يمكن لأي شخص متضرر أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية يطالب من خلالها بوقف تنفيذ أشغال البناء مسببا دعواه و معطيا إياها أساسا قانونيا .³

ثانيا - أمثلة عن حالات رفع دعوى التعويض المتعلقة برخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

إن دعوى التعويض باعتبارها من دعاوى قضاء الحقوق فإنها تشكل ضمانا من الضمانات القضائية التي نصت عليها التشريعات على رأسهم التشريع الجزائري ما يجعلنا نبحث عن مجموعة من الحالات الواقعية في اطار تحديد المنازعات في هذا الشأن و هذا باقتصارنا على كل ما يخص رخصة البناء دون النظر إلى الموقع محل هذه الرخصة مهما كانت مميزاته أو خصائصها مع تركيزنا على مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية .

1 أنظر: عمار عوابدي المرجع السابق ، ص 568 .

2 أنظر: عمار عوابدي ، المرجع نفسه ، ص 569 و570

3 أنظر: زاوي عباس،الدعوى الاستعجالية في ظل القانون 09-08، مجلة العلوم الانسانية، ع30/31، بسكرة-الجزائر- 2013 ، ص213 .

-رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو تأجيل منحها لأسباب غير شرعية

بالرجوع إلى أحكام المادة 62 من القانون 90-29 نجد أنه يشترط في إصدار قرار رفض الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء التسبب القانوني ، أي يكون وفقا للأسباب الواردة في أحكام القانون ذاته ، و إن إصدار هكذا قرار غير مشروع سيتسبب في ضرر لطالب رخصة البناء بالتالي له الحق في رفع دعوى تعويض يطالب من خلالها القضاء بجبر الضرر اللاحق عن القرار الذي يقضي بالرفض أو التأجيل غير المشروع .¹

- إصدارها لقرار بقبول تسليم رخصة البناء ثم لجونها إما إلى سحب هذا القرار بعد إنقضاء الميعاد القانوني لذلك

و مثال ذلك ما ذهب اليه مجلس الدولة في قراره رقم 26556 السابق أن أشرنا إليه وذلك من خلال نصه على أن سحب رخصة البناء بعد مضي سنة من تسليمها و لو توفرت أسبابه الموضوعية لا يجوز - يجب أن يتم خلال أجل الطعن القضائي أربعة أشهر من تاريخ التبليغ - ، إذا فإنه من شأن قرار السحب غير القانوني إحداث ضرر على صاحب رخصة البناء ما يتيح له إمكانية رفع دعوى تعويض يطالب من خلالها جبر الضرر على أساس المسؤولية الإدارية .²

- في حالة أن القطاع المحدد غير قابل للبناء عليه لأنه سيكون موضوع لإنجاز مشروع ذو منفعة وطنية

و ذلك طبقا لنص المادة 13 من القانون 90-29 فعليه فهو قطاع غير قابل للتعمير ، مما يسبب ضررا لطالب رخصة البناء المستوفي لجميع الشروط القانونية .³

- حالة التعدي الممارس من قبل الإدارة و ذلك بقيامها بالهدم دون الأخذ برأي القضاء ، أو هدم غير مبرر

و هذا وفقا للمادة 114 من ق م ج التي تنص على أن " كل عمل أيا كان يرتكبه المرء و يسبب ضررا للغير ، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ."⁴

1 أنظر: المادة 62 من القانون 90-29 السابق ذكره.

2 يونس عطاب و علي محمد ، المقال السابق ذكره .

3 أنظر: المادة 13 من القانون 90-29 السابق ذكره .

4 أنظر: المادة 114 من الأمر 75-58 السابق ذكره .

المطلب الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء المدني المتعلقة برخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

بعد تطرقنا إلى المنازعات الادارية المتعلقة برخصة البناء لا سيما في مناطق التوسع
السياحي و المواقع السياحية ، لا بد لنا من التطرق للمنازعات التي يختص بها القضاء
المدني من خلال تحديد مجموع من الحالات و الأمثلة التي يختص بها كل من قاضي
الموضوع و القاضي الاستعجالي و هذا ما سنوضحه من خلال هذا المطلب

الفرع الأول : اختصاص قاضي الموضوع

1 - حالة مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام و بنود الرخصة

يتوجب على المرخص له بالبناء أن ينفذ أحكام رخصة البناء و مقتضياتها ، فإذا قام
بالبناء خلافا لأحكام هذه الرخصة ، و سببت هذه الأشغال ضررا للغير ، تقوم المسؤولية
المدنية للمرخص له بالبناء قبل الغير ، و يحق لهذا الأخير رفع دعوى أمام القاضي
العقاري يطالب فيها بإصلاح الضرر الناجم عن المساس بحقوقه الخاصة طبقا لأحكام
القانون ، بشرط أن تلحق به أشغال البناء ضررا شخيصيا و مباشرا طبقا للقواعد العامة
1.

و قد سارت المحكمة العليا في نفس الإتجاه في قرارها الصادر بتاريخ 29 ماي 1985
و الذي نص على أنه " من المقرر قانونا ، أنه لا يجوز للجار أن يكون له على جاره
مطل مواجه على مسافة تقل مترين م 709 ق م ، و من ثم فإن النعي على القرار
المطعون فيه بخرق أحكام القانون غير سديد و يتوجب رفضه . " 2

إذا فإن الترخيص بالبناء يمنح تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير ، فإذا ثبت بشكل أو
بآخر مخالفة لهذا المبدأ ، يمكن للغير المتضرر رفع دعوى أمام القاضي المدني يطالب
من خلالها بحماية حقه و جبر الضرر و ذلك استنادا لأحكام المادة 124 من القانون
المدني . 3

1 سناء شيخ و نسمة شيخ ، أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها، مجلة القانون العقاري و البيئة
، 1ع، 1م، الجزائر، 2016، ص 93 و 94.

2 سناء شيخ و نسمة شيخ ، المقال نفسه ، ص 94 .

3 أنظر: المادة 114 من الأمر 75-58 السابق ذكره .

و لتأكيد ما سبق ذكره قضت المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 12 سبتمبر 2007 بما يلي " لا يحق لمالك العقار، التمسك بالرخص و مطابقة الأشغال لقواعد العمران قصد إعفائه من مسؤولية مضار الجوار " 1.

2 - حالة مخالفة أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة و التعمير

ففي هذه الحالة باعتبار أن رخصة البناء قرارا إداريا صادرا عن جهة إدارية فإن القاضي المدني غير مختص بالغاؤها بالتالي يؤول الاختصاص للقاضي الإداري ، واللجوء إلى القضاء المدني في هذه الحالة لا يكون إلا في حالة المطالبة بجبر الضرر الناجم عن رخصة البناء المخالفة لقواعد التهيئة و التعمير .

و عليه يمكن للمتضرر أن يرفع دعويين ، دعوى إلغاء أمام القضاء الإداري ثم يرفع دعوى أمام القضاء المدني لإصلاح الضرر الناجم عن المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء الناجمة عن الأشغال التي أنجزت بناء على هذه الرخصة الملغاة .

و هنا تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري منح الجمعيات حق التقاضي من أجل الدفاع عن المصالح المشروعة المرتبطة بأهدافها ، و فرض احترام القواعد المرتبطة بها ، سواء باللجوء إلى القضاء العادي أو الإداري 2. (أنظر الملحق رقم 07) .

الفرع الثاني : اختصاص القاضي الاستعجالي

يمكن للمتضرر من تنفيذ رخصة البناء أن يطلب وقف تنفيذ الأشغال أمام القاضي العقاري الذي يوجد البناء في دائرة اختصاصه ، و ليس بالضرورة أمام رئيس المحكمة .

و تعتبر دعوى وقف الأشغال ذو طبيعة استعجالية أي أنها دعوى استعجالية ذلك كون أنها تهدف إلى دفع الضرر دون المساس بأصل الحق ، و لدفع هذا الضرر يتطلب ذلك صدور حكم استعجالي كونه يستدعي تعجيل النظر فيه .

و في حالة البناء دون رخصة لا يشترط رفع دعوى في الموضوع ، بل يكفي رفع دعوى استعجالية ترمي إلى وقف أشغال البناء المنجزة دون رخصة و هذا ما أكدته

1 سناء شيخ و نسمة شيخ ، المقال السابق ، ص 94 .

2 أنظر: سناء شيخ و نسمة شيخ،المقال نفسه،ص96.

المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 09 نوفمبر 1994 و الذي قضت فيه بما يلي " إن القيام بالأشغال دون ترخيص يمنح المتضرر رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرت شروط الاستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي للأمر بوقف الأشغال . "1 ، (أنظر الملحق رقم 06) .

المطلب الثالث : المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي المتعلقة برخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

الفرع الأول : جريمة البناء دون رخصة

نصت المادة 76 مكرر 04 من القانون 05-04 المعدل و المتمم للقانون 29-90 على أنه " عندما ينجز البناء بدون رخصة بناء ، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات مخالفة ، ارساله لرئيس المجلس الشعبي البلدي ، في هذه الحالة و مراعاة للمتابعة الجزائية ، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار عدم البناء في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة . "2

بالرجوع لنص المادة 76 من القانون 29-90 يبين لنا أن جريمة البناء بدون رخصة تقتصر فقط على القيام بتشبيد بنايات جديدة³ ، غير أنه و بالرجوع إلى نص المادة 52 من نفس القانون في إطار تحديد الأعمال التي لا يمكن القيام بها دون رخصة بناء فإننا نجدها تشمل على تشبيد البنايات الجديدة أو تعديل البنايات التي سبق تشبيدها كالتعميد ، التعلية ، التسييج ، التغيير ، التدعيم .⁴

نصت المادة 77 من القانون 29-90 : " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها .
و يمكن الحبس لمدة شهر ألى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة .

1 أنظر : سناء شيخ و نسمة شيخ ،المقال نفسه،ص97 .

2 المادة 76 مكرر 4 من القانون 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل و يتمم القانون 29-90 المتضمن قانون التهيئة و التعمير ، الصادر بـ ج ر ع 51 بتاريخ 15 أوت 2004 .

3 المادة 76 من القانون 29-90 السابق ذكره .

4 المادة 52 من القانون نفسه .

و يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفي الأشغال المطورة.¹

إضافة إلى العقوبات الجنائية نجد أن الإدارة ملزمة بهدم البناء المشيد دون رخصة و هذا طبقا لنص المادة 78 من نفس القانون .²

ومنه نستنتج أن المادتين 52 و 77 من القانون 90-29 تشكلان الركن الشرعي لجريمة البناء بدون رخصة³، أما بالنسبة للركن المادي لها فيقصد به النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه متمثلا في قيامه بإحدى صور أعمال البناء دون الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة .⁴

أما فيما يخص الركن المعنوي لجريمة البناء دون رخصة فالمقصود هنا ، إنصراف إرادة الجاني إلى القيام بنشاط أو أي عمل يدخل ضمن مجموعات أعمال البناء التي تستلزم ضرورة الحصول على ترخيص إداري للقيام بها ، فهي جريمة قصدية يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي لدى المتهم، أي يلزم توافر عنصري العلم و الإرادة أي علم الجاني بأنه يوجد إلزام قانوني يفرض عليه الحصول على رخصة بناء مسبقا لمباشرة أشغال البناء و مع ذلك تتجه إرادته إلى القيام بهذه الأشغال و بالتالي إحداث النتيجة الإجرامية و هي إنشاء بناء فوضوي و غير قانوني مطابق لمقاييس البناء البيئي والأمني ، لعدم إخضاعه للرقابة التي تمارسها الإدارة من أجل ضمان سلامة و أمن الأشخاص و الممتلكات عن طريق رخصة البناء .⁵

الفرع الثاني : تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء

1 - تعريف جريمة عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء :

بداية تعرف على أنها " هي الجريمة التي لا يراعي فيها مالك البناء أو المهندس أو المقاول الأصول الفنية الواجب مراعاتها ، فالمبنى يجب أن يكون مطابقا للمواصفات

1 أنظر: المادة 77 من القانون نفسه .

2 المادة 78 من القانون نفسه .

3 أنظر: المادتين 52 و 77 من القانون نفسه .

4 محي الدين بربيع ،المقال السابق،ص287 .

5 محي الدين بربيع ،المقال نفسه ،ص300 .

والأصول الفنية في حالة إنشائه و تنفيذ أعمال البناء حسب النماذج و الرسومات الهندسية
و استخدام مواد البناء المطابقة للأصول الفنية و المواصفات العامة .¹

المشرع الجزائري تطرّق لهذه الجريمة في المادة 76 من القانون رقم 90-29 التي جاء
فيها: "يمنع الشروع في أشغال البناء ... أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي
سمحت بالحصول على رخصة البناء ."²

بالإضافة إلى ما جاءت به المادة 76 مكرر 05 من نفس القانون التي نصّت هي الأخرى
على أنّه: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون
المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل
أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى
اثنين وسبعين (27) ساعة .."³

كما نصّت المادة 75 من القانون 90-29 في إطار إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة
البناء من خلال استصدار شهادة المطابقة على أنه : "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات
مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة .."⁴

و في ذات السياق نصّت المادة 07 من القانون رقم 08-15 على أنّه " يعد إلزاميا إتمام
أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها .."⁵

كما نصّت كذلك المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنّه "... يتعيّن على
المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى
الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ."⁶ ، (أنظر
الملحق رقم 04)

2 - صور جريمة البناء دون رخصة

و تأخذ جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء عدة صور نذكرها منها

1 السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء و الهدم ، د.ط، دار النهضة العربية، مصر، 2002، ص419 .
2 المادة 76 من القانون 90-29 السابق ذكره .
3 المادة 76 مكرر 05 من القانون نفسه .
4 المادة 75 من القانون نفسه .
5 المادة 07 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، الصادر
بـ ج ر ع 44 المؤرخة في 3 أوت 2008 .
6 المادة 15 من المرسوم التنفيذي 09-15 السابق ذكره .

أ - تجاوز معامل شغل الأرضية يقل أو يفوق النسبة المقررة

" المقصود بمعامل شغل الأرضية هو حاصل نسبة مجموع المساحة المبنية إلى المساحة الكلية للقطعة الأرضية مما يبين كثافة المساكن في محيط معين ، و تحدد تنظيمات خاصة الكثافة المقبولة في أجزاء البلدية . " ¹

بالتالي يعتبر تجاوز معامل شغل الأرضية صورة من صور البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء لأن محتوى رخصة البناء بين معامل شغل الأرض .

ب - عدم احترام الارتفاع المرخص به

تنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 في إنجاز بناء على حافة الطريق العمومي، يجب أن يكون علوها لا يتعدى المسافة المحسوبة أفقيا بين جانبي الطريق، لكن هناك بعض المباني أين يكون علو البناء غير مقيد نظرا لخصوصيتها و أهميتها في المجال الإقتصادي و الإداري .²

ج - الاستيلاء على ملكية الغير

" يقصد بالاستيلاء على ملكية الغير تغيير في الحدود المرسومة للمشروع ، بتواجد جزء من وعاء مشروع البناء على الرصيف ، أو على الملكية المجاورة ، أو بقسمة القطعة الأرضية إلى أكثر من قطعة ، أو ما يصاحبها من تشويه إداري و ميداني لمشروع البناء " ³

د - تعديل الواجهة و إنجاز منافذ غير قانونية

المقصود بتعديل الواجهة و إنجاز منافذ غير قانونية بفتح أبواب أو منافذ إضافية مفضية على الساحة العمومية أو هدم جدار شقة أو شقتين و تحويل حيزها إلى محل تجاري ، وتجدر الإشارة إلى أن للواجهة جانبيين ، جانب داخلي في خدمة و مصلحة صاحب البناء ، أما الجانب الخارجي فهو في خدمة مصلحة الجميع و ليس لصاحب البناء .⁴

¹ محمد سبتي ، المرجع السابق، ص106 و107.

² المادة 23 من المرسوم التنفيذي 91-175 السابق ذكره .

³ كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2009، ص35 .

⁴ كمال تكواشت، المرجع نفسه، ص34 .

3 - أركان جريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء :

و ككل جريمة فإن جريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء تشمل على الأركان الثلاثة المتعارف عليها في النظرية العامة للجريمة و التي نذكرها فيما يلي:

أ - الركن الشرعي :

تشكل المادة 76 من القانون 04-05 الركن الشرعي لجريمة البناء غير المطابق لأحكام رخصة البناء ، حيث نجد أنه يفرض إحترام المخططات البيانية في اطار القيام بأشغال البناء محل الرخصة و ذلك بنصها على أنه " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء . " 1

ب - الركن المادي :

يتمثل الركن المادي لجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ، من خلال إقامة البناء ، وصولا الى المواصفات التي تشكل مخالفة لأحكام رخصة البناء

- إقامة البناء

و يقصد به قيام المالك بإقامة البناء وفقا لإحدى الصور الواردة في المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير . 2

- مخالفة أحكام رخصة البناء

يقصد بمخالفة أحكام الرخصة أو المواصفات أن الشخص المخالف يقوم بتشديد بناء غير مطابق للقيود أو الإلتزامات الواردة في الرخصة،بمعنى أنه رغم وجود رخصة البناء لكن تم مخالفة أحكامها كقيام بناء مخالف لمخططات البيانية التي منحت الرخصة على أساسها . 3 ، (أنظر الملحق رقم 05) .

ج - الركن المعنوي :

1 المادة 76 من القانون 04-08 السابق ذكره .

2 أنظر : المادة 52 من القانون 90-29 السابق ذكره .

3 امال خضراوي ،منازل رخصة البناء،مذكرة لنيل الماجستير في الادارة و المالية،جامعة بن يوسف بن خدة،الجزائر،2010،ص 82 .

يتمثل الركن المعنوي في القصد الجنائي ، فإن قيام جريمة البناء غير المطابق لأحكام رخصة البناء لا بد بداية من أن يكون البناء أو الأشغال مطابقة لأحكام رخصة البناء وذلك بأن يكون هذا الفعل عن علم و إرادة ، و يعرف القصد الجنائي على أنه " علم الجاني علما يقينا بالعناصر المكونة للجريمة مع إرادة تامة بتحقيق الواقعة الاجرامية و قبوله . "1

و كجزء على هذه الجريمة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية ، إما القيام بالمطابقة أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده .2

الفرع الثالث : مخالفة عدم احترام مخطط التهيئة السياحية و دفتر الشروط

إضافة إلى المنازعات العامة التي تقع في أي موقع مهما كانت خصوصيته ، فإن من بين الجرائم التي صنفها المشرع الجزائري كمخالفة " عدم احترام مخطط التهيئة السياحية و دفتر الشروط " ، و التي تخص فقط مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية التي يشترط فيها أن تكون رخصة البناء وفقا لما يمليه مخطط التهيئة السياحية و دفتر شروطه .

بداية تنص المادة 06 من القانون 03-03 على أنه " تمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع و المواقع السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية ، و للقواعد المنصوص عليها في هذا القانون . "3

و بالرجوع إلى أحكام المادة 44 من نفس القانون نجد أنه فرض عقوبة على كل من يقوم بأشغال تهيئة أو باستغلال مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و التي تكون مخالفة لمخطط التهيئة السياحية و الأحكام المنصوص عليها ضمن القانون 03-03 حيث نصت المادة 44 على أنه على أنه " يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة ، وبغرامة تتراوح ما بين مائة ألف دينار (100.000دج) إلى (300.000دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون " 4، تنص أيضا المادة 38 من القانون نفسه على أن عدم احترام مخطط التهيئة السياحية و دفتر شروطه يشكل مخالفة بالمعنى القانوني .5

1 عبد القادر عدو، قانون العقوبات الجزائري، د.ط، دار هومة، للطباعة و النشر، الجزائر، 2010، ص181.

2 المادة 76 مكرر 5 من القانون 04-05 السابق ذكره.

3 المادة 06 من القانون 03-03 السابق ذكره .

4 المادة 44 من القانون نفسه .

5 المادة 38 من القانون نفسه .

و استخلاصا من المواد سابقة الذكر يمكننا القول أن عدم احترام مخطط التهيئة السياحية و دفتر الشروط يشكل مخالفة ، و ذلك لتوافرها على الأركان الثلاثة للجريمة ، بداية الركن الشرعي و يتمثل في نص المادة 50،44،38،06 من القانون 03-03 وصولا إلى الركن المادي و يتمثل في أن أشغال التهيئة مخالفة تماما لمخطط التهيئة السياحية و دفتر شروطه ، أما بالنسبة للركن المعنوي فيتمثل في القصد الجنائي و يتحقق هذا الأخير بمجرد قيام الشخص بأشغال تهيئة أو استغلال لمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية مخالفا لمخطط التهيئة السياحية و دفتر شروطه.¹

¹ أنظر: المادة 50،44،38،06 من نفسه.

خلاصة الفصل الثاني :

بداية لقد تناول هذا الفصل من الدراسة مجموع الإجراءات العامة في إطار الحصول على رخصة البناء بصفة عامة بحيث تطرقنا بداية إلى تقديم الطلب كإجراء أولي ثم دراسة الطلب ، وصولاً إصدار القرار بمنح رخصة البناء أو رفض أو تأجيل المنح .. الخ من صور القرارات التي قد تصدر بعد عملية الدراسة ، ثم دراسة الإجراء الخاص برخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و من خلاله قد عرفنا مدى أهمية و خصوصية منح الترخيص بالبناء في هذا النوع من المناطق نظراً لما تمتاز به من خصائص و أبعاد سياحية و اقتصادية .. ، لذلك قد وضع المشرع الجزائري شرط أو إجراء الإستشارة المسبقة تحت طائلة رفض طلب الترخيص بالبناء و يتم بداية هذا الإجراء بإخطار الهيئة أو الإدارة المستشارة من ثم تقوم هذه الهيئة بتحرياتها وصولاً إلى إصدار رأيها حول منح رخصة البناء في منطقة التوسع السياحي أو الموقع السياحي المراد القيام بأشغال البناء و التشييد عليها وفقاً للإجراءات التي يتطلبها القانون و هذا ما تطرقنا له في " المبحث الأول " من هذا الفصل .

و كون دراستنا تشمل كل ما يتعلق برخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية لا بد لنا أن نتطرق إلى المنازعات التي تحدثها كونها تحصيل حاصل سواء أثناء طلبها أو بعد صدور القرار بمنحها أو رفض المنح أو تأجيله ... بحيث درسنا المنازعات التي تحدثها رخصة البناء في هذا النوع من المناطق من حيث معيار الإختصاص ، حيث حددنا ما يختص به منها القضاء العادي و هنا حددنا الحالات التي يختص بها قاضي الموضوع و تلك التي يختص بها القاضي الاستعجالي ، و المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري من خلال تحديد الدعاوى التي يختص بها هذا الأخير وهي دعوى الإلغاء و دعوى التعويض ، و كذا الدعوى الاستعجالية التي يكون محلها أو سبب رفعها طلب وقف تنفيذ أشغال البناء و التشييد و هذا ضمن " المبحث الثاني " .

الخاتمة

الخاتمة :

من خلال ما سبق يتضح أن رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية نظرا لخصوصيتها أحاطها المشرع الجزائري بمجموعة من الأحكام الخاصة ، و قد توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج يمكننا ذكرها فيما يلي :

- رخصة البناء باعتبارها قرارا إداريا مسبقا يشترطه المشرع في إطار القيام بأعمال البناء فإنها إذا تعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية تخضع إلى نفس الإجراءات العامة كما لو كانت أشغال التشييد و البناء في أي منطقة و تخضع إلى مجموعة من الأحكام الخاصة في هذا الصدد .

- إن الحصول على رخصة البناء يتم من خلال مراحل يمكننا حصرها ، ابتداء من تقديم الطلب و وصولا إلى دراسة هذا الطلب ، و بعد ذلك البت في قرار الترخيص بالبناء .

- تخضع رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية إلى إجراء خاص ضروري لا بد من مراعاته كونه يميزها عن غيرها من المناطق ألا و هو الإستشارة المسبقة للهيئة المكلفة بالسياحة والتي تقوم بتحرياتها في هذا الشأن من خلال توضيح مدى مطابقة أحكام هذه الرخصة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية و دفتر شروطه ، و إذا تعلق الأمر بمنطقة ذات طابع ثقافي فإنها تخضع للاستشارة المسبقة لمديرية الثقافة و التي تهتم بدراسة سلامة المناطق الأثرية و المحافظة عليها ، و أيضا احترام الترخيص بالبناء للمخطط حماية التراث الثقافي .

- يترتب على رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية مجموعة من المنازعات منها ما يختص به القاضي الإداري من خلال رفع دعوى إلغاء ، أو دعوى تعويض ، أو دعوى إستعجالية ..

- يؤول الاختصاص للقضاء المدني في حالة ما إذا توافرت أركان المسؤولية المدنية من خطأ و ضرر و علاقة سببية بين الخطأ و الضرر

- اختصاص القضاء الجزائي يكون من خلال النظر في الجرائم التي تعتبر في معظمها مخالفات ومن بين أهم هذه تلك الجرائم المتعلقة بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية " عدم احترام مخطط التهيئة السياحية " .

و من أجل جعل القواعد القانونية التي تحكم رخصة البناء في مناطق التوسع السياحية و المواقع السياحية أكثر نجاعة و صرامة و فعالية نقترح كتوصيات لعلها تكون مجدية و تحقق الغرض المطلوب :

- على الدولة أن تعمل على تكريس الوسائل المادية و البشرية في إطار حماية مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و مراقبة أعمال التشييد و البناء في مثل هكذا مناطق دون تساهل و تسامح في تطبيق القوانين .
- نظرا لأهمية مناطق التوسع و المواقع السياحية و كذا تأثيرها الاقتصادي على الدول لا بد من احاطتها بأحكام أكثر جدية و صرامة .
- لا بد أن تسعى الدولة إلى إحداث ما يسمى بالشرطة السياحية التي تعمل على تأمين مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، و مراقبة أعمال البناء الممارسة فيها .
- لا بد أن تفعل الرقمنة في مجال منح رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، من خلال وضع منصة رقمية خاصة .
- من الضروري تضافر الجهود بين الإدارة و التشريع و القضاء و العمل على تخفيف المنازعات الواردة على رخصة البناء في مناطق التوسع و المواقع السياحية ، من خلال انتهاج سياسة واضحة يتم من خلالها نشر الثقافة السياحية و العمرانية ، و زيادة الوعي السياحي من خلال فرض رقابة صارمة و تعزيز دور القضاء من أجل رؤية أفضل للسياحة في الجزائر .
- ضرورة سعي المواطنين بصفة عامة و المستثمرين بصفة خاصة ، و الجهات الإدارية المختصة للعمل على التطبيق الصارم لقوانين البناء و التعمير لا سيما في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية .
- ضرورة تحيين كافة النصوص القانونية التي تحكم أعمال البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و جمعها في مدونة واحدة .
- توفير الحماية الفعلية و اللازمة للأعوان المكلفين بالرقابة على أشغال البناء و تقصي المخالفات العمرانية .
- التشديد في العقوبات المقررة قانونا بالقدر الذي يشكل ردعا للمخالفين .
- لا بد من التنسيق بين المصالح المكلفة بدراسة طلبات رخص البناء و البت فيها و أيضا الإدارة المختصة بتقديم الإستشارة المسبقة إذا تعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية .

-على الدولة الجزائرية الاستفادة من تجارب الدول التي بلغت رقيها في المجال السياحي ، و خاصة في مجال تقنين اعمال البناء و وضع قيود و اشتراطات ، عندما يتعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية .

-التحسيس بضرورة الحفاظ على هذا النوع من المناطق ، و الاهتمام بها خاصة لتأثيرها على الإقتصاد كونها قد تشكل بديلا عن مداخيل أخرى يرتكز عليها اقتصاد الدولة كالمحروقات .

- ضرورة تكثيف نشاط المراقبة أيام الأعياد و العطل و نهاية الأسبوع ، لحماية مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية في مثل هذه الأوقات من أي إستغلال أو تشييد لبنايات غير قانونية ، مما يؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر في تشويه الصورة الجمالية لهذا النوع من المناطق .

- على الدولة أن تعمل على مواجهة القرارات التعسفية الصادرة عن الإدارة و المتعلقة برخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، و ذلك باعتماد وسائل ردعية من خلال تقرير عقوبات على الإدارة ذاتها على أساس سوء استعمال السلطة .

- إن أدوات التهيئة و التعمير عامة ، و رخصة البناء بصفة خاصة تساهم بشكل مباشر أو غير مباشر في المواجهة و التقليل من مخلفات الكوارث الطبيعية ، و على رأسها الفيضانات كونها حديث الساعة ، لا سيما في حالة وقوعها في أحد مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، مما يلزم على المشرع فرض أحكام خاصة و قيود أكثر صرامة و كذا إستحداث هيئة تعمل على رقابة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية المعرضة للكوارث الطبيعية .

الملحقات

الملحق 01 :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات 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 والبنائيات الموجودة :
 - 12 - مشتتات البنائيات الموجودة ومقاساتها :
 - 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
 - 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :
- حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الملحق 02 :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

وصل إيداع الملف

.....
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

إمضاء وتأشير ممثل البلدية

الملحق 03 :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية

دايرة

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 كييفيات 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، الأتسة، السيد)
الساكن (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 : تلتصق 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

الملحق 05 :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن و العمران و المدينة

ولاية:

مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

محضر رقم: / 2015

المؤرخ في:

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع و التنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لاحكام رخصة البناء المسلمة

سنة: 2015 و يوم: من شهر: على الساعة: .. سا و .. دقائق
نحن (الاسم، اللقب و الصفة) : م.بر عون مؤهل، بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول
ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء
وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:
طبيعة الأشغال التي شرع فيها:
الكائنة بـ (العنوان، الحي، المدينة):
المخالف: الاسم: اللقب:
تاريخ ومكان الأزدیاد: بـ:
عنوان الإقامة:
تصريحات محتملة:

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الجهة القضائية المختصة

- الوالي

- رئيس المجلس الشعبي البلدي

رفض الإمضاء:



الملحق 06 :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

شهادة توقيف الأشغال

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية: _____
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 والمتعلق بالبلدية، المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة
البنائيات وإتمام إنجازها.
- بناء على المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02 مايو سنة 2009 يحدد إجراءات
تتفyz التصريح بمطابقة البنائيات.

- يشهد -

بناء على هذه الوثيقة، بأن أشغال البناية:

• غير المتممة شرع فيها:
برخصة البناء المسلمة بقرار رقم: _____ بتاريخ: _____ لمدة _____ سنوات.

مطابقة لأحكام رخصة البناء
 غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

• غير المتممة شرع فيها:
 بدون رخصة البناء

الكائنة بالعنوان التالي: _____
قد أوقفت، تطبيقا للتصريح بتحقيق المطابقة المسجل تحت رقم _____ المودع من طرف: _____

الاسم و اللقب:

اسم الشركة:

العنوان:

توقف الأشغال تم التأكد منه بعد الزيارة الميدانية بتاريخ: _____ لأعوان التعمير التابعين
للدولة/مصالح التعمير التابعة للبلدية.

حرر في _____

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة: ضع علامة (x) في الخانة المناسبة.

الملحق 07 :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
مديرية التعمير والبناء لولاية أدرار
دائرة/مقاطعة
بلدية:

محضر رقم: مؤرخ في:

معينة عدم مطابقة أشغال البناء للتشريع والتنظيم في ميدان التعمير

في سنة و يوم من شهر
على الساعة و دقيقة
نحن العون
الصفة

تكليف مهني رقم بناء على القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، قد عاينا عدم مطابقة أشغال البناء التي تبين المعلومات الخاصة به أدناه:

صاحب البناء :

الاسم
اللقب
اسم الشركة:
تاريخ ومكان الازدياد:
عنوان الإقامة:

1- عدم مطابقة البناء:

طبيعة البناء:

- سكن
 مرفق
 سكن و تجارة
 صناعة أو حرفة
 إنتاج فلاحي
 خدمات
 آخر

الكاتبة بـ:

حالة الأشغال:

- مطابقة لرخصة البناء رقم المسلمة في
 غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم المسلمة في
 متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم المسلمة في
 متممة بدون رخصة بناء
 غير متممة بدون رخصة بناء

طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة:

- العلو
- البنية التحتية
- الهيكل
- الواجهات
- مكان إقامة البناء
- آخر

2- معاينة المخالفات للقانون:

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجزئة
- تشييد بناية داخل تجزئة حائزة على أو رخصة تجزئة
- بيع قطعة أرض داخل تجزئة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات التهيئة
- تشييد بناية بدون رخصة بناء
- عدم إتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء
- عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد
- شغل أو استغلال بناية قبل تسليم شهادة المطابقة
- عدم تصريح بعدم إتمام بناية أو غير مطابقتها
- تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال
- استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة
- عدم التوقف الفوري للأشغال
- عدم إيداع رخصة الإتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التسوية
- الربط غير القانوني المقت أو النهائي للبناية بشبكات النقع قبل تسليم، حسب الحالة، رخصة بناء أو شهادة مطابقة
- فتح ورشة إتمام بدون ترخيص
- غياب السياج ولافتة إشارة الأشغال
- عدم إطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإتمام
- وضع مواد البناء، الحصى، الردوم على الطريق العمومي
- عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال

إمضاء صاحب البناية:

حرر بـ

رئيس الفرقة

ملاحظة: ضع علامة (x) في الخانة المناسبة.

رفض الإمضاء

قائمة المصادر

والمراجع

أولا : قائمة المصادر

1 – القوانين و الأوامر

- (1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم الصادر في الجريدة الرسمية عدد 78 بتاريخ 30 سبتمبر 1975 .
- (2) القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم الصادر بـ بالجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- (3) القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المنشور بـ الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 .
- (4) القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المنشور بـ الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة بـ 08 ماي 1991 .
- (5) القانون 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل و تنميته المنشور بـ الجريدة الرسمية عدد 10 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2002 .
- (6) القانون 03-01 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة المنشور بـ الجريدة الرسمية عدد 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003 .
- (7) القانون 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ المنشور بـ الجريدة الرسمية عدد 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003.
- (8) القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية الصادر بـ الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 19 فبراير 2003.
- (9) القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل و يتمم القانون 90-29 المتضمن قانون التهيئة و التعمير ، الصادر بـ الجريدة الرسمية عدد 51 بتاريخ 15 أوت 2004 .
- (10) القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الصادر بـ ج ر رقم 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008 .
- (11) القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، الصادر بـ الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 3 أوت 2008 .

12) الأمر 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 يحدد شروط و كفايات منح الامتياز على التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية المنشور ب الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ في 3 سبتمبر 2008 .

13) القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الصادر ب الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 06 مارس 2011 .

2 - المراسيم التنفيذية و ملحقاتها

أ - المراسيم التنفيذية

1) المرسوم التنفيذي رقم 66-75 المؤرخ في 04 أبريل 1966 المتضمن تطبيق الأمر 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية الصادر في الجريدة الرسمية عدد 28 المؤرخة في 08 أبريل 1966.

2) المرسوم التنفيذي 91-172 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، المعدل و المتمم الصادر ب الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 يونيو 1991 .

3) المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 21/02/1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي المنشور ب الجريدة الرسمية عدد 11 الصادرة بتاريخ 01 مارس 1998 .

4) المرسوم التنفيذي 03-323 المؤرخ في 5 أكتوبر 2003 ، يحدد كفايات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها و استصلاحها ، المنشور ب الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة بتاريخ 08 أكتوبر 2003 .

5) المرسوم التنفيذي 04—421 المؤرخ في 20 سبتمبر 2004 يحدد كفايات الاستشارة المسبقة للادارات المكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية، الصادر ب الجريدة الرسمية عدد 83 المؤرخة في 26 ديسمبر 2004 .

- 6) المرسوم التنفيذي 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفاعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية المنشور ب الجريدة الرسمية عدد 70 الصادرة بتاريخ 05 نوفمبر 2006 .
- 7) المرسوم التنفيذي 07-69 المؤرخ في 19 فيفري 2007 الذي يحدد شروط و كفايات منح امتياز و استعمال و استغلال المياة الحموية الصادر ب الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 21 فيفري 2007 .
- 8) المرسوم التنفيذي 07-86 المؤرخ في 01 مارس 2007 ، يحدد كفايات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، المنشور ب الجريدة الرسمية عدد 17 الصادرة بتاريخ 14 مارس 2007 .
- 9) المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها المنشور ب الجريدة الرسمية عدد 07 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015 .
- 10) المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 24 شعبان 1440 الموافق لـ 30 أبريل 2019 يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد شروط و كفايات استغلالها و تصنيفها و اعتماد مسيرتها المنشور ب الجريدة الرسمية عدد 33 الصادرة بـ 19 ماي 2019 .

ب- ملحقات المراسيم التنفيذية

- 1) دفتر الشروط لتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 21/02/1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي المنشور ب الجريدة الرسمية عدد 11 الصادرة بتاريخ 01 مارس 1998 .

ثانيا : قائمة المراجع

1 - الكتب :

- (1) أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، ط1، دار عالم الكتاب، القاهرة، 2008.

- (2) أحمد محيو ،المنازعات الإدارية،ط2،ديوان المطبوعات الجامعية ،1983 ،الجزائر ،ص191.
- (3) أنور أحمد رسلان ،الوسيط في القضاء الإداري ، دار النهضة العربية للنشر ، القاهرة ، ط2003 .
- (4) السيد أحمد مرجان،تراخيص أعمال البناء و الهدم ،د.ط،دار النهضة العربية،مصر، 2002.
- (5) سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري،د.ط،دار الفكر العربي،القاهرة ، 1979.
- (6) عمار بوضياف ، دعوى الإلغاء في ق الإجراءات المدنية و الإدارية، جسور للنشر و التوزيع ،د.ط، الجزائر ، 2007 .
- (7) عبد القادر عدو،قانون العقوبات الجزائري،د.ط،دار هومة،للطباعة و النشر،الجزائر،2010.
- (8) عمار عوابدي ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري- نظرية الدعوى الإدارية -، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية ،ج2،الجزائر،1998.
- (9) ماجد راغب الحلو،القضاء الإداري، د.ط،ديوان المطبوعات الجامعية للنشر، الإسكندرية،1995 .
- (10) محمد الصغير بعلي ، القضاء الإداري - دعوى الإلغاء - ،د.ط،دار العلوم للنشر و التوزيع ،الجزائر، 2007 .
- (11) منصور نورة،قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع،د ط دار الهدى،عين مليلة- الجزائر،-،2010.

2 - الأطروحات و المذكرات:

أ - أطروحات الدكتوراه :

- (1) عبد الرحمن عزاوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 ، 2007 .
- (2) منصور مجاجي،رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري،أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه،جامعة البليلة،2008.

ب - مذكرات الماجستير :

- (1) امال خضراوي ،منازعات رخصة البناء،مذكرة لنيل الماجستير في الادارة و المالية،جامعة بن يوسف بن خدة،الجزائر،2010.
- (2) حسينة غواس ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2012 .
- (3) سمية بونويوة و مختار بوعبد الله ،حق الملكية في ظل النظام القانوني لرخصة البناء،مذكرة لنيل شهادة الماجستير جامعة أم البواقي،2008.
- (4) كمال تكواشت،الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري ، جامعة الحاج لخضر ،باتنة ، 2009 .
- (5) محمد سبتي،رخصة البناء في القانون الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة و مالية ،جامعة الجزائر ،2003.

3 - المقالات العلمية :

- (1) الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ،مجلة العلوم الإنسانية،العدد 8،بسكرة - الجزائر -،2005 .
- (2) الزين عزري،إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ،بسكرة-الجزائر- ،العدد 3 ، 2008 .
- (3) براهيم موفق ، رخصة البناء و دورها في حماية البيئة الداخلية و الخارجية للمبنى ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد 3 ، تيارت -الجزائر-،2017 .
- (4) بن يعيش سمير،دعوى الإلغاء،مجلة دراسات ،المجلد3 ، العدد3 ، الجزائر، 2013 .
- (5) جلول بن سديرة،العقار السياحي في الجزائر، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، العدد 1،الجزائر، 2016 .
- (6) جمال دوبي بونوة،الأحكام القانونية و التنظيمية لرخصة البناء و رخصة التجزئة في تشريعات التعمير و البناء الجزائري،مجلة التعمير و البناء،العدد4،المجلد2،الجزائر،2018
- (7) حياة كحيل ، اليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، مجلة حوليات، المجلد 1 ،الجزء 1،العدد 30،الجزائر،2016.

- (8) خديجة عماني و عبد القادر علاق ، اليات الرقابة في مجال العمران- رخصة البناء نموذجاً-،مجلة نظرة على القانون الاجتماعي،المجلد 10، الجزائر،عدد خاص 2021 .
- (9) خير الدين بن مشرشن، مميزات رخصة البناء و أسس استصدارها في القانون الجزائري،مجلة تشريعات التعمير و البناء،العدد 4 ،تيارت-الجزائر-،2017 .
- (10) زواوي عباس،الدعوى الإستعجالية في ظل القانون 08-09 ،مجلة العلوم الانسانية،العدد30/31،بسكرة-الجزائر-، 2013 .
- (11) زيدان بورويس،علاقة التوثيق بالنشاط العمراني،مجلة الموثق،العدد 10،سنة 2000 .
- (12) سناء شيخ و نسمة شيخ ،أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها،مجلة القانون العقاري و البيئة ،المجلد 1 ،العدد 1،الجزائر،2016 .
- (13) طيب عائشة،أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15-19،مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية،العدد7،الجزائر،2015 .
- (14) عايدة مصطفى،التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر،مجلة العلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ،المجلد 51،العدد3،البلدية-الجزائر-،2014.
- (15) محي الدين بربيع ،رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية،مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، وهران،2021.
- (16) مصلح ممدوح الصرايرة، النظام القانوني لرخصة البناء -دراسة مقارنة بين التشريع الفرنسي التشريع الجزائري،مجلة الحقوق،المجلد 25، العدد 04،الكويت،2004، .
- (17) محمد الصغير بعلي،تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري،مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية،العدد 01،تبسة،2007 .
- (18) محمد بوخريص و بوبكر مصطفى،أهمية مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية في تشجيع الاستثمار، مجلة دفاتر السياسة و القانون ،المجلد 12 ،العدد1،البلدية،2020.

(19) محمد بوخريص، تهيئة مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية كخيار إستراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة في العقار السياحي ،مجلة القانون العقاري، المجلد 1، العدد 7، البليدة-الجزائر،-، 2020 .

(20) مخلوف خالد و بلجل عتيقة، السلطات المختصة باصدار رخصة البناء و الاشكالات المثارة في تسليمها، مجلة الدراسات القانونية ، المجلد 9 ، العدد 1 ، الجزائر ، 2023 .

(21) هنية شريف، الاتفاق الودي كآلية من آليات اقتناء العقار السياحي،مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية ،المجلد 8 ،العدد 4 ، 2019 .

(22) يونس عطاب و علي محمد ، رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون و التطبيق ، مجلة التعمير و البناء ، المجلد 1، العدد 1 ، الجزائر ، 2019 .

4 - القرارات القضائية

- قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا الصادر بتاريخ 1990/07/28 ملف رقم 68040 قضية ضد والي ولاية البويرة ، قرار منشور بالمجلة القضائية لسنة 1992 ، العدد 01 .

خلاصة

الموضوع

نظرا لخصوصية مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية كان لزاما على المشرع الجزائري على غرار غيره من التشريعات أن يحيطها بمجموعة من الأحكام الخاصة للحفاظ على الصورة الجمالية لهذا النوع من المناطق و كذلك سعيا منها لتطوير السياحة و إعتماها كمدخول اضافي يعتمد عليه اقتصاد الدولة ، فرخصة البناء لا بد أن تخضع لقواعد قانونية مغايرة تكون أكثر صرامة و رقابة لذلك قد اهتم المشرع الجزائري في هذا السياق بوضع مجموعة من الأحكام التي تميز هذه المناطق عن غيرها في مجال منح رخصة البناء من خلال اشتراطه للإستشارة المسبقة للادارات المكلفة بالسياحة أو بالثقافة اذا تعلق الأمر بمنطقة ذات طبيعة ثقافية أثرية ، ثم إخضاعها لنفس الاجراءات العامة في إطار منح رخصة البناء و يجدر الذكر أيضا أن رخصة البناء في هذا النوع من المناطق تحدث مجموعة كبيرة من النزاعات كالبناء دون رخصة أو عدم مطابقة الرخصة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الخ ...

الكلمات المفتاحية : رخصة البناء ، مناطق التوسع السياحي ، المواقع السياحية ، التهيئة السياحية ، التنمية العمرانية

In view of the specificity of the areas of tourism expansion and tourist sites, it was necessary for the Algerian legislator, like other legislations, to surround them with a set of special provisions to preserve the aesthetic image of this type of areas, as well as in an effort to develop tourism and adopt it as an additional income on which the state's economy depends. This administrative decision It must be subject to different legal rules that are more stringent and prudent. Therefore, the Algerian legislator has taken care in this context to develop a set of provisions that distinguish these areas from others in the field of granting a building permit by requiring prior consultation of the departments in charge of tourism or culture if it is related to an area of interest. archaeological cultural nature, then subjecting it to the same general procedures within the framework of granting a building permit. It is also worth mentioning that the building permit in this type of area causes a wide range of disputes, such as building without a permit or the license not conforming to the master plan for tourism development, etc....

فهرس

المحتويات

الصفحة	العنوان
-	شكر و عرفان
-	إهداء
-	قائمة المختصرات
04-01	مقدمة
40-05	الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية
06	المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء
06	المطلب الأول : تعريف رخصة البناء و خصائصها
06	الفرع الأول : تعريف رخصة البناء
10	الفرع الثاني : خصائص رخصة البناء
13	المطلب الثاني : نطاق تطبيق رخصة البناء
13	الفرع الأول : النطاق الشخصي لرخصة البناء
17	الفرع الثاني : النطاق الموضوعي لرخصة البناء
19	الفرع الثالث : النطاق الزمني لرخصة البناء
20	المبحث الثاني : مفهوم مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية
20	المطلب الأول : تعريف مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية
20	الفرع الأول : تعريف مناطق التوسع السياحي
22	الفرع الثاني : تعريف المواقع السياحية
23	المطلب الثاني : خصائص مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و مشتملاتها
23	الفرع الأول : خصائص مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية
25	الفرع الثاني : مشتملات مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية
30	المطلب الثالث : تشكيل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و إجراءات تحديدها
30	الفرع الأول : تشكيل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية
36	الفرع الثاني : إجراءات تحديد مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية
38	ملخص الفصل الأول
74-39	الفصل الثاني : الإطار الإجرائي لمنح رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و منازعاتها
40	المبحث الأول : الإجراءات القانونية للحصول على رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية
40	المطلب الأول : الإجراءات العامة للحصول على رخصة البناء
40	الفرع الأول : تقديم طلب للحصول على رخصة البناء
45	الفرع الثاني : دراسة طلب رخصة البناء
46	الفرع الثالث : صدور القرار المتعلق برخصة البناء

49	المطلب الثاني : الإستشارة المسبقة للحصول على رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية
49	الفرع الأول : إبلاغ الإدارة المكلفة بالإستشارة في إطار منح رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية
51	الفرع الثاني: تحريات الإدارة المكلفة بالإستشارة في إطار منح رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية
55	الفرع الثالث : صدور رأي الإدارة المستشارة في إطار منح رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية
56	المبحث الثاني : منازعات رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية
47	المطلب الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
57	الفرع الأول : دعوى الإلغاء
61	الفرع الثاني : دعوى التعويض
	المطلب الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء المدني
65	الفرع الأول : اختصاص قاضي الموضوع
66	الفرع الثاني : اختصاص القاضي الاستعجالي
67	المطلب الثالث : المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي
67	الفرع الأول : البناء دون رخصة
68	الفرع الثاني : تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء
72	الفرع الثالث : عدم احترام مخطط التهيئة السياحية و دفتر شروطه
74	ملخص الفصل الثاني
77-75	الخاتمة
-	الملاحق
-	قائمة المصادر و المراجع
-	خلاصة الموضوع
-	فهرس المحتويات