



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص : قانون عقاري
بـعـنـوان:

رخصة البناء في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:

- الدكتور الوافي فيصل

من إعداد الطالب:

- شريط أكرم
- سعدي حسام الدين

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د.حاجي نعيمة	أستاذة محاضرة (ب)	رئيسا
د.الوافي فيصل	أستاذ محاضر (ب)	مشرفا ومقررا
أ.منصوري نورة	أستاذة مساعدة (أ)	ممتحنا

السنة الجامعية: 2016-2017

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من أراء.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إن الحمد لله، نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله
من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله
فلا مضل له ومن يضل فلا هادي له، وأشهد أن لا
إله إلا الله، وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً
عبده ورسوله.

" رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي * وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي * وَاحْلُلْ

عُقْدَةً مِّن لِّسَانِي * يَقْفَهُوا قَوْلِي "

سورة طه (الآية: 25-28).

صدق الله العظيم.

شكر وتقدير

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة
وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا إلى إنجاز هذا العمل

نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا من
قريب أو من بعيد على إنجاز هذا العمل وفي تذليل ما
واجهناه من صعوبات، ونخص بالذكر الأستاذ
المشرف (الوافي فيصل)

الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي كانت
عوناً لنا

في إتمام هذا البحث

ولا يفوتن أن نشكر كل موظفي وعمال المكتبة الجامعية
قسم الحقوق دون استثناء.

الإهداء

نحمدك حمدا يليق بجلال وجهك وعظيم سلطانك

إنه لا يسعنا في هذا المقام أن نهدي ثمرة جهدنا

إلى الذي يحقق له القلب بإستمرار ضياء ونور

البصيرة "محمد صلى الله عليه وسلم"

إلى من قال فيهما الرحمان:

"وأخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب

أرحمهما كما ربياني صغيرا"

أوليائنا حفزهما الله إلى كل أفراد عائلتنا

إلى كل أصدقائنا

إلى كل من ينساهم قلمنا وأضاعتهم ذاكرتنا.

مقدمة

تسعى مختلف الدول إلى الاهتمام بالناحية العمرانية بهدف ضمان تنظيم التوسع العمراني على مستوى المدن والعمل على بقاء نظام المدينة متوازن وموحد وفقا للمقاييس و الآليات الموضوعة مسبقا لتسيير هذا المجال ، وتتضح جليا مساعي هذه الدول في الترسانة الهائلة من القوانين و التنظيمات و التي من خلالها تعمل على ضبط وترقية الوجه العمراني

والجزائر كغيرها من الدول اهتمت بهذا المجال ، ويتضح هذا الاهتمام في النصوص القانونية التي صدرت و التي حاول المشرع من خلالها التدخل لمعالجة المسائل العمرانية وبالأخص عمليات تشييد البنايات على مستوى المحيط العمراني وذلك من خلال جملة من القيود التي ترد على كل عملية بناء ، فقبل الشروع في أي عملية بناء يستوجب الأمر أولا الخضوع لمقاييس كان المشرع قد حددها مسبقا من أجل استوعاب كل التدخلات الحاصلة لضمان الاستغلال الأمثل و العقلاني في مجال العمران ، ومن أهم الآليات المعتمدة في هذا الموضوع نجد رخصة البناء كتصريح مسبق يجب الحصول عليه قبل الشروع في عملية البناء ، فالمشرع الجزائري وضع قواعد عامة لمنح هذه الرخصة كأن يكون المشروع مطابقا لما جاء في القوانين المنظمة بهذا المجال.

* أهمية الموضوع

ومن خلال ما تقدم يمكن إبراز أهمية هذا الموضوع في النقاط الأساسية الآتية :

_ رخصة البناء تعد وسيلة فعالة لحماية المحيط العمراني من كل أشكال الاستغلال الفوضوي له ، والتأكد من أن الأشغال المنجزة تمت وفقا للضوابط و القوانين المتعلقة بهذا الميدان.

_ تعد رخصة البناء أحد الدعائم الأساسية التي تقوم عليها عملية ضبط التوسع العمراني.

_ تعمل السلطة الإدارية من خلال رخصة البناء على ضبط وتقييد عملية البناء والتأكد من أنها تسير وفقا للقوانين و التنظيمات المقررة مسبقا.

_ تضمن رخصة البناء الأداء الجيد والمنضبط و المنسق لأعمال التشييد و البناء.

_ تعد رخصة البناء ضرورة حتمية يجب الحصول عليها من السلطة الإدارية المختصة قبل الشروع في عملية التشييد.

_ تعمل رخصة البناء على تحقيق التوازن على المستوى العمراني .

* دوافع إختيار الموضوع

ساهمت العديد من الدوافع في إرساء فكرة دراسة هذا الموضوع نظراً لأهمية رخصة البناء في تسيير عملية التوسع العمراني ويمكن إدراج هذه الدوافع في :

الدوافع الذاتية:

_ الرغبة في التعرف على الأحكام و القوانين التي تنظم وتضبط مجال البناء .

_ النظر في الدور الذي تلعبه رخصة البناء في تنظيم عملية التشييد و البناء .

_ موضوع الدراسة الموسوم برخصة البناء كان ضمن المواضيع المقترحة من طرف أساتذة قسم الحقوق.

الدوافع الموضوعية :

_ تسليط الضوء على الشروط و القواعد التي فرضها المشرع الجزائري قبل تسليم رخصة البناء لطالبيها ومدى مساهمة هذه الأخيرة في القضاء على كل أشكال الاستغلال غير عقلاني للمحيط العمراني.

* الإشكالية:

بناء لما سبق ذكره تتضح أهمية هذا الموضوع، وبالتالي فإن الإشكالية التي يمكن طرحها في هذا الموضوع تتمثل في :

ما مدى فعالية رخصة البناء كآلية من الآليات المفروضة من قبل المشرع الجزائري على عمليات التشييد و البناء على مستوى المحيط العمراني ؟.

ثم إلى أي مدى ساهم المشرع الجزائري في ضبط وتنظيم عملية التوسع العمراني من خلال اعتماده على رخصة البناء ؟.

* المنهج المتبع

قصد الإحاطة و الإلمام قدر المستطاع بموضوع الدراسة وفي محاولة منا للإجابة على الإشكال المطروح ، تم الاعتماد على المنهج الآتي:

_ المنهج الوصفي التحليلي

* أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى:

_ تحديد الإطار المفاهيمي لرخصة البناء من خلال تعريفها و تبيان طبيعتها القانونية مرورا بأهميتها القانونية .

_ التعرف على مختلف الإجراءات التي فرضها المشرع وألزم بها طالبي هذه الرخصة قبل الحصول عليها .

_ التعرف على السلطات الإدارية المخول لها قانونا بمنح هذه الرخصة.

_ الوقوف عند مختلف النزاعات القائمة في هذا المجال والتي تتجم عن التجاوزات و الاستغلال غير القانوني للقضاء العمراني.

* الدراسات السابقة

ومن قبيل الدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع وتم الإعتماد عليها

نجد:

_ عزاوي عبد رحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، كأطروحة دكتوراه

_ سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري كمذكرة ماجستير.

_ عايدة ديرم، كمدخلة بعنوان رخص وشهادات التعمير وإجراءاتها ومدى تقييدها

لحق الملكية

* صعوبات البحث:

ومن الصعوبات التي واجهتنا في هذا البحث:

_ تشعب الموضوع و صعوبة الإلمام بعناصره.

_ عدم التمكن من الحصول على مختلف الوثائق والتقارير التي تخص رخصة

البناء وذلك راجع لعدم تجاوب السلطات الإدارية المختصة التي كنا قد قمنا

بزيارات ميدانية إليها.

الفصل الأول:

ماهية رخصة البناء

إن المشرع الجزائري يهدف إلى المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير بكل أبعاده والتوفيق بين الحق في النشاط العمراني ومن خلال إعتبار أن حق البناء وجه من أوجه الملكية فقد جسد ذلك من خلال إلزام الجميع بضرورة الحصول على تراخيص إدارية قبل الشروع في أي بناء، وذلك لعدم المساس بالمصلحة العمرانية التي تفرض الإستغلال العقلاني للعقار وقد حدد المرسوم 15-19 الرخص العمرانية التي تسبق عملية الشروع في إنجاز البناء وهي ضرورة الحصول على رخصة البناء المتمثلة في قرار يصدر من جهات إدارية مختصة فلقد نظمها وفق شروط وإجراءات معينة وهذا ما سنتطرق إليه من خلال تقسيم الفصل إلى ثلاث مباحث كمايلي :

- المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء .

- المبحث الثاني : إجراءات منح رخصة البناء .

- المبحث الثالث : نطاق تطبيق رخصة البناء .

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء

نظرا لأهمية رخصة البناء، يتم منحها من طرف جهة إدارية المختصة وفي أجل ووفقا لشروط حددها القانون، وبما أن المشرع جعل من رخصة البناء أداة للرقابة والتنظيم إستدعى الأمر التعرف أولا على مايلي:

- **المطلب الأول: تعريف رخصة البناء.**

- **المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء.**

- **المطلب الثالث: الأهمية القانونية لرخصة البناء.**

المطلب الأول: تعريف رخصة البناء.

إن المشرع الجزائري لم يتعرض لتعريف رخصة البناء بنص صريح إلا أنه قد وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء .

حيث عرف الفقه رخصة البناء بأنها قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه⁽¹⁾، وهو تعريف واسع وغير دقيق كونه عرف رخصة البناء بأنها قرار يتضمن الإذن بإجراء معين يتعلق بالمبنى رغم أن لفظ الإجراء جد واسع ولا يتحدد في أشغال البناء فقط بل يشمل أيضا التجزئة والهدم التي حدد لها المشرع الجزائري رخصة خاصة بها⁽²⁾.

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 100.

² - عايدة دبريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 62.

كما عرفت رخصة البناء على أنها ترخيص إداري يشترط من أجل تشييد أو إنجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه تعديل في بناية يتعلق بالمظهر الخارجي أو لتمديد البنايات الموجودة⁽¹⁾.

وأیضا بأنها التصرف السابق للبناء الذي تقر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمل البناء التي ستم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران⁽²⁾.

كما عرفها الدكتور بعلي محمد الصغير " على أنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"⁽³⁾.

وعرفها الدكتور عزري الزين " على أنها القرار الإداري 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⁾.

ومن خلال هذه التعاريف السابقة يتضح لنا العناصر القانونية لرخصة البناء هي

- أن يكون قرار إداري بالبناء صادر عن سلطة مختصة: ذلك أن القرار الإداري هو عمل قانوني يصدر بإدارة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثارا

¹ - حمدي باشا عمر، (رخصة البناء)، جزء 01، مقال منشور بمجلة الموثق الصادرة عن غرفة الموثقين، الجزائر، العدد 8، سنة 2002، ص 31.

² - عزري الزين، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، مقال منشور بمجلة الفكر البرلماني، الصادرة عن مجلس الأمة، الجزائر، العدد 9، جويلية 2005، ص 8.

³ - بعلي محمد الصغير، (تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري)، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 01 مارس، 2007، صادرة من المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، ص 18.

⁴ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الاولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، بسكرة، 2005، ص 12.

قانونية سواء بإنشاء وضع قانوني جديدا وتعديل مركز قانوني قائم بإلغاء وضع قانوني (1).

- أن يكون قرارا قبليا: ذلك أن رخصة البناء تمنح بموجب قرار قبل الشروع في عملية البناء فمن حيث الأصل لا تمنح لتسوية بنايات قائمة والهدف من هذا عدم فسخ المجال للأفراد لإقامة بناية دون رخصة ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منحها بعد ذلك (2).

- أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء تام: لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على إنشاء البنايات الجديدة بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكل ما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأخيرة كان رفضها إمتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح ترخيص.

فجاء في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها التي نصت " يشرط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة أو الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء (3).

¹-أعمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 30.

²- اقلولي واولاد رابح صافي، (رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري)، مداخلة بالملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر واقع وأفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي : 27-28 فيفري 2012، ص 4.

³- المادة 41، من المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، العدد 07، السنة الثانية والخمسون، ص 13.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

عُرف القرار الإداري كما سبق لنا البيان على أنه عمل قانوني إفرادي يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم⁽¹⁾.

وهو ما ينطبق على رخصة البناء التي تمنح بموجب قرار إداري قبل الشروع في الأشغال لممارسة الرقابة عليها ومنع التجاوزات بإقامتها دون رخصة وإجبار الإدارة على منحها بعد ذلك⁽²⁾.

لذا فقد اشترط المشرع الجزائري في نص المادة 52 من القانون 90-29 استخراجها قبل بدء أي من هذه الأشغال⁽³⁾.

فرخصة البناء تصرف قانوني صادر بإرادة منفردة عن السلطة الإدارية المختصة المركزية أو اللامركزية حسب الحالات المقررة قانونا بهدف إحداث أثر قانوني متمثل في الترخيص بإقامة بناء أو إجراء تغيير عليه وكذا إحداث توازن بين المصلحة العامة - إحترام الأحكام والإجراءات القانونية وحفظ الصحة والأمن العمومي - المصلحة الخاصة - تلبية حاجيات الأفراد في مجال البناء⁽⁴⁾.

المطلب الثالث: الأهمية القانونية لرخصة البناء

لقد إشتراط المشروع في إطار الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير وقبل إنشائها الحصول على الرخصة في مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير.

¹ - عمار بوضياف، القرار الإداري، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 17.

² - عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، 2007/2008، ص 63.

³ - القانون رقم 90-29، مؤرخ في 12/1/1990، يتضمن قانون التهيئة والتعمير، جريدة رسمية، عدد 52، السنة السابعة والعشرون، ص 8.

⁴ - عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 64.

ووسع ذلك ليشمل البناء الريفي والبناء في الغابات بشروط خاصة بإضافة لطرق ووسائل فنية حماية للبيئة :

كالخطر النسبي للأعمال التي تمس بها واشتراط الحصول على الرخص المقررة لها قبل إنشائها خاصة المنشآت الصناعية وصرف المخالفات الصادرة عنها بالتخلص منها بأقل الطرق إضراراً بالبيئة ومعالجة النفايات وتخزينها⁽¹⁾.

وهذا ما يجعل لرخصة البناء دور رقابي ووقائي يفرض احترام القواعد القانونية والإجرائية والمواصفات لإنشاء أي بناء أو لقيام أشغال عليه فلهذه الرخصة أهمية كبيرة تتجلى في:

الفرع الأول: تحقيق غرض مشروع وضمان التوازن

أولاً/ تحقيق غرض مشروع: إن أهمية رخصة البناء كقرار إداري تتجسد في تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير وذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق وملائم خالي من البناء الفوضوي الذي يرجع مشاريع التنمية والتعمير في المدينة والتي تفتقر إلى الحلول السريعة مع تزايد نزوح أهل الريف إليها لذلك تتدخل الدولة بكل السبل لتوجيه العمران المدني وتنظيمه⁽²⁾.

ثانياً/ ضمان التوازن: ونقصد به التوازن بين المصلحة العامة والخاصة التي تنظمها القواعد القانونية لعملية إصدار رخصة البناء من حيث الشروط والإجراءات، ف ضمان المصلحة العامة تتم باحترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته أما المصلحة الخاصة فهي تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجال السكن والتجارة والصناعة وغيرها.

¹ - عابدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، نفس المرجع، ص 64 و 65.
² - ديلمي عبد الحميد، (المدينة الجزائرية بين إستحالة الهروب وصعوبة الصراع)، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 12، نوفمبر 2007، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 87.

الفرع الثاني: تعد آلية للرقابة المسبقة

تتجلى أهمية رخصة البناء في كونها وسيلة أولية تسمح بالمراقبة المسبقة والتحقق من مدى تتاسق المشروع كما تسمح بالمراقبة أثناء الإنجاز وبعد الإنجاز ومتابعة البناء بهدف تفادي الوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء والخروج عن دائرة البناء النظامي، حيث تمثل رخصة البناء وسيلة الدولة وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية⁽¹⁾.

وتكمن أهمية الحصول على قرار رخصة البناء أيضا في أن صاحب المشروع قد تعهد مسبقا بأن يقوم بعملية البناء طبقا لأحكام قانون التعمير ومراسيمه التطبيقية والمخططات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية المرفقة بقرار الرخصة، وبالتالي فقرار رخصة البناء يشكل اتفاقا بين إدارة البلدية وإدارة مديرية التعمير وصاحب المشروع القائم بالأشغال سواء مهندس أو مقاولا وعلى هذا الأساس يجب الالتزام بما جاء في وثيقة رخصة البناء⁽²⁾.

الفرع الثالث : إرتباط رخصة البناء بمخططات التهيئة والتعمير و الرخص الأخرى

أولا/ مخططات التعمير: لا يجب أن تخرج رخصة البناء على إطار مخططات التعمير التالية:

1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ

¹ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2011/2012، ص 85-86.

² - نفس المرجع، ص 87.

المرجعية لمخطط شغل الأراضي، متجسدا في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية⁽¹⁾.

2- مخطط شغل الأراضي: يعرف مخطط شغل الأراضي على أنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحدد والمنظم من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فمحتواه يحدد بدقة التوزيع العمراني الموجود والمبرمج للبلدية وبذلك يجسد عملية الرقابة السابقة على أشغال التعمير من خلال تحديد شروطها ومجالها بدقة⁽²⁾.

ثانيا/ الرخص الأخرى: كما ترتبط رخصة البناء أيضا بالحصول مسبق على شهادات ورخص إدارية وتتمثل أساسا في رخصة التعمير ورخصة التجزئة.

1- شهادة التعمير: تعتبر شهادة التعمير شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تتجسم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك وهذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها، فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية⁽³⁾.

كما نصت المادة 51 من قانون 90-29 "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"⁽⁴⁾.

لذلك المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها.

¹ - المواد 16-17، القانون 90-29، السابق ذكره، ص 4.

² - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 42.

³ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 64.

⁴ - المادة 51 من القانون 90-29، السابق ذكره، ص 8.

2- رخصة التجزئة : وقد عرفها الفقه على أنها عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من أجل البناء عليه⁽¹⁾، وعلى أنها رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بنايات عليها⁽²⁾.

وهي تعد شهادة ضرورية لكل عملية تقسيم ملكية أرض إلى قطعتين أو أكثر بغرض تشيد بناية أو عدة بنايات حسب المادة 07 من القانون 15-19⁽³⁾.

¹ - صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران -دراسات قانونية-، دون طبعة، دون دار نشر، ص 302.

² - عايذة ديرم، المرجع السابق، ص 79.

³ - المادة 07، المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره، ص 7.

المبحث الثاني : إجراءات منح رخصة البناء

قبل تسليم رخصة البناء لطالبيها ألزم المشرع السلطة المختصة بمنحها دراسة الطالب والتحقق من توافر الشروط القانونية، مع استشارة المصالح المختصة للتدقيق في الملف ومدى مطابقة الأشغال للقواعد والأحكام القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، كإجراء هام تعتمد عليه عملية الرقابة السابقة باستخدام رخصة البناء، ومن ثم البت في الطلب سواء بالقبول أو الرفض كما سيتم تفصيله فيما يلي:

- **المطلب الأول : تقديم طلب رخصة البناء .**
- **المطلب الثاني : دراسة طلب رخصة البناء.**
- **المطلب الثالث : البت في طلب رخصة البناء.**

المطلب الأول: تقديم طلب رخصة البناء

يشترط المشرع الجزائري لمنح رخصة البناء شروطا تتعلق سواء بالطلب من حيث الشكل والمكونات والوثائق المرفقة أو طالب الرخصة من حيث الصفة، وهو ما سنوضحه فيما يلي :

شروط طلب الرخصة.

يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة متضمنا ما يلي:

أولا/ الوثائق الإدارية: هذه الوثائق تم تحديدها في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 في ما يلي :

- طلب رخصة بناء موقع عليه.

- نسخة من الوثيقة التي تبين صفة طالب الرخصة والممثلة في سند الملكية إذا كان المتقدم بالطلب مالك العقار أو نسخة من شهادة الحياة إذا كان حائز أو ترخيص المالك⁽¹⁾.

- إذا كان مستأجر، وعقد التخصيص بالنسبة للهيئة المخصص لها العقار والتوكيل إذا كان طالب الرخصة وكيل مالك العقار.

ويحتوي الملف الإداري على كما نصت المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 على :

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

- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

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

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 أو البيانية التي تبين القوام.

ثانيا/ الملف المتعلق بالهندسة المعمارية ويحتوي على:

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

2- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م²، أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي

¹ - المادة 42، من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره، ص 13.

- 5000م² وتتعدى 500م² وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م²، ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
 - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
 - نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها⁽¹⁾.
 - ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية والغير مبنية.
 - المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
 - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحات الأرضية.
- 3- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م² و 600م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البناءات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءية و المحلات التقنية وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء.
- ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى .
- 4- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال انجاز ذلك .
- 5- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

¹ - المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره، ص 13.

ثالثا/ الملف التقني. ويحتوي على :

- 1- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:
 - عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
 - طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
 - وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
 - تصميم شبكات صرف المياه المستعملة.
 - وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها للبنايات الصناعية.
 - الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة والحرائق.
 - نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة والمصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية
 - مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.
 - تتضمن دراسة الهندسة المدنية:
 - تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندية المدنية، يوضح:
 - تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنائية
 - توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل
 - تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية (1).
- رابعا/ صفة طالب رخصة البناء: وفقا لما جاء به قانون التهيئة والتعمير فإن البناء يرتبط بحق الملكية وهذا يعني انه لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة

¹ - أنظر : المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره، ص 14.

لكن أضاف المرسوم رقم 15-19 أشخاصاً آخرين منحهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تقديم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية، كما أضاف قانون المالية شخص آخر هو صاحب الامتياز⁽¹⁾.

1_ المالك أو وكيله: وهو ما نصت عليه المادة 42 من القانون 15-19 حيث كرس هذا القانون مبدأ ملكية الأرض من أجل ممارسة الحق في البناء وهذا بإرفاق طلب رخصة البناء بنسخة من عقد الملكية وبطبيعة الحال فإن المالك سيكون صاحب العقد الرسمي المشهر طبقاً للقانون المدني في مادتها 324 بنصها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية في حدود سلطته واختصاصه".

وكذلك المادة 324 مكرر 1 بنصها: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية... في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد"⁽²⁾.

وتنص المادة 793 منها كذلك على أنه لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري وكذلك سحب عقد الشهرة المحرر⁽³⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن رخصة البناء تسلم كذلك إلى الأشخاص المعنوية العامة أو الخاصة إذا كانت مالكة لقطعة أرضية وترغب في أعمال تشييد...

¹ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 151.

² - المواد 324-324 مكرر 1 من الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، عدد 78، السنة الثانية عشر، ص 50.

³ - المادة 793 من نفس الأمر 75-58، ابق ذكره، ص 131.

بالنسبة للوكيل فانه يجوز له طلب رخصة البناء وذلك عن طريق تقديم وكالة خاصة يقدمها مع الطلب طبقا لنص المادة 42 مرسوم 15-19.

2_المستأجر المرخص له: يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا الأخير عبارة عن قطعة أرضية أو بناية وأن يطلب رخصة بناء وذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه⁽¹⁾.

3_الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

تطبيقا لنص المادة 42 من المرسوم 15-19 فإن الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض ولبنائتها يمكنها أن تطلب رخصة للبناء تتعلق بموضوع هذا الترخيص كمديرية المصالح الخارجية للوزارات أو المؤسسات العامة ومن اجل ذلك عليها أن تقدم نسخة من القرار الإداري أو العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية⁽²⁾.

وقرار التخصيص أو العقد الإداري الذي تنص عليه المادة هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة تابعة لأخذها قصد تمكينها من أداة المهمة المسندة إليها⁽³⁾.

4_الحائز: فإنه طبقا لأحكام المادة 42 فقرة 2 من المرسوم السابق فإنه يجوز للحائز طلب رخصة البناء على عقار يحوزه، ذلك أن المادة نصت على أن يرفق الطلب إما بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة، وبالرجوع لقانون التوجيه العقاري في مادته 39 نجدها تنص على أنه "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون

¹ - سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في القانون-فرع الإدارة و المالية-، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 30.

² - أنظر : المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره، ص 13.

³ - أنظر : القانون رقم 14-08، المؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتمم قانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، العدد 44، السنة 45، ص 10.

المدني أن يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها حيازة مستمرة وغير متقطعة وهادئة وعلنية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة" والتي هي في الحقيقة سند حيازي تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إستحدثها القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وذلك لتحقيق أمرين :

وطبقا لأحكام المادة 43 من نفس القانون فإنه يجوز لكل من يحوز قانونا شهادة الحيازة الخاضعة لإجراء الإشهار التصرف تصرف المالك الحقيقي مالم يقرر القضاء خلاف ذلك⁽¹⁾.

شهادة الحيازة هي سند حيازي تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي واستحدثها القانون 90-25 وكذلك القانون 15-19⁽²⁾.

5_ صاحب حق الامتياز: أضافت المادة 51 من القانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على أن صاحب الامتياز إلى فئة الأشخاص الذين يمكنهم الحصول على رخصة البناء "... يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول..."

يمكن التنازل والمنح بامتياز الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية ذات الطابع الاقتصادي أو أشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص ...⁽³⁾

¹ - المادة 43 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18-11-1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 49، السنة السابعة والعشرون، ص 1564.

² - أنظر : قانون رقم 15-19، السابق ذكره.

³ - المادة 51 من القانون رقم 97-02، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية، عدد 89، السنة الرابعة والثلاثون، ص 27.

المطلب الثاني: دراسة طلب الرخصة

يتم إيداع طلب رخصة البناء والملف المرفق به المؤشر عليه من طرف المهندس المعماري في خمس نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في مجال اختصاصه (هذا ما ذهب إليه القانون السابق لرخصة البناء) أما في القانون الجديد 15-19 فإن الطلب يرسل في ثلاث نسخ إذا ما خص مشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، أما بقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية فإنها ترسل في ثمان نسخ، فرئيس المجلس الشعبي البلدي يمثل أول جهة إدارية تتمتع بسلطة الرقابة على الأشغال في هذه المرحلة، حيث يسلم وصلاً بذلك يحتوي على إشارة مفصلة لوثائق الملف ورقم القيد وتاريخ الإيداع الذي يمثل تاريخ انطلاق الآجال القانونية للبث في الطلب.

أما إذا كانت مستندات الملف غير كاملة فله الامتناع عن تقديم الوصل أو طلب استكمال الوثائق الضرورية وبذلك يبدأ حساب الآجال من تاريخ إيداع الوثائق المستكملة وتسلم وصل بذلك، وكان من الأجدر النص على إصدار قرار برفض الإيداع ليكون مسبباً في تمكن الطعن فيه⁽¹⁾.

يتم دراسة الطلب والتحقيق فيه كرقابة تقنية مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بعد إرساله لها في سبع نسخ قصد إبداء الرأي في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁽²⁾.

1- سبتي محمد، مرجع سابق، ص 35.

2- المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره، ص 16.

التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء

أولاً/ مضمون التحقيق: تتشكل أدوات التهيئة والتعمير حسب المادة 10 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي

فالتخطيط يعرف بأنه: علم يهدف إلى وضع برامج اقتصادية تحدد في نفس الوقت الأهداف التي يتوخى تحقيقها وتعطي تصورا لمختلف مراحل تمويل البرامج بالإضافة إلى تحديد بنية الهيئات والأجهزة الممكن إنشاءها عند الاقتضاء لتحقيق أهداف المخطط⁽¹⁾. فالتحقيق في ملفات رخصة البناء يجب أن يشمل مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان، وكذا التجهيزات العمومية الخاصة أو الموجودة أو المبرمجة، كما يجب أن يشمل التحقيق مدى إحترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية لما اشتمل عليه التحقيق ينبغي أن تستشير الشخصيات العمومية والمصالح المعنية بالمشروع⁽²⁾.

تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، ومع هذه الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات أن تبدي رأيها خلال 8 أيام من تاريخ إستلام طلب الرأي وفي حالة السكوت يعتبر سكوتهم رأيا بالموافقة وهذا ما ذهبت إليه المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19

¹ - زهرة ابرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ضمن متطلبات نيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011/2010، ص 19.

² - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 22.

والأشخاص العموميون الذين يستشارون بصفة خاصة هم:

- مصالح الحماية المدنية لتشييد البنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة جميع البنايات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.
- المصالح المختصة بالأمكن والآثار التاريخية والسياحية .
- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية⁽¹⁾.

ثانيا/ ميعاد التحقيق: عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفق بالملف المطلوب في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب وقد ميز المشرع في ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح الرخصة، فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي فإنه يرسل بنسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في اجل ثمانية أيام، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبدي رأيه وجوبا في هذا الطلب خلال شهر⁽²⁾.

هذا في ظل القانون القديم أما بالنسبة للقانون الجديد فلم يتم تحديد مدة إيداء الرأي بل اكتفت المادة 48 منه على تحديد المدة اللازمة التي يجب فيها على رئيس المجلس الشعبي البلدي إرسال نسخة من الملف من خلال المصالح المستشارة في خلال 8 أيام، على أن يتقيد الشباك الوحيد للبلدية بالفصل في الطلب خلال أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁽³⁾.

¹ - المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره، ص 15.

² - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، المرجع السابق، ص 22.

³ - المادة 48 من المرسوم التنفيذي، 15-19، السابق ذكره، ص 15.

كما تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بتحضير الملف ويرصد لها شهرين لإعادة 3 نسخ من الملف مرفقة برأيها وذلك إبتداء من تاريخ إستلام هذا الملف (حسب ما ذهب إليه قانون التهيئة والتعمير 90-29)

- أما إذا كان الإختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فبنفس الإجراءات يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لقانون 90-29 بإرسال ملف في 4 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الملف والتي تقوم بدورها بإرسال 4 نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع المستحقات إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء (1).

- أما نص المادة 49 من المرسوم 15-19 فإنها تؤكد بأن رئيس المجلس الشعبي البلدي من يرسل ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب (2).

وإذا كانت مواعيد التحقيق هذه لها أهميتها من حيث بداية سريان مواعيد إصدار القرار المتعلق، فإن المشرع الجزائري الذي اعتمد معيار الجهة المختصة بمنح القرار حيث رأى أنه كلما زادت أهمية مشاريع البناء باعتبارها وطنية أو جهوية أو إستراتيجية أو تراثية أو غيرها، كان الإختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وكان ميعاد التحقيق أطول من ميعاد التحقيق الممنوح لرئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يختص بمنح رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية .

- مهما يكن بشأن تلك المواعيد فإنه يتوقف جانب سريانها عندما يكون ملف طلب موضوع إستكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، المرجع السابق، ص 23.

² - أنظر : المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره، ص 16.

يقدمها، وذلك إبتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله إبتداء من تاريخ إستلام هذه النفاص أو المعلومات (1).

المطلب الثالث: البت في طلب رخصة البناء.

بعد دراسة ملف طلب رخصة البناء وفحصه من طرف المصالح المكلفة بالتعمير والبناء يحول إلى هيئة المؤهلة.

فالمبدأ في التشريع الجزائري وفي أغلب التشريعات الذي إعتبرة أن المبدأ هو إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي لمنح رخصة البناء والوالي والوزير المكلف بالعمران وسنتطرق في مايلي لكل منهم على حدى .

الفرع الأول: الجهة المختصة في منح رخصة البناء.

أولا/ إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: إن بت رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء يكون أحيانا بصفة ممثلا للبلدية وأحيانا أخرى بصفة ممثلا للدولة.

1- بصفة ممثلا للبلدية: يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار المتعلق برخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية إذا كانت الأعمال أو الأشغال المطلوبة بالترخيص توجد في قطاع مغطى بمخطط شغل الأراضي (2).

وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثلها في الشباك الوحيد، في أجل 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 49.

² - محمد السبتي، المرجع السابق، ص 42.

يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي (1).

2- بصفته ممثلاً للدولة: يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وإن لم يكن الإقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وعندما يصدر القرار المتعلق بالرخصة ولكن ليس بصفته ممثلاً للبلدية، ويكون إطلاع الوالي قبل إتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافق لرأي الوالي.

وطبقاً للمرسوم 90-29 فإن في هذه الحالة يرسل ملف رخصة البناء إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها حول المطابقة خلال 8 أيام يتبع برأي رئيس البلدية خلال شهر من إرسال الملف، وبعد دراسة الملف تعد هذه المصلحة تقرير خلال شهرين من إستلامها الملف وترسله إلى رئيس البلدية مشفوعاً برأيها التي تتخذ قرار بناء عليه (2).

- المرسوم 15-19 لم يذكر أي صفة لرئيس المجلس الشعبي البلدي (سواء ممثلاً للبلدية أو للدولة).

ثانياً/ الوالي: طبقاً لما نصت عليه المادة 49 من المرسوم 15-19 فإن الوالي يمنح رخصة البناء في المشاريع المتعلقة ب:

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

¹ - أنظر : المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره، ص 15.

² - عربي باي يزيد، ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه- فرع قانون إداري-، جامعة الحاج لخضر-باتنة-، 2014/2015، ص 168.

³ - أنظر : المادة 49 من نفس المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره، ص 15.

ثالثا/ الوزير المكلف بالعمران: إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية فإن الوزير المكلف بالعمران يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد رأي الوالي.

فطبقا للمادة 49 من المرسوم 15-19 فإن الوزير المكلف بالعمران يختص بإصدار رخصة البناء في حالات محددة قانونا تتمثل في:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الإمتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة⁽¹⁾.

يتضح من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري يوزع الإختصاص في منح رخصة البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالعمران، وهو تقسيم يراعي كافة الأنشطة العمرانية حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات وخاصة مشاريع البناء الخاصة، فمن منطوق تقريب المواطن من الإدارة أن يمنح الإختصاص بعد ذلك للوالي ثم الوزير المكلف بالعمران ولعل هذا ينعكس على مستوى منازعات مشروعية القرارات المتعلقة برخصة البناء في إحترام طرق وكيفيات الطعن في هذه القرارات .

الفرع الثاني: مضمون القرار.

بعد إستكمال إجراءات التحقيق والدراسة لرخصة البناء، يتعين على الجهة المختصة إصدار قرار بشأنه، سواء بالموافقة أو بالرفض أو بتأجيل البت في الطلب وفي بعض الأحيان سكوت الإدارة تماما وهذا ما سنتطرق إليه.

¹ - أنظر : المادة 49 من المرسوم 15-19 السابق ذكره 17.

أولاً/ قرار الموافقة بمنح الرخصة: إذا كان الطلب مستوفياً للشروط المنصوص عليها قانوناً، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة، وهذا ما نصت عليه المادة 50 من المرسوم 15-19 حيث أكدت على أن يبلغ القرار الإيجابي الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم إلى صاحب الطلب مرفقاً بنسخة من ملف الطلب.

وفي نفس السياق ذهبت المادة 55 من المرسوم 15-19 إلى أن قرار رخصة البناء المتضمن رخصة البناء يجب أن يرفق بنسخة من الملف على أن يتضمن هذا الأخير التأشيرة على التصاميم المعمارية والتي تكون من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية والمصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والمديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران⁽¹⁾.

ويتم إعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لتمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب والذي يدوم نشره مدة سنة وشهر حسب القانون 90-29⁽²⁾ وكذلك المرسوم 15-19 في مادته 56.

- وهنا يجب أن نميز في قرار الموافقة على منح رخصة بين القرار الصريح والقرار بالمنح بتحفظ أو التزام

1- القبول الصريح بمنح رخصة البناء: لقد ألغى قانون 90-29 مسألة القبول الضمني وهو نفس الرأي بالنسبة للمرسوم 15-19 أو الرخصة الضمنية التي يعتبر بموجبها سكوت للإدارة بعد إنقضاء آجال الميعاد القانوني الممنوح لها للرد على طلب الحصول على رخصة البناء وعدم صدور أي قرار منها بمثابة ضمني ينتج نفس الآثار التي تنتجها

¹ - المادة 55 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره، ص 17.

² - عزري الزين، المرجع السابق، ص 25.

الرخصة الصريحة ويختلف هذا الوضع عما كان عليه حيث نصت المادة 07 من الأمر 67-75⁽¹⁾.

1. في حالة عدم وجود قرار في الآجال المحدد بهذه المادة تعتبر رخصة البناء ممنوحة للطلاب شريطة أن يكون القانون الخاص بالعمران والبناء محترما ولقد عوضت هذه الأخيرة بالمادة 14 من القانون 02-82⁽²⁾.

2. قبل أن تلغى بموجب الأمر الصادر سنة 1985 المتعلق بشغل الأراضي وحمايتها الذي أبقى على مضمون المادة 07 ساري أي عدم الرد على طلب الرخصة خلال الآجال المحددة بعد بمثابة قبول له، هذا أكده التطبيق القضائي الصادر في 1983/01/08 في قرار رقم 25-73 الذي قضى أن كون البلدية إتجاه البناء في طلب تسليم رخصة البناء بعد قرار ضمني بالقبول والقضاء بما يخالف هذه المقتضيات بعد خطأ في تطبيق القانون⁽³⁾.

3. أما حاليا وكما ذكرنا سابقا، أصبح سكوت الإدارة عن الرد بمثابة رفض لطلب الرخصة ولقد قام المشرع بهذا التصرف محاولة منه ضبط وراغام الإدارة عن الإجابة لأن إتخاذها مثل هذه المواقف السلبية وسكوتها عن الرد أحدث عدة إنحرافات منها تقاعس الجهات الإدارية عن الرد وأيضا عدم مراعاة مشاريع البناء للقوانين، ولذلك نستنتج أنه إذا كان

¹ - المادة 7 من المرسوم التنفيذي 67-75، مؤرخ في 1975/09/26، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية، عدد 83، السنة الثانية عشر، ص 1107.

² - المادة 14 من القانون 02-82، مؤرخ في 1982/02/01، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية، عدد 06، السنة التاسعة عشر، ص 258، (ملغى).

³ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 134.

الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا على الجهة الإدارية المختصة أن تصدر قراراتها بالموافقة على منح الرخصة (1).

- وجاء في نص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 91-176⁽²⁾ الذي تم إلغائه بالمرسوم التنفيذي 15-19، على أن تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقة بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وتوضع نسخة من هذه القرارات تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي وتحتفظ السلطة التي سلمة القرار نسخة من القرار.

وهو نفس الأمر الذي نصت عليه المادة 55 من المرسوم 15-19 حيث يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بإصاق نسخة من قرار الرخصة على لوحات إعلانات البلدية لتكون تحت تصرف الجمهور طيلة مدة سنة وشهر من تاريخ تعليقها⁽³⁾.

- وعليه فإن آجال الطعن في قرار رخصة البناء بالنسبة للغير مثل الجيران صاحب الرخصة للتجمعات التي تدافع عن البيئة الحضرية، تحسب ابتداء من تاريخ تعليق نسخة من قرار الرخصة على لوحة إعلانات البلدية، إلا أن الواقع مختلف فقل ما تعلق كل البلديات نسخ من قرار رخصة البناء.

2- القبول بمنح رخصة البناء مصحوبة بتحفظ والتزام: يعد هذا القرار إستثنائيا ويتم بمنح رخصة البناء إما بالتحفظ أو الإلتزام

¹ - عزري الزين، (دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير)، مجلد الإجتهد القضائي، العدد 06، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 33.

² - المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 26، السنة الثمانية والعشرون، ص 50، (ملغى)

³ - أنظر : المادة 55 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره، ص 17 .

أ. منح رخصة البناء **بتحفظ**: "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البيانات والمنشآت المزعم بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضارية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الحضرية حيث يجوز منح الرخصة أو رفضها وقد تمنح الرخصة مع تحفظ⁽¹⁾ .

بحيث يعتبر التحفظ قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء ولكن مع تعديل جزئي له من أجل مراعاة مقتضيات خاصة

ب- **منح رخصة البناء بالتزام**: كذلك نص عليه المرسوم الملغى بموجب 15-19 على بعض الإلتزامات التي تشترطها الإدارة عند منحها رخصة البناء إذا كان مشروع البناء بحكم طبيعته أو موقفه يحتاج إلى تهيئة خاصة، فالإدارة تسلم الرخصة لكن مع شروط قيام صاحب الرخصة بأعمال التهيئة المشترطة بعد توضيح الإلتزامات التي تقع على عاتقه⁽²⁾ كإنجاز صاحب العمارة للطرق وشبكات المياه والتطهير... الخ.

ثانيا/ قرار رفض منح رخصة البناء: تتضمن المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليها، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك، وبمفهوم المخالفة لهذا النص فعلى سلطة الضبط الإداري أو تصدر قرارها برفض رخصة البناء متى كان مشروع البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادق عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي وأجازة الفقرة الثانية من المادة 52 أعلاه إمكانية منح الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تملك

¹ - بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية- تخصص قانون إداري و إدارة عامة-، جامعة الحاج لخضر -باتنة-، 2012/2011، ص 93.

² - نفس المرجع، ص 23.

الوثائق المطابقة لمخطط شغل الأراضي إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير⁽¹⁾، أما الفقرة الثالثة من نفس المادة فقضت بأنه لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضي مجزئة إلى إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزئة أما في حالة تواجد الأراضي المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تأخذ بعين الاعتبار وبالتالي فإن سلطة الإدارة في منح الترخيص بالبناء هي بين التقيد والتقدير⁽²⁾.

كما يمكن رفض منح رخصة البناء بصفة قطعية وهي حالة تشييد بناية تمس بالتراث الثقافي وتشكل خطر عليه وهذا ما أقرته المادة 69 من القانون رقم 90-29 وعلى كل تعد هاتين الحالتين من الحالات التي يجب فيها رفض منح البناء وهو ما نصت عليه المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه لا يمكن البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة تحل محل ذلك⁽³⁾.

كما توجد أسباب موضوعية على أساسها تقوم السلطة المختصة برفض طلب رخصة البناء وهي أسباب تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سببا موضوعيا في رفض تسليم رخصة البناء ومن هذه الأسباب⁽⁴⁾ نذكر:

¹ - كمال محمد أمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء و التعمير رخصة البناء نموذجا، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في القانون الإدارة المحلية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، سنة 2011-2012، ص 80.

² - عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه تخصص : الدولة و المؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة، 2015/2016، ص 99.

³ - الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص 222.

⁴ - إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري -دراسة وظيفية وتحليلية-، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 220.

- المس بالسلامة والأمن العمومي من جراء مواقع البناء.
- الأضرار الناتجة عن موقع البناء التي تخلف عواقب ضارة بالبيئة.
- حالة ما إذا كانت منافذ العمارات المراد تشييدها تشكل خطر على مستعملي الطرق العمومية.
- إذا كان علو البناء المراد تشييده يفوق معدل علو البنايات المجاورة.
- إذا كانت أهمية المساحات الخضراء الموجودة على موقع العقار المراد إقامة البناء فيه أكيدة وأن الضمانات الممنوحة عليها غير كافية.

من خلال حالات الرفض التي سبق ذكرها يتجلى لنا دور رخصة البناء في حماية البيئة والممتلكات العقارية والثقافية بالإضافة إلى المحافظة على الجانب العمراني للمدينة وهذا إذا كانت البنايات المراد إنشائها تسبب أضرارا للبيئة أو الممتلكات العامة العقارية، أو تضر بالمنظر الجمالي للمدينة ومن خلال أيضا الأحكام الخاصة والإلتزامات التي ترد في قرار رخصة البناء، بأن هذه الأحكام والإلتزامات المتعلقة بما تشترط القوانين الخاصة سواء متعلقة بحماية البيئة أو التراث الثقافي إذ يجب مراعاة هذه الأحكام والشروط وكل القواعد المنتظمة لرخصة البناء والا تعرض صاحبها لإجراءات وعقوبات تفرضها قوانين التعمير.

كما أن قرار رفض رخصة البناء يجب أن يكون معلل ويبلغ إلى صاحبه في مدة لم تحدد المادّة 62 من القانون 90-29 مع إمكانية الطعن فيه سلميا وقضائيا أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة طبقا لقانون الإجراءات الإدارية والمدنية والقانون العضوي رقم 98-01 المتعلق بمجلس الدولة⁽¹⁾.

¹ - الصادق بن عزة ، المرجع السابق ، ص 96.

ثالثا/ قرار بتأجيل البت في طلب رخصة البناء: نصت المادة 64 من قانون 90-29 على أن "يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير الإعداد"(1).

وهو ما نصت عليه كذلك المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 "يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه تصدر السلطة المختصة التي منحة رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك"(2).

وعليه قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بموافقة ولا بالرفض وإنما ترى تأجيل إتخاذ القرار المناسب للطلب، وهذا التأجيل يرجع إلى أسباب من تأجيل البت في طلب رخصة البناء المعني، إن القرار الصادر من الإدارة المتضمن تأجيل البت في الطلب في رخصة البناء يجب أن يبنى على حجة أو سبب يبرز هذا التأجيل مثال: إذا كانت أداة التعمير في طور الأعداد شريطة أن لا يتجاوز هذا التأجيل سنة واحدة وهو ما نصت عليه المادة 64 من قانون 90-29 وهذا تجنباً لمنح رخصة البناء مخالفتاً لما تتضمنه هذه الأدوات(3).

وميل هذه الإدارة إلى تعليق رخصة البناء أثناء إعداد المخططات، هذه الأدوات إلى غاية المصادقة عليه لعدم جعل مشاريع البناء عائقاً أمام المخططات التي في طور الإنجاز وفي هذا الإطار يعتر تأجيل البناء في طلب رخصة البناء إجراء واقياً شريطة أن يوازن بين المصلحة العامة والخاصة.

¹ - المادة 64 من القانون 90-29، السابق ذكره ص 9.

² - المادة 53 من نفس القانون 90-29، السابق ذكره، ص 08.

³ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 102.

- حالة سكوت الإدارة: إذا لم تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها بمنح رخصة البناء في المدة القانونية المحدد خلال 20 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب (راجع المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19) فإن ذلك مجموعة من الآراء.

1- هناك من يعتبر السكوت قرارا ضمنيا برفض رخصة البناء وذلك إستنادا إلى نص المادة 63 من قانون 29-90 والتي تنص على أن "يمكن طالب 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".

فطالب الرخصة له أن يقدم الطعن في حالة سكوت السلطة المختصة في إصدار القرار حيث يعتبر هذا الرد في هذه الحالة رفضا ضمنيا للطلب.

2- أخذت بما أخذ به المشرع الفرنسي وهو إعتبار سكوت الإدارة بعدم تقديم رخصة البناء المستوفي الشروط القانونية عن إجابة طالب الرخصة بعد فوات المواعيد القانونية للرد قرار ضمنيا بمنح الرخصة، وهو ما يراه أصحاب الرأي صائبا لإجبار الإدارة على دراية الطلبات وإجابة أصحابها في المدة القانونية.

من هذا الموقف أخذ أصحاب الرأي الثاني فكرتهم للقضاء على التماطل الإداري والبطء في الإجابة على طلبات رخص البناء ويؤيد لما له من حزم في سد المنافذ على الإدارة للتهرب من الرد على إجابة طالب الرخصة وإرغامها على الإسراع والحرص على تنفيذ إحترام المواعيد القانونية للرد وعليه نطالب المشرع دراسة هذه الحالة ونص عليها في تعديلات لاحقة لقانون التهيئة العمرانية⁽¹⁾.

¹ - عزيزي مريم، مرجع سابق، ص 103/102.

المبحث الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين الأول موضوعي يحدد من خلاله الأعمال البدائية البنائية محل الترخيص، والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخص مهما كان نوع البناء والغاية منه وهو ما نوضحه كالتالي :

- المطلب الأول: النطاق الموضوعي**- المطلب الثاني: النطاق المكاني****المطلب الأول: النطاق الموضوعي**

حرص المشرع في تحديد النطاق الموضوعي لرخصة البناء في أول قانون صدر متعلق برخصة البناء وهو القانون رقم 82-02 المؤرخ 1982/02/06 حيث حددت المادة الثانية منه موضوع هذه الرخصة كمايلي:

- كل بناء أي كان محل تخصيص

- كل أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية

- كل الزيادة في العلو

- كل الأشغال التي ينجز عنها التغيير في التوزيع الخارجي⁽¹⁾.

لكن هذا القانون ألغي بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وقد حددت المادة 52 من هذا الأخير الأعمال التي تستلزم رخصة البناء وهذا نصها :

¹ - المادة 02 من القانون رقم 82-02، السابق ذكره، ص 257.

"تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولأنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسيج" (1).

تطبيقاً لأحكام المادة 52 من القانون رقم 90-29، فصلت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في الأعمال التي تستلزم رخصة البناء حيث نصت المادة على مايلي :

"يشترط كل تشيد لبناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والإستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء" (2).

ومن نص المادة يمكن حصر أعمال البناء التي تستلزم رخصة إدارية في :

الفرع الأول: إنشاء المباني

أساسات البناء من البداية فالمباني التي يريد المشرع ضبطها هي المباني التي تكون من مواد متعاكسة يجب أن تكون هذه البنايات مستقرة وثابتة بالأرض

أولاً/ المواد المستعملة للبناء: يشترط التميز للبناء المقصود عن غيره من الأشكال والهيكل أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها، طوب أحمر، حجارة بيضاء، والإسمنت المسلح فهذه المواد قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فإندمجت في الأرض وأصبحت مستقرة .

ثانياً/ تدخل الإنسان في الإنشاء: يشترط أيضاً أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع أي أن يكون للإنسان يد ودور فعال في تشييده فالإنسان هو الأيدي العاملة والمستخدمة لهذه الأيدي للبناء تكوين العوامل الطبيعية

¹ - المادة 52 من القانون 90-29، السابق ذكره، ص 16 .

² - أنظر : المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره، ص 13.

كحائط أو جدار متماسك وأن أتصل بالأرض إتصال قارا طالما أنه ليس من ضع الإنسان كالحيطان والجدران التي أدت العوامل أو الجيولوجية إلى تكوينها⁽¹⁾.

ثالثا/ ثبات البناء واستقراره: يشترط في البناء أن يكون ثابتا ومستقرا ومندمجا في الأرض بحيث لا يمكن عزله وفصله أو تقلب دون هدمه أو إلحاق خسارة به ومنه لا يعتبر مجرد البناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة سور لعدم إتصله بالأرض إتصال ثابت⁽²⁾.

الفرع الثاني: تحويل المباني القائمة

المقصود بتحويل المباني هو تعديل معالم البناء القائم بشكل مغاير ومخالف لرخصة البناء وقد حددت المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 هذه الأعمال⁽³⁾.

وعليه فإنه رخصة البناء يشترط إصدارها في الحالات الواردة بالنص وهي :

- تغيير مشتملات الأرضية

- تغيير المقاس

- تغيير الإستعمال أو الواجهة

- تغيير الهيكل الحامل للبنية

- تغيير الشبكات المشتركة العابرة

1- تغيير مشتملات الأرضية: المقصود بها تغيير الأجزاء الأفقية من الهيكل الحامل لهذه الأرضية كمثل ذلك تغيير مشتملات الحديقة إلى إقامة غرف إضافية

¹ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 50.

² - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 91.

³ - أنظر : المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره، ص 13.

2- تغيير المقاس: يقصد به الزيادة في المساحة أو حجم المبنى أو الحيز القائم إلى مساحة أوسع أو حجم أكبر حيث يؤدي إلى ضم مسطح جديد للبناء القائم وتوسيع الوحدة السكنية، وكذا يقصد به الإنقاص من مساحة أو حجم المبنى إلى مساحة أصغر.

3- تغيير الواجهة: الواجهة المقصود هنا هي الواجهة الخارجية والملاحظ أن المشرع يعني بالواجهة الخارجية المطة على الطريق العام دون الداخلية ويقصد بتغيير الواجهة كل تعديل فيها كفتح نافذة أو باب مثلا أو تغطية واجهة البناء بالحجر الصناعي أو الحجر الطبيعي أو الرخام أو أي تغييرات أخرى، وعليه فإن تغيير الواجهة المفضية على الساحات العمومية يفتقر إلى تأثير خطير على البناء باعتبار أن هذا العمل لا يدخل في تكوين البناء أو الأجزاء الرئيسية فيه ولا يترتب على أدائه تأثير في قوة تماسك البناء أو شدة صلاحية إلا أن الحكمة من لزوم إستخدام ترخيص بتغيير واجهات البناء المفضية (المطة) على الساحة العمومية هو لما في ذلك من أثر على تنسيق وجمال البناء

4- تغيير الأستعمال أو الواجهة: يقصد بها تغيير الغرض الذي من أجله أنشأت البناية مثلا من بناية ذات إستعمال سكني إلى محلات تجارية أو مكاتب.

5- تغيير الهيكل الحامل للبناية: ويقصد به الأساس وهو جزء من المنشأة تحت الأرض وهو الذي يقوم بتحمل الأشغال من الطابق العلوي إلى الأرض.

والملاحظ أن المشرع قد قصر التغيير على الهيكل الحامل للبناية وهذا نظرا لأهمية في تحقيق توازن البناية لذا فمن الضروري إخضاع مثل هذه الأعمال لرخصة البناء.

6- تغيير في الشبكات المشتركة العابرة للملكية: وتتمثل في شبكات قنوات صرف المياه القذرة والمياه الصالحة والغاز الطبيعي وشبكة خطوط الكهرباء والهاتف⁽¹⁾.

¹ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 52.

المطلب الثاني: النطاق المكاني

حددت المواد 03 من قانون 82-02 المتعلق برخصة البناء والأماكن التي إستوجب هذا القانون حصولها على رخصة بناء، حيث جعل المشرع الجزائري بموجب المواد السالفة الذكر الأصل في ذكر الأماكن التي تستوجب الحصول على رخصة البناء كقاعدة عامة وإستثنى بموجب المادة 04 من نفس القانون بعض الأماكن حيث ذكرت أماكن على سبيل الحصر.

- غير أنه بموجب قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم الذي ألغى القانون سابق الذكر 82-02، وضع إستثناءات التي لا تخضع لرخصة البناء وفق نص المادة 53 " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقتها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء "(1).

ولم يحدد الأماكن التي تستوجب الحصول على الرخصة ويفهم من ذلك بمفهوم المخالفة لنص المادة 53 من قانون 90-29 أن رخصة البناء إلزامية كقاعدة عامة بجميع الأماكن مهما كان نوعها إلا الأماكن التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني ويستلزم على وزارة الدفاع بالإشتراك مع وزارات أخرى أن تكون البنايات مطابقة لأحكام تشريع العمران في الجزائر وهذا يرجع للطبيعة الخاصة والطابع الاستراتيجي للأماكن العسكرية (2).

وتطبيقا لنص المادة 53 من قانون 90-29 فقد فصلت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 في ذلك حيث نصت على أن هذا المرسوم منظم لرخصة البناء تطبيقا لقانون 90-29 فيما يتعلق بتحضير هذه الرخصة وطرق تسليمها " 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

¹ - أنظر : المادة 53 من القانون 90-29، السابق ذكره، ص 17.

² - عزيزي مريم، المرجع السابق ، ص 52.

القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات "(1).

ويكون تطبيق هذه المادة بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران والوزير أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني وبكتسي طابعا إستراتيجيا أو خاصا

مما سبق يظهر أن المشرع الجزائري حدد موقفه من خلال إلزامية رخصة البناء في الأماكن إلا ما إستثناءه بنص المادة 53 من قانون 90-29 وأكدته المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19(2).

¹ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره ، ص 5.

² -عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 145.

خلاصة الفصل

قد إهتدى المشرع الجزائري إلى الوسيلة الكفيلة لضمان الرقابة على المباني، تكمن في إلزام كل راغب في البناء بضرورة الحصول على رخصة تصدر من جهات إدارية مختصة ووضع لها شروط خاصة وكذلك إجراءات منذ إيداع الطلب إلى غاية صدور القرار، ولكن مجرد منح رخصة البناء وموافقة الجهة الإدارية المختصة على الرخصة لا يكفي لكي يباشر المستفيد منها القيام بالبناء بل إنه يلتزم بالتزامات هامة، التي تتمثل في الإلتزام بحدود رخصة البناء والتزام المستفيد من الأشغال بوضع لافتة قانونية خلال فترة عمل الورشة ودفع الرسوم المستحقة وفقا للتقويم الكمي والكيفي الذي يعده المهندس المعماري لمشروع البناء، والهدف من ذلك التأكد من شروط سلامة البناء والإلتزام بالضمانات التي أوجبها قانون التهيئة والتعمير لتحقيق الصالح العام ، بالإضافة إلى ما أقره المشرع من ناحية النطاق سواء كان ذلك مكانيا أو موضوعيا والزامه لهذه الرخصة الإدارية من أجل تشيد البناء الموجود أو تغيير مشتملاته وإستثنى منه إلا البنايات التي تنتمي إلى سرية الدفاع الوطني.

الفصل الثاني:

الإطار القضائي لرخصة البناء

في مجال التهيئة والتعمير نجد العديد من المخالفات والأخطاء قد تمس الناحية العمرانية كمباشرة أشغال البناء خلافا لما تقتضيه القواعد المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، ويتم إثبات هذه المخالفات وفق الإجراءات المحددة مسبقا عن طريق المعاينة الميدانية من طرف الأعوان المؤهلين قانونا وإعداد محاضر رسمية بالمخالفات الواقعة.

ويعد هذا الموضوع من أكثر المواضيع التي تطرح أمام القضاء، فأحيانا قد تمنح الجهة الإدارية رخصا قد تمس مصالح الأفراد وتتسبب من خلالها بأضرار للغير بالإضافة إلى أن السلطة الإدارية قد تمتنع عن منح الرخص أو إصدار قرار برفض المنح فبعد المعاينة التي يقوم بها الأعوان المختصون واكتشاف المخالفات المتعلقة بها واثبات ذلك في محاضر ترسل إلى الجهات المختصة والتي بدورها تقوم بإتخاذ التدابير اللازمة للقضاء على هذه المخالفات وتصل شدة هذه التدابير إلى حد رفع دعوى على مرتكب المخالفة ونظرا لإختلاف طبيعة المخالفات المتعلقة برخصة البناء نجد أيضا أن الجهة القضائية التي تفصل في الموضوع تختلف هي أيضا وبالتالي فإن الإختصاص في مجال المنازعات المتعلقة برخصة البناء سيكون بين القضاء الإداري من خلال دعوى الإلغاء ودعوى التعويض والقضاء العادي من خلال الدعوى المدنية والدعوى الجزائية وهذا ما سيتم التطرق إليه في هذا الفصل بالتفصيل :

- المبحث الأول : المخالفات الناشئة عن رخصة البناء.
- المبحث الثاني: إجراءات المعاينة.
- المبحث الثالث: منازعات رخصة البناء.

المبحث الأول: مخالفات أشغال رخصة البناء.

من خلال إستقراء نصوص قانون التهيئة والتعمير 90-29 والمراسيم التطبيقية له نجد أن المشرع الجزائري حدد ثلاث أنواع من المخالفات والتي سنتطرق إليها في هذا المبحث.

- **المطلب الأول: تشييد بناية دون رخصة.**

- **المطلب الثاني: تشييد بناية لا تطابق مع رخصة البناء.**

- **المطلب الثالث: عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار.**

المطلب الأول: تشييد بناية دون رخصة.

فرض المشرع على كل من يرغب في إقامة أشغال بناء على عقاره أن يستخرج رخصة بذلك من الجهة المختصة والتي تعرضه إلى العقوبة المقررة قانونا وهذا ما سيتم التطرق إليه.

الفرع الأول: تعريف جريمة تشييد بناية دون رخصة.

يمكن تعريف هذه المخالفة على أنها إنشاء مباني جديدة أو إقامة أعمال مثل التعلية والتوسيع أو التعديل أو إجراء أي تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة كما تعرف على أنها تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض دون رخصة بناء في مجال يفوض فيه الحصول على رخصة مسبقة⁽¹⁾.

كما تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير المشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنائة والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49

¹ - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 153.

و52 و55 من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه مع مراعاة المادة الأولى من هذه المرسوم⁽¹⁾.

وهذه الجريمة تم تحديدها بموجب قانون التهيئة والتعمير 90-29 وفق نص المادة 76 التي مسّها تعديل المشرع بموجب القانون 05-04 في مادته 7 والتي تنص على أنه :

" يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء " (2).

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لجريمة تشيد بناية دون رخصة.

كيف المشرع هذه الجريمة على أنها جنحة إذ أخضع مرتكبها إلى نص المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم لعقوبة تتراوح ما بين 3000 و300000 دج والسجن من شهر إلى 6 أشهر في حالة العود⁽³⁾.

تعتبر جريمة وقتية تنتهي بإنهاء أعمال البناء ولكنها تتكرر بوقوع عدة أفعال يصلح أن كل منها جريمة مستقلة لكنها تعتبر جريمة واحدة ونظرا لوحدة الفاعل ومحل الجريمة والمشروع الإجرامي⁽⁴⁾.

ذلك أن الجريمة قد تستغرق وقتا بسبب طول مدة أعمال البناء⁽⁵⁾.

¹ - أنظر : المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره، ص 13.

² - المادة 07 قانون رقم 04-05، مؤرخ 14 أوت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 51، السنة الواحدة والأربعون، ص 5.

³ - المادة 77 من القانون 90-29، السابق ذكره، ص 10.

⁴ - الأودن عبد السميع سمير، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، طبعة 2003، مكتبة الإشعاع الإسكندرية-القااهرة-، ص 08.

⁵ - عايدة ديرم، (مخالفات التعمير في التشريع الجزائري)، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون، العدد 39، جامعة باتنة، سبتمبر، 2014، ص 151.

الفرع الثالث: تمييزها عن ما يشابهها من جرائم.

أولا/ تمييزها عن جريمة تجزئة دون رخصة: تتشابه هذه الجريمة مع جريمة إقامة أشغال البناء دون رخصة في جزء من الركن المادي وهو إقامة أشغال معينة دون ترخيص خاص بها يسلم من الجهة الإدارية المختصة وفق شروط خاصة إلا أنها في نفس الوقت تختلف عنها من حيث طبيعة الأشغال إذ أنها تتعلق بإقامة تجزئة على أرض عقار غير مبني أما الجريمة الثانية فتتعلق بأشغال البناء التي سبق التطرق إليها أو ترتبط أساسا بإقامة بناء أو أشغال على عقار مبني أصلا.

ثانيا/ تمييزها عن جريمة الهدم دون رخصة: تتشابه جريمة إقامة أشغال البناء دون رخصة مع هذه الجريمة أيضا من حيث إقامة الأشغال دون ترخيص خاص مسلم من الجهة الإدارية المختصة وكذا من حيث تعلقها ببناء قائم في حالة الترميم أو التمديد أو التعديل المتعلق بأشغال البناء دون رخصة وتختلف عنها من حيث طبيعة الأعمال حيث تتعلق هذه الجريمة بإزالة بناء قائم كليا وجزئيا عكس جريمة إقامة أشغال البناء دون رخصة⁽¹⁾.

الفرع الرابع: عناصر جريمة تشيد بناية دون رخصة.

لا يمكن الحديث عن أي نزاع جزائي بدون أن تكون هناك جريمة مرتكبة ويشكل ارتكاب جريمة البناء بدون رخصة أول واقعة تؤدي إلى نشأة نزاع جزائي بشأنها ليتم الإقرار بموجب حكم جزائي مدى قيام الجريمة بكل أركانها فتكون الإدانة إذا ما اجتمعت كل الأركان وتكون البراءة إذا ما تخلف منها ركن واحد من أركان قيامها مما يتعين معه البحث الدقيق في أركان قيام جريمة البناء بدون رخصة ويختلف الفقهاء حول تقسيم الأركان العامة للجريمة فمنهم من يرى أن الجريمة ركنان ركن مادي وركن معنوي

¹ - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 215.

فحسب، إلا أن الإتجاه الغالب في الفقه يرد الجريمة إلى أركان ثلاث فيضيف الركن الشرعي إلى جانب الركنين المادي والمعنوي⁽¹⁾.

الفرع الخامس: العقوبة المقررة لجريمة البناء دون رخصة.

لا يكفي أن يتطابق الفعل المرتكب مع النص تجريمي حتى يقوم الركن الشرعي للجريمة إذ يتطلب هذا الركن كذلك أن يكون النص التجريمي صالحا للتطبيق على الفعل المرتكب وتتأكد هذه الصلاحية من خلال مراعاة النص كحدود تطبيقه حيث نجد أن المادتان 52 و77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تشكلان معا الركن الشرعي لجريمة البناء بدون رخصة وذلك بأثر فوري منذ 1990/12/02 تاريخ نشر القانون المذكور أعلاه في الجريدة الرسمية⁽²⁾.

كما نصت المادة 79 من قانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على ما يلي: "يعاقب بغرامة من 50000 دج إلى 100000 دج كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة"⁽³⁾.

وكذلك نصت المادة 12 من القانون 04-05 تدرج ضمن أحكام قانون 90-29 المادة 76 مكرر 04 الفقرة الثانية وتحرر كما يلي:

" وفي هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في آجال 08 ايام إبتداءا من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة

¹ - عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام الجزء الأول الجريمة، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2002، ص 66.

² - قزاتي يسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، دون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2016، ص 26-27.

³ - المادة 79 من قانون 08-15، المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، العدد 44 ، السنة الخامسة والأربعون، ص 28.

عند انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرار هدم البناء في اجل لا يتعدى 30 يوم⁽¹⁾ .

المطلب الثاني: تشييد بناية لا تتطابق مع مواصفات رخصة البناء.

على خلاف جريمة البناء دون ترخيص فإن الفعل المجرم هنا يحدث بوجود رخص البناء لكن مع مخالفة أحكامها ومقتضياتها.

الفرع الأول: تعريف جريمة تشييد بناية لا تتطابق مع مواصفات رخصة البناء.

عرفت على أنها الجريمة التي لا يراعي فيها الرسومات البيانية والتي منح على أساسها الترخيص وعدم إحترام المصمم والمهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسندة إليه تنفيذ الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التنفيذ أو الإشراف⁽²⁾ .

على حائز رخصة البناء الإلتزام بأحكامها للمحافظة على سلامة المباني والأرواح وكذا الممتلكات المجاورة وبذلك عليه التقيد بالمواصفات والرسومات والمستندات ومواد البناء⁽³⁾

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لجريمة تشييد بناية لا تتطابق مع مواصفات رخصة البناء .

وهي من الجرائم السلبية كون السلوك المجرم يتجسد في الإمتناع عن مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء وكذلك من الجرائم المستمرة والمادية وليس للمخالف الإعتداء والإحتجاج بحسن النية⁽⁴⁾ .

¹ - المادة 12 من القانون 04-05، السابق ذكره، ص 10.

² - حامد الشريف، جنايات المباني، دون طبعة، المكتبة القانونية لدار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية-مصر، 1995، ص 199.

³ - حامد الشريف، جنايات المباني، دون طبعة، المكتبة القانونية لدار المطبوعات الجامعية، 1995، الإسكندرية، مصر، ص 199.

⁴ - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 141 .

الفرع الثالث: تمييزها عن ما يشابهها من جرائم.

تشابه هذه الجريمة مع جريمة إقامة تجزئة لا تطابق مع مواصفات رخصة التجزئة في فعل الإمتناع عن مطابقة الأشغال للرخصة الخاصة بها إلى أنها تختلف عنها من حيث طبيعة ونوع الأشغال كما سبق ذكره كما تتعلق بعقار مبني خلافا للجريمة الثانية والمرطبة أساسا بعقار مبني إضافة للعقوبة المقررة لها.

الفرع الرابع: عناصر جريمة تشيد بناية لا تتطابق مع مواصفات رخصة البناء.

بتنفيذ المخالف أشغال البناء دون إحترام رخصة البناء والتوجيهات المحددة بموجب النصوص القانونية سواء تعلق الأمر بتشيد بناء جديد أو تمديد بناء قديم هنا توفر الركن المادي أما الركن المعنوي يتحقق عندما يبدأ المتهم بأشغال البناء بشكل مخالف للترخيص والجهل بقوانين العمران لا يآثر في تجريم الأشغال المخالفة ولا تأثير له بالقصد الجنائي وكان من المفروض عدم قيام المخالف بأشغال البناء بطريقة مخالفة للرخصة لأنه يفترض علمه بضرورة توافر هذا الشرط لإصباغ صفة الشرعية على الأشغال (1).

الفرع الخامس: العقوبة المقررة لجريمة تشيد بناية لا تتطابق مع مواصفات رخصة البناء.

نصت المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها فقرتها الثانية على ما يلي:

"إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة وتذكره، السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 " (2).

¹ - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 142.

² - المادة 68، من المرسوم التشريعي رقم 15-19، السابق ذكره، ص 20.

كذلك كما نصت المادة 11 من القانون 05/04 تدرج ضمن أحكام قانون 29/90 المادة 76 مكرر 03 وتحذر كما يأتي:

"يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه" وذلك ما نظمته المادة 13 من القانون المذكور أعلاه بالتفصيل.

المطلب الثالث: عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

نصت المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15 على وجوب إعلام المستفيد من رخصة البناء رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال ووضع لافتة مرئية وإلا عد ذلك مخالفا⁽¹⁾.

الفرع الأول: تعريف جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

تعرف هذه الجريمة على أنها الجريمة التي لا يقوم فيها الجاني بوضع لافتة مرئية من الخارج، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وكذا اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز.

فالهدف من إجراءات التصريح والإشهار هو ضمان اطمئنان الأفراد لصدور ترخيص البناء ولقيام المقاول والمهندس بتنفيذ الأشغال طبقا للرسومات والمواصفات .

أما التصريح بفتح الورشة وإتمام الأشغال فالهدف منها هو اتصال عام للراغبين في الإستئجار أو الشراء لوحدة العقار الجاري إقامة الأشغال عليه لدفع الضرر من انتفاء العلم وتضارب المعلومات عن بيانات العقار من مدى وجود ترخيص الأشغال ونوع البناء ومستواه...⁽²⁾.

¹ - المادة 60، المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره، ص 19 .

² - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 144 .

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لجريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

تعد هذه الجريمة من الجرائم السلبية بسبب إمتناع الجاني عن القيام بالإجراءات المقررة قانونا من إشهار وتصريح⁽¹⁾.

الفرع الثالث: عناصر جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

لقيام الجريمة يشترط تجاهل القائم بالأشغال للإجراءات المتعلقة بالتصريح والإشهار أثناء قيامه بالأشغال ومن هنا يكون الركن المادي في عدم إتخاذ هذه الإجراءات الذي يحرص القائم بالأشغال للمسائلة القانونية، أما الركن المعنوي يتحقق عندما يبدأ المتهم بأشغال البناء بدون إتخاذ إجراءات التصريح والإشهار.

الفرع الرابع: العقوبة المقررة لجريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

حصرت المادة 77 من القانون 90-29 تحددت العقوبة بغرامة تتراوح بين 3000 و300000 دج تنفيذ أشغال يتجاهل فيها الإلتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة في تطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها والحبس من شهر إلى ستة أشهر وبالتالي لقد إعتبرها أيضا جنحة⁽²⁾.

¹ - مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في القانون العقار والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة-الجزائر -، 2003/2002، ص 122.

² - المادة 77 من القانون 90-29، السابق ذكره، ص 10.

المبحث الثاني: إجراءات معاينة المخالفات المتعلقة برخصة البناء.

تعتبر مباشرة أشغال البناء خلافا لما تقتضيه قواعد العمران المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير المخالفة لتشريع البناء فهذه المخالفات تتخذ أشكالا متعددة كالبناء دون رخصة أو عدم مطابقة البناء لمواصفات رخصة البناء ويتم إثبات هذه المخالفات عن طريق أعوان مؤهلين قانونا للقيام بمهمة البحث والتحري عن مخالفات وذلك في شكل محاضر رسمية وهذا ما سيتم نتناوله في هذا المبحث من خلال المطالب التالية:

- **المطلب الأول: الزيارة الميدانية للمواقع.**

- **المطلب الثاني: تحرير المحاضر.**

- **المطلب الثالث: التدابير اللازمة المتخذة.**

المطلب الأول: الزيارة الميدانية للمواقع.

لقد أوكل المشرع لشرطة العمران وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي مهمة مراقبة أشغال التهيئة والتعمير منذ البدء فيها إلى غاية الإنتهاء منها لذا إستوجب على أعضائها إجراء زيارة ميدانية لمواقع الأشغال العمرانية وإجراء التحقيقات اللازمة بشأنها⁽¹⁾

حيث أن المشرع الجزائري ذهب إلى القول في نص المادة 73 من قانون 90-29⁽²⁾ بإمكانية زيارة كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المحلفين المفوضين، إلا أنه أعاد النظر فيها وفق التعديل 04-05⁽³⁾ في نص المادة 06 بأن أجبر كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا إلى زيارة البنايات التي في طور الإنجاز، مع العلم أنه تغاضى في هذا التعديل على الوالي، وبذلك تظهر مهام الأعوان المؤهلين في الزيارة الميدانية لورشات أشغال البنايات في طور الإنجاز⁽⁴⁾.

¹ - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 176.

² - المادة 73 من قانون 90-29، السابق ذكره، ص 10.

³ - أنظر القانون رقم 04-05، السابق ذكره، ص 4.

⁴ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 303.

الفرع الأول: الأعران المحددين في قانون التهيئة والتعمير

تولت عدة نصوص قانونية متعلقة بالبناء والتعمير ذكر الأشخاص المؤهلين للمراقبة وتمثل هذه النصوص في:

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22/10/2009⁽¹⁾.

- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها:

إنطلاقاً من النصوص القانونية المذكورة أعلاه يمكن إجمال مختلف الأشخاص المؤهلين قانوناً للمراقبة في مايلي:

أولاً/ رئيس المجلس الشعبي البلدي: ويرفق إلزامياً بالأعران المؤهلين قانوناً أثناء عملية المراقبة

ثانياً/ مفتشو التعمير: الذين تم تعيينهم قانوناً طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14/07/1991

ثالثاً/ المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية: والذين يعينون من بين الأشخاص التالية:

- 1_ رؤساء المهندسون: سواء كانوا مهندسين معماريين أو مهندسين مدنيين
- 2_ المهندسون الرئيسيون: سواء كان إختصاصهم في الهندسة المعمارية أو الهندسة المدنية

¹ - قرآتي ياسمين، المرجع السابق، ص 111.

3_ المهندسون المعماريون والمهندسون في الهندسة المدنية

4_ المهندسين التطبيقيين في البناء: الذين يحوزون خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير

5_ التقنيين السامين في البناء: الذين يحوزون خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير (1).

رابعا/ فرق المتابعة والتحقق: تتمثل فرق المتابعة والتحقق في مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية والمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية والذين يتم تعيينهم من ضمن المستخدمين التابعين للأسلاك التالية:

1_ مفتشي التعمير**2_ المهندسون المعماريون****3_ المهندسون المدنيون****4_ مهندسي التطبيق في البناء****5_ التقنيون الساميون في البناء****6_ المتصرفون الإداريون (2).**

- وقد حددت المادة 8 من المرسوم التنفيذي 06-55 أوقات الزيارات الميدانية التي تكون ليلا أو نهارا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل ويتم الإعلان عنها أو تكون مفاجئة (3).

وحددت المادة 9 من المرسوم التنفيذي 06-55 ضرورة أن تكون الزيارات وفق جدول زمني يعده كل من:

¹ - قرزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 112.

² - نفس المرجع، ص 113.

³ - المواد 8-9 من المرسوم التنفيذي 06-55، مؤرخ في 2006/01/30، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية، عدد 06، السنة الثالثة والأربعون، ص 5.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية وتبلغ نسخة منه إلى المدير المكلف بالتعمير والبناء وإلى الوالي المختص إقليميا
- مدير التعمير والبناء في ما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير وتبلغ نسخة منه إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .

الفرع الثاني: الأعوان المحددين في قانون الإجراءات الجزائية.

قد نصت عليهم المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم وحصرته في أعضاء الضبط ذوي الإختصاص وهم كالاتي:

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية
- ضباط الدرك الوطني
- محافظو الشرطة
- ضباط الشرط
- ذو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضو في سلك الدرك 3سنوات على الأقل و الذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك الصادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة
- مفتشو الأمن الوطني الذين أمضو ثلاث سنوات من الخدمة
- ضباط الصف التابعين للأمن العسكري الذين عين بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الدفاع و العدل (1).
- كما أن هناك أعوان الضبط الغابي ذو الاختصاص الخاص والمؤهلين لمعاينة المخالفات الواقعة على الأراضي الغابية وهذا ما نصت عليه المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه "يقوم رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها بالبحث والتحري ومعاينة جنح

¹ - المادة 15 من الأمر رقم 66-155، مؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد48، سنة الثالثة، ص 11.

ومخالفات قانون الغابات وتشريع الصيد ونظام السير وجميع الأنظمة التي عين فيها بصفة خاصة وإثباتها في محاضر ضمن الشروط المحددة في النصوص الخاصة (1).

الفرع الثالث: الأعوان المحددين في القوانين ذات صلة.

أولاً/ بالنسبة للمخالفات المرتكبة ضمن مناطق التوسع السياحي: طبقاً للمادة 33 من قانون 03-03 والتي خولت لكل من ضباط وأعوان الشرطة القضائية وكذا مفتشية السياحة والتعمير والبيئة معاينة المخالفات لرخصة البناء في مناطق التوسع السياحي وإثباتها في محاضر ترسل حسب الحالة إما إلى الوالي المختص أو والي الجهة القضائية المختصة وذلك خلال مهلة لا تتعدى 15 يوم تسري ابتداءً من يوم إجراء المعاينة (2).

ثانياً/ بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند بناء المشاريع الفندقية: طبقاً للمادة 69 من القانون رقم 01-99 والتي نصت على أعوان آخرين يكون لهم الاختصاص بمعاينة وإثبات المخالفات المرتكبة عند بناء مشروع فندي وحدد لهم في مفتشي السياحة وأعوان المراقبة الاقتصادية وضباط وأعوان الشرطة القضائية وتثبت هذه المخالفة في محاضر تحال حسب الحالات على وكيل الجمهورية المختص إقليمياً أو إلى السلطة المكلفة بالسياحة في أجل لا يتعدى 8 أيام (3).

المطلب الثاني: تحرير المحاضر.

أثناء قيام الأعوان المؤهلين لتقصي الجرائم بمهامهم واكتشافهم لمخالفات في مجال التعمير يتعين عليهم تحرير المحاضر حددتها النصوص القانونية (4).

كما نصت المادة 10 من قانون 05-04 التي تدرج ضمن أحكام القانون رقم 90-29 مادة 76 مكرر 02 وتحرر كما يأتي:

¹ - المادة 21 من الأمر 66-155، السابق ذكره، ص 10.

² - المادة 33 من القانون 03-03، مؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، العدد 11 السنة الأربعون، ص 18.

³ - المادة 66 من القانون 99-01، مؤرخ في 6 يناير 1999، المتعلق بالفندقة، العدد 02، السنة السادسة والثلاثون،

ص 9.

⁴ - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 150.

عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف

يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف ويسجل ذلك في المحضر

في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس⁽¹⁾.

وهذا ما سيتم التطرق له في الآتي:

الفرع الأول: شروط تحرير محضر المعاينة

لكي تكون لمحضر المعاينة قيمة قانونية يجب أن تتوفر فيه عناصر صحته من حيث الشكل ومن حيث المضمون وهذا طبقا لأحكام المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية⁽²⁾.

أولا/ الشروط الشكلية لمحضر المعاينة: إن عدم إحترام الشكليات التي يتطلبها القانون يفقد المحضر قيمته القانونية وتتمثل هذه الشروط الشكلية في:

_ تحرير المحضر من طرف الموظف المختص

_ تحرير المحضر طبقا للشكل المحدد قانونا

ثانيا/ الشروط الموضوعية لمحضر المعاينة: طبقا للقواعد العامة في الإثبات الجزائي يشترط في المحضر أن يكون مطابقا للحقيقة ووافيا ودقيقا وواضحا⁽³⁾.

¹ - المادة 10 من قانون 04-05 السابق ذكره، ص 07.

² - المادة 214 من الأمر رقم 66-155، السابق ذكره، ص 10.

³ - قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 132 .

الفرع الثاني: أنواع المحاضر.

حددت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 95-318 أنواع هذه المحاضر ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-36 المؤرخ في 14/07/1997 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 95-318⁽¹⁾ وحصرها في مايلي:

1_ محضر المعاينة الذي يحرر عند ثبوت المخالفة ميدانيا مع تحديد الغرامة المالية الواجبة الدفع.

2_ محضر الأمر بتحقيق المطابقة

3_ محضر الأمر بتوقيف الأشغال

4_ محضر إستئناف الأشغال

5_ محضر تحقيق المطابقة

ولكن بصدر المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ألغى المشرع المادة 4 من المرسوم التنفيذي 95-318 وحدد أنواع المحاضر خلال المادة 16 وحصرها في مايلي:

1_ محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة البناء

2_ محضر معاينة أشغال شرع فيها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة

3_ محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم⁽²⁾.

الفرع الثالث: الحجية القانونية للمحاضر.

يقصد بحجية محضر المعاينة قوته القانونية ومدى إعتداد القاضي عليه لتكوين إقتناعه الشخصي وإصدار حكم بناء على ما يستخلص منه أدلة الإثبات شريطة أن تكون صحيحة ومحرة طبقا للأشكال التي نص عليها القانون⁽³⁾.

¹ - المادة 4، المرسوم التنفيذي رقم 95-318، مؤرخ في 14/10/1995، يحدد شروط تعيين الاعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، العدد 61، السنة الثانية والثلاثون، ص 10.

² - عابدة دبيرم، المرجع السابق، ص 150-151.

³ - مروك نصر الدين، محاضرات في الإثبات الجنائي، الجزء الثاني، أدلة الإثبات الجنائي، الكتاب الأول، الإعراف والمحركات، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 447.

تحكم القوة الثبوتية للمحاضر المواد 215، 216، 218 من قانون الإجراءات الجزائية والتي جعلت من المحاضر تصنف إلى ثلاث درجات من حيث قوتها الثبوتية وهي تتمثل في: المحاضر الإستدلالية والمحاضر التي لها حجية إلى حين ثبوت عكسها والمحاضر التي لها حجية لحين الطعن بتزويرها وثبوتها (1).

وتكون أغلب نتائج المحاضر إتباع إجراءات إدارية من حيث تبليغ الجماعات المحلية واتخاذ الإجراءات اللازمة بالهدم والإزالة في حالة البناء غير المرخص له وكذا اللجوء إلى القضاء في حالة البناء الغير مطابق لرخصة البناء والذي قد تكون نهايته الحتمية إما المطابقة أو الهدم (2).

المطلب الثالث: التدابير اللازمة المتخذة.

إلى جانب الإجراءات التي حددها المشرع من خلال المراقبة عن طريق الهيئات الإدارية والأعوان المؤهلين قانونا والتي تهدف إلى قمع المخالفات المرتكبة ضد القوانين المنظمة لأعمال البناء حيث حدد تدابير وعقوبات إدارية كالوقف الإداري للأعمال المخالفة وتصحيح والتحقيق للمطابقة وهدم وإزالة المباني المخالفة سواء جزئيا أو كليا وهذا ما سيتم التطرق إليه:

الفرع الأول: الوقف الإداري لأعمال المخالفة.

أي وقف أعمال البناء المخالفة للقانون والتنظيم ومضمون رخصة البناء المسلمة للبانى وحقيقة هذا النوع من الإجراءات والتدابير أنها تتدرج في ذات الوقت في نظام الرقابة اللاحقة والمستمرة، إذا تخلل الفترة الزمنية الممتدة بين إنطلاق أشغال البناء وقبل إنتهائها بهدف وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة قبل إستفحالها وتدارك ما لايمكن تداركه

¹ - قراتي ياسمين، المرجع السابق، ص 137.

² - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 308-309.

وتصحيحه بسهولة وبنتيجة تقنية مقبولة لو تم تنفيذ مشروع البناء بكامله، ومن ثمة فهو إجراء وقي احتياطي⁽¹⁾.

الفرع الثاني: مطابقة البناء المنجز.

ويكون ذلك من خلال تصحيح البناء ويقصد به إبراء البناء من العيوب التي إعتزته أثناء التنفيذ وجعله مطابقاً لأحكام البناء الممنوحة ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هو الحال عند شهادة المطابقة وإنما بإيجاز من السلطة الإدارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء⁽²⁾.

الفرع الثالث: الهدم الكلي أو الجزئي.

إن الهدم هو قرار إداري تصدره جهة إدارية مختصة تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة بناء قائم كلياً أو جزئياً كما أنها ترخص بفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابل للاستعمال⁽³⁾.

وهنا نميز بين الهدم كرخصة لإزالة البناء الآيل للسقوط وبين إجراء الهدم كتدبير إداري تلجأ إليه الإدارة والجهات القضائية في حالة البناء دون رخصة البناء المخالف أو رخصة البناء المسلمة وعدم الإمتثال للأمر القضائي بمطابقة البناء وفي حالة البناء غير المرخص يرسل بموجب العون المؤهل محضر معاينة البناء بدون رخصة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتخذ قرار الهدم في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ إستلام محضر المخالفة ويتم تنفيذ العملية بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي على حساب المخالف ويكون لرئيس البلدية تحصيلها بكل الطرق القانونية من المخالف⁽⁴⁾.

¹ - عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه، جامعة الجزائر، 2007، ص 689.

² - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 139.

³ - عابدة دبيرم، (رخص و شهادات التعمير إجرائتها ومدى تقيدها لحق الملكية)، الملتقى الجهوي المنعقد بباتنة حول رخص و عقود التمييز، 25 و 26 جوان 2013، ص 02.

⁴ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 316.

والمشرع الجزائري بهذا الصدد منح للإدارة ممثلة في البلدية والولاية صلاحيات واسعة في التصدي للبناء الذي يقام دون رخصة ودون اللجوء للقضاء، بل حتى الطعن في القرار الإداري بالهدم أمام القضاء لا يعلق إجراء الهدم والإزالة المتخذة من قبل السلطة الإدارية تجاه المخالف ومن جهة أخرى منح القضاء المختص مراقبة عدم مطابقة البناء للرخصة الممنوحة وكذا صلاحية التعديل بالتصحيح أو الهدم الجزئي أو الكلي للبناء في أجل يحدده كما منح تنفيذ قرار القضاء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي في حالة عدم الإمتثال (1).

¹ - رمزي حوحو، (رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري)، مقال منشور بمجلة الفكر، العدد 04، الصادرة عن جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009، ص 227.

المبحث الثالث: منازعات رخصة البناء.

باعتبار رخصة البناء قرار إداري يتضمن ترخيص للقيام بأعمال البناء فإنها ستكون معرضة لعدة نزاعات تطرح أمام القضاء مثل النزاعات المترتبة على عدم تسليم الإدارة لرخصة البناء أو تسليمها ثم سحبها وقد يكون النزاع بين الأفراد فيما بينهم أثناء تنفيذ الأشغال المرخص لها وقد ينتج عنها أضرار قد تلحق بالغير وبالتالي سنتناول من خلال هذا المبحث المقسم إلى ثلاث مطالب

- **المطلب الأول: الدعوى الإدارية .**
- **المطلب الثاني: الدعوى المدنية .**
- **المطلب الثالث: الدعوى الجزائية .**

المطلب الأول: الدعوى الإدارية.

تعتبر حق الشخص والوسيلة القانونية في تحريك واستعمال القضاء المختص وفي نطاق مجموعة القواعد القانونية الشكلية والإجرائية والموضوعية والمقررة للمطالبة بالإعتراف بحق أو للمطالبة بحماية حق أو مصلحة جوهرية نتيجة الإعتداء على هذا الحق أو هذه المصلحة بفعل الأعمال الإدارية غير المشروعة والضارة والمطالبة بإزالتها وإصلاح الأضرار الناجمة عنها⁽¹⁾.

وبطبيعة الحال فإن أعمال الإدارة عن طريق القرارات الإدارية في مجال التعمير تكون محل دعوتين قضائيتين بشكل عام أو لهما دعوى الإلغاء الفرع الأول دعوى التعويض الفرع الثاني.

¹ - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص 230.

الفرع الأول: دعوى الإلغاء.

تعتبر دعوى الإلغاء دعوى قضائية موضوعية أو عينية تقوم على مخاصمة القرار الإداري غير المشروع، ويتولى القضاء فيها بحث مشروعية القرار الإداري بغض النظر عن الحقوق الشخصية للمدعي وفي حدود ولايته المقررة على تلك الدعاوى⁽¹⁾.

إن دراسة دعوى الإلغاء في مجال التعمير والبناء يقوم على تحديد شروط ممارستها أولاً وحالات رفع الدعوى ثانياً

أولاً/ شروط قبول دعوى الإلغاء: يشترط لقبول دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري توافر مجموعة من الشروط ويمكن حصرها تلك الشروط فيما يلي⁽²⁾:

1_ القرار الإداري محل دعوى الإلغاء: إن دعوى الإلغاء توجه إلى القرارات الإدارية التنفيذية ومن ثم فإنه يلزم أن تكون تلك القرارات محل طعن صادرة من جهة إدارية وتفرعاً على ذلك فإن القرارات الصادرة عن السلطة التشريعية والسلطة القضائية وسلطة الصحافة تخرج عن نطاق دعوى الإلغاء ومن ما لا شك فيه أن القرار الصادر من جهة الإدارة لا بد أن يكون نهائياً صادراً من سلطة وطنية إلى جانب كونه قد ألحق ضرراً بالمدعي⁽³⁾.

2_ أن يكون لصاحب الشأن مصلحة في رفع الدعوى: يشترط لقبول دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة والقضاء الإداري عموماً أن يكون لرافع الدعوى مصلحة شخصية في رفعها وإلا حكم القاضي الإداري بعدم قبولها وشرط المصلحة لقبول الدعوى هو في الواقع شرط

¹ - سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، الطبعة الأولى، منشأ المعارف للنشر، الإسكندرية، مصر، 1991، ص 26.

² - محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الدارية، الطبعة 2005، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، ص 127.

³ - طارق فتح الله خضر، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دون طبعة، النهضة العربية، القاهرة-مصر-، 2009/2008، ص 31.

عام لكل دعوى قضائية سواء كانت مرفوعة أمام القاضي العادي أو أمام القاضي الإداري والنصوص التشريعية الرسمية الصريحة في إستلزام ذلك الشرط (1).

3_ أن ترفع الدعوى في المواعيد المقررة لذلك: يشترط لقبول دعوى الإلغاء أن يتم رفعها في ميعاد معين كما نصت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية ب4 أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي" والحكمة من تحديد ذلك يتمثل في ضمان إستقرار الأوضاع القانونية حتى لا يترك باب الطعن في القرارات الإدارية مفتوحاً لأجل غير مسمى وكذلك تأمين الحماية الكافية للحقوق المكتسبة من هذه القرارات بحيث تصبح الدعوى غير مقبولة إذا إنقضت هذا الميعاد دون رفعها (2).

4_ إنعدام طريق الطعن المقابل أو الموازي: لقد كانت دعوى الإلغاء أصلاً طريقة إستثنائية يلجأ إليها أمام مجلس الدولة إذا لم يكن هناك طريق آخر يحقق النتيجة نفسها وأن يرفع دعوى تعويض بدل من دعوى الإلغاء أو برفع دعوى أمام القضاء العادي (3).

ثانياً/ حالات رفع الدعوى أمام القضاء الإداري: إن رخصة البناء بإعتبارها قرار إداري تهدف الإدارة من خلالها إلى تحقيق الرقابة القبلية المسبقة على أعمال تشييد البناء وضمان النظام العام العمراني ومن جهة أخرى فإن للفرد الحق الحصول عليها لكونها أحد أوجه حق الملكية

1_ حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء: من الثابت قانوناً أن الإدارة لا يمكنها رفض تسليم رخصة البناء إلى للأسباب المستخلصة من أحكام القانون 90-29 المعدل والمتمم

¹ - محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري، دون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2003، ص 38.

² - مصطفى أبو زيد فهمي، ماجد رغب الحلو الدعوى الإدارية، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية- مصر، -، 2005، ص 116.

³ - محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2007، ص 162.

والمراسيم التنفيذية المطابقة له وكذا القوانين الخاصة المتعلقة بالمناطق المحمية وفي حالة الرفض ألزم المشرع الإدارة بتسبيب القرار تسبباً قانونياً وأن يبلغ المعني كما أن الحق في البناء هو أحد أوجه ممارسة الحق في الملكية (1).

2_ حالة صدور قرار بالقبول ثم إعتداد الإدارة إلى سحبها: الأصل أن رخصة البناء تنتهي بنهاية المدة وهذا ما نصت عليه المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19 وبعد آجال الصلاحية المحددة لا بد من تقديم طلب جديد للحصول على رخصة جديدة تعد بدون دراسة شريطة أن لا تطور أدوات التعمير بشكل مغاير إلى أنه قد تتدخل الإدارة لإنهاء رخصة البناء وإزالة آثارها القانونية بالنسبة للمستقبل والماضي معا ومن ثم فإن سحب رخصة البناء لا يمكن إجرائه إلى بتوافر شروط معينة وفقا للنظرية العامة لسحب القرارات الإدارية (2).

3_ حالة صدور قرار بالقبول ثم لجوء الإدارة إلى وقف تنفيذ الأشغال: إن المادة 76 من قانون 90-29 قبل إلغائها تتعلق بوقف الأشغال المخالفة للقواعد التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال دون سواها من الحالات، والواضح أن المشرع الجزائري انذاك قد سلب من الإدارة صلاحية التنفيذ المباشر من إمتيازات السلطة العامة بل أخضع كل عمليات وقف البناء إلى القضاء عن طريق دعوى إستعجالية ترفعها الإدارة بشأنها شأن الأفراد وقد تم تعديل مدة الإجراءات بموجب المرسوم التشريعي 94-07 والذي تضمن فقط تنبئة الأمر بوقف الأشغال من قبل قاضي الإستعجال وعليه فيما عدا حالة إنتهاك الأحكام القانونية في مجال التهيئة والتعمير لا يمكن للجهات الإدارية أن تأمر بوقف الأشغال أو تأجيل تنفيذ الرخصة المسلمة بصفة قانونية (3).

¹ - أفلولي وأولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 11.

² - عمار عوابدي، القانون الإداري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1990، ص 520.

³ - المادة 76 من القانون 90-29، السابق ذكره، ص 11.

الفرع الثاني: دعوى التعويض.

تعتبر دعوى التعويض من الدعوى الشخصية⁽¹⁾ وعلى ذلك يجب على المدعي إثبات خطأ ينسب للإدارة وأنه قد مس بحق ذاتي له يحميه القانون وكذا العلاقة السببية وعليه فإنه يمكن تصور قيام المسؤولية الإدارية في هذا المجال في الحالات الآتية:

_ رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو تأجيل منحها لأسباب غير شرعية بالرغم من صدور قرار إداري عن القضاء الإداري يلغي رفض تسليم رخصة مخالفة بذلك قوة الشيء المقضي فيه.

_ إصدار القرار بقبول تسليم رخصة البناء ثم لجؤها إما لسحب هذا القرار بعد إنقضاء الميعاد القانوني لذلك أو توقيف الأشغال بدون مبرر شرعي أو مبرر قانوني طبقاً لإجتهااد المحكمة العليا.

_ حالة التعدي من قبل الإدارة كحال لجوء الإدارة إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء أو الهدم غير مبرر.

_ قيام المسؤولية الإدارية على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة وهي حالة لا يمكن إسنادها إلى خطأ مرفقة ومخاطر غير عادية وينتج عن هذا الوضع تحميل شخص ما عبأً أو إرتفاقاً مع إستفادة العامة منه مما يشكل خرقاً لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة⁽²⁾.

¹ - عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 567.

² - عمور سلامي، محاضرات في المنازعات الإدارية، لطلبة الكفاءة المهنية للمحامات، لسنة 2003/2002، ص

أولا /صفة المدعي: الأصل في الدعوى ترفع من قبل طالب رخصة البناء المعني الذي قبل طلبه أو الذي لحقه ضرر من قبل الإدارة إلا أنه يجوز للغير كذلك رفع الدعوى عند المنازعة في القرار المتضمن تسليم رخصة البناء ومنه.

_ الغير صاحب المصلحة

- الشريك في الشروع

_ الجمعيات (1).

ثانيا/ الجهة الإدارية القضائية المختصة :

1_ إذا كان الطعن موجهًا ضد وزير التعمير فإن الغختصاص يؤول إلى مجلس الدولة طبقا لمقتضيات المادة 09 من القانون العضوي 89-01 المعدل والمتمم وكذلك المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

2_ إذا كان الطعن موجهًا ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي فإن الإختصاص يؤول إلى المحكمة الإدارية بإعتبارها الجهة القضائية ذات الولاية العامة طبقا للمادة 8 من قانون 08-09 (2)

الفرع الثالث: نتائج الدعوى الإدارية.

يكون المطلب الأساسي في دعوى الإلغاء إعدام اثار القرار موضوع الطعن والذي يمكن أن يقابل بالقبول أو الرفض وذلك غما بإلغاء قرار أو تأكيد صحته كما يمكن للوالي رفع الدعوى بإسم الدولة أمام الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي لإلغاء رخصة البناء التي سلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي خرقا لأدوات التعمير أو القواعد العامة للتعمير ولكن إذا تم الحكم بإلغاء القرار فهنا تثار بعض الإشكاليات خاصة في حالة إلغاء قرار منح

¹ - حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، دون طبعة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، دون تاريخ نشأة، 2006، ص 173.

² - عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد 3، 2013، الجزائر، ص 4-5.

رخصة البناء حيث تصبح البناية مشيدة دون رخصة بسبب إلغاء الرخصة ويتوجب بذلك تصحيح وضعيتها إلا أن القضاء الإداري ليس من صلاحياته إصدار قرار بهدم بناء ومنه لا تكفي دعوى الإلغاء وحدها للقضاء على المخالفة بل يجب أن ترفع دعوى مدنية لهدم البناء المخالف.

المطلب الثاني: الدعاوى المدنية

إن منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني هي تلك التي ينازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص أثناء تنفيذ الرخصة حول مدى إحترام أحكام وينود رخصة البناء عند الإنجاز كالتعدي على الأملاك المجاورة أو البناء دون رخصة أصلا بشرط أن تلحق هذه الأشغال ضررا شخصيا ومباشرا للغير طبقا لقواعد القانون المدني وأن لا ينازع هؤلاء شرعية الرخصة أو محتواها، والدعوى المدنية تهدف إلى حماية حق أو لمنع التعدي (1).

الفرع الأول: إختصاص قاضي الموضوع

تؤسس الدعوى في هذا الإطار على وجود خرق لقواعد العمران ومخالفة بنود الرخصة من قبل المرخص له بالبناء وتلحق ضررا شخصيا ومباشرا بالغير في مفهوم القانون المدني وبدون مناقشة مسألة شرعية الرخصة أو محتواها كإقامة بناية أو طابق يحجب النور أو الهواء عن الجار أو فتح مطل أو نافذة موجهة لملكية الغير على مسافة لا تقل عن مترين أو عدم إلتزام المعني بقيود الإرتفاق المقرر ومن خلال ما سبق سيتم التفريق بين حالتين تطرحان على القاضي العادي:

_ حالة مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام وبنود الرخصة.

_ حالة مخالفة رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير (2).

¹ - محمد نصر الدين جودة، إدارة الدعوى المدنية، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2005، ص 43.

² - دلندة يوسف، التنظيم القضائي الجزائري، الطبعة الأولى، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 75.

الفرع الثاني: إختصاص القاضي الإستعجالي.

إن الإستعجال هو شرط لإختصاص القضاء المستعجل، وعنصر من عناصره ذلك لأن الإستعجال هو العنصر الوحيد الذي يحدد الجهة القضائية المختصة ومدى إختصاصها وكذا الإجراءات المتبعة أمامها، ويكون قاضي الإستعجال مختصا بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء كما يلي: توقيف أشغال البناء وذلك في حالة تسبب القائم بالبناء بضرر للغير، وذلك لعدم إحترامه شروط رخصة البناء وبالتالي للغير أن يرفع دعوى إستعجالية لوقف أشغال البناء أمام القاضي الإستعجالي ولكن يشترط لقبول دعواه أن يكون في رفع دعوى الموضوع.

في حالة البناء بدون رخصة أصلا فإنه لا يشترط رفع دعوى في الموضوع لقبول الدعوى الإستعجالية بل يكفي إثبات أن البناء يتم بدون ترخيص إداري وهو أمر كاف لوقف الأشغال طبقا لإجتهد المحكمة العليا التي قررة "أن القيام بالأشغال بدون ترخيص يمنح للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرة عناصر الإستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي للأمر بوقف الاشغال (1).

المطلب الثالث: الدعوى الجزائية

جرم المشرع عملية تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض تجاهلا للإلتزامات التي تفرضها القوانين السارية أو للرخص التي تسلم وفقا للأحكام وهذا من خلال نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 و30000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العود إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو

¹ - أنظر : قرار المحكمة العليا، رقم 984-115، الصادر بتاريخ 1994/01/09، نشرة القضاء، العدد 51، ص

المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولات أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة.

ونظرا لخصوصية المنازعة الجزائية وضح في مايلي أساسها ونتائجها

الفرع الأول: أساس الدعوى الجزائية.

إن الدعوى الجزائية تتميز عن الدعوى المدنية من حيث تعلقها بحق عام ووجود مساس بالمصلحة العامة لذا فإن إرتكاب أي فعل أو القيام بأشغال مخالفة لما تم تنظيمه بموجب النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير يمس بالمصلحة العامة يؤدي للمسائلة الجزائية وقد نصت المادة 77 التي تمثل الركن الشرعي لكل جرائم العمران على العقوبة المقررة لمخالفات التهيئة والتعمير دون تحديد نوع المخالفات بل تركة المجال واسعا ليتم تحديده من خلال النصوص القانونية المرتبطة بالتعمير حيث أن فكرة تنفيذ الأشغال التي نصت عليها المادة واسعة وغير محددة (1).

وبالرجوع للقانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والمراسيم التنفيذية له نجد أن المشرع حصر الجرائم الخاضعة لهذه المادة في المخالفات السابقة الذكر فليقيام المسؤولية الجزائية في هذا النوع من الجرائم يشترط إرتكاب فعل مخالف لقواعد وأحكام التهيئة والتعمير الواردة في نص المادة 77 من قانون رقم 90-29 بغض النظر عن تسببها لضرر أم لا، ويتم تحريك هذه الدعوى سوى من طرف النيابة العامة أو عن طريق التأسيس المدني أمام قاضي التحقيق .

أما التأسيس كطرف مدني فقد أعطت المادة 74 من القانون رقم 90-29 الحق في ذلك للجمعيات التي لها علاقة بحماية المحيط يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير كما مكن المشرع موظفي إدارة الغابات من تحريك

¹ - رفعة محمد عكاشة، قانون المباني الجديد، دون طبعة، مكتبة القاهرة للنشر والتوزيع، مصر، 1983، ص 51.

الدعوى ضد القائم بالبناء غير المشروع وطلب هدم البناء أو رفع دعوى إستعجالية أمام القاضي الإداري وطلب الهدم (1) .

الفرع الثاني: نتائج الدعوى الجزائية

الوضع العادي بالنسبة لكل نزاع جزائي هو أن ينتهي في حالة الإدانة بالنطق بالعقوبة المقررة قانونا للجرم وقد حددت المادة 77 من القانون 90-29 العقوبة في ما يلي:

_ الغرامة المالية تتراوح ما بين 3000 و300000 دج

_ الحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العود إلى المخالفة

كما نصت المادة 78 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أن للجهة القضائية المختصة التي تم تحويل محاضر المخالفات إليها البت في الدعوى العمومية يمكنها أن تقرر إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء ولما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل (2) .

وفي حالة عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر في الأجل المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

إلا أن ما يمكن ملاحظته حول قيمة الغرامة المالية هو أنها ضئيلة بالمقارنة مع نوع الجرم، فهي لاتعني شيئا في يومنا هذا، مما يؤدي بالقائمين بالأشغال للاستهانة بقيمتها وعدم الإكتراث بها مستمرين في مخالفتهم، ولكن الجزاء الوحيد في ذلك هو منح المشرع للقاضي الجزائي سلطة تقديرية في الحكم بالهدم أو الغرامة حسب درجة خطورة المخالفة، وكذا منح رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي سلطة تنفيذ القرار بالهدم عند الإستمرار في المخالفة دون اللجوء مجددا للقضاء.

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 179-180.

² - أنظر : المادة 77-78 من القانون 90-29، السابق ذكره، ص 10 .

خلاصة الفصل

من الواضح أن المشرع الجزائري ومن خلال بذله لمجهودات كبيرة في مجال حماية العمران والقضاء على البناء الفوضوي وذلك من خلال عدة وسائل كإجراءات المعاينة والزيارات الميدانية للمواقع وتحري المحاضر.

وكل ذلك لأن الرقابة السابقة على أشغال التهيئة والتعمير غير كافية ولذلك توجب إيجاد وسيلة تقنية تمارس الرقابة الميدانية على جميع أشغال وتكشف جميع التجاوزات الحاصلة أو التي تخلفها هذه العمليات الغير مشروعة واتخاذ التدابير اللازمة لردعها وتطبيق العقوبات متى تقرر ذلك.

ومع ذلك نجد أن جميع الإجهادات التي أخذ بها المشرع لا تخلوا من النقائص ومن ذلك أن المشرع لم يحدد المدة القانونية اللازمة بالمحاضر وآجال الطعن والغرامات المقررة على المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير لا تتناسب مع سياسة الردع بل نجدها تتيح المجال بإستمراية ارتكاب المخالفات وهذا من خلال نوع الغرامة المفروضة.



الخاتمة

في ختام هذا الموضوع نتضح لنا الأهمية التي أولاها المشرع الجزائري لرخصة البناء، والمترجمة في النصوص الرسمية القانونية والتنظيمية التي درست هذه الرخصة، فحرية البناء وبالرغم من أنها حق مكرس في الدستور، إلا أن المشرع لم يتركها حرية مطلقة، بل عمل على وضع قيود لهذا الحق وفق نظام قانوني صارم بداية من تحديد الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلبات رخصة البناء مرورا بالجهات المعنية التي خول لها القانون سلطة إصدارها، إلى تحديد المخالفات الناتجة عن أشغال التهيئة والتعمير وصولا للمنازعات الخاصة بها والتي هي نتيجة للتجاوزات التي تحدث في هذا المجال وما يترتب عن ذلك من جزاءات مقررة لمرتكبيها .

وتعد رخصة البناء الضمانة الأساسية لإحترام قواعد قانون العمران، فالقيام بأي عملية بناء أو تشييد أو تمديد أو أي نشاط من شأنه إحداث تغيير في المحيط العمراني، يستوجب الحصول مسبقا على رخصة من الجهة الإدارية المؤهلة لذلك، فمتى رأت هذه الأخيرة أن الطلب المقدم إليها من المعني يستوفي جميع الشروط والمقاييس المقررة قانونا، هنا يتوجب عليها منح رخصة البناء لطالبتها بقرار صريح .

و من خلال دراستنا لهذا الموضوع توصلنا إلى أهم النتائج المتمثلة في:

- رخصة البناء تصرف يسبق عملية البناء وهي بمثابة إجراء وقائي تستخدمه السلطة المختصة للمحافظة على النظام العام والأمن العام في المجتمع وحماية أرواح المواطنين وأموالهم وتقاديا لوقوع الكوارث في حالة ما إذا كانت المباني المراد إنجازها مخالفة للأنظمة المقررة.

- المشرع قام بتحديد نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث الموضوع ومن حيث المكان، بالإضافة إلى ذكره للأشغال المعفاة من استخراج هذه الرخصة .

- قام المشرع بإستحداث مواد جديدة تضمنها المرسوم التنفيذي 19/15 التي تقوم بتوجيه طالب الرخصة إلى الشباك الوحيد على مستوى الولاية والبلدية كل حسب إختصاصه ونرى أن المشرع الجزائري قد أصاب في ما ذهب إليه وذلك بتسهيل الإجراءات المعمول بها في طلب رخصة البناء.

- المشرع ألزم السلطة المختصة وقبل تسليمها لرخصة البناء بدراسة الطلب والتحقق منه ومدى تطابقه والمقاييس القانونية المقررة، مع ضرورة استشارة المصالح المختصة للتدقيق في الملف، ومن ثم البت في الطلب بالقبول أو الرفض أو التأجيل.

- المشرع الجزائري عمد إلى تطبيق رقابة متزامنة مع الأشغال منذ البدء فيها إلى غاية الانتهاء منها والتحقق من مدى مطابقتها للرخصة الممنوحة بشأنها وعدم مخالفتها لقواعد التهيئة والتعمير، وهذه الرقابة تكون من قبل الوسائل البشرية المتمثلة في الأعوان والموظفون والضباط في جميع الميادين، وكذلك الأجهزة التقنية الخاصة التي تمارس الرقابة الميدانية في موقع القيام بالأشغال .

- تكون رخصة البناء موضوعا لنزاعات تنشأ أمام القضاء، و تختلف الجهة القضائية حسب اختلاف موضوع النزاع، فأحيانا قد تمنح السلطة الإدارية رخصا مخالفة للقانون و تمس مصالح الأفراد وهذه حالة من الحالات إصدار الإدارة لقراراتها بالإضافة إلى الحالة الثانية و التي تتمثل في رفض منح الرخص وإصدار قرار برفض المنح، فالإدارة قد تصدر قرارات تحدث أضرارا بمصلحة الغير، فبعد المعاينة التي تقوم بها الشرطة العمرانية للأشغال المتعلقة بالتهيئة والتعمير واكتشاف المخالفات المتعلقة بها، تقوم باتخاذ مختلف التدابير اللازمة من طرف المختصين بذلك، وقد تصل هذه المخالفات إلى حد رفع دعوى على المخالف، وقد تتسبب أيضا في إلحاق أضرار جسيمة، مما يثبت الحق في المطالبة بالتعويض وهذه المخالفات يختص بها القضاء العادي، أما الإدارة فقراراتها قد تكون غير مشروعة أحيانا وبذلك تنتج دعوى إدارية بالإلغاء أو التعويض.

- هذه القوانين والآليات التي اعتمدها المشرع لتنظيم عملية العمران في الجزائر لم تتجح بصفة منتظمة وهذا راجع إلى الطبيعة الخاصة للعمران، وكذلك غياب تطبيقها على ارض الواقع فنحن نرى البناءات الفوضوية المنتشرة في مختلف أرجاء المدن وهي في تزايد مستمر و لا نرى أي تدخل من السلطات المختصة و السبب في ذلك هو عجز هذه الأخيرة عن توفير السكن للأفراد أصحاب البناء الفوضوي بعد تهديم المباني المخالفة للتشريعات ، بالإضافة إلى أن هدم هذه المباني من شأنه إحداث أعمال شغب من قبل المتضررين من هذا الفعل و هذا بدوره سيؤثر على الأمن و السلام داخل البلاد .

وعلى ضوء الدراسة والنتائج السابقة نصل إلى وضع جملة من التوصيات التي نراها تكون مناسبة لتجاوز بعض العقبات التي تعطل عجلة التقدم في هذا المجال:

- ضرورة الإنفاص من عدد الوثائق الواجب توافرها لإصدار الرخصة وذلك بهدف القضاء على البيروقراطية.

- توفير الوسائل والتقنيات الحديثة للإدارة من أجل تسهيل عملية التسيير والمراقبة في المجال العمراني .

- القيام بدورات تكوينية للقائمين في هذا المجال، حتى يتمكنوا من مواكبة آخر التطورات التقنية و القانونية .

- محاولة القضاء على ظاهرة البناءات الفوضوية المنتشرة في البلاد ، و السعي من وراء هذا إلى إظهار الوجه الحسن للدولة .

- السعي لإيجاد نمط معماري متناسق تقاديا للفوضى المعمارية وسوء التنظيم .

- ضرورة تشديد العقوبة على المخالفين لردعهم على الإستمرار في إرتكاب مخالفات البناء.

وتبقى هذه مجرد اقتراحات مستلهمة من هذه الدراسة ، وما نرجوه في الختام هو أن نكون قد استطعنا الإمام بعناصر هذا الموضوع، والله الموفق للصواب .



قائمة الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

تيممة جبي 6/07/2006
 السيد مدير التعمير و البناء
 إلي
 السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي
 بلدية تيممة

وزارة المكن و العمران
 مديرية التعمير و البناء
 لولاية تيممة
 مصلحة تعمير

رقم 2006/

الرأي الفني لمصلحة التعمير

لاستعمال سكني

الموضوع: رخصة بناء

* نظرا للأمر رقم: 01/85 المؤرخ في: 13/07/1985 المحدد النكالية قواعد فسخ الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها
 * نظرا للقانون رقم 25/90 المؤرخ في: 18/10/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري
 * نظرا للقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعطل و المتمم للقانون رقم 29/90 المؤرخ في 10/12/1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير
 * نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/08/1991 و المحدد لكيفيات دراسة و تسليم شهادات التعمير رخصة البناء رخصة التجزئة، رخصة الهدم، شهادة التعميم، شهادة المطابقة وخاصة المواد من 33 إلى 53 منه،
 نظرا للملف المقدم من طرف السيد: - « بناء سكن ط+1+سطح »
 العنوان: التعاونية العقارية الرحمة مجموعة ملكية رقم: 023 قسم: 182 رقم: (ZHUN n° 02)
 تيممة -

- بناء على موافقة بلدية تيممة بتاريخ: 2006/07/04
 بعد دراسة الملف: إن مديرية التعمير و البناء تبدي رأيا بالموافقة بشرط أن صاحب الرخصة ملزم بـ
 احترام المخططات المرفقة مع الطلب و المصادقة عليه،
 - احترام التصنيف و الطرقات، علما أن كل تغيير أو تعديل للواجهة متعلق بموافقة المديرية،
 - طاب فائدة المطابقة عند البناء الأمتثال.
 * إن مديرية التعمير و البناء تكبرا من مسؤولية دراسة هيكل البناية و التي تقع على عاتق المهندس المدني المختص طبقا للتعليمات الوزارية رقم 423/و من ت/ 2003 المؤرخة في 05/06/2003 و الملحة بالتعليمات رقم 03/973 المؤرخة في 26/05/2003

التوقيع

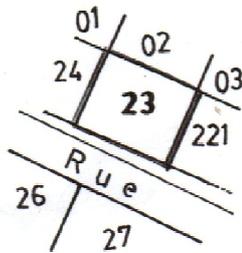
عن الوزير و تفويض منه
 مدير التعمير و ابناء لولاية
 تيممة



BUREAU DU CADASTRE
 DE LA WILAYA DE
 TEBESSA

Commune	TEBESSA
Section (s)	182
Ilot (s)	23

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



CONTENANCES				
Plot	N° Ilot	Ha	Are	Ca
2	23	00	02	50

Echelle : 1/...1000...

Extrait Certifié Conforme au Plan Cadastral
 A la date du : 2016-09-04

LE DIRECTEUR

L'ordre au livre journal
 recettes :502.....

Mandé par :
 Signé par : SLAMA S.



امضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية تيسة

دائرة تيسة

بلدية تيسة

مصلحة التعمير و البناء

قرار رخصة بناء

رقم / 2006

إن رئيس المجلس الشعبي لبلدية تيسة

- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري .
- بمقتضى القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- بمقتضى المرسوم رقم 85/212 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون أراضي عمومية أو خصومية كانت محل عقود أو مبان غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط قرار حقوقهم في التملك و السكن .
- بمقتضى المرسوم رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير و تسليم : شهادة التعمير - شهادة التقسيم - شهادة المطابقة - رخصة التجزئة - رخصة المدم .

نظرا لملف رخصة البناء المقدم من السيد(ة) : بتاريخ : 2006/07/04

- بناء على موافقة مديرية التعمير و البناء لولاية تيسة تحت رقم : 478 / م ت / و ت / 2006 بتاريخ 2006/07/15

بأقترح

من الأمين العام

المادة الأولى: يرخص للسيد(ة):

لبناء : سكن ط + 1 + سطح

المكان : التعاونية العقارية الرحمة مجموعة ملكية 23 قسم 182

الكائن ب: تيسة

إن السيد (6):

1. احترام المخططات و التصاميم المرفقة بالطلب من ناحية المساحة و الحدود و التقيد بالتعديلات و التحفظات الواردة عليها .

2. احترام التراصف و حقوق الارتفاق لا سيما المظل

3. يجب الرجوع إلى الجهة المانحة لرخصة في حالة إحداث أي تعديل خارجي للبناء

4. يجب إخطار الجهة المانحة لرخصة عند بداية الأشغال و نهايتها .

المادة الثانية : تجدد صلاحية هذه الرخصة بـ: **03** (ثلاث سنوات) ابتداء من تاريخ التسليم .

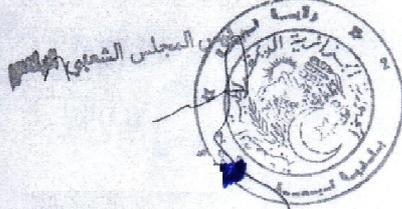
المادة الثالثة : السادة الأمين العام للبلدية - مدير التعمير و البناء - محافظ أمن الولاية مكلفون كل في حدود

إختصاصه بتطبيق هذا القرار .

المصلحة التقنية

تبسة في

رئيس المجلس الشعبي لبلدية تبسة



سلم بتاريخ: 17.06.2006

وصل رقم:

تاريخ:

القيمة: 10.000.000

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية تيسة

دائرة تيسة

بلدية تيسة

مصلحة التعمير و البناء

قرار رخصة بناء

رقم 2006 /

إن رئيس المجلس الشعبي لبلدية تيسة

- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري .
- بمقتضى القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- بمقتضى المرسوم رقم 85/212 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون أراضي عمومية أو نصوصية كانت محل عقود أو مبان غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط قرار حقوقهم في التملك و السكن .
- بمقتضى المرسوم رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير و تسليم : شهادة التعمير - شهادة التقسيم - شهادة المطابقة - رخصة التجرئة - رخصة المدم .

نظرا لملف رخصة البناء المقدم من السيد(ة): بتاريخ : 2006/07/04

بناء على موافقة مديرية التعمير و البناء لولاية تيسة تحت رقم: 478/م ت/ و ت/ 2006 بتاريخ 2006/07/15

بأقتراح

من الأمين العام

المادة الأولى: يرخص للسيد(ة):

لبناء : سكن ط + 1 + سطح

المكان : التعاونية العقارية الرحمة مجموعة ملكية 23 قسم 182

الكائن ب: تيسة

إن السيد (5):

1. احترام المخططات و التصاميم المرفقة بالطلب من ناحية المساحة و الحدود و التقيد بالتعديلات و التحفظات الواردة عليها .

2. احترام التراصف و حقوق الارتفاق لا سيما المطل

3. يجب الرجوع إلى الجهة المانحة لرخصة في حالة إحداث أي تعديل خارجي للبناءة

4. يجب إخطار الجهة المانحة لرخصة عند بداية الأشغال و نهايتها .

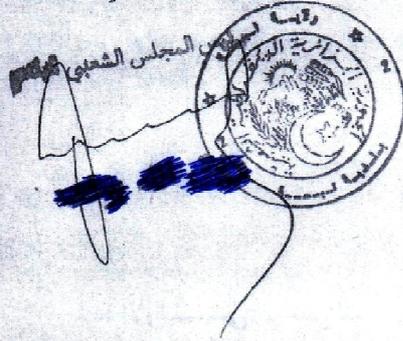
المادة الثامنة : تحدد صلاحية هذه الرخصة بـ: 03 (ثلاث سنوات) ابتداء من تاريخ التسليم .

المادة التاسعة : السادة الأمين العام لبلدية - مدير التعمير و البناء - محافظ أمن الولاية مكلفون كل في حدود اختصاصه بتطبيق هذا القرار .

المصلحة التقنية

تبسة في : 2006.11.16

رئيس المجلس الشعبي لبلدية تبسة



سلم بتاريخ: 2006.11.17

وصل رقم : 25684

بتاريخ : 2006.11.17

القيمة : 10.000.00

ولاية : تبسة
دائرة : تبسة
بلدية : تبسة

طلب رخصة البناء

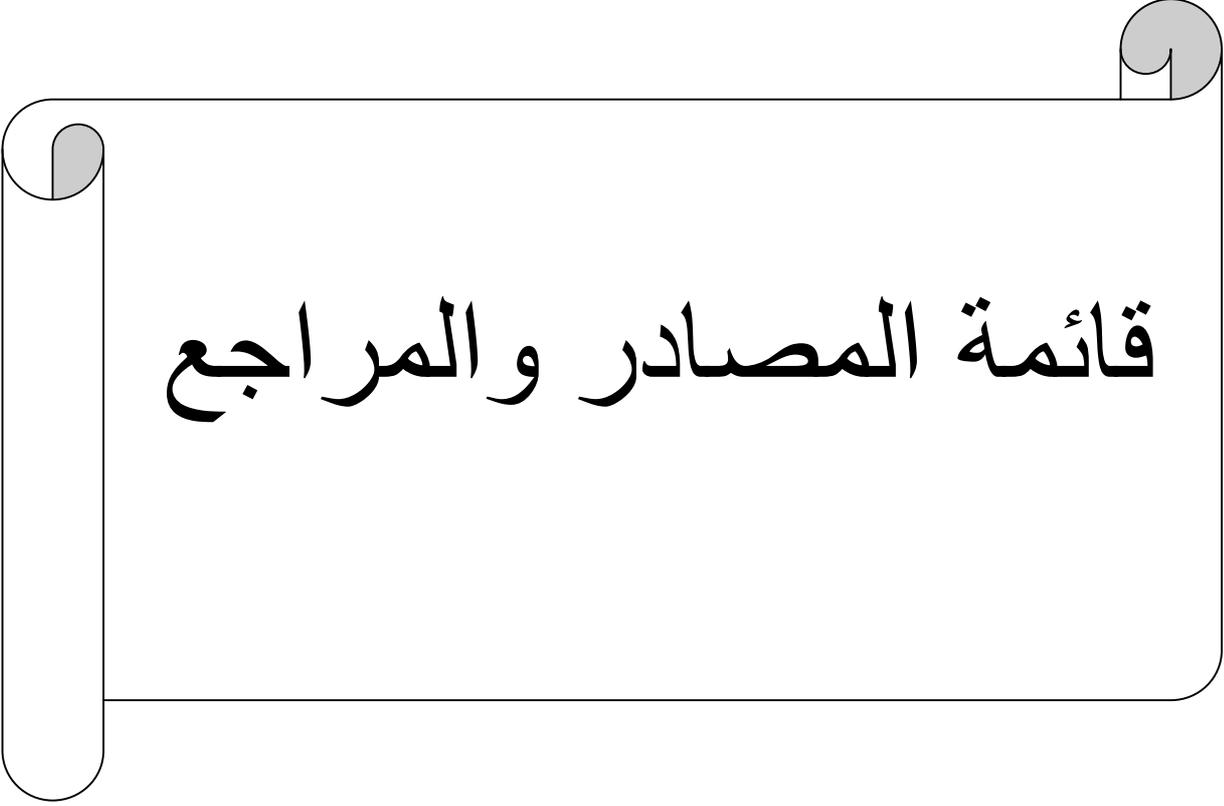
المادة 34 من المرسوم رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991

ج1- الطالب (هو المستفيد من الرخصة مستقبلا)	
<p>الاسم و اللقب : [REDACTED]</p> <p>التعاونية العقارية الرحمة حصة رقم [REDACTED]</p> <p>العنوان (الرقم و الشارع) : ZHUN تبسة ملكية رقم [REDACTED] تبسة</p> <p>الهاتف : [REDACTED]</p> <p>بلدية : قسم 182 مجموعة ملكية رقم 23 تبسة ZHUN 02</p>	<p>1.1 الشخص الطبيعي <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>2.1 الشخص المعنوي <input type="checkbox"/></p> <p>عام <input type="checkbox"/></p> <p>خاص <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>نسخة من عقد الملكية <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>شهادة الحيازة <input type="checkbox"/></p> <p>التوكيل <input type="checkbox"/></p> <p>نسخة ثابته من العقد الاداري <input type="checkbox"/></p>	3.1 العقد الذي يثبت الملكية او الإستغلال
<p>الاسم و اللقب : [REDACTED]</p> <p>العنوان (الرقم و الشارع) : قسم [REDACTED] مجموعة ملكية رقم [REDACTED] تبسة ZHUN</p> <p>الهاتف : [REDACTED]</p>	4.1 مالك قطعة الارض اذا لم يكن هو صاحب الطالب
ج2- قطعة الارض (جزء من الملكية تكون من قطعة او عدة قطع ارض متجاورة تنتمي الى المالك)	
<p>عنوان قطعة الارض بدقة : المنطقة العمرانية 02 بلدية تبسة</p> <p>المساحة الاجمالية لقطعة الارض : 2م 250.00</p>	<p>منطقة عمرانية <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>1.2 تعيين قطعة الارض : توجد في منطقة ريفية <input type="checkbox"/></p>
<p>قسم او اقسام مسج الأراضي : رقم او ارقام القطع : 2م 250.00</p> <p>المساحة الاجمالية التي تتكون منها الملكية :</p>	2.2 مرجع مسج الأراضي
<p>هل قطعة الارض ناتجة عن ملكية كبرى مبنية؟</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/> نعم</p>	3.2 التقسيم
<p>هل تم تسليم شهادة تجزئة الخاسنة بقطعة الارض؟</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/> نعم</p>	4.2 شهادة التعمير
<p>مرجع رخصة التجزئة</p> <p>تاريخ التسليم</p>	

6.3 قسم للإستعمال الغير سكني		
1	4	1,6,3
2	5	النشاطات الرئيسية
3	6	
عدد البقع في النفايات		7.3
عدد البقع في النفايات الملحقة		
عدد البقع المقرر من حيث المساحة		
المساحة الصافية الخارجة عن العمل بالنسبة للمباني الموجودة قبل العملية :		8.3 كثافة البناء
2م		
المساحة الصافية الخارجة عن العمل بالنسبة للمباني الازم هدمها :		
2م		
المساحة الصافية الخارجة عن العمل بالنسبة للمباني المحتفظ بها :		9.3 الإرتفاع الأقصى للبناء
2م		
المساحة الصافية الخارجة عن العمل المستحدثة بمناسبة المشروع :		
2م		
معامل شغل الأرض :		10.3 مدة الإنجاز و كلفته
أو عدد الطوابق : ط+1+سطح		
التاريخ التقديري لإطلاق الأشغال :		توقيع صاحب الطلب تبسة في :
التاريخ التقديري لإنتهاء الأشغال :		
مدة الإنجاز :		
الكلفة التقديرية للمشروع :		
توقيع البلدية		4 اطار خاص بالإدارة (لا تكتب عليه)
توقيع صاحب العمل		
تبسة في :		
المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير		قطعة الارض توجد في منطقة تمت دراستها في اطار مخطط عمراني
رجع و تاريخ المصادقة عليه :		
علقة المعنية :		قطعة الارض توجد في منطقة تمت دراستها في اطار مخطط عمراني
امل شغل الأرض :		
مخطط شغل الأرض :		قطعة الارض توجد في منطقة تمت دراستها في اطار مخطط عمراني
رجع و تاريخ المصادقة عليه :		
علقة المعنية :		قطعة الارض توجد في منطقة تمت دراستها في اطار مخطط عمراني
امل شغل الأرض :		
أدوات أخرى مصادق عليها (للتحيين)		قطعة الارض توجد في منطقة تمت دراستها في اطار مخطط عمراني
كثافة المقبولة في المنطقة المعنية بالمشروع :		
امل شغل الأرض :		

م،خ،ب،ص : المساحة خارج البناء الصافي (راجع المادة 18 من المرسوم 91-178 المؤرخ 1991/05/28)
 م،ش،ر : معامل شغل الأراضي (راجع المادة 18 من المرسوم 91-178 المؤرخ 1991/05/28)
 م،ت،ت،ت : مخطط التوجيه للتهيئة و التعمير .
 م،ش،ا : معامل شغل الأرض

هل قطعة الأرض في أرض محزاة؟ <input checked="" type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/> نعم	رخصة التجزئة	5.2
مرجع الشهادة تاريخ التسليم		
هل توجد من قبل بناهات فوق قطعة الأرض ؟ <input type="checkbox"/> لا <input checked="" type="checkbox"/> نعم هل يوجد من هذه البناهات ما يجب هدمه بسبب انجاز المشروع ؟ <input type="checkbox"/> لا <input checked="" type="checkbox"/> نعم	البنايات القائمة حاليا على قطعة الارض	6.2
3- المشروع طلب رخصة بناء طابق ارضي +1+سطح		
هل سبق للمشروع ان كان موضوع طلب رخصة بناء ؟ <input checked="" type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/> نعم	السابقية	1.3
رقم و تاريخ رخصة البناء :		
الاسم و اللقب او التسمية: الصفة العنوان:	صاحب المشروع المعماري (ان وجد)	2.3
مهندسة معمارية معتمدة حتى 15/05/2015 تيسة		
بنايات جديدة <input checked="" type="checkbox"/> توسيع أو تغطية اشغال أخرى. (وضحها)	طبيعة الاشغال :	3.3
سكن - قطع <input checked="" type="checkbox"/> صناعة - قطع تجارة او صناعة تقليدية - قطع مكاتب - قطع بنايات فلاجية منشآت اخرى (وضحها)	تخصيص قطع الارض	4.3
قسم السكن		5.3
سكنات ذات غرفة واحدة : عدد سكنات ذات غرفتين : عدد سكنات ذات ثلاثة غرف : عدد سكنات ذات أربعة غرف : عدد سكنات ذات خمسة غرف : عدد سكنات ذات ستة غرف : عدد	عدد السكنات المقررة	1,5,3
سكنات جماعية : العدد سكنات نصف جماعية : العدد سكنات فردية : العدد	اصناف و عدد السكنات المقررة	2,5,3
سكنات فردية : العدد	استعمال شخصي	3,5,3
للبيع للإجار	الإستعمال الرئيسي المنتظر	



قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1- النصوص القانونية

- 1_ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 78، السنة الثانية عشر.
- 2_ الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 17/10/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الجريدة الرسمية عدد 83، السنة ثانياً عشر.
- 3_ القانون 82-02، مؤرخ في 01/02/1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية، عدد 06، السنة التاسعة عشر، ص 258، (ملغى)
- 4_ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم الجريدة الرسمية عدد 49، السنة السابعة والعشرون.
- 5_ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 02/12/1990 يتضمن قانون التهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد 52، السنة السابعة والعشرون.
- 6_ القانون رقم 90-30 المؤرخ في 02/12/1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد 52، السنة السابعة والعشرون.
- 7_ القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998 الجريدة الرسمية رقم 89، السنة الرابعة والثلاثون.
- 8_ القانون رقم 99-01 المؤرخ في 10/01/1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة الجريدة الرسمية عدد 02، السنة السادسة والثلاثون.
- 9_ القانون رقم 03-03 المؤرخ في 19/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الجريدة الرسمية عدد 11، السنة الأربعون.
- 10- القانون 04-05 يعدل ويتم القانون 90/29 المؤرخ في 15/08/2004 يعدل و يتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد 51، السنة الواحدة والأربعون.

- 11_ القانون رقم 08-14 المؤرخ في 03/08/2008 يعدل ويتمم قانون رقم 90/30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، العدد 44، السنة الخامسة والأربعون .
- 12_ القانون رقم 08-15 المؤرخ في 03/08/2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها الجريدة الرسمية عدد 44، السنة الخامسة والأربعون .

2- النصوص التنظيمية

- 1_ المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 01/07/1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الجريدة الرسمية عدد 26، الثامنة والعشرون .
- 2_ المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 18/10/1995 يحدد شروط تعيين الأعدان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير الجريدة الرسمية عدد 61، السنة الثانية والثلاثون .
- 3_ المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 05/02/2006 يحدد شروط وكفايات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة الجريدة الرسمية عدد 06، السنة الثالثة والأربعون .
- 4_ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 12/02/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية عدد 07، السنة الثانية والخمسون .

ثانيا: المراجع

أ/ المؤلفات

- 1_ إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وظيفية وتحليلية، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 2_ الأودان عبد السميع سمير، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، طبعة 2003، مكتبة الإشعاع الإسكندرية، مصر، 2003.
- 3_ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، بسكرة، 2005.
- 4_ حامد الشريف، جنايات المباني، دون طبعة، المكتبة القانونية لدار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1995.
- 5_ دلندة يوسف، التنظيم القضائي الجزائري، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الجزائر، 2005.
- 6_ رفعة محمد عكاشة، قانون المباني الجديد، دون طبعة، مكتبة القاهرة، مصر 1983.
- 7_ سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، الطبعة الأولى، منشأ المعارف للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر 1991.
- 8_ صليح سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران -دراسات قانونية-، دون طبعة، دون دار نشر، ص 302.
- 9_ طارق فتح الله خضر، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2009/2008.
- 10_ عايدة ديرم الرقابة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، 2011.
- 11_ عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، الجزء الأول، الجريمة، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002.
- 12_ عمار بوضياف، القرار الإداري، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

- 13_ عمار عوابدي، القانون الإداري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1990.
- 14_ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
- 15_ عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2003.
- 16_ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 17_ عمر حمدي باشا، مبادئ القضاء العقاري، دون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، دون تاريخ نشأة.
- 18_ محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2007.
- 19_ محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، طبعة 2005، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
- 20_ محمد رفعة عبد الوهاب، القضاء الإداري، دون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003.
- 21_ محمد نص الدين جودة، إدارة الدعوى المدنية، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2005.
- 22_ مصطفى أبو زيد فهمي، ماجد راغب الحلو، الدعوى الإدارية، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2005.
- 23_ ياسمين قراتي، النزاع الجزائري، الناتج عن البناء دون رخصة، دون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.

ب/ الأطروحات والمذكرات الجامعية

- 1_ الصادق بن عزة، دور الإدارة المحلية في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.
- 2_ زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، 2011/2010.
- 3_ عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير، فرع قانون عقاري 2008/2007.
- 4_ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه، فرع قانون إداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015/2014.
- 5_ عزاوي عبد رحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه، القانون العام، جامعة الجزائر 2007.
- 6_ عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير، تخصص دولة ومؤسسات عمومية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 2016/2015.
- 7_ كمال محمد أمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، رخصة البناء، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012/2011.
- 8_ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.

9_ مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2003/2002.

10_ محمد السبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، جامعة الجزائر 2013/2012.

ج/ المقالات العلمية

1_ رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الفكر، العدد 04، الصادرة عن جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009.

2_ الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الفكر البرلمان، الصادر عن مجلس الأمة، الجزائر، عدد 09 جويلية 2005.

3_ الزين عزري، الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الإجتهد القضائي، العدد 06 جامعة محمد خيضر بسكرة، دون سنة نشر.

4_ ديلمي عبد الحميد، المدينة الجزائرية بين إستحالة الهروب وصعوبة الصراع، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 12، جامعة محمد خيضر، بسكرة، نوفمبر 2016.

5_ عابدة ديرم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون، العدد 39، جامعة باتنة، سبتمبر 2014.

6_ عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد 03، الجزائر 2013.

7_ عمر حمدي باشا، رخصة البناء، الجزء الأول، مقال منشور بمجلة الموثق الصادرة عن غرفة الموثقين، العدد 08، الجزائر 2002.

8_ محمد صغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، الصادرة عن المركز الجامعي، الشيخ العربي التبسي، العدد 01، مارس 2007.

د/ المداخلات

- 1_ اقلولي واولاد رابح صافي، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، مداخلة بالملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر واقع وأفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي : 27-28 فيفري 2012
- 2_ عايدة ديرم، مداخلة بعنوان رخص وشهادات التعمير وإجراءاتها ومدى تقييدها لحق الملكية، في إطار فعاليات الملتقى الجهوي المنعقد بباتنة، حول رخص وعقود التمييز، 25 و26 جوان 2013.

هـ/ الأحكام القضائية

- 1_ قرار المحكمة العليا رقم 115/984 الصادر بتاريخ 1994/01/09 بنشرة القضاة عدد 51.

و/ محاضرات

- 1_ عمور السلمي، محاضرات في المنازعات الإدارية، ألقىة على طلبة الكفاءة المهنية للمحاماة، لسنة 2002/2003.



خلاصة الموضوع

تعتبر رخصة البناء قرارا إداري تصدره جهة تصدره جهة إدارية مختصة حيث يتضمن الإذن بإجراء معين يتعلق بالمبنى ونظرا لأهميتها المتمثلة في اعتبارها آلية للرقابة المسبقة والتحقق من مدى تناسق المشروع لرخصة البناء المتحصل عليها للحفاظ على الطابع الجمالي والتسيير العمراني والإستغلال الصحيح لها وبذلك خصص المشرع شروطا وإجراءات تتمثل في الملف الذي يحضره طالب هذه الرخصة والذي يحدد صفته القانونية بعد إتمام عملية إيداع الطلب إلى الجهات المختصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران كل حسب اختصاصه، تتم عملية دراسة هذا الطلب بتوفره على الوثائق الضرورية وبعد مرور الملف بالإجراءات المقررة والمحددة قانونا يتم البت في ذلك وإصدار رخصة البناء.

أما بالنسبة لنطاق تطبيقها نجده إذا كان موضوعيا سواء كان إنشاء مباني أو تحويل المباني القائمة وكان مكانيا فكقاعدة عامة يكون بجميع المباني واستثنى البنائات التي تحتمي بسارية الدفاع الوطني.

إلى جانب كل هذا نجد أن المشرع الجزائري قد فرض على كل من يحاول إقامة أشغال بناء على عقاره دون رخصة أو الحائز على رخصة البناء الذي قام بتشييد بناية لا تتطابق مع مواصفات الرخصة وعدم الإلتزام بأحكامها من تصريح ولشهار يعرض لعقوبة حددها المشرع وفقا للتنظيم المعمول به وفي نفس الإطار المتعلق بالمخالفات الناتجة على أشغال رخصة البناء، حدد المشرع الجزائري إجراءات لمعاينة المخالفات المتعلقة بذلك والمتمثلة في الزيارة الميدانية للمواقع وذلك لمهمة مراقبة أشغال التهيئة والتعمير وتحريير المحاضر أثناء قيام الأعوان المحددين قانونا لتقييم الجرائم واكتشافهم للمخالفات في مجال التعمير .

وفي ختام ذلك نجد تعدد منازعات التعمير في ما يخص رخصة البناء، فإن الإختصاص يؤول للقضاء الإداري إذا كانت الإدارة طرفا فيها وقد منح كذلك قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم للإدارة سلطة الهدم دون الرجوع إلى القضاء في حالة البناء دون رخصة، إضافة الى المتابعات الجزائية في حالة عدم مطابقة البيانات لرخصة البناء أما إذا كان النزاع بين الأشخاص فإن الإختصاص يؤول إلى القضاء العادي.

Le permis de construire est considéré comme une décision administrative délivrée par la main, délivrée par l'organe administratif compétent qui comprend l'autorisation de mener une relation particulière à la construction et à cause de l'importance du mécanisme de contrôle de l'esprit avant et vérification de la mesure de la cohérence du projet de permis de construire obtenu pour maintenir le caractère esthétique et la gestion des conditions propres urbain et de son exploitation et ainsi la législature a mis des procédures dans le dossier, qui détermine le statut juridique après l'achèvement du processus de dépôt de la demande à la tête compétente de l'Assemblée populaire communal ou le wali ou le ministre des autorités de chargé de la construction, chacun selon sa compétence.

En ce qui concerne le champ d'application : elle estime si elle est objectivement mis en place ; si la construction ou la transformation des bâtiments existants a été dans l'espace ont tous les Normativement bâtiments et bâtiments exclus qui abritent la Défense nationale.

En plus de tout cela, nous constatons que le législateur algérien a imposé à toute personne qui tente d'établir un travail basé sur sa propriété sans permis ou de gagner un permis de construire, qui a construit un bâtiment ne correspond pas aux spécifications de licence et non-respect de ses dispositions du permis et la publicité affiche la peine prévue par le législateur conformément à la réglementation applicable dans le même cadre pour les infractions résultant des travaux sur le permis de construire, sélectionner les procédures de législateur algérien pour contrôler les violations liées à ce domaine et de la visite des sites et à la tâche de surveiller les dossiers de configuration, de reconstruction et d'édition de travail alors que les fonctionnaires désignés par la loi pour évaluer les crimes et leur découverte du Irrégularités dans le domaine de la reconstruction.

A la fin, nous trouvons des différents contentieux en ce qui concerne le permis de construire, la compétence interprété les tribunaux administratifs si la partie de l'administration a été accordée, ainsi que la configuration et la Loi sur le développement dans sa version modifiée et complétée pour la gestion de l'autorité de démolition sans se référer à la justice dans le cas de construction sans permis, en plus de poursuites pénales dans le cas des données qui ne correspondent pas aux permis de construire Si le litige est entre des particuliers, la compétence pour interpréter est les tribunaux ordinaire.

الفهرس

رقم الصفحة	المحتوى
01	مقدمة
06	الفصل الأول: ماهية رخصة البناء
07	المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء
07	المطلب الأول: تعريف رخصة البناء
10	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء
10	المطلب الثالث: الأهمية القانونية لرخصة البناء
11	الفرع الأول: تحقيق غرض مشروع وضمن التوازن
12	الفرع الثاني: تعد آلية للرقابة المسبقة
15	المبحث الثاني: إجراءات منح رخصة البناء
15	المطلب الأول: تقديم طلب رخصة البناء
22	المطلب الثاني: دراسة طلب الرخصة
26	المطلب الثالث: البت في طلب رخصة البناء
26	الفرع الأول: الجهة المختصة في منح رخصة البناء
28	الفرع الثاني: مضمون القرار
37	المبحث الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء
37	المطلب الأول: النطاق الموضوعي
38	الفرع الأول: انشاء المباني
39	الفرع الثاني: تحويل المباني القائمة
41	المطلب الثاني: النطاق المكاني
43	خلاصة الفصل
45	الفصل الثاني: الاطار القضائي لرخصة البناء
46	المبحث الأول: مخالفات أشغال رخصة البناء
46	المطلب الأول: تشييد بناية دون رخصة
46	الفرع الأول: تعريف جريمة تشييد بناية دون رخصة

47	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لجريمة تشييد بناية دون رخصة
48	الفرع الثالث: تمييزها عن ما يشابهها من جرائم
48	الفرع الرابع: عناصر جريمة تشييد بناية دون رخصة
49	الفرع الخامس: العقوبة المقررة لجريمة تشييد بناية دون رخصة
50	المطلب الثاني: تشييد بناية لا تطابق مع مواصفات رخصة البناء
50	الفرع الأول: تعريف جريمة تشييد بناية لا تطابق مع مواصفات رخصة البناء
50	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لجريمة تشييد بناية لا تطابق مع مواصفات رخصة البناء
51	الفرع الثالث: تمييزها عن ما يشابهها من جرائم
51	الفرع الرابع: عناصر جريمة تشييد بناية لا تطابق مع مواصفات رخصة البناء
51	الفرع الخامس: العقوبة المقررة لجريمة تشييد بناية لا تطابق مع مواصفات رخصة البناء
52	المطلب الثالث: عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار
52	الفرع الأول: تعريف جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار
53	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لجريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار
53	الفرع الثالث: عناصر جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار
53	الفرع الرابع: العقوبة المقررة لجريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار
54	المبحث الثاني: إجراءات معاينة المخالفات المتعلقة برخصة البناء
54	المطلب الأول: الزيارة الميدانية للمواقع
55	الفرع الأول: الأعوان المحددون في قانون التهيئة والتعمير

57	الفرع الثاني: الأعران المحددون في قانون الإجراءات الجزائية
58	الفرع الثالث: الأعران المحددون في القوانين ذات صلة
58	المطلب الثاني: تحرير المحاضر
59	الفرع الأول: شروط تحرير محضر المعاينة
59	الفرع الثاني: أنواع المحاضر
60	الفرع الثالث: الحجية القانونية للمحاضر
61	المطلب الثالث: التدابير اللازمة المتخذة
61	الفرع الأول: الوقف الإداري للأعمال المخالفة
61	الفرع الثاني: مطابقة البناء المنجز
62	الفرع الثالث: الهدم الكلي أو الجزئي
63	المبحث الثالث: منازعات رخصة البناء
63	المطلب الأول: الدعوى الإدارية
64	الفرع الأول: دعوى الإلغاء
67	الفرع الثاني: دعوى التعويض
68	الفرع الثالث: نتائج الدعوى الإدارية
69	المطلب الثاني: الدعوى المدنية
69	الفرع الأول: إختصاص قاضي الموضوع
70	الفرع الثاني: إختصاص قاضي الإستعجال
70	المطلب الثالث: الدعوى الجزائي
71	الفرع الأول: أسس الدعوى الجزائية
72	الفرع الثاني: نتائج الدعوى الجزائية
73	خلاصة الفصل
76	الخاتمة
80	قائمة الملاحق
90	قائمة المصادر والمراجع

98	خلاصة الموضوع
99	Résumé
101	الفهرس