



جامعة ألكى مكد أولكج - البويرة-
كلية الكقوق والعلوم السلساسية
قسم القانون العام

رخصة البناء كآلية للتعمر

مذكرة لنيل شهادة ماسرر فى القانون

رخص: قانون إدارى

إشراف الأسرر:

أورفار يوسف

إعداد الطالبين:

✓ مكدوظ عماد

✓ مكدى سفان

السنة الجامعية: 2022/2021

شكر وتقدير

بعد رحلة بحث وجهد واجتهاد تكللنا بانجاز هذا البحث نحمد الله عزوجل على
نعمة التي من بها علينا فهو العلي القدير 'كما لا

يسعني الا ان نخص بأسمى العبارات الشكر والتقدير

لأستاذ "اوتفات يوسف" لما قدمه لنا من جهد ونصح ومعرفة طيلة الانجاز

هذا البحث

وايضا كل أساتذة الحقوق والعلوم السياسية الذين اشرفوا على تدريس وتقديم يد
العلم

وحتى عمال وموظفين الكلية التي نوجه لهم تحية

إهداء

اهدي تخرجي إلى معلم البشرية أجمعين الهادي الأمين صلى الله عليه وسلم إلى من تعجز الكلمات عن إيفائه حقه إلى والدي العزيز أطل الله في عمره ورزقه الصحة والعافية وأحسن عمله إلى صاحبة القلب الصابر الحنون إلى من أنار لي دعائها حياتي والدتي العزيزة أطل الله في عمرها وأحسن عملها إلى من ساندتني وأزرتني في دربي

اهدي تخرجي إلى من تمنوا لي النجاح والتوفيق أخي وأخواتي الأعزاء إلى كل من ساندني وإلى كل من تمنى لي الخير والنجاح ، عائلتي وأصدقائي وزملائي والشكر الكبير لأعظم شخصين أبي أمي شكراً لكم بحجم السماء إليهم جميعاً اهدي تخرجي راجياً من الله الإطالة بأعمارهم وأن يبارك فيهم ويحفظهم ربّي بعينه التي لا تنام كان يوم ليس كسائر الأيام انه الدمع يذرف فرح

سفیان و عماد

الذخيرة

إن تدخل السلطة الإدارية أصبح أمرا ضروريا في ظل الدولة الحديثة من أجل حماية النظام العام في المجتمع، وهو ما يقتضي فرض بعض الضوابط على الحقوق والحريات العامة وفقا لتشريعات الضبط القائمة، وهذا هو جوهر نظرية الضبط الإداري التي تعد إحدى وظائف الدولة الأساسية التي تهدف من خلالها إلى خلق نوع من التوازن بين الحرية والسلطة فالضبط الإداري يقيم نوعا من تنظيم الموائمة بينهما، إذ الحرية هي الأصل والقيود الواردة عليها تمثل استثناء .

ويعتبر تدخل الدولة في تقييد حق الملكية بترخيص أعمال البناء، هو أول الحقوق والحريات الفردية التي تم تقييدها لتحقيق أهداف النظام العام، لأن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران، هي أن تستند أعمال البناء إلى تراخيص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء محافظة في الوقت ذاته على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار، ولما كانت تراخيص البناء تشكل عنصرا فعالا وبارزا في المجال العمراني منذ زمن بعيد فقد تدخلت أغلب التشريعات في العالم لفرض احترام قواعد العمران وفرضت على كل من يرغب في إنشاء مبنى جديد أو القيام بترميم وتدعيم مبنى وتحديثه أو تعديله أو توسيعه، استخراج رخصة بناء، ويستوي في ذلك الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، وكل مصالح الدولة العامة والخاصة، فالكل أمام رخصة البناء سواء بدون تفرقة بين فرد أو مصلحة حكومية، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري صراحة بموجب المادة 50 من قانون 29-90، حيث ربط حق البناء بالاحترام الصارم للأحكام التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض مهما كان المستفيد من هذا البناء ولأجل إصدار الإدارة للقرار المتعلق برخصة البناء، لا بد على المعني احترام الشروط المحددة قانونا، وأن تلتزم الإدارة بالإجراءات

يعود سبب اختيارنا هذا الموضوع لدوافع ذاتية بحكم التخصص الذي سجلنا فيه وهو القانون العقاري، فأردنا البحث في موضوع البناء نظرا للأهمية البالغة للعقار في حياة الأفراد، وبالتالي

ملاحظة انتشار كبير للبناء بدون رخصة خلال الآونة الأخيرة الأمر الذي يدفعنا إلى محاولة معالجة زوايا هذا الموضوع المتعددة. تهدف هذه الدراسة إلى إعطاء مفهوم واضح لرخصة البناء وتحديد الضوابط القانونية لإصدارها لتجنب الغموض الذي يشوبها وكيفية تنظيمها من الناحية القانونية وتحديد جاءتها، وكذا إبراز دور الجهات المختصة في مراقبة عمليات البناء وفق قواعد التعمير والتهيئة العمرانية ومدى فعاليتها في الساحة العقارية والحد من البناء الفوضوية والوقوف على الوسائل القانونية للتعمير والتخطيط المثالي للبناء وفق التنظيم العمراني في الجزائر وتبعنا الأسلوب التحليلي لتحليل مجمل المواد القانونية المنظمة للتهيئة والتعمير في الجزائر والأسلوب الوصفي لجمع المادة العلمية والإحاطة بجميع عناصره ولقد تطرحنا إلى الاشكالية التي تخدم موضوعنا

فيما تتمثل رخصة البناء في الواقع للحد من التجاوزات التي يعرفها مجال البناء ؟ فلقد قسمنا بحثنا هذا إلى فصلين الفصل الأول تناولنا عموميات للرخصة البناء (تعريف أهمية نطاق تطبيق....)والفصل الثاني اجراءات رخصة البناء (جهة المختصة ورقابة التنفيذ للحد من البناء الغير القانوني).

المفصل الأول

مهميات حول رخصة البناء

تمهيد

يخضع النشاط العمراني للقيود تفرضها الهيئات الإدارية من أجل تنظيم الحركة العمرانية لمنع التجاوزات التي ترتكب بسبب تعسف الأفراد في استعمال حق الملكية ، و سنتناول من خلال هذا الفصل عموميتها و ذلك في مبحثين :

المبحث الأول : ماهية رخصة البناء

إن دراسة موضوع رخصة البناء يقوم على وضع مفهوم لها و تحديد شموليتها .

المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء

إلزم المشرع الجزائري كل شخص يريد البناء لضرورة الحصول على رخصة البناء .

الفرع الأول تعريف القضائي و الفقهي:

رخصة البناء إجراء ضروري مسبق، يسلم لتشييد بناء، بدونها لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء، كما أنها إجراء ضروري لرقابة حركة البناء والتوسيع العمراني، فإن هذا الأمر يستوجب علينا تعريف بها (أولاً) ثم تبيان خصائصها كقرار إداري مسبق (ثانياً) وتحديد عنصرها

التعريف القضائي :

من التعريف القضائية لرخصة البناء ما وضعه القضاء الفرنسي في حكم صادر عن محكمة جنايات تولوز في 1974/02/07 بأنها: " ترخيص إداري ، وإجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بالعمل أي السماح بقيام بالعمل وليس لها علاقة بحق الملكية؛ أي أنها لا تمنح حقاً بالملكية وليس لها أي اثر فيم يتعلق بملكية الأرض¹ .

أما في القضاء المصري فقد عرفت المحكمة القضاء الإداري في حكمها الصادر في قضية 1909 بتاريخ 1980/01/80 رخصة البناء بأنها صورة من نشاط الضبط الإداري وهو ممارسة لسلطة تقديرية تتضايق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين و اللوائح المنظمة لها من القيود والاشتراطات² .

التعريف الفقهي لرخصة البناء :

فهناك من يعرفها على أنها: "ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه

ف أيضاً: "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير لبناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء . "وتم تعريفها كذلك: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة

¹ - بوعقال فيصل .منازعات رخصة البناء .مذكرة ماجستير .جامعة باجي مختارعبانة . 2012 .ص13

² - بوعقال فيصل .مرجع سابق .ص14 .

الإدارية أن أعمال البناء التي ستم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران .
كما أعطى لها التعريف بأنها: "الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار سائد أو جدار حاجز على الساحة، أو الطريق العمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم .

كما عرفت على أنها:"عبارة عن إذن أو ترخيص إداري لإنجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه جدران الإحاطة أداء أو أي تعديل في البناية يتعلق بالمظهر الخارجي".

- أهمية رخصة البناء :

تكمن أهمية رخصة البناء من خلال النقاط التالية¹:

- إن التخطيط العمراني يتطلب توافر مقاييس يتم من خلالها المحافظة على التنسيق العمراني للمدن وكذا تنظيم العمران وضمان الصحة العامة كما له اعتبارات أهم وهي المحافظة على حياة الأفراد وسلامتهم.
- إن رخصة البناء كأداة من أدوات التعمير تعتبر وسيلة فعالة لتصفية المشاكل العقارية العالقة ومدى تأثيرها على تصاميم العقار الحضري وفي تحديد استعمال الأراضي لكل بلدية.
- التنظيم الحضري والجمالي للعمران.

كما نجد أن هناك مجالات أخرى تكمن في مدى أهمية رخصة البناء في النسيج العمراني وهي كالتالي²:

¹ سيد أحمد مرجان ، تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية بالقرارات الإدارية و أحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية ، القاهرة، مصر ، 2002،ص89.

² احمد ياسين عكاشة ، موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة ، ج1، مصر، دار الكتب المصرية،2001،ص21.

- الأهمية الاجتماعية: تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية بالوضعية الاجتماعية للأفراد.
- الأهمية الاقتصادية: الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التهيئة الشاملة للبلاد سواء عمرانية، فلاحية، صناعية.
- الأهمية العمرانية: إن القيام بأي مشروع وعملية تعمير مدينة أو حي يستلزم مراعاة العقار وطبيعته القانونية الذي سيقام عليه، بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى مع مقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار ومدى ضرورة رخصة البناء في وضع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران

الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء

صدور قرار إداري من سلطة مختصة¹

إن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون ، فلا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة وللإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15 19 " أو من اختصاص الوالي أو وزير المكلف بالتعمير حسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15 /19

أن يكون قرارا قلميا: إن رخصة البناء من حيث الأصل، تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء، فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة إذ كل بناء قائم دون رخصة بناء يعتبر غير

¹ المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15 19 " أو من اختصاص الوالي أو وزير المكلف بالتعمير حسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15 /19.

مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته¹

فرض الرخصة قبل البناء، من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون ترخيص ووضع الإدارة أمام أمر واقع لإجبارها على منح تراخيص بذلك، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته . كما أن على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما الشروط والأحكام التي ينص عليها قانون إذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة العمران، و في ذلك، كجمعيات حماية البيئة، والنقابات، والجيران...، إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعى للشروط الفنية والتنظيمية للبناء.

أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم:

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على إنشاء البنايات الجديدة، بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأخيرة كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص .فجاء في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم /19 15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها التي نصت: « يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغييرا مشتملان الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة أو الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء » وبهذا يكون المشرع هنا قد وضع تحديد لمعنى أعمال البناء.²

¹ المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19 /15

² المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19 /15.

الفرع الثالث: دور رخصة البناء

لرخصة البناء دور رقابي وقائي يفرض احترام القواعد القانونية والإجرائية والمواصفات أنشاء أي بناء, أو لقيام أشغال فلهذه الرخصة أهمية كبيرة. قد أدى التوسع المتزايد في الحركة العمرانية في العديد من الأحيان لعدم مراعاة الأصول الهندسية والفنية اللازمة و مقاييس التخطيط العمراني, وكذا مقتضيات الأمن وقواعد الصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم . وهو ما أدى لظهور العديد من الحوادث والأضرار لذا فرخصة البناء لها دور وقائي و رقابي يفرض احترام القواعد القانونية و الإجراءات و المواصفات إنشاء أي بناء أو القيام بأشغال عليه . وقد اشترط المشرع في إطار الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير وقبل إنشائها الحصول على الرخصة في مختلف النصوص (1)القانونية المتعلقة بالتعمير ووسع ذلك ليشمل السكن الريفي تنفيذا للتعليمة الوزارية رقم 22/26 المؤرخة في 6226/28/20 التي تحدد كفايات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية واشترط المشرع على الحائز مقرر التأهيل للإعانة الحصول قبل بدأ الأشغال.

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

نطاق تطبيق رخصة البناء .البناء رخصة تطبيق بنطاق قصد Le champs d'application de permis de construire المجال الذي تنصب عليه هذه الرخصة، والمتمثل في أعمال البناء المختلفة التي يقوم بها طالب الرخصة من جهة ومكان إقامتها وتشبيدها من جهة أخرى. فلا يمكن لي لطالب رخصة البناء أن يخرج عن الإطار المحدد له قانونا، إلا بعض الاستثناءات التي لا تشملها رخصة البناء .

لذلك سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى نطاق تطبيق رخصة البناء و الذي قسمناه إلى مطلبين:

المطلب الأول النطاق الموضوعي لرخصة البناء

المطلب الثاني: بالنطاق المكاني لرخصة البناء.

الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء

يشمل النطاق الموضوعي Le champs Materiel لرخصة البناء مختلف أعمال البناء. ولقد حددها المشرع الجزائري في نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على ما يلي: « تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البنايات التي تمس الحيطان الضخمة منها أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج¹»

إذن فمن خلال هذه المادة نجد أن أعمال البناء المعنية برخصة البناء تتمثل في:

¹ المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها- .
- كل تمديد لبنايات موجودة- .
- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على المساحات العمومية
- كل انجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج.
- ونجد أن المشرع الفرنسي ومن خلال المادة 421-1 من قانون العمران، البناء والمتمثلة في إنشاء بنايات جديدة مهما كان استعمالها حتى وان لم تقم .
- على أساسات تحويل في أحجام الأبنية القائمة أو تعديل خارجي فيها أو إضافة مستويات إضافية لها

إنشاء المباني الجديدة. Constructions nouvelles des édificiation' L.

- يقصد بالإنشاء لإحداث وإيجاد فانشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة¹.
- لقد عرف البناء على أنه مجموعة من المواد أيا كان نوعها حسباً أو جيرا أو حديداً أو كل هذا معا أو شيء غير هذا شيدته بالأرض اتصالاً قرار ويستوي أن يكون البناء معدن للسكن إنسان أو إيداع الأشياء فحائط المقام بين حدين بناء، العمود التذكاري وما إليها من تماثيل مبنية بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما يشيد في باطن الأرض بناء².
- يتضح لنا مفهوم المبنى الذي أراده المشرع لذلك ومن خلال هذا التعريف العمراني، فيجب أن يكون من مواد متماسكة وان تتدخل يد الإنسان في إقامته وان يكون بناء مستقرا ثابتا بالأرض³.

¹ - Voir : Henri Jacquot et François Priet .Op.Cit .P 554.

² - عزري الزين (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري) مرجع سابق .ص 7 .

³ - بوعقال فيصل .مرجع سابق .ص 28.

1-أولاً: المواد المستعملة للبناء.

يشترط لتمييز البناء المقصود هنا عن غيره من الأشكال والهياكل أن ينشا من المواد أو الإسمنت الم متماسكة مهما كان نوعها طوب أحمر أو حجارة. إن هذه المواد قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيد من مواد البناء متماسكة فاندمجت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة فلا يمكن تحريكها أو نقلها إذا إلا هدمت¹.

2 - ثانياً: تدخل الإنسان في الأشياء

يشترط أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع أي أن يكون للإنسان دور فعال في تشييده حتى و إن استعان بأدوات و تكنولوجيا حديثة .

وعلى هذا لا يعد بناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط أو جدار متماسك و رمال و كتبان وان اتصل بالأرض اتصال قرارا طالما انه ليس من صنع الإنسان كالحيطان و الجدران التي أدت العوامل الجوية إلى تكوينها.

يشترط في المبنى أن يكون ثابت ومستقر و مندمج في الأرض حيث لا يمكن أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به، ومنه فلا يعتبر بناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة سور لعدم اتصاله بالأرض اتصال ثابت وقرار وعدم تماسك هذا السور

ومتى توافرت هذه العناصر كان هو المبنى الذي قصده المشرع لا يتأثر بعد ذلك أو ناقص

لا بنوعه ولا بالعرض منه ولا بكونه كاملاً.

وتجدر الإشارة إلى أن القضاء الإداري الفرنسي قد ت الجديد (Nouvelle construction)

المذكور في المادة 1-421 من قانون العمران الفرنسي، حيث كان يشمل البناءات (Les

bâtiments) بمعنى المنشآت ذات الفضاء الداخلي المستعمل مهما كان غرضها. و لكن منذ

صدور قانون 16 جويلية 1971 أصبح ليس إلزامي ان تكون لهذه البناءات فيكفي إن تكون

¹- عبد الرزق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال). ج8، الإسكندرية: منشأة المعارف. 2004. ص. 22 .

مستقر لتخضع فوق البناء . وأصبح ليس إلزاميا بناء فوق الأرض فالبنائيات الباطنية مهما كان
غرضها معنية برخصة البناء .

ولا يهم طبيعة المواد الأدوات المستعملة للبناء فيدخل في مجال تطبيق رخصة البناءات
الموضوعة على الأرض (atypiques) كالمخيمات (Chapiteau de toile) أو ذات هيكل
قابل للانتفاخ (structure gonflable) لأن هذه البنائيات تتضمن خصائص هيكل البناء، ولا
يهم أن يكون البناء ذو صفة دائمة. وأيضا البناءات المؤقتة، ما عدا البناءات التي استثنيت
صراحة بموجب النصوص (ورشات البناء المؤقتة) فهي تخضع لرخصة البناء. وأخيرا تخضع
أيضا لرخصة البناء المنازل المتقلة (Les maisons) (mobiles) عن طريق الجر، وأيضا
القوافل (Les caravanes) و التي سحب بواسطة العجلات أو الجر فيجب الحصول على
رخصة البناء مسبق وليس اذن باصطفاف.

ولهذا فلقد أوجد المشرع الفرنسي من خلال القانون الصادر بديسمبر د الرخصة الفترة أو الفترات
سنة 2000 خاصة بالبناءات ذات الصفة المؤقتة... « فيما أن البناء ذو صفة مؤقتة وقابل
إن يكون منفصلاً بشكل منتظم و يتم تثبيته، تحدد الرخصة فترة أو الفترات السنوية التي يجب
أن يتم من خلالها تفكيكه، ففي هذه الحالة، الرخصة الجديدة ليست ملزمة عندما يتم في كل مرة
فيها إعادة تثبيت البناء، و تصبح رخصة البناء ملغاة يتم تفكيك البناء في التاريخ المحدد في
الترخيص¹.

¹ - « La loi de décembre 2000 a créé un permis un peu spécifique pour les constructions de caractère non permanent (mais tout de même destinées à être régulièrement remontées)... « Lorsque la construction présente un caractère non permanent et est destinée à être régulièrement démontée et réinstallée. Le permis précise la ou les périodes de l'année pendant les quelles la construction doit être démontée. Dans ce cas un nouveau permis n'est pas exigé lors de chaque réinstallation de la construction. Le permis de construire devient caduc si la construction n'est pas démontée à la date fixée par l'autorisation » (articles 421-1).

تغيير البناء القائم

Modification de construction existante لقد أورد المشرع الجزائري أعمال البناء التي تنصب على البناءات القائمة في المادة 52 من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-04 المتعلق بالتهيئة والتعمير وحددها على النحو التالي

- تمديد البنايات الموجودة.

- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه

- تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية

- التدعيم

وسنتناول ذلك تباعا

l'extension de constructions existantes الموجودة البنايات تمديد.

أولا: عبر المشرع الجزائري في المادة 52 لموجودة" دون تفصيل، أي هل قصد التمديد الأفقي لهذه البنايات أو تمديدها العمودي أم هما معا ؟

ولعل ما يوحي لنا بأن المعنى ينصرف إلى تمديد البنايات أفقيا أي توسيعها هو إشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك تعليتها ..وهذا ما يدعونا إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها

و يقصد بتوسيع المباني زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو اكبر حجما مثال ذلك إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة¹.

¹ عزري الزين. قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. مرجع سابق. ص 17.

ثانياً: تعديل البناء (La modification de construction) Modification de construction (La modification de construction)

تغيير معالم المبنى (La modification de construction) البناء القائم وليس إقامتها في المبنى الجديد المنشأ لأول مرة تلك التي تدخل ضمن مخالف P الرسوم الإنشائية¹. ولقد حدد المشرع الجزائري في المادة 52 المقصود بالتغيير اذ يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى والتي تفضي إلى ساحات عمومية.

فكأن المشرع الجزائري قد اعتبر التمديد هو تغيير للبناء داخلاً، وأن التغيير الخارجي قصره على ما يسمى الحيطان الضخمة والواجهة

أما المشرع الفرنسي ومن خلال المادة 1-421 من قانون العمران فقد ألزم الحصول على رخصة البناء لكل الأشغال المنفذة على البناءات القائمة، بما في ذلك تغيير وجهتها أو تغيير مظهرها الخارجي أو حجمها وإنشاء مستويات إضافية.

ويندرج ضمن مُصطلح التَّغيير الخارجي (la modification extérieure) كل الأشغال التي ترمي إلى تغيير مظهر البناء (دون زيادة حجم البناء)، مثل: هندسة الواجهات، تصميم المصنوعات الحديدية والخشبية، شكل الأسقف، طبيعة ولون مواد الغطاء، الدهان، مواد تغليف الواجهات².

أما تغيير وُجْهَة البناء (Le changement de destination) فيُقصد به التَّغيير المَادِي ذو الأهمية بما كان للمحلات وتغيير قواعد العمران المطبقة، وتستند مخططات شغل الأراضي على الوُجْهات الأساسية مثل: أنشطة الإنتاج والتخزين، التجارة، الخدمات المكتبية، السكن... فالانتقال من غرض لآخر يشكل تغييراً في الوُجْهَة، ذلك إذا لم تعد قواعد العمران المطبقة هي نفسها. فمثلاً لتحويل المحلات الملحقة والمسماة بالسرداب (caveaux) غير القابلة للسكن

²- بوعقال فيصل. مرجع سابق. ص 33.

²- عزري الزين. قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. مرجع سابق. ص 18.

والغرض من ذلك هو زيادة مساحة شغل البناية يستلزم الحصول على رخصة البناء، وهي نفس الاعتبارات المتعلقة بتطبيق قواعد العمران والتي تستلزم الحصول على رخصة البناء فيم يتعلق بإنشاء مستويات إضافية وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها قد حذا حذو المشرع الفرنسي فيم يتعلق بتغيير استعمال أو وجهة البناء وإلزامية الحصول على رخصة البناء من خلال المادة 41 منه التي تنص على: «يُشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء» الأمر الذي لم يتطرق له قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹.

ثالثا: التدعيم والتسييج la réalisation de mur de soutenant et declôture

المقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل، ولذلك استلزم القانون الحصول على رخصة البناء قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو بحاجتها لرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط².

أما المقصود بالتسييج فهو إقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي.

ولقد حصر المشرع في المادة 52 المذكورة آنفا عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون بشكل آخر، وقد يكون هذا الأخير ليس بفرض التدعيم وإنما بهدف تسييج المبنى وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبنى أو تسييجه.

¹- انظر المادة 52 من القانون رقم 90-29، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

²- عزري الزين، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، مرجع سابق. ص9.

الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء.

يُقصد بالنطاق المكاني (le champs territorial) لرخصة البناء الأماكن التي يشترط فيها المشرع إلزامية الحصول على رخصة البناء قبل المباشرة في أشغال البناء .وذلك وفقاً لما يقتضيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي الذي يتم من خلاله تنظيم حقوق استخدام الأراضي والبناء .وعليه سنحاول تحديد النطاق المكاني لرخصة البناء من خلال الفرعين الآتئين:

الفرع الأول :النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.

الفرع الثاني:النطاق المكاني لرخصة البناء بعد صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.

و ذلك للوقوف على أهم التغييرات التي طالت موقف المشرع الجزائري من ذلك.

الفرع الأول :النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.

سنتناول النطاق المكاني لرخصة البناء من خلال القوانين الآتية:

أولاً: النطاق المكاني لرخصة البناء في الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي الملغى.¹

لم يحدد المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء الملغى النطاق المكاني لرخصة البناء.

¹ ديرم عابدة ،الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر و التجليد، الجزائر ،

إلا انه وبالرجوع إلى المادة 02 منه نجد أنها لا تشترط رخصة البناء فيم يخص البلديات التي يقل سكانها عن 2000 ساكن، فبمفهوم المخالفة فرخصة البناء إلزامية للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 ساكن.

فمن خلال ما سبق، نجد أن المشرع قد اعتمد على معيار الكثافة السكانية لتحديد النطاق المكاني لرخصة البناء، لكنه جعل رخصة البناء إلزامية بالنسبة لبعض الفئات والمتمثلة في¹:

- كل بناء ذي أهمية وطنية أو جهوية يتعلق بالنقل المدني البري والجوي والبحري، المنشآت المدنية للمواصلات والأرصاد الجوية والمنشآت الخاصة بالإذاعة و التلفزة.
- بالنسبة لإنتاج وتحويل الطاقة الكهربائية، ونقلها وتوزيعها عن طريق الجو وإنتاج المحروقات السائلة والغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها، وشن ومعالجة المياه وتصفية وقذف المياه المستعملة.
- بالنسبة لمنشآت الأمن الوطني، والجمارك والمواصلات الوطنية.
- لكل بناء مجموعة سكن تتجاوز 500 مسكن وذلك نظرا لأهمية هذه المواقع.

ثانيا :النطاق المكاني لرخصة البناء في القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى.

لقد حدّد المشرع من خلال القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى الأماكن² التي تشترط فيها رخصة البناء، وهي:

- المساحات الحضرية ومناطق التّوسّع في مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسع.

¹- انظر المادة 04 من الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى.

²- انظر المادة 03 من القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى.

- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.
 - المناطق ذات الطابع المُميز أو في المناطق المميزة المُهيأة.
 - المناطق المطلوب حمايتها والمُصنفة من قبل الإدارات المعنية.
- و من خلال المادة 05 من ذات القانون، حدّدَ المشرع عمليات البناء التي تستلزم الحصول على رخصة البناء مهما كان موقعها، والتي تتعلق بـ:
- المنشآت الصناعية، النقل المدني والبري والجوي والبحري، المنشآت المدنية لمواصلات والرصيد الجوي والبرق الإذاعي والتلفزيوني.
 - إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية.
 - إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها.
 - إنتاج المياه ومعالجتها وتصفية المياه المستعملة وصرفها، معالجة النفايات الصناعية وصرفها، معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها.
 - منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية.
 - كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع وكل بناء يزيد عدد المساكن المتجمعة فيه على العشرة.
- و الملاحظ على هذه المادة هو أهميّة أعمال البناء والتي لها أبعادٌ بيئية واقتصادية لذلك خصّها المشرع بالزامية الحصول مُسبقاً على رخصة البناء لما لها من تأثير على حياة الألف رد و ما قد تُحدثه من أخطار جسيمة على البيئة، و ذلك من قبيل الرقابة التي تفرضها الهيئات الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير من خلال رخصة البناء.

النطاق المكاني لرخصة البناء بعد صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ا لمعدل و المتمم.

بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول والمتمثلة في القانون رقم 90-20 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا نجد تحديداً للنطاق المكاني لرخصة البناء¹.

إلا انه وبموجب المادة 04 منه نجد أن المشرع قد حدد القطع الأرضية القابلة للبناء والمتمثلة في:

- القطع الأرضية التي تُراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المُمَمَّرة للبلدية.
- التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للإستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية.
- التي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية.
- التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.
- تكون غير مُعَرَّضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية و التكنولوجية.

من خلال ما سبق، نجد بأن المشرع الجزائري قد وسَّع من نطاق تطبيق رخصة البناء بحيث أصبحت إلزامية في كل المناطق دون استثناء إلا ما يتعلق بالبنائيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني كما سنرى لاحقا، وما دون ذلك فإنه يخضع لرخصة البناء.

¹ - عزري الزين. قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. مرجع سابق. ص 29.

و يُعتبر ذلك قفزة نوعيّة للمشرع العم ا رني حينما جعل رخصة البناء إلزامية في جميع المناطق وذلك كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة¹.

الفرع الثالث: القيود الواردة على تطبيق رخصة البناء .

يَرِد على نطاق تطبيق رخصة البناء قيودٌ واستثناءاتٌ تجعل من رخصة البناء غير إلزامية لبعض أعمال البناء أو بعض المناطق .لذلك سنتناول من خلال هذا المطلب القيود الواردة على نطاق تطبيق رخصة البناء، ولقد قسمناه إلى فرعين : الفرع الأول يتعلق بالقيود الواردة على النطاق الموضوعي لرخصة البناء، أما الفرع الثاني فيتعلق بالقيود الواردة على النطاق المكاني لرخصة البناء.

القيود الواردة على النطاق الموضوعي لرخصة البناء.

من خلال تناولنا للنطاق الموضوعي لرخصة البناء والذي يشمل مختلف أعمال البناء التي تستوجب الحصول على هذه الرخصة نجد أن أعمال الترميم والصيانة لا تستوجب استصدار رخصة البناء، لان المشرع حصر أعمال البناء في إنشاء بناء جديد أو تغيير بناء قائم من خلال المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

و يُقصد بأعمال الترميم إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته نتيجة خطأ في الإنشاء أو نتيجة خطأ في الاستعمال أو نتيجة تلف بسبب كثرة الاستعمال العادي و ما قد يتطلبه.

أما أعمال الصيانة فيُقصد بها ما يتطلبه ضمان الانتفاع بالمبنى و ملحقاته للحفاظ عليه في

¹ - عزري الزين،(النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، مرجع سابق .ص12.

حالة تمكنه من استمرار الانتفاع به¹.

ومن أمثلة أعمال الترميم والصيانة ما يلي:

- ترميم الشروخ (التصدعات وتغيير البلاط).
- استبدال درج السلم المتداعي.
- إصلاح خزانات المياه.
- عمل التركيبات الصحية وأعمال البياض والدهانات.
- إصلاح التركيبات الكهربائية وإصلاح المصعد وإصلاح قنوات المياه².

إذن فأعمال الترميم والصيانة هي مجرد إصلاحات ضرورية لا تعني القيام بإنشاءات جديدة أو تغييرها وبذلك لا تستوجب استصدار رخصة البناء.

فالنطاق الموضوعي بالنسبة للمشرع الجزائري لا يثير أي إشكال لأن نص المادة 52 جاء صريحاً. إذ ان كل الأعمال التي تخرج عن نطاق هذه المادة لا تستلزم رخصة البناء.

أمّا المشرع الفرنسي، فلقد حصر أعمال البناء المُستثناة من تطبيق رخصة البناء بموجب المادة 01-421 من قانون العمران الفرنسي في عشرة أعمال، وحسناً فعل إذ أغلق باب التأويل، وتتمثل هذه الأعمال في:

1- الإنشاءات التي يتم انجازها تحت سطح الأرض أو الإنشاءات الخاصة بتخزين الغاز أو السوائل، وشبكات مياه ومجاري الصرف الصحي، وخطوط الأسلاك.

¹- كمال محمد الأمين. دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير رخصة البناء نموذجاً. مذكرة ماجستير. جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان. الجزائر 2012، ص 61.

²- بوعقال فيصل. مرجع سابق. ص 35.

- 2- منشآت البنية الأساسية الخاصة بوسائل الاتصال بالسكك الحديدية أو النهرية أو الخاصة بالمشاة، وأيضا منشآت البنية الأساسية الخاصة بالموانئ والمطارات سواء كانت منشآت عامة أو خاصة.
- 3- المنشآت المؤقتة المقامة على أحواض بناء السفن واللازمة لإدارة أعمال الإنشاء بشكل مباشر على أرض الواقع، وأيضا المنشآت المؤقتة المرتبطة بتسويق مبنى لم ينته بناؤه بعد.
- 4- نماذج المباني المقامة بصورة مؤقتة في إطار الأسواق والمعارض خلال مدة إقامتها¹.
- 5- الأثاث المدني المقام في الأماكن العامة.
- 6- التماثيل والآثار والأعمال الفنية إذا بلغ ارتفاعها 12 مترا أو أقل، وأقل من 3.40 متر مكعب في الحجم.
- 7- المرتفعات من الأرض التي لا يزيد ارتفاعها عن الأرض عن 60 سنتيمتر (من المتر).
- 8- الأعمدة أو الأوتاد وأعمدة الأبراج وأيضا سرايات الإرسال والاستقبال الإذاعي و التلفزيوني التي لا تزيد سعتها عن 4 أمتار.
- 9- الحوائط أو الحواجز التي يبلغ أقل ارتفاع لها 2 متر، مع عدم المساس بالشكل الخارجي لها.

¹ - « 1- Lorsqu'ils sont souterrains, les ouvrages ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations, lignes ou câbles,

2- Les ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire

3 - Les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction ;

4- Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires expositions pendant leur durée »

Henri Jacquot et François Priet. Op.Cit. P 555.

10- المنشآت التي لم تتضمنها البنود التسعة السابقة، والتي يبلغ سطحها المساحي 2 متر مربع، ولا يتعدى ارتفاعها 1.50 مترا فوق سطح الأرض¹.

وترجع طبيعة إعفاء أعمال البناء هذه إلى ثلاث مجموعات رئيسية و هي:

المجموعة الأولى: إما لطبيعتها أو لقلّة أهميتها.

المجموعة الثانية: إما لإجراء تعديلات بسيطة غير جوهرية في المباني المقامة آنفا كتعديل انحراف مواضع فتوحات الإضاءة والتهوية.

المجموعة الثالثة: قد ترجع إلى وقوعها داخل المصالح والهيئات العامة.

و نجد أن هذه القائمة ليست محدودة، لأن هناك فئات أخرى من الأعمال لا تخضع لرخصة البناء، بما في ذلك الأحواض مهما كان استعمالها و أعمال التصليح والصيانة والتهيئة الداخلية والتي لا ترمي إلى تغيير وجهة البناية أو إنشاء مستويات إضافية.

المبحث الثاني : منازعات رخصة البناء

تتخذ منازعات التعمير في القانون الجزائري صوراً وأشكالاً من بينها تلك المنازعات المتعلقة برخصة البناء وقد خول قانون التهيئة والتعمير للجهات القضائية المختصة سلطة الفصل والولاية للنظر في النزاعات المرفوعة أمامها باختلاف أشكالها وأنواعها وقد تمكن المشرع

¹ - « 6- Les statues, monuments et oeuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol et moins de 40 mètres cubes de volume ;

7-Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0.60 mètre ;

8-Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques dont aucune dimension n'excède 4 mètres ;

9-Sans préjudice du régime propre aux clôtures, les murs d'une hauteur inférieure à 25 mètres ;

10-Les ouvrages non prévus aux 1 à 9 ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés et dont la hauteur ne dépasse pas 1.50 mètres au-dessus du sol» .

Henri Jacquot et François Priet. Op.Cit. P 553، 554.

السلطات الإدارية المختصة من ممارسة سلبتها في ذل باعتماد مجموعة من القواعد القانونية والتنظيمية المنظمة لهذا المجال، كما ألزمتها باحت ارم مجموعة من الشروط الأساسية للفصل في منازعات أحكام رخصة البناء.

المطلب الأول: دعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء.

دعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء يمكن لصاحب بلب رخصة البناء أن يرفع دعوى إلغاء ضد القرار الصادر عن السلطة الإدارية المختصة والمتعلق برفض منح رخصة البناء وذل وفق شروط وأسس تقوم عليها الدعوى¹.

الفرع الأول: شروط دعوى إلغاء

من المعلوم أنه لكي تقبل أي دعوى وبالأخص الدعوى الإدارية، لابد من توافر شروط عامة يتوجب على القضاء الإداري التثبت من مدى توافرها، بالإضافة إلى شروط خاصة.

أولا: الشروط العامة

تتمثل في الشروط المتعلقة بالطاعن، الشروط الشكلية للعريضة وشروط الاختصاص القضائي.

1- شروط متعلقة بالطاعن.

يستوجب في رافع الدعوى أمام القضاء الإداري صفة² ومصلحة³ بالإضافة إلى شرط الأهلية الذي يعد شرط لسير في الدعوى وليس شرط لقبولها.

¹ خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوة الإدارية، د.ط، بن عكنون، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية 2004، ص53.

² - يقصد بالصفة في التقاضي أن يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى.

³ - يقصد بها ذل كالباعث والفاعل في إقامة الدعوى، حيث أن الهدف من ورائها هو الحاجة لحماية قانونية.

- بالنسبة للصفة: فلا تقبل إلا من صاحب الحق أو من ينوب¹ عنه حيث جعلها المشرع كشرط لصحة قبول الدعوى وجعلها من النظام العام يمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الخصومة².

فالنسبة للأشخاص الطبيعية نجد أن شرط الصفة مندمج في شرط المصلحة، إذ لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص التي تثبت صفتهم حسب نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19-15 إضافة إلى أنه يمكن توكيل هؤلاء بممثلهم القانونيين كالولي والقيم.

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية سواء كانت عامة أو خاصة يمكنها إثارة الطعن في قرار رفض منح رخصة البناء على شكل دعوى قضائية سواء من قبل الوزير المعني أو مفوضه أو من قبل الوالي أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي³.

- بالنسبة للمصلحة:

تطبيقا لمبدأ لا دعوى بدون مصلحة⁴، فيحق لكل ذي مصلحة في قرار رفض منح رخصة البناء الطعن أمام الجهة القضائية المختصة لتمكينه من الحصول عليها مستقبلا⁵ كما يحق للغير أيضا الطعن في قرار منح الرخصة إذا كان هذا الإجراء يعد مخالفة للقانون، كالجار صاحب المصلحة الذي له حق الطعن في قرار منح رخصة البناء و هذا ما صدر قرار بشأنه من مجلس الدولة الجزائر بتاريخ 2008/10/01 المؤيد للقرار الصادر عن الغرفة الإدارية

¹- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 0777 ، ص 85.

²- أحمد حامد، إجراءات الدعوى وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 0747 ، ص.6

³- الزين عزز قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص.09

⁴- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص.85.

⁵- أحمد حامد إجراءات الدعوى وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 0747 ، ص

بالمجلس القضائي بإلغاء الرخصة نتيجة الأضرار التي لحقت بالجيران أو البناء على ممر، كذلك الجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط بموجب قانونها الأساسي¹.

2- شروط متعلقة بالعريضة:

يشترط في يأ عريضة توفر مجموعة من الشروط، تتمثل في:

- أن تكون العريضة مكتوبة:

يجب أن ترفع الدعوى بموجب عريضة مكتوبة² باللغة العربية أو مصحوبة بترجمة رسمية إلى هذه اللغة، تحت طائلة عدم القبول³

- أن تكون العريضة موقعة ومؤرخة:

كقاعدة عامة، فإنه يلزم أن تكون العريضة موقعة من قبل محام وإلا كانت تحت طائلة عدم القبول⁴، حيث تستثني الدولة والولاية والبلدية والأشخاص المعنوية العامة ذات الطابع الإداري من إلزامية التمثيل بمحام⁵.

- أن تتضمن العريضة البيانات المحددة قانونا:

يجب أن تتضمن العريضة البيانات التالية⁶:

¹- عمار بوضياف، منازعات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري- رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، جانفي 0741 ، ص.

²- المادة 41 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

³- المادة 08 من نفس القانون.

⁴- المادة 826 من نفس القانون.

⁵- المادة 827 فقرة 1 من نفس القانون.

⁶- المادة 15 من نفس القانون.

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- اسم ولقب وموطن المدعي.
- اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.
- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
- عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
- الإشارة إلى المستندات والوثائق المدعمة للدعوى عند الاقتضاء.

ج - شرط الاختصاص القضائي:

يعتبر شرط الاختصاص القضائي مسألة جوهرية، إذ يجب على القاضي الإداري التأكد منها عند رفع الدعوى، لأن هذا الشرط من النظام العام يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى¹ وبالنسبة لدعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء، فإن الاختصاص بالنظر فيها يعود إما للمحاكم الإدارية أو مجلس الدولة وذلك حسب الحالة.

-المحاكم الإدارية:

تختص المحاكم الإدارية بالفصل في النزاعات التي تكون الإدارة اللامركزية أو الهيئات غير المركزية التابعة للدولة طرفاً فيها²، بحكم ابتدائي قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة. وبما أن موضوع الدراسة منصب على قرار رفض رخصة البناء، فإن قرار الرفض سواء صدر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، يؤول الاختصاص بالنظر فيه إلى المحاكم الإدارية هذا بالنسبة للاختصاص النوعي، أما الاختصاص الإقليمي يكون في دائرة اختصاص مصدر قرار الرفض سواء كان القرار صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي.

¹- المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

²- المادة 800 من نفس القانون.

- مجلس الدولة:

يعتبر مجلس الدولة الهيئة المقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية¹، وهو هيئة قضائية تفصل في الطعون القرارات الإدارية، إما بصفتها قاض أول وآخر درجة أو قاضي استئناف أو قاضي نقض.

حيث أنه إذا صدر قرار رفض منح الرخصة من الوزير المكلف بالتعمير، فإن النظر في الطعن في القرار الصادر عن هذا الأخير يعود إلى مجلس الدولة، لأنه صادر عن سلطة إدارية مركزية.

ثانياً: الشروط الخاصة:

تتمثل في شرط الميعاد، شرط التظلم المسبق، شرط القرار محل الطعن.

1- شرط الميعاد:

إن ميعاد الطعن بالإلغاء ضد قرار رفض منح رخصة البناء أمام الجهات القضائية الإدارية هو أربعة أشهر يسري من تاريخ تبليغه²، سواء أمام المحاكم الإدارية بخصوص القرار الصادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من الوالي، أو أمام مجلس الدولة إذا كان القرار صادر عن الوزير المكلف بالتعمير.

إن الآجال الممنوحة لرفع دعوى الإلغاء الغرض منها حماية الصالح العام الذي يستلزم استقرار الأوضاع والمراكز القانونية لكي لا يعرقل النشاط الإداري، حيث يعد هذا الشرط من

¹ المادة 171 فقرة 2 من دستور 2016 الصادر بموجب القانون 16-01 المؤرخ في 2016/03/06 جريدة رسمية العدد

16 المؤرخة في 2016/03/07.

² المادة 829 من نفس القانون.

النظام العام لا يجوز مخالفته، إذ يمكن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه و في أي مرحلة كانت عليها الدعوى¹.

2- شرط التظلم الإداري المسبق:

يعتبر النظام الإداري المسبق إجراء أولي جواز يسبق الطعن القضائي، وذلك عن طريق تقديم طعن إداري إلى الإدارة فيما يخص القرار الذي أصدرته لتتولى دراسته، حيث أن التظلم الإداري المسبق هو شكوى أو طلب يرفع من قبل المتظلم للسلطة الإدارية المختصة من أجل مراجعة القرار الإداري المتظلم فيه، وذل إما بسحبه أو إلغائه أو تعديله. وعليه، يمكن لطالب رخصة البناء قبل لجوئه إلى القضاء تسوية الوضعية وديا وذلك إما:

الطعن أمام الولاية:

إذا لم يقتنع طالب رخصة البناء بالرد الذي تم تبليغه به سواء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، يمكنه إيداع الطعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية، حيث أنه في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر في خمسة عشر يوما²

-الطعن أمام الوزارة المكلفة بالتعمير:

إذا لم يتلقى الطاعن ردا من الولاية خلال أجل خمسة عشر يوما الموالية لإيداعه الطعن، يمكنه تقديم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمير³.

¹-وداد عطوي ، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه ، شعبة قانون إدار ، جامعة باجي مختار، عنابة، 2002 ، ص118.

²-المادة 62 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19.

³-المادة 62 فقرة02 من نفس المرسوم.

فهنا تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من برفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخباره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن¹.

3- محل الطعن بالإلغاء:

لابد من إرفاق العريضة الرامية إلى إلغاء قرار رفض منح الرخصة المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبرر، وحيث أنه إذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، فحينها يأمر القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة، حيث يستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع.

يجب أن تتوفر في القرار محل الطعن جملة من الشروط:

- أن يكون قراري إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة.
- أن يكون صادر بالإدارة المنفردة للإدارة.
- أن يكون قرار نهائي محدث لأثر قانوني معين.

والجدير بالملاحظة أن هذه الشروط استتبطت من مختلف التعاريف الفقهية والقضائية المتعلقة بالقرار الإداري، حيث عرف ماجد راغب الحلو القرار الإداري على أنه " إفصاح عن إرادة منفردة صادرة من سلطة إدارية ومرتب آثار قانونية، وفي هذا الصدد استقر القضاء على عدم اعتبار قرار رفض المنح المطعون فيه قضائيا شريا من شروط رفع دعوى الإلغاء، وذلك لاعتبارات عملية أي بمعنى أنه لا يتمكن المدعي من الحصول عليه نظرا التعسف الإدارة.

ألفرع الثاني: أسس دعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء

عند قبول الطعن شكلا من برف القاضي الإداري بتوافر الشروط الواجبة لقبولها يتعين البحث عن مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية، حيث لا يتم ذل إلا بالتطرق إلى أوجه الإلغاء، مما يتعين على القاضي البحث عن مدى توافر أركان القرار ليفحص مدى مشروعيته

¹ - المادة 62 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19.

وعليه فإن أوجه الإلغاء تنصب على العيوب التي تشوب قرار رفض منح الرخصة من عدم المشروعية الداخلية وعدم مشروعية خارجية

أولاً: عدم المشروعية الداخلية

وتتعلق بعيب السبب و عيب المحل و عيب الغاية أو الهدف.

1- عيب السبب:

يقصد بعيب السبب انعدام الوقائع المادية والقانونية أو وقوع خطأ في تقديرها وتكييفها وتفسيرها خلال إصدار الجهة المختصة لقرار رفض منح رخصة البناء، حيث لم الإدارة قانوناً بمراعاة شكلية السبب في إصدار قرارها.

حيث يعد السبب ركناً أساسياً، وبالتالي عند صدور القرارات المتعلقة برخصة البناء من غير تسبب كان هذا كافياً لإلغائها على أساس عيب الشكل، أما عند صدور القرار مسبباً فهنا تكون رقابة القضاء الإداري منصبة على مدى هذا التسبب¹.

¹- عزز الزين قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 107.

ولهذا، ألزم القانون الإدارة بتسبيب قراراتها سواء كانت بالموافقة أو بالرفض أو بالتحفظ، وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره¹ الصادر بتاريخ 2001/08/08، حيث جاء في إحدى حيثياته: "أن بلدية الرويبة أصدرت قرار متعلق بإلغاء رخصة البناء مسببا الذي يبدو صحيحا من الناحية الشكلية، إلا أن مجلس الدولة بحث عن مدى ملائمة سبب إصداره مع قواعد العمران، فوجد تقديره سلمي وبعن المستأنف دون جدوى، لأن الإدارة قامت بإلغاء قرارها الأول، حيث تبين لها أنه يضر بجار المستأنف بسبب علو البناء.

وما يثير الانتباه في هذه القضية أن تسبيب الإدارة لقرار إلغاء رخصة البناء التي منحتة كان ملائما وسليما ومتماشيا مع القواعد العمرانية والتقنية للبناء، وعليه فإن هذا القرار لم يشوبه عيب السبب ولم يستدعي الإلغاء من قبل مجلس الدولة."

2 - عيب المحل:

يعد عيب المحل أول عيوب المشروعية الداخلية ظهورا، فهو عيب متعلق بمحل قرار رفض منح الرخصة وجوهره، حيث نكون أمام هذا العيب عندما تخر السلطة المانحة للقرار عن أحكام القانون².

فمخالفة القانون من قبل الجهة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء تشمل القوانين والنصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني، وهذا ما أكده قانون التعمير حيث لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا لأسباب واردة ومستتبطة في أحكامها³ ومن هنا تتصب رقابة القاضي الإداري على مدى مطابقة قرار الإدارة المتضمن رفض رخصة البناء لأحكام قانون

¹- مجلس الدولة، قرار رقم 12 ، الصادر بتاريخ 2008/01/08 جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، الطبعة الأولى، منشورات كليك ، الجزائر، 2013، 1665.

²- دحمان بوجعران، الاختصاصات القضائية لمجلس الدولة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص09.

³- المادة 62 من القانون 90-29.

التعمير، وهذا ما دعمه القضاء الجزائري في القرار¹ صادر عن المحكمة العليا - الغرفة الإدارية - بتاريخ 10/02/1990، حيث جاء فيه: "أن للإدارة الحق في بلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، وأن القرار غير المشروع يعد مشويا بعيب الخطأ في القانون"، وبالإضافة إلى القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2008/04/30، الذي جاء فيه: "حيث أن طالب الرخصة استأنف القرار الصادر عن أول درجة القاضي بإلغاء هذه الرخصة مع حيازته لسند ملكية الأرض، وذلك لأنه حصل على هذه الرخصة مقابل تنازله عن دين في ذمة البلدية، حيث أن مجلس الدولة أيد القرار المستأنف لأن إجراء تسليم الرخصة يحكمه قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات التحقيق ومنح وثائق التعمير، ومنه فتسليم رخصة البناء مقابل التنازل عن دين في ذمة البلدية هو تصرف باطل".

حيث يأخذ عيب مخالفة القانون ثلاثة صور: مخالفة القانون المباشرة، مخالفة القانون، غير المباشرة وتأويل خاطئ لمضمون قاعدة قانونية².

3- عيب الهدف :

يقصد بعيب الهدف إساءة استعمال الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق هدف غير مشروع سواء كان هدف بعيد عن المصلحة العامة أو ابتغاء هدف مستقل للهدف الذي حدده لها القانون³.

إذ يعد هذا العيب من أكثر العيوب دقة حيث يصعب الكشف عنه وإثباته، وذلك لتعلقه بعناصر شخصية ونفسية متعلقة بمصدر القرار الرفض ومقاصده⁴.

¹- دحمان بوجعران، الاختصاصات القضائية لمجلس الدولة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص 09.

²- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، مرجع سابق، ص 299.

³- ياسمينه بوزر، عيب الانحراف استعمال السلطة، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص 09.

⁴- أمنة درابلة، نعيمة بريوش، مرجع سابق، ص 94.

إن عيب الانحراف في استعمال السلطة في مجال العمران يأخذ صور منها:

- استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية.
- إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص العمران.
- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران¹.

وبما أن عيب الانحراف في استعمال السلطة يتعلق بالهدف من القرار، فإنه يصعب على القاضي اكتشاف هذا العيب الداخلي، إذ لا تقتصر رقابته على المظهر الخارجي، بل تمتد رقابته إلى البواعث الخفية.

ومنه يمكن للقاضي الإداري أن يكتشف وبين عيب الانحراف في استعمال السلطة من شكل ومضمون قرار الرفض محل الرقابة القضائية، ومن خلال فحص وتحليل أوراق الملف الصادر بشأنه القرار محل الإلغاء، بالإضافة إلى ملاحظاته وتحليله للظروف والملابسات المناقشات المثارة حول محل قرار الرفض كالسرعة والفجائية في اتخاذه وتنفيذه، وفي هذا السياق صدر قرار² عن المجلس الأعلى بتاريخ 1981/07/11 والذي قضى بالتصريح ببطلان القرار رئيس دائرة بئر مراد رابيس لعيب تجاوز السلطة، حيث أن مضمون هذه القضية أن رئيس الدائرة أصدر قرار ضد (أ. ر) يأمره فيه بالتوقف عن أشغال البناء لمساسه بالنظام العام، وعلى الرغم من أن الطاعن (أ. ر) قد تحصل مسبقاً على جميع الرخص الإدارية بما فيها رخصة البناء بتوافر ملفه لكل شرب خاص، وحيث أنه وبعد بدأ الطاعن بالأشغال، تبين للإدارة أن هذا البناء يمس النظام العام، و التي كانت لا بد من الفحص هذه النقطة أثناء إجراء التحقيق في الطلب، لذل اعتبر قرار رئيس الدائرة مشوب بخطأ واضح فيه تعسف في استعمال السلطة (تجاوز السلطة)، مما استوجب إبطاله و إلغائه من قبل المجلس الأعلى.

¹- عبد الحكيم قواوة، مرجع سابق، ص 54.

²- المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم 22236

ثانيا :عدم المشروعية الخارجية:

تضم :عيب الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات.

1-عيب الاختصاص

يعرف عيب الاختصاص بأنه عدم القدرة على مباشرة عمل قانوني معين جعله المشرع من صلاحية هيئة أو فرد آخر¹.

حيث يمكن أن يكون عدم الاختصاص إيجابية² كما قد يكون عدم اختصاص سلبية ولعدم الاختصاص أربعة عيوب تكمن في:

-عيب الاختصاص الشخصي:

الأصل في الاختصاص أن يكون شخصي، بمعنى أنه يلزم صاحبه بأن يمارسه بنفسه شخصيا، وليس له الحق يسوغ له أن يعهد به إلى سواه، وبالتالي وجب أن يصدر قرار رخصة البناء من شخص معين بالذات ومحدد اعترف له القانون أو التنظيم بالقدرة على القيام بعمل معين، ولا يجوز إسناد مهمته إلى غيره³.

-عدم الاختصاص الموضوعي:

يكون هذا العيب عند صدور قرار رخصة البناء من جهة إدارية في موضوع خار عن مجال اختصاصها ويدخل في اختصاص جهة أخرى⁴.

حيث أن صلاحية إصدار قرار رخصة البناء منحها المشرع لثلاث أشخاص يتمثلون في:

¹- حدة دراف، عيوب القرار الإداري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص09.

²-قيام أحد الموظفين بإصدار قرار يدخل في اختصاص موظف آخر، أ اتخاذ قرار ليس من صلاحياته.

³- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 42.

⁴- ميسون جريس الأعرج ، عيب السبب في القرار الإداري، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2015،ص26.

• رئيس المجلس الشعبي البلدي¹:

سواء كان بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، أو بصفته ممثلاً البلدية في الاقتطاعات والبنائات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي.

• الوالي²:

في حالة البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية، وفي حالة منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الباقية، وكذلك المواد الإستراتيجية، وفي حالة اقتطاعات الأرض الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي.

• الوزير المكلف بالتعمير³:

بخصوص مشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

- عيب الاختصاص المحلي:

المقصود به تحديد الحدود الإدارية التي يجوز للسلطة الإدارية المختصة أن تمارس في مجالها فقط سلطة إصدار قرار رخصة البناء مثل الحدود الإدارية للبلدية⁴ حيث أن أنه في حالة صدور قرار الرخصة خار عن حدود إقليمها نكون بصدد عيب عدم الاختصاص.

¹- المادة 65 من القانون 90-29.

²- المادة 66 من نفس القانون.

³- المادة 67 من القانون 90-29.

⁴- حدة دراف، مرجع سابق، ص 12.

- عيب الاختصاص المكاني:

ما يمكن ملاحظته على هذا العيب أنه نادر الوقوع، وذلك نظرا لكون أن الحدود الإقليمية محددة وواضحة.

- عيب الاختصاص الزمني:

على صاحب الاختصاص ممارسة اختصاصه وفق المهلة الزمنية المحددة والمثبت فيها هذا الاختصاص طبقا للقانون، حيث أنه لا يمكن لعضو السلطة الإدارية إصدار قرار المتضمن رخصة البناء قبل تعيينه في وظيفته، أو بعد توليها بسبب نقله أو عزله¹.

المطلب الثاني: دعوى التعويض.

تعتبر دعوى التعويض من أهم الدعاوي التي ترفع ضد الإدارة في مجال التعمير لاعتبار أن الإدارة كثيرا ما تلجأ إلى التنفيذ المباشر لقراراتها حيث تعرف على أنها دعوى قضائية ذاتية يحركها ويرفعا أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا، وذل من أجل المطالبة بالتعويض الكامل والعاذل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري والضرار².

الفرع الأول: الواقعة والضرر المحرك للمسؤولية

إن مسؤولية الهيئات العمومية في مجال التعمير خاضعة في مجملها إلى القواعد العامة للمسؤولية الإدارية، غير أن هنا ميزتين تتميز بها هذه المسؤولية وهما الخطأ المحرك للمسؤولية طبيبعة الضرر المستوجب للتعويض.

¹- (ماجد راغب الحلوي)، القضاء الإداري، مرجع سابق، ص 37.

²- عمار عوايدي ، المرجع السابق، ص 255.

أولاً: الخطأ المحرك للمسؤولية

تقوم المسؤولية الإدارية للمصالح العمومية في مادة التعمير على أساس الخطأ، فلا يمكن تحميل الإدارة المسؤولية وإلزامها بدفع التعويض المتضرر دون ثبوت ارتكابها للخطأ، غير أنه في حالات معينة تقوم على نظرية المسؤولية من غير خطأ أي المسؤولية على أساس المخابر، حيث أن المسؤولية القائمة على أساس الخطأ قد تكون في شكل مسؤولية عقدية، كما قد تكون في شكل مسؤولية تقصيرية¹.

ثانياً: الضرر المستوجب التعويض

المقصود بالضرر اعتداء على حق شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق، أو بالأحرى هو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوقه². حيث يعتبر الضرر ركن أساسي أيضاً لقيام المسؤولية، إذ له صورتين، ضرر مادي وآخر معنوي³.

الفرع الثاني: آثار دعوى التعويض

يمكن للقاضي الإداري أن يعاين في دعوى المسؤولية الإدارية مدى وجود مسؤولية الإدارة مرتكبة الخطأ، والمتمثل في عملها القانوني غير المشروع أو في تصرفها المادي المتمثل في التعدي، ففي هذه الحالة بصدور القاضي قراره بناء على المسؤولية الكاملة عن الضرر

¹ عبد العزيز نوير ، رقابة القاضي الإداري في مادة رخص البناء، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008، ص88.

² الزين عزري ، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مرجع سابق، ص84.

³ هو ذل الضرر الذي يصيب المضرور في شعوره كرامته وشرفه.

اللاحق بالغير¹ وفي هذا الصدد صدر قرار من الغرفة الثانية لمجلس الدولة بتاريخ 2004/05/11 حيث جاء في إحدى حيثياته "أن المدعي تحصل على عدد من رخص البناء، حيث بدأ بأشغال البناء بناء على تسليمه للرخصة، وأثناء وصول نسبة أشغال البناء 60 % قامت البلدية بهدمه بدون أي حق، وبالتالي فمسئوليتها كاملة في ذل ، وحيث أنه إلى جانب عملية الهدم أصيب المدعي بضرر ماد مما تعين منح التعويضات له"

إن التعويض الذي يحكم به القاضي الإداري في مادة العمران قد يكون في صورة التعويض العيني، كما قد يكون في صورة التعويض النقدي:

أولاً: التعويض العيني

المقصود به أن يحقق للمضرور ترضية من جنس ما أصابه من ضرر مع إعادة الحال إلى ما كان عليه، حيث يتجسد ذل من خلال عملية الهدم أو الحفر أو البناء وغيرها من الأعمال المادية التي تقوم بها الإدارة.²

ثانياً: التعويض بمقابل

المبدأ العام أن يكون التعويض المقضي به في الدعاوى الإدارية الناتج عن خطأ الإدارة نقدياً³ حيث يمكن أن يعطي هذا التعويض دفعة واحدة كما يمكن دفعه على أقساط، وذلك حسب تقدير القاضي مدى حجم الضرر.⁴

من خلال ما سبق نستنتج بأن البريق القضائي الإداري الذي يلجأ إليه طالب رخصة البناء عند عدم تسليمه للرخصة أين كانت ببيعة الدعوى سواء أمام قاضي الإلغاء أو قاضي الاستعجال

¹- أمّنة درابله، نعيمة بريوش، مرجع سابق، ص 88.

²- محمد سفيان بعزيز، مرجع سابق، ص 52.

³- عبد المنعم خليفة عبد العزيز، دعوى التعويض الإداري في الفقه وقضاء مجلس الدولة، منشأة المعارف، الإسكندرية،

2009، ص 137.

⁴- محمد سفيان بعزيز، مرجع سابق، ص 54.

أو قاضي التعويض يعد البريق الفيصل والناجع لحماية حقوقه من التعسف الصادر من الإدارة
المانحة لرخصة البناء .

الفصل الثاني

الجانب الإداري لرخصة البناء

الفصل الثاني : الجانب الإجرائي لرخصة البناء

للإدارة حق مراقبة واستغلال واستعمال الأراضي العمرانية والذي يتمثل في تنظيم الرخص المسبقة على استغلال هذه الأراضي، على أن الترخيص في البناء يعد أكثر التراخيص العمرانية شهرة وتداولاً في مجال البناء نظراً لصلته الوثيقة بعملية التشييد والبناء وإقامة المباني الحديثة، ويستمد الترخيص بالبناء هذه المكانة المتميزة التي يحظى بها من الدور المهم الذي يؤديه.

المبحث الأول : إجراءات منح رخصة البناء

تنظيم رخصة البناء تشترط جميع تشريعات العمران في العالم إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء ، تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة و التي تقوم بدورها بالتحقيق و دراسة هذا الطلب و تقرر بعد ذلك منح الرخصة أم بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون . وسنحاول فيما يلي عرض إجراءات الحصول على رخصة البناء من خلال بيان شروط طلب الرخصة ، و كيفية دراسة الملف و إصدار القرار المتعلق بشأنها .

المطلب الأول: إجراءات الحصول على رخصة البناء

تشترط جميع التشريعات المتعلقة بالتعمير إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء و تتمثل في تقديم الطلب من ذوي الصفة (الفرع الأول) و تقوم الجهة المختصة بالتحقيق في هذا الطلب لتقرر مدى الأحقية في منح هذه الرخصة (الفرع الثاني) و هذه الإجراءات تفرض على الجميع و هذا وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء

تقديم طلب الحصول على رخصة البناء أمام الجهة المختصة هو إجراء ضروري، لا يمكن الاستغناء عنه، بحيث لا تمنح رخصة البناء دون تقديم هذا الطلب، و يجب تبيان صفة طالب الرخصة وكذا مضمون الطلب و مكوناته¹.

أولاً: صفة طالب الرخصة

يقصد بالصفة هنا طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة البناء و العقار) بالتالي يعد الحق في البناء كأصل عام أحد أوجه حق الملكية و ممارستها و هو ما نجده في المادة 50 من قانون رقم 90-29²، غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط حيث نص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية³.

¹الأمر الذي أكدته محكمة "تمالوس" في حكم صادر عن مجلس سكيكدة، القسم العقاري، رقم 9665 مؤرخ في 29 ديسمبر 1996، (غير منشور): حيث أن المدعي لم يقدم للمناقشة رخصة بناء للمنزل المزعوم بحجة أن مقر سكناه يقع بمنطقة ريفية لا يتطلب فيها الحصول على رخصة البناء لكن المادة 53 من القانون رقم 90-29 أكدت أن البنائات الوحيدة المعفاة من الحصول على رخصة البناء هي تلك التابعة لوزارة الدفاع الوطني لأسباب تتعلق بأمن الدولة و سيادتها ويبقى إيداع المدعي منعدم من حيث الأساس القانوني.

²شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008، ص. 38.

³أنظر المادة 50 من قانون 90-29، مرجع سابق.

1- المالك:

يعتبر مالكا كل من يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة أو عن طريق شهادة الحيازة و هذا طبقا لما ينص عليه القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري¹

2- المستأجر

لديه المرخص له قانونا: فعلى المستأجر الذي يريد القيام بأعمال البناء أن يتحصل على ترخيص مكتوب يرفقه في طلب الرخصة من مالك العين المؤجرة².

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

لقد منح المشرع للهيئة أو المصلحة صاحبة الاختصاص حق الحصول على رخصة البناء التي يقصد بها الهيئات العمومية³.

أما بالنسبة لصفة طالب الرخصة لدى المشرع الفرنسي فإمكان تقديم الطلب من طرف مالك الأرض، أو وكيله،و المستأجر،و صاحب الامتياز على العقار وكذلك الأشخاص المستفيدون من حق نزع الملكية للمنفعة العامة⁴.

¹أنظر المادة34 من المرسوم التنفيذي 91-176، مرجع سابق.

² عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد8، جامعة محمد خيضر بسكرة.

³قانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد52، لسنة1990. الجزائر، 2005، ص. 14.

⁴الصرايرة مصلح، "النظام القانوني لرخصة البناء: دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي و القانون الأردني"، مجلة الحقوق الكويتية، عدد 04، الكويت، 2001، ص.206.

ثانيا: مضمون الطلب و مكوناته

تم تحديد مضمون طلب رخصة البناء بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 في

المادتين 34 و 35¹، فمن محتوى هذا الملف يتم التأكد أن مشروع البناء لا يخالف قواعد العمران و قواعد حماية البيئة و يتضمن هذا الملف الوثائق التالية:

- تصميم للموقع يعد على سلم 1 / 2000 او 1/5000 يشتمل على الواجهة و شبكة الخدمة بيان طبيعتها و تسويتها و نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

- مخطط كتلة البناءات و التهيئة المحددة على سلم 1 / 200 أو 1 / 500 و يبين حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجهها و رسم الأسيجة عند الاقتضاء.

- منحنيات المستوى أو مستوى التسطیح والمقاطع البيانية لقطعة الأرض.

- نوع طوابق البناءات الموجودة أو المبرمجة و عدد الطوابق، و تخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.

- المساحات الإجمالية للأرضية و المساحة المسموح بنائها بالنسبة لقطعة الأرض. - بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية و نقاط وصل ورسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

- تصاميم معدة للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المتمثلة في شبكة جر المياه الصالحة للشرب و صرف المياه القذرة و الكهرباء و التدفئة و الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيدية.

¹ أنظر المادة 34 و 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91/ 176، مرجع سابق.

- مستندات رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر.
- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية و تضمن البيانات التالية:
 - وسائل العمل و طاقة استقبال كل محل.
 - طريقة بناء الهياكل و الأسقف و نوع المواد المستعملة.
 - شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و جر المياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية.
 - شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة و تحويلها و تخزينها.
 - الوسائل الخاصة بالدفاع و محاربة الحرائق.
- قرار الوالي المرخص بإنشاء المؤسسات الخطيرة، غير الصحية و المزعجة و يشمل الملف أيضا على قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة.
- دراسة مدى التأثير في البيئة، بالنسبة للمشاريع التي من شأنها إحداث ضرر بالبيئة¹.

الفرع الثاني: الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء

حدد قانون التهيئة و التعمير الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء، و ذلك شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، و الوالي و الوزير المكلف بالتعمير، بحيث يختلف الاختصاص باختلاف طبيعة البناء.

¹قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43، لسنة 2003.

أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية وأحياناً بصفته ممثلاً للدولة.

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء للمعني بعد الحصول على الرأي بالموافقة للمصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير، و يتم تسليمها بناءً على طلب مرفق بملف يتكون من عدد من الوثائق يقدمه المعني بالأمر إلى البلدية التي تقع في دائرة اختصاصها العقار المراد البناء عليه¹،

وهذا عندما تكون البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، في هذه الحالة يبلغ المقرر المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى الطالب في غضون الثلاث أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب و يوافق الوالي بنسخة من الرخصة حسب المادة 1 /43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176²، وكذا نص المادة 95 من القانون المتعلق بالبلدية التي تنص على: «يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء...»³.

و نفس الشيء نجده في القانون الفرنسي فلرؤساء البلديات اختصاص تسليم رخصة البناء في البلديات التي لها مخطط محلي للتعمير أو خريطة بلدية مصادق عليها⁴.

و هذا يعد كمبدأ عام أما الاستثناء هو اختصاص المحافظ أو الوزير المكلف بالتعمير.

¹ بورويسزيان، "شروط انعقاد بيع العقار و شروط انتقال ملكيته"، مجلة الموثق، عدد 10، الجزائر، 2000، ص. 10.

² أنظر المادة 1 / 43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مرجع سابق.

³ قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، لسنة 2011.

⁴ PATRICK Gérard, pratique du droit de l'urbanisme, urbanisme réglementaire, individuel et operationnel, 3^e édition, Editions Eyrolles, Paris, 2002, p.80.

2- رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة: و يكون ذلك عندما يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخص البناء المتعلقة بمشاريع البناء التي توجد في قطاع غير مغطى بمخطط شغل الأراضي.

في يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف طلب رخصة البناء في أربعة نسخ من الخمسة المودعة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير و البناء على مستوى الولاية لإبداء رأيها و ذلك أجل الثمانية(08) أيام الموالية لتاريخ إيداع ملف الطلب، و تسليم الوصل إلى الطالب و هذا وفقا لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176¹، و يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي و يبلغ المقرر المتضمن رخصة البناء في هذه الحالة إلى صاحب الطلب في غضون الأربعة(04) أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ثانيا: اختصاص الوالي في منح رخصة البناء

طبقا لما ورد في نص المادة66 من قانون رقم 90-29 يختص الوالي بمنح رخصة البناء في بعض المشاريع و البنايات التي براها القانون على درجة من الأهمية بحيث يجب سحبها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، و ذلك بالنسبة:

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و هياكلها العمومية
- منشآت الإنتاج والنقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية.
- البنايات الواقعة في السواحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة، الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي و الجيد².

¹أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم91-176، مرجع سابق.

² أنظر المادة66 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

ثالثا: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في منح رخصة البناء إن الوزير المكلف بالتعمير و البناء، يكون مختصا حسب المادة 67 من قانون رقم 90-29

لإصدار قرار رخصة البناء بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، و ذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين دون أن يكون ملزما بأرائهم أي لديه الحرية بالأخذ أو عدم الأخذ بها¹.

و نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد بدقة المعايير المعتمدة لتوزيع الإختصاص بين الجهات المذكورة سابقا².

المطلب الثاني: مضمون القرار المتعلق برخصة البناء

بعد الإنتهاء من دراسة طلب رخصة البناء و التحقيق فيه فانه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على رخصة البناء، كما تأخذ بعين الإعتبار رأي كل من مديريةية البناء و التعمير و الجهات الإدارية المختصة التي تمت إستشارتها في مرحلة إعداد ملف طلب رخصة البناء، و يختلف مضمون القرار بين الموافقة بمنح رخصة البناء (الفرع الأول) ورفض منحها (الفرع الثاني) و تأجيل البت في طلبها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الموافقة بمنح رخصة البناء

بعد تأكد الإدارة من أن طلب رخصة البناء مستوفي لكل الشروط التي نص عليها القانون فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارا صريحا يتضمن منح رخصة البناء، إلا أنه قد تسكت الإدارة عن الرد خلال مدة معينة على طلب منح رخصة البناء، كما يمكن أن تمنح رخصة بتحفظ كما يمكن لها رفض منحها.

¹ سبتي محمد، مرجع سابق، ص. 42 .

² قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير

أولاً: القبول الصريح بمنح رخصة البناء

بعد تأكد الإدارة أن طلب رخصة البناء مستوفياً لكافة المستندات اللازمة، و كان المشروع المراد إنجازه مطابقاً لتوجيهات أدوات التعمير، تقوم الجهات الإدارية المختصة بإصدار قرار ، بالموافقة الصريحة على الطلب و ذلك بمنح رخصة البناء لكي يقوم بمقتضاها المستفيد بمباشرة الأشغال¹، حيث أُلزم الجهة الإدارية المختصة² حسب المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 بتبليغ القرار المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب و إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما توضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، حتى يتمكن كل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب و ذلك إلى غاية انقضاء أجل لسنة و شهر، و تحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء برخصة من المقرر³.

ثانياً : سكوت الإدارة عن الرد

كقاعدة عامة سكوت الإدارة عن الرد على طلب الشخص يعادل الرفض، لكن الأمر مختلف في موضوع رخصة البناء فقد أعتبر الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصة البناء و رخصة

¹ شريدي ياسمين، مرجع سابق، ص، 44.

² بالنسبة لإلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء فقد جاء في قرار مجلس الدولة، الغرفة العقارية، رقم 007736 الصادر بتاريخ 11/ 03/2003، المنشور بمجلة مجلس الدولة العدد 03، سنة 2003، ص. 143 : "حيث أن المستأنف عليها أقامت

دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية معسكر من أجل إصدار قرار يلزمه بتسليم رخصة بناء لتهيئة محل لممارسة نشاط صيدلية حيث أن المستأنف عليها تمسكت في المرحلة الابتدائية بأنها تحصلت على الرأي الموافق لمديرية التعمير غير أن رئيس البلدية رفض تسليم الرخصة بموجب مراسلة و أن الرفض جاء غير معلل و بالتالي مخالف للتشريع المعمول به".

³ حيث تنص المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مرجع سابق: «ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملتصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب و ذلك إلى غاية إنقضاء الجلسة و شهر».

التجزئة سكوت الإدارة عن الرد على الطلب خلال المدة المحددة في البت فيه بمثابة قبول ضمني لطلب رخصة البناء، وهذا ما نجده في قرار المحكمة العليا لسنة 1983: «السكوت الذي تلتزم به سلطات البلدية اتجاه البت في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرارا ضمنيا بالقبول، وإن الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذه المقتضيات يعد خطأ في تطبيق القانون¹».

إلا أن قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير لم يتطرق لهذه الحالة، و يبقى العمل بما استقر عليه العمل الإداري أن سكوت الإدارة يعد رفضا.

ثالثا: منح الرخصة بتحفظ

إن منح رخصة البناء مع التحفظ هو قبول مبدئي لإنجاز مشروع بناء و لكن مع تعديل جزئي و كلي له من أجل مراعاة مقتضيات خاصة، حيث تنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175: « يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، إذا كانت البناءات والمنشآت المزمع بناؤها، تمس بموقعها و حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة و المعالم والمناظر الطبيعية أو الحضارية و كذا بالمحافظة على أفاق المعالم الأثرية.

يجب أن تبدي البناءات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء و تماسك عام للمدينة و انسجام المنظر...»²

¹ قرار المحكمة العليا الغرفة الإدارية، رقم 52573 مؤرخ في 08 جانفي 1983، المجلة القضائية، عدد4، لسنة1989، ص. 206.

² مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، (معدل ومنم)، ج رعد26 لسنة 1991.

كما تنص المادة 03 من نفس المرسوم، إذا كان البناء أو التهيئة مقرر في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات و الانجراف و انخفاض التربة و الزلازل و الجرف يمكن رفض رخصة البناء أو منحها بشروط خاصة¹، و كذلك نجد المادة 18 من المرسوم السالف الذكر أنه يمكن أن تتوقف رخصة بناء مؤسسات صناعية على فرض حتمية معالجة ملائمة معدة لتصفية كل أنواع الدخان أو التسربات الغازية، من كل المواد الضارة بالصحة العمومية².

الفرع الثاني: رفض منح رخصة البناء

هناك حالات تلزم فيها الإدارة برفض منح رخصة البناء، و هناك حالات أخرى أين يمكن لها أن ترفض منحها، و في جميع الحالات يجب أن يكون الرفض لأسباب مستخلصة من أحكام قانون التعمير³، و يجب على الإدارة أن تبلغ المعني بقرار الرفض و تسببيه.

أولاً: الحالات التي يجب على الإدارة أن ترفض منح رخصة البناء

من بين هذه الحالات نجد:

- المشاريع التي لا توافق أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه و الوثائق التي تحل محلا لمخطط.

إذا كان مشروع البناء الذي سيشيد على أرض مجزأة مخالف لتوجيهات رخصة

التجزئة⁴.

¹ أنظر المادة 03، المرحع نفسه.

² أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مرجع سابق.

³ تنص المادة 62 من قانون رقم 90-29: « لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون. و في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة، على أن يكون معللا قانونا».

⁴ أنظر المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مرجع سابق.

- يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100متر ابتداء من الشاطئ و تقاس هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه¹.

ثانيا: الحالات التي يمكن فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء نكتفي بذكر بعض الحالات منها:

- المساس بالسلم و الأمن العموميين من جراء موقع البناية أو حجمها أو استعمالها.
 - إذا كانت الأرض المراد البناء عليها معرضة للأخطار الطبيعية مثلا الفيضانات و الزلازل.
 - إذا كان البناء المراد تشييده يفوق معدل البنايات المجاورة.
 - إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تؤكد أهمية أكيدة، و لم يتم ضمانها.
 - إذا كان المشروع المراد إنجازها، يترتب عنه هدم عدد كبير من الأشجار².
 - إذا كانت البنايات بفعل أهميتها و موقعها و مآلها يمكن أن تتعارض مع الأحكام الواردة .
 - إذا كان موقع البناء المراد تشييده معرض للضجيج. مخططات التهيئة العمرانية.
- و يغلب على هذه الحالات عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سببا موضوعيا في رفض تسليم الرخصة³.

¹ أنظر المادة 45، المرجع نفسه.

² أنظر المواد من 2 إلى 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مرجع سابق.

³ شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للنظام العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص ص-

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

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

المطلب الأول: الرقابة على تنفيذ رخصة البناء

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

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

بهدف تنظيم التوسع العمراني يشترط المشرع شروطا موضوعية عامة تخص أعمال البناء، على الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء مراعاتها وعلى المستفيد من الترخيص أن يلتزم بها، وعادة ما تخص هذه الشروط حماية البيئة وتحسينها وتجميلها وضمان صلاحية المباني من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية وأدائها للخدمات المطلوبة منها، كما يشترط المشرع شروطا موضوعية خاصة بمنظمة بمقتضى قوانين أخرى غير قانون التهيئة والتعمير، والتي لها علاقة وثيقة بأعمال البناء

والتوسع العمراني، كقانون حماية البيئة وغيرها من القوانين الأخرى ذات الصلة بأعمال البناء والتهيئة العمرانية التي يتعين على المرخص له عدم مخالفة أحكامها، والالتزام بما تفرضه من قيود¹

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

الفرع الثاني: الرقابة على تنفيذ أعمال البناء:

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

أولاً: متابعة الأشغال أثناء التشييد

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

1- حق زيارة الأشغال

لقد خول القانون رقم 29-90² لرئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الوالي وأعاون مصالح العمران، حق زيارة البنايات أثناء ترشيدها و إجراء التحقيقات التي يرونها ضرورية، كما خول

¹مجاجي منصور، مرجع سابق، من 157 - نفس المرجع، ص 158

²انظر المادة 73 من قانون رقم 29-90 مرجع سابق

لهم حق دخول مواقع الأعمال للمعاينة وإثبات ما يقع بها من مخالفات ولا يمكن لأي أحد أن يعارض ممارسة حق الزيارة.

2- إيقاف الأشغال: في حالة مخالفة الأشغال للقواعد القانونية المعمول بها هل يجوز للإدارة إصدار قرار بوقف الأشغال؟ في ذلك تنص المادة 76 من القانون رقم 90/29 على:

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

المستفاد من النص هو عدم صلاحية الإدارة في وقف الأشغال المخالفة إلا برفع دعوى أمام القضاء المختص و لكن تم إلغاء هذه المادة بموجب المادة 59 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل والمتمم¹، الذي يسمح بإيقاف الأشغال المخالفة بالطريق الإداري وقفا مؤقتا حتى تثبت الجهة المختصة في ذلك. بعد الانتهاء من الأشغال، على المرخص له إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء، لتسلم له شهادة المطابقة.

1- التصريح بانتهاء الأشغال:

يودع المستفيد من رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناء في مهلة 30 يوما من انتهاء أشغال البناء تصريحا في نسختين يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال و ترسل

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

نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و ذلك لإجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء¹

2- معاينة المخالفة:

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

فقد أضاف قانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير كل من مفتشي التعمير و اعوان البلدية المكلفون بالتعمير، موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية

كما أضافت المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 مفتشو التعمير و المهندسون المعماريون، المهندسون و المتصرفون الإداريون والتقنيون السامون، مصالح الهندسة المعمارية و التعمير على مستوى الولاية، كما خولت المادة 76 مكرر للأعوان الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم، من جهة أخرى أشار إلى ذلك قانون 08-15 المتعلق بتحديد قواعد تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها

أما بالنسبة للأعوان المؤهلة لإثبات المخالفة فطبقا لنص المادة 76 مكرر من القانون رقم 04-05 المعدل و المتمم لقانون 90-29 فإن الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة هم مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير، موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية.

¹ انظر المادة 55 من قانون 90-29 مرجع مقق رمزي جو خود الرخصة البناء و اجراءات اليتم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكره عن 4 2000، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد دودر بسكرة مي 226 النظر المادة 71 من قتون 08-15 مرجع سبق.

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

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

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

إذا كانت المخالفة عدم مطابقة البناء للرخصة، يجب على العون كذلك تحرير محضر المخالفة، يرسل إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل النتيجة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وهنا تقرر الجهة القضائية إما القيام بالمطابقة و إما هدم البناء جزئيا أو كلياً، وفي حالة امتثال المخالف تنفذ البلدية الأشغال المقررة على نفقة المخالف¹.

¹رمزي حوحو، مرجع سابق ص 227. مجاحي منصور مرجع سابق ص 171

وبالنسبة للعقوبات المقررة في حالة البناء بدون رخصة فقد تضمنها القانون رقم 15-08 عندما قرر بأن جزاء البناء بدون رخصة يعاقب عليه بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج¹

أما فيما يخص البناء غير المطابق لرخصة البناء فإن المخالف للترخيص يتعرض لعقوبة تم تحديدها بموجب المادة 81 من نفس القانون والتي تنص على "يعاقب بغرامة من خمسة ألف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد". 3- شهادة المطابقة:

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

تعرف شهادة المطابقة طبقا للمرسوم التنفيذي 91-176² على أنها وسيلة رقابة تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا للبنود وأحكام رخصة البناء ويرخص بموجبها فتح الأماكن للاستغلال أو السكن حسب نوعية البناء. أما بالرجوع إلى القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها³، تنص المادة 07 منه "يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل ما لكي و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض" كذلك نصت المادة 09 من نفس القانون على "يثبت تحقيق مطابقة البناءات عن طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في

¹أنظر المادة 79 من قانون رقم 15-08، مرجع سابق. أنظر المواد 54-60 من المرسوم التنفيذي 91/176.

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

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

إطار احترام أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، ونصوصه التطبيقية .

المطلب الثاني: الحد من البناء الغير قانوني.

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

الفرع الأول: أشكال البناء غير القانوني

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

أولاً: البناء بدون رخصة:

بالرجوع لرخصة البناء نجد أنه يمكن تصنيفها لصنفين أساسيين:

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

ب- رخصة البناء الاستثنائية: ونعني بها تلك الحالات التي يشترط فيها القانون الحصول على ترخيص خاص من إحدى الجهات المعنية قانوناً قبل الموافقة على منح الرخصة العادية، وتختص هذه الرخصة بمناطق معينة كان قد وضعها المشرع تحت وصاية إحدى الوزارات نظراً

لطابعها الإستراتيجي في التنمية، وأنظرا لاشتغالها على مناطق أثرية، أو لغير ذلك من الأسباب نذكر من بينها:¹

- في مجال الغابات:

نظرا للدور المتزايد والفوائد الجمة للغابة وتعدد وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، فقد تزايد إهتمام المشرع بها من اجل حمايتها، وقد عرفت المادة 08 من القانون رقم 84/12 المتضمن النظام العام للغابات المؤرخ في 23/07/1984 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 91/20 المؤرخ في 02/12/1991 البيئية على النحو التالي:

"يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية." ويقصد بالتجمعات الغابية في حالة عادية كل تجمع يحتوي على الأقل على: - مائة (100) شجرة في الهكتار الواحد، في حالة نضج، في المناطق الرطبة وشبه الجافة

- ثلاثمائة (300) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج، في المناطق الرطبة وشبه الرطبة².

وهكذا فقد بسط المشرع حمايته على كل الأملاك الغابية الوطنية فإنه لا يمكن القيام بتعرية الأراضي الغابية دون الحصول على رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالغابات بعد أخذ رأي المجموعات المحلية المعنية ومعاينة وضعية الأماكن، فالبناء الذي يرخص به في الغابة عموما هو ذلك البناء المخصص لإقامة أعوان الغابات حتى يكونوا قريبين للتدخل في حالة وجود خطر يهدد الغابات، أو ذلك البناء المخصص لإقامة مركز دراسات بيئية أو ما شابه، أما

¹ لقد وعي إسماعيل، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشرة سنة

2005، ص10

² القانون رقم 90-25 مرجع سابق .

الترخيص بإنشاء بناية من أجل السكن فهذا أمر مستبعد، وإذا تم هذا البناء دون الحصول على الرخص المذكورة فإنه يكون بناء غير قانوني¹.

في المجال السياحي:

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

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

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

¹لقدوعي إسماعيل، مرجع سابق، ص 11

وفي نفس الإطار فرض القانون رقم 99/01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة¹ في المادة 46 منه و ما يليها، على كل شخص يريد الحصول على رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية، أن يحصل على الموافقة القبلية لمصالح وزارة السياحة، كما أعتبر سكوت الإدارة موافقة ضمنية بعد مرور شهرين من إستلام الطلب المرفق بالملف التقني².

- في المساحات المحمية:

منح القانون رقم 91/24 المؤرخ في 06/12/1991 المتعلق بالأنشطة المنجمية المعدل و المتمم بالقانون 01/10 المؤرخ في 07/2001/03 المعدل والمتمم³ وبموجب المادة 58 منه للوالي إمكانية إنشاء مساحات محمية حول المناطق العمرانية و الأراضي الزراعية والمغروسة والمواقع التاريخية و الجيولوجية و الأثرية و مصادر المياه و الأماكن الخاصة للعبادة والمقابر فإذا تم إنشاء هذه المساحات التي يجب أن يصدر بشأنها قرار من الوالي المختص إقليميا أصبحت محمية من كل أنواع الاستغلال وتنص المادة 179 على

وجوب أخذ رأي مسبق من الوكالة الوطنية للجيولوجية والمراقبة المنجمية قبل أي شغل للأراضي الواقعة في المناطق المذكورة⁴.

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

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

³قانون رقم 01-10، مؤرخ في 03/07/2001، المتعلق بالأنشطة المنجمية، ج ر عدد 35، صادر في 04/07/2001، معدل ومتمم بأمر رقم 07-02، مؤرخ في 01/03/2007، ج ر عدد 16، صادر في 07/03/2007.

⁴الفصل خمار - الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر الطبعة الثانية 2006 ص 157.

ثانيا: تجاوز حدود الرخصة:

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

أ- الشكل الأول:

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

ب- الشكل الثاني:

ألا يحترم الباني الحدود و الارتفاقات المحددة بمقتضى الرخصة فيعتدي على ملك مجاور أو على ممر أو طريق¹ بهذا فإن المشرع بمقتضى المادة 56 من القانون رقم 90 / 29 الخاص بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم قد جعل على عاتق المالك أو صاحب المشروع واجب المبادرة بإعلام المجلس الشعبي البلدي عند الانتهاء من أشغال البناء حتى تسلم له شهادة المطابقة وهذا في أجل 30 يوما من تاريخ الانتهاء من الأشغال، إذا لم يقم بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي يعتبر قد تجاوز حدود رخصة البناء.

¹ انظر كذلك قرار رقم 496915 بتاريخ 23/02/1998 صادر عن الغرفة الإدارية ملخصة في مؤلفته حمدي باشا عمر - القضاء العقاري، الطبعة السادسة، دار هوسة جزائر 2006 ص 285

لقدر عي إسماعيل، المرجع السابق، من ص 13.12

الفرع الثاني: أسباب البناء غير القانوني:

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

- ✓ مخالفة قوانين العمران والشروط التقنية للبناءات
- ✓ استعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة للمواصفات وعدم التزام الشروط التقنية وهو ما أدى إلى انهيار العديد من المباني
- ✓ ضعف وسائل الرقابة مما أدى إلى انتشار البناءات في الأراضي الفلاحية وبمحاذاة الأودية والجبال الصخرية، وما ينتج عن ذلك من تهديد حياة الأفراد كما حدث في كارثة باب الواد سنة 2001 كما يؤثر على تقليص الأراضي الفلاحية، واختفاء المناطق الخضراء
- ✓ مخالفة شروط تراخيص البناء والقيام بأعمال التوسيع التعلية بدون ترخيص غياب دور شرطة العمران والأعوان المكلفون برقابة البناءات غير المشروعة وتسجيل هذه المخالفات
- ✓ عدم احترام الإدارة للقواعد المقررة في القانون لإفادة المالكين من مختلف
- ✓ التراخيص الإدارية المتعلقة بالعمران غياب نظام خاص بتعويض المتضررين من الأنشطة العمرانية، فأحيانا لا يكفي الاعتماد على قواعد المسؤولية المدنية لتغطية حجم الأضرار الواقعة على الأفراد والممتلكات سواء بسبب القرارات العمرانية الفردية أو باقي الأعمال المادية الأخرى¹.

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

الفرع الثالث: الحلول القانونية للبناء غير القانوني:

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

1- قوانين تسوية الوضعية:

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

- ✓ وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.
- ✓ تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل هذا القانون.
- ✓ تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات.
- ✓ ترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام.
- ✓ تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام أجال البناء و قواعد التعمير¹.

¹ انظر المادة (1) من قانون 08-15، مرجع سابق

حيث أثار الاهتمام صدور قانون قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازاتها رقم 08-15 باعتبار أنه جاء كخطوة إيجابية نحو تسوية وضعية البناء غير المكتملة و غير المعتمى بواجباتها ، و القضاء على البيوت القصديرية و الهشة و ذلك من خلال تسطير جملة من الأهداف، و من أهم الخطوط العريضة للقانون الاستفادة من رخصة الإتمام لأصحاب البناء غير المتممة، و غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة أن تستفيد من شهادة المطابقة ، و يمكن أيضا لأصحاب البناء المتممة التي أنجزت بدون رخصة أن تستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية، في وقت تقرر أن تسلم لأصحاب البناء غير المتممة،

التي أنجزت بدون رخصة البناء، رخصة إتمام على سبيل التسوية¹. و عليه يلزم جميع المواطنين بالحصول على شهادة المطابقة أو رخصة على سبيل التسوية و تكمن أهمية هذه العملية في:

- تحديد طبيعة البناية (سكنية ، تجارية أو خدماتية).
- إتمام البناء و الاهتمام بالجانب الجمالي للبناء.
- الربط بشبكات الغاز و الماء الصالح للشرب و تصريف المياه.
- منح رخصة تسوية البناء المشيدة بدون رخصة.
- الحصول على قروض لإتمام البناء و تهيئتها في حالة طلبها من البنوك.
- عدم التعرض للإجراءات الردعية الخاصة بالبناء بدون رخصة.
- تسوية وضعية البناية ضرورية و إجبارية و القانون المتضمن تسوية الوضعية محدود المدة.
- نهاية آجال تطبيق القانون ماي 2013 طبقا لنص المادة 94 من قانون 08-15 الذي

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

يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹.

2- عرض بدائل قانونية:

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

أ- قانون الترقية العقارية:

بتاريخ 04/03/1986 صدر القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية وضبط القواعد الخاصة بعملياتها، من الاكتتاب إلى شراء القطع الأرضية بعقد إداري وإنجاز البناءات وشروط التمويل وإعادة بيع السكنات المنجزة بعقود توثيقية للمشتريين، وقد بينت المادة 02 من القانون السابق الذكر، أهداف الترقية العقارية الوطنية بتكيفها حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، ويتمثل في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا وبصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني أو تجاري، تقام على أرض خاصة أو مقتنيات عادية أو مهنية واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد².

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

¹ والتي تنص "ينتهي مفعول إجراءات تحقق مطابقة البناءات وإتمام الحارها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمسة (05) سلواتابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، غير أن أحكام هذه المادة لا تعنى أحكام المواد 2 و 3 و 4 و 5 و 6 و 7 و 8 و 10 و 11 و 12 و 54 و 61 و 68 و 93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول ²لقدرعي إسماعيل، مرجع سابق، ص40.

جاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري الذي أُلغي بموجب القانون رقم 11-04 لرفع احتكار الدولة¹.

في مجال إنجاز السكن والاستفادة من قدرات القطاع الخاص للإسراع في وتيرة إنجاز المساكن الاجتماعية اللائقة بما يتلاءم وضروريات العيش الكريم و يخفف من وطأة البناء غير قانوني. هذا المرسوم فتح الاستثمار في مجال الترقية العقارية وإنجاز مساكن مخصصة لبيع أو الإيجار ولتسهيل هذه العملية تبنى فكرة البيع على التصاميم حسب المادتين 9 و10 منه ، ونصت المادة 29 منه على إلغاء القانون 86-07 الذي بدا قاصرا عن مواكبة التطورات الحاصلة في ميدان السكن، مع استثناء الحقوق المكتسبة عن هذا الأخير والعمليات التي شرع فيها طبقا لأحكامه. كما يهدف القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي أُلغي المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري إلى:

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

بمقتضى المادة 73 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري تم النص على هيئات خاصة ستتولى تسيير المحافظة العقارية لكل بلدية وتتولى القيام بجميع

¹ حمدي باشا عبر - مرجع سابق ص 267

التصرفات لفائدة أشخاص القانون الخاص في حين يظل للبلديات حقا لتصرف لأشخاص القانون العام فقط¹.

وقد تم بموجب المرسوم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 تحديد قواعد أحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتم في 05/12/2002 تعديل المرسوم السابق وتتميمه بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 وهكذا و بمقتضى هذه التعديلات يمكن القول أن المحافظة العقارية للبلديات أصبحت تخضع لتحكم ورقابة وضمانات أكبر في عدم تكرار ما وقع من فوضى وتصرفات غير قانونية في حق الاحتياطات العقارية البلدية بعد صدور القانون 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية.

ب- تشديد الرقابة:

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

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

¹ لقد وعي إسماعيل، مرجع سابق من 40.

المرتبطة بمجال التهيئة و التعمير¹ كان للإدارة في ظل القانون رقم 90-29 اللجوء حال معاينتها لبناء دون رخصة أو مخالف للرخصة إلى قاضي الاستعجال من أجل الأمر بوقف الأشغال و يبقى للقاضي الجزائي توزيع الغرامات المقررة قانونا. طبقا لأحكام المواد 76 و 77 و 78 من قانون 90-29 المعدل والمتمم. وكانت تتم المتابعة في ظل القانون رقم 90-29 بناء على شكوى من الإدارة و كذا من له مصلحة، غير أن هذه الأحكام لم تطبق بالصرامة والسرعة المطلوبة من طرف الإدارة والقضاء معا وكثيرا ما تتم فرض سياسة الأمر الواقع خاصة إذا رفعت الدعوي متأخرة للقضاء و كان البناء غير قانوني قد اكتمل إنجازه.

لهذا السبب جاء المرسوم رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري ألغي أحكام المادتين 76 و 78 من القانون رقم 90-29 بمقتضى المادة 59 منه و ركز على أن جميع المخالفات المرتبطة بقواعد البناء بمحاضر محررة من الأعوان المؤهلين تكون لها حجية فيما تم معاينته ماديا، إلى أن يثبت العكس حسب نص المادة 51 من ذات المرسوم. و كذلك هي نفس المادة التي رفعت الغموض عما ورد في نص المادة 73 من القانون رقم 90-29 بخصوص الأعوان المحلفين المفوضين لإجراء المعاينة والتحقيقات بشأن جميع المخالفات لقانون التهيئة والتعمير². نلاحظ أن المرسوم رقم 94-07 قد أتاح للإدارة التنفيذ المباشر للهدم في الحالة المنصوص عليها في المادة 53 من المرسوم رقم 94-07، وهذا شيء إيجابي يعطي السرعة المطلوبة في مكافحة البناءات غير القانونية و يتجاوز مشكل البطء في قرار الهدم في ظل القانون رقم 90-29. لكن هذا الإجراء الجديد يبدو قاصرا رغم ذلك لأنه لا يتيح للإدارة اللجوء إلى الهدم التلقائي للبناء المخالف لقواعد التعمير إلا بعد تثبيت معاينة المخالفة والأمر بتثبيت وقف الأشغال من طرف قاضي الاستعجال.

¹ القدوعي اسماعيل، مرجع سابق، ص41

² تنص المادة 73 على : "يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعران المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البناءات الحاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات النقلية المتعلقة بالبناء".

- يبقى الشيء الإيجابي في المرسوم رقم 94-07 أنه دعم وسائل الرقابة بإنشائها لشرطة مختصة في مجال العمران تساهم عن طريق المحاضر التي تحررها في بسط الرقابة الإدارية في مجال العمران بشكل استباقي، كما أنها تركز الرقابة البعدية التي كانت مقتصرة على شهادة المطابقة فقط في ظل القانون رقم 90-29.¹

في حين أن القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17/02/2003 كذلك قد جاء ليحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ حيث لا تتم ذلك إلا برخصة من الوالي أو الوزير المكلف بالسياحة حسب الحالة، على أن تكون هذه الرخصة مرتبطة بدفتر شروط يستوجب احترام شروطه حرفيا. و تسهر شرطة السياحة في هذا الصدد على التأكد من ذلك هذا كله لمحاربة استغلال الشواطئ أو شغل أماكن منها بطريقة غير قانونية.

- تعديل قانون التهيئة والتعمير:

رغم الحلول القانونية التي جاء بها المشرع للقضاء على البناء غير القانوني التقليل منه على الأقل غير أن زلزال 21 ماي 2003 قد أظهر محدودية تلك الوسائل، مما جعل المشرع يتدخل من جديد ليعدل أحكام القانون 90-29 بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 15/08/2004 وهذا لفرض قواعد أكثر فعالية.²

ومن أهم التعديلات سيما من حيث الإجراءات الكفيلة بمكافحة البناء غير القانوني أن القانون رقم 04-05 أنه قد ألغي تلك الأحكام التي جاء بها المرسوم 94/07 و تم إدراج مضمونها بعد تعديله بما يتلاءم والمستجدات في مواد التعديل الجديد لقانون التهيئة والتعمير، و هكذا فقد شددت المادة 76 من القانون رقم 04/05 على منع الشروع في أي أشغال بناء بدون رخصة أو بدون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء أما في مجال

¹أنظر المادة 78 من قانون 29.90 المعدل والمتمم، مرجع سابق

²لقدوعياسماعيل، مرجع سابق، ص44

المراقبة و معاينة المخالفات المرتبطة بالقانون الجديد فقد منح التعديل الجديد صفة الضبطية القضائية على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في المادة 76 مكرر منه وأتاح للأعوان المؤهلين بتقصي المخالفات، أن يستعينوا بالقوة العمومية إن اعترض سبيل تنفيذ مهامهم أي طارئاً وأكد هذا المرسوم التنفيذي رقم 06/55 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين¹.

طبقاً لنص المادة 02 منه². كذلك حدد التعديل بدقة في المادة 76 مكرر 3 منه كيفية معاينة المخالفات المرتكبة و ما يجب أن يتضمنه المحضر بدقة وتوقيعه من طرف العون المؤهل لذلك قانوناً والشخص المخالف ويكون هذا المحضر صحي إلى أن يثبت العكس حتى إذا رفض المخالف توقيعه بموجب تحقيق قضائي. - أما بخصوص تنفيذ عملية الهدم فقد ميز التعديل الأخير بين الإجراءات المتبعة في حال البناء بدون رخصة حيث يتم الهدم مباشرة من طرف الإدارة دون حاجة للجوء للقضاء و حالة عدم مطابقة البناء المنجز برخصة البناء أين يتوجب إتباع بعض الإجراءات. ففي حال البناء بدون رخصة نجد القانون لا يعترف للمخالف بأية حقوق و يتم الهدم على نفقته على أساس أنه لا يمكن أن تنشأ أي حقوق مكتسبة للمخالف خارج قواعد و أدوات التعمير³، أما في حالة تجاوز حدود الرخصة فقد اشترط المشرع إتباع بعض الإجراءات وهذا بقصد أن المشرع قد اعترف للمخالف بتجاوز الرخصة ببعض الحقوق الواجب مراعاتها، و هذا أمر منطقي فلا يعقل أن يكون الشخص الذي تحصل على رخصة البناء بطريقة قانونية ثم خالف بعض أو كل أحكامها، في مركز أسوأ من ذلك الذي لم يحصل على رخصة البناء بتاتا.

¹مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30/01/2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين، ج ر ، عدد 06 ، الصادر في 06/02/2006.

²تنص المادة 02 "أن الأعوان هم: مفتشية التعمير - مستخدمون يمارسون أعمالهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعيلون من بين رؤساء المهندسين - مهندسين معماريين رئيسيين - الأعران الذين يمارسون أعمالهم في مصالح التعمير التابعة للبلدية (وهي تشكل كذلك من مهندسين)".

³أنظر المادة 76 مكرر، فقرة 04 من قانون رقم 04-05 مرجع سابق.

وعليه فإن سلطة الإدارة في حالة مخالفة البناءات للرخص الممنوحة تختلف عن سلطتها في حالة البناء دون رخصة، ففي حالة عدم المطابقة تقضي المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 04-05 أنه يتعين على العون المختص أن يحرر محضرا بذلك ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، ويرسل نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي. وهنا للجهة القضائية البث في الدعوى العمومية إما بالإزام المخالف بمطابقة البناء للرخصة الممنوحة له، أو بهدم البناء كلياً أو جزئياً خلال أجل محدد، وإذا لم يمثل المعني بالحكم القضائي قامت الإدارة تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة عليه على نفقته. ونستنتج من ذلك أن عملية تسوية البناءات المخالفة لرخص البناء تكون من اختصاص القضاء وليس الإدارة¹.

هكذا يلاحظ أن القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير قد جاء بإجراءات صارمة لتغطية جميع الثغرات التي كانت تستغل في تشييد البناءات المخالفة لقواعد التعمير و قد حاول هذا التعديل تكريس آليات ذات فعالية و تدعيم الرقابة البعدية، كذلك فإن صدور القانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة² الذي جاء لضبط قواعد إنشاء مدن جديدة و تم في إنشاء هيئات خاصة مثل المرصد الوطني للمدينة، رغم أن هذا الأخير لم يأت بصفة خاصة للقضاء على البناء غير القانوني غير أنه يحمل في طياته توجيهات تساعد على توحيد الجهود من أجل سد الطريق أمام ظاهرة البناء غير القانوني³.

¹ - عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 38.

² قانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، مؤرخ في 20/02/2006، ج ر عدد 15، مصادر في 12/03/2006.

³ لقدوعي إسماعيل، مرجع سابق، ص 45.



بعد تناول أهم الجوانب المتعلقة برخصة البناء في قوانين العمران الجزائرية، نخلص إلى أن المشرع الجزائري لم يلغي حرية البناء وإنما قيدها بفرض شروط لضمان احترام قواعد البناء من جهة وعدم الإضرار بحقوق الغير من جهة أخرى، فتعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل الإدارية فعالية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه، فمن خلالها تستطيع الدولة أن تنظم حركة البناء والتوسع العمراني وفق السياسة التشريعية التي رسمها المشرع وعدم تركها لأهواء الأفراد وإمكانياتهم، فاعتمد المشرع على رخصة البناء كأداة للرقابة القبلية. إذ لا يجوز القيام بأعمال البناء أو التعديل أو التغيير في البناءات القائمة دون الحصول على ترخيص، كما شدد المشرع في إجراءات منح رخصة البناء. إذ لا تسلم إلا بعد تقديم ملف مؤثر عليه من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين وهذا في كل مشاريع البناء دون استثناء. ودراسة الملف قانونيا وتقنيا أي يجب على الجهة المختصة التأكد من مدى توفر الشروط القانونية، ودراسة مدى تطابق البناء مع قواعد وأدوات التعمير كما أن هذه الرخصة تعد واحدة من أهم الوسائل التي من خلالها يمكن تحقيق أهداف الضبط الإداري الخاص بالتهيئة العمرانية الذي لا يهدف إلى المحافظة على النظام العام فحسب، وإنما يهدف أيضا إلى المحافظة على جمال ورونق وتناسق المدن وتطويرها عمرانيا بشكل سليم. فبالنتيجة فإن النصوص القانونية التي أوجدها المشرع الجزائري بهدف حماية البيئة من انعكاسات التوسع العمراني يبرز لنا الدور الكبير الذي تلعبه رخصة البناء في التوفيق بين النمو العمراني والمحافظة على البيئة وحمايتها. غير أن الواقع الذي تعيشه الجزائر يثبت عكس ذلك ويرجع ذلك لعدة أسباب منها انعدام سياسة تشريعية ثابتة في مجال البناء والتعمير، فتفعيل دور رخصة البناء في توفير الحماية اللازمة للبيئة يكون من خلال ضرورة ثبات واستقرار العمل بالقوانين المنظمة للنشاط العمراني لفترات طويلة، حتى نضمن وجود سياسة تشريعية واضحة المعالم في هذا المجال، كما أن الأهمية البيئية يعتبر سببا مهما في إحداث الضرر البيئي، فالمواطنون يحتاجون إلى توعية بيئية لإقناعهم.

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

أولاً:المراجع باللغة العربية:

الكتب:

1- احمد ياسين عكاشة ، موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة ، ج1، مصر، دار الكتب المصرية،2001،ص21.

2- أوناس يحي، دليل المنتخب المحلي لحماية البيئة، الطبعة الأولى، دار الغرب للنشر

3- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2003 .

4- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2006 .

5- خلوفي رشيد،قانون المنازعات الإدارية ، شروط قبول الدعوة الإدارية ،د.ط، بن عكنون ، الجزائر،ديوان المطبوعات الجامعية 2004.

6- ديرم عايدة،الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر و التجليد، الجزائر ، 2011، ص31.

7- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة ، 2005 .

8- سيد أحمد مرجان ، تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية بالقرارات الإدارية و أحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية ، القاهرة، مصر، 2002،ص89.

- 9- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 0777 .، انية، دار هومة، الجزائر.
- 10- العمري بوحيط، البلدية : إصلاحات (مهام واساليب)، دار النب للطباعة والنشر.
- 11- عوابدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990
- 12- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الث عبد الرزاق السنهوري .الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال).ج8، الإسكندرية : منشأة المعارف2004 .
- 13- كمال محمد الأمين .دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير رخصة البناء نموذجاً .مذكرة ماجستير . جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان.الجزئر2012
- 14- محمد إبراهيم عبد الله، أثر التقييم البيئي على ترشيد إتخاذ القرارات في مجال حماية البيئة من التلوث، القاهرة، 1999 .
- 15- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية: - أنواع المسؤولية- جرائم البناء- تغيب المباني- التصدع والإنهيار- الحوادث أثناء وبعد التشييد، دار الفكر الجامعي، مصر، الجزائر، 1997 . 2006 والتوزيع، الجزائر ، 2003 2006 . .
- 16- ميسون جريس الأعرج ، عيب السبب في القرار الإداري، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2015.

- الرسائل والمذكرات

رسائل الدكتوراه

- 1- أحمد حامد، إجراءات الدعوى وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 0747
- 2- برغيش بويكر وحصة البناء الية وقلية في مجال التصميم مكرة لين شيلة ماجستير كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو: 2007
- 3- زعاتري كريمة، رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، بودواو، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2007.
- 4- عبد الوهاب محمد، المسؤولية عن الأغراض الناتجة عن تلوث البيئة، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 1994.
- 5- عبد الوهاب محمد، المسؤولية عن الأغراض الناتجة عن تلوث البيئة، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 1994
- 6- لقدوعي إسماعيل، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل أجازة المدرسة العليا للقضاء،الدفعة السادسة عشر، 2005
- 7- مجاجي منصور ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2008 .

المقالات

- 1- إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، عدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، 5- الزين عزري، "دور الجماعات المحلية في مجال

التهيئة والتعمير"، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد 6 ، 2009 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية،
جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص10 ، 11.

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

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

4- عمار بوضياف، منازعات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري- رخصة البناء والهدم،
مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، جانفي 0741 .

5- قوجيل نبيلة ، "حق الفرد في حماية البيئة لتحقيق السلامة والتنمية المستدامة"، مجلة
المفكر، عدد 6، 2010 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، ص374

6- محمد الصغير بعلي، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية
والإنسانية، عدد 1، 2007 ، المركز الجامعي، العربي بن تبسي، تبسة، 8- رمزي حوحو،
"رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، عدد 04، 2000 ، كلية
الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، الجزائر، ص من 18 إلى 28 .بسكرة،
ص226 ، 227.

7- ناصر يوسف، "رخصة البناء وحماية البيئة"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية
والسياسية عدد 04 ، 1993، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص832

النصوص القانونية:

النصوص التشريعية

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

2 - قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ره عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتسم، بموجب قانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.

3- قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عند 52، صادر في 02 ديسمبر 1994.

4 -المادة 41 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008

5 -المادة 171 فقرة 2 من دستور 2016 الصادر بموجب القانون 16-01 المؤرخ في 06/03/2016 جريدة رسمية العدد 16 المؤرخة في 07/03/2016.

6- قانون رقم 01-20 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر، عدد 77 صادر في 15 ديسمبر 2001 .

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

8- قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003، متعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر عدد 43 لسنة 2003 .

9- قانون رقم 05-16 مؤرخ في 31 ديسمبر 2005 ، يتضمن قانون المالية، ج. و عدد 85 ، لسنة 2005 . عدد 02 لسنة 1999 . 5- قانون رقم 01-10 المتعلق بالأنشطة المنجمية مؤرخ في 03 جويلية 2001، ج ر .

10 - قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية، 2008 يتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج. ر عدد 44 صادر في 03 أوت 2008.

لنصوص التنظيمية - :

المراسيم التشريعية:

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

- .المراسيم التنفيذية:

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

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

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

التنفيذي رقم، 09-307 مؤرخ في 22 سبتمبر، 2009 ، ج.ر، عند 55، صادر في 27 سبتمبر 2009،

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

5- مرسوم تنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر عدد 26 64 صادر في 1991 ، معدل و متمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، ج.ر عدد 62 صادر بتاريخ 11 سبتمبر 2005 6- مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 جانفي 2006 ، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين، ج ر، عدد 06 صادر في 05 فيفري 2006 .

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

Voir : Henri Jacquot et François Priet .Op.Cit .P 554

Michel (prieur(deroit de lenvironnement' letec 'paris

jacquot henri'deroit de lurbanisme'dalloz'paris'1989

فقه الرضا المختصر

أ	المقدمة.....
07	الفصل الاول : عموميات حول رخصة البناء.....
08	المبحث الاول : ماهية رخصة البناء.....
08	المطلب الاول : مفهوم رخصة البناء وأهميتها.....
09	الفرع الاول : تعريف القضائي و الفقهي.....
11	الفرع الثاني : عناصر رخصة البناء.....
13	الفرع الثالث : دور رخصة البناء.....
14	المطلب الثاني : نطاق تطبيق رخصة البناء.....
14	الفرع الأول : النطاق الموضوعي لرخصة البناء.....
21	الفرع الثاني نطاق المكاني لرخصة البناء.....
25	الفرع الثالث القيود الواردة على تطبيق رخصة البناء.....
28	المبحث الثاني :منازعات رخصة البناء.....
29	المطلب الأول: دعوة إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء.....
29	الفرع الأول: شروط دعوة الإلغاء.....
35	الفرع الثاني: أسس دعوة الإلغاء.....
42	المطلب الثاني: دعوة التعويض.....
42	الفرع الأول: الواقعة و الضرر المحرك للمسؤولية.....
43	الفرع الثاني أثر دعوة التعويض.....

45	الفصل ثاني : الجانب الإجرائي للرخصة البناء.....
45	المبحث الأول إجراءات منح رخصة البناء.....
45	المطلب الأول: إجراءات الحصول على رخصة البناء.....
46	الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء.....
49	الفرع الثاني: الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء.....
52	المطلب الثاني: مضمون القرار المتعلق برخصة البناء.....
52	الفرع الأول: الموافقة بمنح رخصة البناء.....
55	الفرع الثاني: رفض رخصة البناء.....
57	المبحث الثاني: الرقابة على تنفيذ رخصة البناء والحد من البناء الغير قانوني..
57	المطلب الأول: الرقابة على تنفيذ رخصة البناء.....
57	الفرع الأول: الرقابة على مدى تنفيذ بالالتزامات التي تفرضها رخصة البناء...57
58	الفرع الثاني: الرقابة على تنفيذ أعمال البناء.....
63	المطلب الثاني: الحد من البناء غير القانوني.....
63	الفرع الأول: أشكال البناء غير القانوني.....
68	الفرع الثاني: أسباب البناء غير قانوني.....
69	الفرع الثالث: الحلول من البناء غير القانوني.....
78	الخاتمة.....