

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الدكتور مولاي الطاهر - سعيدة.



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

تخصص: قانون إداري



بعنوان:

منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق

تحت إشراف الأستاذة:

د. هاشمي فوزية

من إعداد الطالبتان

شعيب زهية

عبد الستار أمينة

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ: عثمان بن عبد الرحمان رئيسا

الأستاذ: هاشمي فوزية مشرفا ومقررا

الأستاذ: فليح كمال عضوا مناقشا

السنة الجامعية

2021-2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قَالَ رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي ﴿25﴾ وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي ﴿26﴾ وَاخْلُفْ

عُقْدَةً مِنْ لِسَانِي ﴿27﴾ يَفْقَهُوا قَوْلِي ﴿28﴾ صدق الله العظيم

سورة طه الآيات ﴿25-28﴾

شكر و عرفان

لله الحمد والمنة على نعمة الإسلام والسنة،

نحمد الله ونشكره على أن وفقنا بمنه وفضله وكرمه،

الحمد لله الذي أعانني على إتمام هذا البحث،

عسى أن يمثل فائدة لغيرنا،

ولا يسعني إلا أن أسجد لله شكراً وحمداً على توفيقه لي، وأذكر لأهل

الفضل عليّ بعد الله سبحانه كل جميل وحسن صنيع.

ليس ثمة تعبير أقوى تأثيراً من كلمة شكر أقولها اعترافاً بالجميل،

حيث أتوجه بخالص الشكر إلى:

الاستاذة المشرفة الدكتورة هاشمي فوزية ،

التي أمدي لنا يد العون والنصيحة والمساعدة وكل أعضاء لجنة المناقشة

وكل أساتذة مشواري الدراسي.

شعيب / عبد الستار



أهلاً

أتقدم لأفراد عائلتي التي احتضنتني علمتي

كيف يعيش المرء مرفوع الرأس

علمتني معنى الإخلاص

أقول لكل فرد من عائلتي

أيها الأم أنست إن قربك حضور الملائكة

وفي كلامك أيها الأب وجدت حكمة الأنبياء

وفي مرح "لمياء" صديقة دربي

و الى اخوتي لحسن و الحسين و الى اختي

الوحيدة و الغالية نورية و ابناؤها وسام و امين

إلى كل من وسعهم ذكري، ولم تسعهم مذكرتي

للذكر من أصدقاء حياتي وزملائي في الجامعة

إلى قارئ هذه المذكرة

شعيب زهية

إهداء

أهدي

ثمرة جهدي إلى أجمل نساء الدنيا ...
إلى صاحبة الروح النقية الطاهرة ...
إلى أعلى كنز وأقدس جوهرة أهداها الله لي " أمي "
إلى من تعب و شقى ... مدّ و أعطى ... تمنى و دعا ... نصح و أوصى ...
إلى الغالي المحترم " أبي "
إلى من شاركني رحم أمي .. إلى " إخوتي "
إلى شقيقة قلبي ... رفيقة دربي " حنان "
إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد ،
إلى كل هؤلاء أهذي ثمرة جهدي

عبد الستار أمينة

مقدمة

مقدمة

يعكس عمران الدولة مدى تقدمها أو مستوى التحضر فيها، وعلى مر العصور تطورت المفاهيم المتعلقة بالبناء لتصنع قوانين قائمة بذاتها تهدف لضبط التجمعات السكانية، والقضاء على البناءات الفوضوية، والمحافظة على المنظر العمراني العام.

وتعتبر المدينة المنتج الإنساني المعبر عن تطور المجتمع وآليات بنائه، وهذه المكانة جعلت منها عنصر جذب بشري ومقرا لتطوره في السلم الاجتماعي ليصبح نموها وتشكيلها ذو طابع تقني يخضع لتيار العمران الوظيفي القائم على البناء الحديث، الذي تجسده أدوات تنظيمية متعددة للملكية العقارية تتمثل في رخصة التجزئة، رخصة الهدم، ورخصة البناء

وقد سارعت الجزائر بعد الاستقلال الإنشاء سياسة عمرانية لمواجهة الوضعية العقارية الصعبة التي خلفها المعمر الفرنسي، إذ عملت في البداية بتقنيات التعمير الموروثة عن الإدارة الفرنسية ماعدا الأحكام المخالفة للسيادة الوطنية، و بعد ذلك تعاقب صدور العديد من القوانين التي تنظم عملية البناء من أجل مواكبة التطور العمراني، والتي تضمنت مجموعة من القواعد التي تنظم حركة البناء وعدم تركها لأهواء الأفراد مما يضمن صلاحيات المباني من النواحي الفنية و الصحية، بالإضافة إلى سلامتها من الناحية الهندسية، وهدف المشرع الجزائري من إصدار كل هذه القوانين هو التمكن من تقليل أو الحد من التجاوزات التي يقوم بها الأشخاص الذين يمارسون أشغال البناء

ومنه، حاول المشرع إضفاء رخصة البناء كألية رقابية لحق البناء باعتباره من أوجه حق الملكية ومرتبب ارتباطا وثيقا بملكية الأرض، ويمارس وفق احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالمخططات العمرانية المحلية وقواعد التهيئة والتعمير.

ومن ثمة تكمن أهمية الموضوع في محاولة البحث عن التعريف بالمفاهيم والأحكام الموضوعية والإجرائية لرخصة البناء من خلال وصف قانوني لجميع مراحلها وآثارها، وكما تعتبر هذه الرخصة

من أهم الرخص الإدارية في مجال الأنشطة العمرانية، وكما تعتبر رخصة البناء وسيلة تجسد قواعد البناء ميدانيا من أجل تحقيق الاستغلال العقلاني للأراضي..

وللحد من هذه الفوضى فقد بادر المشرع إلى إصدار مجموعة من النصوص و التشريعات القانونية، تجسدت في قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990⁽¹⁾ المتعلق بالتوجيه العقاري الذي تضمن أحكاما عامة تهدف إلى التحكم في العقار الحضري، ثم تلاه قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير⁽²⁾ ، والذي نص على طرق رقابة قبلية تتمثل أساسا في الرخص و الشهادات ولعل أهمها رخصة البناء، وآليات رقابة بعدية تتمثل في إنشاء اللجان و مصالح الرقابة.

وعلى هذا النحو فان دراسة موضوع منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، تهدف إلى البحث في انجاز هذه الدراسة إلى محاولة البحث والتركيز على القوانين التي تناولت موضوع رخصة البناء ومدى تطبيق هذه القوانين في أرض الواقع، وتوضيح دور القضاء في حماية الأملاك العقارية وحماية حق الأفراد في الحصول على رخص البناء، ومحاولة إضافة الجديد من خلال جمع ما وقفت عليه من دراسات في هذا الموضوع والتي كانت لي سندا في إنجاز هذا البحث.

ولعل الدافع من وراء اختيار هذا الموضوع يمكن ارجاعه الى الاهتمام الشخصي برخصة البناء و نظامها القانوني والرغبة في التعرف على ماهية الرخصة لارتباطها بالواقع اليومي وخصوصا مع تزايد التوسع العمراني والخوض في هذا الموضوع الذي اعتبره الكثير موضوعا تقنيا.

دون اهمال الدوافع الموضوعية والتي تتمحور في القيمة العلمية لموضوع منازعات رخصة البناء الذي يفرض نفسه في الساحة العلمية، خاصة بعد انتشار تشوه المظهر الجمال العمراني.

¹ قانون رقم 25/90 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990، عدد 49.

² قانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، الصادر بتاريخ 01/12/1990 عدد 52، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 15/08/2004، عدد 51.

إلى جانب بساطة الموضوع النظرية وتعقب انه الواقعية، توحى عكس ذلك وتغزي ببحثه ويمكن إيجاز الدوافع الموضوعية في ما يلي :

- انتشار ظاهرة البناء دون رخصة بناء أو البناء دون احترام مضمون هذه الرخصة بما في ذلك المواصفات المنصوص عليها في القوانين التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعمران.

- تعسف الإدارة في عدم منح رخصة البناء لطالباها رغم أحقيته في بعض الأحيان.

- اتساع رقعة الأحياء الفوضوية وما لها من تأثير سلبي على المظهر الجمالي.

أما في ما يخص الدراسات السابقة التي تناول الموضوع، فانه يوجد اهتمام بعض الباحثين لمنازعات رخصة البناء وذلك نظرا لخطورتها و أهميتها في نفس الوقت، لذا فقد كانت هناك بعض المذكرات و المقالات التي تناولت رخصة البناء بالدراسة و التحليل نذكر منها:

مذكرة الماجستير للباحث بوعقال فيصل، المعنونة بـ "منازعات رخصة البناء"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012.

اما بالنسبة للمقالات فمنها مقال الدكتور عمار بوضياف المعنون بـ "منازعات التعمير في القانون الجزائري- رخصة البناء والهدم"، مجلة الفقه والقانون، المغرب، العدد 03، 2013

وكذلك مقال الباحثة ديب فاطمة المعنون بالنظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017.

أما الصعوبات التي اعترضت هذا البحث، تمثلت في قلة الوقت وصعوبة التنقل إلى الجامعات الأخرى بسبب الظروف الاستثنائية التي تعيشها الجزائر بصفة خاصة والعالم بصفة عامة جراء جائحة كورونا.

وعليه تثار إشكالية جوهرية حول كيف نظم المشرع الجزائري رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها بما يكفي للجهات الإدارية الموازنة بين المحافظة على النظام العام من جهة، وحق المالك في البناء من جهة أخرى؟

للإجابة على هذه الإشكالية والإحاطة بجميع جوانبها تم الاعتماد على المنهج الوصفي والذي يظهر من خلال جمع كل المعلومات المتعلقة بالموضوع ووصفها، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال تحليل مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية ومناقشة مدى فعالية الشروط الإجراءات التي نصت عليها والخاصة برخصة البناء.

وعلى ضوء هذا ويهدف الإلمام بكل ما يمكن ان يفيد في تفصيل وتوضيح منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري تم تقسيم البحث إلى فصلين حيث خصص الفصل الأول لدراسة الأحكام العامة لرخصة البناء، من خلال التطرق إلى الإطار القانوني لها كمبحث أول وتبيان إجراءات منحها كمبحث ثاني، أما الفصل الثاني فعالجنا منازعات رخصة البناء، حيث تناول الاختصاص القاضي العادي في المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

الفصل الأول:

الأحكام العامة لرخصة البناء.

الفصل الأول: الأحكام العامة لرخصة البناء.

كرس المشرع الجزائري مبدأ الحرية العقارية التي هي جزء لا يتجزأ من المبدأ الدستوري المتعلق بضمان الملكية الخاصة بحيث يجد اختصاص المشرع أساسه القانوني الأول والأخير بتنظيم ممارسة الحريات العامة وضبطها ووضع نظامها القانوني وخاصة تقيدها بممارستها بإجراء الترخيص الإداري المسبق في أحكام الدستور باعتباره القانون الأساسي الذي ينظم عمل السلطات العامة وأصول ممارسة اختصاصاتها الدستورية ويضفي عليها الشرعية ويضمن في ذات الوقت الحقوق والحريات الجماعية والفردية⁽¹⁾ حيث وإن العمران الجزائري بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة من خلال منح الأشخاص حق الحرية العقارية والمطالبة بحقهم في الحصول على رخصة البناء وبالتالي فإن رخصة البناء⁽²⁾ هي الضمان الأساسي الاحترام قواعد العمران محافظة في الوقت نفسه على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار وتطرح أيضا ضرورة وضع مشاريع بناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران التي تراعي الشروط المخالفة القانونية والتقنية والبيئية التواجد هذا البناء بمكان إقامته⁽³⁾

وسنحاول من خلال هذا الفصل تحديد ماهية رخصة البناء وذلك في مبحثين، سنتناول في المبحث الأول النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ونتطرق في المبحث الثاني لإجراءات منح رخصة البناء.

¹ المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 26 رجب 1417، الموافق 7 ديسمبر 1996، المتضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية الصادرة في 1996/12/08، العدد 76، المعدل و المتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 442/20، المؤرخ في 2020/12/30 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 2020/12/20، العدد 82.

² جمال دوبي بونوة، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري، مجلة التعمير والبناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، المجلة 02، العدد 04، ديسمبر 2018، ص 74.

³ عزري الزين، قرارات الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2005، ص 9.

المبحث الأول: النظام القانوني لرخصة البناء.

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

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

وسنحاول من خلال هذا المبحث تحديد ماهية رخصة البناء وذلك في مطلبين، سنتناول في المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء، أما في المطلب الثاني سنتناول فيه مجال تطبيق رخصة البناء.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء.

المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير ولا في القوانين اللاحقة وإنما ترك مهمة التعريف للفقهاء وعليه سندرس تعريف رخصة البناء في الفرع الأول وفي الفرع الثاني عناصرها.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.

كما سبق الذكر أن القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير ومنذ صدورهما لأول مرة إلى غاية اليوم لم يعرف رخصة البناء بشكل واضح وصريح فالأمر رقم 67/75 المتعلق برخصة البناء⁽¹⁾ ورخصة تجزئة الأراضي البناء الملغى، والقانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة أراضي الملغى⁽²⁾ ليأتي في الأخير القانون رقم 29/90 المعدل والمنتم بموجب رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽³⁾ وكل النصوص التنفيذية له والمتمثلة في المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك⁽⁴⁾، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وبالتالي تعد رخصة البناء وسيلة إستحدثها المشرع الجزائري من أجل بسط رقابة الإدارة على المجال العمراني، وذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء سواء لأول مرة أو تغيير، أن يتحصل من الإدارة المتخصصة على رخصة تتيح ذلك. سنتناول تعريف رخصة البناء كالآتي:

أولاً: التعريف القضائي.

لقد عرف القضاء الفرنسي رخصة البناء في حكم صادر له عن محكمة جنابات تولوز بتاريخ 07 فيفري 1947 بأنها ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص

¹ الأمر رقم 67 /75 المؤرخ في 17/10/1975 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي لأجل البناء، الجريدة الرسمية، عدد 83 الملغى

² القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ 09/02/1982، عدد 6 ملغى.

³ القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادر بتاريخ 01/12/1990 المعدل والمنتم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 15/08/2004. عدد 51.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 91 / 176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991، جريدة رسمية الصادرة بتاريخ 27/10/1975، عدد 26 ملغى.

بعمل، أي السماح بالقيام بعمل وليس لها علاقة بحق الملكية، أي أنها لا تمنح حقا بالملكية وليس لها أي أثر فيهم يتعلق بملكية الأرض⁽¹⁾ من خلال هذا التعريف نجد أن القيام بالنشاط الفردي وممارسة الحرية يجب الحصول أو على ترخيص من سلطات مكلفة بذلك وهناك فرق بين الملكية ورخصة البناء بحيث لا يمكن أن تكون رخصة البناء وسيلة للملكية.

أما في القضاء المصري، فلقد عرف أيضا رخصة البناء من خلال الحكم الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 1980/01/08 عن محكمة القضاء الإداري بأنها صورة من صور نشاط الضبط الإداري وهو ممارسة السلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات⁽²⁾ من خلال التعريفين السابقين، نجد أن كلاهما يران رخصة البناء تدير من تدابير الضبط الإداري والذي يأخذ صفة الترخيص، ويقصد بالترخيص الإذن الصادر من الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين ولا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن.⁽³⁾

ثانيا: التعريف الفقهي.

إن التعاريف الفقهية لرخصة البناء متعددة ومختلفة نورد منها:

عرفت بأنها التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستم تحترم الضربات القانونية والتنظيمية في مجال العمران⁽⁴⁾ ولقد عرفت بأنها قرار إداري فردي ترخص من خلاله سلطة إدارية بأشغال أو بناء ويجب أن تحترم هذه الأشغال والبنائيات القواعد والارتفاقات المطبقة في مكان إقامتها وفي تعريف آخر لرخصة البناء نجد بأنها وثيقة إدارية تصدر

¹ بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012، ص 13.

² بوعقال فيصل، المرجع نفسه، ص 14

³ حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكر، 2013، ص 43.

⁴ دريم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الطبعة الأولى، سنة 2011، ص 62.

بموجب قرار، تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبتها الحق في إنجاز مشروعه بعدما أن تتأكد من عدم خرقه الأحكام المتعلقة بالتهنئة والتعبير المترجمة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك المخططات الخاصة والبيئة والمناطق المحمية. (1)

كما تعرف بأنها إجراء قانوني يرد على حق الملكية لفائدة المصلحة العامة (2) وجاء في تعريفه رخصة البناء بأنها الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص معنوي أو طبيعي، في إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران. (3)

وعرفت بأنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران وهناك من عرفها بأنها التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء الذي ستتم وتحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران وفي نفس الإطار عرفت بأنها عبارة عن " رخصة إدارية وجوبية تمنحها السلطة الإدارية المختصة إقليميا، وهي بمثابة تصريح من السلطة المذكورة آنفا والواقع بدائرة اختصاصها مشروع البناء المراد تشييده (4) ولقد أود هذا التعريف عبارة " وجوبية " أي أن رخصة البناء إلزامية فهي التزام قانوني يتوجب الحصول عليه في الحالات التي حددها القانون.

من خلال التعاريف السابقة لرخصة البناء تتضح لنا طبيعتها القانونية، فهي عبارة عن تصرف قانوني صادر من جهة إدارية، منحها القانون سلطة الإصدار طبقا لشروط واجراءات محددة، وتصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة ولا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتطلب من المعني وبسعي

¹ نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 34 .

² بن عزة صادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2001/2012، ص 71.

³ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 12.

⁴ عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء المهندس المعماري (المصمم، المشرف على التنفيذ) والمقاول، مذكرة ماجستير قسم القانون الجنائي، معهد الحقوق بابن عكنون، جامعة الجزائر، 2000/2001، ص 18.

منه وترتب رخصة البناء أثرا قانونيا يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة⁽¹⁾ وتعرف إجازة البناء أيضا وثيقة خاصة تثبت موافقة الجهات المختصة على إقامة مبني على قطعة أرض معينة حسب المواصفات العامة للبناء في المنطقة.⁽²⁾

وتعرف أيضا على أنها ترخيص مسبق من رئيس البلدية التي سوف تجري فيها أشغال البناء وذلك بعد قيام المعني بالأمر بتقديم ملف يتضمن كافة الوثائق التي تثبت احترام قواعد تنظيم عمران المدن والبناء⁽³⁾ تعرف بأنها قرار إداري فردي يصدر عن السلطة الإدارية المختصة، تمنح بمقتضاه الحق بإقامة بناء جديد مهما كان إستعماله أو تعديل بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد التعمير.⁽⁴⁾

الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء.

بعدها تم تحديد وتوضيح تعريف لرخصة البناء من الناحية الفضاوية والفقهية وتأسيسا على ما سبق ذكره، يمكن القول بأن الطبيعة القانونية لرخصة البناء هي أنها قرار إداري ويعرف القرار الإداري بأنه: " عمل قانوني انفرادي بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديله أو إلغاء وضع قانوني قائم"⁽⁵⁾ أو بالتالي طبيعتها القانونية سواء وجودا وعدمها مع وجود القرار الإداري وتضح لنا عناصرها التي سنتناولها في هذا الفرع.

¹ عمار بوضياف، منازل التعمير في القانون الجزائري- رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، المغرب، العدد 03، 2013، ص 3.

² كرم عبد الواحد، معجم المصطلحات القانونية عربي- فرنسي- إنجليزي، مكتبة النهضة العربية، الطبعة الأولى، بيروت، 1987، ص 14.

³ فاضل الخمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار الهومة، الجزائر، 2006، ص 105.

⁴ قاسي نجا، تسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس 2014/2015، ص 133.

⁵ عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 22.

أولاً: صدور رخصة البناء من سلطة إدارية مختصة

تعد رخصة البناء قرار إداريا يصدر من جهات مختلفة إدارية محددة قانونا بصور انفرادية وعليه يعرف القرار بأنه عمل قانوني يصدر عن الإدارة بما لها من سلطة عامة فيحدث مركز قانونيا جديدا أو يؤثر في مركز قانوني سابق⁽¹⁾.

وبعد قرار رخصة البناء من قرارات العمران الفردية وهو كل عمل قانوني يمس مراكز قانونية ذاتية فردية وليست عامة، فيقرر حقا لفرد معين بذاته أو الأفراد معينين بذواتهم.⁽²⁾

فلا بد للإدارة أن تحترم الشرط الشكلي عند إصدارها لرخصة البناء والا تعرضت هذه الرخصة للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص.⁽³⁾ وبما أنها تعتبر قرار إداري فهي محددة في القانون الجزائري كما القرارات الإدارية إذ أنها أولا تصرف قانوني : صادر بقصد ترتيب آثار قانوني، بحيث تكون ذات طابع تنفيذي أي من شأنها أن ترتب أثر حيث تنتج عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات وثانيا صادرة عن مرفق عام إذ أن مصدر القرارات الإدارية هو بصورة عامة مرافق عامة سواء كانت أجهزة وهياكل السلطة أو المؤسسات العامة أي الأجهزة والتنظيمات القائمة في إطار السلطة التنفيذية وهو الحال بالنسبة لرخصة البناء، إذ تصدر عن سلطة إدارية سواء كانت مركزية أو لا مركزية.⁽⁴⁾

¹ أحمد ياسين عكاشة، موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة، جزء 1، دار الكتب المصرية، مصر، 2001، ص 21.

² محمد فود عبد الباسط، القرار الإداري في التعريف والمقومات النفاذ والانقضاء، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005، ص 77.

³ بوعقال فيصل، مرجع سابق، ص 24

⁴ بلرباط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة واقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، السنة الجامعية 2012/2013، ص 46

ثانيا: أن يكون القرار قبليا.

حيث أن محل قرار منح رخصة البناء يكون قبل الشروع في أشغال البناء سواء كانت لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، بمعنى أنها إجراء ضروري يسلم لتشييد أي بناء⁽¹⁾، وهي تجسيد الرقابة الوقائية باعتبارها تقنية للرقابة المسبقة على إستخدامات الأرض⁽²⁾ تفرض الرخصة قبلا، حتى لا يفسح المجال لإقامة مباني دون رخص ورضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك قصد تسوية وضعيتهم، إذ أن احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته⁽³⁾ كما أنه على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء، محترما للشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران، لأن العبرة ليس بالحصول على الرخصة وإنما بمدى مراعاتها أو احترامها للقواعد أو الشروط الفنية والتنظيمية التي تتضمنها قوانين التعمير والبناء وإذا تم البناء بدون رخصة البناء يكون صاحب البناء قد ارتكب جنحة ويعتبر بناءه مخالفا لقوانين، المعمول بها وللإدارة المختصة الحق في اتخاذ الإجراءات اللازمة لوضع حد لمثل هذه المخالفات، هذا ما أكدته مجلس الدولة في القرار المؤرخ في 2000/02/14 والذي جاء فيه "....إلا وجب هدم البنايات المنجزة خرقا لأحكام القانون... (4)

ونخل هذا القرار في الدور الرقابي المنوط برخصة البناء من أجل الحفاظ على سلامة النسيج العمراني وتنظيم النشاط العمراني والحد من التجاوزات التي ترتكب وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري

¹ إقولي أولد صالح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرة ووسائل قانونية)، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 136.
² بن مشرن خير الدين، مميزات رخصة البناء وأسس استصدار ما في القانون الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 215.
³ عزري الزين، اجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 03، فيفري 2008، ص 12.
⁴ قرار مجلس الدولة رقم 191085 المؤرخ في 2000/02/14، غير منشور.

من خلال القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 04/05 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 52 منه حيث يشترط رخصة البناء كإجراء مسبق لتشييد البنايات الجديدة وتمديد البنايات الموجودة و لتغيير بناء قائم.

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

جاء في نص المادة 41 من قانون 19/15 على أنه: "يشترط 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 طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم 29/90".⁽¹⁾

وفي المادة 52 الفقرة 02 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير من القانون الجزائري تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البنايات الموجودة والتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح.

الفرع الثالث: أهمية رخصة البناء.

تكمن أهمية رخصة البناء كرخصة من الرخص وكآلية رقابية ووقائية وتلعب دورا فعالا ومهما في تنظيم مجال العمران في مختلف مراحل لتفادي المخالفات التي تقع في مجال العمران، وتهدف رخصة البناء إلى إيجاد التوازن بين مصلحة المستفيد من الرخصة بتلبية حاجته في مجال السكن أو التجارة أو الصناعة من جهة وبين المصلحة العامة بضرورة احترام قواعد العمران وحماية البيئة ومقتضياتها من جهة أخرى.⁽²⁾

¹ عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2015/2016، ص 50.

² أمالي يعيش تمام، التدابير الجنية المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد الثاني عشر، الجزائر، سبتمبر 2016، ص 185.

رخصة البناء تمكن طالبها من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعبير، وكذا إقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي⁽¹⁾ ومن خلال هذا الفرع سنتطرق لأهمية رخصة البناء.

أولاً: أهمية رخصة البناء قبل إنجاز أشغال البناء

وتعتبر أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة التهيئة والتعمير بما في ذلك كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي فلا يمكن القيام بأي عملية بناء إلا في إطار احترام هذه المخططات.⁽²⁾

ولرخصة البناء دور وقائي وغايي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن والصحة والسلامة الأشخاص وممتلكاتهم، فليست رخصة البناء إجراء بيروقراطية أو إجراء روتا، بل له جملة من المقاصد العامة وتساهم رخصة البناء من جهة أخرى في المحافظة على البيئة والنسيج العمراني بشكل عام كما نصت المادة 44 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى التي جاء نصها كالتالي: " لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة تحل محل ذلك " كما تنص المادة 52 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على ما يلي: " لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي.

¹ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية: تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة حاج لخضر، باتنة، 2011/2012، ص 85.

² المادة 16 من القانون رقم 29/90 المعنى والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحذ التوجيهات الأساسية التهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابق لوثيقة تحل محل ذلك. (1)

ثانيا: أهمية رخصة البناء بعد إنجاز أشغال البناء.

فهي تعد وسيلة تسمح بالمراقبة وتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة منذ بداية باعه بغرض تفادي انحرافه عن مسار، المرسوم مسبقا والوقوع في فخ مخالفة قواع رخصة البناء وبالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي، فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية (2)

كما أن رخصة البناء تكون معبرة على أن طالبها قد اختار نمطا معيناً من البناء توافر فيه المواصفات التقنية والهندسية والقانونية، وتقاسم فيه رغباته في إشباع حاجاته في البناء مع ما يتطلبه القانون في مادة البناء وال عمران والذي أساسه منحت الرخصة وبالتالي على هذا الأخير أن يتمسك برخصة البناء والمخططات التقنية المرافقة لها والتي جابت كصورة معبرة عن أفكاره ورغباته وترتب على هذا التمسك و الإحترام لرخصة البناء والمخططات المرافقة لها أن تكون نهاية الأشغال وافتتاحها عبارة عن بداية التي تعد في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال وتناسق الحي والنسيج العمراني للمدينة ككل (3)

¹ أنظر المادة 52 / 2 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015 المتضمن كفاءات تحضير قانون التعمير وتسليمها، جريدة رسمية، صادرة في 22 ربيع الثاني الموافق ل 12 فبراير 2015، عدد 7.

² عبد الله العويجي، الرقابة العمرانية القبلية وخير ما في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 03، سبتمبر 2013، ص 263

³ عبد الله العويجي، المرجع نفسه، ص 263.

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء.

يكمن معنى نطاق تطبيق رخصة البناء المجال الذي تنصب عليه هذه الرخصة والمتمثل في أعمال البناء المخافة التي يقوم بها طالب الرخصة من جهة ومكان إقامتها وتشبيها من جهة أخرى ويمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين الأول موضوعي تحدد من خلال الأعمال البنائية محل الترخيص والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه.⁽¹⁾

الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء.

حدد المشرع الجزائري في نص المادة 52 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب قانون 05/04 المتعلق بالتهنئة والتعمير التي تنص على ما يلي: " تشترط رخصة البناء من أجل تتي البناءات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البناءات الموجودة والتغير البناءات التي تمس الحيطان الضخمة منها أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية والإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج." ⁽²⁾

نجد أن أعمال البناء المعنية برخصة البناء تتمثل في:

✍ كل تثب لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.

✍ كل تعدي لبنايات موجودة.

✍ كل تغيير بناء للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على المساحات العمومية.

✍ كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج.

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 14.

² المادة 52 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب قانون 05/04 المتعلق بالتهنئة والتعمير.

أولاً: إنشاء المباني الجديدة.

والإنشاء هو الأحداث، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للنزاع ثم البدء في إقامتها لأول مرة. (1)

ولقد جاء تعريف البناء على أنه: " مجموعة من المواد أيا كان نوعها جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا، شيدته يد انسان لتصل بالأرض اتصال قرار ويستوي أن يكون البناء معدا لسكن الإنسان أو الإبداع أشياء، فالحائط المقام بين حدين بناء، العمود التذكاري وما إليها من تماثيل مبنية بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما يشد في باطن الأرض بناء (2) وتبين لنا مفهوم من خلال التعريف، المبنى الذي أراده المشرع العمراني، فيجب أن يكون من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون بناء مسفر ثابت بالأرض.

1- المواد المستعملة للبناء.

يشترط التمييز البناء المقصود هنا من غيره من الأشكال، أن يشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الإسمنت المسلح أو كل هذا معا، إن هذه المواد قبل إقامة البناء بها ماهي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيت بمواد البناء المتماسكة فاندجحت في الأرض وأصبحت ثابتة مستفزة فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت.

2- تدخل الإنسان في الأشياء.

يشترط أن يكون هذا البناء قد تم تدشينه بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع، أي أن يكون للإنسان دورا فعال في تشيده حتى وإن استعان بوسائل وأدوات تكنولوجية حديثة، وعلى هذا لا يعد البناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط أو لجدار متماسك والرمال والكتبان وان اتصل بالأرض

¹ بوعقال فيصل، مرجع سابق، ص 28.

² عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 7.

اتصال قرار طالما أنه ليس من صنع الإنسان كالحيطان والجدران التي أدت العوامل الجوية أو الجيولوجية إلى تكوينها.⁽¹⁾

3- ثبات البناء واستقراره.

يشترط في المبنى أن يكون ثابتا ومستقرا في الأرض، بحيث لا يمكن عزله أو نقله دون إلحاق خسارة به، ومنه فلا يعتبر بناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه، وإنما ثبات و وقار وعدم تماسك هذا السور ومتى توافرت هذه العناصر كان هو المبنى الذي قصده المشرع فلا يتأثر بعد ذلك لا بنوعه وبالغرض منه وبكونه كاملا أو ناقصا.⁽²⁾

ثانيا: تغير بناء قائم.

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 وحدها كالاتي:

❖ تمديد البنايات الموجودة.

❖ تغير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه.

❖ تغير الواجهات المفضية على الساحة العمومية.

❖ التدعيم.

1- تمديد البنايات الموجودة.

جاء في المادة 52 المذكورة أعلاه تعبير المشرع الجزائري " تمديد البنايات " ولعل ما يوحي لنا بأن المعنى ينصرف إلى تمديد البنايات أفقيا أي توسيعها هو إشارته إلى عمل آخر وهو تغير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك تعليتها وهذا ما يدعوننا إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة

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

² عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 8.

دون غيرها، ويقصد بتوسعة المباني زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجما، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حجتين صغيرتين لجعلها حجرة كبيرة، أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة.⁽¹⁾

2- تعديل البناء.

يقصد بتعديل البناء تغيير معالم المبنى القائم وليس إقامتها في المبنى الجديد المنشأ لأول مرة تلك التي تدخل ضمن مخالفة الرسوم الإنشائية⁽²⁾، ولقد حدد المشرع الجزائري في المادة 52 المقصود بالتغيير اذ يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية المبنى والتي تفضي إلى ساحات عمومية فكأن المشرع الجزائري قد اعتبر التمديد هو تغيير للبناء داخلا، وأن التغيير الخارجي قصر، على ما يسمى الحيطان الضخمة والواجهة⁽³⁾

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها قد حذا حذو المشرع الفرنسي فيما يتعلق بتغيير استعمال أو وجهة البناء والزامية الحصول على رخصة البناء من خلال المادة 41 ومنه والتي تنص على الا يشترط كل تشيد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس و المواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للكلية حيازة رخصة البناء الأمر الذي لم يتطرق له قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.⁽⁴⁾

3- تدعيم المباني والنسيج.

تدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل، ولذلك أستلزم القانون الحصول على رخصة البناء قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو بحاجتها الرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات

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

² بوعقال فيصل، مرجع سابق، ص 33.

³ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع نفسه، ص 18.

⁴ المادة 52 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

الضبط⁽¹⁾ ولقد حصر المشرع الجزائري في المادة 52 المذكورة آنفا عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب، دون شكل آخر، وقد يكون هذا الأخير ليس بفرض التعليم وإنما بهدف تسييج المبني وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبني أو تسيجه.⁽²⁾

الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء.

هو الأماكن التي يشترط فيها المشرع إلزامية الحصول على رخصة البناء قبل المباشرة في أشغال البناء، وذلك وفقا لما يقتضيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي الذي يتم من خلاله تنظيم حقوق استخدام الأراضي والبناء، وعليه يمكن تحديد النطاق المكاني لرخصة البناء.

أولا: النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون رقم 29/90.

سنتناول النطاق المكاني لرخصة البناء من خلال القوانين الآتية:

1- النطاق المكاني لرخصة البناء في الأمر رقم 67/75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى.

لم يحدد المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 67/75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء الملغى النطاق المكاني لرخصة البناء، إلا أنه وبالرجوع إلى مادة 02 منه نجد أنها لا تشترط رخصة البناء فيم يخص البلديات التي يقل سكانها عن 2000 ساكن، فرخصة البناء إلزامية للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 ساكن نجد أن المشرع قد اعتمد على معيار الكثافة السكانية لتحديد النطاق المكاني لرخصة البناء، لكن جعل رخصة البناء إلزامية بالنسبة لبعض الفئات⁽³⁾ والمتمثلة في:

¹ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 9.

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

³ المادة 04 من الأمر رقم 67/75 .

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

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

- لقد حدد المشرع من خلال القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة (1) الأراضي الملغى الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وهي:
- ❖ المساحات الحضرية ومناطق التوسع في مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي تفوق عدد سكانها 2500 نسمة، وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسع.
 - ❖ المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.
 - ❖ المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيأة.
 - ❖ المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية.
 - ❖ ومن خلال المادة 05 من ذات القانون، حدد المشرع عمليات البناء التي تستلزم الحصول على رخصة البناء مهما كان موقعها، والتي تتعلق بـ:
 - ❖ المنشآت الصناعية، النقل المدني والبري والجوي والبحري، المنشآت المدنية للمواصلات والرصد الجوي والبث الإذاعي والتلفزيوني.

¹ المادة 03 من القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى.

- ❖ إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأملاك الجوية لإنتاج المحروقات السائلة أو الغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها
- ❖ إنتاج المياه ومعالجتها وتصفية المياه المستعملة وتصرفها، معالجة النفايات الصناعية وتصرفها، 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 العشر تضمنت هادي المادة أعمال البناء التي لها أهمية بالغة في المجال البيئي والاقتصادي وخصها المشرع بإلزامية الحصول على رخصة البناء، لما لها أبعاد مهمة وتأثير أهم في حياة الأفراد.

ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء بعد صدور القانون رقم 29/90.

أ: النطاق المكاني لرخصة البناء في نطاق قانون رقم 29/90.

- بالرجوع إلى القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا نجد تحديا لنطاق المكاني لرخصة البناء، إلا أنه وبموجب المادة 04 منه نجد أن المشرع حدد القطع الأرضية القابلة للبناء والمتمثلة في:
- ❖ القطع الأرضية التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.
- ❖ التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض 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 معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية من الملاحظ أن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق تطبيق رخصة البناء، ويعتبر ذلك قفزة نوعية للمشرع العمراني حينما جعل رخصة البناء إلزامية في جميع المناطق وذلك كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي الرخصة البناء. (1)

ب- النطاق المكاني لرخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

ان المشرع الجزائري قد توسع في إلزامية الحصول على رخصة البناء في جميع المناطق قبل القيام بأية اشغال الا ما استثناه، فلا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، وكذلك ما استثناه المشرع في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 (2) كالهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع استراتيجي من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات. (3)

¹ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 9.

² المادة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ خليف حسينة، أحكام رخصة المنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2016/2017، ص13.

المبحث الثاني: إجراءات منح رخصة البناء.

إجراءات منح رخصة البناء يحقق المشرع الجزائري قواعد وتنظيمات كفيلة لضمان التوازن بين مصالح الأفراد الخاصة وبين المصلحة العامة والمحافظة على المظهر الجمالي وتنظيم التهيئة العمرانية ودخل الإدارة لتحقيق ذلك من خلال فرض مجموعة من الرخص والشهادات العمرانية أهمها رخصة البناء وبالتالي فقبل الحصول على رخصة البناء لابد من توافر مجموعة من الشروط منها ما هو متعلق بطالباها ومنها ما هو متعلق بطالباها ومنها ما هي متصل بال عقار محل البناء المراد انجاز، كما يجب إتباع إجراءات معينة ، تبدأ بإيداع ملف لدى الجهة الإدارية المختصة وتنتهي بتسليم القرار المتضمن رخصة البناء وبناء على ذلك سنحاول الكشف عن دور رخصة البناء في تنظيم التهيئة العمرانية من خلال الإجراءات والشروط الخاصة بطلبها في المطلب الأول أما المطلب الثاني سنتناول فيه تسرية البناء الغير المشروع.

المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة البناء.

تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه: " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه.⁽¹⁾ يجب أن يقدم صاحب الطلب، لدعم طلبه -إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990. - أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975. - أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية. - أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

¹ المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15.

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

وفي هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام

الفرع الأول: الشروط الشخصية والموضوعية برخصة البناء.

إن إجراءات منح الرخصة تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء وهو إجراء ضروري لمنح رخصة البناء، ولقد حدد القانون رقم 29/90 وكذا المرسوم التنفيذي 19/15 المذكورين أعلاه وقانون التوجيه العقاري رقم 25/90 الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء وأيضا الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء.

ومنه سنتطرق إلى الشروط الواجب توافرها في طالب رخصة البناء في الفرع الأول ثم نتطرق عن كيفية تشكيل الملف المتعلق برخصة البناء من حيث الوثائق الواجب توافرها.

أولا: الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء.

حدد المشرع الجزائري شروط معينة لطلب رخصة البناء لكي يقبل طلبه شكلا، وقد وضع القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير مبدأ مهم في المادة 50 حيث نصت هذه المادة على أن المشرع جعل حق البناء مرتبط بملكية الأرض غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها قاصرة على المالك فقط، وإنما فوض في الفقرة الثانية من المادة 52 من نفس القانون التنظيم مهمة تحدي الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء حيث جاء فيها ما يلي: "تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم" المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر وهو المنظم والذي حدد الأشخاص الآخرين وأعطاهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية.⁽¹⁾

¹ حوحو رمزي، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الرابع، 2009، ص 219

إذ نصت الفقرة الأولى من المادة 42 منه على أنه يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطع الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق بهذا المرسوم والتوقيع عليه⁽¹⁾

1- المالك والحائز:

من خلال نصوص المواد المذكورة أعلاه يتضح لنا أن المشرع الجزائري لم يجعل طلب رخصة البناء مقتصر فقط على المالك بل وسع في صفة طالب رخصة البناء، وهي خطوة القضاء على أحد المبررات الدافعة على الإقدام على البناء الفوضوي.

أ- المالك:

المالك هو الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية مسجل ومشهر دي محافظة الشهر العقاري ومنه تم تكريس حقه في البناء بموجب المادة 50 من القانون رقم 29/90 وذلك بإرفاق ملف رخصة البناء بنسخة مم عك الملكية المحرر في الشكل الرسمي المشهر طبقا لنص المواد 324، 324 مكرر 1 و793 من القانون المدني الجزائري.⁽²⁾

المادة 324 عرفت العقد الرسمي وفي نص المادة 324 مكرر 1 على تحرير العقد في الشكل الرسمي وفيما يتعلق بإجراء الشهر الناقل للملكية نصت عليه المادة 793 والذي يفهم منها أن العقد هو طريقة من طرق اكتساب الملكية حيث أكد المشرع في هذه المادة على أنها مجرد العقل في إطار المعاملات العقارية لا ينقل الملكية سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير.

¹ المادة 34 في أمن مرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر حيث جاء فيها ما يلي: "ينبغي أن يتم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية."

² أنظر المواد 324، 324 مكرر او 793 من الأمر رقم 75 / 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هجري 58 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المالي ، جريدة رسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر، سنة 1975 المعدل والمتمم.

ب- الحائز:

نصت المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري أنه: "يجوز كل من يجوز حق يفترض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين العكس وليس له سند الملكية الشخص آخر ويقع في أرض غير ممسوحة ويمارس عليه عمل مشروع لمدة سنة مستمرة غير متقطعة هادئة وواضحة يمكنه الحصول على هذه الشهادة وبالتالي له الحق في طلب رخصة البناء ومع نهاية التسعينات والتطور الذي شهدته البلاد في المجال العمراني، والتزايد الكبير لعدد سكان، وقلة الأراضي التي يحمل أصحابها سندات الملكية، وكثرة العقود الحرية أدت بالمشروع إلى إضافة هذا الإستثناء واعتبر، أمر جوازي لكن صاحب هذه الشهادة ليست له نفس الحقوق التي يمارسها المالك على العقار، فالحائز له الحق في استغلال واستعمال العقار لكن لا يمكنه أن يتصرف فيه، كما تعتبر أيضا شهادة الحياة شخصية، واسمية أي تخص صاحبها فقط، ففرضا أن صاحبها توفي فالخلف العام تمنح له مدة سنة لاستخراج شهادة حياة جديدة وإذا مرت سنة لم يقدم الطلب فيسقط حقه، والشيء الذي يميزها أن الشخص المتحصل عليها يمكنه استبدالها بسند ملكية إذا مرت مدة 10 سنوات من تاريخ تسليمها له ولم ينازعه فيها أي شخص.

2- الوكيل والمستأجر المرخص له قانونا.

سنتحدث في هذا العنصر عن الوكيل، ثم نتطرق إلى المستأجر المرخص له قانونا.

أ- الوكيل:

الوكيل، هو الشخص الذي يفرضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه⁽¹⁾ ومنه يجوز له طلب رخصة البناء وحسب المادة 571 من القانون المدني الجزائري فإن الوكالة أو الإنابة هي عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل، وباسمه وتعتبر الوكالة تبرعية واستثناءا تكون بمقابل، أي بأجر.

¹ إقلولي أولد رابح صافية، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 11.

ويرى جانب آخر أنه بالإمكان أن يركل المالك شخصا غير، ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا معيناً للوكالة، فطالما أن النص عام، يجوز أن تكون وكالة عامة أم خاصة.

ب- المستأجر المرخص له قانونا.

يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا الأخير عبارة عن قطعة أرضية أو بناية أن يطالب رخصة البناء وذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك الأصلي للأرض، وأن تكون الموافقة بشكل مكتوب ورسمي، على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر وحسابه. (1)

وهذا ما أكدته الفقرة الأولى من المادة 492 من القانون المدني الجزائري، والتي نصت على أنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر "

ثالثا: الهيئة أو المصلحة الإدارية المخصص لها قطعة الأرض أو البناية وصاحب عقد الامتياز.

سنتحدث في هذا العنصر عن الهيئة الإدارية المتحصلة على قرار التخصيص، ثم نتحدث من صاحب عقد الامتياز

1/ الهيئة أو المصلحة الإدارية المخصص لها قطعة الأرض أو البناية:

إن الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها طلب رخصة البناء كمديريات المصالح الخارجية للوزارات والمؤسسات العمومية وهذا ما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكورة أعلاه ومن أجل ذلك يجب تقديم نسخة من العقد الإداري المتعلق بتخصيص قطعة الأرض أو البناية (2)

والتخصيص هو عبارة عن عملية تقتضيها مصلحة المرفق العام، وتتمثل في أن تضع مصلحة عامة منقولة أو عقار تحت تصرف مصلحة عامة أخرى لتمكينها من أداء مهامها النظامية، وهو

¹ حوحو رمزي، المرجع السابق، ص 220

² حوحو رمزي، المرجع نفسه، ص 221

من التصرفات الواردة على الأموال الخاصة غير الناقلة للملكية، كما يمكن أن يكون التخصيص داخليا كأن تخصص جماعة عمومية شيئا لفائدة مصلحة تابعة لها وق يكون تخصيصا خارجيا حينما تخصص جماعة عمومية شيئا لجماعة عمومية أخرى أو لفائدة مصلحة عمومية لأتبعها ومنه التخصيص الذي تنص عليه المادة 42 السالفة الذكر هو أحد طرق تسير الأملاك الوطنية الخاصة حيث عرفته الفقرة الأولى من المادة 82 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بأنه " يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام النظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لإحدهما وقصد تمكينها من المهمة المسندة إليها⁽¹⁾ وعليه إن قرار التخصيص هو ذلك القرار الذي تصدر، إدارة أملاك الدولة تخصص بموجبه عقار لفائدة جهة إدارية بغرض الاستعمال وإضافة لذلك تمنح رخصة البناء أيضا لبعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع الأراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية بعد تقديمهم لطلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود⁽²⁾

2/ صاحب عقد الامتياز:

يعرف عن الامتياز بأنه: " الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع استثماري.

¹ عفيف بھية، الحماية الإدارية للأملك العقارية التابعة للأملك الوطنية العمومية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 90.

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 28.

كما يعرف الامتياز بأنه: " نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين ، قصد تحقيق مشروع اقتصادي (سلع وخدمات) لقاء دفع أجرة امتياز ، وعليه فإن عقد الامتياز يخول مستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء، كما نصت المادة 11 من الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، حيث جاء فيها ما يلي : " يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء ويتعلق الأمر بالأراضي التي تمتاز الدولة عن تسييرها للخواص من أجل إقامة مشاريع استثمارية فوقها و القيام بأشغال تتعلق بالمشروع المراد إقامته ومنه إن عقد الامتياز لم يتطرق إليه قانون التهيئة والتعمير و المرسوم التنفيذي رقم 91/176 الملغى، والمرسوم التنفيذي رقم 15/19 وإنما نصت عليه المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93/18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 المعدلة بموجب المادة 51 من القانون رقم 97/02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998⁽¹⁾ ، والمادة 54 من القانون رقم 05/16 المتضمن قانون المالية لسنة 2006⁽²⁾.

¹ تنص المادة 51 من القانون رقم 97/02 المؤرخ في 02 رمضان عام 1418 ، الموافق 31 ديسمبر سنة 1997 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 جرة رسمية عند 89 ، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 1997، على ما يلي: يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني ولك لهيئات عمومية ، أو المعترفة بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص وبصفة استثنائية، يمكن أن يتم التنازل أو المنح بامتياز للأراضي المذكورة أعلاه بالتراضي فئة الاستثمارات السكنية من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين، للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المعمول به

² تنص المادة 54 من القانون رقم 05/16 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1426 هجري، الموافق 31 ديسمبر سنة 2005 م، المتضمن قانون المالية لسنة 2006 م، جريدة رسمية عدد 85 المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2005م على ما يلي: "الاحتياجات المشاريع الاستثمارية، ومع مراعاة أدوات التعمير المعلمة، يمكن منح الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز، والحائكة الشركات والمؤسسات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، تحد المدة الدنيا للامتياز بعشرين (20) سنة قابلة للتجديد.

يمنح الامتياز المنصوص عليه في الفقر الحماية المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء طبقاً للتشريع المعمول به

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية المتعلقة بطلب رخصة البناء إن رخصة البناء.

تمر بعدة إجراءات والتي تبدأ بتقديم طلب رخصة البناء إلى الجهة الإدارية المختصة وهو إجراء ضروري لمنح رخصة البناء حدد المشرع الجزائري في المادة 61 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، والمادة 45⁽¹⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر الهيئة الإدارية المختصة بتسليم طلب رخصة البناء والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض ، حيث قضت المادة 61 بما يلي: " يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي: " فالغرض المرجو من إنجاز مشروع بناء سواء كان تابعا لقطاع العام أو القطاع الخاص، فإنه يجب أن يوجه ملف طلب رخصة البناء إلى المصلحة التقنية لإدارة البلدية، وبالتحديد إلى مكتب التعمير الذي توجد فيه قطعة الأرض المعنية بالبناء عليها. والذي عن طريقه تتبع مسار إجراءات منح قرار رخصة البناء.

أولا: وثائق إدارية متعلقة بصفة طالب رخصة البناء.

نصت المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على هذه الوثائق وهي طلب رخصة البناء موقع عليه من ذوي الصفة نسخة من الوثيقة المثبتة لصفة طالب الرخصة وهي إما أن تكون: عقد الملكية، شهادة حيازة، عقد الامتياز، توكيل، قرار التخصيص، ترخيص ويحتوي أيضا على: (2)
1- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المرجحة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

¹ تنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر على ما يلي: " يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى أي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض ويسجل تاريخ إيداع الطلب يوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي.

² المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤمنات الخطيرة وغير الصحية والمزرعة المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل ملفات على النحو المنصوص عليه يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يزنق نموذج منه بالملحق بهذا المرسوم"

ثانيا: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:

ويتضمن ما يلي:

- 1- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- 2- مخطط الكتلة على سلم $1/200$ بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م^2 ، أو على سلم $1/500$ بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م^2 وتعدى 500م^2 ، وعلى سلم $2/1000$ بالنسبة لقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م^2 ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية: (1)

- ❖ حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- ❖ منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- ❖ نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
- ❖ ارتفاع النقبات الموجودة والمبرجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.
- ❖ المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل وسم شبكة الطرق والقنوات المبرجة على المساحة الأرضية

¹ ديب فاطمة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 261.

3- التصاميم المختلفة المعدة على السلم $1/50$ بالية البناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م^2 وعلى سلم $1/200$ بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م^2 و 600م^2 وعلى سلم $1/200$ بالنسبة لباقي البناءات، للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب. (1)

4- مذكرة تتضمن الكثيف الوصفي والتقديري للأشغال وجمال إنجاز ذلك 5 الوثائق مكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بخصص عن الاقتضاء.

الفرع الثالث: الجهات المختصة بتسليم رخصة البناء وأنواع القرارات الصادرة فيها.

أولاً: الجهات المختصة بتسليم رخصة البناء.

تعتبر رخصة البناء رخصة إدارية تمنح عن طريق قرار إداري إما من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة.

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء في المشاريع الخاصة بالبلدية والأفراد والتي لا تصنف ضمن خانة المشاريع الكبرى (2)

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم. (3)

وفي هذه الحالة، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح

¹ ديب فاطمة، مرجع سابق، ص 261

² عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 342

³ المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

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

2- منح رخصة البناء من اختصاص الوالي المنتدب أو الوالي.

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المنتدب أو الوالي، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب، مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران للولاية أو المقاطعة الإدارية، قصد إبداء رأي مطابق، وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.⁽¹⁾

ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية أو الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية.

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله والشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي يرأسه المدير المنتدب المكلف بالتعمير أو ممثله، في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الملف.

يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

المشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

¹ المادة 49 مرسوم تنفيذي رقم 342/20 مؤرخ في 6 ربيع الثاني عام 1442 الموافق 22 نوفمبر سنة 2020، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 2020، عدد 07.

- للـ مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها مائتي (200) وحدة سكنية.
 - للـ الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب ممثلات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية.
 - للـ المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية.
 - للـ مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.
- وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية الذي تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 من هذا المرسوم.
- وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، يكون من اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:
- للـ مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
 - للـ مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها مائتي (200) وحدة سكنية وأقل من ستمائة (600) وحدة سكنية.
 - للـ مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.
- وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 مكرر من هذا المرسوم.

3- تسليم رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالعمران.

- تم التفصيل في اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخص البناء من خلال المادة 49 مرسوم تنفيذي رقم 342/20 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها كالتالي: ⁽¹⁾
- للـ مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.

¹ المادة 49 مرسوم تنفيذي رقم 342/20.

للمنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين (2) أو أكثر. ويكون تسليم باقي رخص البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي" (1)

ثانيا: صدور القرار المتعلق برخصة البناء.

تقوم الجهة المختصة بإصدار قرار متعلق برخصة البناء إما بالقبول أو الرفض أو تأجيل البت في الطلب وذلك بعد إنهاء إجراءات التحقيق نبينها فيما يلي:

1- قرار الموافقة بمنح رخصة البناء.

بين المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير. (2)

ويبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومن قبل المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة ما إذا كان المختص بتسليم الرخصة هو الوالي، ومن طرف المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة إذا كان منح الرخصة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران، وبعدها توضع نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، وكذلك تحفظ نسخة أخرى مؤشر عليها في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار. (3)

¹ المادة 49 مرسوم تنفيذي رقم 342/20.

² إقلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 150.

³ المادة 55 من المرسوم 19/15.

وكما أن المادة 56 من المرسوم 19/15 فقد حددت مدة النشر بمقر المجلس الشعبي البلدي بمدة سنة وشهر، وذلك حتى يتمكن أي شخص من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي. (1)

كما نصت المادة 65/02 من قانون رقم 29/90 التي جاء فيها: "تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي... ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي". (2)

وعليه، فإن تسليم رخصة البناء مقابل شروط لها علاقة بتحديد مقاييس البناء شكلاً ومضموناً وتحديد الارتفاع واستعمال البناء... إلخ، ويشترط في صاحب البناء أن يعلق لافتة بورشة البناء يدون فوقها بعض المعلومات الرئيسية بخط واضح لتسهيل عملية المراقبة والمتابعة المعمارية للبناء وأهمها اسم ولقب صاحب المشروع، عدد الطوابق، رقم رخصة البناء. (3)

وأما في حالة سكون الإدارة يعتبر قبول ضمني لرخصة البناء وينتج عن ذلك نفس الآثار التي ينتجها القبول الصريح، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذه المقتضيات يعد خطأً في تطبيق القانون. (4)

وهناك من يعتبر هذا السكوت قراراً ضمناً برفض الرخصة استناداً لنص المادة 63 من قانون 29/90 التي تنص على أنه: "يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير مقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً أو برفض القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له"، حيث يعتبر هذا الرد رفضاً ضمناً لطلب. (5)

¹ المادة 56 المرسوم رقم 19/15.

² المادة 65 من القانون رقم 29/90

³ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 171، ص 172.

⁴ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 192، ص 163.

⁵ المادة 63 من القانون رقم 29/90.

وعليه، نستنتج من هذا القرار أن سكوت الإدارة تجاه مسألة البت في طلب تسليم رخصة البناء يفسر على أنه قرار ضمني برفض منح رخصة البناء قد يكون محل منازعة قضائية ولا يعد قبولاً ضمنياً من الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء.

فالقانون لا يعرف منح الرخص الضمنية، لأن الإدارة دورها الرئيسي من خلال استراتيجيتها بمنح رخصة البناء تفرض تطبيق تشريع التهيئة والتعمير على عملية البناء، وتقييد حق البناء بأحكام القانون التقليل من البناءات الفوضوية.⁽¹⁾

2- قرار رفض منح رخصة البناء.

تتحقق هذه الصورة في حالة مخالفة طالب رخصة البناء للأحكام المتعلقة بالتعمير، وغيرها من القوانين التي لها علاقة بمجال العمران والبناء، مثلاً أن الطلب يفتقد لأحد الأركان الشكلية أو الموضوعية.⁽²⁾

حيث قررت 52 من المرسوم التنفيذي 15/19 أنه: "لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ومطابق لوثيقة تحمل محل ذلك. يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/ أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

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

¹ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 175.

² كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 276.

تمتع الرخصة أو تشتمل على تحفظات، فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب ان يكون مبررا. (1)

نستقرأ من هذه المادة أن المشرع الجزائري أولى اهتماما بالغا بالمخططات العمرانية المحلية كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في تسليم ورفض تسليم رخصة البناء الطالبها، نظرا لكون هذين المخططين آيتين مهمتين للتخطيط الحضري، ويشكلان الأساس القانوني للتنمية العمرانية المستدامة، بهدف المحافظة على المظهر الجمالي للمدينة والقضاء على البناء الفوضوي، ولن يتأتى ذلك إلا باحترام شروط رخصة البناء ومدى مطابقتها لقواعد التهيئة والتعمير وإلا يمنع تسليمها. (2)

وتجدر الإشارة أنه مادام القانون قد ألزم الإدارة بتعليل قرار الرفض أولا التحفظ تعليلا كافيا طبقا للمادة 63 من قانون 90/29 فإن معنى ذلك إلزام الإدارة بوضع دوافع والأسباب التي دفعت بها إلى إصدار قرار الرفض مع إخضاع كل ذلك إلى رقابة القضاء المختص بالمراقبة و النظر في مدى مشروعية تصرف الإدارة مع القانون. (3)

3- قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء.

من المقرر قانونا أنه عندما يتحصل على رخصة إدارية حتى ولو كانت ضمنية، لا يحق للإدارة إعادة النظر فيها عن طريق اتخاذ قرار ناطق بوقف التنفيذ. (4)

ويمكن للإدارة المختصة تأجيل تسليم رخصة البناء، و يجب أن يكون هذا مسييا ولا يجوز أن يتجاوز السنة، وهو ما نصت عليه المادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15 ويكون تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء في الحالات الآتية:

¹ المادة 52 من المرسوم رقم 19/15.

² إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص 62.

³ المادة 63 قانون رقم 29/90.

⁴ إقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 152.

إذا كانت قطعة الأرض المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجاري وأن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة. (1)

كما نصت المادة 64 من قانون 29/90 على أنه: "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الأعداد" (2)، وهو ما أكدته المادة 53 من المرسوم 19/15.

وقد يمس هذا التأجيل بحق البناء الذي يعد من أوجه حق الملكية، وبالتالي قد تتعسف الإدارة في هذا التأجيل خاصة بتماطلها، وعدم وجود المبررات القانونية التي قد تسند إليها ذلك. (3)

- تبليغ رخصة البناء

يعتبر قرار منح رخصة البناء قرارا إداريا منشئا للحق في البدء بأشغال البناء، والغرض من الترخيص مراقبة مدى مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير. (4)

وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي بغية الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطالب، وتحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة واحدة من المقرر. (5)

¹ المادة 53 من المرسوم رقم 19/15.

² المادة 64 من قانون رقم 29/90 .

³ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 172.

⁴ عبان عبد الغني، المرجع السابق، ص 236.

⁵ إقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 15.

وعلى المستفيد من رخصة البناء الالتزام بما نص عليه القرار الإداري المتضمن رخصة البناء خاصة فيما يتعلق بالالتزامات والاتفاقات التي ينبغي على الباني احترامها خاصة عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو اتفاقات خاصة. (1)

وقررت المادة 51 من المرسوم 19/15 على أنه: يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات، خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وعندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها يتوقف الأجل المحدد أعلاه ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات. (2)

4- قرار عدم الرد على طلب رخصة البناء.

يمكن صاحب طلب رخصة البناء الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يقدم طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة.

وفي حالة رخص البناء التي يسلمها الوزير المكلف بالعمران، يمكن تقديم طعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران. وفي هذه الحالة، يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوما

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وفقا للتشريع المعمول به (3)

¹ عبان عبد الغني، المرجع السابق، ص 237.

² المادة 51، المرسوم التنفيذي 19/15.

³ المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20.

الفصل الثاني:

المنازعات المتعلقة برخصة البناء

الفصل الثاني: دور القضاء في المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

تمهيد:

أجاز القانون لطالب رخصة البناء الشروع في أشغال البناء، وذلك بعد أخذ الموافقة من طرف السلطة الإدارية المختصة، وقد تثار بشأن هذه الرخصة عدة منازعات ناتجة عن مخالفات التي يرتكبها الأفراد، وعدم احترام قواعد البناء التي نص عليها المشرع الجزائري.

وكما قد تأخذ هذه المنازعات الصبغة الإدارية وأحيانا الصبغة المدنية فهي إما أن تنشأ بين الأفراد والإدارة أو فيما بين الأفراد ولحل هذه الخلافات لابد من أن تتوفر إجراءات قانونية تمكن الأشخاص من اللجوء إلى المحكمة للمطالبة بإنصافهم ووضع حد لهذه المنازعات ويكون ذلك أمام القضاء الإداري أو القضاء العادي.

وهذا ما سيتم توضيحه ضمن المبحثين الآتيين، دور القضاء الإداري بنظر في المنازعات الناشئة عن رخصة البناء المبحث الأول، والمبحث الثاني دور القضاء العادي بالنظر في المنازعات الناشئة عن رخصة البناء.

المبحث الأول: دور القضاء الإداري بنظر المنازعات الناشئة عن رخصة البناء

القضاء الإداري دور مهم في فرض رقابته على أعمال البناء، وذلك بناء على دعاوى ترفع أمام القاضي الإداري المختص من طرف المتضرر جراء أشغال البناء بهدف تسوية خلاف متعلق بإلغاء أو تأجيل تنفيذ أو عدم منح السلطة الإدارية المختصة للقرار الإداري، ومن بين هذه الدعاوى دعوى الإلغاء ودعوى المسؤولية الإدارية، وهو ما سيتم عرضه ضمن المطالبين التاليين:

المطلب الأول: دعوى الإلغاء

يمكن للشخص المنازع في رخصة البناء أن يرفع دعوى إلغاء حسب الحالة أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة حسب الجهة مصدرة رخصة البناء. ولدراسة دعوى الإلغاء في مجال التعمير والبناء نقوم على تحديد شروطها وتبيان حالات رفعها وآثارها الناجمة عنها.

الفرع الأول: مفهوم دعوى الإلغاء

تعد دعوى الإلغاء في الجزائر من الدعاوى الإدارية الأكثر انتشارا واستعمالا من طرف المتقاضين حيث تكتسي مكانة هامة في المنازعات الإدارية، والتي تجد مصدرها في المادة 161 من دستور 1996 تنص على: "ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الإدارية"، لا سيما منها في مجال رخصة البناء.⁽¹⁾

أولا: تعريف دعوى الإلغاء

تعرف دعوى الإلغاء على أنها الدعوى التي يرفعها ذوي الصفة والمصلحة إلى جهة قضائية إدارية لإبطال قرار إداري غير قانوني ومحو آثاره ماضيا ومستقبلا، وهي سبيل من السبل التي يستعملها

¹ وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، د ط، مكتبة الوفاء القانونية، الجزائر، د.س، ص 185.

المتضرر في مجال التعمير والبناء يهدف من خلالها إلى إلغاء قرار يكون مشوبا بأحد العيوب التي قد تمس القرار الإداري وبالتالي جعل القرار غير منتج لآثاره القانونية وكأنه لم يكن.⁽¹⁾

وكما يقصد بدعوى الإلغاء بأنها دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا، فالقول أنها دعوى فهذا يميزها عن التظلم الإداري الذي يرفع أمام جهة إدارية أو لجنة خاصة لا أمام القضاء.⁽²⁾

حيث يمكن للوالي أن يرفع دعوى باسم الدولة أمام المحكمة الإدارية لإلغاء رخصة البناء التي سلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي خرقا لأدوات التعمير في حالة وجودها أو للقواعد العامة للتهيئة والتعمير⁽³⁾، كما عرفها بأنها "الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية والمتمثلة في المحاكم الإدارية ومجلس الدولة التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته نظرا لما يشوبه من عيوب تعترى ركنها أو أكثر من أركانها.⁽⁴⁾

ثانيا: خصائص دعوى الإلغاء.

- تتميز دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء بعدة خصائص كما يلي:
- دعوى الإلغاء دعوى قضائية.
 - تحكم دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء إجراءات خاصة.
 - تعد دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء دعوى عينية موضوعية.
 - دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء دعوى مشروعية.⁽⁵⁾

¹ مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة- الجزائر، 2016، ص 148.

² عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط1، جسر لنشر والتوزيع، الجزائر، ص 48.

³ عمر حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، د ط، دار هومة لنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 347.

⁴ محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم لنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 29.

⁵ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 189، ص 190.

ثالثا: شروط دعوى الإلغاء

تقتضي القواعد العامة لقبول الدعاوى القضائية مهما كان نوعها أن تتوفر فيها جملة من الشروط الشكلية والموضوعية، وقبل أن يبحث القاضي في موضوع الدعوى عليه البحث في مدى توافر الشروط الشكلية فإذا تخلف أي منها حكم بعدم قبول الدعوى.⁽¹⁾

1- الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء:

إذا تأكد القاضي المعروضة أمامه دعوى الإلغاء من توفر الشروط العامة والمتمثلة في الصفة والمصلحة، ثم ينتقل إلى فحص الشروط الشكلية والمتمثلة في شرط القرار الإداري محل الطعن، وشرط التظلم الإداري، شرط الميعاد، شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي، وشرط الاختصاص بنوعيه الإقليمي والنوعي.⁽²⁾

أ- صفة رافع الدعوى:

هو كل شخص له الصفة والمصلحة في ذلك ويجب أن تكون له مصلحة شخصية ومباشرة في الدعوى، فطالما يشكل قرارها مل ضرر له فإنه يكتسب الصفة المصلحة في ذلك ومن ثم فإما أن يكون المعني بالقرار مباشرة أو الغير الذي يمسه القرار.⁽³⁾

ويقصد بشرط الصفة أن يكون الطاعن أو المدعي في الدعوى الإدارية في وضعية ملائمة تسمح بمباشرة دعواه، أي أن يكون في مركز قانون سليم يخول له إمكانية التوجيه إلى القاضي الإداري.⁽⁴⁾

¹ سلسبيل كحيل، اليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015، ص 113.

² لعدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهينة العمرانية في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص 607.

³ مريم عزيزي، مرجع سابق، ص 151.

⁴ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 195.

أما المصلحة فيعني بها الحاجة إلى حماية قانونية، أو هي الفائدة أو المغنم الذي يعود على رافع الدعوى⁽¹⁾، وتعرف كذلك على أنها المنفعة التي يجيئها المدعي من لجوؤه للقضاء، إذ أن الأصل أنه من اعتدي على حقه تحققت له مصلحة في التقاضي، وهو يرمي إلى الحصول على منفعة من اللجوء إلى المحاكم فهي الدافع على إقامة الدعوى وهي من ناحية ثانية الغاية المقصودة منها.⁽²⁾

وبناء على التعريف السابق وانطلاقاً من القاعدة العامة التي تقضي لا دعوى بغير مصلحة فإن الطعن في قرار الإدارة المتضمن رخصة البناء لا يقبل إلا إذا كان مقدماً من ذوي مصلحة بأن أثر القرار الإداري على مركزه القانوني.⁽³⁾

حيث تنص المادة 13 في الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون."⁽⁴⁾

ب- أهلية التقاضي:

تمثل أهلية التقاضي في صلاحية الخصم لمباشرة الإجراءات أمام القضاء على نحو صحيح، وتعتبر عن أهلية الأداء في المجال الإجرائي، فلا يقبل الطعن إلا من ذي أهلية فهي شرط لقبول الدعوى، وعليه لا تقبل الدعوى من ناقص أو عديم الأهلية، بل يباشرها عنه ممثله القانوني طبقاً للقواعد العامة للأهلية والتمثيل.⁽⁵⁾

وحسب نص المادتين 40 و 50 من القانون المدني، فإنه يتم التمييز بين أهلية الشخص الطبيعي وأهلية الشخص المعنوي، وعليه فإن الشخص الطبيعي لا يكون أهلاً بمباشرة حقوقه إلا إذا

¹ عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 85.

² شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016، ص 194.

³ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 202.

⁴ القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد، المؤرخة في 2008.

⁵ شهرزاد عوابد، مرجع نفسه، ص 197.

بلغ سن الرشد المحدد بـ 19 سنة كاملة على أن يكون متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه، فإذا ما توافرت فيه هذه الشروط يكون أهلا لرفع دعوى الإلغاء سواء تعلق الأمر بإحدى الرخص الهدم، التجزئة، البناء (أو الشهادات التعمير، المطابقة، التقسيم) أما في حالة نقص الأهلية أو فقدانها فإن دعوى الإلغاء ترفع من طرف الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر، ومن القيم في حالة الحجر⁽¹⁾، أما بنسبة الأهلية التقاضي الشخص المعنوي تختلف باختلاف أشخاص القانون الخاص وأشخاص القانون العام ذلك أن الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص مثل الجمعيات والشركات يمثلها أمام القضاء الأشخاص المذكورين في قوانينها الأساسية⁽²⁾، أما أشخاص القانون العام مثل البلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فالممثل القانوني للولاية هو الوالي، أما البلدية فقد جعلت رئيس المجلس الشعبي البلدي نائبا لها، فلهذا الأخير أن يرفع دعوى قضائية باسم البلدية، والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية وكذا الهيئات العمومية فممثلها القانوني يحدده قانونها الأساسي الداخلي.⁽³⁾

ج- القرار الإداري المطعون فيه

يشترط لقبول دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء أن يكون موضوعها قرار إداري، فلا يكفي للطعن ضد القرار الإداري المتضمن رخصة البناء أن تتوفر في القرار الإداري المطعون فيه جملة من الشروط وهي كالتالي:⁽⁴⁾

- أن يكون القرار الإداري صادر عن سلطة إدارية مختصة. - أن يكون القرار الإداري نهائيا مرتبا لأثر قانوني معين.⁽⁵⁾

¹ سلسبيل كحيل، مرجع سابق، ص 114.

² شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 198.

³ سلسبيل كحيل، مرجع سابق، ص 114.

⁴ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 205.

⁵ شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 186.

ونصت الفقرة الأولى من المادة 819 من القانون 08/09 على أنه: يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر".⁽¹⁾

وهكذا يشترط للطعن بالإلغاء تراخيص أعمال البناء باعتبارها قرارات إدارية، ضرورة إرفاق العريضة بقرار الترخيص بالبناء أو الهدم كشرط شكلي جوهري لقبول دعوى الإلغاء⁽²⁾، أي يجب أن يكون موضوع دعوى الإلغاء قرار إداري، ومن ثمة فإن هذا الشرط سهل التحصيل من طرف الطاعن طالما أن النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير يلزمان الإدارة بأن تقرر بشكل صريح وتبلغ القرار في المواعيد المحددة.⁽³⁾

ويعد إحداث الأثر القانوني من عناصر القرار الإداري، وهو الذي يتم بنيانه ولولاه لما جاء المعنى بالقرار للطعن فيه، ودونه لا يستطيع القاضي الإداري مراقبة أعمال الإدارة، وبالتالي، تخرج من نطاق دعوى الإلغاء الأعمال التمهيديّة والتحضيرية لكونها لا تنتج آثار قانونية، ولا ترقى المواصفات القرار الإداري.⁽⁴⁾

وعليه، بعد استيفاء الشرط المتعلق بقرار الترخيص المطعون فيه وشرط الصفة والمصلحة يبقى على الطاعن الالتزام بالآجال والمواعيد القضائية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع إمكانية تقديم تظلم إداري مسبق قبل الشروع في إجراءات التقاضي.⁽⁵⁾

¹ قانون 08/09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21 سنة 2008.
² كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016، ص 23.
³ مريم عزيزي، مرجع سابق، ص 151
⁴ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 208.
⁵ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 46.

د- شرط التظلم والميعاد:

تخضع تراخيص أعمال البناء لقواعد التظلم الإداري على غرار القرارات الإدارية عموماً، حيث يمكن لمن له الصفة و المصلحة في الطعن اللجوء إلى سلطات الضبط الإداري مصدرة قرار الترخيص بالبناء مبدئياً اعتراضه على قرار الإدارة المتضمن منح الترخيص أو منعه⁽¹⁾، لكن بعد صدور قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم في المادة 63 التي تنص: "يمكن الطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له."⁽²⁾

وكما قررت المادة 56 من المرسوم 19/15 أنه إذا تم عدم قبول الطعن الثاني المقدم للوزارة المكلفة بالعمران يمكن للمعني بالأمر رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة، دون أن يحدد هذه الجهة القضائية⁽³⁾

و- الميعاد :

حدد المشرع الجزائري مدة قبول دعوى إلغاء القرار الإداري بأربعة أشهر، تبدأ من يوم التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري أو إعلانه لذوي الشأن أي نشره، والهدف من تحديد الميعاد من أجل ضمان استقرار الأوضاع القانونية حتى لا يترك باب الطعن في القرارات الإدارية مفتوحاً، وذلك من أجل حماية الحقوق المكتسبة من هذه القرارات.⁽⁴⁾

أما بالنسبة لآجال الطعن القضائي فقد حددت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أجل الطعن أمام كل من المحكمة الإدارية ومجلس الدولة، بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي (قرار الترخيص)، ويسري مضمون هذا النص

¹ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 46، ص 47.

² المادة 63 من قانون رقم 29/90 .

³ المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

⁴ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 208.

في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بمنح التراخيص، أما في حالة اختصاص الوزير المكلف بالعمران، فإن الاختصاص القضائي يؤول لمجلس الدولة في نفس الآجال المنصوص عليها في المادة 829⁽¹⁾، إلا أن المادة 52 من قانون رقم 09/08 جعلت ميعاد رفع دعوى إلغاء قرار رفض طلب تحقيق المطابقة أمام المحكمة الإدارية شهر ابتداء من تاريخ تبليغ قرار لجنة الطعن المتضمن رفض الطعن.⁽²⁾

رابعاً: إجراءات رفع دعوى الإلغاء.

لا تقبل دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء إلا بإيداع عريضة افتتاح دعوى مكتوبة موقعة ومؤرخة لدى كاتب المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة، ويجب أن تتضمن العريضة حسب نص المادة 819 من القانون 09/08 البيانات المنصوص عليها بالمادة 15 التي تنص على أنه: "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلاً البيانات التالية:

1. الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
2. اسم ولقب المدعي وموطنه
3. اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.
4. الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
5. عرضاً موجزاً للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
6. الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المطلوبة، ويجب أن تكون العريضة موقعة من محام معتمد لدى المجلس القضائي حسب المادة 815، إن تعلق الأمر بدعوى إلغاء سترفع أمام المحكمة الإدارية أو محام معتمد لدى مجلس الدولة إذا تعلق الأمر بدعوى إلغاء سترفع أمام مجلس

¹ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 50.

² المادة 52 من قانون رقم 09/08.

الدولة حسب المادة 905. (1)

خامسا: آثار دعوى الإلغاء

ينتج عن دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء أثرين إما تأييد القرار الإداري أو القضاء بإلغائه.

1- الحكم بتأييد قرارات إدارة التعمير:

ان يكون قرار القاضي الإداري مؤيدا لقرار الإدارة المختصة في مجال العمران في حالة الحكم بعدم التأسيس وبصححة القرار، بحيث يستمر العمل بالقرار المتخذ من طرف الإدارة سواء أكان بالمنح أم بالرفض أم تأجيل التنفيذ. (2)

وتجب الإشارة إلى أن الحكم برفض الإلغاء يكون له حجية وآثر نسبي، بحيث يسري على أطراف الحكم دون غيرهم من الأشخاص، وفي هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرار برفض الطعن المقدم من طرف السيد أحمد والذي يتضمن المطالبة بإلغاء قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح رخصة البناء بحيث رأت المحكمة بأنه لا ضرر من إصدار وتسليم تلك الرخصة لمصلحة السيد علي، واعتبرت أن الرخصة قانونية. (3)

2- الحكم بإلغاء القرار الإداري المتضمن رخصة البناء:

قد تقوم الإدارة بإصدار قرار يتضمن تأجيل تنفيذ رخصة البناء دون ذكر أسباب معللة قانونا، رغم أنه لا يحق للإدارة إعادة النظر فيها عن طريق اتخاذ قرار ناطق بتأجيل التنفيذ، لأن ذلك يعد تجاوزا للسلطة، إذ يقوم القاضي بإلغاء قرار تأجيل تنفيذ الرخصة⁽⁴⁾، كما أن الدعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء آثار جسيمة سواء تعلق الأمر بقرار منح رخصة البناء مع تأجيل تنفيذها أو قرار رفض تسليمها، فالحكم بإلغاء القرار المتضمن رخصة البناء سينعكس على كل من المستفيد من رخصة

¹ المادة 905 من قانون رقم 09/08.

² بزغيش بوبكر، منازعات العمران، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 82.

³ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 237.

⁴ بزغيش ابو بكر، مرجع سابق، ص 85.

البناء والإدارة التي أصدرت الرخصة (1)، وفي حالة مواصلة المستفيد من رخصة البناء الملغاة عملية البناء سيتعرض للمتابعة الجزائية على أساس جنحة البناء دون رخصة المنوه والمعاقب عليها في المادة 77 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالهيئة والتعمير، كما يمكن للبلدية تحت رقابة والي الولاية أن تتدخل مباشرة دون المرور بالقضاء الإداري أو الجزائي " لهدم البناء المقام دون رخصة وإعادة الحال إلى ما كانت عليها على حساب من قام بالبناء عملا بالمادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 29/90 (2)، كما يمكن للغير الذي قبلت دعواه الرامية إلى إلغاء رخصة البناء أن يطلب من القاضي الإداري الحكم له أيضا بالتعويض من الإدارة عما سببت له الرخصة الملغاة من أضرار محققة ومباشرة، كما يمكن للمعني بعد كل هذه المسألة الأولية أمام القضاء الإداري أن يقيم دعوى مدنية مستقلة ضد المستفيد من تلك الرخصة الملغاة للمطالبة بتعويضه عن مختلف الأضرار اللاحقة وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه سابقا. (3)

الفرع الثاني: أوجه إلغاء التراخيص الإدارية المتعلقة بالبناء

تخضع قرارات الإدارة المتعلقة بطلبات الحصول على تراخيص البناء شأنها شأن القرارات الإدارية الأخرى للرقابة القضائية، سواء كانت هذه القرارات إيجابية بمنح الرخصة أو سلبية برفض منحها بحسب طبيعة المصلحة المراد حمايتها (4)، وعلى العموم يمكن تأسيس دعوى الإلغاء بناء على أوجه عدم المشروعية، سواء كانت هذه الأخيرة خارجية والتي تضم كل من عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، أو داخلية والتي تضم بدورها عيب السبب، عيب مخالفة القانون وعيب الانحراف بالسلطة. (5)

¹ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 237.

² خيربي لعدي، مرجع سابق، ص 355.

³ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 241.

⁴ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، ص 52.

⁵ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 217.

أولاً: عدم المشروعية الخارجية لقرارات التراخيص بالبناء

يقصد بعدم المشروعية الخارجية؛ وجود عيب بأحد الأركان الخارجية عن نية مصدر القرار

والمتمثلة في مخالفة الاختصاص، عيب الشكل و الإجراءات.⁽¹⁾

1- عيب عدم الاختصاص:

إن أهم فكرة يقوم عليها القانون العام هي فكرة الاختصاص، التي تعتبر من نتائج مبدأ الفصل بين السلطات، وطبقاً للمادة 32 من القانون رقم 15/08⁽²⁾ فإن لجنة الدائرة المختصة إقليمياً هي المختصة في البت بطلب تحقيق المطابقة، وطبقاً للمادة 47 من نفس القانون فإن لجنة الطعن الولائية هي المختصة بالبت في الطعن أو التظلم المرفوع ضد قرارات لجنة الدائرة، ومنه فلا يجوز لجهة إدارية أخرى كالبلدية أو مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية أو إحدى المصالح التي يتم استشارتها أن تبت في طلب تحقيق المطابقة أو تبت في الطعن.

أما عيب عدم الاختصاص الموضوعي يظهر في حالة صدور قرار إداري عن جهة إدارية في موضوع يخرج عن مجال اختصاصها، وتحديد مجال هذا الاختصاص هو تحديد قانوني، أي أن المشرع هو الذي يمنح للجهة الإدارية سلطة إصدار قرارات في مجال ما، وعيب عدم الاختصاص المكاني يتعلق بتوزيع الجهات الإدارية لإصدار رخصة البناء مسألة يقتضيها التنظيم الإداري في مجال البناء بناء على معيار جغرافي، وعليه يتحقق عيب عدم الاختصاص المكاني في حالة ما إذا تم إصدار رخصة البناء من جهة إدارية فهي لا تخضع لاختصاصها الإقليمي.⁽³⁾

أما عيب عدم الاختصاص الزماني يعني أنه لكل تصرف زمن يسري فيه، والتصرفات الإدارية لا تخرج عن هذه القاعدة بل تخضع لقاعدة ومبدأ هام، وهي قاعدة عدم رجعية القرارات الإدارية وسريان هذه القرارات بالنسبة للحاضر فقط والمستقبل، وعدم سريانها بنسبة للماضي حتى لا تمس

¹ سلسبيل كحيل، مرجع سابق، ص 119

² المادة 32 من القانون رقم 15/08.

³ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 224.

ولا تضر بالراكر القانونية المكتسبة، وهذه القاعدة يحددها القانون وإلا أصبحت عرضة للإلغاء بسبب بطلان زمانه. (1)

2- عيب الشكل والإجراءات:

وهو عبارة عن مجموعة الشكليات والقوالب والإجراءات المطلوب توفرها قانونا أو تنظيما إداريا عند إصدار قرار إداري معين⁽²⁾، حيث أنه لا يكفي أن تصدر رخصة البناء من الجهة الإدارية المختصة بل يجب وبالإضافة إلى عنصر الاختصاص أن تصدر في شكل معين ووفق إجراءات محددة⁽³⁾، حيث يعرف عيب الشكل في القرار الإداري على أنه: "عدم احترام القواعد الإجرائية أو الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كلياً أو بمخالفتها جزئياً"، ويعرف أيضا "المظهر الخارجي الذي تسبغه الإدارة على القرار للإفصاح عن إرادتها و الإجراءات التي تتبعها في إصداره، كما هي "عدم احترام الصيغة التي يجب أن يأتي فيها القرار".⁽⁴⁾

أما عيب مخالفة الإجراءات كما سبق القول، إن الإجراءات في مجال رخصة البناء يقصد بها الأعمال أو التدابير التي تسبق عملية إصدار الرخصة، ويذكر على سبيل المثال الإجراء الاستشاري الإلزامي، بحيث أزم القانون رقم 29/90 الجهات الإدارية بإتباع مجموعة من الإجراءات قبل إصدار القرار الإداري المتضمن رخصة البناء فالمادة 65 منه أزمّت رئيس المجلس الشعبي البلدي الاطلاع على الرأي الموافق للوالي في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.⁽⁵⁾

ومنه، فإن الشكل والإجراءات له أهمية في مجال البناء والتعمير، نظرا لأنه يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة، وصيانة النظام العام العمراني، من خلال إجبار الإدارة على اتخاذ قرارات مدروسة

¹ زهرة أبرياش، الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق 2018/2019، ص 421.

² سلسبيل كحيل، مرجع سابق، ص 121.

³ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 221.

⁴ شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 202.

⁵ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 227.

بما يحافظ على مبدأ المشروعية في مجال العمران والبناء، وكذلك يحمي الأفراد من تعسف الإدارة أثناء تعاملها مع طالبي رخص وشهادات التعمير. (1)

وتعد الإجراءات الواردة بقانون التهيئة والتعمير عموماً والقوانين الخاصة المتعلقة بالبناء بمثابة إجراءات وجوبية يستوجب احترامها من طرف الجهة الإدارية وإلا عد القرار الصادر بشأن رخصة البناء دون احترام هذه الإجراءات المذكورة آنفاً، ومن ثمة بعد قراراً باطلاً مما يعرضه للإلغاء من قبل القاضي الإداري. (2)

ثانياً: عدم المشروعية الداخلية لقرارات التراخيص بالبناء.

يكون القرار الإداري مشوباً بعيب من عيوب المشروعية الداخلية بسبب عدم مشروعية محتواه (3)، وبالتالي تلتزم الإدارة باحترام مبدأ المشروعية الداخلية الذي يعني تطابق أعمال الإدارة مع النصوص القانونية والتنظيمية المتناولة لمجال البناء والتعمير، وتتمثل أوجه الإلغاء الخاصة بالمشروعية الداخلية في عيب مخالفة القانون، وعيب السبب وعيب إساءة استعمال السلطة. (4)

1- عيب مخالفة القانون:

يقصد بعيب مخالفة القانون خروج القرار عن أحكام ومبادئ قواعد القانون في مضمونه وموضوعه ومحله. (5)

وتؤدي مخالفة القاعدة القانونية إلى بطلان تراخيص أعمال البناء، ويتحقق ذلك عندما تتجاهل الإدارة القواعد القانونية الخاصة بالتعمير، أو مخالفة مخططات شغل الأراضي، أو مخططات التنظيم في المناطق المعنية بالقرارات الإدارية والقواعد المتعلقة بحماية الصروح التذكارية والمناطق الأثرية

¹ زهرة أبرياش، مرجع سابق، ص 424.

² المادة 65 من القانون رقم 29/90.

³ خيرة العيدي، مرجع سابق، ص 344.

⁴ زهرة أبرياش، مرجع سابق، ص 425.

⁵ سلسبيل كحيل، مرجع سابق، ص 122.

والقواعد المتعلقة بالطرق وقواعد السلامة العامة وحقوق الارتفاق الإدارية وحماية الأملاك العامة البحرية وقواعد الصحة وإفراز وتجزئة الأراضي والمساحات الخضراء⁽¹⁾، كما لا يمكن رفض طلب رخصة البناء... إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون.⁽²⁾

2- عيب انعدام السبب:

يمثل هذا العيب انعدام الوقائع المادية أو القانونية، أو وقوع خطأ في تقديرها وتكييفها وتفسيرها خلال صدور قرار إداري معين من قبل سلطة إدارية مختصة.⁽³⁾

وكما يعرف السبب بأنه: المجموعة العناصر الواقعية والقانونية التي تسمح للإدارة بالتصرف واتخاذ القرار الإداري، وهو يلعب دوراً هاماً في الرقابة القضائية إذ تتأثر هذه الرقابة إلى حد كبير بالدافع إلى اتخاذ القرار ومدى إمكانية تبريره⁽⁴⁾، حيث يتمتع القاضي الإداري بصلاحيات واسعة في فحص ورقابة مدى مشروعية السبب إلا أن هذه الصلاحيات تتقلص عندما تتمتع الإدارة بسلطة تقديرية في منح رخصة البناء.⁽⁵⁾

3- عيب الانحراف في استعمال السلطة:

يحدث الانحراف في استعمال السلطة في حالة ما إن كانت السلطة الإدارية مصدرة القرار الإداري تستهدف غرضاً غير الغرض الذي من أجله منحت، وأعطيت سلطة إصدار هذا القرار، حيث يشترط في هذا الأخير أن يهدف إلى تحقيق غاية مشروعة⁽⁶⁾، فالانحراف في استعمال السلطة

¹ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 228، ص 229.

² زهرة أيرباش، مرجع سابق، ص 123.

³ شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 209.

⁴ خيرة لعبيدي، مرجع سابق، ص 347.

⁵ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 234.

⁶ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 79.

قد يؤدي إلى إلغاء تراخيص أعمال البناء، وبعد تكوين قناعة القاضي الإداري بأن السلطات الإدارية مارست صلاحياتها لتحقيق هدف غير الهدف الذي منحت الصلاحية من أجله، كما هي الحال في القرارات المتسارعة التي تصدرها الإدارة دون مراعاة مخطط شغل الأراضي أو اقتراح تعديله، كما تسئ الإدارة استعمال سلطاتها عندما تتعمد التأخير والتعطيل في منح تراخيص أعمال البناء دون مبرر قانوني⁽¹⁾، فإذا كان الهدف من إصدار القرارات الإدارية هو تحقيق الصالح العام، فإنه قد يرتب المشرع هدفاً خاصاً أو تستخلصه المحكمة في القرار الإداري، أو قد يوجب المشرع سلوك الإجراءات الصحيحة، وعليه مجانية هذه الأهداف يشكل حالات عيب الانحراف بالسلطة في الصور التالية:⁽²⁾

أ- استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية:

نصت المادة الأولى من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضاً وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسية الوطنية للتهيئة العمرانية.⁽³⁾

ومنه يستقرأ من هذه المادة إذا كان الهدف من مختلف القرارات الصادرة في مجال البناء والتعمير تحقيق المصلحة العامة العمرانية والمحافظة على النظام العام العمراني مثلما أشارت إليه المادة الأولى، فإنه يتعين على الإدارة الالتزام أثناء إصدار رخص أعمال البناء وشهادات التعمير بهذا الهدف العام، فإذا خالفت تكون قراراتها مشوبة بعيب انحراف استعمال السلطة، وبالتالي إلغاؤها.⁽⁴⁾

¹ شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 213

² المادة 01 من قانون رقم 29/90 .

³ زهرة أيرباش، مرجع سابق، ص 430.

⁴ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، ص 80.

ب- حالة مخالفة الأهداف الخاصة المنصوص عليها في قانون التعمير.

من أجل تنظيم التهيئة العمرانية وحفظ النظام العام العمراني خصص قانون التعمير أهدافا خاصة ينبغي الحرص على تحقيقها كالمحافظة على المواقع الأثرية والمظهر الجمالي للإطار الميني، حيث أن القانون قد لا يكتفي في كثير من أعمال الإدارة بتحقيق هدف المصلحة العامة في نطاقها الواسع، بل يخصص هدفا معينا يجعله نطاقا ومجالا لعمل إداري معين، في هذه الحالة لا يجب أن يستهدف القرار الإداري تحقيق المصلحة العامة فحسب، وإنما أيضا الهدف الخاص الذي بنىه القانون عملا بقاعدة تخصيص الأهداف.⁽¹⁾

ج- إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص العمران

حدد القانون الإدارة في أحد المجالات إجراءات معينة يجب إتباعها للوصول إلى غرض معين، وقد يحدث أن تجد الإدارة في سبيل سعيها لهدف معين الإجراءات القانونية في هذا المجال صعبة ومعقدة، فتمتنع عن الامتثال لقواعدها، وتسعى لاستعمال إجراءات أخرى سهلة وبسيطة وتحقق غرضها، ولكن القانون يكون قررها في مجال آخر ولهدف مختلف، فالإدارة باستعمال إجراءات في غير موضعها ولغير الهدف المحدد لها، تكون قد أساءت استعمال الإجراءات، ومن ثمة تجاوزت السلطة الممنوحة لها.⁽²⁾

المطلب الثاني: دعوى المسؤولية الإدارية.

تعد دعوى المسؤولية الإدارية من دعاوى القضاء الكامل وهي من الدعاوى الإدارية ولدراستها في مجال رخصة البناء يجب تحديد تعريفها وأساس المسؤولية الإدارية والآثار الناجمة عن قيامها وهي كالتالي:

¹ سلسيل كحيل، مرجع سابق، ص 125.

² خيرة لعبيدي، مرجع سابق، ص 357.

الفرع الأول: مفهوم دعوى المسؤولية الإدارية.

سيتم التطرق في هذا الفرع لتعريف دعوى المسؤولية الإدارية، ثم تبيان خصائصها في مجال العمران:

أولاً: تعريف دعوى المسؤولية الإدارية.

وهي الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الهيئات القضائية المختصة، وطبقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل وللأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار.⁽¹⁾

ثانياً: خصائص دعوى المسؤولية الإدارية

- جعل المشرع الدعوى المسؤولية الإدارية خصائص مميزة تتمثل فيما يلي:
- دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء دعوى قضائية.
 - دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء دعوى ذاتية شخصية.
 - دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء من دعاوى القضاء الكامل.
 - دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء من دعاوى قضاء الحقوق.⁽²⁾

الفرع الثاني: شروط دعوى المسؤولية الإدارية وأساسها.

تتعلق شروط دعوى المسؤولية الإدارية بالطعن، وميعاده، وبالاختصاص القضائي، وأما أساس هذه المسؤولية فتقوم على الخطأ، الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.

¹ خيرة لعيدي، مرجع سابق، ص358.

² وداد عطوي، مرجع سابق، ص256.

أولاً: شروط دعوى المسؤولية الإدارية

يمكن للشخص المتضرر من قرار الإدارة المتعلق برخصة البناء، أن يرفع دعوى أمام القضاء الإداري يطالب فيها تعويضه عن الأضرار التي لحقت، ويتم ذلك وفق شروط معينة لا تختلف كثيراً عن الشروط الشكلية الدعوى الإلغاء وتمثل هذه الشروط فيما يلي: (1)

1- شروط تتعلق بالطعن:

تعتبر دعوى المسؤولية الإدارية من الدعاوى الشخصية، وعليه يجب على الشخص المدعي إثبات أن نشاط الإدارة الضار في مجال رخصة البناء قد مس بحق ذاتي له، ولقبول هذه الدعوى يجب أن تتوفر في شخص الطاعن كل من الصفة والمصلحة حسب القاعدة العامة التي تسري على مختلف الطعون والدعاوى المدنية والإدارية⁽²⁾، حيث تنص المادة 13 من قانون رقم 09/08 على أنه: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون." (3)

2- ميعاد الطعن القضائي:

يكون ميعاد رفع الدعوى التعويض هو نفسه ميعاد دعوى الإلغاء المنصوص عليها في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الجماعي أو التنظيمي، مع ضرورة وجود حق تؤسس عليه هذه الدعوى، ولا يكون قد سقط بالتقادم، لأن دعوى التعويض تسقط وتتقادم بمدة سقوط وتقادم الحقوق التي تؤسس عليها باعتبارها دعوى شخصية. (4)

¹ المادة 13 من القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21، 2008.

² خيرة لعبيدي، مرجع سابق، ص 358.

³ وداد عطوي، مرجع نفسه، ص 257.

⁴ شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 239.

3- شرط وجود القرار السابق:

أي قيام الشخص المضرور بفعل النشاط الإداري غير المشروع والضرار باستشارة السلطات الإدارية المختصة بواسطة شكوى أو تظلم إداري طبقاً للشكليات والإجراءات القانونية المقررة ومطالبة هذه السلطات الإدارية بالتعويض الكامل والعاقل المرغوب فيه لتعويض وإصلاح الأضرار التي سببتها الوقائع المادية أو الفنية للأعمال الإدارية الضارة وذلك بهدف استصدار قرار إداري صريح من هذه السلطات الإدارية بخصوص هذه المطالبة بالتعويض، فيكون رد السلطات الإدارية صاحبة وقائع وأفعال النشاط الإداري الضار الصريح قراراً إدارياً سابقاً.⁽¹⁾

ثانياً: أساس قيام المسؤولية الإدارية.

1- الخطأ كأساس لمسؤولية الإدارة:

تقوم المسؤولية الإدارية في مادة العمران على أساس الخطأ، فكل تصرف أو قرار غير شرعي متعلق برخص البناء يمثل خطأ، فالعمل الإداري الخاطئ يتعلق أساساً بشرعية التصرف أو القرار المتخذ و الذي على أساسه يمكن أن تثار مسؤولية الإدارة من طرف طالب الرخصة أو من طرف الغير⁽²⁾، والمسؤولية على أساس الخطأ تقوم على أركان ثلاثة هي الخطأ، الضرر والعلاقة السببية، وبذلك فإن قيام الإدارة بتصرف غير مشروع كمنع الترخيص بالبناء، أو امتناعها عن تنفيذ أحكام وقرارات القضاء، يمثل خطأ يميز للشخص المتضرر المطالبة بالتعويض لإصلاح ما أصابه من أضرار.⁽³⁾

2- الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة كأساس لمسؤولية الإدارية:

تتعلق المسؤولية الإدارية على أساس قطع المساواة أمام الأعباء العامة، بأضرار متوقعة من جراء وضعيات وتدابير تتخذها الإدارة والتي يتم بموجبها التضحية ببعض أعضاء الجماعة لصالح متطلبات

¹ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التميز والبناء، ص 107.

² بوبكر بزغيش، مرجع سابق، ص 119.

³ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 266.

المصلحة العامة، وفي هذه المسؤولية لا يكون للأضرار طابعا عرضيا ناتجا عن تضافر الظروف كما هو الحال بالنسبة لنظرية المخاطر، ويجب أن يكون الضرر خصوصا لا يمس إلا بعض أعضاء الجماعة، وغير مألوف في آن واحد، أي بلغ درجة معينة من الأهمية والجسام، وتتوفر هذين العنصرين نكون أمام المسؤولية على أساس قطع المساواة أمام الأعباء العامة التي تعني عدم تحمل المتضررين لوحدهم آثار النشاط الإداري ما دامت عامة المواطنين تستفيد منه⁽¹⁾، وتتخذ المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة صورتان:

إما صورة تماثلها في اتخاذ الإجراءات التي كانت قد وعدت بها، أو صورة امتناع السلطة الإدارية عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران مما يستوجب في كلتا الحالتين مسؤولية الإدارة إذا نتج عن هذا التماثل والامتناع ضرر.⁽²⁾

الفرع الثالث: آثار قيام المسؤولية الإدارية.

يترتب على رفع دعوى المسؤولية الإدارية في مادة رخصة البناء، إما رفض الدعوى أو قبولها، ومنه ينتج عن قبول الدعوى تعويض المتضرر عن الأضرار التي لحقت، ويتم ذلك عندما يثبت هذا الأخير المتضرر - خطأ الإدارة و أنه تضرر فعلا من تراخيص أعمال البناء، سواء بالمنح أو المنع أو التأجيل، أما تقرير مسؤولية الإدارة الكاملة عن الضرر اللاحق بالمضروب، سواء كان ذلك الضرر ناتج عن خطئها أو ناتج عن النشاط الإداري ولو في غياب الخطأ في إطار المسؤولية غير الخطئية للإدارة، ويقصد بالتعويض هو حصول المضروب على مبلغ من المال يتناسب مع الضرر الذي تعرض له، كما أن التعويض يمكن أن يكون كليا أو جزئيا، كما قد يكون التعويض إما على شكل رأسمال يدفع للمضروب مرة واحدة كاملا، أو على شكل عائد دوري.⁽³⁾

¹ خيرة لعبيدي، مرجع سابق، ص 375.

² وداد عطوي، مرجع سابق، ص 277.

³ خيرة العبيدي، مرجع سابق، ص 375.

كما يمكن للقاضي الإداري تخفيف المسؤولية عن الإدارة كما لو قدم المعني وثائق ومعلومات خاطئة للإدارة، والتي على أساسها سلمت له هذه الأخيرة رخصة البناء بناء على الوثائق والمعلومات، ففي هذه الحالة يوزع القاضي الإداري المسؤولية بين كل من الإدارة وبين الطالب، لأن الخطأ صادر من كلاهما فطالب رخصة البناء قدم معلومات خاطئة وغير صحيحة، والإدارة منحت رخصة البناء دون أن تتحقق من مدى صحة المعلومات من عدمها. (1)

¹ وداد عطوي، مرجع سابق، ص 277.

المبحث الثاني: دور القضاء العادي بالنظر في المنازعات الناشئة عن رخصة البناء.

يتولى القضاء العادي الفصل في المنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين، ولا بد أن يكون موضوع النزاع متعلق بالمسؤولية الناجمة عن أضرار أعمال البناء، وسيتم توضيح ذلك ضمن المطالبين الآتيين، الأول بعنوان اختصاص القاضي المدني، والثاني بعنوان اختصاص القاضي الجزائي.

المطلب الأول: اختصاص القاضي المدني.

قد يحدث أن تسبب أعمال البناء والتعمير في حدوث أضرار للغير، ومنه تتقرر المسؤولية المدنية استنادا إلى المادة 124 من القانون المدني الجزائري: كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".⁽¹⁾

وفي هذه الحالة تقوم المسؤولية المدنية التي تتمثل في إلزام المدين بتعويض الضرر الذي ترتب على إخلاله بالتزام يقع عليه، وهي إما أن تكون مسؤولية عقدية مثل المسؤولية التي تقوم بين المالك والمستأجر المضروور من عمليات البناء، لوجود علاقة عقدية تربط بينهما، كما قد تكون المسؤولية تقصيرية ومصدرها العمل المشروع، كالضرر الذي يلحق بأحد المارة من جراء عمليات الهدم.⁽²⁾

الفرع الأول: دعوى المسؤولية المدنية.

توجب الدعوى المدنية في المجال العمراني بين أشخاص القانون الخاص على أساس تجاوز إحداها للحدود المقررة في الرخصة الممنوحة له، أو الاعتداء على ملكية عقارية، وغالبا ما تتعلق بنزاعات الجوار المتعلقة بالمنافذ والمطالات، ولهذه الدعوى أسس خاصة بها أوجدها الفقه الفرنسي

¹ المادة 124 من القانون رقم 7/58، مؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78.

² قدار أحمد، تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة وفق قانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2016، ص 143.

والاجتهاد القضائي، وهناك ما يوافق بعض هذه الأسس في القوانين الجزائية، إذ يجب أن ترفع على أساس عدم مشروعية البناء⁽¹⁾، وجود ضرر نتج عن عدم البناء حيث يمكن لأي مالك عقاري يرى بأن الغير قد اعتدى على ملكيته بالبناء عليها دون رخصة أن يرفع دعوى أمام القضاء العادي للمطالبة بالهدم والتعويض إن اقتضى الحال ذلك.⁽²⁾

الفرع الثاني: مخالفة أحكام الرخصة.

أولاً: البناء دون رخصة أو مخالفة أحكام الرخصة.

إذا تم البناء على خلاف أحكام ومقتضيات رخصة البناء، و عندما يسبب أضرار للغير فإنه يكون ذلك قد خالف قواعد التهيئة والتعمير، ومن ناحية أخرى قواعد القانون المدني في باب المسؤولية المدنية الأمر الذي يترتب عليه قيام المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء اتجاه الغير كعدم مراعاة الارتفاع القانوني المقرر بشكل يتنافى وتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة إقامة البناء على أرض مملوكة للغير⁽³⁾، كما نصت المادة 56 مكرر 05 من قانون 29/90 على أنه في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة، يحرر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى نيابة الجمهورية، كما ترسل أيضاً نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى (72) ساعة.⁽⁴⁾

ثانياً: مساس البناءة بحقوق الغير.

لا تعتبر مخالفة قواعد التهيئة و التعمير الحالة الوحيدة للاعتبار البناءة غير مشروعة، فمساس البداية بحقوق الغير يجعل هذه الأخيرة أساساً للمسؤولية المدنية، كما يلجأ المتضرر إلى القضاء الإستعجالي من أجل حصوله على أمر بوقف الأشغال إلى حين الفصل في دعوى الموضوع، وهذا

¹ خيرة لعبيدي، مرجع سابق، ص 411.

² عمر حمدي باشا، زروقي ليلي، مرجع سابق، ص 346.

³ مريم عزيزي، مرجع سابق، ص 159 .

⁴ المادة 56 مكرر 05 من قانون رقم 29/90.

حتى يحافظ على حقوقه ويحميها من التبديد، لأن وقوع الضرر قد يصعب جبره ومنه تعتبر دعوى وقف الأشغال دعوى استعجالية⁽¹⁾، وطبقا لقواعد القضاء الاستعجالي ترفع دعوى من طرف المتضرر من تنفيذ رخصة البناء يطالب فيها بوقف الأشغال حيث لا بد من أن تتوفر عناصر الاستعجال وهي الخطر المحدق والضرورة الملحة والأمور التي لا تحتمل مرور الوقت بالنظر لما قد يترتب عنها من أضرار طبقا للمواد 183 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بإجراء وقتي لا يمس بأصل الحق. (2)

المطلب الثاني: اختصاص القاضي الجزائي.

إن رفع دعوى جزائية في ميدان التعمير يعتبر من الآليات الفعالة الضامنة لاحترام قواعد التعمير وعدم مخالفتها، وبذلك ضمان حماية المصلحة العامة بشكل عام على مستوى التخطيط العمراني، فإن إمكانية تحريك الدعوى العمومية قائمة بكل قواعدهما إما من طرف النيابة العامة عن طريق الادعاء المدني الأصلي أو الادعاء المباشر.

الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة.

من الناحية العملية تعبر النيابة العامة أهم مصدر في تحريك الدعوى، وذلك فيما يخص جرائم البناء الفوضوي، ويتم إعلامها بجريمة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بإفادتها بملف محضر معاينة المخالفة الذي تضمن تورط المخالف بالتعدي على أحكام وقواعد قانون التهيئة والتعمير، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 66 من القانون رقم 15/08 التي تنص على (...ويرسل المحضر خلال اثنتين وسبعين 72 ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة).⁽³⁾

¹ خيرة لعبيدي، مرجع سابق، ص 413

² مريم عزيزي، مرجع سابق، ص 160.

³ المادة 66 من القانون 15/08.

الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المباشر.

اعترف المشرع الجزائري للفرد بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري سواء بالنسبة للمتضرر من الجريمة في حالة ارتكاب المعني لمخالفة البناء دون رخصة أو البناء المخالف لأحكامها أو بالنسبة للغير الجمعيات وذلك استنادا لنص المادة 74 من قانون رقم 29/90⁽¹⁾، هذا فإنه يرجع التدخل العقابي للقاضي في ميدان رخصة البناء إلى مسايرة الاتجاه العام لقوانين العمران المعاصرة في التمسك بالعقوبة الجزائية من أجل ضمان أكبر احترام لقواعدها ومن جهة أخرى تحقيق الردع العام بفرض عقوبات جزائية صارمة كفيلة بذلك.⁽²⁾

¹ المادة 74 قانون 29/90.

² مرهم عزيزي، مرجع سابق، ص 162.

خلاصة:

ونستخلص مما سبق أنه قد تثار عدة نزاعات المتعلقة بمخالفة أحكام التهيئة و التعمير في مجال رخصة البناء مما يستلزم تدخل القضاء للفصل فيها، فقد يؤول الاختصاص القضاء الإداري أو العادي حيث يجب أن يتعلق النزاع بوقف أشغال البناء أو بعدم احترام المواصفات المطابقة لرخصة البناء عند تشييد المباني أو في حالة التعدي على أملاك الغير وكذلك إذا تم البناء دون رخصة فيتقدم المضرور أمام القضاء الإداري إما بدعوى الإلغاء شرط أن يكون ذوو صفة ومصلحة يهدف من خلاله الإلغاء القرار الإداري، كما قد يرفع المدعي دعوى المسؤولية الإدارية أمام الهيئة القضائية نفسها مع وجب احترامه لكافة القواعد والشروط القانونية للمطالبة بالتعويض الكامل عن ما لحقه من ضرر جراء أعمال البناء.

أما فيما يتعلق بجهات القضاء العادي تكون مختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة برخصة البناء في حالة كان موضوع النزاع بين الأفراد فيما بينهم أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بها عندما تسبب هذه الأشغال ضرر للغير مما يتسبب في قيام المسؤولية المدنية التي تكون أمام القضاء العادي بدعوى مدنية،

وفي حالة ما إذا خالف الأفراد أوامر المشرع ترفع الدعوى العمومية وكأصل عام تحركها النيابة العامة في مواجهة الشخص الذي تجاوز القواعد المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير وذلك لقيام المسؤولية الجزائية وكاستثناء يحركها الادعاء المدني المباشر، والمشرع الجزائري وضع قواعد صارمة لردع كل من تسول له نفسه مخالفة ما جاءت به هذه القوانين.

خاتمة

خاتمة:

رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل اللي في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران، فهي تكون محل لعدة نزاعات تطرح أمام القضاء ولهذا الأخير دور في تنظيم العمران يظهر من خلال مراقبة تطبيق أحكام قانون العمران.

ولقد أصدر المشرع الجزائري مجموعة كبيرة من القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير التي تم دراستها في هذا البحث وذلك من أجل المحافظة على الثروة العقارية في إطار تنظيم النشاط العمراني والقضاء على الفوضى العمرانية.

إن المشرع الجزائري نظم الأحكام الموضوعية الإجرائية لرخصة البناء في عدة مراحل اولها طلب الرخصة من قبل المالك أول الحائز وحتى من الشخص المعنوي، يليها إيداع ملف متعدد الجوانب، إداري، تقني، هندسي، ويدرس الملف من قبل السلطات الإدارية المختصة إما بالقبول أو القبول مع التحفظ أو رفض تسليم رخصة البناء، ثم أتيح المعني بالأمر إيداع طعن إداري وبعدها اللجوء إلى القضاء سواء كان مدنيا أو إداريا حسب الجهة المتنازع معها إدارية أو فردية.

تخلص من خلال هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج والاقتراحات فيما يلي:

أولا: النتائج

لا تعد رخصة البناء عقد من عقود التعمير، وهي عبارة عن رخصة قانونية وأداة رقابية قبلية على أعمال البناء والتعمير، وقد نظمها المشرع الجزائري بموجب القانون 29/90، الذي صدر تطبيقا له المرسوم التنفيذي 91/176 الذي تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي 19/15، تشكل رخصة البناء وثيقة إدارية في مجال الأنشطة العمرانية، لأنها مرتبطة بحق الملكية مما قد يدفع الأفراد

للتعسف في استعمال هذا الحق على حساب النسيج العمراني لهذا كان لزاما على الإدارة التدخل وفرض رقابتها على التجاوزات التي يرتكبها الأفراد وذلك بضرورة حصولهم على هذه الرخصة كي لا يتم المساس بالقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير. وسع مرسوم 19/15 من نطاق الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء، فبعدما كان ذلك مقصورا على المالك أصبح للحائز الحق في إنجاز مشروع بناء، ويظهر هدف المشرع الجزائري من ذلك في تفعيل وتيرة النشاط الاقتصادي نظرا لقلّة العقار وعدم استطاعة الأفراد في التملك، فأصبحت نسبة الحائزين أكثر من المالكين في الجزائر، وكثرة الأنشطة التجارية والصناعية في الجزائر، مما أدى إلى ضرورة وجود عمليات بناء لتلبية هذه النشاطات، ومن ثمة لا بد من الحصول على رخصة البناء. به استحدث المشرع الجزائري من خلال المرسوم 19/15 الشباك الوحيد، وهو مصلحة تنشأ إما على مستوى البلدية أو على مستوى الولاية ممثلة في مديرية التعمير، وهدف هذا الشباك تسهيل عملية استقبال ومعالجة ملفات عقود التعمير.

-تسلم رخصة البناء إما من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة.

-اهتم المشرع الجزائري بمدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات المخططات العمرانية المحلية منها مخطط شغل الأراضي وتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والقواعد العامة للتهيئة والتعمير به استحدث المشرع الجزائري إجراءات الطعن في رخصة البناء، فيلزم المعني الذي رفض تسليمه الرخصة أو الموافقة على تسليمها له مع وجود تحفظات بأن تقديم طعن أولي للولاية في أجل 15 يوم، وفي حالة عدم الرد يمكن له تقديم طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالتعمير التي تلزم مصالح التعمير على مستوى الولاية برد على طلبه، بعد ذلك للمعني رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة التي لم تحدد في هذا المرسوم التي تتمثل في القضاء الإداري.

ثانيا: الاقتراحات

تسهيل الإجراءات الإدارية للأفراد بهدف الحصول على رخصة البناء.
تطبيق عقوبات ردية لمخالفي عمليات البناء، التي جاء بها القانون 08/15 غير مطبقة في الواقع العملي، والدليل على ذلك تزايد البناءات الفوضوية ومخالفة الأفراد القواعد التهيئة والتعمير مما أثر سلبا على المظهر الجمالي لمعظم ولايات الجزائر.
ضرورة وجود هوية معمارية تقليدية في عمليات البناء في الجزائر، وذلك عن طريق تجسيد الثقافة التقليدية في بناء المساكن والمحلات، وإما التقيد بالمعايير الحديثة للبناء باستعمال الطرق العمودية للعمارات بغية توفير الوعاء العقاري.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع:

أولاً: المصادر القانونية:

1/ الدستور:

1. المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 26 رجب 1417، الموافق 7 ديسمبر 1996، المتضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية الصادرة في 08/12/1996، العدد 76، المعدل والمتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 442/20، المؤرخ في 30/12/2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 20/12/2020، العدد 82.

2/ القوانين:

1. القانون رقم 58/75، مؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78.
2. القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ 09/02/1982، عدد 6.
3. القانون رقم 25/90 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990، عدد 49.
4. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 01/12/1990 عدد 52، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 15/08/2004، عدد 51.
5. القانون رقم 02/97 المؤرخ في 02 رمضان عام 1418، الموافق 31 ديسمبر سنة 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 الجريدة الرسمية، المؤرخة في 31 ديسمبر 1998، عدد 89.

6. القانون رقم 16/05 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1426 هجري، الموافق 31 ديسمبر سنة 2005 م، المتضمن قانون المالية لسنة 2006 م، جريدة رسمية المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2005 م عدد 85.
7. القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، سنة 2008، عدد 21.

3/ الأوامر:

1. الأمر رقم 58 /75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هجري 58 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المالي، جريدة رسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر، سنة 1975 المعدل والمتمم.
2. الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 17/10/1975 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي لأجل البناء، الجريدة الرسمية، عدد 83.

4/ المراسيم :

1. مرسوم تنفيذي رقم 91 / 176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991، جريدة رسمية الصادرة بتاريخ 27/10/1975، عدد 26.
2. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير سنة 2015 المتضمن كفاءات تحضير قانون التعمير وتسليمها، جريدة رسمية، صادرة في 22 ربيع الثاني الموافق لـ 12 فبراير 2015، عدد 7.
3. مرسوم تنفيذي رقم 20/342 مؤرخ في 6 ربيع الثاني عام 1442 الموافق 22 نوفمبر سنة 2020، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 2020، عدد 07.

ثانيا: المراجع

1/ الكتب:

4. أحمد ياسين عكاشة، موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة، جزء 1، دار الكتب المصرية، مصر، 2001.
5. إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل)، د ط، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
6. ديم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الطبعة الأولى، سنة 2011.
7. عزري الزين، قرارات الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
8. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسر لنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
9. عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري- رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، المغرب، العدد 03، 2013.
10. عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
11. عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، ط1، دار هومة لنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2017.
12. عمر حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، د ط، دار هومة لنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.
13. عمر حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، ط 2016، دار الجزائر، 2016.

14. كرم عبد الواحد، معجم المصطلحات القانونية عربي- فرنسي- إنجليزي، مكتبة النهضة العربية، الطبعة الأولى، بيروت، 1987.
15. محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم لنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
16. محمد فود عبد الباسط، القرار الإداري في التعريف والمقومات النفاذ والانقضاء، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005.
17. نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.
18. وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، دون طبعة، مكتبة الوفاء القانونية الجزائرية، دون سنة.

3/ الرسائل الجامعية:

1- أطروحات الدكتوراه:

1. بزغيش بوبكر، منازعات العمران، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
2. حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكر، 2013.
3. زهرة أبرباش، الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، سنة 2018/2019،
4. عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2016/2015.

5. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016.

6. لعدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019.

2- رسائل الماجستير:

1. بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة واقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، السنة الجامعية 2013/2012.

2. بن عزة صادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2012/2001.

3. بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012.

4. سلسبيل كحيل، اليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015.

5. عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء المهندس المعماري المصمم المشرف على التنفيذ والمقاول رسالة ماجستير قسم القانون الجنائي، معهد الحقوق بآبن عكنون، جامعة الجزائر، 2001/2000.

6. قاسي نجة، تسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس 2015/2014.
7. قدار أحمد، تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة وفق قانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة، مستغانم، 2016.
8. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية: تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة حاج لخضر، باتنة، 2012/2011.
9. مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة- الجزائر، 2016.

3- مذكرات ماستر:

1. خليف حسينة، أحكام رخصة المنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2017/2016.

3/ المقالات :

1. عبان عبد الغني، "النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 19/15"، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، قسم الحقوق، العدد 02، جامعة باتنة، الجزائر .
2. جمال دويي بونوة، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري، مجلة التعمير والبناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، المجلة 02، العدد 04، ديسمبر 2018.

3. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 03، د.س.
4. حوحو رمزي، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الرابع، 2009 .
5. ديب فاطمة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017 ،
6. عفيف بهية، الحماية الإدارية للأمولاك العقارية التابعة للأمولاك الوطنية العمومية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017.
7. عبد الله العويجي، الرقابة العمرانية القبلية وخير ما في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 03، سبتمبر 2013.
8. أمالي يعيش تمام، التدابير الجنية المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد الثاني عشر، الجزائر، سبتمبر 2016.

الفهرس

فهرس:

شكر و عرفان:
إهداء:
مقدمة	8.....
الفصل الأول: الأحكام العامة لرخصة البناء.	13.....
المبحث الأول: النظام القانوني لرخصة البناء.	14.....
المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء.	14.....
الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.	15.....
الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء.	18.....
الفرع الثالث: أهمية رخصة البناء.	21.....
المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء.	24.....
الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء.	24.....
الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء.	28.....
المبحث الثاني: إجراءات منح رخصة البناء.	32.....
المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة البناء.	32.....
الفرع الأول: الشروط الشخصية والموضوعية برخصة البناء.	33.....
الفرع الثالث: الجهات المختصة بتسليم رخصة البناء وأنواع القرارات الصادرة فيها.	41.....
الفصل الثاني: دور القضاء في المنازعات المتعلقة برخصة البناء.	51.....
المبحث الأول: دور القضاء الإداري بنظر المنازعات الناشئة عن رخصة البناء.	52.....
المطلب الأول: دعوى الإلغاء.	52.....
الفرع الأول: مفهوم دعوى الإلغاء.	52.....
الفرع الثاني: أوجه إلغاء التراخيص الإدارية المتعلقة بالبناء.	61.....
المطلب الثاني: دعوى المسؤولية الإدارية.	67.....

68	الفرع الأول: مفهوم دعوى المسؤولية الإدارية.....
68	الفرع الثاني: شروط دعوى المسؤولية الإدارية وأساسها.....
71	الفرع الثالث: آثار قيام المسؤولية الإدارية.....
73	المبحث الثاني: دور القضاء العادي بالنظر في المنازعات الناشئة عن رخصة البناء.....
73	المطلب الأول: اختصاص القاضي المدني.....
73	الفرع الأول: دعوى المسؤولية المدنية.....
74	الفرع الثاني: مخالفة أحكام الرخصة.....
75	المطلب الثاني: اختصاص القاضي الجزائي.....
75	الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة.....
76	الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المباشر.....
79	خاتمة:.....
83	قائمة المراجع:.....
91	فهرس:.....