

جامعة عمار ثليجي بالأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

العنوان :

منازعات رخصة البناء في القانون الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
عقاري

بإشراف :

إعداد الطالبين :

- الدكتور بن جلول مصطفى

- بن الصغير زين العابدين

- بن صفي الدين سفيان

لجنة المناقشة

رئيسا

مشرفا ومقررا

ممتحنا

- الأستاذ : نوعي أحمد

- الدكتور : مصطفى بن جلول

- الأستاذة: طهاري حنان

السنة الجامعية : 2015/2014

شكر وعرفان

الحمد لله الذي بفضلہ تتم الصالحات....

نتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذنا الكريم الدكتور مصطفى بن جلول الذي قبل الإشراف على هذه المذكرة المتواضعة ، وأنار لنا طريق البحث العلمي ، والذي لم يدخر أي جهد في سبيل مساعدتنا . ونتوجه أيضا بخالص شكرنا لكل من ساعدنا من قريب أو من بعيد في إنجاز هذه المذكرة .

كما أهدي ثمرة جهدي إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما ، ولأخوتي وأخواتي

وإلى روح الزميلة و الأخت الطالبة القاضية الغالية على قلوبنا مربوح عليا رحمها الله

وإلى روح والدي الحاج قدور بن صغير وإلى روح إخوتي عيسى ومختار بن صغير رحمهم الله جميعا وأسكنهم فسيح جناته.

إلى الأهل والأقارب ، وإلى جميع الأصدقاء كل بإسمه

إلى جميع الزملاء العاملين في مديرية السكن ومديرية التجهيزات العمومية لولاية الأغواط

إلى كل شهداء الوطن

إلى كل من علمنا حرفا

مقدمة:

يعتبر العمران المرآة العاكسة للدولة، كما يبين مدى تطورها و مستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البنايات، بغية إظهار الوجه الحسن لها، و متى كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها متطور، و العكس في حالة الدولة المتخلفة، التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني. و الجزائر لا تخرج عن هذا النسق، فمنذ الاستقلال أصدرت السلطات العديد من النصوص القانونية وإذا أردنا مسابقة التطور التاريخي لقوانين التهيئة العمرانية في الجزائر منذ الاستقلال فقد صدر الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري. و لذلك تم الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 31 ديسمبر 1958 إلى غاية صدور الأمر 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة و هو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال و بعدها صدرت مجموعة من النصوص القانونية حاول من خلالها المشرع التدخل و علاج المسائل المتعلقة بالبناء، بغرض تنظيم العمران و منحه النسق الجمالي الذي يعبر عن الهوية الجزائرية العمرانية، و التي تشكلت بمرور العصور و الأزمنة و كذا تراكم الخبرات و الاحتكاك بالسكان الذين استوطنوا الجزائر و تركوا موروثهم و آثارهم في المجال العمراني سواء في العصر الروماني الذي ما تزال آثاره شاهدة أو في فترة الفتوحات الإسلامية التي خلفت هندسة جميلة و عمراناً راقياً. و بالموازاة مع ذلك، فقد فرضت الحكومة الجزائرية جملة من القيود على تشييد البنايات، حيث أن أي بناء في محيط عمراني أو منطقة عمرانية جديدة يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس و القواعد التقنية المحددة مسبقاً من قبل المشرع مضبوطة بقواعد تنظيمية. و في ذات الإطار فإن أي توسع في التجمعات السكانية أو إنشاء المدن الجديدة يكون وفقاً لمخططات تقنية تسهر عليها الجهات الإدارية و هذا للحفاظ على المحيط و عناصره الطبيعية و من أجل مكافحة البناء الفوضوي و ما يصاحبه من أخطار و من أجل تحسين الوجه الجمالي للمدن و التجمعات السكانية الحضرية.¹ والقيود التي فرضتها الدولة الجزائرية تعتبر تدخلاً من جانبها في تقييد حق الملكية بترخيص أعمال البناء، وهو أول الحقوق والحريات الفردية التي تم تقييدها لتحقيق أهداف النظام العام، لأن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران هي أن تستند أعمال البناء إلى تراخيص إدارية تمكن

الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء محافظة في الوقت ذاته على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار، ولما كانت تراخيص البناء تشكل عنصرا فعالا وبارزا في المجال العمراني منذ زمن بعيد فقد تدخلت أغلب التشريعات في العالم لفرض احترام قواعد العمران وفرضت على كل من يرغب في إنشاء مبنى جديد أو القيام بترميم وتدعيم مبنى وتحديثه أو تعديله أو توسيعه، استخراج رخصة البناء ويستوي في ذلك الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، وكل مصالح الدولة العامة والخاصة، فالكل أمام رخصة البناء سواء بدون تفرقة بين فرد أو مصلحة حكومية، حيث ربط حق البناء بالاحترام الصارم للأحكام التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض مهما كان المستفيد من هذا البناء.

ولأجل إصدار الإدارة للقرار المتعلق برخصة البناء، لابد على المعني احترام الشروط المحددة قانونا، وأن تلتزم الإدارة بالإجراءات اللازمة لذلك.

إن التتبع الدقيق لأحكام قانون العمران في الجزائر يبرز قواعد ردية تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد و المصلحة العامة العمرانية بكل مقتضياتها، وذلك من خلال أن الإدارة ملزمة باحترام الإجراءات و المواعيد الخاصة بإصدار القرارات وأن لا تكون انتهكت مبدأ المشروعية، ويحق للأفراد المنازعة على ذلك بالطعن ضد هذه القرارات ثم مطالبتها بالتعويض.

ويثير موضوع "منازعات العمران" إشكالات عديدة ذلك بسبب التشوه الذي أصبح المميز للمدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين العمران و الشروط التقنية للبناءات وانتشار البناءات بدون تراخيص واستعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة ، وعدم الالتزام بالشروط الفنية وهو ما أدى إلى انهيار العديد من المباني ، و إلى جانب انتشار البناء في الأراضي الفلاحية وبمحاذاة الأودية وهذا إلى جانب اختفاء المساحات الخضراء بسبب التوسع العمراني على حسابها ، وهذا إلى جانب إقامة منشآت صناعية ذات تأثير خطير على البيئة و المحيط وفي الأماكن العمرانية وهذا في ظل تجاهل الأفراد أحيانا و الإدارة أحيانا أخرى دون احترام القوانين والنصوص التنظيمية و لاسيما القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، و الذي أخضع الأراضي القابلة للتعمير لمخطط شغل الأراضي و وفقا للمرسوم 91-176 تسليم رخصة التجزئة ورخصة البناء ورخصة الهدم وبلعب القضاء دورا بارزا في مادة التعمير ويظهر ذلك من خلال الفصل في المنازعات التي تطرح عليه سواء من قبل الأفراد أو الإدارة أو النيابة العامة.¹

ومادة التعمير نجدها موزعة بين ثلاثة قضاة هم : القاضي المدني بالنسبة لخلافات الجوار الواقعة بين الأفراد بشأن البناء بدون رخصة أو خلافا لرخصة ، و القاضي الجزائري بشأن جنحة القيام بأشغال دون رخصة أو مخالفة لرخصة البناء و أخير القاضي الإداري الذي له سلطة رقابية على

1- نفس المرجع السابق- (يوم الأحد 14/06/2015 على الساعة 21:50)

أعمال الإدارة التي تمارسها في مجال الضبط الإداري وذلك من خلال إجبار هذه الأخيرة على احترام النصوص التشريعية و التنظيمية و الرخص التي سبق و أن سلمتها للغير¹.

ولعلنا اختارنا لموضوع "منازعات رخصة البناء في القانون الجزائري" هو شغفنا لمعرفة المزيد عنها، مما جعلنا نسعى للتعرف على مفهوم رخصة البناء وعلى ما يثار من منازعات والتي تتعلق بها هذه الأخيرة أي "منازعات رخصة البناء في القانون الجزائري" هي التي أخذت حيزا كبيرا من مذكرتنا هذه، وهذا نظرا لأهمية هذا الموضوع باعتباره موضوع الساعة وما أثير حوله من نقاشات هامة مما أدى بنا إلى اختيار الموضوع الشائك والحالي في نفس الوقت.

ولقد حاولنا توضيح مجموعة من النصوص والقوانين التي صدرت في موضوع رخصة البناء وما يثار حول المنازعات المتعلقة بها، وكذا المحاور التي جاء بها كل نص ومدى تطبيقها على أرض الواقع.

ومن هنا يثور التساؤل عن الآليات والوسائل القانونية والإدارية الممنوحة للإدارة من أجل مراقبة الحركة العمرانية والحفاظ على النظام العام، ومن ناحية أخرى مدى تدخل القضاء ولا سيما المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

وعلى ضوء ما تقدم نطرح الإشكالية التالية:

فيما يختص القاضي العادي والقاضي الإداري في تسوية المنازعات المتعلقة برخصة البناء؟

ومن ثمة فإننا نعالج هذا الموضوع ونتناوله وفقا للخطة المقترحة كما يلي:

حيث سنتناول في الفصل الأول "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري" وفي الفصل الثاني نتكلم بإسهاب على منازعات رخصة البناء ونركز على "دور القاضي العادي والقاضي الإداري في الفصل في منازعات رخصة البناء".

الفصل الأول : النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري

تعد "رخصة البناء" من أهم الرخص العمرانية التي حاول المشرع الجزائري من خلالها ضبط وتنظيم عملية البناء من خلال قانون رقم 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة

1- نفس المرجع السابق- (يوم الأحد 06/14/2015 على الساعة 21:58)

البناء ورخصة التجزئة، وكذا المرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 1982/10/09 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.

غير أن هذا القانون والمرسوم المتعلق به صدر في ظل الضرورات الملحة للتحكم في الوعاء العقاري ولم يعنى كثيرا بتنظيم عملية البناء، مما أدى إلى زيادة البناءات الفوضوية في تلك الفترة، مما استدعى إلى وضع سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر وفق قانون 29/90، وقد أقر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07، والمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22 من أجل التنظيم المحكم لعملية البناء وفق أحكام النظام العام العمراني¹.

وعليه سندرس في هذا الفصل ضبط مفهوم رخصة البناء في المبحث الأول، وفي المبحث الثاني نتكلم عن مجال تطبيق رخصة البناء في القانون الجزائري.

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقاتها

إن دراسة مفهوم رخصة البناء يقوم على وضع تعريف لها وتبيان طبيعتها القانونية، وكذلك مدى الحق في الحصول عليها.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

تتجلى التشريعات غالبا الخوض في مسألة المفاهيم فاسحة المجال للفقه والقضاء ومن خلال هذا سوف نتطرق إلى تعريف "رخصة البناء" وبيان طبيعتها القانونية.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وطبيعتها القانونية

جرت العادة على أن لا يجهد المشرع نفسه في إعطاء تعريفات جامعة مانعة لبعض المسائل و الموضوعات القانونية كما في قضية الحال "رخصة البناء"، بل يترك أمرها لاجتهاد كل من الفقه و القضاء الإداريين، و اللذين يعترف لهما بمساهماتهما في شرح العديد من المسائل القانونية و التنظير لها، ليكتفي المشرع لدى تدخله بوضع القواعد القانونية العامة و التفصيلية لتنظيم تدخل كل من السلطة الإدارية و مالكي العقارات في مجال إقامة و تشييد البنايات، و هذا عبر أداة رخصة البناء بغرض ضبط و فرض سياسة معينة متناسقة للبناء و التعمير.

غير أن استعمال مصطلح "الرخصة" قد تباين من تشريع لآخر، أما المشرع الجزائري فقد استعمل منذ البداية مصطلح الرخصة "Permis" و من أجل تحديد أفضل لرخصة البناء نورد بعض التعاريف "لرخصة البناء".

1- باي يزيد "إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري" أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتورا العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة سنة 2014/2015. ص 131-132

هناك عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء، منها مثلا تعريفها بأنها: "هي رخصة مسبقة و هي إجراء جوهري ينتهي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناءة أو تحويل البناءة فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء".
أو هي: "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".¹ و هي "الإذن أو القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه المباشرة بتنفيذ أشغال تشييد أو تحويل أو ترميم أو تجديد الأبنية".

و قد حصر البعض المعنى القانوني "للترخيص" في أنه عبارة عن "أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به، و ذكر مواصفاته، و بيان الغرض منه سكن أم خدمي أم تجاري و تستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها و كل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات و الحقوق الفردية، و حماية المصالح العامة و الخاصة".²

بحيث لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير 1990 والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، وقد عرفها الدكتور محمد الصغير بعلي بأنها "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبق لقانون العمران".

وعرفها أيضا الدكتور الزين عزري بأنها "القرار الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو مغنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".³

من خلال هذه التعاريف يمكن أن نستنتج تعريفا لرخصة البناء على أنها "عبارة عن قرار إداري انفرادي يصدر من سلطة مختصة سواء من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، بهدف تأكيد أن مشروع البناء موضوع طلب رخصة البناء خاضع للمقاييس والقواعد المحددة لقانون التهيئة والتعمير وقانون البيئة".

ويمكن تحديد الطبيعة القانونية لرخصة البناء على أنها:
أولاً: أنها قرار إداري، وهذا بالنظر إلى الجهات الإدارية التي تصدرها والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه.

1-الدكتور عزري الزين "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"مجلة العلوم الإنسانية العدد الثامن ص 3. جوان 2005.

2-الدكتور عزري الزين "المرجع السابق، ص 3

3 -الدكتور عمار بوضياف "منازعات التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم-"مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث يناير 2013 رقم الصفحة غير موجود.

ثانيا: كما تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط ، حيث تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها الرقابة المسبقة والقبلية على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد المرسومة لها والعمل على خضوعها للمقاييس الفنية والتقنية ولمقتضيات الأمن والقواعد الصحية وعدم تركها للأهواء والأفراد .

ثالثا: إلى جانب ذلك فإن لرخصة البناء طابع تقريري إذ تهدف في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء إلى الإبقاء والتأكيد على الأوضاع القانونية والمركز القانوني للشخص المعني بها، وتكريس حقه في البناء ، أما فيما يتعلق بالرفض، ففي هذه الحالة لا يغير رفض الإدارة لم يكن في استطاعته كذلك ممارسة الأشغال موضوع الطلب وأنه بعد الرفض المذكور لا يمكنه أيضا القيام بتلك الأشغال .

رابعا: كما أن رخصة البناء ليست عملا تقديريا فحسب بل هو اختصاص مقيد في الجهة الإدارية التي ليست لها إمكانية أو رفض منح رخصة البناء بصفة تحكيمية ، وهذا من حيث أنه لا يمكن رفض طلب البناء إلا للأسباب المستخلصة للأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها وأن يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الإدارة معللا مهما تعددت التعريفات¹ .

وتكمن أهمية رخصة البناء كرخصة من الرخص العمرانية وكآلية للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي في النقاط التالية:

- إن أهمية رخصة البناء كقرار إداري تتجسد في تحقيق غرض مشروع، وهو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير وذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي.
- ضمان التوازن بين المصلحة العامة باحترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة والمصلحة الخاصة من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها.
- تكمن أهمية الحصول على قرار رخصة البناء بأن صاحب مشروع البناء سواء كان فردا أو مؤسسة أنه قد تعهد مسبقا على أنه سيقوم بعملية أو مباشرة البناء طبقا لأحكام قانون العمران ومراسيمه التطبيقية والمخططات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية والمرفقة مع قرار الرخصة وبالتالي فإنه يشكل اتفاق أو وثيقة إجماع بين إدارة البلدية وإدارة مديرية التعمير وصاحب المشروع والقائم بالأشغال سواء كان مهندس أو مقاول ، وعلى هذا يجب الالتزام بما جاء في وثيقة رخصة البناء والمخططات التقنية المصاحبة لها وأي إخلال بذلك يترتب عنها إجراءات عقابية رادعة تمس الأشخاص المخليين.

¹ - زيرق محمد الأمين وساسي إبراهيم "رخصة البناء في القانون الجزائري" مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس في الحقوق، جامعة عمار ثلجي بالأغواط 2007/2008 ص 36 و 37

- إن أهمية ومنافع رخصة البناء تتجلى في كونها تعد وسيلة أولية تسمح بالمراقبة المسبقة والتحقيق من مدى تناسق وتماشى المشروع المراد إنجازه كفكرة، كما تسمح بالمراقبة أثناء الإنجاز وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة بغرض تفادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقا والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء، وبالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي¹.

الفرع الثاني: مدى الحق في الحصول على رخصة البناء

تنص المادة 50 من قانون 90-25 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 على أنه :

" حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع احترام صارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.

ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم".

- وعلى ذلك فإن الحق في البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض ، وأن حق الملكية قد تكفل الدستور بحمايته أو ضمانه، إلا أنه فإن هذا الحق هو مقيد ومرهون بمدى احترام المعني للقواعد القانونية و التنظيمية.

وأن هذه القواعد والميكانيزمات لن تكون عائقا أو حائلا أمام الاستثمارات فقط بل أن هذه القواعد لممارسة حق البناء عليها الاستجابة للتضخم السكاني الكبير والطلب المتزايد على الأراضي العمرانية وعليه فمتى كان طلب رخصة البناء مستوفيا لكافة المستندات والوثائق والبيانات اللازمة المطلوبة ومتى كانت الأشغال المراد القيام بها مطابقة ومنسجمة مع القواعد والتقنيات العامة المعمول بها في مجال البناء ولاسيما احترام أدوات التهئية والتعمير ومخططاتها ينشأ للمعني ويترتب له الحق في البناء وتقوم الجهة الإدارية المختصة بقبول الطلب والموافقة عليه ، وبذلك تمنح رخصة البناء لكي يقوم المستفيد بمباشرة أشغال البناء.

ومن هنا فإن سلطة الجهة الإدارية في إعطاء تراخيص البناء فهي سلطة مقيدة بأحكام القانون ولا يجوز لها مخالفتها أو الخروج عليها بصفة تحكيمية إنما يكون رفض التسليم الرخصة إلا لأسباب الموضوعية المبينة من أحكام هذه القوانين والتنظيمات طبقا لنص المادة 62 من قانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون، وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا"، والتي غالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع

محيطه سببا موضوعيا في رفض رخصة البناء كما يشترط القانون أن يكون قرار الرخص مسببا تسببا كافيا ويمكن لمن يهمله مدى جدية ومشروعية الأسباب التي تستند إليها الإدارة في رفضها والأسباب التي تعود بعدم احترام تشكيلة معينة من طرف الطالب للرخصة.

وعليه يمكن القول أنه إذا توافرت الأشغال البناء والمراد القيام بها جميع الشروط الموضوعية المبينة أعلاه وكذا الشروط الإجرائية المتعلقة بشكل الطالب وإجراءاته ينشأ للمعني الحق في البناء بمفهوم المادة (50) المذكورة أعلاه وما على الإدارة إلا الاستجابة لطلبه كقاعدة عامة أو ووضعا لشروط وتحفظات أو التزامات كحد أدنى لتلك الصراحة كما سنبينه أدناه ويصبح منح رخصة البناء حينئذ حقا وليس امتيازاً.¹

المطلب الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين، الأول موضوعي تحدد من خلاله الأعمال البنائية محل الترخيص، والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه ، وهو ما نوضحه كما يلي :

الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء

ونعني به كما ذكرنا- تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعديله أو غيرها ، وإلا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران ، وقد نص المشرع الجزائري في أول قانون متعلق برخصة البناء رقم 82-02 (المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي) على ذلك، محددًا أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري وهي كما ورد ذكرها بالمادة الثانية من هذا القانون :

-بناء محل أيا كان تخصيصه.

-أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية.

-الزيادات في العلو.

-الأشغال التي تنجز عنها تغيير في التوزيع الخارجي.

وبما أن هذا القانون قد ألغي العمل به بموجب القانون رقم (90-29) المتعلق بالتهيئة

والتعمير ، المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14

أوت 2004، فإن هذا الأخير قد حدد أيضا الأعمال التي تستلزم رخصة البناء وهي كما جاء ذكرها

في المادة (52) منه: (تستلزم رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها

ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية

- على الساحة العمومية، وإنجاز جدار صلب للتدعيم أو النسيج. تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم".
 - كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.
 - كل تمديد لبنايات جديدة.
 - كل تغيير لبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية.
 - كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج .
- وعليه فإن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة البناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمالا مخالفة لأحكام القانون مما يستوجب معه إنزال العقوبة المناسبة على المخالفين .
- ومن خلال نص الفقرة الأولى من نص المادة (52) من قانون (90-29) المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يمكن حصر أعمال البناء التي تستلزم رخصة إدارية في :
- إنشاء المباني.
 - تمديد البنائيات الموجودة.
 - تعلية الحيطان أو تغيير الواجهة المفضية على الساحة العمومية.
 - تمديد المباني .
- ويمكن تفصيل هذه الأعمال في :

أولاً: إنشاء المباني: L'édification de nouvelle constructions

ويقصد بالإنشاء الإحداث والإيجاد ، لإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة .

وقد عرف البناء أنه : " مجموعة من المواد أيما كان نوعها ، جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا ، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار ويستوي أن يكون البناء معد لسكن إنسان أو لإيداع أشياء ،

فالحائط المقام بين حدين بناء، والعمد التذكارية وما إليها بناء من تماثيل مبنية بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء" ¹.

فنحن نكون أمام مبنى بالمعنى الذي يريده المشرع العمراني يجب أن يكون من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون بناء مستقرا ثابتا بالأرض.

أ- **المواد المستعملة للبناء:** يشترط لتمييز البناء المقصود هنا عن غيره من الأشكال والهياكل أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الإسمنت المسلح أو كل هذه معاً، إذ هذه المواد قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فاندمجت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت .

ب- **تدخل الإنسان في الإنشاء:** يشترط أيضاً أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع أي أن يكون للإنسان يد ودور فعال في تشييده حتى وإن استعان بوسائل وأدوات تكنولوجية حديثة، فالإنسان هو الأيدي العاملة المستخدمة لهذه الآلات، وعلى هذا لا يعد البناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط أو جدار متماسك والرمال أو الكثبان وإن اتصل بالأرض اتصال قرار طالما أنه ليس من صنع الإنسان كالحيطان والجدران التي أدت العوامل الجوية أو الجيولوجية إلى تكوينها.

ج- **ثبات البناء واستقراره:** يشترط أن يكون المبنى ثابتاً ومستقراً ومندمجاً في الأرض بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه في إلحاق خسارة به ، ومنه فلا يعتبر بناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة سور لعدم اتصاله بالأرض اتصال ثابت وقرار وعدم تماسك هذا السور ، وإذا توافرت هذه العناصر كان هو المبنى الذي قصده المشرع لا يتأثر بعد ذلك لا بنوعه ، ولا بالغرض منه ولا بكونه كاملاً أو ناقصاً .

ثانياً: تمديد البنايات الموجودة : l'édification de constructions existantes

عبر المشرع في المادة (52) من قانون (90-29) المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المذكورة أعلاه بتعبير " تمديد البنايات الموجودة " دون تفصيل ، أي قصد التمديد الأفقي لهذه البنايات أم تمديدها العمودي أم هما معا؟ ولعل ما يوحى بأن المعنى ينصرف إلى تمديد البنايات أفقياً أي توسيعها هو إشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك تعليتها ، وهذا ما يدعونا إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها ، ويقصد بتوسعة المباني زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجم ، ومن ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين لجعلها حجرة واحدة كبيرة أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة¹.

ثالثا : تغيير البناء : modification de constructions

قد يقترب في الأذهان معنى التعديل من معنى التوسيع لكنه لا يختلط به، لأن تعديل المبنى ليس من الضروري أن يترتب عليه توسعته ، وقد حدد المشرع في المادة (52) المقصود بالتغيير ، فهو يشمل فقط، الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى .
وعليه فالمقصود بتغيير البناء في مفهوم المادة (52) المذكورة أعلاه ، هو تعلية المبنى أو تعديل في الواجهة الخارجية له .

رابعا : إقامة جدار للتدعيم أو التسييج :

la réalisation de mur de soutènement et de clôture en dur

المقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل ولذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو لحاجتها لرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط.

وإذا كان المشرع قد أخضع عملية إقامة جدران بقصد تقوية وتثبيت المبنى برخصة بناء قبلية ، فإنه قد تدخل في مواطن أخرى بقواعد آمرة للمطالبة بترميم وصيانة المنشآت الآيلة للسقوط ، غير أن هذه الأخيرة (أعمال الترميم والصيانة) لا تخضع لترخيص إداري سابق.
إن المشرع في المادة (52) المذكورة أعلاه حصر عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر وقد يكون هذا الأخير ليس بغرض التدعيم وإنما بهدف تسييج المبنى، وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبنى أو تسييجه.

الفرع الثاني : النطاق المكاني لرخصة البناء .

حددت المادة (03) من قانون (82-02) المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وهي:
-المساحات الحضرية ومناطق التوسيع في:
-مراكز البلديات ، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسيع .
-المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.
-المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيأة.
-المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية¹ .

1- الدكتور عزري الزين-مرجع سابق-ص11

وقد استثنى من هذه المناطق ، أماكن أخرى فلا تكون رخصة البناء إلزامية فيها ، وهي ما أورده في المادة (04) من قانون (90-29) المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 وهي:

- المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها 2500 نسمة والتي ليست مراكز لبلديات ما عدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع 1 من المادة (03) من هذا القانون .

- بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنائات المدنية المصنفة.
- بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت (نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، المواصلات السلكية ، التزويد بمياه الشرب، صرف المياه)
- فيما يخص البنائات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الاستراتيجية.
- المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز .

ورغم هذه الاستثناءات التي لم يخضعها المشرع سوى لتصريحات بالأشغال ، فإنه يعود مرة أخرى لجعل من رخص البناء إلزامية في كل عملية بناء مهما كان موقعها إذا تعلق الأمر بما يلي:

- المنشآت الصناعية .
 - النقل المدني والبري والجوي والبحري.
 - المنشآت المدنية للمواصلات وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية.
 - إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها.
 - إنتاج المياه ومعالجتها.
 - تصفية المياه المستعملة وصرفها.
 - معالجة النفايات الصناعية وحرقها.
 - معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها.
 - منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية.
 - كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع...
 - كل بناء يزيد عن المساكن المجمعة فيه على العشرة.
- ويبدو إلزامية الرخصة في الأعمال الأخيرة لأهميتها من جهة، ومدى تأثيرها في الأشخاص أي خطورتها عليه وعلى البيئة التي يتواجدون وأماكن هذه المباني من جهة أخرى¹.

وإذا كان هذا التفصيل للمشرع بموجب قانون أُلغي ، فإنه بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب نص المادة (53) من قانون (90-29) المتعلق بالتهيئة والتعمير (المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004) حيث استثنى فقط البناءات التي تحتفي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء .

وفي رأينا فإن ذلك يعتبر قفزة عملاقة للمشرع العمراني حينما قلص من تلك الاستثناءات وأصبحت إلزامية رخصة البناء في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء نظرا لارتباط البناء حاليا بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية مستغرقة في تلك الرخصة التي تمنحها الإدارة ألا وهي " رخصة البناء" .

المبحث الثاني: إجراءات منح رخصة البناء:

يشير نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، إلا أن المشرع فرض رخصة البناء على تشييد لبناية أو تحويل لبناية دون النظر إلى المستفيد من هذا المبنى أي شخصا عاما أو خاصا، ولم يفرد إجراءات خاصة لكل منهما للحصول على رخصة البناء بل الجميع يخضع لأحكام هذا المرسوم في هذا الصدد.

وتتشرط جميع تشريعات العمران في العالم إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء، تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب وتقرر منح الرخصة أم لا بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون.

وعلى الرغم من أن هذه الإجراءات على طولها وتشابكها، تحقق مزايا كثيرة تتمحور في الحفاظ على "المصلحة العامة العمرانية"، إلا أن هناك من ينادي بضرورة تبسيطها وتسيير طرق الحصول على الرخصة وإلغاء هذه الإجراءات واستبدالها بإجراءات أبسط وسنحاول فيما يلي عرض إجراءات الحصول على الرخصة البناء نم خلال بيان شروط طلب الرخصة وكيفية دراسة الملف وإصدار القرار المتعلق بشأنها¹.

المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة البناء

إن إجراءات منح رخصة تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء وهو إجراء ضروري لمنح الرخصة ، بحيث يتعذر الحصول على رخصة دون تقديم الطلب وقد نصت على ذلك قوانين التعمير في الجزائر وفي غيرها، ودراسة طلب الحصول على رخصة البناء تتضمن بيان من له صفة تقديم الطلب ومضمون الطلب، وهو ما سنوضحه في ما يلي:

الفرع الأول: صفة طالب الرخصة

إن البناء مرتبط بملكية الأرض، غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط فقد نص في المادة (34) من المرسوم التنفيذي (91-176) على أن: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية".

وعليه فصفة طالب رخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصرا في هذه المادة وهم:

1/ المالك: سواء كانت ملكيته بالطرق العادية فعليه أن يقدم عقد الملكية، أو كانت ملكيته عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحياة طبقا لما ينص عليه القانون رقم (90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري).

2/ وكيل المالك: ويمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصبح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا معينا للوكالة، فطالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة.

3/ المستأجر لديه المرخص له قانونا: فيمكن للمستأجر الذي يرغب في أعمال بناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.

4/ الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: كالجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود.¹

وصفة الطالب رخصة البناء في فرنسا، كذلك تمنح لمالك الأرض بصفة أساسية أو من ينوب عنه كمهندس البناء أو المقاول أو المهندس المعماري بشرط أن يرفق بطلب الترخيص التوكيل الخاص بالإنابة أو الوكالة ، وتوسع المشرع الفرنسي أيضا فذهب إلى أنه بإمكان الشخص الذي لديه وعد ببيع قطعة الأرض « **une promesse de vent personne bénéficiant d** » أن يتقدم بطلب رخصة البناء.

ونخلص في النهاية أن كل التشريعات حاولت أن تبسط من إجراءات الحصول على رخصة البناء، ابتداء من منح صفة طالب الرخصة إلى عدة أشخاص ولكن بشرط أن تثبت صفة طالب الرخصة إلى عدة أشخاص، ولكن بشرط أن تثبت صفة هؤلاء إما بالوكالة أو العقود أو غيرها حتى لا تمنح رخصة بناء لغير مالكي الأراضي لأننا نصطدم بأشكال وصور النزاعات التي كثيرا ما تثار أمام القضاء المدني في حالات إقامة البنايات على أراضي الغير سواء بحسن نية أو بسوء نية.

الفرع الثاني: مضمون الطلب ومكوناته

حيث أنه إذا كانت قواعد الشكل في إصدار القرارات الإدارية على درجة كبيرة من الأهمية - بوجه عام - حيث تقوم كحاجز لسلطات الإدارة الخطيرة في مجال القرارات الإدارية ، لأن المقصود بها حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة على السواء، وتجنب الغدرة مواطن الزلل والتسرع ، ومنحها فرصة كافية للتروي والتدبر ودراسة وجهات النظر المختلفة ، فتقل بالتالي القرارات الطائشة أو المتسرفة.

وبخصوص طلب رخصة البناء ، فإنه بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثارا خطيرة ، تلحق الضرر بالأخريين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون، ولمقتضيات الأمن، والقواعد الصحية، ولتحديد الشخص المسؤول مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء ، وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها ، وهذا الشكل اللازم في كل أعمال البناء مهما كان نوعها أو تعلية أو تدعيم أو توسيع ولأجل كل ذلك لا بد من توافر الوثائق والبيانات التالية في الطلب:

1- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2- مخطط كتلة البناءات والتهيئة والمعد على سلم 1/200 أو 1/500 ويشتمل على :

- حدود قطعة الأرض ومساحتها ، وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء .
- منحيات المستوى أو مساحة التسطیح ، والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية
- نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها
- ارتفاع البيانات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية من غير المبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.¹

بيان شبكات قابلة للاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

3- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب ، وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة ، والواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية.

أو إذا كان البناء لغرض صناعي أو لاستقبال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف بما يلي:

- وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل .
- طرق بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.
- شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب، والتطهير والتهوية.
- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها.
- الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق .
- أنواع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالأزراعة والمحيط الموجودة في المياه القذرة المصروفة وانبعثت الغازات وتراتب المعالجة والتخزين والتصفية .
- مستوى الضجيج المنبعث
- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنعة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
- دراسة مدى التأثير على البيئة.
- زيادة على اشتراط المشرع تلك البيانات وإرفاق الوثائق المذكورة سالفا بملف الطلب فإنه يجب أن يكون مشروع البناء الخاضع للرخصة موضوعا من قبل مهندس معماري معتمد ، والذي عليه أن يراعي في المشروع التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البيانات وتكوينها وتنظيمها وجمعها ومظهر واجهاتها ، وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع¹.
- وتستثنى تأشيرة المهندس المعماري إذا كانت المباني المراد تشييدها أو تحويلها توجد في المناطق التالية:

- في إقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقا للأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليهم .
 - لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضيته (500) متر مربع خارج المبنى .
 - لا يتعدى غرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضيته (160) مترا مربع خارج المبنى .
- وإذا استكمل طالب رخصة البناء الملف بياناته ووثائقه المذكورة ، أنفا قدمه في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض.

المطلب الثاني: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

إذا أودع المعني طلبه المتعلق بطلب الحصول على رخصة البناء حسب المادة (37) من المرسوم التنفيذي (91-176)، فإن الإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسب ماتقتضيه القوانين والتنظيمات وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب. وللوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء، ينبغي أولا، تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، ثم ثانيا كيفية التحقيق في الملف، وثالثا وأخيرا إصدار القرار وذلك كما يلي:

الفرع الأول: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء

المبدأ في التشريع الجزائري وفي أغلب التشريعات، أن تسليم رخصة البناء يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أنه يمكن أن يختص الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون.

1/ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء:

جعلت المادة 65 من قانون 90-29 (المتعلق بالتهيئة والتعمير) المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء، بصفتين كممثل للبلدية في حالات وكممثل للدولة في حالات أخرى.

أ- بصفته ممثلا للبلدية: وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي (p.o.s.) فيكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء، ويلزم فقط بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة.

ب- بصفته ممثلا للدولة: يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وإن لم يكن الاقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وعندها يصدرها القرار المتعلق بالرخصة، ولكن ليس بصفته ممثلا للبلدية بل بصفته ممثلا عن الدولة ويكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقا لرأي الوالي، على عكس الحالة السابقة¹.

2/ اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء:

طبقا للمادة (66 من قانون 90-29) المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية:

- البلديات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

- اقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجديد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

3/ اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء:

إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ، فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين وذلك طبقا للمادة (67 من قانون 90-29) من القانون المذكور أعلاه.

ومن خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخصة البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ، والوزير المكلف بالتعمير ، وهو تقسيم يراعي كافة الأنشطة العمرانية (أعمال البناء) حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات ، وخاصة مشاريع البناء الخاصة في مناطق تقرب الإدارة من المواطن (مبادئ اللامركزية الإدارية) أن يمنح الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي ، ويتدرج الاختصاص بعد ذلك للوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير ، ولعل هذا ينعكس على مستوى منازعات مشروعية القرارات المتعلقة برخصة البناء في احترام طرق وكيفيات الطعن في هذه القرارات كما سنوضح لاحقا .

وإذا تحددت لدينا الجهات المختصة بمنح رخص البناء ، فما هي إجراءات الدراسة والتحقيق في الملفات المتعلقة بطلب الحصول على هذه الرخصة أمامها ؟¹

الفرع الثاني: التحقيق في الطلب وإصدار القرار المتعلق بالحصول على رخصة البناء أ/ مضمون التحقيق:

إن مخطط شغل الأراضي (P.O.S) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) أو بقية التعليمات المتعلقة بال عمران كأدوات التهيئة والتعمير في الجزائر ، لا بد من يشمل التحقيق في ملفات طلب رخص البناء مدى تطابق مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية ومنوعها ومحل إنشاءها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان ، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة .

كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة ، والفن الجمالي ، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي . وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية لما اشتمل عليه التحقيق ينبغي أن نستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها ، ومع هذه الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات أن تبدي

1- الدكتور عزري الزين-مرجع سابق-ص21

رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام طلب الرأي وفي حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الشهر يعتبر رأيها بالموافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي. والأشخاص العموميون الذين يستشارون بصفة خاصة هم:

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

2/ ميعاد التحقيق :

عندما يرسل المعني بطلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي ، ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب، وقد ميز المشرع في ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء ، بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة ، فإن كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي ، و كان يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية فإنه يرسل نسخا من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل (08) ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف ،¹ أما إذا كان يتصرف باعتباره ممثلا للدولة فإنه يرسل الملف الطلب في أربعة (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة، وذلك في أجل (08) ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبدي رأيه وجوبا في هذا الطلب خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداعه .

وتقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة، بتحضير الملف ويرصد لها أجل مدته شهران (02) اثنان لإعادة ثلاثة نسخ من الملف مرفقة برأيها، وذلك ابتداء من تاريخ استلام الملف.

إما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فبنفس الإجراءات ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف بأربعة (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير، وذلك في أجل (08) ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف ،التي تقوم بدورها بإرسال أربعة (04) نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المستقاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء.

وإذا كانت مواعيد التحقيق هذه لها أهميتها من حيث بداية سريان مواعيد إصدار القرار المتعلق برخصة البناء وما يستتبعها من حق طالب رخصة البناء في الطعون القضائية.

فإنه على مستوى التشريع الفرنسي وخاصة المادة (14-421R) من قانون التعمير (30 ديسمبر 1983) قد استحدث إجراء جديدا يعرف به "عريضة التحقيق" التي يتمكن من خلالها لطالب رخصة البناء الذي لم يتلقى ردا من الجهة المختصة خلال 15 يوما من إيداعه ملفه لدى البلدية، سواء بقبول ملفه وبداية سريان ميعاد التحقيق، أو باستدعائه لاستكمال الوثائق الناقصة أو بإضافة وثائق أخرى ثانوية من إلزام هذه الجهة بالشروع في التحقيق في طلبه.

وبالإضافة إلى هذا، فإنه إذا كان الميعاد للتحقيق هو شهرين ابتداء من تاريخ إيداع الطلب حسب المادة (18-421R) مع إمكانية إضافة شهر واحد عندما يتطلب مشروع البناء فعالية ميدانية، فإن المواعيد الخاصة لمختلف رخص البناء تختلف بحسب حجم البناء وليس بحسب الجهة المختصة فمثلا:

- ميعاد التحقيق هو ثلاثة (03) أشهر، إذا كان مشروع البناء يزيد عن 20 شقة أو محلات للاستعمال الصناعي أو التجاري، أو إذا كان ليستعمل كمكاتب مساحتها تساوي أو تزيد عن 2000م² (18/2-421R).

- ميعاد التحقيق هو خمسة (05) أشهر، إذا كان العقار مسجلا في الجرد الثانوي للآثار التاريخية (8-421-38R).

- ميعاد التحقيق العام هو خمسة (05) أشهر، إذا كان مشروع البناء يدخل ضمن التحقيق العام (18-421denier Alenia)¹.

ويبدو أن اعتماد أساس حجم البناء وكثافته في تحديد ميعاد التحقيق أكثر منطقية لأن دراسة مشروع بناء بسيط كسكن فردي دون طوابق من 03 غرف لا يمكن أن تستغرق وقتا للتحقيق كما يستغرقه مشروع بناء عمارة من 50 طابقا مثلا، وهذا خلاف لما رأيناه بخصوص المشرع الجزائري الذي اعتمد معيار الجهة المختصة بمنح القرار حيث رأى أنه كلما زادت أهمية مشاريع البناء باعتبارها وطنية أو جهوية أو إستراتيجية أو تراثية أو غيرها، كان الاختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وكان ميعاد التحقيق أطول من ميعاد التحقيق الممنوح لرئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يختص بمنح رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية.

ومهما يكن بشأن تلك المواعيد فإنه يتوقف حساب سريانها عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، وذلك ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه النقص أو المعلومات.

و بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف، فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة، فقد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب، وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب، وقد يكون بتأجيل البت في الطلب، أو بسكوت الإدارة تماما.

أولاً/ قرار الموافقة بمنح الرخصة¹:

إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة، حيث تنص المادة (47) من المرسوم التنفيذي (91-176) على ما يلي: "تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي ، وتحفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر".

وإعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي هو من أجل تمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب والذي يدوم نشره مدة سنة وشهر، حسب ما نصت عليه المادة (48) من المرسوم 176/91: ("ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك غلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر").

وهنا يمكن أن تساؤل ، لماذا اقتصر المشرع على حصر الغاية من النشر في مجرد اطلاع الجمهور ، أليس من المهم الإشارة إلى إمكانية إثارة طعون ضد القرار، ثم تحديد مواعيد ممارسة هذه الطعون ، ثم لماذا تدوم مدة النشر سنة وشهر ؟، إذ لو سلمنا بأن عدم نص المشرع صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد القرار المتعلق برخصة البناء، وإنما يفهم من النص ضمنا ، فهل يعقل أن تظل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة مدة السنة والشهر ، فنرى أن على المشرع أن يراجع هذا الميعاد بتقليصه إلى أجل شهرين أو ثلاثة على النحو الذي وضعه المشرع الفرنسي حيث ألزم الإدارة بنشر القرار المتعلق برخصة البناء بعد ثمانية أيام من اتخاذ القرار ، على أن تدوم مدة النشر بمقر البلدية شهرين .

ثانيا: صدور القرار برفض الطلب

يمكن أن يكون القرار الذي تتخذه السلطات المختصة هو رفض منح رخصة البناء ، وتتحصر صور الرفض في حالتين ، الأولى رفض وجوبي بقوة القانون ، والثانية رفض يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة .

1- الدكتور عزري الزين-مرجع سابق ص24-25.

أ- الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء:

تتص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 على ("أنه لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع البناء موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في المقطع أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليه طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراض المجزأة إلا إذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.

عندما تمنع رخصة أو تشتمل على تحفظات فيجب أن يكون القرار الذي تتخذه المختصة معللاً). وكذلك الحال إذا كان مشروع البناء سيقام على أراض مجزأة، وكان هذا المشروع مخالفاً لتوجيهات رخصة التجزئة.

ب- الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء¹:

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة (44) من المرسوم التنفيذي (91-176) المذكور أعلاه ، وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

وهذا متى قررت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض بمنح الرخصة كان قراراً سليماً، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد.

وكذلك في القانون الفرنسي، فإن هناك حالات أوجب فيها المشرع أن تصدر الإدارة قراراً بالرفض الرخصة كما نصت على ذلك المادة (3-421 L) بأن لا يمكن منح رخصة البناء إلا إذا كان مشروع البناء المقترح متفقاً من النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بإنشاء البناء أو تخصيصه أو طبيعته أو مظهره الخارجي ، أو أبعاد وتنظيم منافذه .

وكذلك إذا كان البناء يتعلق بأبنية شاهقة الارتفاع أو بمؤسسات تشغيل الجمهور فإن رخصة البناء لا يمكن منحها إلا إذا روعيت قواعد السلامة الخاصة بمثل هذه الأبنية، كما أن الإدارة ملزمة برفض

1- الدكتور عزري الزين-مرجع سابق-ص26.

رخصة البناء إذا كان يتعارض مع مخططات التنظيم ومع القواعد المتعلقة بإفراز الأراضي والتجمعات السكنية، والقواعد المتعلقة بالصروح التذكارية والمناظر الطبيعية أو الطرق كما أن منح الإدارة سلطة تقديرية في رفض منح رخصة البناء، في حالة الأبنية التي يمكن أن تضر بالطرق والسلامة العامة (ART.R.111-2) أو أبنية غير مقامة بطرق كافية (ART.R.111-4) ، حيث قضى مجلس الدولة الفرنسي بمشروعية قرار رفض إعطاء رخصة بناء لإقامة عدد من المساكن لكونها مقامة بطريق عرضها فقط 4 م.

ثالثا: صدور قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة¹:

قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفض وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها وهذا ما نصت عليه المادة (64) من قانون (90-29) من القانون المذكور أعلاه : " يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل الفصل في ذلك، ويصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

- يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتخصيص ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة".

وعليه فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة ، ينبغي أن يكون معللا ، أو أن يكون أساس التأجيل ، مثلا لكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية على أن لا يتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة (المادة 45 من المرسوم التنفيذي 91-176).

كما أجاز المشرع الفرنسي تأجيل البت في رخصة البناء في حالات منها :

-عندما يكون مخطط شغل الأراضي تحت الإعداد، أو عند تعديل المخطط القائم، فإن السلطة الإدارية تستطيع أن تقرر وقف منح الرخصة إذا كان من شأن الأعمال أو البناء المطلوب إنجازها أن تعيق أو تؤدي إلى صعوبة تنفيذ مخطط شغل الأراضي المستقبلي.

-في المناطق المحمية، فإن السلطة المختصة تستطيع إصدار قرار بموقف منح الرخصة للطلبات المقدمة بين فترة تحديد المنطقة المحمية وفترة المصادقة وإعلان المخططات الخاصة بهذه المناطق (ART.L.313-2) .

-عند الشروع في التحقيق الأولى للتصريح بالمنفعة العامة حسب ما نصت عليه المادة (L.111-7) من قانون التعمير.

ويجب أن يصدر قرار تأجيل منح الرخصة مسببا ولا يجوز أن لا يتجاوز السنة.

1- الدكتور عزري الزين-مرجع سابق-ص27.

أما حالة عدم إجابة الإدارة المختصة بطلب رخصة البناء لا بالموافقة ولا بالرفض، ولا بالتحفظ رغم فوات الآجال القانونية وهي ثلاثة أشهر إذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية وأربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى ابتداء من تاريخ ايداء طلب الرخصة حسب المادة (43) من المرسوم التنفيذي (91-176)، فإن سكوتها يثير مشكلة قانونية هل يفسر قبولا ضمنيا بمنح رخصة أم رفضا لها؟ .

طرح هذه المسألة في فرنسا لا يثير أي إشكالية ، فإن كان المبدأ أن سكوت الإدارة بعد مرور مدة الشهرين يعتبر قرار رفض (طبقا للمادة (21) من القانون رقم "2000-312 المؤرخ في 21 أبريل 2000 المتعلق بحقوق المواطن في علاقاتهم مع الإدارة"¹ ، أكدته المادة (R.421-2) من القانون المتعلق بالقضاء الإداري ، غير أن هذه الأخيرة أوردت استثناءات عنها أهمها في مادة رخصة البناء ، حيث اعتبرت أنه في حالة تقديم طلب رخصة البناء وفق الشروط القانونية ، فإن سكوت الإدارة المختصة عن إجابة طلب الرخصة بعد فوات المواعيد القانونية للرد، لا يفسر رفضا ضمنيا وإنما قرارا ضمنيا بمنح الرخصة.

وهو ما نراه مناسبا لإرغام الإدارة للنظر في مختلف طلبات رخصة البناء وإجابة أصحابها في المواعيد القانونية، فعلى المشرع الجزائري أن يستدرك وينص على هذه الحالة في التعديلات لاحقة لقانون التهيئة والتعمير.

هكذا نكون قد بينا ما يتعلق برخصة البناء من قواعد ، ابتداء من تحديد مفهومها واستخلاص خصائصها ، إلى نطاق تطبيقها مكانيا وموضوعيا ، وبيان من له صفة في طلبها ، والجهة المختصة في التحقيق وإصدار القرارات المتعلقة بها ومواعيد ذلك ، وصور وأشكال هذه القرارات² .

1- الدكتور عزري الزين-مرجع سابق-ص28.

2- الدكتور عزري الزين-مرجع سابق-ص29.

الفصل الثاني: اختصاص القاضي العادي والقاضي الإداري في الفصل في المنازعات

رخصة البناء

تثير عقود التعمير عدة منازعات بين الإدارة والأفراد وبين الأفراد فيما بينهم، يشترك الاختصاص في هذه المنازعات القضاء الإداري والقضاء العادي حسب طبيعة النزاع وأطرافه. وعقود التعمير هي قرارات إدارية وبالتالي فإنها تكون عرضة لعدة نزاعات تعرض أمام القضاء، وتتمثل النزاعات المتعلقة بعقود التعمير عموماً وبترخصة البناء خصوصاً في رفض الإدارة تسليم رخصة البناء أو حالة تسليم الرخصة ثم العدول عنها إما بسحبها أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال لسبب أو لآخر.

وقد تكون موضوعاً لنزاعات تنشأ بين الأفراد فيما بينهم أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بهما وما قد تنتج عنها من أضرار قد تلحق بالغير، كما تكون كذلك محلاً لمخالفات يعاقب عليها القانون باعتبارها جرائم تمس بالنظام العام العمراني وقواعد وأنظمة التهيئة والتعمير

المبحث الأول: دور القاضي العادي في تسوية منازعات رخصة البناء

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي هي تلك التي يتنازع فيها أشخاص يحكمهم القانون الخاص حول عدم احترام رخصة البناء عند الإنجاز أو التعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلاً وبشرط أن لا ينازع هؤلاء في شرعية الرخصة أو في محتواها.

ويمكن أيضا في كل هذه الحالات رفع دعوى لطلب وقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال في انتظار الفصل في الموضوع لكن بشرط أن لا يتعلق النزاع برخصة البناء وإلا أصبح القاضي العادي غير مختص ووجب طرح النزاع على القاضي الإداري الذي وحده له الحق في النظر في مدى شرعية رخصة البناء، وإذا طرح النزاع بهذا الشكل على القاضي العادي سواء في الموضوع أو في الاستعجال وجب عليه التصريح بعدم الاختصاص.

وبالنسبة للإدارة القانون رقم "05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004" المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير خول لها في حالة البناء بدون رخصة الحق في هدم البناء دون اللجوء إلى القضاء وهذا فضلا عن المتابعات الجزائية ، وفي حالة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء خول المشرع الجزائي بعد إثبات المخالفة المعايينة من طرف شرطة التعمير أن يلزم المخالف بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا من أجل يحدد له.¹

وفي حالة عدم امتثاله يمكن لرئيس البلدية أو الوالي أن ينفذ الحكم تلقائيا على نفقة المخالف المادة 76 مكرر 5، هذه المادة لم تحرر بشكل يسمح بالقول أن القاضي الجزائي مخول بتنفيذ إجراءات المطابقة والهدم إذا تعلق الأمر بشكوى غير صادرة عن الإدارة.

المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي

نتولد المسؤولية الجزائية على مخالفة قواعد وأحكام التهيئة والتعمير، وعليه فإنه من أجل احترام أكبر لهذه القواعد فقد جرم المشرع أي انتهاك لقواعد التهيئة والتعمير ، وتبعا لذلك فإن دور القاضي الجزائي في مجال مخالفات التهيئة والتعمير على جانبين مهمين وهما:

- القيام بإجراءات المطابقة طبقا لقانون 05/04 المتمم لقانون التهيئة والتعمير والقانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها .
- فرض الجزاءات المترتبة على ارتكاب المخالفات لقانون التهيئة والتعمير والقوانين الخاصة.

الفرع الأول: حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير

نص القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير في المادة 77 منه على جريمة واحدة بعد أن ألغى المرسوم التشريعي رقم 07/94 ، المادتين 76 و 87 من هذا القانون والجريمة المنصوص عليها بالمادة 77 هي :

"جريمة تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، فمن يستعمل أرض للبناء ويقوم بتنفيذ أشغال

1- موالكية طارق، "منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات" مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر 2008/2009 ص7.

يجب عليه أن يعلم بالالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة للتطبيق ، ويجب أن لا يتجاهل الرخص التي تسلم دائما وفقا لأحكامها ، فالبناء يتطلب الحصول على الرخصة من الجهة الإدارية المختصة ، ويتطلب القانون احترام ما جاء في هذه الرخصة وتجاهل القانون أو الرخصة يعرض صاحبه لعقوبة الغرامة التي تتراوح ما بين 3000 و 300000 دج .

ويعاقب بهذه الغرامة مستعمل الأرض ، أو المستفيد من الأشغال ، أو المهندس المعماري أو المقاول ، أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال¹ .

وفي حالة العودة لارتكاب نفس المخالفة يعاقب المتسبب فيها بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر ، وقد منح القانون في هذا الإطار رقابة واسعة حيث يجوز للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الأعوان المفوضين ، أو الجمعيات التي تعمل على حماية المحيط ، حق الرقابة على البناءات الجاري تشييدها وفي حالة المخالفة يمكن لجمعيات حماية المحيط أن تتأسس كطرف مدني.

نص قانون التهيئة والتعمير على أنه كل من يخالف أحكام هذا القانون يكون محل متابعة جزائية بعد إثبات المخالفة بموجب محضر، وقبل تعديل قانون التهيئة والتعمير بموجب القانون 05/04 كانت كل مخالفة لأحكام رخصة البناء أو رفض مطابقة البناء للرخصة فإن معاقبة المخالفة تكون إما من طرف الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المحليين المفوضين، أما بعد التعديل الصادر بموجب القانون 05/04 المادة 08 منه التي جاءت بالمادة 76 مكرر وسعت الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة وهم:

- ضباط أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية.
 - مفتشي التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير.
 - كل من مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية وذلك بعد أدائهم اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختص إقليميا.
- وتثبت المخالفة بموجب محضر موقع ، يبين فيه طبيعة المخالفة ويسمع بموجبه أقوال المخالف ويكون المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس ، أي أن له حجية بسيطة وبترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه.
- عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة، في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام(08) ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة.

1- "منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات" مرجع سابق ص 8.

عند انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما، ويحال المحضر لوكيل الجمهورية المختص إقليميا قصد المتابعة الجزائية، والقاضي الجزائي غير مؤهل في هذه الحالة لأمر المخالف بالهدم أو بإعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية، لأن هذه المسألة هي من اختصاص الإدارة حسب المادة 12 من قانون 05/04 التي جاءت بالمادة 76 مكرر 04.

أما في حالة معاناة عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه وحسب المادة 76 مكرر 4 ترسل نسخة من محضر المعينة إلى رئيس الجهة القضائية المختصة من أجل المتابعة الجزائية لكن عمليا ترسل نسخة من المحضر إلى السيد وكيل الجمهورية وليس لرئيس المحكمة، لأنه هو المختص بتحريك ومباشرة الدعوى العمومية ويكون الوالي ورئيس البلدية حسب الأحوال أطراف مدنية. ويكون أمام القاضي الجزائي إضافة للعقوبات الجزائية التي تصل من شهر إلى ستة أشهر حبس فإن القاضي الجزائي يأمر بناء على طلب الأطراف المدنية إما بإجراء المطابقة أو الهدم، ويحدد أجل كحد أقصى لتنفيذ هذه الأعمال¹.

وفي حالة عدم تنفيذها من المحكوم عليه فإن على رئيس البلدية المعنية أو الوالي القيام بتنفيذ الحكم على نفقة المحكوم.

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام عقود التعمير في المناطق الخاصة

وستنطلق إلى دراستها في النقاط التالية:

1- الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية

لقد وضع المشرع عدة عقوبات تخص مخالفة الحصول على ترخيص بالبناء من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة، إذ أنه وبعد معاناة الأعوان المختصين للمخالفات وإثباتها في محاضر يتم إحالتها فيما بعد إلى وكيل الجمهورية المختص ليتم فيما بعد تحريك الدعوى العمومية.

حيث أنه وطبقا للمادة 39 من القانون 02-02 فإن الجزاء المترتب عن البناء بدون ترخيص في المناطق الساحلية يعاقب عليه بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تضاعف العقوبة والتي تصبح الحبس لسنتين والغرامة 600.000 دج، كما يجوز للقاضي الجزائي أن يصدر الحكم بمصادرة الآلات والأجهزة والعتاد المستعمل في ارتكاب الجريمة، هذا فيما يتعلق بمخالف أحكام المادة 15 من القانون المذكور أعلاه المتعلقة بإقامة نشاط صناعي على الساحل أما فيما يتعلق بالأماكن المهددة فإن إقامة إي بناء عليها دون الحصول على ترخيص يعاقب عليه بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.

1- "منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات" مرجع سابق ص 9.

كما خولت المادة 44 من نفس القانون للقاضي الجزائري اتخاذ أي إجراء ضروري لمنع أو تدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن مخالفات التي نص عليها، ولكن بشرط أن تطلب منه الهيئة الإدارية المختصة ذلك، في حين نصت المادة 45 منه على أنه يمكن للمحكمة الجزائية المختصة أن تلزم المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو تنفيذ أشغال التهيئة طبقاً للأحكام التي نص عليها القانون.

2- الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق السياحية

- إن عدم الحصول على الترخيص المسبق من قبل الإدارات المكلفة بالاستشارة المسبقة في مجال السياحة يعد بمثابة بناء بدون رخصة، وفي هذه الحالة تطبق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والمتعلقة بالمطابقة¹.

- كما أنه وبالرجوع إلى أحكام المادتين 39 و40 من القانون رقم 03-03 والمتعلق بالمناطق التوسع السياحي فإنه إذا ما تبين عدم مطابقة الأشغال ضمن هذه المناطق مع أدوات التهيئة والتعمير ومخططات التهيئة السياحية، ودفتر الشروط فإنه يخول لإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء المستعجل بقصد توقيف الأشغال وذلك وفقاً للطرق المنصوص عليها بموجب الأمر رقم 66-154 والمتعلق بقانون الإجراءات المدنية، وفي هذا الصدد فإنه يجوز للقاضي الإستعجالي حتى أن يأمر بمطابقة الأشغال المنجزة بالرخصة والأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية.

وما يلاحظ في هذا الشأن أن المادة 40 من القانون رقم 03-03 المذكور أعلاه قد أتت باستثناء اختصاص القاضي الإستعجالي الذي لا يمكن له في جميع الحالات أن يأمر بالهدم باعتبار أن ذلك من مسائل الموضوع التي تخرج عن اختصاصه، وتدخل ضمن اختصاص قاضي الموضوع.

وإضافة إلى المتابعات الجزائية المتعلقة بمخالفة أحكام هذا القانون فإن المادة 44 منه نصت على أنه يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون.

1- "منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات" مرجع سابق ص 10.

كما نصت المادة 47 منه على أنه يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليوني دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون.

- كما أن نفس القانون رتب جزاءا على كل من يقوم بحرمان الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من مباشرة حق الشفعة على الأراضي المتواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي .

- أما بالنسبة لرخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الفندقية فإن نص المادة 50 من قانون 99-01 نصت على انه في حالة التحقق من عدم مطابقة البناءات مع المخططات المصادق عليها من قبل وزارة السياحة، أو عدم احترام قواعد العمران والبناء أن يطلب أعوان إدارة السياحة من صاحب المشروع التوقف عن مواصلة الأشغال والامتنال للمخططات والقواعد المنصوص عليها في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر .وفي حالة عدم امتثاله يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة طبقا للقواعد العامة لإلزام المخالف بالقيام بالتعديلات اللازمة وذلك على نحو ما سبق التطرق إليه آنفا.

- كما خولت المادة 51 من نفس القانون لوزير السياحة في الحالات الإستعجالية ولتفادي فرض الأمر الواقع أن يصدر قرارا بالتوقيف الفوري للأشغال مع إشعار قاضي الاستعجال بذلك في ظرف 48 ساعة، وهذا إجراء احترازي منح للإدارة إلى حين تأكيد هذا الإجراء أو إلغائه من قبل قاضي الاستعجال وذلك بدون إغفال المتابعات الجزائية الممكن تحريكها ومباشرتها من قبل وكيل الجمهورية¹.

- حيث أنه وطبقا للمادة 79 من القانون المذكور أعلاه فإنه يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه بالمادة 46 من نفس القانون، كما يعاقب طبقا للمادة 82 وفقا لأحكام قانون العقوبات كل من أدلى بمعلومات خاطئة بسوء نية وذلك بقصد الحصول على المصادقة المنصوص عليها في المادة 46 من القانون رقم 99-01 .

3- الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الثقافية

بعد معاناة المخالفات من قبل الأعوان المؤهلين قانونا، والمتعلقة بمخالفة قواعد البناء ومخطط حماية واستصلاح المواقع الأثرية المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 98-04 وذلك في شكل محاضر ترسل هذه الأخيرة إما إلى وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية وإما عن طريق الإدعاء المدني أمام السيد قاضي التحقيق، من قبل نفس الأعوان المؤهلين قانونا أو من قبل الجمعيات التي تهدف إلى حماية الممتلكات الثقافية وذلك بموجب قانونها الأساسي.

1- "منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات" مرجع سابق ص 11.

ويعاقب بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج كل من يباشر القيام بأعمال الإصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو الإضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها وذلك مخالفة للأحكام المنصوص عليها في نفس القانون ، وذلك دون المساس بالتعويضات المحتملة عن الأضرار . كما أنه وطبقا للمادة 100 منه فإن كل مخالفة تتعلق بأشغال منشآت قاعدية أو إقامة مصانع أو أشغال عمومية كبرى أو خاصة يعاقب عليها بالغرامة من 2000 دج إلى 10.000 دج . على أنه وطبقا للمادة 106 فقرة 03 من نفس القانون فإن الممتلكات الثقافية والمواقع الطبيعية المصنفة وفقا للقانون المتعلق بحماية البيئة تكون مستثناة من الجرد العام للممتلكات الثقافية ومن ثمة من الخضوع لأحكام القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

- الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية

إن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تكون منحصرة في البناءات الضرورية للإستغلالات الفلاحية وكذا البناءات ذات المنفعة العمومية وذلك بعد الحصول على رخصة البناء إذا ما كانت الأرض مدرجة ضمن مخطط شغل الأراضي، أما إذا لم يكن هذا الأخير موجودا فإنه وزيادة على رخصة البناء يجب كشرط مسبق الحصول على ترخيص بهذا البناء من قبل الوزارة المكلفة بالفلاحة ، وهو نفس القيد المشار إليه في المادتين 33-34 من قانون التوجيه العقاري¹، إذ وطبقا لهما، فإن أي نشاط أو إنجاز أو تقنية على أرض فلاحية يجب أن يساهم في ارتفاع طاقتها الإنتاجية، كما يجب أن يحصل القائم بذلك وقبل الشروع في الأشغال على رخصة صريحة من الهيئات المخول لها قانونا تسليمها ويترتب عل مخالفة هذه الأحكام توقيع العقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير، وذلك على النحو الذي سبق التطرق إليه آنفا، كما أنه وفي ما يخص كيفية تسوية المنازعات المتعلقة بمخالفة هذه الأحكام والمتمثلة في البناء بدون رخصة أو بدون ترخيص، وكذا عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه يرجع فيها إلى الأحكام العامة التي سبق تفصيلها.

كما أنه وكجزء مدني فإنه وطبقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري، فإنه كل معاملة من صب على أرض فلاحية والتي من شأنها أن تلحق أضرارا بقابليتها للاستثمار أو تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية دون احترام شروط ذلك أو تسبب في تكوين قطع أراض لا تتلاءم مع المقاييس المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 و المحدد لشروط تجزئة الأراضي، أو لا تكون مفرغة في الشكل الرسمي يكون مصيرها البطلان و ذلك طبقا للمادة 56 من نفس القانون المذكور أعلاه.

1- "منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات" مرجع سابق ص 11 و 12.

كما أنه و بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و الموزعة في إطار القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، فإن المستفيدون ملزمون بالحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض و عدم تغييرها و إلا ترتب على مخالفة ذلك إسقاط حقوق الانتفاع بعد إتباع إجراءات معينة وذلك طبقا للمادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 والمحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من قانون رقم 19/87 و المتعلق بالمستثمرات الفلاحية.

5- الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الغابية .

و تنقسم هذه الجزاءات ما بين قانون العقوبات و الذي لم يرد فيه نص يعاقب صراحة على البناء بدون الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المكلفة بالغابات التابعة لوزارة الفلاحة، و إنما اكتفى فقط بالعقوبات المتعلقة بالمخالفات الأخرى، كإحداث الحرائق بالغابات أو القطع العشوائي للأشجار أو الرعي الغير منتظم، إلا أن هذه المخالفة يمكن إدراجها ضمن المادة 386 ق ع و المتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية.

كما نجد جزاءات أخرى نص عليها القانون رقم 12/84 المتعلق بالنظام العام للغابات و الذي نصت المادة 77 منه على أنه " و دون الإخلال بالالتزام بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية فإنه يعاقب على المخالفات للمواد 27 ، 28 ، 29 ، 30 و التي سبق التطرق لها، بغرامة من 1000 دج إلى 50000 دج و في حالة العود يمكن الحكم على المخالف بالحبس من شهر واحد إلى ستة أشهر¹ ."

و مما يلاحظ أن العقوبات المفروضة بشأن هذه المخالفات دون المستوى، و ذلك إذا ما قارنا الاعتداءات المرتكبة و ما ينجر عنها من أضرار بليغة بالغابة مع الجزاءات البسيطة الموقعة. كما أنه يجوز طبقا للقانون المذكور أعلاه للجمعيات المهتمة بالبيئة و حماية الغابات أن تتأسس كأطراف مدنية للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تلحق بالغابة و ذلك طبقا للمادتين 37 ، 38 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

6- الجزاءات المترتبة على مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق ذات الميزات الطبيعية

أ- بالنسبة للمؤسسات المصنفة :

طبقا للمادة 102 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، فإنه يعاقب بالحبس لمدة سنة واحدة و بغرامة قدرها 500000 دج كل من استغل منشأة دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه في المادة 19 المذكورة آنفا.

1- "منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات" مرجع سابق ص12.

و إضافة إلى ذلك فإنه يجوز للمحكمة أن تقضي بمنع استعمال المنشأة إلى حين الحصول على الترخيص ضمن الشروط المنصوص عليها في المادتين 19 و 20 من نفس القانون، و يمكنها أيضا الأمر بالنفاذ المؤقت للحضر.

كما يجوز للمحكمة الأمر بإرجاع الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل تحدده، على أنه و في حالة مخالفة هذا الحضر فإن المخالف يتعرض لعقوبة الحبس لمدة سنتين و غرامة قدرها 1000000 دج و ذلك طبقا للمادة 103 من القانون المتعلق بحماية البيئة.

ب - بالنسبة للمؤسسات غير المصنفة :

طبقا لنص المادة 84 من نفس القانون المذكور أعلاه فإنه : " يعاقب بغرامة من 5000 دج إلى 15000 دج كل من يخالف أحكام المادة 47 من نفس القانون و تسبب في تلوث جوي و في حالة العود يعاقب بالحبس من شهرين إلى ستة أشهر و بغرامة من 50000 دج إلى 150000 دج أو بإحداهما"

ج - بالنسبة للمناطق المعرضة للكوارث الطبيعية :

و نقصد بها المناطق المعرضة للزلازل و الخطر الجيولوجي و الفيضانات، حيث أنه و طبقا للمادة 70 من القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 و المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة فإن " أي إخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء و التهيئة و التعمير و ذلك طبقا للمادة 19 المذكورة أعلاه يعاقب عليها بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات و بغرامة من 300000 دج إلى 600000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، و في حالة العود تضاعف العقوبة " وذلك دون الإخلال بالأحكام المنصوص عليها بموجب قانون التهيئة و التعمير¹.

كما أنه و طبقا للمادة 71 من قانون 20/04 فإنه " يعاقب على إعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلية أو جزئيا بسبب خطر زلزالي أو جيولوجي، دون إجراء خاص للمراقبة بالعقوبات المنصوص عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة و التعمير".

الفرع الثالث : حالة مخالفة القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات .

لقد نص القانون رقم 08 / 15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على مخالفات جديدة لم يسبق لقانون 90 / 29 وقانون 04 / 05 أن نص عليها ، ووسع إذن من دائرة الأفعال التي جرمها القانون :

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.

1- "منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات" مرجع سابق ص 13.

- بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع .
- عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء
- تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء .
- عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز .
- عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد .
- كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة .
- عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون .
- الإدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال .
- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها .
- رفض توقيف الأشغال تطبيقاً لأحكام القانون المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها
- عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد.
- القيام بالربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق ، على التوالي ن على رخصة البناء أو شهادة المطابقة .
- القيام بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز .
- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء إتمام الإنجاز .
- وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي .
- عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون¹ .

الجزاء المترتبة عن ارتكاب المخالفات

- كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة ، وفي حالة العود تضاعف العقوبة يعاقب بالحبس من (06) ستة أشهر إلى سنتين (02) وبغرامة من مائة ألف دينار (100,000 دج) إلى مليون (1,000,000 دج)
- يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100,000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة ، وفي حالة العود تضاعف الغرامة كما تطبق نفس هذه العقوبات ، على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة .

1- "منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات" مرجع سابق ص14.

- و كل من يبيع قطعا أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع و يعاقب بالحبس من ستة(06) أشهر إلى سنة (01) وبغرامة من مائة ألف دينار (100,000دج) إلى مليون دينار (1.000.000دج) أو بإحدى العقوبتين.

وفى حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (01) إلى خمس(05) سنوات وتضاعف الغرامة .

-و كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50,000دج) إلى مائة ألف دينار (100,000دج) ، وفى حالة العود ، يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر (06) إلى سنة (01) وتضاعف الغرامة .

- كما يتعرض المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز فى الأجل المحدد فى رخصة إتمام الإنجاز ، إلى تسديد غرامة من عشرين ألف دينار (20,000دج) إلى خمس ألف دينار (50,000دج)

- ويعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000دج) كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية فى الأجل المحدد .

- ويعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20,000دج) إلى خمسين ألف دينار (50,000دج) كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة .يمكن الجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فورا وفى حالة عدم امتثال المخالف ، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة (06) ستة أشهر إلى اثنتى عشر (12) شهرا وتضاعف الغرامة .

- كما أن كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة يعاقب بغرامة من مائة ألف

دينار (100.000دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300,000دج) ، وفى حالة عدم امتثال المخالف ، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف¹.

- يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات، كل من يدلى بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال

- كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج). وفى حالة العود تضاعف الغرامة

- وفى حالة كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام قانون المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000دج) وبغلق الورشة.

1- "منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات" مرجع سابق ص 14 و 15.

- كل مصرح تمت تسوية وضعيته ، ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)

- كل من يتخذ بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج).

- كما تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن على حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف.

- كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى (10.000 دج)، وفي حالة العود تضاعف الغرامة .

- كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز ، يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج).

- يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5,000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) كل من يضع مواد البناء أو الحصى والفضلات على الطريق العمومي ، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

- كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج).

المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي المدني

فيجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض عن هذا الضرر إنه وطبقا للمادة 124 من القانون المدني والمتعلقة بالمسؤولية التقصيرية الشخصية عن تعويض الأضرار التي تلحق الغير بسبب الفعل الضرر الصادر عن المتسبب فيه.

إن أي ضرر يلحق بالأشخاص المجاورين لمشروع ناتج عن منح عقود التعمير والتي تمت مخالفتها فيجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض عن هذا الضرر دون المنازعة في صحة عقود التعمير والقاضي المدني هنا مختص سواء في حالة الاستعجال أو في حالة الفصل في الموضوع.

الفرع الأول: أمام قاضي الموضوع

اختصاص قاضي الموضوع هنا يكون على أساس انتهاك القواعد العامة للتعمير ومخالفة أحكام عقود التعمير والتي تلحق ضررا شخصيا ومباشرا بالغير حسب أحكام القانون المدني ،كإقامة بناية أو طابق يحجب النور أو الهواء عن الجار أو فتح مطل أو نافذة مواجهة للملكية الغير على مسافة لا تقل عن مترين أو عدم التزام المعني بقيود الارتفاع المقرر. و هذا طبقا للمادة 124 و 709 و ما يليها من القانون المدني و كذلك مخالفة القواعد العامة للتهيئة و التعمير المعمول بها. وهنا تجب الملاحظة أن قاضي الموضوع غير مؤهل لمناقشة مدى شرعية عقود التعمير والمبدأ العام هو أن الترخيصات التي تمنح في إطار عقود التعمير تمنح للمعنيين تحت طائلة عدم المساس بحقوق الغير والحفاظ عليها ، فإذا تسبب تنفيذ عقود التعمير سببت أضرار فإنها تقع تحت طائلة المسؤولية المدنية الأمر الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية لمن منحت له عقود التعمير. فإذا ثبت مخالفة فإنه يمكن للمتضرر أن يطلب على أساس المادة 124 من القانون المدني بإصلاح الضرر الناتج عن المساس بالحقوق الخاصة من أجل الحكم له بالتعويض العادل والمناسب في هذا الصدد فإن المحكمة العليا قررت ما يلي: « قيود الملكية – إلحاق ضرر الجار – القضاء بإزالة مصدر الضرر (المادة 691 من القانون المدني).

من المقرر قانونا أنه يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار و لما كان من الثابت – من قضية الحال – أن قضاة الاستئناف حصروا النزاع في تحديد الضرر و مصدره و قضوا بإلزام الطاعن وبتحويل مدخل البناية بعيدا عن مسكن المطعون ضده بسبب الضرر الذي لحقه من جراء ذلك، مؤسسين قرارهم على المعاينة المنجز محضرا عنها فإنهم بذلك قد أحسنوا تطبيق القانون – مما يتوجب رفض الطعن الحالي»¹ و في قرار آخر: « قيود حق الملكية – فتح مطل على الجار يقل عن مترين – لا يجوز (المادة 709 من ق.م) من المقرر قانونا أنه لا يجوز للجار أن يكون له على الجار مطل مواجهها على مسافة تقل عن مترين و من ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه.

الفرع الثاني : أمام قاضي الاستعجال

يخضع القضاء المستعجل إلى ضوابط ، إذا توافرت استحق صاحب المصلحة هذه الحماية، وعلى ذلك يقوم القضاء المستعجل على أركان وهما ركن الاستعجال أو الخطر وركن عدم المساس بأصل الحق ، فإذا تخلف أحدهما وجب القضاء بعدم الاختصاص.

1- "منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات" مرجع سابق ص 16.

وأنة يمكن رفع دعوى لطلب وقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال في انتظار الفصل في الموضوع لكن بشرط أن لا يتعلق النزاع برخصة البناء وإلا أصبح القاضي العادي غير مختص ووجب طرح النزاع على القاضي الإداري الذي وحده له الحق في النظر في مدى شرعية رخصة البناء وإذا طرح النزاع بهذا الشكل على القاضي العادي سواء في الموضوع أو في الاستعجال وجب عليه التصريح بعدم الاختصاص .

ويمكن رفع دعوى من قبل المتضرر من تنفيذ رخصة البناء أو رخصة هدم لطلب وفق الأشغال أمام قاضي الاستعجال إلى حين الفصل في الموضوع طبقا لقواعد القضاء الاستعجالي و هذا بتوافر عناصر الاستعجال ، وهي الخطر المحدق و الضرورة الملحة و الأمور التي لا تحتل مرور الوقت بالنظر لما قد يترتب عنها من أضرار طبقا للمواد 183 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والمادة 299 ما يليها من قانون رقم 08 . 09 بإجراء وقتي لا يمس بأصل الحق.

و في حالة البناء بدون رخصة أصلا ، فإنه لا يشترط رفع دعوى في الموضوع من أجل لقبول الدعوى بل إثبات أن البناء يتم بدون ترخيص إداري - و هو أمر كاف للأمر بوقف الأشغال طبقا لاجتهاد المحكمة العليا التي قررت على أنه : «إن القيام بالأشغال بدون ترخيص يمنح للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرت عناصر الاستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي الأمر بوقف الأشغال ».

إن طلب وقف الأشغال من اختصاص قاضي الاستعجال ، وأن شروط الاستعجال هي : حالة الاستعجال ، أو عندما يقتضى البث في تدابير الحراسة القضائية أو أي تدبير تحفظي لا تسرى عليه نصوص خاصة ، وعدم المساس بأصل الحق وفي ذلك فإن اجتهاد المحكمة العليا قرر على أنه : ("إن وقف الأشغال من طرف الجهة الإستعجالية لا يمس بأصل الحق فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي لموضوع الدعوى ")

ولقد كانت المادة 76 من قانون 90- 29 الملغاة بموجب المرسوم التشريعي رقم 94 . 07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري تشير إلى حق السلطة الإدارية في اللجوء إلى القضاء المختص بدعوى إستعجالية لوقف الأشغال التي يشرع فيها الأفراد وتنتهك بصورة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية.

لكن بالرجوع إلى المادة 59 من المرسوم التشريعي رقم 94 / 07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري فإننا نجد أنها قد ألغت صراحة المادتين 76 و 87 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90 / 29 ، ولقد أعطت المادة 53 من المرسوم التشريعي أعلاه صلاحية للبلدية على أن تقوم بهذه الأشغال المرتبطة بأمر توقيف الأشغال الصادر عن الأعوان المختصين دون اللجوء إلى إصدار قرار بالهدم من القضاء بشرط معاينة الأعوان

المؤهلين للمخالفة بواسطة محضر، وصدور أمر بتوقيف الأشغال ومواصلة صاحب المشروع رغم ذلك لأشغال البناء¹.

المبحث الثاني: دور القاضي الإداري في تسوية منازعات رخصة البناء

إن المبدأ العام المكرس بأحكام المادة 7 من ق.م.إ المعمول به في القانون الجزائري هو المعيار الشكلي أو العضوي الذي يعطي الاختصاص للقاضي الإداري في كل نزاع تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات الإدارية طرفا فيه سواء كانت مدعية أو مدعي عليها مع توزيع الاختصاص بين الغرف الإدارية المحلية والجهوية لدى المجالس، وكذا الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا مجلس الدولة، هذا حسب التوزيع الوارد في المادة 7 والمادة 7 مكرر الفقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية، غير أن هذه القاعدة عرفت منذ تكريسها استثناءات عديدة البعض منها ورد في قانون الإجراءات المدنية بأحكام المادة الأولى والمادة 7 مكرر الفقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية، غير أن هذه القاعدة عرفت منذ تكريسها استثناءات عديدة البعض منها ورد في قانون الإجراءات المدنية بأحكام المادة الأولى والمادة 7 مكرر منه والبعض الآخر ورد بأحكام قوانين خاصة في مجالات مختلفة علما أنه وبعد صدور القوانين الخاصة بإنشاء مجلس الدولة محكمة التنازع والمحاكم الإدارية توزيع الاختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي سوف يعرف تطورا جديدا بالإضافة إلى إعادة النظر في التنظيم القضائي وإنشاء المحاكم لاسيما في المواد العقارية والتجارية التكفل بكل هذه الجوانب، يكون في إطار تعديل قانون الإجراءات المدنية

ونجد أن هنالك استثناءات الوارد بنص المادة 7 مكرر منه من قانون الإجراءات المدنية، إن التطرق لأحكام المادة 7 مكرر منه من قانون الإجراءات المدنية يبرز أن المشرع استثنى بعض المنازعات التي تتعلق بالمجالات تتصرف فيها الإدارة في شخص عادي ليخضعها للقاضي العادي كون امتياز الجهة القضائية في مفهوم القضاء المزدوج معترف به للإدارة عندما تتصرف كسلطة عامة، وتستعمل صلاحيات هذه السلطة لتحقيق مصالح العام ولتسيير المرافق العامة، غير أنه وإلى جانب هذه الصلاحيات قد تتصرف الإدارة أيضا كشخص عادي فتتعامل مع الأفراد بالبيع والشراء والإيجار وغيرها من التصرفات التي تطبق عليها أحكام القانون الخاص وتخضع لاختصاص القاضي العادي، مع ورود بعض الأحكام التي تلزم القاضي العادي، ويتعين عليه إخضاع النزاع، وهذه الاستثناءات تتمثل في:- مخالفة الطرق - المنازعات المتعلقة بالإيجارات بصفة عامة سواء بخصوص الإيجار (فسخه، رفع مال الكراء، الطرد... الخ) هي كلها اختصاص القضاء العادي - المواد التجارية - المواد الاجتماعية، والمقصود بالمواد الاجتماعية هي المنازعات المتعلقة بالضمان الاجتماعي كون مؤسسات الضمان الاجتماعي قبل صدور مرسوم 07/92 المؤرخ في

1- "منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات" مرجع سابق ص 17 و 18.

14/01/1992 كانت مؤسسات ذات طابع إداري ، ومع ذلك يخضع النزاع المتعلق بالضمان الاجتماعي للقاضي العادي - المنازعات المتعلقة بحوادث المرور- وأخيرا إختصاص المحاكم المنعقدة بقر المجالس القضائية، وهي المنازعات التي أحالت المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية على نص المادة الأولى منه والمتعلقة على الخصوص بالحجز العقاري وحجز وبيع السفن والطائرات وتسوية قوائم التوزيع والبيع المشاع ودعاوي الإفلاس والتسوية القضائية وطلبات بيع المحلات التجارية المثقلة بقيد الرهن الحيازي ، هذا هو مفهوم المواد التجارية التي تكون الإدارة طرفا فيها وتخضع للقانون العادي..¹

المطلب الأول : دعاوي رخص البناء أمام القاضي الإداري .

إن التنظيم القضائي ينقسم إلى قسمين ، القسم الأول يتمثل في نظام القضاء الموحد والثاني في نظام القضاء المزدوج ، فهناك من أخذ بالنظام الأول وهناك من أخذ بالنظام الثاني ولكل حجته في ذلك ، ويستجير كل من هذين النظامين كالتالي فنظام القضاء الموحد قد يختلف من دولة لأخرى حسب النظام السياسي السائد فيها، فهذا النظام يقوم على أساس معيارين أولهما معيار نظري يتمثل في وجود السلطات الثلاث في الدولة التشريعية التنفيذية القضائية تختص بالقضاء ويجب أن تكون موحدة صاحبة إختصاص شامل في² النظر والفصل في جميع النزاعات التي قد تثور بين أفراد المجتمع وبين مؤسسات الدولة والأفراد أو فيما بين مؤسسات الدولة ذاتها . أما المعيار الثاني يركز عموما على التفرقة بين المتخاصمين سواء كان بين الأفراد في المجتمع أو مؤسسات الدولة والأفراد طالما أن الكل يخضع لقانون الدولة وإن سيادة القانون هي السائدة بين الأفراد والإدارة.

أما نظام القضاء المزدوج يقوم على أساس أن الإدارة بصفتها الإدارية التي تضفي عليها صفة العمومية باعتبارها تهدف لتحقيق الصالح العام وليس الصالح الخاص مثل العلاقات بين الأفراد . لذا فإن أصحاب هذه النظرية يرون أنه لا يمكن إخضاع الإدارة والفرد لنفي الجهة القضائية لأن الهدف الأساسي لكل منهما في تحقيق المصالح يختلف ، فالفرد يهدف بصفة أساسية دائمة ومستقرة لتحقيق الهدف الخاص تحقيقا لرغباته الخاصة بينما الإدارة هدفها الأول والأخير يهدف لتحقيق المصالح العامة لذا يجب عدم إخضاعها لنفي الجهات القضائية ولنفي الإجراءات القانونية ، وهو الاتجاه الذي ذهب إليه المشرع الجزائري لما في القوانين العضوية الراهنة لإنشاء جهاز قضائي

1-مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس في الحقوق بعنوان:"رخصة البناء في القانون الجزائري"من إعداد الطالبين

زيرق محمد و ساسي إبراهيم- جامعة عمار ثلجي -الأغواط سنة 2007 /2008 ص 54 و 55

2- مذكرة تخرج بعنوان"رخصة البناء في القانون الجزائري" مرجع سابق ص 71.

إداري يتمثل في المحاكم الإدارية ومجلس الدولة لتختص في النظر والفصل في الدعاوي التي تكون الدولة (الإدارة) طرفا فيها .

ويتمثل في القضاء العادي الذي يضم المحاكم والمجالس والمحكمة العليا والقضاء الإداري يشمل المحاكم الإدارية ومجلس الدولة بموجب القانونين العضويين 01/98 و 02/28 الصادر بتاريخ 1998/05/30 ثم أنشأت محكمة التنازع بموجب القانون العضوي 03/98 الصادر في 1998/06/03 والمرسوم التنفيذي رقم 356/98 الذي أنشأ 31 محكمة إدارية موزعة عبر التراب الوطني .

الفرع الأول : مفهوم الدعوى وإجراءاتها

يمكن تعريف الدعوى العمومية بأنها الطلب الموجه من الدولة بواسطة جهاز مختص (النيابة العامة) إلى المحكمة اتجاء المتهم الذي ارتكب جريمة ضد أحد أفراد المجتمع ، والقاعدة العامة في القانون الجزائي هي أنه لا عقوبة بغير دعوى وإجراءات جزائية، فلا بد من رفع هذه الدعوى أمام القاضي للوصول لمعاقبة الجاني .

والخصومة الجزائية اصطلاحا اصطلاح يطلق على مجموعة الإجراءات التي تبدأ من تحريك الدعوى إلى أن تنتهي سواء بصور حكم بات فيها أو بغير ذلك من أسباب الانقضاء، وهي تستهدف الكشف عن الحقيقة وتطبيق قانون العقوبات على المتهم في إطار الضمانات التي منحها القانون له.

فالدعوى العمومية تنشأ منذ وقت ارتكاب الجريمة ، بل تولد معها وبعد نشوؤها قد تتحرك الدعوى العمومية على أساس حق المجتمع في إنزال العقاب على المجرم ، وقد لا تتحرك إذا لم يقدم المجني عليه شكوى أو لم يبلغ السلطات المختصة بالحادث أو لأسباب أخرى كثيرة .

أولا : تحريك الدعوى العمومية:

ويقصد بتحريك الدعوى العمومية بداية السير فيها أو تسييرها وتقديمها للمحكمة الجزائية المختصة للفصل فيها ، فالتحريك هو المرحلة الأولى من الإجراءات الجزائية في الدعوى وهناك فرق بين الدعوى العمومية والخصوصية، فالأولى هي الطلب الموجه من النيابة العامة إلى القضاء لإقرار حق المجتمع في العقاب عن طريق إثبات وقوع الجريمة ونسبها إلى متهم معين ، أما الخصومة فتشمل هذا الطلب وكل الإجراءات الجزائية اللاحقة لها حتى تنتهي بحكم بات أو بغير ذلك من أسباب الانقضاء.

فتحريك الدعوى الجزائية هو العمل الافتتاحي للخصومة والأداة المحكمة لها ، أما الخصومة فتتكون من جميع الإجراءات التي تبدأ بتحريكها وتنتهي بالفصل فيها بحكم أو بسبب آخر من أسباب الانقضاء .

قد يتم تحريك الدعوى العمومية دون أن تنشأ الخصومة كاملة وذلك في حالة ما إذا كلن الجاني مجهولا¹.

ونجد أن للخصومة الجزائية مراحل تمر بها وتتمثل هذه الأخيرة في المرحلة التمهيدية ، ثم تأتي مرحلة الاتهام ، وتقوم هذه المرحلة لأزمة الخصومة .

وبعد ذلك تليهم مرحلة التحقيق الابتدائي ، وفي هذه المرحلة يجمع أكبر عدد من الأدلة على وقوع الجريمة ، ثم ذلك وأخيرا تأتي مرحلة الإحالة ، وهذه المرحلة قاصرة على الجرائم الجنائية وعلى الجرائم التي وقعها في شأنها قاضي التحقيق.

ثانيا : مباشرتها واستعمالها :

ويقصد بكلمة مباشرة الدعوى العمومية أو استعمالها اتخاذ بعض الإجراءات حيالها وذلك بعد رفعها أما القضاء ، ويكون ذلك عن طريق إبداء الطلبات من ممثل النيابة العامة إما كتابيا أو شفويا .

والقاعدة العامة أن المدعي في الدعوى العمومية هي النيابة العامة في تحريكها وتشرف عليها وتباشرها في جميع مراحلها ، ولكن أبا ح القانون أيضا للمدعي في بعض الحالات تحريكها ، وذلك طبقا للشروط المحددة قانونا، كما أبا ح القانون غير النيابة العامة أو الطرف المتضرر تحريك الدعوى العمومية وذلك في جرائم الجلسات .

غير أن هذه الاستثناءات الموجودة والتي تخول الغير أعضاء النيابة العامة حق مباشرتها واستعمالها ، بالرغم من أن تحريكها كان من الطرف المتضرر أو في جرائم الجلسات .

وان المادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية تنص على أن : "الدعوى العمومية لتطبيق العقوبات وتحريكها ويباشرها حال القضاء أو الموظفون المعهود إليهم بمقتضى القانون" .

كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون، ولهذا يكون لكل من النيابة العامة والمدعي المدني ورؤساء الجلسات الحق في تحريك الدعوى العمومية .

وقد نصت المادة 29 من قانون الإجراءات الجزائية على أن:

"تباشر النيابة العامة الدعوى العمومية باسم المجتمع وتطالب بتطبيق القانون وهي تمثل أمام كل جهة قضائية" ، المادة 29 الفقرة الأولى .

والمقصود هنا بتحريك الدعوى العمومية هو بداية السير فيها أو بداية تسيرها وتقديمها للمحكمة الجزائية المختصة للحكم فيها ، فالتحريك هو المرحلة الأولى من الإجراءات في الدعوى

1- مذكرة تخرج بعنوان "رخصة البناء في القانون الجزائري" مرجع سابق ص 73 و 74

العمومية التي يقوم بها ممثل النيابة العامة ، وذلك طبقا للمادة 129¹ من قانون الإجراءات الجزائية وما بعدها .

فبهذا نتطرق إلى الدعوى لابد أن نعرف كيفية الالتجاء بهذه الدعوى التي تتضمن الخصومة أمام القضاء كي تكون مقبولة شكلا وفقا للقانون ، يمكن للقاضي أن ينظر في موضوعها ، ويدقق فيه ، بالبحث والتنقيب لإصدار حكم فاصل فيها ، وعليه فالالتجاء للقضاء يجب أن يتم وفقا للإجراءات القانونية محددة ومواعيد ينبغي مراعاتها، وهذه الأشكال القانونية الواجبة الإلتزام والاحترام هي التي تصبغ القضاء بصبغة رسمية المقصود بها التنظيم وحسن الترتيب ، وتحقيق المساواة في أداء العدالة ، والالتجاء للقضاء يكون بواسطة دعوى تنصب في عريضة يجب أن تتضمن مجموعة من الشكليات التي حددها القانون، وهذا حسب المادة 12 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية وتدعى بالعريضة الافتتاحية للدعوى يتقدم بها المدعي أمام كتابة الضبط لتقيد في سجل الجدولة تحت رقم تسلسلي مؤرخة وموقعة وتتضمن إدعاءات المدعي تمثل الطلبات ويكون الرد مكتوبا في عريضة رد تتضمن الدفوع التي يرد فيها على طلبات المدعي ، وعليه فإن الخصومة تسير وفقا لإجراءات قضائية مكتوبة .

ونجد أن الدعوى بمجرد قيدها ترتب آثارا قانونية فقيدها ضمن سجل الجدولة العام تصبح الدعوى قضائية ويصير القاضي ملزما بالفصل فيها لفض النزاع المتعلق بها (نص المادة 469 ق إ.م) والامتناع عن الفصل فيها يوصف بإنكار العدالة .

كما أن قيدها لدى كتابة ضبط المحكمة يحدد نطاق الخصومة من حيث الأطراف والموضوع والسبب ، إذ يصبح كل طرف من أطراف الدعوى ملزما بها والقاضي ملزم بالرد على جميع الطلبات والدفوع لتدعيم حكمه وتأسيسه تأسيسا سليما لأنه في حالة إثارة النزاع من جديد أمام المحكمة ما يمكن لصاحب المصلحة التمسك بالدفع سبق الفصل في الدعاء من قبل والحكم الصادر فيه اكتسب قوة الشيء المقضي فيه فتصبح المحكمة ملزمة بعدم رؤية الدعوى من جديد ، ويجب عليها أن تصرح سبق الفصل فيها ، ومما نستنتج أيضا أن بمجرد أن يصير المطالبة القضائية تتحدد معالم الخصومة، ويظهر إطارها، وبالنتيجة تتحدد المراكز القانونية لكل طرف من أطراف الدعوى ومحتواها².

1- مذكرة تخرج بعنوان "رخصة البناء في القانون الجزائري" مرجع سابق ص 75 و 76.

1- مذكرة تخرج بعنوان "رخصة البناء في القانون الجزائري" مرجع سابق ص 77 و 78.

الفرع الثاني : الإجراءات المخولة للإدارة في مواجهة الأشخاص.

إن المخالفات في مجال الهندسة المعمارية والتعمير يتم معابنتها بموجب محاضر ، تحضر من طرف الأعوان المؤهلين والمؤهلين وفقا للمادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/12 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري. ويتم تحرير هذه المحاضر في إطار الرقابة الإدارية التي تمارس من طرف كل بلدية ومديرية التهيئة العمران ، وشرطة العمران ، وهذه الأخيرة التي سوف نتطرق إليها بشيء من الإيجاز أثناء وبعد الانتهاء من أشغال البناء وتهيئة العقار وذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر يتم تحديدها وفقا للشكل التنظيمي المحدد بالنماذج الملحقة بالمراسيم المؤرخة في 1995/10/14 تحت رقم 318/95 ورقم 36/97 المؤرخ في 1997/01/15 ، ومن ضمن هذه المحاضر :

1-محضر معاينة :

عند ثبوت المخالفة ميدانيا يحضر محضر معاينة مع تحديد الغرامة المالية . ويجب على مرتكب المخالفة تسديد الغرامة المسلطة عليه لخزينة الولاية في أجل لا يتجاوز 30 يوما يبدأ سريانها ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر ، وألا يعترض المخالف للمتابعة القضائية.

2-محضر الأمر بتحقيق المطابقة:

هذا المحضر المحرر يجب على المخالف القيام بتحقيق المطابقة وفقا لأحكام المحضر المشار إليه مسبقا في أجل يتراوح من 12 إلى 15 يوم حسب خطورة المخالفة المرتكبة.

3-محضر الأمر بتوقيف الأشغال :

في حالة رفض تحقيق المطابقة في الآجال المقررة يحضر ضد المخالف أمر بتوقيف الأشغال ويبلغ إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير . في هذه الحالة بالذات فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي وإعمالا بنص المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ملزم بإخطار رئيس الغرفة الإدارية حسب الطرق¹ الإستعجالية لتثبيت أمر وقف الأشغال وتحقيق مطابقة الأماكن أو مطابقة البناءات المشيدة لرخصة البناء أو هدم البناء حسب الحالة.

ويبلغ أمر تثبيت الأشغال إلى المخالف في أجل أقصاه 7 أيام وفي حالة مواصلة صاحب المشروع للأشغال انتهاكا بذلك أمر توقيف الأشغال المنصوص عليه في المحضر المحرر من قبل مفتش

1- مذكرة تخرج بعنوان "رخصة البناء في القانون الجزائري" مرجع سابق ص 79 و 80.

التعمير أو شرطة العمران المذكورة في المادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 " يجوز للإدارة المؤهلة قانونا رئيس المجلس الشعبي البلدي اللجوء إلى الهدم (هدم الأشغال المرتبط بموضوع الأمر بتوقيف الأشغال) ، دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء لنص المادة 53 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المشار إليه أعلاه .

وعليه فإن التنفيذ المباشر للهدم لا يجوز إلا في الحالة التي نصت عليها المادة 53 السالفة الذكر ، أو في حالة التعدي على جزء من الأملاك الوطنية العمومية ، لأن الإدارة تملك صلاحيات الضبطية الإدارية في مجال المحافظة عليها وحمايتها ، أما فيما عدا هذه الحالات فهي ملزمة باستصدار قرار من العدالة .

4-محضر استئناف الأشغال :

في حالة مواصلة الأشغال من طرف المخالف رغم الأمر بالتوقيف ، يحدد محضر مواصلة الأشغال .

5-محضر تسديد وتحقيق المطابقة :

تسديد الغرامة المالية خلال الآجال الممنوحة قانونا وتحقيق مطابقة الأماكن يكون محل التسليم ، شهادة تسديد وتحقيق مطابقة ويسمح للمخالف بمتابعة الأشغال حسب مواصفات رخصة البناء .

ونجد ضمن أهم الأجهزة التي تقوم بعملية الرقابة نجد جهاز شرطة العمران ، فهذه الأخيرة استحدثت على مستويات المضاربة ويستعان بها عند الضرورة بإيقاف الأشغال شرعية وإحالة المنتهكين إلى قانون العمران على لقضاء ومن صلاحيات هذا الجهاز .

• ضبط التوسع العمراني المنظم حسب المواصفات والمقاييس العمرانية المرخص بها من طرف الإدارة البلدية المحلية .

• محاربة التوسع العمراني الغير قانوني كيف ما كان نوعه بالإضافة إلى حماية البيئة وصحة المحيط العمراني وذلك بإيقاف الأشغال والأعمال الغير قانونية المشتتة في ذلك .

وكذلك من مهام شرطة العمران نجد :

• السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني وحماية البيئة .

• السهر على جمال المدن والتجمعات والأحياء .

• فرض رخص البناء لكل أشكال البناء .

• منع كل أشكال البناء الفوضوي .

• السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالاحتياجات العقارية .

• تبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي .

- السهر على احترام أحكام في مجال المصقات المنصوص عليها فيما يخص البناءات وفتح الورشات
 - السيطرة على الميدان بالدوريات وعمليات المراقبة .
 - تنظيم حملات تحسيسية وإعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع وسائل الإعلام .
- كما تمارس شرطة العمران في مجال العمران نشاطاتها بالتنسيق مع المصالح المختصة البلدية الولاية في حالة تسجيل مخالفة في مجال العمران ، يتعين على العون المؤهل تحرير محضر إثبات إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى المختصين .
- في حالة المخالفات التي تقتضي معها تقنية خاصة ، يجب على عناصر الشرطة الاستعانة بذوي الاختصاص .

من جهة أخرى تقوم هذه الوحدات بمد يد المساعدة للمصالح التقنية التابعة لمصالح الجماعات المحلية ، بوضع التشكيلات الأمنية عند تنفيذ القرارات الإدارية والقضائية التي يمكن أن تؤدي إلى الإخلال بالنظام العام .

ورغم التحسن الذي وصل إليه جهاز المراقبة المعمارية في الجزائر وخاصة في المدن الكبرى ، فإن مهمته الصعبة المشعبة والعراقل التي يواجهها في الميدان كثيرا ما تجعله لا يقوم بمهامه على أحسن وجه .

الفرع الثالث : الاستعجال في مادة التعمير والبناء¹ .

لقد كانت المادة 76 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير في حالة إنجاز بناية مخالفة للقانون تسمح للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي الإستعجالي التي ينص عليها قانون الإجراءات المدنية وعلى الخصوص المادة 171 مكرر ، غير أن هذه المادة تم إلغاؤها ومعها المادة 78 بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/74 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة ممارسة المهندس المعماري ، لكنه عوضها بالمادة 52 منه والتي جاءت صياغتها على النحو التالي :

" في حالة رفض تحقيق مطابقة البناية في الآجال المقررة ، يحرر العون محضر الأمر بتوقيف الأشغال ، ويعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك ، ويجب على ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أن يخطر الجهة القضائية المختصة للنطق حسب الطرق الإستعجالية بتثبيت أمر توقيف الأشغال وتحقيق مطابقة الأماكن ومطابقة البناءات لرخصة البناء وهدم البناءات أو إعادة تخصيص الأرضيات قصد إعادتها إلى حالتها الأولى ، وذلك دون المساس بالعقوبات المقرر في التشريع والتنظيم المعمول بهما ...".

ويلاحظ أن التدابير المطلوبة من القاضي هنا هي كما يلي:

1- مذكرة تخرج بعنوان "رخصة البناء في القانون الجزائري" مرجع سابق ص 83 و 84.

- 1- تثبيت أمر وقف الأشغال الصادر عن العون المكلف بالرقابة .
 - 2- تحقيق مطابقة الأماكن أو مطابقة البناءات لرخص البناء .
 - 3- هدم البناءات .
 - 4- إعادة تخصيص الأرضيات بهدف إعادتها إلى حالتها الأولى .
- فالقاضي ينطق بأحد التدابير أعلاه، والتي في معظمها ليبست بالتدابير المؤقتة أو التحفظية بل هي تدابير نهائية تتضمن فصلا في الموضوع مثل الهدم وإعادة التخصيص... الخ .
- فنحن أساسا أمام تدابير إستعجالية، لكن يتم الفصل طبقا لإجراءات القضاء الإستعجالي ، وهذا عن طريق قاضي الاستعجال الإداري، مع السرعة في إصدار القرار القضائي ، وتطبق في ذلك إجراءات التحقيق السريعة ، وكذا تقتصر المواعيد بشأن الإستدعاءات وطرق الطعن المنصوص عليها في مادة الاستعجال في قانون الإجراءات المدنية .
- ونظرا لخطورة تلك التدابير المتخذة من طرف القاضي الاستعجالي وطبقا للإجراءات المستعجلة يجب أن تتوفر الشروط التالية:
- معاينة المخالفة بواسطة محضر إعدار بمطابقة الأشغال مع رخصة البناء يحرر من طرف العون المؤهل قانونا .
 - تبليغ المخالف بذلك المحضر في الأيام السبعة الموالية لمعاينة المخالفة .
 - أن يفرض المبلغ له مطابقة البناءة في الآجال المقرر .
 - أن يحرر العون محضر الأمر بتوقيف الأشغال ويعلم الوالي ورئيس البلدية بذلك .
 - أن يرفع رئيس البلدية دعوى أمام القاضي الإداري المختص للتطرق حسب الطرق الإستعجالية بإحدى التدابير المذكورة أعلاه .
- غير أن هذه الإجراءات تم إلغاؤها بموجب القانون رقم 06/04 والذي ألغي في مادته الثانية أحكام المواد 50-51-52-53-54 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري ، وبالمقابل صدر القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
- ولقد أعطى هذا القانون في مجال البناء والتعمير سلطات واسعة لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي وتوجد حالتان¹:

-إنجاز بناء بدون ترخيص :

1- مذكرة تخرج بعنوان "رخصة البناء في القانون الجزائري" مرجع سابق ص 85 و 86.

يجب على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة .

وبعدها يصدر رئيس مجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام ، ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة .

وإذا انقضت مهلة ثمانية أيام ، وأحجم مجلس الشعبي البلدي عن إصدار قرار الهدم، فغن الوالي يصدر قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثون يوما ، ابتداء من انقضاء الأجل الممنوح لرئيس البلدية .

وتنفيذ أشغال الهدم من طرف مصالح البلدية ، وفي حالة انعدامها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل التي يسخرها الوالي .

وتكون تكاليف عملية الهدم على عاتق مرتكب المخالفة ، ويحصلها مجلس الشعبي البلدي ، بكل الوسائل الثانوية .

وباستطاعة المخالف اللجوء إلى قاضي الاستعجال بغية طلب وقف تنفيذ قرار الهدم لكن ذلك لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من طرف الإدارة، فالبلدية قد تنفذ قرار الهدم قبل أن يلجأ المخالف إلى قاضي الاستعجال أو أثناء سريان الدعوى وقبل صدور قرار قضائي فيها، وهذا مقتضى ما هو إلا تطبيق للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 170 من قانون الإجراءات المدنية ، والتي نصت على أن الدعوى المرفوعة أمام القاضي الإداري ليست لها موقف إلا إذا قرر خلاف ذلك بصفة استثنائية بناء على طلب صريح من المدعي.

- عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة¹ :

في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه ؟إلى مجلس الشعبي البلدي، والوالي المختص في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

والمحكمة المختصة هنا محكمة الجench تبعا للعقوبة الجزائية المقررة قانونا والتي عند فصلها في الدعوى العمومية تقرر أمام القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم مجلس الشعبي البلدي والوالي المختص تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

وهذا المقتضى يشكل خروجا عن القواعد العامة في الإجراءات إذ يجعل حكم المحكمة قابلا للتنفيذ ابتدائيا، فهو ينفذ حق في حالة استئنافه ، وهذا في الشق المتعلق منه بمطابقة البناء أو الهدم الكلي أو الجزئي ، فإنها تحدد للمخالف آجالا للقيام بذلك، فإن الممتنع بعد انقضاء الأجل

1- مذكرة تخرج بعنوان "رخصة البناء في القانون الجزائري" مرجع سابق ص 87 و88 و89.

الممنوح له، فإن القانون سمح لرئيس البلدية أو الوالي بتنفيذ ذلك الحكم تلقائيا ، وفي هذا الخروج على مبدأ التقاضي على درجتين ، وعلى قاعدة ابتدائية الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية من الدرجة الأولى ، فالحكم أعلاه ينفذ حتى ولو رفع استئناف ضده، وهذا الخروج عن القواعد العامة .

الفرع الرابع: إجراءات الدفع من قبل الأشخاص في مواجهة الإدارة .

إن القاضي الإداري الجزائري كان له كلمة في تقرير حماية الملكية العقارية الخاصة التابعة للأفراد في مواجهة الإدارة ، لكن شريطة أن يكون مالكا بالفعل بمقتضى سند ملكية رسمي ومقبول قانونا ، وهذا الأخير يكون قرينة قانونية قاطعة في مواجهة الإدارة.

وغالبا ما ينازع المواطن الإدارة مطالبا بوقف التعدي على ملكيته أو التعويض عن القطعة الأرضية التي يزعم ملكيتها دون تقديم سند ملكية رسمي يثبت حقه فيها، وبالتالي فإن مآل دعواه هو عدم القبول وهو ما أكدته مجلس الدولة - الغرفة الثانية- في القرار رقم 201/866 المؤرخ في 2000/06/12 وهو غير منشور.

حيث بالرجوع إلى الملف، فإن على المدعي المستأنف... قد التمس الحكم على البلدية الرقبية بولاية الوادي بتعويض عن قطعة ارض آلت إليه عن طريق الإرث من والده المتوفى في سنة 1975 .

وحيث لإثبات الملكية قدم شهادة ممضية من طرف شاهدين إمام الموثق في 1975/07/07. حيث بالرجوع على هذه الوثيقة فغننا لا يمكن أن تحل محل عقد الملكية باعتبارها شهادة الشهود لا غير، وكما أن هذه الوثيقة لم تحدد مسلمة الأرض بدقة ، ولم تشير أيضا لأية طريقة آلت إلى مورثه ، ولم يتم إشهارها وفقا للقانون .

كما أن بعض المواطنين ينازعون الإدارة ويستظهرون أمام الجهات القضائية بعقود شراء قديمة لا تحمل موصفات العقود الناقلة للملكية كعدم تحديد تسمية القطعة الأرضية أو عدم تحديد مساحتها أو حدودها ودون إرفاق عقد الملكية بمخطط مما يستحيل معه تطبيق عقد الملكية على ارض الواقع لان الطلب القضائي إذا كان موضوعه يتعلق بعقار فيجب تحديده تحديدا نافيا للجهالة من حيث تسميته ، رقمه ، مساحته ومعالمه الحدودية تحت طائلة عدم قبو الدعوى ، وهذا ما ذهب عليه مجلس الدولة ، الغرفة الرابعة في القرار رقم 213 المؤرخ في 2008/03/27 حيث أن مجلس قضاء بجاية عين خبيرا للتأكد من احتلال القطعة الترابية محل النزاع من طرف الدولة ، والتحقق من عقد الملكية المقدم من طرف المستأنف .

حيث أن مجلس قضاء بجاية وبعد المصادقة على الخبرة التي خلصت إلى أن البلدية لم تقدم أي وثيقة تبرر احتلالها لها محل النزاع ، وأن العقد المقدم من طرف المستأنف لا يتضمن القطعة الأرضية المتنازع فيها ، قرر رفض الدعوى لعدم التأسيس¹ .

المطلب الثاني : رفض تسليم رخصة البناء :

يتطلب تسليم رخصة البناء شروط وضوابط لكي يضمن تطبيق القواعد الخاصة بالحفاظ على المجال وإعطاء الطابع الجمالي لل بنايات والمحافظة على استغلال الأراضي ، وفي حالة عدم احترام هذه الشروط والضوابط فإنه في هذه الحالة يرفض طلب رخصة البناء حسب الأسباب المستمدة من النصوص التشريعية الواردة في ميدان رخصة البناء .

الفرع الأول: رفض التسليم لعدم مطابقة الأرض المراد البناء عليها لمخططي

POS+PDAU

من بين الحالات التي يرفض فيها تسليم رخصة البناء من طرف الإدارة نجد عدم تطابق الأرض المراد البناء فيها مع أحد المخططين ، فالمخطط الجمالي والتسيير للهيئة والتعمير الذي هو وسيلة للتخطيط المجال والتسيير الحضاري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كانتشار النسيج العمراني لمستوطنة عمرانية عبر عدة بلديات واشتراك عدة بلديات في شبكة أنابيب الماء المشروب ووسائل النقل الحضري العمومية وغيرها من الهياكل والتجهيزات الأساسية ، كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط الصيغة المرجعية في استخدام والمجال حاضرا ومستقبلا، ويتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من تقدير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائيات ويتناول في مجموعة باختصار ما يلي :

- دراسة تحليلية للوضع السائد في الجهة (البلدية أو عدة بلديات) مع دراسة تقديرية مستقبلية للجهة في المجال التنموي والاقتصادي والديمقراطي .

-مخطط التهيئة المعتمد وتعديلاته من حيث الدوافع والأهداف المرسومة.

-تحديد المدة والمراحل الأساسية لإنجاز هذا المخطط .

-أما الخرائط والبيانات المرفقة مع التقدير فيجب أن توضع الجوانب الأساسية التالية:

-استخدام الشامل للأرض حاضرا ومستقبلا على مستوى الجهة المدروسة .

-تحديد مختلف المناطق القطاعية ووظائفها العمرانية مع التركيز على مناطق التوسع العمراني ومناطق التحديث والهيكلية العمرانية .

1- مذكرة تخرج بعنوان "رخصة البناء في القانون الجزائري" مرجع سابق ص 58 و 59.

- تحديد الأوساط والفضاءات الشاغرة والغابات من أجل حمايتها .
 - تحديد مواقع المعالم الحضارية التاريخية والأثرية أو الطبيعية من أجل حمايتها والمحافظة عليها.
 - تعيين مواقع أهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية .
 - التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات حاضرا ومستقبلا.
 - التنظيم الشامل لشبكة نقل الماء المشروب وتجهيزاته تخوينه ومصالحته حاضرا ومستقبلا .
 - التنظيم الشامل لشبكة تصريف المياه حاضرا ومستقبلا.
 - ترفق هذه الوثائق بتصاميم قطاعية تفصيلية ذات مقاييس رسم مبكرة ووضعها .
- حسب قانون التعمير الجزائري خاصة القانون المتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فإن كل بلدية من التراب الوطني مجبرة بتغطية مجالها بمخطط للتهيئة والتعمير ويتم إعداد مشروعها بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، كما يمكن أن يغطي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بلديتين أو أكثر في حالة تدخل نسيجها الحضاري ببعضه البعض على شكل مجمع حضاري كبلديات مدينة الجزائر الكبرى ومدينة وهران مثلا، وفي هذه الحالة يتم الإشراف على إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف المجلس التنسيقي للمجالس الشعبية البلدية المعنية بالأمر ، كما تشارك جميع المصالح الحكومية المحلية المعنية بالأمر في إعداداته تحت إشراف مديرية التعمير والبناء.
- أما مخطط شغل الأراضي ينظم قواعد استخدام الأراضي على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو إلزامي لكل بلدية عبر التراب الوطني ، وعليه يحدد مخطط شغل الأراضي:
- 1- الشكل الحضري وكذا حقوق البناء، واستعمال الأراضي لكل قطاع من القطاعات المحددة وفقا للمادة 19 ومايليها من قانون 29/90 المسموح به واستعماله.
 - 2- الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع من¹ الأراضي المبنية خارج البناء أو المتري المكعب من الأحجام ، وكذا أنماط البناءات.
 - 3- القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
 - 4- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية ذات المصلحة العامة، وكذا تخطيطات ومميزات طرق المرور .
 - 5- الاتفاقات المحتملة المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها.
 - 6- الأحياء والشوارع والنصب التذكارية أو المناطق والمناصب الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

1- مذكرة تخرج بعنوان "رخصة البناء في القانون الجزائري" مرجع سابق ص 60 و 61.

7-مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها على أن يتم توزيع المواضيع المذكورة أعلاه،وفق القواعد المحددة لتشكيلة مخطط شغل الأراضي.

الفرع الثاني: رفض تسليم رخصة البناء على أساس غياب مقاييس البيئة .

ندع جانب الحالات التي ينص عليها المشرع والتي لا تشترط فيها رخصة البناء ونتعرض فيما إلى ذلك الحالات التي يمكن أن تقام إلا بعد الحصول على رخصة البناء إجبارية في كل عملية بناء مهما كان موقعها إذا كانت تتعلق ب:¹

- المنشآت الصناعية .
 - النقل المدني ، البري والجوي
 - تصفية المياه المستعملة وصرفها.
 - معالجة النفايات وصرفها.
 - معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها .
- فهذه الحالات يمكن أن يكون لها تأثير سلبي بالغ على البيئة إذا تركت دون مراقبة شديدة لذا المشرع متشدد في إخضاعها لرخص البناء علما بأن رخص البناء المتعلقة بهذه المنشآت يتم وفقا لمقاييس التي نص عليها قانون رخصة البناء
- ولأول مرة في التشريع العمراني ، يخضع المشرع تحضير وتسليم رخصة البناء إلى مقاييس منها مقاييس متعلقة بحماية البيئة نصت عليها المادة 15 من القانون المذكور وأكدتها المادة 5 من المرسوم التطبيقي ، فعند النظر في رخصة البناء يجب أن تأخذ السلطة المختصة بتحضيرها بعين الاعتبار .

- مكان البنايات وسبل مواصلاتها وموقعها وحجمها ومظهرها وانسجامها مع المحيط .
 - مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية لاسيما في مجال البناء والنظافة والأمن .
 - مخطط التعمير الموافق عليه إن وجد.
 - حماية الأراضي الفلاحية.
- كما أن المادة 02/10 من المرسوم 304/82 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 82 أكد على ضرورة توضيح الأسباب الداعية التي رفض منح رخصة البناء والتي في العموم مقاييس تمس بالبيئة أشارت المادة 115 في الفقرة 3 من المرسوم رقم 211/85 الذي يحدد كيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة التجزئة بقولها: " في إطار أحكام المادة 7 من قانون 02/82 السالف الذكر ، وكذا المادة 7 من الأمر 01/85 الذي يحدد انتقالية قواعد شغل الأراضي".

1- مذكرة تخرج بعنوان "رخصة البناء في القانون الجزائري" مرجع سابق ص 62.

- ورفض تسليم رخصة البناء على أساس مخالفة مقاييس حماية البيئة والتي تنص عليها المادة 17 من القانون على أنه لا يجوز رفض رخصة البناء إلا لأسباب تستمد من الأحكام المنصوص عليها في المادة 15، ويجب أن يكون قرار الرفض مسببا فمتى كانت البناية تمس بالبيئة، كما نصت عليه المادة 15 جاز رفض تسليم رخصة البناء ونستطيع أن نقول في هذه الحالة مثلا فيما يتعلق بالبيئة مفهومها الواسع وتستطيع السلطة المختصة تقديرا لهذه المقاييس رفض تسليم رخصة البناء.
- وهذا ما يبرر اشتراط المشرع تعليل قرار الرفض خشية تعسف الإدارة في استعمال هذا الحق.
- ونجد تطور رخصة البناء نحو مفهوم بيئي بعد صدور قانون حماية البيئة سنة 1983 إذا كان المشرع الجزائري قبل صدور قانون الحماية الخاصة بالعمران وبرخصة البناء ، وتوجيه هذه الأخيرة توجيهها بيئيا ، فإن موافقة واضحة بعد صدور قانون حماية البيئة سنة 1983 ، فهذه الأخير غير كثيرا من المفاهيم الراسخة في الأذهان بإعطائه مفهوما جديدا للنمو الاقتصادي والاجتماعي بتبنيه قاعدة أساسية هي التوافق بين النمو الاقتصادي ومتطلبات حماية البيئة .
- وكان لهذا القانون الأثر الكبير في التشريعات اللاحقة له ولن نتجو تلك المتعلقة بالعمران وبرخصة البناء من هذا الأثر.
- أن الأمر 01/85 المتعلق بالانتقالية قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها يخطو خطوة نحو التجسيد والمفهوم البيئي لرخصة البناء ، فإن قانون 29/90 جسد هذا الالتحام بين رخصة البناء وحماية البيئة¹ .
- وجاء في الأمر 01/85 المتعلق بانتقال قواعد الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها هذا المر يشير صراحة في حيثياته إلى قانون حماية البيئة، وينص على أن قواعده الانتقالية ريثما تتجسد القواعد الإدارية في مجال التعمير والتهيئة العمرانية هذا المر يسعى إلى التوفيق بين شغل الأراضي والمحافظة عليها وحمايتها.
- وما يمكن الإشارة إليه أن المرسوم التطبيقي لهذا الأمر يحث على احترام مقاييس حماية البيئة التي نصت عليها المادة 15 من قانون رخصة البناء لسنة 1982 والمادة 11 من المرسوم.
- وقد جاء أيضا في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومرسومه التنفيذي يجبر هذا القانون عن جهد المشرع الجزائري في إيجاد الحلول الفعالة لمشكل التهيئة والتعمير ، ويعتبر حصيلة كل التشريعات العمرانية، يظهر فيه المزاج قويا بين قواعد العمران وقواعد حماية البيئة التي استلمها من قانون حماية البيئة.
- ويظهر هذا التوفيق (بين التعمير وحماية البيئة) جليا في المادة الأولى رقم 1 من هذا القانون حيث تنص على أن هذا القانون موضوعه إصدار القواعد العامة التي تهدف إلى تنظيم إنتاج

1- مذكرة تخرج بعنوان "رخصة البناء في القانون الجزائري" مرجع سابق ص 64 و 65.

الأرض للتعمير، وتكوين وتعمير المبنى في إطار تسيير مقتصر للأرض والتوازن بين وظيفة السكن، الفلاحة، الصناعة، والمحافظة على البيئة والأوساط الطبيعية¹ والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي انطلاقاً من احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والإقليمية.

كما يظهر هذا التوقف في المادة السابعة والثامنة من هذا القانون بحيث يجب أن تكون المبادئ ذات الاستعمال السكني مجهزة بجهاز تصفية يمنع رمي المباشر للروافد على سطح الأرض المادة 7.

أما المبادئ ذات الاستعمال المعني والصناعي، فيجب أن تكون موضوعة بشكل يمنع رمي المواد الملوثة وإحداث الضرر.

الفرع الثالث: رفض التسليم على أساس غياب الوثائق المتعلقة بالبيئة

قد نص القانون على حالات رفض تسليم رخصة البناء المادة 44 دون الإشارة إلى غياب الوثائق أو المساس بالبيئة فيبدو منطقياً إذا غابت دراسة مدى تأثير البيئة من ملف طلب رخصة البناء، أو مس مشروع البيئة عملاً بالمادة 38، أن يرفض الترخيص بالبناء....، على الإدارة أن تعلن رفضها كما هو منصوص عليه في المادة 44.

ويشمل ملف طلب رخصة البناء على عدة وثائق منها التقنية ومنها القانونية، نذكر القانونية منها وهي الخاصة بحماية البيئة مع التركيز خصوصاً على أهمها وهي دراسة مدى التأثير في البيئة.

أ- مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية :

وهي مذكرة تبين:

* نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرّة بالصحة العمومية وبالأزراعة وبالمحيط ، والموجودة في المياه القذرة المصروفة، وانبعثات الغازات وترتيب المعالجة والتخزين والتصفية .
*مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المختصة باستقبال الجمهور .

ب- قرار الوالي المرخص بإنشاء المؤسسات الخطيرة والغير صحية المزعجة:

يشمل الملف وكذلك على قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنعة في فئة المؤسسات الخطيرة والغير صحية والمزعجة.

ج- دراسة مدى التأثير في البيئة :

يشترط المرسوم التنفيذي لقانون التهيئة والتعمير هذه الوثيقة بالنسبة للمشاريع التي تخضع لهذه الدراسة التي توصف بأنها : " الوسيلة الأساسية للنهوض بحماية البيئة " .

1- مذكرة تخرج بعنوان "رخصة البناء في القانون الجزائري" مرجع سابق ص 66 و 67

يعرف الفقه الأجنبي دراسة مدى التأثير في البيئة على أنها: "الدراسة التي يجب أن تقام قبل القيام ببعض مشاريع الأشغال أو التهيئة العامة أو الخاصة ، بقصد تقديم آثار هذه الأخيرة على البيئة، هذا ما نصت عليه المادة 130 فقرة 02 من القانون المتعلق بحماية البيئة ، فهدف هذه الدراسة هو معرفة وتقدير الانعكاسات المباشرة أو الغير مباشرة للمشاريع على التوازن البيئي ، وكذا على إطار معيشة السكان ."

د- ميدان تطبيق دراسة التأثير في البيئة:

إن قانون حماية البيئة والمرسوم المتعلق بدراسات مدى التأثير في البيئة (مرسوم تنفيذي رقم 78/90 الموافق لـ 27 فبراير 1990 الجريدة رقم 10) يخضعان إلى دراسة مدى التأثير " جميع الأشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت الكبرى التي يمكن بسبب أهميتها وأبعادها أن تلحق ضررا مباشرا أو لغير مباشر بالبيئة ، ولاسيما الصحة العمرانية،والفلاحة والمساحات الطبيعية والحيوان والنبات والمحافظة على الأماكن والآثار وحسن الجوار" ، المادة 02 من المرسوم .

ويكرس المشرع الجزائري معيارين يسنح بموجبهما تعريف وتحديد الأشغال وأعمال التهيئة التي تخضع لدراسة مدى التأثير في البيئة (معيار الحجر ومعيار الآثار) .

-محتوى الدراسة :

قد حدد قانون حماية البيئة الحد الأدنى لمكونات هذه الدراسة إنها تحتوي على :

* تحليل حالة الأماكن الحالي ومحيطه مع التركيز خصوصا على الثروات¹ الطبيعية والمساحات الفلاحية والغابية ، والبحرية والمائية أو الترفيهية التي تمسها الأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت .

*تحليل الآثار في البيئة ولاسيما الأماكن والمناظر ، والحيوان والنبات والأوساط الطبيعية والتوازنات الايكولوجية ، وحسن الجوار والضجيج (الاهتزازات الروائح ، الدخان ، الإصدارات البراقة ..) أو في حفظ الصحة والنقاوة العمومية .

*الأسباب التي من أجلها اعتمد المشرع .

*التدابير التي تتوي صاحب المشروع أو مقدم الطلب القيام بها لإزالة عواقب المشروع المضرة بالبيئة وتخفيفها وتقدير النفقات المناسبة لذلك.

- الأعمال والأشغال المعطاة من دراسة مدى التأثير في البيئة :

إذا كانت المادة 35 من المرسوم التنفيذي لقانون التهيئة والتعمير قد استرخت دراسة مدى التأثير في البيئة بالنسبة للمشاريع التي تخضع لها، فإننا نجمل قائمة هذه الأشغال والمشاريع ذلك أنا المرسوم 78-90 المتعلق بدراسة التأثير في البيئة واستجابة لقانون حماية البيئة ، قد حدد على

1- مذكرة تخرج بعنوان "رخصة البناء في القانون الجزائري" مرجع سابق ص 68 و69.

سبيل الحصر قائمة الأشغال والمشاريع وأعمال التهيئة ذات الصدى الضعيف على البيئة والمعفاة من دراسة مدى التأثير .

هذه القائمة تحتوي على سبعة وعشرين شغلا وأعمال تهيئة (مادة 03 من المرسوم) ومن المنطقي أن كل شغل أو مشروع أو عمل تهيئة لا يدخل في القائمة المحددة من قبل المرسوم ، يخضع إلى دراسة التأثير في البيئة إذا كانت تنطبق عليه المادة 02 من المرسوم ، دراسات التأثير على البيئة .

تخضع لإجراء دراسة مدى التأثير في البيئة جميع الأشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت الكبرى التي يمكن بسبب أهميتها وإبعادها وآثارها أن تلحق ضررا مباشرا ولا سيما الصحة العمومية ، والفلاحة والمساحات الطبيعية والحيوان والنبات والمحافظة على الأماكن والآثار وحسن الجوار¹ "

الخاتمة

من خلال ما سبق يمكن القول أن المشرع الجزائري سعى إلى تنظيم عملية التعمير بعدد الآليات القانونية نذكر أهمها "رخصة البناء"، و رغم صرامة القانون، فإن التطبيق الميداني لا يزال محدودا حيث يتزايد يوميا و على مرأى من السلطات البلدية عدد المباني المخالفة للقانون دون أي تدخل ، و كل هذه القوانين و الآليات التي أوجدتها لم تنجح في تنظيم العمران الجزائري بصفة منظمة و تامة.

1- مذكرة تخرج بعنوان "رخصة البناء في القانون الجزائري" مرجع سابق ص 70 و 71.

وإذا كان تطور المنازعات المتعلقة برخصة البناء وتنوعها يوضح انشغال القضاة سواء الإداريين والعاديين في إطار بناء دولة القانون، بتشجيع مراقبة قضائية موسعة وفعالة في مجال التعمير ، فإنه أيضا مصدر تعقيدات لمجرد قراءة بسيطة لهذا القضاء نظرا للاختصاصات القضائية المتعددة في مجال قضاء رخصة البناء، وهو مالا يعتبر في مصلحة المتقاضين الذين عادة ما يبحثون عن الأمن والوضوح القانونيين¹.

ويعتبر هذا البحث إسهاما متواضعا في بيان جزء من هذا الجانب إذ كان هدفه الرئيسي توضيح المنازعات المتعلقة برخصة البناء، دون أن نغفل عن بيان النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ولو أنه هذا الأخير يخصص له موضوع وحده.. وفي هذا الإطار العام تطرقنا إلى محاور مختلفة تتعلق بمفهوم رخصة البناء من تعريفها وتبيان خصائصها، وطبيعتها القانونية مروراً إلى توضيح إجراءات منحها بدءاً بطلب الحصول عليها وكيفية إصدار القرار المتعلق بها، لنعرج بعدها إلى المهم في مذكرتنا المتواضعة هاته وهي بيان المنازعات التي تتعلق برخصة البناء وخاصة الجهة التي تفصل في منازعات رخصة البناء سواء القضاء العادي أو القضاء الإداري.

ولقد سمح هذا البحث بتسجيل بعض من النتائج والاقتراحات نوردتها فيما يلي:

- تعتبر رخصة البناء أداة قانونية هامة في تنظيم العقار وتحقيق انسجام العمران وتناسقه.
- لابد من إعادة التنظيم القانوني لقواعد التهيئة والتعمير في الجزائر على غرار الترقية العقارية بما يستجيب للتغيرات الحديثة في مجال التهيئة والتعمير في إطار حماية البيئة والتنمية المستدامة مع واقع التوسع العمراني.
- إعادة النظر في النص التجريمي لجريمة البناء دون رخصة غير المطابق لها من خلال تحديد الركن المادي للجريمة وكذا تشديد العقوبات المقررة له.
- تقرير عقوبة الغرامة التهديدية في حالة الأمر من السلطة الإدارية بمطابقة البناء بعد محضر معاينة لبناء مخالف لرخص البناء في كل يوم تأخير في عدم البدء في مطابقة البناء وفق رخصة البناء.
- إن رخصة البناء باعتبارها إجراء قانوني لا تكفي وحدها لإحداث الأثر المذكور في تنظيم العمران ما لم يرافقها نشر الحس الاجتماعي بأهميتها في تحقيق تنظيم العقار وجمالية المحيط، لأن القانون ليشكل وحده ضمانا لتحقيق الأهداف المرجوة منه بل هو أداة يمكن أن لا تعمل في ظل غياب إرادة بشرية واعية وذهنيات متحضرة تدرك معنى ومسايرة التطور.

1- موقع إلكتروني: م بوطريكي مقال "منازعات رخصة البناء بين -hassan.boutrigui@gmail.com.

إختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي "جامعة محمد الأول بوجدة يوم 2015/04/16

وتأكيدا لذلك فإن الواقع يشير إلى وجود بناءات فوضوية لا يحكمها ضابط تقني أو قانوني أو عمراني و هذا الأمر وإن كان يعود لأسباب متداخلة اجتماعية "كأزمة السكن" (واقتصادية "كالبطالة التي تدفع إلى تزايد الهجرة من الأرياف إلى المدن مما يؤدي إلى إكتضاض هذه الأخيرة ويدفع إلى ظهور بناءات فوضوية بضواحيها، إدارية ومتمثلة في ضعف الجهاز الإداري المكلف بالرقابة والعمران)، أو ثقافية كالرشوة وغيرها، إلا أنه ونظرا للدور الهام المسند للدولة في مجال التنمية بجوانبها المختلفة "اقتصادية، اجتماعية...." ومن بينها العمران فإن الإدارة السليمة والحازمة متمثلة في الجهاز الإداري الكفاء والمنظومة القانونية الملائمة، تعتبر أحسن ضمان لتنظيم العمران وحسن مراقبته، ولتدعيمها لهذا الأمر فلا بد من مساهمة المجتمع المدني في نشر الوعي العمراني، نظرا لأن احترام رخصة البناء كأداة العمران يحتاج إلى وجود وعي اجتماعي.. ونسجل في هذا الجانب نقص الجمعيات العاملة في مجال العمران.

وقد لاحظنا من خلال البحث أن رخصة البناء تحتاج إلى إجراءات إدارية متعددة من بدء إعدادها وإلى غاية تنفيذها، ويشير الواقع إلى أن المواطن يشكو غالبا من طول فترة حصوله عليها نظرا للبيروقراطية والثقل الذي يطبع الإدارة الجزائرية بصفة عامة، وبالتالي فإن كثرة الإجراءات قد تكون احد أسباب الداعية إلى مخالفة القانون في مجال رخصة البناء لان عجلة الأفراد المتزامنة مع الصورة الراسخة في أذهانهم عن بطء الإدارة وتقلها، تدفعهم في غالب الأحيان إلى عدم القيام أصلا بالإجراءات الحصول على رخصة البناء، وطبعاً فإن لهذا الأمر أثره السلبي على تنظيم العقار .

ويدفعنا هذا الأمر إلى جانب آخر، وهو ما دامت رخصة البناء إحدى الأعمال الإدارية التي تربط الأفراد بالإدارة، فلا بد من طرف ثالث حيادي متمثلا في القضاء الذي يكفل احترام القانون من طرف الجميع ، وهنا لابد من ضبط واضح للإجراءات التقاضي في مجال رخصة البناء ، لاسيما ما تعلق بتسهيل هذه الإجراءات ، وتقصير مدة الفصل في النزاعات.

وفي مقابلة الوعي الاجتماعي الذي تحدثنا عنه ضروري نشره في المجتمع لابد أن يكون هناك وعي إداري يتحقق بإقامة الإدارة على تكوين الموظفين العاملين في المصالح المعنية ، بإعداد وتنفيذ إجراءات رخصة البناء ، وهذا قصد ضمان أدائهم الأمثل لمهامهم (كفاءة المراقبة وسرعة الانجاز) وضمان معاملتهم للمواطنين¹.

وفي ظل العولمة، لابد أن تستفيد الإدارة أيضا من تطورات الحاصلة في مجال ثورة المعلومات و التكنولوجيا ، باستخدام الوسائل التقنية الحديثة في العمل واستعمال الانترنت للاستفادة من تجارب الدول الأخرى في مجال تنظيم العقار عن طريق رخصة البناء.

1-مذكرة تخرج بعنوان "رخصة البناء في القانون الجزائري" مرجع سابق صفحة بدون رقم

كما لا ننسى أن توجيهات الجزائر إلى اقتصاد السوق ، يفرض تحرير المبادرات الفردية ، وبالتالي تنامي الاستثمارات الخاصة و توسيعها ، وهذا مما يجعل رخصة البناء رهانا أساسيا لتسهيل الاستثمار في الجزائر .

قائمة المراجع

أولا: المصادر

القرآن الكريم

الدساتير

*دستور 1996 المؤرخ في 1996/11/28

الأوامر:

*الأمر 67/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة.

*الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

القوانين:

*القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،والمعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004.

*القانون رقم 04/98 المؤرخ في 05 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

*القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

*القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

*القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

*القانون رقم 01/99 المؤرخ في 05/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة.

المراسيم:

*المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم بموجب القانون 06/04 المؤرخ في 14/08/2004.

*المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

*المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها.

المراجع

الرسائل الجامعية والمذكرات:

* باي يزيد، "إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري" أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة 2014/2015.

*زيرق محمد وإبراهيم الساسي،"رخصة البناء في القانون الجزائري"،مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس حقوق،جامعة عمار تليجي بالأغواط سنة 2007/2008.

* موالكية طارق، "منازعات التهيئة والتعمير على ضوء احدث التعديلات" ،مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الدفعة السابعة عشر 2008/2009.

المجلات والدوريات:

* الدكتور عمار بوضياف،منازعات التعمير في القانون الجزائري -رخصة البناء والهدم- مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث،جامعة تبسة، 01يناير 2013.

* الدكتور عزري الزين،"النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"مجلة العلوم الأنسانية العدد الثامن،جامعة خيضر محمد بسكرة،جوان 2005

المواقع الإلكترونية:

* الموقع الإلكتروني : منتديات ستار الجيريا

<http://www.staralgeria.net/t7163-topic>

* الموقع الإلكتروني: منتدى المهندس

<http://www.montadavelamohandis.com>

* الموقع الإلكتروني: تيبازة - جامعة التكوين المتواصل -

<http://www.Tipaza.com>

* موقع إلكتروني: م بوطريكي مقال "منازعات رخصة البناء بين إختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي" جامعة محمد الأول بوجدة

hassan.boutrigui@gmail.com.

الفهرس

المقدمة:	أ ب ج
الفصل الأول: النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري	04
المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقاتها	04
المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء	04
الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وطبيعتها القانونية	04
الفرع الثاني: مدى الحق في الحصول على رخصة البناء	07
المطلب الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء	08
الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء	08

11.....	الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء.....
13.....	المبحث الثاني: إجراءات منح رخصة البناء.....
14.....	المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة البناء.....
14.....	الفرع الأول: صفة طالب رخصة البناء.....
15.....	الفرع الثاني: مضمون الطلب ومكوناته.....
17.....	المطلب الثاني: كيفية إصدار القرار المتعلق بالحصول على رخصة البناء.....
17.....	الفرع الأول: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء.....
19.....	الفرع الثاني: التحقيق في الطلب وإصدار القرار المتعلق بالحصول على رخصة البناء.....
26.....	الفصل الثاني: اختصاص القاضي العادي والقاضي الإداري في الفصل في منازعات رخصة البناء.....
26.....	المبحث الأول: دور القاضي العادي في تسوية منازعات رخصة البناء.....
27.....	المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي.....
27.....	الفرع الأول: حالة مخالف قانون التهيئة والتعمير.....
29.....	الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام عقود التعمير في المناطق الخاصة.....
34.....	الفرع الثالث: حالة مخالفة القانون لقواعد مطابقة البناءات.....
37.....	المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي المدني.....
37.....	الفرع الأول: أمام قاضي الموضوع.....
38.....	الفرع الثاني: أمام قاضي الاستعجال.....
40.....	المبحث الثاني: دور القاضي الإداري في تسوية منازعات رخصة البناء.....
41.....	المطلب الأول: دعاوى رخص البناء أما القاضي الإداري.....
42.....	الفرع الأول: مفهوم الدعوى وإجراءاتها.....
45.....	الفرع الثاني: الإجراءات المخولة للإدارة في مواجهة الأشخاص.....
47.....	الفرع الثالث: الإستعجال في مادة التعمير والبناء.....
50.....	الفرع الرابع: إجراءات الدفع من قبل الأشخاص في مواجهة الإدارة.....
51.....	المطلب الثاني: رفض تسليم رخصة البناء.....
51.....	الفرع الأول: رفض التسليم لعدم مطابقة الأرض المراد البناء عليها لمخططي pos+pdau.....
53.....	الفرع الثاني: رفض تسليم رخصة البناء على أساس غياب مقاييس البيئة.....
55.....	الفرع الثالث: رفض التسليم على أساس غياب الوثائق المتعلقة بالبيئة.....
58.....	الخاتمة:.....
61.....	قائمة المراجع:.....