

جامعة عمار ثلجي - الاغواط -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

عنوان المذكرة :

أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إشراف الدكتور:

النوعي أحمد

إعداد الطالبين:

بكوش مصطفى

دوة علي

أعضاء لجنة المناقشة :

د/ خضرون عطا لله رئيسا

د/ النوعي أحمد مشرفا و مقررا

د/ بوديسة مصطفى عضو مناقشا

السنة الجامعية: 2019/2020

كلمة شكر

بعون الله تعالى تم إنجاز هذا العمل نشكر الله تعالى أن يسر لنا سبل إتمامه وأعاننا على ذلك أتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف " النوعي أحمد " على قبوله الإشراف على هذا العمل ، كما أتوجه بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم الإشراف على مناقشة هذا البحث وأشكر كل من ساعدني من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل وإتمامه.

إهداء

إلى أبي العزيز مثلي الأعلى وقدوتي في الحياة

إلى أمي الغالية التي علمتني الصمود مهما كانت الظروف

إلى إخوتي ، أصدقائي، أحبائي

إلى زوجتي

إلى كل من شجعني وساعدني على إتمام هذه المذكرة

مصطفى

إهداء

إلى أبي العزيز مثلي الأعلى و قدوتي في الحياة و الذي ثابر من أجل نجاحي.

إلى أمي الغالية التي علمتني الصمود مهما كانت الظروف و التي سهرت الليالي

من أجل نجاحي.

إلى إخوتي ,أصدقائي , أحبائي

إلى زوجتي و أبنائي الأعزاء.

ألي كل الأسرة التربوية .

ألي كل من شجعني و ساعدني علي إتمام المذكرة .

علي

مقدمة

مقدمة :

اهتمت مختلف التشريعات بالعمران الذي يعتبر من مقومات الحضارة التي عرفتها البشرية ،فالمبدأ السائد في معظم التشريعات هو مبدأ حرية الملكية العقارية والتي بموجبه يصبح لصاحبها الحق في الاستغلال والاستعمال والتصرف فيها إلى جانب ذلك فحق الملكية حق دستوري ،وبما أن الفرد له حريته في التصرف في ملكيته العقارية غير أن هذه الحرية مقيدة بالمصلحة العامة منها القواعد المتعلقة بالعمران ،ذلك أن العمران يعتبر المرآة العاكسة للدولة فتبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها ، فمتى كانت الدولة متطورة كان مستوى العمران فيها متطور والعكس في حالة الدولة المتخلفة التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني .

وفي مجال التهيئة والتعمير حاول المشرع الجزائري إيجاد قواعد وأحكام تتماشى مع الأهداف المراد الوصول إليها وإحكام الرقابة على الأنشطة العمرانية المختلفة من بناء وتشديد فتبنى المشرع الجزائري نصوص قانونية عديدة متعلقة بالعمران بصفة عامة ورخصة البناء بصفة خاصة نظرا للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء لضمان التحكم في حركة البناء وتشديد المدن وحماية البيئة.

فتدخل المشرع الجزائري بمقتضى القوانين والمراسيم المتعلقة برخصة البناء في الجزائر والتي تناولها قانون 29/90 المعدل والمتمم (2) إضافة للمراسيم التنفيذية 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء والمرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها (3)،فقيد حق الملكية فاشترط في حالات كثيرة ضرورة الحصول على تراخيص ،لأن هذه التراخيص هي وسيلة قانونية وجدت من أجل احترام التنظيم ،وتعتبر قواعد التهيئة والتعمير قواعد أمره جوهرية ومن النظام العام تهدف للتوفيق بين الحق في النشاط العمراني والمحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير ،وهذا

التوازن يكون عن طريق التراخيص الإدارية ومن بينها القرارات المتعلقة بالبناء فالأفراد من حقهم الحصول على هذه الرخص وفق إجراءات محددة قانونا وفي المقابل على الجهة المختصة

1- قانون 82/02 المؤرخ في 1982/2/6 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضى للبناء، ج، ر، رقم 42 لسنة 1982.

2- قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير، معدل ومتمم بالمرسوم التشريعي 07/94

المؤرخ في 1994/5/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري والقانون 05/04

المؤرخ في 14 غشت 2004، ج، ر، عدد 51 لسنة 2005.

3- مرسوم تنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج، ر، ج

ج، العدد 7.

أن تقوم بالتزاماتها تجاه الطلبات المودعة لديها بدراستها والرد عليها في الآجال القانونية سواء بالقبول أو

الرفض أو التأجيل وإلا اعتبرت مخالفة للقانون ومن ثمة تخلق نزاعات بينها وبين الأفراد ضد قراراتها

وقد يطالبها الأفراد بالتعويض عما تسببه تصرفاتها القانونية والمادية من أضرار تصيب الأفراد

ولرخصة البناء ومنازعاتها أهمية بالغة، فعالجها المشرع الجزائري بقوانين عديدة بين بمقتضاها الشروط

القانونية لطالبها وإجراءات الحصول عليها وحالات تسليمها وكذا الحالات التي لا يمكن للجهة المختصة

منحها بالإضافة لذلك النزاعات المتعلقة برخصة البناء سواء على مستوى المحاكم الإدارية أو العادية .

ويسعى موضوع هذه المذكرة إلى تسليط الضوء على رخصة البناء في ظل التشريعات الجديدة وسلطة القاضي العادي والإداري في حماية حقوق الأفراد عن طريق دعوى الإلغاء والتعويض عن الأضرار التي تسببها الإدارة وهاتين الدعويتين من أكثر الدعاوى انتشارا ، ولا شك أن من الأسباب التي أدت إلى اختيار الموضوع هو انتشار البناء دون ترخيص مما سبب للمجتمع الكثير من الأضرار وكذا انتشار ظاهرة انهيار المباني الجديدة والتشوه العمراني بسبب البناءات الفوضوية .

ونهدف من خلال هذا الموضوع محاولة البحث ودراسة القوانين التي عالجت موضوع رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها والجديد الذي جاء به كل قانون من خلال ما تم جمعه رغم عدم كفاية الوقت لذلك ، واستنادا لما سبق ولمعالجة الموضوع نطرح الإشكالية التالية :

كيف نظم المشرع الجزائري رخصة البناء وما هو مجال اختصاص القضاء في المنازعات التي تثيرها

؟

وتتدرج تحت هذه الإشكالية العديد من التساؤلات الفرعية:

- ما مفهوم رخصة البناء وإجراءات إصدارها ؟
- ما هو نطاق تطبيق رخصة البناء ؟
- ما هي الجهات المختصة بمنح رخصة البناء ؟
- ما هو مجال اختصاص القضاء في المنازعات المتعلقة برخصة البناء ؟

وحتى نجيب على إشكالية البحث وتساؤلاته الفرعية وجب إتباع المنهج الوصفي لجمع المادة العلمية ، والمنهج التحليلي حتى نقوم بتحليل النصوص القانونية إلى جانب الاجتهادات القضائية المتعلقة برخصة البناء .

وللإجابة على إشكالية الدراسة ارتأيت تقسيم الدراسة إلى فصلين :

تناولنا في **الفصل الأول** أحكام البناء حيث تتضمن مبحثين الأول مفهوم رخصة البناء أما المبحث الثاني فيتضمن إجراءات منح رخصة البناء .

أما **الفصل الثاني** تناولنا الدعاوى المتعلقة برخصة البناء في التشريع الجزائري وقسمناه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول الدعاوى التي يختص بها القضاء الإداري لرخصة البناء، أما المبحث الثاني فتناولنا اختصاص القاضي الجزائري بالنظر في منازعات رخصة البناء. ثم يختم الموضوع بخاتمة مع بعض التوصيات.

الفصل الأول: أحكام رخصة البناء

يتمتع المالك بالحرية في الاستعمال والاستغلال والتصرف في الملكية العقارية (1) وبذلك يكون له الحق في ممارسة جميع الأنشطة العمرانية ومن بين هذه الحقوق الحق في البناء ، لكن هذا الحق مقيد بالمصلحة العامة أو النظام العام العمراني لذا وجب وضع ضوابط وأحكام الرقابة على مختلف عمليات البناء والتشييد .

فنص قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ضرورة توفر رخص تمكن الإدارة من بسط رقابتها والإطلاع على الوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية بالأشغال ونعالج هذا الفصل من خلال مبحثين الأول نتناول فيه ماهيتها والمبحث الثاني إجراءات منحها .

المبحث الأول: ماهية رخصة البناء

تعد رخصة البناء (**permis de construire**) من بين أهم السلطات الضبطية الممنوحة للهيئات الإدارية في مجال العمران لضمان رقابة على أنشطة البناء المختلفة. فلا يمكن مباشرة أي عملية بناء دون الحصول على هذه الرخصة، لذلك سنتناول من خلال هذا المبحث ماهية رخصة البناء وذلك في ثلاثة مطالب، سنتناول في المطلب الأول تعريف رخصة البناء ، وفي المطلب الثاني عناصر رخصة البناء أما المطلب الثالث سنتناول فيه نطاق تطبيق رخصة البناء .

وسنحاول من خلال هذا الفصل المعنون برخصة البناء تحديد ماهيتها وذلك في مبحثين ، سنتناول في المبحث الأول ماهية رخصة البناء أما المبحث الثاني سنتناول فيه إجراءات منح رخصة البناء .

(1) المادة 674 من القانون رقم 58/75 المعدل و المتمم 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المتضمن

المطلب الأول: تعريف رخصة البناء

إن المتتبع لحركة التشريع المتعلق بمجال العمران¹ وخاصة القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير في الجزائر منذ صدورها لأول مرة إلى غاية اليوم، يجد بأن المشرع لم يعرف رخصة البناء. ففي الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الملغى² والقانون رقم 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الملغى³، وأخيرا القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-04 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴، وكل النصوص التنفيذية له والمتمثلة في المرسوم التنفيذي رقم 176-91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك⁵ الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁶، اكتفى المشرع بذكر ضرورة وإلزامية الحصول على رخصة البناء قبل أي عملية تشييد أو حتى تحويل للبناءات، لأنه غالبا ما تتحاشى التشريعات الخوض في مسألة المفاهيم فاسحة المجال للفقه والقضاء⁷.

¹ - في فرنسا يعد قانون العمران المؤرخ في 15 جوان 1943 بمثابة أساس لوجود رخصة البناء بالشكل الذي هي عليه الآن، إذ يتيح إصدارها - من حيث المبدأ - للإدارة ضمان مطابقة أشغال البناء لكل التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالبناء.

² - الأمر رقم 67-75. المؤرخ في 26/10/1975. المتعلق برخصة تجزئة الأرض لأجل البناء. الجريدة الرسمية. عدد 83. الصادرة بتاريخ 27/10/1975.

³ - القانون رقم 02-82. مرجع سابق

⁴ - القانون رقم 29-90. المؤرخ في 01/12/1990. المتعلق بالتهيئة والتعمير. الجريدة الرسمية. عدد 52. الصادرة بتاريخ 02/12/1990. المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-04. المؤرخ في 14/08/2004. الجريدة الرسمية. عدد 51. الصادرة بتاريخ 15/08/2004.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 176-91. مرجع سابق

⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 19-15. المؤرخ في 25/01/2015. المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه. الجريدة الرسمية. عدد 07. الصادرة بتاريخ 12/02/2015.

⁷ - عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، ط1، مصر: دار الفجر، 2005، ص11.

لذلك سنتناول تعريف رخصة البناء من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول سنتناول فيه التعاريف القضائية والفقهية ، أما الفرع الثاني سنتطرق فيه إلى خصائص وأهداف رخصة البناء .

الفرع الأول : التعاريف الفقهية والقضائية لرخصة البناء

1- التعاريف الفقهية :

تعريف فقهية لرخصة البناء، منها مثلا، تعريفها بأنها: " الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء "

وعرفت أيضا بأنها: " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران " .

وما يلاحظ على هذين التعريفين ، أن الأول أغفل ربط الترخيص بالبناء ، بما يجب ضمانه من احترام قواعد العمران ، إذ لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء¹، أما التعريف الثاني وإن كان ذكر ذلك إلا أنه وقع في عمومية التعبير في لفظي " التصرف السابق" و " أعمال البناء ، فهل كل تصرف سابق عن البناء تقوم به السلطة الادراية المختصة يعتبر ترخيصا به؟.

ولذلك كان من الأفضل تحديد شكل هذا التصرف ، إذ يجب أن يكون قرارا إداريا متضمنا الترخيص بالبناء وإلا لم يعتبر رخصة بناء بالمفهوم القانوني ، كما أن ذكر أعمال البناء دون تحديد لها ، يوقع الأفراد عمليا في إشكاليات ، أهمها ، أي الأعمال تستوجب الرخصة ، هل كل بناء جديد فقط دون حالات التغيير والتحسين وغيرها؟، فكان ينبغي على المشرع تفصيل ذلك .

¹ - مرجع نفسه

وقد حصر العنصر المعنى القانوني للترخيص في أنه عبارة عن " أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به ، وذكر مواصفاته ، وبيان الغرض منه سكن أم خدمي أو تجاري ، تستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها ، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية ، وحماية المصالح العامة والخاصة .

ويبدو لنا أن التعريف ينبغي أن يكون بذكر خصائص المعرف، عليه يمكن أن نورد التعريف التالي لرخصة البناء وهو:

" رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونيا ، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران " ¹.

2- التعاريف القضائية :

لقد عرف القضاء الفرنسي رخصة البناء في حكم صادر له عن محكمة جنايات تولوز بتاريخ 07 فيفري 1947 بأنها " ترخيص إداري وإجراءات الضبط الإداري ، وتعني الترخيص بعمل ، أي السماح بالقيام بعمل وليس لها علاقة بحق الملكية ، أي أنها لا تمنح حقا بالملكية وليس لها أي أثر فيما يتعلق بملكية الأرض " ²

¹ - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد 08 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة / الجزائر ، 2005 .

² - بوعقال فيصل ، منازعات رخصة البناء ، رسالة ماجستير ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2012 ، ص13.

فمن خلال هذا التعريف نجد أنه ومن أجل مباشرة الحرية أو النشاط الفردي يجب الحصول على ترخيص من هيئات الضبط الإداري¹. ولا يمكن أن تكون رخصة البناء وسيلة للملكية . أما القضاء المصري ، فلقد عرف أيضا رخصة البناء من خلال الحكم الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 1980/01/08 عن محكمة القضاء الإداري بأنها : " صورة من صور نشاط الضبط الإداري ، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات " ².

من خلال التعريفين السابقين ، نجد بأن كلاهما يعتبران رخصة البناء تدبيراً من تدابير الضبط الإداري (la police administrative) ، والذي يأخذ صفة الترخيص ، ويقصد بالترخيص الإذن الصادر من الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين ولا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن³. فهي إذن تسمح لطالب الترخيص بإقامة المباني التي يرغب في تشييدها أو التعديلات وأعمال التوسيع والتدعيم الأساسية التي يريد إدخالها على البناء.

الفرع الثاني: خصائص وأهداف رخصة البناء

تتميز رخصة البناء ببعض الخصوصيات التي تميزها عن الوثائق الأخرى هي⁴:

- رخصة البناء قرار إداري مسبق، بمعنى أنها إجراء ضروري وتسلم لتشييد بناء فبدونه

لا يمكن البناء.

¹ - محمد عبد الحميد مسعود، إشكاليات رقابة القضاء على مشروعية قرارات الضبط الإداري، مطابع الشرطة، ط1، مصر 2007، ص22.

² - بوغقال فيصل ، مرجع سابق ، ص14.

³ - حسونة عبد الغني ، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة ، أطروحة دكتوراه ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2013، ص43.

⁴ - أولاد رايح صافية اقلولي، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق

- رخصة البناء قرار إداري انفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.
- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهو ما أكدته المادة 50 من ق 29/90 التي جاء فيها: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض.... ويخضع لرخصة البناء " .
- رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة محددة قانونا وبالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع للأحكام وقواعد القانون الإداري.
- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء، أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري.

إن أهداف رخصة البناء كثيرة ومتعددة نذكر أهمها :

- جعل ق 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم رخصة البناء كأداة لمراقبة مدى احترام المبادئ العامة للتهيئة والتعمير¹ .
- تعتبر الوسيلة القانونية الأساسية لضمان استخدام الأرض وفقا لتوجهات أدوات التهيئة والتعمير .
- تعد رخصة البناء وسيلة لبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني وفي حالة البناء بدون رخصة يعتبر ذلك من أخطر الجرائم الواقعة على العقار.
- تعد رخصة البناء وثيقة مسبقة فلا يشرع في البناء إلا يشرع في البناء إلا بعد الحصول عليها وإلا أصبح البناء معرض للهدم من الإدارة دون اللجوء للقضاء وحتى وإن رفعت دعوى قضائية فلا توقف قرار الهدم فالقانون خول لرئيس المجلس الشعبي

¹- الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، دار هومه للطباعة والنشر ، ط1، الجزائر ، 2006، ص105.

البلدي صلاحية هدم الأشغال المنجزة مخالفة لقانون البناء والتعمير دون اللجوء للعدالة

فإنه في

نفس الوقت لم يمنعه من المطالبة بذلك قضائيا ، وجسد مجلس الدولة في قراره رقم

020217 المؤرخ في 2005/10/18 هذا الموقف¹ ، لكن في قرارات أخرى تم

التراجع عن هذا الاتجاه وقضت بأنه على القاضي الامتناع عن الاستجابة لطلبات

الإدارة التي عليها استعمال صلاحياتها لا تفويضها لهيئات أخرى².

المطلب الثاني: عناصر رخصة البناء

بعد تحديدها لتعريف رخصة البناء، وجدنا بأن طبيعتها القانونية تدور وجودا وعدما مع وجود

القرار الإداري. وبإسقاط عناصر القرار الإداري والمتمثلة في كونه تصرف قانوني صادر عن

سلطة مختصة ويحدث أذى بذاته ، على رخصة البناء تتضح لنا عناصرها ، التي سنتناولها من

خلال هذا المطلب في ثلاثة فروع : صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة (الفرع الأول)

وإن يكون قرارا قريبا (الفرع الثاني) وأن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

(الفرع الثالث) .

الفرع الأول: صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة

تعد رخصة البناء قرارا إداريا يصدر من جهات إدارية محددة قانونا بصورة انفرادية.وعليه يعرف

القرار الإداري بأنه عمل قانوني يصدر عن الإدارة بما لها من سلطة عامة ، فيحدث مركزا قانونيا

جديدا أويؤثر في مركز قانوني سابق .

¹ - زروقي ليلي ، حمدي عمر باشا ، المنازعات العقارية في (ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام) ، مرجع سابق

² - نفس المرجع ، ص 385.

ويعرف أيضا بأنه عمل قانوني نهائي يصدر من سلطة إدارية وطنية بإرادتها المنفردة وتترتب عليه آثار قانونية معينة.

ويعد قرار رخصة البناء من قرارات العمران الفردية ، ويقصد بالقرار الإداري الفردي (l'acte administratif individuel) كل عمل قانوني يمس مراكز قانونية ذاتية فردية وليست عامة ، فيقرر حقا لفرد معين بذاته أو لأفراد معينين بذواتهم .

وبذلك لا يعد ترخيصا بالبناء ، أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري ، إذ كثيرا ما تثور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشأن البناء بسبب عدم احترام الإدارة للشكلية اللازمة في إصدار قراراتها ، مما يجعل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة ¹.

وتصدر رخصة البناء عن سلطة إدارية (une autorité administrative) سواء كانت مركزية أو لا مركزية، ويشترط أن تكون هذه السلطة الإدارية مختصة بموجب القانون بإصدارها، ولا يمكن لأي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص ².

ويقصد بصور رخصة البناء بالإرادة المنفردة أنه ليس لإرادة المرخص له أي دور في موافقة الإدارة على منحه الترخيص ، لأن رخصة البناء تتخذ مظهرا من مظاهر تقييد النشاط الفردي والحريات الفردية لصيانة النظام العام (l'ordre public) بكل مشتملاته وحفاظا على المصلحة العامة ³

¹ - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص4.

² - بوعقال فيصل ، مرجع سابق ، ص24.

³ - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص24.

الفرع الثاني: أن يكون قرارا قبليا

تعد رخصة البناء قرارا إداريا مسبقا، بمعنى أنها إجراء ضروري يسلم لتشييد أي بناء¹. فبموجب هذا الإذن السابق يزداد تقييد النشاط الفردي، فلا يستطيع الفرد ممارسة هذا النشاط قبل الحصول على إذن سابق من السلطة المختصة².

فهي تمنح قبل الشروع في أعمال البناء ولا تمنح لتسوية بنايات قائمة . إذ أن كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع وللإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته ففرض الرخصة قبل البناء من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك . إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته³.

وهذا يدخل في إطار الدور الرقابي المنوط برخصة البناء الذي سنتطرق له لاحقا ، من خلال فرض قيود قبلية على صاحب البناء ، من أجل الحفاظ على سلامة النسيج العمراني وتنظيم النشاط العمراني والحد من التجاوزات التي قد ترتكب

وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 52 منه، حيث يشترط رخصة البناء كإجراء مسبق لتشييد البنايات الجديدة ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء القائم.

¹ - إقلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، (أهداف حضرية ووسائل قانونية) ، مرجع سابق.
² - عبد الرؤوف هاشم بسيوني ، نظرية الضبط الإداري في النظم الوضعية المعاصرة والشريعة الإسلامية ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية /مصر ، 2007، ص128.
³ - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة / الجزائر ، العدد 03: فيفري 2008، ص12.

ونجد أن المشرع الفرنسي يستلزم الحصول على رخصة البناء مسبقا لكل عملية بناء ، وذلك في المادة 421-1 من قانون العمران الفرنسي ، والتي تقضي بأنه يجب على كل من يرغب في القيام بأعمال بناء بغرض السكن أو غير ذلك ، حتى ولم يشتمل على أساسات ، أن يحصل مسبقا على رخصة البناء ¹.

ولقد اتخذ المشرع اللبناني نفس المنحى ، وذلك في المادة الأولى من قانون البناء اللبناني رقم 646 لسنة 2004 ، والتي تنص على أنه يخضع تشييد وتحويل وترميم وتجديد الأبنية على اختلاف أنواعها الحصول على رخصة مسبقة ².

الفرع الثالث: الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

إن رخصة البناء إجبارية لإقامة أي بناء جديد وكذا لانجاز بعض الأشغال الواردة على البناءات القائمة الأمر الذي تتفق عليه أغلب التشريعات ³.

ففي القانون الجزائري تنص المادة 52 الفقرة 02 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه : " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البناءات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

¹ - L'art, L.421-1 du code de l'urbanisme dispose : « Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction a usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations , doit, au préalable , obtenir un permis de construire .

Philippe Ch. Aguilot , Droit de l'Urbanisme, Paris :Normandie ,2001,P129.

² - نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2006، ص 162.

³ - « Le permis de construire est obligatoire pour toute les constructions nouvelles, Il est aussi exige avant la réalisation de certain travaux sur les constructions existantes ».

Bernard Drobenko et Adja Djilali, Op Cit, P191.

فمن خلال هذه المادة نجد المادة نجد أن المشرع يشترط لإقامة أي بناء جديد أو تغيير بناء قائم أو إقامة جدار للتدعيم أو للتسييج الحصول على رخصة البناء .

وتنص المادة 421-1 من قانون العمران الفرنسي على أنه: " يجب على كل من يرغب في القيام بأعمال بناء لغرض السكن أو غير ذلك، حتى ولو لم يشتمل على أساسات أن يحصل مسبقا على رخصة البناء. وتخضع لنفس الرخصة الأشغال الواردة على البنائات القائمة والتي ترمي إلى تغيير وجهتها أو تحويل مظهرها الخارجي أو حجمها أو إنشاء مستويات إضافية " ¹.

فكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال ، كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص ². لكن لا يؤخذ ذلك على إطلاقه ، فرفض الإدارة أحيانا منح رخصة البناء قد يكون مرده فرض رقابة على أعمال البناء المعنية ، والتي قد لا تحترم القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال العمران وكذا الشروط التقنية والفنية والبيئية .

المطلب الثالث: نطاق 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 فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه ، وهو ما نوضحه كما يلي :

¹- L'art .L.421-1 du code de l'urbanisme dispose : « Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction a usage d'habitation ou non , même ne comportant pas de fondation , doit , au préalable ,obtenir un permis de construire ...Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes , lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination , de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de crée des niveaux supplémentaires .

Henri Jacquot et François Priet, Op, Cit, P554.

²- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص13.

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 تعليته أو تعديله ، أو غيرها ، وإلا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران ، وقد

نص المشرع الجزائري في أول قانون متعلق برخصة البناء ألا وهو القانون رقم 82-02 (المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي) على ذلك ، محددا أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري وهي كما ورد ذكر بالمادة الثانية من هذا القانون :

- بناء محل أيا كان تخصيصه.
- أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية.
- الزيادات في العلو .
- الأشغال التي تنجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي .

وبما أن هذا القانون قد ألغي العمل به بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن هذا الأخير قد حدد أيضا الأعمال التي تستلزم رخصة بناء وهي كما جاء ذكرها في المادة 52 منه:

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.
- كل تمديد لبنايات موجودة .
- كل تغيير لبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة.
- كل انجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج¹.

¹ - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مرجع سابق

وعليه فإن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة بناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمالا مخالفة لأحكام القانون مما يستوجب معه إنزال العقوبة المناسبة على المخالفين .

وبالمثل أيضا فإن المشرع الفرنسي قد جعل من رخصة البناء إلزامية كلما تعلق الأمر بإنشاء بنايات جديدة مهما كان استعمالها حتى وإن لم تقم على أساسات ، أو تحويل في أحجام الأبنية القائمة أو تعديل خارجي فيها أو إضافة مستويات ثانوية بها وذلك بالمادة L.421-01 من قانون العمران .

كما حددت المادة الرابعة من قانون أعمال البناء المصري، الأعمال العمرانية التي تكون محل طلب رخصة بناء منها إنشاء المباني، وإقامة الأعمال أيا كانت، أعمال توسيع أو تعلية أو تعديل، أو تدعيم أو القيام بإجراء تشطيبات خارجية.

ومن خلال نص الفقرة الأولى من نص المادة 52 من 90-29 يمكن حصر أعمال البناء التي تستلزم رخصة إدارية في:

- إنشاء المباني.
- تمديد البنايات الموجودة.
- تعلية الحيطان أو تغيير الواجهة المفضية على الساحة العمومية.
- تدعيم المباني¹.

ويمكن تفصيل هذه الأعمال كما يلي :

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

أولاً: إنشاء المباني: (L édification des nouvelles constructions)

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

وقد عرف البناء بأنه " مجموعة من المواد أيا 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 معدا 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".

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

1. 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 معا ، 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 هدمت¹.

2. تدخل الإنسان في الإنشاء : يشترط أيضا 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

¹ - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري 'مرجع سابق .

الآلات ، وعلى هذا لا يعد البناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط أو جدار متماسك والرمال والكثبان وإن اتصل بالأرض اتصال قرار طالما أنه ليس من صنع الإنسان كالحيطان والجدران التي أدت العوامل الجوية أو الجيولوجية إلى تكوينها .

3. ثبات البناء واستقراره : يشترط في المبنى أن يكون ثابتا ومستقرا ومندمجا في الأرض بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به ومنه فلا يعتبر بناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة سور لعدم اتصاله بالأرض اتصال ثبات 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 كاملا أو ناقصا .

ثانيا: تمديد البنايات الموجودة: (L'extention de constructions existantes)

عبر المشرع في المادة 52 المذكورة أعلاه بتعبير " تمديد البنايات الموجودة " دون تفصيل، أي هل قصد التمديد الأفقي لهذه البنايات أم تمديدها العمودي أم هما معا ؟ ولعل ما يوحي لنا بأن ينصرف إلى تمديد البنايات أفقيا أي توسيعها هو إشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك تعليتها ، وهذا ما يدعونا إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها¹، ويقصد بتوسعة المباني زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجم، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين لجعلها حجرة واحدة كبيرة أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة.

ثالثا: تغيير البناء: (Modification de construction)

¹ - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري² مرجع سابق

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 والتي تقضي إلى ساحات عمومية ، فكأنى بالمشرع الجزائي قد اعتبر التمديد هو تغيير للبناء داخلا ، وأن التغيير الخارجي قصره على ما يمس الحيطان الضخمة والواجهة ، بخلاف المشرع المصري الذي استعمل " إقامة الأعمال " و " توسيع المباني " وتعليق المباني " وتعديل المباني " مما جعل من الصعوبة التمييز بين هذه الأعمال أحيانا فيوقع الإدارة في حرج قانوني .

وعليه فالمقصود بتغيير البناء في مفهوم المادة 52، هو تعليق المبنى ، أو تعديل في الواجهة الخارجية له.

رابعا: إقامة جدار للتدعيم أو التسبيح: (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 الضبط¹.

وإذا كان المشرع قد أخضع عملية إقامة جدران بقصد تقوية وتثبيت المبنى لرخصة بناء قبلية، فإنه قد تدخل في مواطن أخرى بقواعد أمره للمطالبة بترميم وصيانة المنشآت الآيلة للسقوط. غير أن هذه الأخيرة (أعمال الترميم والصيانة) لا تخضع لترخيص إداري مسبق، إن المشرع في

¹ - عزري الزين ، قرارات العمران و طرق الطعن فيها ,مرجع سابق ص3

المادة 52 حصر عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر وقد يكون هذا

الأخير ليس

بفرض لتدعيم وإنما بهدف تسييح المبني ، وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبني أو تسييجه .

أما في فرنسا فإنه وفقا لنص المادتين 01-421 و 1-111 من قانون تنظيم المدن الفرنسي المعدل بالقانون 86 الصادر في 13-1-1986 " وجب على كل من يرغب في القيام بأعمال البناء أو في إنشاء بناء بغرض السكن أو غيره حتى وإن لم يلزم لهذه الإنشاءات وضع أساسات ، الحصول على ترخيص بنا كما يجب الحصول على ترخيص بخصوص الأعمال التي تنجز في أبنية سبق

إنشائها إذا ما أراد صاحبها تغيير نشاطها ، أو تحديث شكلها الخارجي أو تغيير حجمها ، أو إنشاء أدوار إضافية .

فترخيص البناء لدى المشرع الفرنسي لازمة وضرورية بالنسبة للإنشاءات والمباني الحديثة ، كالأبنية والصروح التي توفر مكانا فسيحا بداخلها صالحا للاستعمال أو الاستغلال ، مهما كانت طبيعة هذه الأبنية أو نوع اختصاصها سكني أو خدمي إداري ، ولأعمال التوسيع وللمباني المقامة سواء لتعليقها أو لإجراء أعمال التعديل فيها أو تدعيمها وتقويتها ، وتلزم بالنسبة للمباني القديمة التي لم تستجد بعد

سريان قانون المباني عليها ، إذا كان الهدف من قيام الأعمال بها تغيير نشاط المبني أو تحديث الواجهات الخارجية أو تغيير حجمها أو إنشاء مستويات إضافية أخرى وقد استتنت المادة 1-421

من قانون إنشاء وتنظيم المدن الفرنسي المشار إليها بعض أعمال البناء فلم تجعلها خاضعة لرخصة بناء مسبقة وحصرتها في مايلي¹:

- الإنشاءات التي يتم إنجازها تحت سطح الأرض أو الإنشاءات الخاصة بتخزين الغاز أو السوائل، وشبكات مياه ومجاري الصرف الصحي، وخطوط الأسلاك.
- منشآت البنية الأساسية الخاصة بوسائل الاتصال بالسكك الحديدية أو النهرية أو الخاصة بالمشاة، وأيضا منشآت البنية الأساسية الخاصة بالموانئ والمطارات سواء كانت منشآت عامة أو خاصة.
- المنشآت المؤقتة المقامة على أحواض بناء السفن واللازمة لإدارة أعمال الإنشاء بشكل مباشر على أرض الواقع وأيضا المنشآت المؤقتة المرتبطة بتسويق مبنى لم ينته بناؤه بعد.
- نماذج المباني المقامة بصورة مؤقتة في إطار الأسواق والمعارض، خلال مدة إقامتها.
- الأثاث المدني المقام في الأماكن العامة .
- التماثيل والآثار والأعمال الفنية إذ بلغ ارتفاعها 12 متر أو أقل، وأقل من 3.40 متر مكعب في الحجم .
- المرتفعات من الأرض التي لا يزيد ارتفاعها عن الأرض عن 60 سنتيمتر (من المتر).
- الأعمدة أو الأوتاد وأعمدة الأبراج وأيضا ساريات الإرسال والاستقبال الإذاعي والتلفزيوني التي لا تزيد سعتها عن 4 أمتار.
- الحوائط أو الحواجز التي يبلغ أقل ارتفاع لها 2 متر ، مع عدم المساس بالشكل الخارجي لها.

¹- عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق

- المنشآت التي لم تتضمن البنود التسعة السابقة ، والتي سطحها المساحي لا 2 متر مربع ،

ولا يتعدى ارتفاعها 1.50 متر فوق سطح الأرض¹.

وترجع طبيعة إعفاء أعمال البناء هذه إلى ثلاث مجموعات رئيسية :

المجموعة الأولى / إما لطبيعتها أو قلة أهميتها.

المجموعة الثانية / إما إلى إجراء تعديلات بسيطة غير جوهرية في المباني المقامة أنفا كتعديل

انحراف مواضع فتوحات الإضاءة والتهوية .

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

الفرع الثاني: النطاق الإقليمي لرخصة البناء

بالرجوع إلى النصوص القانونية في مجال رخصة البناء لم تعطي تحديدا للنطاق الإقليمي لرخصة

البناء خلافا لما كانت عليه القوانين السابقة ، فالمشروع الجزائري توسع بإلزامية الحصول على

رخصة البناء في جميع المناطق قبل القيام بأية أشغال إلا ما استثناه ، فلا تخضع لرخصة البناء

البنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني² ، وكذلك ما استثناه المشروع في المادة الأولى من

المرسوم 19/15 كالهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع

الوطني ، بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع استراتيجي من الدرجة الأولى و التابعة

لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات³.

¹ - عزري الزين ، قرارات العمران وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق ص 11

² - انظر المادة 53 من قانون 90/29.

³ - المادة 01 من مرسوم 15/19.

المبحث الثاني : إجراءات منح رخصة البناء

يشير نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة 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.

وتشترط 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 وتيسير طرق الحصول على الرخصة وإلغاء هذه الإجراءات واستبدالها بإجراءات أبسط

وسنحاول فيما يلي عرض إجراءات الحصول على رخصة البناء من خلال بيان شروط طلب الرخصة، وكيفية دراسة الملف وإصدار القرار المتعلق بشأنها¹.

المطلب الأول: صفة طالب الرخصة

يعتبر إيداع الطلب أمام الجهة المختصة بمثابة إجراء ضروري لمنح الرخصة بحيث يستحيل الحصول على رخصة دون أن يسبقه طلب بذلك وهذا الطلب يقدم من شخص له صفة ، فنصت

¹ - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري مرجع سابق

قانون 29/90 على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية¹ أما المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى في مادته 34 فيقدم الطلب من المالك وموكله أو المستأجر المرخص له ، الحائز ، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية المادة وبصدور المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها الذي ألغى مرسوم 176/91 فحصرت المادة 42 من المرسوم السالف الذكر أصحاب الحق في تقديم الطلب كما يلي " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية ، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه ..."، فطبقا لنص المادة 42 السالف ذكرها فهناك أشخاص آخريين غير مالك الأرض له الحق في طلب رخصة البناء².

1. المالك:

تثبت الصفة للمالك حسب الأحكام القانونية المعمول بها ، فالمالك هو صاحب العقد الرسمي فجاء في نص المادة 324 من القانون المدني أن " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أوضاع عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة . ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه " ³ ويرفق المالك طلبه بنسخه من عقد الملكية أو نسخه من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في قانون 29/90 المؤرخ في 19/11/1990 في المادتين 39، 40.

¹ - انظر المادة 50 من قانون 90/25 تنص " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض..."

² - انظر المادة 42 من مرسوم 15/19 السالف الذكر .

³ - انظر المادة 324 من الأمر 75/58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ج ر ، عدد 78 مؤرخ في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون 07/05 المؤرخ في 13/05/2007 ج ر ، عدد 31.

ويجوز طلبها من شخص معنوي سواء كان المالك أو موكله بإرفاق الطلب بنسخة من القانون الأساسي ، ويمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن انجاز الأشغال يتم عن طريق حصة أو عدة حصص.

2. وكيل المالك:

نص المشرع الجزائري على الوكيل وأحكامه ضمن مقتصات المواد من 571 إلى 589 من القانون المدني¹ فللمالك أن يوكل غيره من الأشخاص ليقدّم طلب الحصول على رخصة البناء وتكون هذه الوكالة قانونية طبقاً لما نص عليه القانون المدني في مواده السالفة الذكر ولم يشترط المشرع الجزائري في قانون 05/04 نوعاً معيناً للوكالة فيما إذا كانت عامة أو

خاصة وأكد المرسوم 19/15 في المادة 42 على أن لوكيل المالك الحق في طلب رخصة البناء .

3. المستأجر لديه المرخص له قانوناً :

لمستأجر العقار حسب المرسوم التنفيذي 19/15 في مادته 42 أن يطلب رخصة البناء ويجب على المستأجر الحصول على ترخيص من المؤجر المالك للعقار بالقيام بأشغال البناء.

4. الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية

من حق الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية حسب نص المادة 42 من قانون 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الحق في أن يتقدم بطلب رخصة البناء مثال عن ذلك مديريات المصالح الخارجية

¹ - انظر المواد 571-589 من الأمر 58/75 السالف الذكر .

، المؤسسات العامة ، أصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية¹ كما يقصد بها الهيئات المسيرة للأموال الوقفية ، لأنها لا تعتبر مالكة² فتقدم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناء لها.

5. صاحب شهادة الحيازة :

طبقا لنص مادة 39 من قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المضمن التوجيه العقاري والتي نصت على أنه " يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 ، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.

فشهادة الحيازة المسلمة من رئيس المجلس الشعبي البلدي ترتب لصاحبها نفس آثار المالك فيتصرف من يجوز شهادة الحيازة تصرف المالك الحقيقي حسب ما نص عليه مادة 43 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري³.

ونص مرسوم 19/15 في مادته 42 على أن ترفق بطلب رخصة البناء نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة ، فالمشرع الجزائري عامل الحائز المتحصل على السند الحيازي معاملة المالك ، فحول له توقيع رهن رسمي لفائدة هيئات القرض كما أجاز له قيام ببعض التصرفات كأعمال البناء والهدم وله إمكانية الاحتجاج بالملكية وإثارة التقادم

¹ - عزري الزين ، قرارات العمران وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق.

² - منصور نور ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010 ، ص 41.

³ - انظر المادة 43 من ق 90/25 المؤرخ في 18/01/1995 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، ج ر ، عدد 49 الصادرة في 1995 المعدل بالأمر 95/26 المؤرخ في 25/09/1995 ، ج ر 95/55 .

المكسب أثناء التصفية النهائية للوضعية القانونية للعقار¹ وحتى يرتب هذا السند الحيازي
أثاره القانونية يجب إشهاره في مجموع البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية
المختصة إقليميا .

ونصت المادة 47 من قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه
العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 26/09/1995 على مايلي : " تصفى
الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة التي أسسها هذا القانون
بمناسبة

أشغال إعداد مسح الأراضي العام ، وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب
الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/12/1975 "

6. صاحب حق الامتياز :

إن بعض القوانين الخاصة أجازت لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة
الحصول على رخصة البناء نصت المادة 51 من قانون 02/97 المؤرخ في
1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على حق صاحب حق الامتياز في
طلب رخصة البناء على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع
الاستثمارية².

¹ - حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة - شهادة الحيازة) ، دار هومه ، الجزائر ، 2004 ، ص
149 .

² - المادة 51 من ق 97/02 التي تنص " يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة
والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية والمعترف بمنفعتها العمومية وإلى
الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي أو أشخاص طبيعيين أو
اعتباريين خاضعين للقانون الخاص " .

كما نص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة الترفيم المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنصوص عليها في المواد 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري 25/90، وبالتالي يملك صاحبها حق طلب الحصول على رخصة البناء .

7. البناءات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة:

اشتطت المادة 35 من ق 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري لانجاز سكنات في الأراضي الخصبة الحصول على رخصة صريحة ، ولا تسلم إلا للملاك الحائزين أو الشاغلين ، وفي نطاق احتياجاتهم الذاتية¹ ، أي ربط المشرع الجزائري منح هذه الرخصة بالاحتياجات الذاتية.

ونص قانون التهيئة والتعمير 29/90 على أن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد يتوقف على الحصول على رخصة البناء وحصر البناء فيما هو ضروري للاستغلال الفلاحي والبناءات ذات المنفعة العمومية شرط أن تكون هذه الأراضي مندرجة ضمن مخطط شغل الأراضي ، وفي حالة غياب مخطط الأراضي المصادق عليه بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بالبناءات والمنشات اللازمة² .

8. المرقى العقاري: أعطت المادة الثالثة من قانون 04/11 مفهوم للمرقى العقاري³ أما

المادة 06 من قانون 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم

¹ - منصوري نورة / مرجع سابق، ص 42.

² - انظر المادة 48 من ق 90/29.

³ - تنص المادة الثالثة من ق 11/04 المرقى العقاري : يعد مرقيا عقاريا ، في مفهوم هذا القانون ، كل شخص طبيعي أو معنوي ، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل ، أو تجديد أو إعادة هيكلة ، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات ، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

نشاط الترقية العقارية على أنه " تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد
عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق . يمنع الشروع في أي من
الأشغال المذكورة أعلاه دون الحصول على الترخيص الإداري المذكور في الفقرة أعلاه "
ويتعرض لعقوبات جزائية في حالة مخالفته وهو ما نصت عليها المادة 69 من قانون
04/11.

المطلب الثاني : مضمون الطلب ومكوناته

أحال قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير في مادته 52 على المرسوم التنفيذي
176/91 مسألة تحديد وثائق ملف طلب رخصة البناء وقد حددت المادتين 34 و 35 منه
ذلك ثم ألغى المرسوم التنفيذي 176/91 بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن
كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمه المؤرخ في 25 يناير 2015 جاء ليفصل في مسألة
الملفات المرفقة بالطلب المتعلق برخصة البناء .

أولا : تكوين الملف الإداري

يتكون الملف الإداري من ¹ :

1. مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة
مخصصة للسكنات أو لغرض آخر .
2. قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية
مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
3. شهادة قابلة الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنىات الواقعة
ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

¹ - المادة 43 من مرسوم تنفيذي 15/19, مرجع سابق .

4. يمكن لصاحب الطلب أن يوضع أن انجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

ثانيا: تكوين الملف المتعلق بالهندسة المعمارية : يحتوي على

1. مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع .
2. مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 2500م² و على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² وتتعدى 500 م²، على سلم 1000/1 للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م² 1 .
3. التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنائيات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنائيات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنائيات:

للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية ،وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الاسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب.

¹ - حسب المادة 43 من مرسوم 15/19 يحتوي مخطط الكتلة على البيانات التالية : حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ، منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية ، نوع الطوابق المجاورة أو ارتفاعها ، ارتفاع البنائيات الموجودة والمبرمجة على القطعة وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية ، بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة .

وينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم ، ويبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى .

4. مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال انجازها .

5. الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص.

ثالثا: تكوين الملف التقني: يحتوي الملف التقني على:

1. باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية ، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية

الضرورية التالية :

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل .
 - طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
 - وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية .
 - تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة .
 - وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنائيات الصناعية .
 - الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق .
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط ،
الموجود في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية .

مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري ، والمؤسسات
المخصصة لاستقبال الجمهور¹ .

2. تتضمن دراسة الهندسة المدنية :

- تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية.
- تحديد ووصف الهيكل حامل للبنىة.
- توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل .
- تصاميم الهياكل على نفس السلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

رابعاً: تأشيرة المهندس

كل الوثائق المطلوبة في ملف الرخصة هي وثائق تقنية يتطلب إعدادها ذوي الاختصاص فنصت
المادة 1/55 من قانون 05/04 على ما يلي " يجب أن يتم إعداد المشاريع الخاضعة لرخصة البناء
من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع² .

بمعنى أن يكون كل من المهندس المعماري والمهندس المدني معتمدين أي مسجلين في الجدول
الوطني ، فعزز قانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير 29/90 بدور المهندس
المدني

عند انجاز الدراسة التقنية للبنىات في إطار تسيير عقد المشروع ، كما أجاز المشرع الجزائري
إمكانية دراسية ملف الهندسة المعمارية من طرف مصلحة التعمير المختصة قبل انجاز تصاميم

¹ - المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 .مرجع السابق .

² - انظر المادة 55 من ق 04/05 المؤرخ في 14 غشت، سنة 2004، ج ر، عدد 51 لسنة 2005.

الهندسة المدنية ، على أن يتم الملف في أجل لا يتعدى سنة واحدة وإلا اعتبر الرأي المبدئي أو المسبق ملغى¹ .

يرسل الطلب والملفات لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ويسجل تاريخ إيداع الطلب يوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق المطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص على قانونا ، ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل المسلم الذي حدد المشرع نموذج وأرفقه بالمرسوم التنفيذي 19/15

ويتناول تحضير طلب رخصة البناء مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير ، ويراعي التحضير موقع البناء أو البناءات المبرمجة ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان ، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني.

المطلب الثالث: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

إذا أودع المعني طلبه المتعلق بطلب الحصول على رخصة البناء ، فإن الإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين والتنظيمات وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب² .

وللوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء، ينبغي أولاً، تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، ثم ثانياً كيفية التحقيق في الملف، وذلك كما يلي:

¹ - انظر المادة 44 فقرة 2 من مرسوم 15/19. مرجع سابق.

² - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مرجع سابق

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 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) من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء، بصفتين كممثل للبلدية في حالات وكممثل للدولة في حالات أخرى.

أ.بصفته ممثلاً 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 ممثلاً للدولة :

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وإن لم يكن الاقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي¹ ، وعندها يصدرها القرار المتعلق بالرخصة ولكن ليس بصفته ممثلاً للبلدية بل بصفته ممثلاً عن الدولة ويكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقا لرأي الوالي ، على عكس الحالة السابقة.

¹ - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري' نفس المرجع ص5.

أما صلاحية منح رخص البناء في فرنسا ، فقد كان قبل عام 1981 موزعة بين رئيس البلدية ، والمحافظ ووزير الإعمار ، بينما بعد صدور القانون المتعلق بحقوق البلديات والمحافظات والأقاليم ، وحرّياتها ، والقوانين الصادرة في 1983/07/22 ، و1983/01/07 المتعلقة باللامركزية ، وتوزيع الصلاحيات بين البلديات والمحافظات والأقاليم والدولة ، والقانون المعدل لقانون التنظيم الصادر في 1986/01/06 ، فقد أصبحت صلاحية منح الرخصة منوطة برئيس البلدية حيث أن القانون (المادة 2-421. L) ميز بين حالتين :

الأولى : النسبة للبلديات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي (**p.o.s**) أو المخطط المحلي للتعمير (**P.L.U**) أو البطاقات البلدية المصادق عليها :

فإن المبدأ في هذه الحالة ، هو اختصاص رئيس البلدية بمنح رخصة البناء ، حيث يصدرها باسم البلدية ، ويمكنه أن يفوض صلاحيته في منح الرخصة إلى مدير المؤسسة العامة للتعاون فيما بين البلديات إذا كانت البلدية عضوا فيها ، كما يمكن في هذه الحالة أيضا أن يكون قراره المتعلق برخصة البناء صادر منه كمثل للدولة وليس للبلدية وذلك في الحالات التالية¹ :

- إذا كان البناء يقام لمصلحة الدولة أو الإقليم أو المحافظة أو المؤسسات العامة والملتزمين التابعين لها، أو لمصلحة دولة أجنبية أو منظمة دولية.

- الأعمال المتعلقة بإنتاج الطاقة ونقلها وتوزيعها وحفظها ، وكذلك المشروعات التي تستخدم الطاقة الإشعاعية .

- الأبنية والإنشاءات والأعمال التي يتم إنجازها داخل نطاق الأعمال المتعلقة بالمنفعة العامة ضمن الشروط التي حددها مرسوم من مجلس الدولة.

¹- عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، نفس المرجع ص5.

الثانية: بالنسبة للبلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي (p.o.s) أو المخطط المحلي للتعمير (P.L.U) أو البطاقات البلدية المصادق عليها : (L .421-2) ، في هذه الحالة فإن رخصة البناء تصدر باسم الدولة ، وعموما فإن رئيس البلدية هو الذي يصدرها بهذه الصفة إلا أنه في حالات حصرتها المادة (R .421-36) يصدرها المحافظ بعد أخذ رأي رئيس البلدية .

كما أن الوزير المكلف بالتعمير يمكنه استنادا إلى نص المادة (R.421-38) من قانون العمران أن يطلب أي ملفات تتعلق بأية رخصة بناء .

2. اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء:

طبقا للمادة 66 من قانون 29-90 يختص الوالي بمنح رخص البناء في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهاكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية¹ .
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية ، والثقافية البارزة ، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد ، 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 29-90 .

¹- عزري الزين ،قرارات العمران و طرق الطعن فيها ،مرجع سابق ص3

ومن خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ، والوزير المكلف بالتعمير ، وهو تقسيم يرعي كثافة الأنشطة العمرانية (أعمال البناء) حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات ، وخاصة مشاريع البناء الخاصة فمن منطبق تقريبا الإدارة من المواطن (مبادئ اللامركزية الإدارية) أن يمنح الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي ، وبتدرج 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 رخصة البناء فما هي إجراءات الدراسة

والتحقيق في الملفات المتعلقة بطلب الحصول على هذه الرخصة أمامها ¹ ؟

الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخصة البناء

أولا: مضمون التحقيق

يتناول تحضير طلب رخصة البناء لدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي (

p.o.s) أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ² وللتعليمات

المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير ، ولهذا الغرض ينبغي أن

يراعي التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها

ومظهرها

¹ - عزري الزين ، قرارات العمران و طرق الطعن فيها ، مرجع سابق ص3

² - **POS** مخطط شغل الأراضي الذي يحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء . **Pdau** المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية.

العام وتتاسقها مع المكان مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني ، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة .

كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي ، كما أن المرسوم التنفيذي 19/15 أكد على أنه لا يمكن الترخيص بالبناء إلا إذا كان المشروع موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، أو في طور المصادقة والذي تجاوز مرحلة التحقيق ويمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي تمتلك الوثائق السالفة الذكر إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير وللتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في قواعد التهيئة والتعمير¹ .

وكذا بالنسبة للبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة ، أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار² .

وتجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة الموافقات والآراء تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح ، الجمعيات المعنية بالمشروع وعليهم إصدار ردا في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي وهذا خلافا للتشريع السابق الذي منحهم أجل شهر ، وإذا لم يتم الرد في الأجل المحدد يعتبر كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة باستثناء المشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور

¹ - انظر المادة 46 من مرسوم 15/19.

² - انظر المادة 53 فقرة 03 من نفس المرسوم

والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن من الدرجة الأولى فيها يخص معالجة الملفات فأوجب فيها المشرع تذكير المصالح في مدة 48 ساعة¹.

والأشخاص العموميين الذين يتم استشارتهم حددتهم المادة 47 من مرسوم 19/15.

ثانيا : ميعاد التحقيق

يرسل المعني طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في 3 نسخ حيث قلص المشرع عدد النسخ من 5 نسخ إلى 3 نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية وفي 8 نسخ بالنسبة للمشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية فتُرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود القطعة الأرضية ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق ويوضح الوثائق بطريقة مفصلة في الوصل الذي أرفق المشرع الجزائي نموذج منه في المرسوم التنفيذي 19/15، فإذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية الذي يجتمع مرة واحدة كل 8 أيام ويتم إنشاؤه بقرار

من رئيس الدائرة ، فالمرسوم 19/15 استحدث ما يسمى بالشباك الوحيد كآلية جديدة لتسريع وتيرة دراسة الطلبات حيث تدرس الملفات في مكان واحد خلافا للتشريعات السابقة التي كانت تنص على إرسال الطلبات إلى مختلف المصالح لإبداء الرأي ، كما جاء في المادة 48 من مرسوم 19/15 على " عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ... " وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي

¹ - انظر المادة 47 من نفس المرسوم 19/15 'مرجع سابق .

نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة التي ذكرتها المادة 47 السالفة الذكر في أجل 8 أيام
التي تلي

إيداع الطلب وللمصالح المستشارة إصدار رأيها في أجل 8 أيام من تاريخ استلام طلب الرأي وإلا
تعتبر موافقة وعلى الشباك الوحيد للبلدية الفصل في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوم التي تلي
إيداع الطلب " يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوم التي
تلي إيداع الطلب.

ويبلغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب
بصفة إلزامية خلال 20 يوم من تاريخ الإيداع¹.

وإذا كان ملف الطلب محل استكمال للوثائق أو المعلومات يتوقف أجل 20 يوم ويسري مفعوله
ابتداء من استلام الوثائق أو المعلومات الناقصة وقد قلص المشرع الآجال من 3 إلى 4 أشهر حسب
الجهة الإدارية والتي نص عليها مرسوم 176/91 إلى 20 يوم فقط .

أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، يرسل
رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفق برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 7 نسخ إلى
مصلحة الدولة المكلفة بالعمران لإبداء رأي مطابق في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.
يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية² وترسل نسخة من الملف إلى المصالح التي تم
استشارتها من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو من يمثله

¹ - انظر المادة 51 من مرسوم 15/19، مرجع سابق .

² - يتم فتح الشباك الوحيد للولاية على مستوى مديرية التعمير .

ويفصل الشباك في الطلبات في أجل 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب¹ ، ويجتمع مرة واحدة كل 15 يوم على الأقل وكلما اقتضت الضرورة لذلك .

وأعطى المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا كنوع من الرقابة البعدية زيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت كنوع من الرقابة² ، كما يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا زيارة الورشات والمنشآت والبنايات الجاري انجازها وطلب الوثائق التقنية لمعرفة مدى تطابقها مع التشريع المعمول به³ والوثائق التي تسلمها المصالح

المختصة (التصريح بفتح الورشة ، رخصة البناء ، رخصة الهدم)⁴ وتتم هذه المراقبة ليلا ونهارا وحتى في أيام الراحة والعطل يتم الإعلان عن الزيارات أو تتم بصفة فجائية⁵ .

¹ - انظر المادة 49 من نفس المرسوم 19/15، مرجع سابق .

² - انظر المادة 73 من قانون 04/05 مرجع سابق.

³ - انظر المادة 05 من مرسوم 06/55 المؤرخ في 30/01/2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراء المراقبة ، معدل بالمرسوم التنفيذي 09/343 المؤرخ في 22/10/2009 ، ج ر ، عدد 06 المؤرخة في 05/02/2006.

⁴ - انظر المادة 06 من نفس المرسوم.

⁵ - انظر المادة 08 من نفس المرسوم.

خلاصة الفصل :

من خلال مما سبق يتبين أن الحصول على رخصة البناء يكون قبل القيام بأية عملية تشييد أو بناء مما يتعين علينا معرفة هذه الرخصة وطبيعتها القانونية ونطاق تطبيق رخصة البناء إلا ما استثناه المشرع الجزائري بنص قانوني صريح وإجراءات الحصول عليها والوثائق المطلوبة والمرفقة بالطلب ومضمون هذا الطلب وكيفية التحقيق فيها مع احترام المواعيد المنصوص عليها قانونا والجهات المختصة بمنحها والحالات التي يكون للإدارة حق المنح أو الرفض أو التأجيل لرخصة البناء والسكوت عن الرد.

الفصل الثاني

الدعوى المتعلقة برخصة البناء في التشريع الجزائري

الفصل الثاني: الدعاوى المتعلقة برخصة البناء في التشريع الجزائري

إن رخصة البناء باعتبارها القرار الإداري، الذي يتضمن الترخيص بالقيام بأعمال البناء والتشييد، بأنها ستكون موضوعا لعدة نزاعات تطرح أمام القضاء ، مثل المنازعات التي تقوم من جراء رفض الإدارة تسليم رخصة البناء أو في حالة تسليمها ثم العدول عنها ، إما بسحبها أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال لسبب أو لآخر.

كما تكون كذلك محلا لمخالفات يعاقب عليها القانون باعتبارها جرائم تمس بالنظام العمراني وقواعد وأنظمة التهيئة والتعمير ، وقد تكون موضوعا لنزاعات تنشأ بين الأفراد أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بها وما قد تنتج عنها من أضرار التي قد تلحق بالغير وعليه وفي ما يخص هذا الموضوع رأينا أنه من واجبا التطرق إلى هذه النزاعات القائمة على رخصة البناء وخصائصها ضمن اختصاص كل هيئة قضائية وعليه يتم طرح الإشكال التالي:

ماهي الجهات القضائية التي يمكن أن ترفع أمامها الدعاوى أو المنازعات الخاصة

برخصة البناء ؟

على هذا الإشكال تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين وهما :

المبحث الأول: الدعاوى التي يختص بها القضاء الإداري لرخصة البناء

المبحث الثاني: اختصاص القاضي الجزائي بالنظر في منازعات رخصة البناء

المبحث الأول: الدعاوى التي يختص بها القضاء الإداري لرخصة البناء

إن جهات القضاء الإداري تكون مختصة في جميع المنازعات التي تثيرها رخصة البناء باعتبارها قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة عندما يكون هذا القرار مشوباً بعيب تجاوز السلطة في مواجهة الأفراد وكذا مبدأ المشروعية وخضوع أعمال الإدارة للقانون وهذا من أجل إلغاؤه¹ أو الحصول على تعويض مناسب كما في حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء إما صراحة أو ضمناً بعد تعديل قانون 90-29 أو صدور قرار إداري يرخّص بالبناء ثم تلجأ هذه الأخيرة إما لسحبه أو توقيف الأشغال بدون تعليل مبرر .

قد يثور نقاش حول أساس رفع هذه الدعاوى وحالاتها والإجراءات المتبعة فيها وكذا الجهات الإدارية المختصة والصلاحيات الممنوحة لها .

ومن خلال هذا المبحث ضمناه في ثلاث مطالب وهي:

المطلب الأول: دعوى إلغاء القرار الإداري

المطلب الثاني: حالات رفع الدعوى أمام القضاء الإداري

المطلب الأول: دعوى إلغاء القرار منح أو رفض رخصة البناء

باعتبار أن قرار منح أو رفض رخصة البناء قرار إداري كونه صادر عن جهة إدارية مختصة، يمكن أن يكون مشوباً بعيب من عيوب تجاوز السلطة التقليدية للإدارة أثناء ممارستها

¹ - سلامي عمور، محاضرات في المنازعات الإدارية، ألفت على طلب الكفاءة المهنية للمحاماة ، جامعة الجزائر 2002/ 2003.

لسلطاتها عند إصدارها للقرارات، كعيب عدم الاختصاص، وكذا مخالفة مبدأ المشروعية أو مخالفة الإدارة للقانون.

الأمر الذي يخول للمتضرر من هذا القرار الحق في اللجوء إلى القاضي الإداري لإلغائه، نصت على هذه الدعوى المواد 801 و901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

فهي أصلا دعوى تجاوز السلطة موضوعية هدفها البعيد فضلا عن حماية المركز القانوني للمدعي الذي مسه القرار المخاصم بصفة سلبية، هو حماية لمبدأ المشروعية¹ .

لكن قبل التطرق لأسس دعوى الإلغاء سوف نتكلم على بعض الإجراءات التي تخص هذه الدعوى من حيث الصفة في رافعها وكذا القيد الذي يشترطه القانون قبل رفعها ألا هو التظلم الإداري المسبق.

الفرع الأول: شروط الطعن في القرارات المتعلقة برخصة البناء **أولا: الشروط المتعلقة بالطاعن**

الأصل أن الدعوى ترفع من قبل طالب رخصة البناء المعني الذي قبل طلبه بالرفض الصريح أو الضمني، أو لحقه ضرر من قبل الإدارة، إلا أنه يجوز للأشخاص الآخرين الذين أعطاهم القانون صفة التقاضي في هذا المجال عند المنازعة في القرار المتضمن تسليم الرخصة وهم:

1. الغير صاحب المصلحة

إن إعطاء أية رخصة بناء يجب أن يراعي فيها حقوق الغير لأن هو صاحب المصلحة

المباشرة والمشروعة في طلب إبطال قرار الترخيص الذي مس بوضعيات خاصة بهم

¹- سلامي عمور ، محاضرات الوجيز في المنازعات الإدارية، جامعة الجزائر ، ط1، ديوان المطبوعات الجامعية جامعة الجزائر، 2003/2004.

يحميها القانون ،وعلى ذلك فعادة ما يكون الغير من جيران المستفيد من رخصة البناء¹ كحرماتهم من حق المطل أو أشعة الشمس مثلا.....الخ

2. الشريك في الشيوخ

إن الشريك في الأرض الشائعة لا يمكنه البناء على جزء مفروز من الأرض الشائعة قبل قسمتها ولو حصل على رخصة البناء إلا بعد موافقة أصحاب ثلاث أرباع الأرض والحكم الابتدائي الآتي حيث جاء في حيثياته ما يلي: " حيث يستخلص من المادة 717 من القانون المدني بأنه إذا قام أحد الشركاء المشاعين ببناء على جزء من الأرض الشائعة قبل قسمتها فإن هذا الشريك يكون قد أتى بعمل من أعمال الإدارة الغير معتادة ويترتب على ذلك أن هذا العمل يقتضي موافقة أصحاب ثلاث أرباع الأرض المشاعة حيث أنه والحالة هذه فإن المدعية محقة في منح المدعي عليه من مواصلة أشغال البناء الجارية فوق القطعة المشاعة بينهما رفقة شركاء آخرين².

3. الجمعيات

كما يمكن للجمعيات المشكلة بصفة قانونية وتنشيط في إطار التهيئة والتعمير وكذا حماية البيئة بموجب قانونها الأساسي طلب إبطال قرار الترخيص طبقا للمادة 74 قانون 90-29 وكذا القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية ، كما يمكن لهؤلاء اللجوء إلى طلب وقف تنفيذ رخصة البناء طبقا للمادة 13 ف 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 وهذا نظرا لصعوبة تفادي الأضرار وإصلاح الأوضاع الناجمة عن رخصة البناء المشوبة بأية مخالفة من شأنها الحيلولة دون إتمام البناء بأكمله.

¹ - السبتي محمد، مرجع سابق ،ص71.

² - حمدي باشا عمر ، مبادئ القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2003.

جاء في قرار المحكمة العليا " إن وقف الأشغال من قبل الجهة الإستعجالية لا يمس بأصل الحق فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى ¹.

ثانيا : من حيث شرط التظلم الإداري المسبق

بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية بموجب القانون رقم 09/08 المؤرخ في 08/425 تم إلغاء نظام التظلم الإداري المسبق عندما يتعلق الأمر بالقرارات الإدارية اللامركزية وتعويضه بإجراء الصلح كبديل له وعليه أصبح الشرط وجوبي فقط فيما يخص الدعوى المرفوعة ضد القرارات الإدارية المركزية ².

إلا أنه بعد صدور القانون رقم 29/90 أبقى على نظام التظلم المسبق وجعله جوازيا للمعني والذي يكون له الخيار إما القيام به أو رفع الدعوى مباشرة أمام القضاء المختص ³.

حيث نصت المادة 69 منه على أنه " يمكن لطالب الرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم الغير مقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة وهذا في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له " ⁴.

على ذلك فقد أجاز المشرع الجزائري التظلم من القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية المختصة بشأن منح رخصة البناء أو سحبها أو رفضها واعتباره إجراء إجباري وضروري يقوم به المتظلم قبل رفع الدعوى القضائية.

¹ - قرار رقم 24587 ، المحكمة العليا ، لسنة 1998.

² - عبادي كريمة، رخصة البناء والمنازعات المرتبطة بها، المعهد الوطني للقضاء، الدفعة الأولى، 2001.

³ - عبادي كريمة ، نفس المرجع

⁴ - أنظر المادة 69 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 ، مرجع سابق .

لم يرد بالقانون رقم 29/90 ذكر المدة القانونية التي يرفع خلالها المتظلم تظلمه الإداري وهذا محل انتقاد وقد كان ذلك بسبب صياغة المادة 63 منه ، ومع ذلك ونظرا للفراغ القانوني وفي غياب نص قانوني ، يحدد بدقة وتفصيل التظلم الإداري فإننا نفرض أن التظلم من القرارات التي تصدر بشأنها رفض أو سحب ، أو منح رخصة البناء يخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

1. التظلم الإداري المسبق ضد قرار رخصة البناء الصادر من الوزير المكلف بالتعمير طبقا لنص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن هذا الشرط من أجل قبول الدعوى القضائية أمام مجلس الدولة .

2. التظلم الإداري ضد قرار رخصة البناء الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي إن هذا الإجراء تم إلغائه ، واستبداله بتظلم الصلح وفقا للتعديل الذي جاء به قانون 29-90 المذكور سابقا وهو إجراء جوازي حسب نفس القانون فيمكن للمعني إما القيام به أو التوجه بدعواه مباشرة أمام الجهات القضائية المختصة².

ثالثا: ميعاد الطعن القضائي

يختلف ميعاد الطعن القضائي ضد القرارات المتعلقة برخصة البناء باختلاف الجهة المصدرة لها :

1. ميعاد الطعن القضائي في قرار الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي

¹ - حمدي باشا عمر ، مبادئ القضاء العقاري في ضوء أحدثالقرارات الصادرة عن مجلس دولة و المحكمة العليا مرجع سابق ، ص30.

² - حمدي باشا عمر ، نفس المرجع ، ص30.

فطبقا لنص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن ميعاد الطعن القضائي في هذه الحالة هو أربعة أشهر تسري انطلاقا من تبليغ القرار بالنسبة لطالب الرخصة أو النشر بالنسبة لطالب الرخصة أو النشر بالنسبة للغير¹

2. ميعاد الطعن القضائي في قرار الوزير المكلف بالتعمير

طبقا لنص المادة 907 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تحلينا إلى المواد من 829 و 832 فإن ميعاد الطعن القضائي سواء لطالب رخصة البناء أو للغير هو أربعة أشهر من تاريخ تبليغ قرار رفض التظلم الإداري الكلي أو الجزئي أو في حالة سكوت الوزير أو امتناعه عن الرد².

أما فيما يخص القانون الفرنسي فميعاد الطعن في القرار المتعلق برخصة البناء يخضع للقواعد العامة وهو شهران من تاريخ العلم بالقرار أو نشره ويمكن أن تمتد مدة الطعن إذا كان هناك تظلم إداري ولائي أو رئاسي، أو إذا رفع الطعن إلى قضاء غير مختص³.

الفرع الثاني: الجهة القضائية الإدارية المختصة بالنظر في المنازعات

إن قانون التهيئة والتعمير لم يتضمن نصوصا خاصة بالاختصاص القضائي للنظر في الطعون بالإلغاء أو غيرها في القرارات المتعلقة برخصة البناء وبذلك فإن للمدعي أن يرفع دعواه حسب قواعد الاختصاص المبينة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبقا لنص المواد 800 و 801 و 901 منه وعليه فسواء كان الطاعن هو طالب الرخصة أو من الغير فإن الاختصاص النوعي يؤول إلى الجهات القضائية التالية :

¹ - أنظر المادة 829 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية ، ع 21 ، الصادر بتاريخ 2008/04/23.

² - نيوري عبد العزيز ، " المواطن والإدارة أمام القضاء على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية " ، ملتقى قضاة الغرفة الإدارية الصادرة عن وزارة العدل ، الجزائر ، 1992، ص110.

³ - برغيش بوبكر ، مرجع سابق ، ص 88.

أولاً : إذا كان الطعن موجهاً ضد الوزير المكلف بالتعمير ، فإن الاختصاص يعود إلى مجلس الدولة حسب المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وكذا المادة 09 فقرة 1 من القانون العضوي 98-01 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.

ثانياً : إذا كان الطعن موجهاً ضد الوالي فإن الاختصاص يعود إلى المحاكم الإدارية طبقاً للمواد 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

ثالثاً : إذا كان الطعن موجهاً ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن الاختصاص يعود إلى المحكمة الإدارية حسب المواد 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

وتجدر الملاحظة أن جميع الدعاوى الرامية إلى الحصول على تعويض ضد الجهات الإدارية المختلفة فإن الاختصاص يؤول للمحاكم الإدارية طبقاً للمادة 801 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا أنه وفيما يخص الطعون المرفوعة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي فإنه لا بد للقاضي أن يتأكد جيداً من طبيعة تصرفه، هل مرده تصرفاً صادراً باعتباره ممثلاً للدولة أو باعتباره ممثلاً للبلدية، ففي الحالة الأولى فإن التعويض سيكون على عاتق الدولة وليس الجماعة المحلية ، وفي الحالة الثانية فإنه يكون على عاتق البلدية ، وكذلك الشأن فيما يخص الوالي ولهذا ينبغي على القاضي كذلك أن ينص صراحة على ذلك في حكمه أو في المنطوق حتى لا ينفذ الحكم في غير محله وعلى غير الجهة المحكومة عليها².

¹- زروقي ليلي ، المنازعات العقارية في (ضوء آخر تعديلات و أحدث الأحكام) ، مرجع سابق

²- نفس المرجع.

الفرع الثالث: أسس دعوى الإلغاء

يمكن تأسيس دعوى الإلغاء على أساس الأوجه والعيوب التقليدية التالية :

01// عدم المشروعية الخارجية : يقصد به صدور القرار الإداري مخالفا لإحدى أركانه

بالخارجية أي مخالف للاختصاص ، والشكل ، والإجراءات .

أولا : عيب عدم الاختصاص

يتجلى عدم الاختصاص في حالة اعتداء سلطة إدارية على صلاحيات سلطة إدارية أخرى ويأخذ عدم الاختصاص عدة أوجه منها عدم الاختصاص المكاني، وعدم الاختصاص الموضوعي، وعدم الاختصاص الزماني حيث نجد¹:

1. عدم الاختصاص الموضوعي

يظهر عيب عدم الاختصاص الموضوعي عندما تقوم هيئة بإصدار قرار لا يدخل ضمن الموضوعات والصلاحيات المخولة لها، ومثال ذلك تسليم الوالي لرخصة البناء يختص بمنحها الوزير المكلف بالتعمير أو رئيس المجلس البلدي².

في القانون الفرنسي فإن احتمال وقوع تجاوز الاختصاص يكون بين المحافظ ورئيس البلدية أو العكس، أما بالنسبة لوزير التعمير فإنه يتمتع بصلاحيات عامة في جلب أي ملف لرخصة البناء، وذلك حسب نص المادة 38-421 من قانون التعمير الفرنسي³.

¹ - السبتي محمد ، مرجع سابق ،ص73.

² - بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص85.

³ - الصرايرة مصلح، "النظام القانوني لرخص البناء ، دراسة المقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني " ، مجلة الحقوق الكويتية ، ع04 ، الكويت ، 2001، ص345.

2. عدم الاختصاص المكاني

يوجد هيتان يقيد القانون نطاق اختصاصهما الإقليمي، وهي متمثلة في الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يترتب على تجاوز أحدهما بنطاق اختصاصه إلغاء قراره لأنه مشوب بعيب عدم الاختصاص المكاني كأن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة بناء يمتد أثرها إلى بلدية أو بلديات أخرى¹.

3. عيب عدم الاختصاص الزماني

يكون القرار الإداري مشوبا بعدم الاختصاص إذا حدد القانون مدة معينة للقيام بالتصرف بحيث يلزم على الجهة المختصة موضوعيا أن تقوم به خلال هذه المدة وإلا سوف يلغى نظرا لبطلان زمانه، وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا وهذا هو نصه:

"... من المقرر قانونا أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء يتم في أربعة أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذي سلم فيه للإدارة المعنية الملف المذكور، وتعطي الإدارة لصاحب الطلب وصلا بذلك وتمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه، من ثم فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي المدة المحددة قانونا يعد تجاوزا للسلطة، ومتى كان الأمر كذلك استوجب إبطال قرار الرفض...."²

ثانيا : عيب الشكل والإجراءات

¹- بعلي محمد الصغير، مرجع سابق، ص86.

²- قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، رقم 640-68 المؤرخ في 1991/07/21، م.ق عدد1، الجزائر ، 1992، ص153.

فقد يكفي في حالة إهمال الإدارة لإجراء الحصول على الترخيص المسبق باعتباره إجراء
جوهرى سابق على عملية اتخاذ القرار بمنح رخصة البناء في المناطق المحمية ومثل ذلك مخالفة
إجراءات التحقيق من قبل مصلحة الدولة ،المكلفة بالسياحة بالنسبة للبناء في المناطق السياحية
ومواقع التوسع السياحي حسب قانون رقم 03-03 ، وقد يظهر عيب الشكل كما في حالة إغفال
الإدارة عن تسبب قرار الرفض أو تأجيل منح رخصة البناء حسب المادة 62 من قانون رقم 90-
29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

02// عدم المشروعية الداخلية: حيث تتمثل في تلك التي تتعلق إما بمحل القرار الإداري المطعون
فيه ومدى مطلقه للقانون أو يتعلق بركن الهدف أو الغاية من إصدار القرار أو يتعلق بركن السبب
1.

أولا : عيب مخالفة القانون

إن مخالفة القانون يؤدي إلى بطلان القرارات الإدارية المتعلقة برخصة البناء ويتحقق ذلك عندما
تتجاهل الإدارة القاعدة القانونية كما في حالة رفض الإدارة منح الرخصة بحجة أن تصاميم البناء لم
يتم التأشير عليها من قبل مهندس معماري معتمد بالرغم من أن مشروع البناء متواجد في إقليم
البلديات المصنفة مخالفة بذلك المادة 55 من القانون رقم 29/90 ، وكذا المادة 36 من المرسوم
التنفيذي رقم 176/91².

أن تخالف الإدارة حقوقا فردية مكتسبة ومثال ذلك أن تسحب الإدارة رخصة البناء بعد أن تولد
حقوقا شخصية مكتسبة.

¹- شيهوب مسعود ،محاضرات غير منشورة ،ألقيت على الطلبة القضاة ، الدفعة 17، سنة 2005-2008.

²- نفس المرجع

ثانيا : عيب الانحراف في استعمال السلطة

إذا كانت الجهة الإدارية المختصة تستهدف غرضا يختلف عن الغرض الحقيقي الذي من أجله أصدرت القرار كما في حالة رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي الترخيص بالبناء كون أن صاحب الطلب لم يقم بالحملة الانتخابية الداعية له مساندا في ذلك جهة أخرى¹.

ثالثا: عيب انعدام السبب

يأخذ عيب انعدام السبب العديد من الصور قدمها الفقه والقضاء الإداري وتكمن في انعدام الوجود المادي للوقائع، والخطأ في الوصف والتكييف القانوني للواقعة.

1. انعدام الوجود المادي للوقائع

يجب أن يكون قرار الإدارة المتضمن رفض منح رخصة البناء مبنيا على الوجود الفعلي للحالة القانونية أو المادية التي تبرر الرفض كوجود قطعة البناء في مجال رؤية معلم تاريخي فإذا ثبت ذلك أعتبر القرار غير مشروع استوجب إلغاؤه². وفي القانون الفرنسي تمتد رقابة القاضي الإداري إلى التأكد من الوجود المادي للوقائع وذلك من خلال تدقيق ملف رخصة البناء فإذا لم يستطع الوصول إلى ذلك من خلال الملف

¹ - مزارى لطفي، مرجع سابق، ص75.

² - برغيش بوبكر ، مرجع سابق، ص93.

فإنه يملك الحق في الطلب من الإدارة بتعزيز الملف بأوراق أخرى أو زيارة المكان من طرف الخبراء للتأكد من ارتفاع البناء¹.

2. الخطأ في الوصف والتكييف القانوني للواقعة

الخطأ في الوصف والتكييف القانوني للواقعة يتمثل في خطأ الإدارة في إسناد الوقائع بصورة صحيحة إلى القوانين التي تحكمها، وكذا الخطأ في تفسيرها، وهكذا تصدر الإدارة قرارات تستند إلى وقائع غير مؤسسة قانونا².

مثال:

من بين قرارات المحكمة العليا بخصوص الخطأ في التكييف القانوني للواقعة نجد القرار الذي ألغى قرار رئيس دائرة بئر مراد رايس القاضي بهدم السور الذي قام ببنائه السيد (ا.ر) حول منزله ببئر خادم، بحجة أن بناء هذا السور يخل بالنظام العام عن طريق الإخلال بالأمن العام بالرغم من أن

صاحب المنزل كان قد تحصل على رخصة بناء هذا السور، فطعن السيد (ا.ر) في القرار بالإلغاء أمام المحكمة العليا، وبعد التحقيق أصدرت الغرفة الإدارية حكما بإلغاء قرار رئيس الدائرة لأن قراره غير مؤسس، حيث لا توجد وقائع الإخلال بالأمن العام من جراء بناء هذا السور³.

¹ - الصرايرة مصلح ، مرجع سابق ،ص352.

² - محيو أحمد، المنازعات الإدارية، الديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص189.

³ - برغيش بوبكر ،مرجع سابق، ص ص 93-94.

الفرع الرابع: نتائج دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء

من النتائج المترتبة عن رفع دعوى الإلغاء، هو إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء، إلا أنه يمكن للقاضي أن يرفض دعوى إلغاء القرار، كما يمكن للقاضي الاستعجال أن يصدر قرار بوقف تنفيذ قرار رخصة البناء بناء على طلب المدعى.

أولاً: إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء

قد ينصب قرار القاضي بالإلغاء سواء على إلغاء قرار رفض تسليم رخصة البناء، أو تأجيل تنفيذ، أو على قرار منح رخصة البناء .

1. إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء

إذا تأكد القاضي الإداري أن رفض الإدارة تسليم رخصة البناء مشوب بعيب تجاوز السلطة، فالنتيجة الحتمية هي إلغاء هذا القرار، وإعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور قرار الرفض، ويمكن للمدعى أن يقوم بمباشرة إجراءات جديدة لاستصدار رخصة البناء¹.

2. إلغاء قرار تأجيل تنفيذ رخصة البناء

يحدث هذا عندما تقوم الإدارة بإصدار قرار يتضمن تأجيل تنفيذ رخصة البناء بدون ذكر الأسباب علماً أنه لا يحق للإدارة إعادة النظر فيها عن طريق اتخاذ قرار ناطق بوقف التنفيذ، لأن ذلك يعد تجاوزاً للسلطة، إذ يقوم القاضي بإلغاء قرار تأجيل تنفيذ الرخصة².

3. إلغاء قرار منح رخصة البناء

إذا تأكد القاضي أن قرار منح رخصة البناء مشوب بعيب تجاوز السلطة، أو أنه منح بدون مراعاة متطلبات حماية البيئة أو الممتلكات الثقافية العقارية، فإن القاضي الإداري يصدر قرار بإلغاء القرار المانح لرخصة البناء، وهذا ما قضت به محكمة الاستئناف الإدارية في فرنسا، إذا أكدت أن إلغاء قرار منح رخصة البناء يعيد الطرفان إلى الحالة التي كانا عليها قبل صدور الحكم.

ثانياً: الحكم بتأييد القرار المتعلق برخصة البناء

يكون قرار القاضي الإداري مؤيداً لقرار الإدارة المتعلق برخصة البناء في حالة الحكم بعدم التأسيس وبصحة القرار، بحيث يستمر العمل بالقرار المتخذ من طرف الإدارة سواء كان بمنح أم برفض رخصة البناء أم تأجيل تنفيذها¹.

وفي هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرار برفض الطعن المقدم عن السيد أحمد المتضمن المطالبة بإلغاء قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح رخصة البناء، بحيث رأت المحكمة

¹ - قضت محكمة تمالوس برفض دعوى المدعي كون أن الأسباب التي بني عليها طعنه غير طعنه غير مؤسسة قانوناً استناداً إلى أن مقر سكنه يقع بمنطقة ريفية لا يتطلب البناء فيها الحصول على رخصة بناء، كون أن المادة 53 من قانون رقم 90-29 تؤكد أن البنائيات الوحيدة المعفاة من رخصة البناء هي البنائيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، حكم تمالوس رقم 96/65 المؤرخ في 29/12/1996، غير منشور.

بأنه لا ضرر من إصدارا وتسليم تلك الرخصة لمصلحة السيد علي واعتبرت أن الرخصة المقدمة قانونية¹.

ولقد حكمت المحكمة الإدارية لفرنسا برفض طلب السيد **BRYAMT**، المتضمن إلغاء قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية **MEZY SUR SEINE** المانح لرخصة بناء لشركة عقارية مؤسساً طلبه بأن الرخصة مخالفة لقواعد مخطط شغل الأراضي، ورغم استئناف السيد **BRYAMT** قرار المحكمة الإدارية ، فمجلس الدولة أيد قرار المحكمة².

ثالثاً: وقف تنفيذ قرار رخصة البناء

قد يحدث أن يطلب المدعى إلى جانب إلغاء قرار إداري وقف تنفيذ هذا القرار، بحيث يقوم القاضي الإداري بإصدار قرار وقف تنفيذ رخصة البناء كإجراء تحفظي.

إلى غاية الفصل في موضوع الإلغاء، وهذا على الرغم من الطبيعة التنفيذية للقرارات الإدارية، وذلك ما نستشفه من نص المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص : "... لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر ببناء على طلب الطرف المعني، بوقف تنفيذ القرار الإداري.

¹ - ذبيح زهيرة، أزمة البناءات التشريعية وطرق معالجتها ، رسالة ماجستير في القانون، فرع الإدارة ومالية، جامعة الجزائر ، 2001، ص50.

² - برغيش بوبكر ، مرجع سابق، ص96.

ما يمكن ملاحظته من خلال المادة، أن مسألة وقف تنفيذ رخصة البناء تركت لتقدير القاضي في حالة طلب المدعي ذلك، وبالتالي فإن شروط وقف تنفيذ رخصة البناء بصفة خاصة نستنتجها من الاجتهادات القضائية¹.

من بين آثار وقف تنفيذ رخصة البناء هو تعليق الطابع التنفيذي لقرار رخصة البناء وللقاضي الإستعجالي أن يأمر المستفيد من رخصة البناء بوقف أشغال البناء إلى حين الفصل في موضوع الدعوى.

المطلب الثاني: حالات رفع الدعاوى المتعلقة برخصة البناء أمام القضاء الإداري
إن رخصة البناء باعتبارها قرار إداري تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها تحقيق الرقابة القبلية المسبقة على أعمال تشييد البناء وضمان التنظيم العمراني فيما يخص الجهة الإدارية ومن ناحية أخرى فإن للفرد الحق في الحصول عليها لكونها أحد أوجه حق الملكية ومتى كان طلبه مستوفيا لكافة الوثائق والمستندات المطلوبة، وأن الأشغال المراد القيام بها مطابقة ومنسجمة مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير لا سيما أداتها فإن النزاعات من هذا المنظور بين طالب الرخصة والإدارة ستكون كما يلي :

الفرع الأول: حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء
من الثابت قانونا أن الإدارة لا يمكنها رفض تسليم رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من أحكام القانون 90-29 والمراسيم التنفيذية المطبقة له خاصة المرسوم التنفيذي 91-176 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وكذا القوانين الخاصة المتعلقة بالمناطق المحمية وفقا لأحكام المادة

¹ - من بين هذه الشروط نجد شرط رفع دعوى الإلغاء مسبقا أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة (الغرفة الإدارية / مجلس الدولة) ،ويمكن أن تكون دعوى الإلغاء مترامنة مع الطعن ،كما يتبين من قضاء مجلس الدولة في قراره رقم 111، المؤرخ في 28/02/2002 في قضية السيد (م ط) ضد بلدية بركة التابعة لولاية باتنة (قرار غير منشور).

62 من قانون 29-90 ،¹ وفي حالة الرفض فالإدارة ملزمة بتسبيب قرارها تسبباً قانونياً وأن تبلغ هذا القرار للمعني مادام حق البناء هو أحد أوجه ممارسة حق الملكية طبقاً لأحكام المادة 50 من القانون 29-90 وعليه يمكن القول أنه إذا توافرت في أشغال البناء المراد القيام بها جميع الشروط الموضوعية المبينة أعلاه وكذا الشروط الإجرائية المتعلقة بشكل الطلب وإجراءاته ينشأ للمعني الحق

في البناء بمفهوم المادة 50 من القانون المذكورة أعلاه، وما على الإدارة إلا الاستجابة لطلبه كقاعدة عامة أو وضعها لشروط أو تحفظات أو التزامات تراها مناسبة ويصبح منح رخصة البناء حينئذ حقاً وليس امتيازاً.

إلا أن التساؤل الذي يثور حول موقف القضاء الإداري في حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء بصورة صريحة، معلة قرارها على أسباب غير قانونية أو بسوء تقديرها للوقائع. وأما ضمناً طالما أن سكوت الإدارة عن الرد بعد الميعاد القانوني يعد بمثابة رفض ضمني لطلب رخصة البناء، وهو ما يخول للمعني إما رفع تظلم سلمي أو إقامة دعوى أمام القضاء الإداري طبقاً لنص المادة 63 من القانون 29-90 .

لقد أثار هذا التساؤل جدلاً كبيراً في الفقه والقضاء، يرجع السبب في ذلك لعدم وجود نص صريح في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو في النصوص الخاصة يسمح للقاضي بتوجيه أوامر للإدارة، أو عدم إمكانية ذلك.

¹ - قرار رقم 68240 الصادر عن المحكمة العليا، مؤرخ في 28/07/1998، مجلة قضائية 1990، العدد الأول ، ص 153.

فالمبدأ هو أن القاضي الإداري غير مؤهل لمنح رخصة البناء، ولكن هل يجوز له إلزام الإدارة بمنحها في حالة توفر الشروط في الطالب ؟¹

فقد اختلفت الآراء والمواقف في ذلك بين مؤيد ومعارض الأمر الذي سنتناوله فيما يلي:

الموقف الأول: عدم جواز إلزام الإدارة لمنح رخصة البناء من قبل القاضي الإداري الجزائري

ويستند أصحاب هذا الرأي إلى أن القاضي الإداري لا يمكنه أن يحل محلها طبقاً للمبدأ الفصل بين السلطات ، وليست لديه الآليات القانونية الكفيلة بجعل الإدارة تخضع للقرار الإداري المتضمن إلزامها بمنح رخصة البناء كالغرامة التهديدية ، وفي غياب نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية ينص صراحة على ذلك فإنه يجوز له فقط إلغاء قرار الرفض ، ويكون للمحكوم له أما التقدم بطلب جديد ووفقاً للإجراءات الجديدة ، أو دفع دعوى القضاء الكامل من أجل الحصول على التعويض في حالة عدم صدور قرار إداري جديد بالقبول ، أو متابعة الموظف الإداري شخصياً أمام جهات القضاء الجزئي على أساس المادة 138 من قانون العقوبات على أساس جريمة امتناع الموظف عن تنفيذ حكم قضائي ، وذلك لأن الإدارة لا تستطيع أن تعرض جميع تصرفاتها على القضاء بدعوة حماية الأفراد أو المحافظة على ضماناتهم وإلا وصلنا إلى شل نشاط الإدارة وإصابة المجتمع بضرر بليغ².

الموقف الثاني: جواز إلزام إدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري لتسليم رخصة البناء

¹ - زروقي ليلي ، المنازعات المتعلقة برخصة البناء ، المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 14 ، محاضرات مطبوعة ، 2005/2004 ، ص 4.

² - فريجة حسين ، مقال منشور ، مجلة الإدارة ، العدد 23 ، 2002 ، ص 17.

إن الحق في البناء هو مرتبط بحق ملكية الأراضي المكرسة دستوريا وأحد أوجه استعمالها وأن القضاء الإداري ينظر في الطعون ضد القرارات الإدارية ، ومادام إن قانون التعمير الجزائري قد حدد حالات رفض تسليم رخصة البناء على سبيل الحصر ، فإن تقدير هذه الحالات يدخل ضمن الاختصاص المقيد والضيق للإدارة ، ومن ناحية ثانية فإن هذه الأخيرة خصم في مواجهة الأفراد وما

دامت ملزمة بتعليق قراراتها الصادرة بالرفض ، أو التأجيل فإن ذلك سيخضع حتما لرقابة القضاء الإداري طبقا لمبدأ المشروعية وحماية حقوق الأفراد وحررياتهم الأساسية، وهي المعادلة التي يهدف إلى تحقيقها قانون التهيئة والتعمير في نهاية المطاف، وعليه فإنه يجوز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري ، وسنجد أن قرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء غليزان يقضي بإلزام بلدية الحمدانية بتسليم رخصة البناء للمعنيين ، وكذا حكم جزائي يقضي على رئيسها بسنة حبس نافذة وغرامة كعقوبة جزائية عن رفض تنفيذ هذا القرار¹.

وقد ذهب قضاء مجلس الدولة الجزائري إلى القول بعدم جواز القاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة مبدئيا²، إلا أنه وبالنسبة لإلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء فقد قرر في القرار رقم 007736 الصادر بتاريخ 11.03.2003 والمنشور بمجلة مجلس الدولة، العدد 03.2003 في المبدأ الآتي:

" حيث أن المستأنف عليها أقامت دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لولاية معسكر من أجل إصدار قرار يلزمه بتسليم رخصة البناء لتهيئة محل لممارسة نشاط صيدلية حيث أن المستأنف

¹ - خلوفي رشيد ، مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني ، 2002، ص 65.

² - قرار غير منشور ، مؤرخ في 1999/03/08، فهرس 140 قضية بورطال رشيد ضد والي ولاية ميلة ، الغرفة الثانية .

عليها تمسكت في المرحلة الابتدائية بأنها تحصلت على الرأي الموافق لمديرية التعمير غير أن رئيس البلدية رفض تسليم الرخصة بموجب مراسلة وأن الرفض جاء غير معلل وبالتالي مخالف للتشريع المعمول به".

حيث أن دعوى المستأنف عليها الأصلية تدرج ضمن دعاوى القضاء الكامل... حيث أن القاضي الإداري، التي رفعت أمامه دعوى القضاء الكامل لا يمكنه تقدير الوقائع مادام القرار الإداري بالتجميد لم يكن محل طعن بالأبطال...

ولم يطعن في قانونيته أمام قاضي إداري... وأنه يتعين رفض دعوى المستأنف عليها لكونها سابقة لأوانها".

وبالنسبة للقانون الجزائري فإنه لا يوجد نص يسمح للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة كما لا يوجد نص يمنعه من ذلك خلافا للقانون الفرنسي الصادر في 95/2/8 والذي حسم المسألة نهائيا وأعطى هذه الصلاحية في المادتين 62-77 منه للمحاكم الإدارية وكذلك مجالس استئناف الإدارية ومجلس الدولة بعد أن كان هذا الأخير يصرح دوما بأن القاضي الإداري لا يوجه أوامر للإدارة.

وعلى كل فإن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء لا يمكن اعتباره حلولا محلها كما الأمر في التشريع السابق¹، وفي جميع الحالات إذا تبين للقاضي الإداري أن الملف المقدم من قبل الطالب مطابق لما نصت عليه أدوات التعمير، وأن هذا الأخير قد احترمت جميع المواصفات المطلوبة لإنجاز البناء ولا يوجد أي مانع شرعي، أو مادي لتبرير رفض الإدارة تسليمه إياها فيمكن للقاضي في

¹ - أنظر المادة 06 من القانون 01-85، مرجع سابق.

هذه الحالة أن يكيف الرفض على أنه تعدي مادام أن الأمر يتعلق بالتمتع بحق الملكية¹، والتي لا يمكن أن تقبل

التعويض مهما كان معتبرا في جميع الحالات ويلزم الإدارة تسليم رخصة البناء، وهذا بالاعتماد على خبرة فنية جدية موافية ولا سيما من حيث الشروط التقنية ومدى قابلية الأرض للبناء عليها وكذا بتعليل قانوني دقيق وتسبب يكون في المستوى من أجل اتخاذ هذا الإجراء .

الموقف الثالث: موقف المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد

إن قانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد قد حسم الأمر بالنسبة لهذا الإشكال بصفة قطعية ووضع بذلك حدا لاختلاف الآراء الفقهية ولتناقضات بعض قرارات الجهات القضائية السائدة في هذا الشأن، بحيث نص القانون الجديد المذكور أعلاه، صراحة على جواز إصدار الجهة القضائية الإدارية أوامر للإدارة وذلك للقيام بالتدبير أو الإجراء المطلوب الذي يلزم الإدارة، والذي سبق الحكم به أي المنصوص عليه في الأمر أو الحكم أو القرار مع تحديد أجل للتنفيذ طبقا للمادة 978 من القانون المذكور أعلاه " عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة، أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك، في نفس الحكم القضائي بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل للتنفيذ عند الاقتضاء " ².

¹ - زروقي ليلي، المنازعات المتعلقة برخصة البناء، مرجع سابق، ص5.

² - عوابري عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط5، ج2، 2008، ص155.

كما يمكن للقاضي الإداري أن يأمر الإدارة بإصدار قرار إداري جديد في أجل محدد يعينه القاضي إذا لم يسبق وإن طلبه الخصوم من قبل ، وذلك حسب المادة 979 حيث تنص على أنه " عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو قرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معنية لم يسبق أن أمرت بها بسبب عدم طلبها في

الخصومة السابقة، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك بإصدار قرار إداري جديد في أجل محدد ".

ويكون تنفيذ الأمر أو الحكم أو القرار تحت طائلة الغرامة التهديدية ، التي تكون مستقلة عن تعويض الضرر طبقاً لأحكام المادة 981 من القانون المذكور أعلاه ¹ ، حيث جاء في نصها أنه " في حالة عدم تنفيذ أمر أو حكم أو قرار قضائي ، ولم تحدد تدابير التنفيذ ، تقوم الجهة القضائية المطلوب منها ذلك ، بتحديد إجواز لها تحديد أجل للتنفيذ والأمر بغرامة تهديدية " .

فهذا التعديل سيحد من تعسف الإدارة في منح رخصة البناء ، كون قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يكن ينص على إمكانية توجيه القاضي الإداري للأوامر والأحكام والقرارات القضائية الصادرة ضدها ، الأمر الذي أدى إلى تفاعل الإدارة بشكل كبير في هذا المجال ² .

¹ - انظر المواد 979 و 981 من القانون رقم 08-09 ، مرجع سابق .

² - عوابري عمار ، مرجع سابق ، ص 155 .

الفرع الثاني: حالة سحب الإدارة لقرار رخصة البناء

الأصل أن رخصة البناء تنتهي بنهاية المدة المحددة لنفاذها طبقاً لنص المادة 49 مرسوم التنفيذي رقم 176/91 إذ تنص أنه: "تعد رخصة البناء لاغية إذ لا يستكمل البناء في الأجل المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء " ¹.

وبعد أجال الصلاحية المحددة لابد من تقديم طلب جديد للحصول على رخصة جديدة تعد بدون دراسة شريطة أن لا تتطور أدوات التعمير بشكل مغاير ، إلا أنه قد تتدخل الإدارة لإنهاء رخصة البناء أثارها القانونية بالنسبة للمستقبل والماضي معا ومن ثمة فإن سحب رخصة البناء لا يمكن إجراؤه إلا بتوافر شروط معينة وفقاً للنظرية العامة لسحب القرارات الإدارية ².

كأن تتم عملية السحب من قبل السلطة الإدارية المختصة أو التي تعلوها وأن يكون السحب مبرراً لعدم المشروعية ، وكذا أن يكون خلال مواعيد الطعن بالإلغاء ، وهي شهرين من تاريخ تبليغ الرخصة وعليه لا يجوز للإدارة سحب قراراتها لمجرد عدم الملائمة أو التحقيق وهي المسائل التي جسدتها قرارات الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في عدة قضايا " من المقرر قانوناً استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأً للحقوق ، ومن ثمة فالقرار البلدي الملغى لرخصة البناء لمجرد إدعاء بوجود نزاع في الملكية يعد قراراً مشوباً بتجاوز السلطة وذلك كان من الثابت في قضية الحال إن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه لطالب رخصة البناء يكتسي الصيغة التنفيذية ويرتب حقوقاً للمستفيد منه والذي دون أن يكون

¹ - قبل صدور قانون 29/90 ، كانت مسألة صلاحية البناء محددة بالمادة 21 قانون 02/82 حيث تنص " تصلح رخصة البناء لمدة 3 سنوات اعتباراً من تاريخ تبليغها " .

² - عوابري عمار ، القانون الإداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، المؤسسة للكتاب ، ج1 ، 1990 ، ص520

مستويا بأية مخالفة فإن الطاعن كان على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المنسوب بتجاوز السلطة " ¹.

" من المقرر قانوناً أن الإدارة لا تستطيع الاحتجاج بغلطها لإعادة النظر في وضعية مكتسبة للغير ."

" لا يجوز سحب القرارات الإدارية متى كانت قد ولدت حقوق شخصية مكتسبة لأصحابها" .

" حيث أنه طبقاً لمبدأ ثابت ومعمول به فإن رخصة البناء الممنوحة لا يمكن سحبها " ².

الفرع الثالث: حالة صدور قرار رخصة البناء ثم لجوء الإدارة إلى وقف تنفيذ الأشغال

يثار التساؤل حول مدى جواز الإدارة إصدار قرار بوقف الأشغال بعد تسليم رخص بناء

صحيحة ³.

إذ تنص المادة 76 من القانون 90-29 قبل إلغاؤها تتعلق بوقف الأشغال المخالفة بقواعد

التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال دون سواها من الحالات حيث تنص " في حالة

انجاز أشغال البناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال

، يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القضاء المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقاً

لإجراءات القضاء الإستعجالي".

¹ - قرار رقم 29432، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، مؤرخ في 1982/01/27، مجلة قضائية، 1990، عدد 1، ص 188.

² - قرار رقم 299-53، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، مؤرخ في 1987/06/06، مجلة قضائية، 1990، عدد 4، ص 171.

³ - قرار رقم 43875، الصادر عن المجلس الدولة، مؤرخ في 1986/07/12، تطبيقات قضائية في المادة العقارية، 1995، ص 214.

والواضح أن المشرع الجزائري قد سلب من الإدارة صلاحية التنفيذ المباشر من امتيازات السلطة العامة بل أخضع كل عمليات وقف البناء إلى القضاء عن طريق دعوى استعجال ترفعها الإدارة شأنها شأن الأفراد وهذا نصت عليه المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي تضمن فقط تثبيت الأمر بوقف الأشغال من قبل قاضي الاستعجال وعليه فإنه فيما عدا حالة انتهاك الأحكام

القانونية في مجال التهيئة والتعمير فلا يمكن للجهات الإدارية أن تأمر بوقف الأشغال أو تأجيل تنفيذ الرخصة المسلمة بصفة قانونية ولهذا فقد قررت المحكمة العليا على أنه : " من المقرر قانوناً أنه عندما يتحصل على رخصة إدارية حتى ولو كانت ضمنية لا يحق للإدارة إعادة النظر فيها عن طريق اتخاذ قرار ناطق بوقف التنفيذ ومن ثمة فإن المقرر الأمر بتأجيل تنفيذ المقرر الأول يعود مشوب بعيب تجاوز السلطة¹.

كما يجوز للمعني حق اللجوء إلى القضاء الإداري الاستعجالي من أجل وقف تنفيذ القرار المتضمن توقيف الأشغال " يجوز لكل متضرر من قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب من قاضي الاستعجال طلب وقف تنفيذه ومن ثم فإن النهي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير وجيه ، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن المطعون ضدها لها حق مكرس تمثل في قرار تأسيسها رخصة البناء التي تحصلت عليها فإن القرار الاستعجالي الأمر بوقف تنفيذ القرار الصادر من البلدية المتضمن توقيف أشغالها يكون قد طبق القانون التطبيق الصحيح .

¹ - قرار رقم 53878، الصادر عن المحكمة العليا ، مؤرخ في 18/04/1987، مجلة قضائية ، 1990، رقم 04، ص171.

المبحث الثاني: اختصاص القاضي الجزائري بالنظر في منازعات رخصة البناء

قام المشرع الجزائري سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير بوضع قواعد ردعية لكل من تسول له نفسه بأن يخالف ما جاءت به هذه الأخيرة من التزامات وقواعد أمره مما يؤدي إلى ارتكاب جرائم تعرض أرواح الناس إلى الخطر إما عمداً أو إهمالاً ، هذا ما يجعلنا نقوم بدراسة مبحثنا من خلال ارتكاب جريمة البناء دون رخصة لنشأة النزاع الجزائري كمطلب أول والمسؤولية الجزائية كمطلب ثاني .

المطلب الأول: ارتكاب جريمة البناء دون رخصة لنشأة النزاع الجزائري

لا يمكن الحديث عن أي نزاع جزائي بدون أن تكون هناك جريمة مرتكبة ، يشكل ارتكاب جريمة البناء دون رخصة أول واقعة تؤدي إلى نشأة نزاع جزائي بشأنها ليتم إقرارها بموجب حكم جزائي مدى قيام الجريمة بكل أركانها فتكون الإدانة ، إذا ما اجتمعت الأركان وتكون البراءة إذا ما تخلف منها ركن واحد مما يتعين منه البحث الدقيق في أركان قيام جريمة البناء بدون رخصة وهذا ما سنتطرق إليه في الركن الشرعي (فرع أول) والركن المادي (فرع ثان) والركن المعنوي (فرع ثالث)

الفرع الأول: الركن الشرعي لجريمة البناء بدون رخصة

لقد أدت الجسامة التي أخذتها جريمة البناء بدون رخصة إلي إصدار المشرع الجزائري عدة قوانين تتضمن أحكاماً تجريبية أولها بتجريم وعقاب البناء بدون رخصة بموجب القانون رقم 82-قوانين المتعلقة برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء¹ ، نص في المادة 2 منه على " لا يجوز لأي شخص كان عاماً أو خاصاً طبيعياً أو اعتبارياً أن يقوم دون رخصة ببناء مسبقة تسلمها

¹ - القانون رقم 82-02 ، المؤرخ في 06 فيفري 1982 ، المتعلق برخصة تجزئة الأراضي للبناء جريدة رسمية رقم 6 المؤرخة في 09 فيفري 1982.

السلطة المختصة وفق للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصصه وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو وللأشغال التي ينجز عنها تغيير في التوزيع الخارجي".

كما تم تجريم وعقاب البناء بدون رخصة بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري¹ وتنص المادة 50 منه على " تحديد أنواع المخالفات موضوع العقوبات والمالية ومبالغ الغرامات الجزافية كما يأتي :

- تشييد بناية دون رخصة البناء على أرض تابعة للأمالك العمومية الوطنية ألفا دينار 2.000 د.ج .
- تشييد بناية دون رخصة بناء على أرض خاصة ألف دينار 1000 د.ج وهذه المادة تشكل أول نص تضمن تجريم البناء بدون رخصة صراحة.
- تجريم وعقاب البناء بدون رخصة بموجب القانون 90-29 السالف الذكر، حيث نصت المادة 1/77 منه على ما يلي " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.00 د.ج 300.000 دج عم تنفيذ

أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفق لأحكامها.

كما نصت المادة 52 فقرة 1 نشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات

¹ - المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، عدد 32، مؤرخة في 25 ماي 1994.

المفضية¹ مع الساحة العمومية ولانجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج إن هذه الصياغة توافق مقتضيات مبدأ الشرعية من حيث ضرورة تحيد الفعل المعاقب، بحيث أن تعدادها لقائمة من الأشغال التي يشترط فيها الحصول على رخصة البناء يجعل تنفيذ أي منها في غياب رخصة البناء يشكل جريمة البناء بدون رخصة².

أما المادة 76 من ذات القانون المحدثه بموجب المادة 7 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم³، أكدت على حضر البناء بدون رخصة⁴ وبذلك يكون المشرع قد حدد طبقا لهذه النصوص الركن شرعي للجريمة.

تجريم وعقاب البناء بدون رخصة بموجب القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها⁵، لقد نصت المادة 79 منه ما يلي " يعاقب بغرامة من 50.000 د.ج إلى 100.000 دج كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة 6 أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة " وبهذا يكون المشرع قد حدد التجريم بنص قانوني .

إن تعدد القوانين المجرمة قد يؤدي إلى عدم الاستقرار في العمل القضائي لذا لابد من إقرار النص الواجب التطبيق فلا يكفي أن يتطابق الفعل المرتكب مع نص تجريمي حتى يقوم الركن الشرعي للجريمة إذا يتطلب هذا الركن كذلك أن يكون النص للتطبيق على الفعل المرتكب من حيث الزمان .

¹ - يقصد المشرع بهذه العبارة الواجهات العظلة على الساحات العمومية .

² - قراتي ياسمين ، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة ، دار هومه ، ط 2016، ص ص 22-23.

³ - القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر والمتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية ، عدد 51، مؤرخة في 15 أوت 2004.

⁴ - نص المادة 76 " يمنع المشروع في أشغال البناء بدون رخصة " .

⁵ - القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جوان 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام نجازها ، الجريدة الرسمية ، عدد 44، المؤرخة في 3 أوت 2014.

كما أن المعمول به في أغلب قضايا البناء بدون رخصة المطروحة على القضاء الجزائري هو الاكتفاء بالمتابعة والإدانة على أساس المادة 52 والمادة 77 من القانون 90-29 السالف الذكر وهذا على مستوى كل درجات التقاضي حتى المحكمة العليا .

الفرع الثاني: الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة

يعرف الفقه الركن المادي للجريمة بأنه النشاط الذي يصدر عن الجاني ويتخذ مظهر خارجي يتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب، وبتطبيق هذا التعريف على جرعة البناء بدون رخصة نجد أن ركنها المادي يقوم على عنصرين هما قيام الجاني بأشغال البناء تخضع للحصول على رخصة بناء مسبقة وذلك في غياب هذه الرخصة وبالتالي يجب تحديد أولا هل هناك أشغال بناء تخضع لرخصة بناء مسبقة، ثانيا التحقيق من غياب رخصة البناء وذلك أن الركن المادي في هذه الجرائم ركن مركب لا

يكفي توافر أحد الفعلين بل يجب توافرها معا فعدم الحصول على ترخيص لا يكفي بذاته لتكوين الجريمة ما لم يقترن بفعل البناء.

أولا: فعل البناء

يتجسد أساس الاتهام وجوهر الركن المادي في جريمة البناء بدون رخصة في قيام المتهم بالبناء قبل الحصول على الترخيص المطلوب، وهو الذي حدد له قانون البناء عدة صور أحداها أو كلها أساس الركن المادي الذي يشمل تلك الأعمال، فقانون البناء يستلزم ضرورة الحصول على ترخيص إداري للقيام بأعمال البناء من إنشاء المباني الجديدة أو تمديد البنايات الموجودة أو تغيير البناء أو

إقامة جدار للتدعيم والتسييج¹ ،حسب نص المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

وهو الأمر الذي أكدته السلطة التنظيمية من خلال المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي اشترطت حيازة رخصة بناء بالنسبة لتشييد بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية أو الشبكات المشتركة العابرة للملكية².

ونفصل في أشكال الركن المادي في جرائم البناء بدون ترخيص كما يلي:

- تنفيذ أشغال بناء تخضع لإلزامية الحصول على رخصة البناء فطبقا للمواد 77 والمادة 52 من القانون 90-29 والمادة 79 من القانون 08-15 أن جريمة البناء بدون رخصة جريمة ايجابية تتطلب القيام بالفعل المجرم ليتوفر ركنها المادي لذا وجب تحديد البناء المجرم.

ويظهر نص المادة 52 من القانون 90-29 السالف الذكر أن أشغال البناء التي تخضع لإلزامية الحصول على رخصة بناء مسبقة تتمثل في تشييد بنايات جديدة وتمديد بنايات موجودة أو تغييرها أو تدعيمها أو التسييج عليها ويمكن تقسيم هذه الأشغال إلى مجموعتين حسب محلها فإما أن تتعلق بإنشاء مباني جديدة وإما تتعلق بالإنشاء على مباني قائمة .

¹- حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، ط2، الإسكندرية / مصر، 1994، ص 29.

²- قراتي ياسمين ، مرجع سابق ، ص ص 41-42.

- تشييد بناية جديدة ففعل التشييد مرادف لفعل البناء والتعريف الوحيد للبناء الذي نص عليه
المشرع الجزائري ورد بالمادة 2 من القانون 08-15 السالف الذكر على أنه " كل بناية أو
منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي التقليدي أو
الإنتاج الفلاحي أو الخدمات تدخل البنائات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار
تعريف هذه المادة.

- أشغال البناء المتعلقة بالمباني القائمة عدت المادة 52 من القانون 90-29 السالف الذكر
الأشغال المتعددة بالمباني القائمة التي يشترط فيها رخصة البناء وجعلت لها ثلاث صور
تتمثل في الصورة الأولى تمديد البنائات وهي الزيادة في مساحة البناية أو حجمها وإما أن
تكون الزيادة أفقية عن طريق التوسيع، وإما أن تكون عمومية عن طريق التعلية بالارتفاع
بالمبنى كزيادة الطوابق أو بناء تحت الأرض الذي يتمثل في الحفر وبناء دهاليز **cave** أو
مرائب **garages** تحت البناية، أما الصورة الثانية تتمثل في تغيير البناء أي تعديل معالم
المبنى القائم وحصر المشرع الجزائري في صورتين حسب نص المادة 52 كما يلي تغيير
البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، تغيير البناء الذي يمس الواجهات المطلّة على
الساحة العمومية وأخيرا الصورة الثالثة انجاز جدار صلب وهذه العبارة تفيد معنى المبنى
أي قيام الإنسان بجمع مواد متماسكة وجعلها مستقرة وثابتة على الأرض مع إعطائها شكل
معين وميز المشرع هذه الصورة بأن جعل استعمال هذه البناية بهدفين الأول التدعيم بينما
الثاني التسييح.

ثانيا: عدم وجود ترخيص

عدم وجود الترخيص ليس هو قوام الركن المادي ولكن هو شرط سلبي اشترطه المشرع ويشكل عنصرا في النموذج القانوني لجرائم إقامة أعمال البناء.

فالجاني في جرائم إقامة أعمال البناء بدون ترخيص يمكن أن يكون المالك أو المقاول أو الحائز أو المستأجر أو من له السيطرة القانونية، على العقار والعبارة في تقرير صفة الجاني هي بمن يقوم فعلا بالبناء بدون ترخيص أو غيرها من الأعمال المعاقب عليها¹، والغالب أين يكون المالك هو المالك هو القائم بالبناء .

كما أن العبارة بغياب رخصة البناء تكون وقت القيام بأفعال البناء المحصورة لأن المشرع يشترط الرخصة السابقة للبناء وليس اللاحقة له فلا يمكن للمتهم التذرع بأنه أودع طلب رخصة البناء وأنه بدأ بتنفيذ أشغال البناء في انتظاره لها وإن كان هذا منطق تفكير شائع فإن أحكام القانون تقتضي ذلك.

وتتسع الحالات القانونية التي تعد فيها رخصة البناء غائبة لتشمل حتى البناء الذي تم على أساس الاستفادة من رخصة البناء تم إعدامها ووجودها وتنقسم هذه الحالات إلى:

- غياب رخصة البناء لعدم طلبها أي امتناع الجاني عن فعل أمر به القانون وذلك بعدم

مباشرة الإجراءات المحددة قانونا².

- غياب رخصة البناء رغم طلبها بحيث أنه بالرغم من مباشرة الإجراءات القانونية، إلا أنها

تحول دون الحصول على رخصة البناء وذلك في حالات لتفادي تعارض رخصة البناء مع

¹ - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 174.

² - الإجراءات القانونية المحددة في القسم الخامس المعنون " بإجراءات المختلفة " من الفصل الخامس المعنون ب " برخصة الهدم " من القانون رقم 90-20 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، إضافة إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

أدوات التهيئة والتعمير وهنا لابد أن لا يتجاوز التأجيل مدة سنة، أو حالة غياب رخصة البناء بدون حلول أجل الرد عن الطلب وهنا على الإدارة تبليغ موقفها إلى طالب رخصة البناء، إلا أنه قد تسكت الإدارة عن الرد وقد ينتج عنها غياب رخصة البناء¹.

الفرع الثالث: الركن المعنوي لجريمة البناء بدون رخصة

يتمثل في القصد الجنائي فهو الصورة الأصلية الأساسية للركن المعنوي في الجريمة، ويعتبر شرطاً ضرورياً لكي تقوم المسؤولية الجنائية في حق الجاني حيث يترأس قمة الهرم في الجريمة العمدية باعتباره ينطوي على انصراف إرادة الجاني للفعل المجرم وإلى النتيجة المرغوب تحقيقها².

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى ركنها المعنوي إلى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية إذ أن القصد الجنائي هو عنصر التمييز بينهما فالجرائم العمدية هي التي يتطلب القانون فيها توافر القصد الجنائي بخلاف الجريمة غير عمدية.

وينطبق ذلك على جرائم المباني فإن هذه الأخيرة جرائم عمدية لأن نشاط الجاني فيها يتمثل في إنشاء المبنى أو التوسع أو التعلية أو التعديل أو الهدم أو التجزئة... الخ قبل حصوله على ترخيص لذلك من الجهة الإدارية المختصة.

ويقوم الركن المعنوي لجريمة البناء بدون رخصة على القصد العام والقصد الخاص :

¹ - اعتبر القضاء الفرنسي إقامة أشغال البناء قبل منح رخصة البناء من قبيل البناء بدون رخصة وهذا في قرار صادر عنه بتاريخ 12/05/1995 أورده قزاتي ياسمين ، مرجع سابق ، ص 55.

² - انقوش سعاد ، اشعلال صورية ، الركن المعنوي في الجريمة ، مذكرة شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة بجاية ، 2016-2017، ص .

يتمثل القصد العام في جريمة البناء بدون رخصة في علم الجاني بأنه يوجد التزام قانوني يفرض عليه الحصول على رخصة بناء مسبقة لمباشرة أشغال البناء ومع ذلك تتجه إرادته إلى القيام بهذه الأشغال وذلك في غياب الرخصة المشترطة قانوناً¹.

أما القصد الخاص في جريمة البناء بدون رخصة يتمثل في اتجاه إرادة الجاني في إحداث النتيجة الإجرامية وهي إنشاء بناء غير قانوني أو فوضوي غير مطابق لمقاييس البناء الأمني لعدم إخضاعه للرقابة التي تمارسها الدولة من أجل ضمان سلامة وأمن الأشخاص عن طريق رخصة البناء².

المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية

إن للمسؤولية الجزائية أثر ونتيجة قانونية تترتب عن قيام أركان الجريمة، تتمثل في التزام شخص يتحمل نتائج فعله الإجرامي، وتقوم المسؤولية بدورها على ركنين يتمثلان في الإذنب والإسناد، ويقصد بالإذنب الخطأ الشخصي الذي يتجسد في إثبات فعل مجرم قانوناً ومعاقب عليه سواء كان ذلك عن قصد أو عن غير قصد.

أما الإسناد فيقصد به أنه لا يكون الإنسان مسؤولاً عن نتيجة فعله إلا إذا كانت النتيجة منسوبة إليه فيشترط لقيام المسؤولية الجزائية وجود علاقة سببية بين الجريمة والشخص المتهم بها وهذا ما سنتطرق إليه من خلال دراسة إسناد المسؤولية للجاني كفرع أول وحالات الإفلات من المسؤولية الجزائية كفرع ثان والمتابعة الجزائية كفرع ثالث.

¹- قراتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، مرجع سابق، ص 74.

²- قراتي ياسمين، نفس المرجع، ص 74.

الفرع الأول :إسناد المسؤولية للجاني

يتم إسناد المسؤولية الجزائية إلى الشخص الذي حصل على النتيجة الإجرامية إثر فعله وإرادته متى توفرت فيه الإرادة بعدم سلبها منه عن طريق الإكراه ،والوعي بأن يكون سن الجاني لا يقل عن 18 سنة يوم ارتكابه الجريمة أو لا يكون الجاني مصابا بالجنون .

ولقد وسع المشرع الجزائري في دائرة الإسناد للجريمة عند تحديده للأشخاص الذين يجوز مساءلتهم عن جريمة البناء بدون رخصة بأن أشملها بأشخاص يتمثلون في الفاعل المادي وآخرون لا دخل لهم بارتكاب الفعل المجرم لا من حيث الشخص الذي قام بنفسه بأفعال بناء خاضعة لرخصة البناء ولا من حيث الشخص المسئول قانونا عن غياب رخصة البناء باعتباره أن الالتزام بطلبها يقع عليه، إذ أن المشرع الجزائري لم يربط إسناد الجريمة بهما¹.

إن المسؤولية الجزائية في جرائم التعمير ،تقع على من يخل بالالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون والتنظيمات المطبقة له والرخص المسلمة طبقا لأحكامه وبالتالي من أجل تحديد المسؤولية بدقة وعملا بمبدأ شخصية المسؤولية أو فردية العقوبة ،يجب تعيين الأشخاص المخاطبين بهذه الأحكام حتى تسند لهم جرائم الإخلال لهذه الالتزامات².

أي تحديد الأشخاص المساءلون عن ارتكاب الأفعال المجرمة يختلف باختلاف النص المجرم والمعاقب³.

¹ -قراتي ياسمين ، البناء بدون رخصة ، رسالة ماجستير في الحقوق ، كلية الحقوق ، الجزائر ، 2014/2013، ص 54.

² -سعاد بوزيدي ، المخالفات وسبل الوقاية ، مذكرة ماستر في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة أم البواقي ، 2014/2013، ص 31.

³ - المادة 77 من القانون 90-29 المذكور سابقا.

الفرع الثاني: حالات الإفلات من المسؤولية الجزائية

قد تخضع جريمة البناء بدون ترخيص إلى سبب من أسباب الإباحة وهذا ما يؤدي إلى انعدام المسؤولية كما أن وجود مانع من موانع المسؤولية يؤدي إلى امتناع القاضي عن توقيع العقاب وقد يبالغ في تكييف بعض أحكام قوانين البناء والتعمير على أنها أعتذار معفية مما يتعين رفع اللبس.

1. إباحة البناء بدون رخصة بإذن من القانون :

إذ تعتبر أسباب الإباحة من الأسباب الموضوعية لانعدام المسؤولية¹ حسب نص المادة 39 من قانون العقوبات² " لا جريمة إلا إذا كان الفعل قد أمر به القانون ... " وبالرجوع إلى المادة 53 من القانون 90-29 وإلى نص المادة 13 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر نجد أن كلا المادتين أعفيا البنايات التي تختص بسرية الدفاع الوطني بأن تكون بناية عسكرية أو بناية تشييدها وزارة الدفاع الوطني أو يتم التشييد لصالحها من الحصول على رخصة بناء مسبقة للقيام بأشغال البناء وهذا ما يكيف على أنه إذن من القانون ويجعل من البناء بدون رخصة فعل مباح بالنسبة للبنايات المذكورة أعلاه .

ولقد جاءت في الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176

المذكور سابقا، مشتملات البنايات المعفاة من الحصول على رخصة البناء³.

2. امتناع العقاب لتوفر مانع من موانع المسؤولية

¹ - على خلاف المشرع الجزائري لا يأخذ بحالة الضرورة يعتبر القضاء أن هذه الأخيرة سبب من أسباب الإباحة كأن يقوم شخص مهدد بخطر جسيم مثل الانهيار بالبناء بدون رخصة .

² - الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية ، عدد 49، مؤرخة في 11 جوان 1966.

³ - المادة الأولى فقرة 2 تنص " ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات ."

يقصد بموانع المسؤولية تخلف أحد أركانها ويتجسد هذا إما بانعدام الوعي لدى الجاني سواء لصغر سنه أو لجنونه المعاصر لجرمه ، وإما في انعدام إرادة الجاني بالإكراه عليه ويستوفي أن يكون الإكراه ماديا أو معنويا ومنه فانعدام وعي الجاني تتم المتابعة الجزائية إلا أنه يتعين على القاضي الحكم ببراءة المتهم لعدم الإسناد بينما إذا انعدمت الإرادة فإنه تتم المتابعة الجزائية وعلى القاضي هنا الحكم ببراءة المتهم لانعدام القصد الجنائي¹.

الفرع الثالث: المتابعة الجزائية

تنص المادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية² على أن الدعوى العمومية لتطبيق العقوبات يحركها ويباشرها رجال القضاء أو الموظفون المعهود إليهم بها بمقتضى القانون. كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون طبقا لنص هذه المادة فإن أول مرحلة قضائية يتم من خلالها قمع الجريمة للانتهاج بتطبيق العقوبة هي تحريك ومباشرة الدعوى العمومية.

أولا: تحريك الدعوى العمومية

للنيابة العامة أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكام رخصة البناء بمجرد علمها بها بأية وسيلة وتعتبر محاضر معاينة مخالفات البناء أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية³ ، فقد نصت المادة 36 من قانون الإجراءات الجزائية " ... يقوم وكيل الجمهورية تلقي المحاضر والشكاوى والبلاغات ويقرر في أحسن الآجال ما يتخذه بشأنها ... "

¹ - قزاتي ياسمين ، مرجع سابق ، ص 102.

² - الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية ، المعدل والمتمم بالقانون 18-13 مؤرخ في 11 جوان 2018.

³ - عيشوبة عمار ، مرجع سابق ، ص 129.

أما بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 55-06¹ الذي حدد مدة اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة المخالفات المتعلقة بالترخيص بالبناء بأجل لا يتعدى اثنان وسبعون ساعة (72 ساعة) ، كما لوكيل الجمهورية التأكد من الاختصاص الإقليمي فإذا لم يكن مختص إقليميا يقرر إحالة الملف إلى نيابة المحكمة المختصة ،فالتصرف في الدعوى العمومية وفقا لسلطة الملائمة يأخذ أحد الإجراءات التالية :

- الاستدعاء المباشر طبقا لأحكام المادة 333 من قانون الإجراءات الجزائية وهو الإجراء الغالب في البناء بدون رخصة باعتبارها تصنف من الجرح البسيطة ،بالإضافة لأحكام المواد من 1 إلى 5 من قانون الإجراءات الجزائية التي تقرر حق المدعي في المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن الجريمة وهذا ما نصت عليه أيضا أحكام المادة 72 من نفس القانون².

وبذلك يمكن لكل متضرر من المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير أن يدعي مدنيا ،وفي هذا الإطار وعل سبيل المثال جاءت المادة 65 من القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات³ تمارس الشرطة الغابية كل الأعمال المتعلقة بدعوى التعويض عن المخالفات في المجال الغابي طبقا لقانون الإجراءات الجزائية .

¹- المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المؤرخ في 30 جانفي 2006، المتضمن شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم الخاص في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها ، وكذا إجراءات المراقبة ، ك ، ر ، العدد 6، 2006.

²- نص المادة 72 " يجوز الكل شخص يدعي بأنه مضار بجريمة أن يدعي مدنيا بأن يتقدم بشكوى أمام قاضي التحقيق المختص " .

³- القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 جوان 1984 ، يتضمن النظام العام للغابات الجريدة الرسمية ، عدد 26، مؤرخة في 26 جوان 1984.

ويلاحظ أيضا أن المشرع الجزائري اعترف للجمعيات بالتأسيس كطرف مدني فيما يخص مخالفات تراخيص البناء أمام القاضي الجزائري من خلال نص المادة 74 من القانون 90-29 السالف الذكر¹.

وتظهر أهمية تحريك الدعوى العمومية من طرف المتضرر أنه يساعد على الكشف عن الجريمة التي لم يتمكن الأعوان المؤهلون للمراقبة والمعاينة من كشفها نظرا لما تحد اختصاصاتهم من قيود كعدم جواز دخول المنازل في أغلب الحالات ، مما يمنعهم من معاينة حالات البناء الذي يخضع لرخصة البناء ويتم داخل المباني كحالة البناء داخل شقة من عمارة بتدعيم أعمدتها أو إضافة غرفة فوق سطح

العمارة في حين أن هاته الحالات لا تخفى على المتضرر المباشر منها ولهذا تثبت الصفة في تقديم شكوى مصحوبة بإدعاء مدني للشخص صاحب الحق المعتدى عليه وهذا ما يعرف بالصفة الأصلية.

1. الأحكام الخاصة بتقادم الدعوى العمومية لجريمة البناء بدون رخصة :

باعتبار أن جريمة البناء بدون رخصة جنحة فإنها تتقادم بمرور 3 سنوات كاملة طبقا لنص المادة 8 من قانون الإجراءات الجزائية².

وترجع مميزات جريمة البناء بدون رخصة المتعلقة بأحكام المادة الذي يجعلها جريمة مستمرة مما يؤثر على سريان مدة التقادم بحيث يبدأ حساب هذه المدة من يوم ارتكاب آخر

¹ - نص المادة 74 من القانون 90-29 المذكور سابقا " يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لها كطرف مدني فيها يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير " .

² - نص المادة 8 من قانون الإجراءات الجزائية " تتقادم الدعوى العمومية في مواد الجرح بمرور ثلاث سنوات كاملة ، ويتبع في شأن التقادم الأحكام الموضحة في المادة 7".

فعل من أفعال التنفيذ، أي من يوم القيام بآخر عمل من أعمال البناء المتكررة المكونة لجريمة البناء بدون رخصة.

ولهذا فإن لإثبات انتهاء أشغال البناء أهمية كبرى ويشكل ضمانته أساسية للمتهم فيما يخص بدأ سريان أجل التقادم فمن الممكن أن يدفع المتهم بتقادم الدعوى العمومية متى أثبت أنه أتم أعمال البناء قبل مباشرة إجراءات الدعوى ضده بثلاث سنوات دون أن يقطع مدة ذلك التقادم.

2. خضوع الجريمة للقواعد العامة من حيث تحريك وانقضاء الدعوى العمومية :

يخضع تحريك الدعوى العمومية للقواعد العامة الإجرائية الواردة في قانون الإجراءات الجزائية¹، كما أنه يحكم انقضاء الدعوى العمومية المادة 6 من قانون الإجراءات المدنية التي تضمنت الأسباب العامة لانقضاء الدعوى العمومية وتتمثل هذه الأسباب العامة لانقضاء الدعوى العمومية في صدور حكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه ووفاء المتهم والعفو الشامل وإلغاء القانون الجنائي والتقادم.

ثانيا: الجزاء العقابي

تقوم الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها بتوقيع عقوبات واتخاذ تدابير الهدف منها التصدي لجرائم البناء، إذ أن العقوبات الجزائية المقررة لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء أوردها المشرع الجزائري في نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر والتي جاءت بصفة عامة وتطبق أحكامها على جميع الجرائم المتعلقة برخصة البناء، فحسب هذه المادة إلى جانب

¹ - المواد 66 إلى 211 متعلقة بالتحقيق - المواد من 112 إلى 424 متعلقة بطرق الإثبات - المواد 328 إلى 438 متعلقة بالمحاكمة في الجرح - المواد 439 إلى 441 متعلقة بالتكليف بالحضور والتبليغات .

الحكم بالقيام بمطابقة البناء وبهدمه له أن الحكم بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج إلى 300.00 دج والحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ،ويمكن الحكم أيضا بهاتين العقوبتين ضد مستعملي الأراضي أو المستهدفين من الأشغال أو المهندسين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن الأشغال المذكورة ¹ .

وفي حالة عدم قيام الشخص بتحقيق مطابقة البناء في الآجال المحددة يعاقب بغرامة مالية من 5000 دج إلى 20.000 دج وهذا طبقا لنص المادة 82 من القانون 08-15 .

وكذا الفقرة الأولى من المادة 79 من القانون رقم 08-15 أقرت هي الأخرى بالعقوبة الأصلية لجريمة البناء بدون رخصة بنصها " يعاقب بغرامة من 50.000 دج كا من شيد بناية دون رخصة بناء "

يتضح من المواد السابقة أن العقوبة الأصلية المقررة لجريمة البناء بدون رخصة تتمثل في الغرامة المالية التي تقتضي إلزام المحكوم عليه بأن يدفع إلى خزينة الحكومة مبلغ من المال .
ولقد تقتضي إلزام المحكوم عليه بأن يدفع إلى خزينة الحكومة مبلغ من المال .

ولقد اختلف تحديد مقدار الغرامة المالية المقررة لجريمة البناء بدون رخصة باختلاف النص المعاقب ، وهذا ما جعل جريمة البناء بدون رخصة جنحة طبقا لأحكام المادة 5 من قانون العقوبات.

¹ - عمروش حياة ، عمروش رزيقة ، مرجع سابق ، ص 69.

ولقد أضافت المادة 78 من القانون 90-29 السالف الذكر عقوبة أخرى ينطق بها القاضي الجزائي وهي الأمر بإعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل¹، حيث يقصد بإعادة تخصيص الأراضي إرجاعها إلى طبيعتها الأولى التي خصصت لها حسب مخططات العمران ويكون النطق بهذه العقوبة ملائم في حالة ما إذا كان البناء وقع على أرض غير قابلة للتعمير.

كما حدد المشرع الجزائري في المواد 69 إلى 78 من القانون رقم 11-04 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية مجموعة من العقوبات الجنائية المالية وأخرى سالبة للحرية نلخصها في ما يلي²:

- كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم بدون الحصول على ترخيص إداري مسبق يعرض الفاعل لغرامة من 200.000 دج إلى 2000.000 دج .
- كل عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجر مخالفة لأحكام المواد 27 إلى 29 من هذا القانون، يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من 200.000 دج إلى 2000.000 دج.

¹ - نصت المادة 78 من القانون 90-29 المذكور سابقا " تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76 و 77 أعلاه إما بمطابقة المواقع والمنشآت مع البناء وإما بهدم المنشآت وإعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل " .

² - القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 ، مؤرخة في 6 مارس 2011.

- يتعرض كل مرق عقاري يطالب أو يقبل تسبيقاً أو إيداعاً أو اكتتاباً أو سنداً تجارياً قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق لعقوبة الحبس شهرين إلى سنتين وغرامة من 200.000 دج إلى 2000.000 دج .
- يتعرض كل مرق عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من 200.000 دج إلى 2000.000 دج .
- يتعرض كل مرق عقاري يخالف الأحكام المنصوص عليها في المادة 33 المتعلقة بآجال تحويل الملكية لغرامة من 200.000 دج إلى 2000.000 دج .
- يعاقب كل مرق عقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من 200.000 دج إلى 2000.000 دج .
- يتعرض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية الحبس من شهر إلى 5 سنوات وغرامة من 200.000 دج إلى 2000.00 دج أو إحدى العقوبتين .
- في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق يتعرض كل مرق عقاري لا يعلم المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون وغرامة من 200.000 دج إلى 2000.000 دج ¹ .

¹ - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 203.

ثالثا : سلطة القاضي في تقدير الجزاء

تخضع العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون رخصة كغيرها من الجرائم لقاعدتي شخصية العقوبة وتقرير العقاب الأمر الذي يقتضي منح القاضي السلطة التقديرية في اختيار العقوبة المناسبة، بيد أنه ضمانا للموازنة بين حق المجتمع في توقيع العقاب وحق المحكوم عليه في الحماية من التعسف وانتهاك حقوقه وضع المشرع الجزائري أطر في كل حالة من الحالات التي مكن فيها القاضي من التقدير ويمكن تقسيم هذه الحالات إلى قسمين يتعلق الأول بظروف التشديد والتخفيف والثاني بمقتضيات تنفيذ العقوبة الأشد وفق تنفيذها.

1. ظروف التشديد والتخفيف:

لقد تم تشديد المشرع العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون رخصة في حق الأشخاص المذكورين في نص المادة 2/77 من القانون 90-29 بإضافة عقوبة الحبس إلى العقوبة الأصلية المتمثلة في الغرامة¹، وتكمن سلطة القاضي في هذا الإطار في عدم إلزامه بالأخذ بهذه الظروف بحيث أن المشرع جعل الأمر جوازي للقاضي يقدره حسب وقائع كل قضية ، أما بالنسبة لظروف التخفيف هي أسباب قضائية عامة لم يحددها المشرع وإنما يكون البناء بدون رخصة تجسد في بناء سياج صغير أو بكون لاحقة للجريمة كإجراء إتمام مطابقة البناء أو الحصول على رخصة بناء للتسوية كما تكون هذه الظروف ذاتية مثل حالة الضرورة .

¹ - المادة 2/77 من القانون 90-29 المذكور سابقا " يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاوليين أو الأشخاص المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة .

يخضع تقدير القاضي لظروف التخفيف في جريمة البناء بدون رخصة إلى القواعد العامة التي تحكم الظروف المخففة الواردة في المادة 53 مكرر 4 من قانون العقوبات ، بحيث أن المشرع حدد فيها الحد الأدنى الذي لا يجوز للقاضي تجاوزه عن تطبيقه للتخفيف .

2. تقدير العقوبة على أساس التنفيذ :

يتدخل تنفيذ العقوبة في سلطة القاضي لتقديرها في حالة توفر تعدد الجرائم من جهة وفي حالة النطق بوقف تنفيذ العقوبة من جهة أخرى النطق بالوصف والعقوبة الأشد في حالة التعدد يعني بالتعدد أن ينسب إلى شخص أكثر من جريمة واحدة سواء كان ذلك بسبب فعل واحد أو

أفعال متعددة وهو نوعان تعدد صوري وتعدد حقيقي فالتعدد الصوري يعرف بأنه تكوين الفعل الواحد جرائم متعددة مما يجعله تحت طائلة عدة نصوص قانونية فلا يوجد في هذه الحالة

تعدد جرائم وإنما نكون بصدد تعدد نصوص أو تعدد أوصاف قانونية¹، ويتجسد تعدد الأوصاف لفعل البناء بدون رخصة في كل الجرائم المتعلقة بمخالفة الالتزامات السابقة على الحصول على رخصة البناء والمتمثلة أساساً في البناء بدون ترخيص مسبق ، والبناء بدون الموافقة المسبقة للسلطة الإدارية المختصة ، ولقد حددت المادة 32 من قانون العقوبات أثر التعدد الصوري على العقوبة بحيث نصت على أنه " يجب أن يوصف الفعل الواحد الذي يحتمل عدة أوصاف بالوصف الأشد من بينها .

¹ - قرأتي ياسمين ، البناء بدون رخصة ، مرجع سابق، ص 124.

أما التعدد الحقيقي فعرفته المادة 33 من قانون العقوبات¹.

كثيرا ما تطرح حالات تعدد الجرائم التي تكون إحداها جريمة البناء بدون رخصة وتتمثل الجرائم التي قد ترتكب إلى جانب جريمة البناء بدون رخصة في كل الجرائم الواردة على العقار إلى جانب مخالفات قوانين البناء والتعمير، وتبقى أغلب حالات التعدد التي تطرح على القضاء هي ارتكاب الفاعل لجنحتي التعدي على الملكية العقارية طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات والبناء بدون رخصة طبقا لأحكام المادتين 52 و 77 من القانون رقم 90-29 أو المادة 79 من القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

في حالة نظر القاضي الجزائي في ملف تعددت فيه الجرائم فإن المادتين 34 و 36 من قانون العقوبات حددتا له كيفية تقدير العقاب، بحيث أن المادتين تضمنتا وجوب البث في إذنب

الجاني عن كل جريمة ثم عند تقدير العقاب فإنه بالنسبة للغرامة المالية يتم ضمها ما لم يقرر القاضي خلاف ذلك بنص صريح طبقا لأحكام المادة 36 أما بالنسبة للعقوبات السالبة الحرية فإنه على القاضي أن يقضي بعقوبة واحدة سالبة للحرية على ألا يتجاوز تقديره لها الحد الأقصى للعقوبة المقررة قانونا للجريمة الأشد .

¹ - نص المادة 33 من قانون العقوبات " يعتبر تعدد في الجرائم أن ترتكب في وقت واحد أو في أوقات متعددة عدة جرائم لا يفصل بينها حكم نهائي " .

خلاصة الفصل :

من خلال ما سبق عرضه يتضح أنه من الصعب التوفيق بين إرادتي كل من الإدارة والمواطن وذلك ما يستشف من خلال المنازعات الكثيرة المعايينة في هذا المجال في الواقع العملي ، طالما أن الإدارة تهدف إلى حفظ النظام العام العمراني والصحة العمومية ، ذلك من خلال فرضها لقيود على البناء وتوقيع جزاءات على المخالفين لها ، وتسخيرها لأعوان لمتابعة المخالفات في حين أن المواطن يهدف إلى التمسك أكثر بحقه في حرية التصرف في ملكه الخاص المكرس دستوريا ، ولعل ما كرسه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي منح بموجبه للقاضي الإداري سلطة إصدار أوامر للإدارة باتخاذ إجراءات معينة وقرارات يراها مناسبة من انحرافات هذه الأخيرة ، عما هو مقرر قانونا الأمر الذي سيحقق نوع من الموازنة لهذه المعادلة ، هذا من جهة ومن جهة ثانية فالتحكم بغضب الطبيعة قد لا يمكن الإنسان من وضع كل الحلول بشكل نهائي لما قد تأتي عليه الكوارث الطبيعية ، إلا أن اعتماد الأسس الرئيسية والفنية إزاء عمليات البناء المعتمدة اليوم في الدول المتقدمة يمكن أن يساعد إلى حد كبير في المحافظة على صحة الإنسان والبيئة بالفدر الذي يمنع قسوة النتائج المدمرة للعديد من المشاريع .

خاتمة

الخاتمة:

إن خضوع النشاط العمراني لرخصة البناء المحددة بموجب قواعد قانونية بحتة من خلال قوانين البناء والتعمير، لا تكفي وحدها لضمان وجود نظام عمراني وجمالي متناسق ما لم يتم تفعيلها بقواعد إجرائية توفر لها الحماية القانونية، بحيث تلزم الأفراد على احترامها والعمل بمقتضياتها .

ففي الجزائر المنازعات المتعلقة برخصة البناء عرفت تطورا كبيرا الأمر الذي يظهر من خلال الترسانة القانونية التي كفلها إياها المشرع، إلى جانب الاجتهادات القضائية الصادرة في هذا الشأن عن الجهات القضائية الفاصلة في منازعات رخصة البناء، الأمر الذي يوضح انشغال القضاة سواء الإداريين أو العاديين بتشجيع مراقبة قضائية موسعة وفعالة في مجال التعمير.

وعلى ضوء التعديلات القانونية المستحدثة والأحكام القضائية الجديدة نكون قد توصلنا إلى عدد من النتائج ندرجها فيما يلي:

1. إن المشرع الجزائري أولى اهتماما كبيرا لقطاع العمران وكل ما يتعلق به من جوانب

كالترقية العقارية والتهيئة والتعمير والبيئة والساحل والدليل إصداره لكم هائل من

القوانين والمراسيم في هذا المجال.

2. لقد نظم المشرع الجزائري رخصة البناء وحدد جميع جوانبها القانونية لكنه أهمل

إعطاء تعريف قانوني لها.

3. لقد أوجب المشرع الجزائري على الأشخاص حصولهم على رخصة البناء، فمنع الشروع في أشغال البناء بدونها وجعل خروجهم عن هذا الأمر مخالفة يعاقب عليها حتى بالحبس.
4. لقد كفل القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص المعدلة له، حق المواطن في الرجوع ضد الإدارة إذا ما ثبت تعسفها في عدم منحها رخصة البناء، ففتح له باب اللجوء إلى القضاء الإداري.
5. اعتبر المشرع الجزائري سكوت الإدارة فيما يتعلق بالرد على طلب رخصة البناء موافقة منها على منح الرخصة وجعلها رخصة ضمنية تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة. وبذلك يكون قد وضع حلا لهذه المسألة، على العكس من بعض التشريعات المقارنة.
6. يتدخل في النظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء القضاء الإداري والعادي كل حسب اختصاصه وهو ما يفتح المجال واسعا أمام الطرف المتضرر في هذه المنازعات في القانون الجزائري حتى يرد حقوقه المنتهكة، أو يجبر الإضرار التي مسته.

انطلاقاً من هذه النتائج، أصبح بوسعنا التوصل إلى عدد من التوصيات التي ندرجها فيما يلي:

1. مع كثرة المنازعات المتعلقة برخصة البناء ظهرت رقابة قضائية واسعة وفعالة في مجال التعمير يطرح من جانب آخر أحد العيوب الكبيرة والمتمثل في جانب التعقيد القضائي الذي تتميز به هذه المنازعات من حيث تعدد وتشعب الاختصاصات القضائية (قضاء ، الإلغاء ، التعويض ، القضاء المدني...) ، الأمر الذي يصعب مسائلة المتقاضين ،الذين يبحثون في غالبيتهم عن الاستقرار والبساطة والسرعة في تحصيل حقوقهم أمام القضاء لذلك ندعو إلى محاولة المشرع الجزائري العمل على تبسيط هذه الإجراءات على نحو يكفل للمتقاضين تحصيل حقوقهم في أحسن وأسرع الظروف وهذا لن يتسنى إلا باللجوء إلى أهل الاختصاص في المجال العقاري .

2. على الرغم من أن المشرع الجزائري حاول الموازنة بين حقوق الأفراد وحقوق الإدارة في مجال منازعة رخصة البناء، إلا أنه قد منح هذه الأخيرة سلطة من أخطر الامتيازات التي قد تمنح للسلطة العامة وهي التنفيذ المباشر ،عندما مكنها من اتخاذ القرار بالهدم من تلقاء نفسها ودون حاجة للجوئها إلى الجهات القضائية بموجب التعديل الجديد لقانون التعمير المتمثل في القانون رقم 04-05 ،وكنا نفضل لو بقي المشرع على وجهته التي تبناها قبل التعديل ،حينما أخضع كل عمليات الهدم ووقف البناء للقضاء في صورة دعوى استعجالية ، ترفعها الإدارة شأنها شأن الأفراد.

3. أنه على المشرع الجزائري أن يشدد العقوبات المفروضة ضد انجاز بناءات دون الحصول على رخصة البناء حتى تتمكن الدولة من تحقيق أهدافها في إنشاء نسيج عمراني منتظم، وأيضاً الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية التي أصبحت تميز الطابع العمراني لأغلب المدن الجزائرية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: قائمة المراجع:

1- قائمة الكتب بالعربية:

1. عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، ط1، مصر: دار الفجر، 2005، ص11.
2. محمد عبد الحميد مسعود، إشكاليات رقابة القضاء على مشروعية قرارات الضبط الإداري، مطابع الشرطة، ط1، مصر 2007، ص22.
3. أولاد رباح صافية اقلولي، قانون العمران الجزائري، دار هومه، ط1، الجزائر، 2014، ص36.
4. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومه للطباعة والنشر، ط1، الجزائر، 2006، ص105.
5. زوقي ليلي، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، الجزائر، 2014، ص381.
6. اقلولي أولاد رباح صافية، قانون العمران الجزائري، (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومه، الجزائر، 2014، ص136.
7. عبد الرؤوف هاشم بسيوني، نظرية الضبط الإداري في النظم الوضعية المعاصرة والشريعة الإسلامية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية/مصر، 2007، ص128.
8. عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة/مصر، 2005، ص25.
9. منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص41.
10. حمدي باشا، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة - شهادة الحيازة)، دار هومه، الجزائر، 2004، ص149.
11. سلامي عمور، محاضرات في المنازعات الإدارية، ألفت على طلبة الكفاءة المهنية للمحاماة، 2003/2002، ص149.
12. سلامي عمور، الوجيز في المنازعات الإدارية، جامعة الجزائر، ط1، ديوان المطبوعات الجامعية، 2004/2003، ص149.
13. حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص149.
14. عبادي كريمة، رخصة البناء والمنازعات المرتبطة بها، المعهد الوطني للقضاء، الدفعة الأولى، 2001، ص149.
15. بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص85.
16. شيهوب مسعود، محاضرات غير منشورة، ألفت على الطلبة القضاء، الدفعة 17، سنة 2005-2008، ص149.
17. محيو أحمد، المنازعات الإدارية، الديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص189.

18. زروقي ليلي، المنازعات المتعلقة برخصة البناء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، محاضرات مطبوعة ، 2004/2005، ص 4.
19. - عوابري عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط5، ج 2، 2008، ص155.
20. عوابري عمار ، القانون الإداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، المؤسسة للكتاب ، ج1، 1990، ص520
21. قزاتي ياسمين ، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة ، دار هومه ، ط 2016، ص ص 22-23.
22. حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، ط2، الإسكندرية / مصر، 1994، ص 29.

2- قائمة الكتب بالفرنسية:

1. L'art, L.421-1 du code de l'urbanisme dispose : « Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction a usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations , doit, au preable , obtenir un permis de construire .
Philippe Ch. Aguilot , Droit de l'Urbanisme, Paris :Normandie ,2001,P129.
2. « Le permis de construire est obligatoire pour toute les constructions nouvelles, Il est aussi exige avant la réalisation de certain travaux sur les constructions existantes
«.
Bernard Drobenko et Adja Djilali, Op Cit, P191.
3. L'art .L.421-1 du code de l'urbanisme dispose : « Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction a usage d'habitation ou non , même ne comportant pas de fondation , doit , au préalable ,obtenir un permis de construire ...Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes , lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination , de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de crée des niveaux supplémentaires .
Henri Jacquot et François Priet, Op, Cit, P554.

ثانياً:قائمة المصادر:

1-القوانين:

1. قانون 82/02 المؤرخ في 1982/2/6 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء ، ج ر، رقم 42 لسنة 1982.
2. قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير،معدل ومتمم بالمرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 1994/5/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري والقانون 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004، ج ر، عدد 51 لسنة 2005.

3. في فرنسا يعد قانون العمران المؤرخ في 15 جوان 1943 بمثابة أساس لوجود رخصة البناء بالشكل الذي هي عليه الآن ، إذ يتيح إصدارها - من حيث المبدأ - للإدارة ضمان مطابقة أشغال البناء لكل التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالبناء .
4. القانون رقم 82-02. المؤرخ في 06/02/1982. المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأرض لأجل البناء .
الجريدة الرسمية . عدد 83. الصادرة بتاريخ 30/02/1982.
5. القانون رقم 90-29. المؤرخ في 01/12/1990. المتعلق بالتهيئة والتعمير . الجريدة الرسمية . عدد 52. الصادرة بتاريخ 02/12/1990. المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05. المؤرخ في 14/08/2004. الجريدة الرسمية . عدد 51. الصادرة بتاريخ 15/08/2004.
6. القانون رقم 82-02 ، المؤرخ في 06 فيفري 1982 ، المتعلق برخصة تجزئة الأراضي للبناء جريدة رسمية رقم 6 المؤرخة في 09 فيفري 1982.
7. القانون رقم 04-05 ، المؤرخ في 14 أوت 2004 ، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر والمتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية ، عدد 51 ، مؤرخة في 15 أوت 2004.
8. القانون رقم 08-15 ، المؤرخ في 20 جوان 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام نجازها ، الجريدة الرسمية ، عدد 44 ، المؤرخة في 3 أوت 2014.
9. القانون رقم 08-15 ، المؤرخ في 20 جوان 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام نجازها ، الجريدة الرسمية ، عدد 44 ، المؤرخة في 3 أوت 2014.
10. الإجراءات القانونية المحددة في القسم الخامس المعنون " بإجراءات المختلفة " من الفصل الخامس المعنون ب " برخصة الهدم " من القانون رقم 90-20 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، إضافة إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .
11. القانون رقم 84-12 ، المؤرخ في 23 جوان 1984 ، يتضمن النظام العام للغابات الجريدة الرسمية ، عدد 26 ، مؤرخة في 26 جوان 1984.
12. القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 ، مؤرخة في 6 مارس 2011.

2-الأوامر:

1. الأمر رقم 75-67. المؤرخ في 26/10/1975. المتعلق برخصة تجزئة الأرض لأجل البناء . الجريدة الرسمية . عدد 83 . الصادرة بتاريخ 27/10/1975.
2. الأمر رقم 66-156 ، المؤرخ في 8 جوان 1966 ، يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية ، عدد 49 ، مؤرخة في 11 جوان 1966.
3. الأمر رقم 66-155 ، المؤرخ في 8 جوان 1966 ، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية ، المعدل والمتمم بالقانون 18-13 مؤرخ في 11 جوان 2018.

4. القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جوان 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام نجازها ،
الجريدة الرسمية ، عدد 44، المؤرخة في 3 أوت 2014.
5. قضت محكمة مالوس برفض دعوى المدعي كون أن الأسباب التي بني عليها طعنه غير طعنه غير
مؤسسة قانونا استنادا إلى أن مقر سكناه يقع بمنطقة ريفية لا يتطلب البناء فيها الحصول على رخصة بناء
،كون أن المادة 53 من قانون رقم 90-29 تؤكد أن البناء الوحيدة المعفاة من رخصة البناء هي البناءات
التي تحتفي بسرية الدفاع الوطني ،حكم مالوس رقم 96/65 المؤرخ في 29/12/1996 ،غير منشور .
6. قبل صدور قانون 29/90 ،كانت مسألة صلاحية البناء محددة بالمادة 21 قانون 02/82 حيث تنص "
تصلح رخصة البناء لمدة 3 سنوات اعتبار من تاريخ تبليغها

3-المراسيم:

1. - المرسوم التنفيذي رقم 91-176. المؤرخ في 28/05/1991.المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير
ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .الجريدة
الرسمية. عدد 22.الصادرة بتاريخ 01/06/1991.
2. المرسوم التنفيذي رقم 15-19.المؤرخ في 25/01/2015.المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه
. الجريدة الرسمية.عدد 07. الصادرة بتاريخ 12/02/2015.
3. المرسوم التشريعي رقم 94-07 ،المؤرخ في 18 ماي 1994 ، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري
وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية ،عدد 32، مؤرخة في 25 ماي 1994.
4. المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 ، المتضمن شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين
للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم الخاص في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها ، وكذا إجراءات المراقبة ، ك ،
ر ، العدد 6، 2006.

ثالثا:الرسائل و المذكرات

أ-الرسائل:

1. بوعقال فيصل ، منازعات رخصة البناء ،رسالة ماجستير ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2012 ،
ص13.
2. حسونة عبد الغني ، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة ،أطروحة دكتوراه ، جامعة محمد
خضير ، بسكرة ، 2013،ص43.
3. ذبيح زهيرة ،أزمة البناءات اللاشريعة وطرق معالجتها ، رسالة ماجستير في القانون، فرع الإدارة ومالية،
جامعة الجزائر ، 2001 ، ص50.
4. قراتي ياسمين ، البناء بدون رخصة ، رسالة ماجستير في الحقوق ، كلية الحقوق ، الجزائر ،
2013/2014، ص 54.

ب- المذكرات:

1. - انقوش سعاد ، اشعلال صورية ، الركن المعنوي في الجريمة ، مذكرة شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة بجاية ، 2016-2017، ص .
2. -سعاد بوزيدي ، المخالفات وسبل الوقاية ، مذكرة ماستر في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة أم البواقي ، 2013/2014، ص 31.

رابعاً - مجلات و مقالات

1. عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد 08، جامعة محمد خيضر ، بسكرة / الجزائر ، 2005 .
2. عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة / الجزائر ، العدد 03: فيفري 2008، ص12.
3. الصرايرة مصلح ،"النظام القانوني لرخص البناء ، دراسة المقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني " ، مجلة الحقوق الكويتية ، ع04 ، الكويت ، 2001، ص345.
4. فريحة حسين ،مقال منشور، مجلة الإدارة ، العدد 23، 2002، ص17.
5. خلوفي رشيد ، مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني ، 2002، ص65.

الفہرہ میں

الفهرس

	شكر عرفان
	إهداء
4-1	مقدمة :
5	الفصل الأول: أحكام رخصة البناء
5	المبحث الأول: ماهية رخصة البناء
6	المطلب الأول: تعريف رخصة البناء
7	الفرع الأول : التعاريف الفقهية والقضائية لرخصة البناء
9	الفرع الثاني: خصائص وأهداف رخصة البناء
11	المطلب الثاني: عناصر رخصة البناء
111	الفرع الأول: صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة
12	الفرع الثاني: أن يكون قرارا قبليا
14	الفرع الثاني: الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم
15	المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء
16	الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء
223	الفرع الثاني: النطاق الإقليمي لرخصة البناء
23	المبحث الثاني : إجراءات منح رخصة البناء
24	المطلب الأول: صفة طالب الرخصة
29	المطلب الثاني : مضمون الطلب ومكوناته
33	المطلب الثالث: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء
34	الفرع الأول: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء
37	الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخصة البناء
42	خلاصة الفصل :
43	الفصل الثاني:الدعاوى المتعلقة برخصة البناء في التشريع الجزائري
44	المبحث الأول: الدعاوى التي يختص بها القضاء الإداري لرخصة البناء
44	المطلب الأول: دعوى إلغاء القرار منح أو رفض رخصة البناء
45	الفرع الأول: شروط الطعن في القرارات المتعلقة برخصة البناء
49	الفرع الثاني: الجهة القضائية الإدارية المختصة بالنظر في المنازعات
51	الفرع الثالث: أسس دعوى الإلغاء
55	الفرع الرابع: نتائج دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء
58	المطلب الثاني: حالات رفع الدعاوى المتعلقة برخصة البناء أمام القضاء الإداري
59	الفرع الأول: حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء

64	الفرع الثاني: حالة سحب الإدارة لقرار رخصة البناء
66	الفرع الثالث: حالة صدور قرار رخصة البناء ثم لجوء الإدارة إلى وقف تنفيذ الأشغال
67	المبحث الثاني: اختصاص القاضي الجزائري بالنظر في منازعات رخصة البناء
67	<i>المطلب الأول: ارتكاب جريمة البناء دون رخصة لنشأة النزاع الجزائري</i>
68	الفرع الأول: الركن الشرعي لجريمة البناء بدون رخصة
70	الفرع الثاني: الركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة
74	الفرع الثالث: الركن المعنوي لجريمة البناء بدون رخصة
75	<i>المطلب الثاني: المسؤولية الجزائرية</i>
75	الفرع الأول: إسناد المسؤولية للجاني
76	الفرع الثاني: حالات الإفلات من المسؤولية الجزائرية
78	الفرع الثالث: المتابعة الجزائرية
87	خلاصة الفصل :
96	الخاتمة:
101	قائمة المصادر والمراجع:
107	الفهرس

ملخص الدراسة :

تبين من خلال ما سبق أن الحصول على رخصة البناء يكون قبل القيام بأية عملية تشييد أو بناء مما يتعين علينا معرفة هذه الرخصة وطبيعتها القانونية ونطاق تطبيق رخصة البناء إلا ما استثناه المشرع الجزائري بنص قانوني صريح وإجراءات الحصول عليها والوثائق المطلوبة والمرفقة بالطلب ومضمون هذا الطلب وكيفية التحقيق فيها مع احترام المواعيد المنصوص عليها قانونا والجهات المختصة بمنحها والحالات التي يكون للإدارة حق المنح أو الرفض أو التأجيل لرخصة البناء والسكوت على الرد ، ويتضح أن هناك منازعات قضائية تنشأ بين الإدارة والأفراد أو بين الأفراد فيما بينهم بشأن منح أو رفض أو تأجيل رخصة البناء مما يستوجب تحريك دعوى قضائية من صاحب الصفة والمصلحة على القرار الصادر من الإدارة المتضمن رخصة البناء، ويكون للقاضي الإداري مراقبة قرار الإدارة الصادر في هذا الشأن وذلك من خلال وسائل الرقابة القضائية المتمثلة في دعوى الإلغاء والتعويض على أعمال الإدارة غير المشروعة.

Résumé:

Il ressort de ce qui précède que l'obtention d'un permis de construire a lieu avant tout processus de construction ou de construction, ce que nous devons connaître sur ce permis, sa nature juridique et le champ d'application du permis de construire sauf ce que le législateur algérien a exclu par un texte légal explicite, les modalités d'obtention de celui-ci, les documents requis joints à la demande, le contenu de cette demande et la manière d'enquêter En ce qui concerne les délais prévus par la loi et les autorités compétentes pour les accorder et les cas dans lesquels l'administration a le droit d'accorder, de refuser ou de reporter le permis de construire, et de garder le silence sur la

réponse. Il est clair que des litiges judiciaires surgissent entre l'administration et des particuliers ou entre des particuliers concernant l'octroi, le refus ou le report du permis de construire, ce qui nécessite l'ouverture d'une action en justice de la part de la personne ayant la capacité et l'intérêt sur la décision rendue par l'administration contenant le permis de construire, et le juge administratif peut contrôler la décision de l'administration à cet égard. Et cela par le biais du contrôle judiciaire représenté dans le procès en annulation et en réparation des actes illégaux de gestion.