

جامعة غرداية
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي
مسار الحقوق تخصص : قانون عقاري

إشراف الأستاذ :
- قويدر رابحي

من إعداد الطالب :
- مبارك صيفية

السنة الجامعية:

2017-2016/1438-1437

يقول المولى عز وجل

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ (32).

سورة البقرة (32)

شكر وعرفان

أول من يشكر ويحمد آناء الليل و أطراف النهار ، هو العلي القهار الاول
و الآخر والظاهر والباطن ، والذي أغرقنا بنعمه التي لا تحصى و أغدق علينا
برزقه الذي لا يفنى ، و أنار دروبنا ، فله جزيل الحمد والثناء العظيم
هو الذي أنعم علينا إذ أرسل فينا عبده ورسوله "محمد بن عبد الله"
عليه أزكى الصلوات و أطهر التسليم ، أرسله بقرآنه المبين فعلمنا
ما لم نعلم وحثنا على طلب العلم أينما وجد.

لله الحمد كله والشكر كله أن وفقنا و ألهمنا الصبر على المشاق التي واجهتنا
لإنجاز هذا العمل المتواضع.

والشكر موصول إلى كل معلم أفادنا بعلمه ، من أول المراحل الدراسية حتى
هذه اللحظة كما نرفع كلمة الشكر إلى الأستاذ المشرف
"راجي قويدر" ، الذي ساعدني في إنجاز بحثي .

وكما نتقدم بجزيل الشكر إلى الأساتذة "غازي خديجة" والى أساتذة
كلية الحقوق بجامعة غرادية

مبارك صيفية

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

{وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون}

صدق الله العظيم

إلاهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلى بطاعتك .. ولا اللحظات إلا بذكرك

ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك

إلى من كلله الله بالهبة والوقار .. إلى من علمني العطاء دون إنتظار .. إلى من أحمل اسمه

بكل إفتخار، أرجو من الله أن يمد في عمرك لترى ثماراً قد حان قطافها بعد طول انتظار وستبقى

كلماتك نجوم أهتدي بها اليوم وفي الغد وإلى الأبد

و الذي العزيز

إلى ملاكي في الحياة .. إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان و التفاني .. إلى بسمه الحياة وسر

الوجود إلى من كان دعاؤها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى أعلى الجباب

أمي الحبيبة

إلى من تحلوا بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء إلى ينابيع الصدق الصافي إلى من معهم سعدت

برفقتهم في دروب الحياة الحلوة والحزينة سرت إلى من كانوا معي على طريق النجاح والخير

إلى من عرفت كيف أجدهم وعلموني أن لا أضيعهم

أريد أن أشكركم على مواقفكم النبيلة إخوتي

إلى كل الأصدقاء وكل من عرفني و أخص بالذكر : كريبع مسعود ، محمد برهان ، اسيا شامخة

موسى رباحي، مصطفى مرهم

أصدقائي في الجامعة

إلى أستاذي الفاضل : قويدر راجي

قائمة أهم المختصرات :

الاختصار	الكلمة
ص	الصفحة
ط	الطبعة
ج.ر	الجريدة الرسمية
ق.ا.م.و.إ	قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
ق.م	القانون المدني

ملخص الموضوع :

يعد البناء من أهم الأنشطة الإنسانية ، فهو مقياس التطور الحضاري في كل عصر، وما يبدعه هذا الأخير سواء كان يتصف كونه طبيعيا او معنويا ، إلا أن إقامة البناء في عصرنا هذا يخضع إلى ضوابط قانونية و أخرى تقنية .

-أما الضوابط التقنية فتتمثل في مراعاة نوعية المواد المستعملة في البناء و حسن إختيارها ، آخذين في ذلك الموقع الذي تقع فيه هذه البناية و التي تكون ضمن المخططات التابعة للبلدية التي يقع في دائرة اختصاصها هذا البناء.

-أما الضوابط القانونية فهي ما وضعه المشرع الجزائري لضبط عملية البناء وكبح جماح المخالفين يجعلها قواعد آمرة ومواد قانونية ضمن النظام العام لا يجوز الإتفاق على مخالفتها ، و ردعية تصل إلى توقيع جزاءات مادية و أخرى معنوية .

-لقد قام المشرع الجزائري بأخذ رخصة البناء على محمل الجد ، محاولا تجديد المواد القانونية في كل مرحلة محاولا سد الثغرات القانونية بغية الرقي بالعقار من جهة ؛ ومن جهة اخرى حسن إستغلال الاراضي القابلة للبناء ، و التقليل من الاستعمال العشوائي لها، و لعل هذه الرخصة هي أهم الوثائق التي تربط الإدارة بالأفراد حيث تعتبر كوسيلة رقابية قبلية تمكن السلطات المعنية من الاطلاع على ما توصلت إليه من إنجازات في مجال البناء ومدى تقدم عملية التشييد.

-كما أن المشرع الجزائري وحرصا منه على تسهيل الحصول على هذه الرخصة وقد أوضح ذلك من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها محاولا التقليل من الوثائق المرفقة لإستخراج رخصة البناء و من أجل تشجيع الأفراد على الإستفادة من هذه الإجراءات .

-إن القرارات التي حددت بخصوص رخصة البناء جاءت من أجل تنظيم و تحقيق مصالح الأفراد و إلزامية إحترام المصلحة العامة في العمران ، وسعيا من المشرع الجزائري إلى التقليل من مخاطر البناء و ما يحصل من جراء مخالفة القوانين الضابطة المسيرة لهذا القطاع .

المقدمة

يعتبر تنظيم البناء و العمران من أهم السياسات التي تسعى كل دولة الوصول إليها ، وسعيها من المشرع الجزائري في بلوغ و مسايرة التوسعات العمرانية الضخمة ، فقد حاول مرارا إيجاد آلية تمكنه من فرض رقابة على البناء وتنظيمها . إلا أن هذه المحاولات التي قام بها بقيت عاجزة في كثير من الأحيان أمام التلاعبات واللامبالاة من جهة الأفراد ناهيك عن الإهمال الذي تعرفه الإدارة، مما يتسبب ذلك في مشاكل كبيرة في مجال العمران والإسكان والمساس بسلامة الأفراد وتعرضهم إلى المخاطر التي تمس الأموال والأرواح ، والذي يؤثر في الوعاء العقاري بصفة مباشرة، إضافة إلى ذلك الأوضاع التي شهدتها البلاد في الحقبة الدموية ، والتي شكلت ما يسمى بالنزوح من مناطق معزولة إلى مناطق تجمعات سكانية ، مما أدى إلى إنتشار البناء الفوضوية و القصدية ، وهذه الأخيرة لا تراعى ولا تفرق بين الأراضي المخصصة للبناء من الأراضي المخصصة للزراعة من تلك الأراضي المخصصة إلى الصناعة أو التوسع السياحي .

ولقد ساهمت التشريعات التي مرت بها الحكومة الجزائرية منذ الاستقلال إلى يومنا هذا والتي تصب في مجال العمران بشكل كبير في إحداث تغيير جذري لما خلفه الاستعمار الفرنسي الذي أفرز عدة تعقيدات وإلى الخلط في أنواع الملكية حيث لم يفرق بين الملكية الخاصة للأفراد من الأراضي التابعة للدولة من تلك الأراضي التي كانت تابعة للأوقاف ، حيث ضمها تحت ما يسمى بأراضي الدولة الفرنسية ، مما جعل المشرع الجزائري مجبرا على اتباع نفس النهج الذي ورثه عن السياسة المتبعة من طرف الإدارة الفرنسية إلا ما هو مناف للسيادة مما زاد الأمر تعقيدا .

إن الظروف التي آلت إليها الأوضاع الراهنة ، والأزمة التي بلغت ذروتها من تفش للبناء وكذا التوسع العمراني الغير المسؤول الذي أدى إلى إعادة النظر في السياسة المتبعة ، محاولا إرجاع المكانة الحقيقية للعقار و بالأخص التوزيع المنطقي للعمران فإستحدث المشرع مخططات وإجراءات وفق النظام العمراني الجديد ، وكذا سن عدة قوانين ومراسيم تنظيمية وتنفيذية ، بغية الترشيد العقلاني لاستغلال الوعاء العقاري ، و الإستعمال الأمثل للمساحات الشاسعة التي تتمتع بها البلاد.

ولقد سعى المشرع الجزائري إثر الحالة التي وصل إليها من تدهور في مجال العمران ، حيث قام هذا الأخير إلى كبح وتضييق في حق الملكية الخاصة ، وحرية البناء المكفولة في الدستور ، وهذا بوضع ضوابط ملزمة و قواعد قانونية آمرة ، من النظام العام لا يمكن الإتفاق على مخالفتها مهما كانت ظروف البناء .

و لما كانت تراخيص البناء تشكل عنصرا فعالا و بارزا في المجال العمراني منذ زمن بعيد فقد تدخلت أغلب التشريعات في العالم لفرض إحترام قواعد العمران ، و فرضت على كل من يرغب في إنشاء أو بناء أو تغيير أو تعديل ، أن يستخرج رخصة بناء.

تعتبر رخصة البناء من أقدم الوثائق التي إعتمدها الدولة من أجل تحسين ومراقبة البناء مهما كان طالبها، سواء هذا الطالب شخص طبيعيا أو شخصا معنويا كالمؤسسات أو الإدارة ، فإنهم ملزمون باستخراجها قبل مباشرة البناء ، حيث تعتبر كذلك كأداة رقابية قبلية تطبق على أي عملية من عمليات البناء والتشييد ، وهو ما نصت عليه جميع القوانين التي تختص بالعمران. إن التعديل الذي أحدثه المشرع الجزائري ضمن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يعتبر قفزة كبيرة في تنظيم هذا النوع من المجالات، حيث أنهى به فكرة الملكية الجماعية وفتح الباب أمام الملكية الخاصة وحرية البناء تحت ضوابط وقواعد تحكمه، والذي أبرز أهمية رخصة البناء كونها وثيقة يعتمدها الأشخاص من أجل البناء .

وبما أن رخصة البناء هي وثيقة إدارية - أي تمنح تحت مسؤولية الإدارة - فإن القانون لم يجعل للإدارة سلطانا على الأفراد يمكن أن تتلاعب به في أغراضها الخاصة ، حيث مكن للأفراد عند أي رفض أو تماطل يطال رغبتهم في إستخراج هذه الوثيقة أن يمارسوا حقهم بالطعن أمام السلطات الإدارية الأعلى من إدارتهم درجة ، أو أن يلتمسوا من المحاكم رد حقهم في ذلك وهنا يمكن أن يختص القاضي سواء كان إداريا لأن الوثيقة إدارية ، أو القاضي المدني أو القاضي الجزائري كل حسب تخصصه.

و تبرز أهمية موضوع بحثنا في إبراز الأهمية والدور الذي تحمله رخصة البناء في مجال الحفاظ على النمط العمراني، وإرشاد المواطن في حصانة البناء من المخاطر التي قد تلحق به جراء عدم إحترام هذه الآلية.

و من أهم أسباب إختيار الموضوع ، فهي بين أسباب ذاتية أو موضوعية:

كون الموضوع يتصل بمجال عملي من جهة و حيي الكبير وإهتمامي بمجال العمران من جهة ثانية.

أما الأسباب الموضوعية فتبرز في:

- تعتبر من أشهر و أكثر الوثائق تداولاً بين الأفراد.

-إثراء المكتبة العلمية بجامعتنا وتذليل الصعوبات حول هذا الموضوع وتوفير المراجع للطلبة في السنوات القادمة الذين يرغبون بالتعرف إلى هذا الموضوع.

- نقص الطرح الفقهي حول رخصة البناء في ظل المرسوم الجديد خاصة أن له منظومة قانونية تحتاج إلى البحث فيها.

- تبيان وشرح ما جاء به المرسوم الجديد ، بغية إيضاح إجراءاته وتبسيطها.

- أهمية رخصة البناء في كونها البطاقة الفنية التي تحافظ على الشكل الهندسي الموحد الذي يجمع بين سكان منطقة واحدة

وهذا لإعطاء منظر جمالي ومميزا من الآخر ، تمكن من التعرف على البلد الذي له نوع معين في شكل البناء والهندسة

المعمارية الخاصة بها. ومن أهم أهداف هذه الدراسة هو التعريف بالقوانين الجديدة الذي سنهها المشرع الجزائري وفق المرسوم

الجديد الأخير الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25

يناير سنة 2015 محاولا في ذلك إضافة الجديد من خلال جمع ما وفقت فيه من دراسات في هذا الموضوع والتي كانت لي

سندا في إنجاز هذا العمل المتواضع والذي يبقى ناقصا من المراجع لجدية هذا الموضوع وعدم دراسته من قبل .

ومن الصعوبات التي أثرت على إثراء هذا الموضوع هو النقص الكبير في المراجع، وهذا النقص بسبب حداثة الموضوع و عدم

التطرق إليه من قبل وفق المرسوم التنفيذي الجديد ، لذلك إعتمدت على تحليل وشرح المواد مباشرة من المرسوم و إسقاطها

على القواعد العامة ، وعلى الدراسات التي سبقت صدور المرسوم ، و ضيق الوقت الممنوح في إنجاز بحثنا.

و بناء على ما سبق وبإعتبار بحثنا يدخل ضمن الدراسات التحليلية ، إعتمدنا على المنهج التحليلي بشكل بارز كوننا

إستندنا على النصوص القانونية المنظمة لرخصة البناء وفق المرسوم التنفيذي الجديد ، ومن أجل مناقشة هذا الموضوع نطرح

الإشكالية التالية :

فيما تتمثل رخصة البناء؟ وما الأحكام الجديدة التي جاء بها المرسوم 15-19 ؟ وماهي السبل و الطرائق التي

يسلكها القضاء المتخصص في حل النزاعات التي تثيرها؟

ومن أجل الإجابة على هذه الإشكالية قمنا بتقسيم دراسة موضوعينا إلى فصلين ، أما الأول تناولت فيه الإطار النظري لما نص عليه المرسوم ، أما الفصل الثاني فخصصناه إلى اختصاص القضاء للبت في المنازعات التي تثيرها رخصة البناء.

المبحث التمهيدي

مفاهيم عامة

يعتبر العمران من أهم مقومات الدولة ، حيث سعى البشر عبر العصور إلى الإمتلاك و التنافس من أجل خلق ممتلكات خاصة بهم ، لأن رغبة التملك فطرة في الإنسان، و الإنسان قديما كون ما يسمى بالمستعمرات ، تربط بينهم علاقة الأخوية تارة أو روابط العشائر تارة أخرى، و تكون لهم رقعة من الأرض يسيطون عليها سلطانهم، يمكن لهم أن يستأثروا بالموارد التي تكونها وتحتويها فيشغلونها.

وفي عصرنا الحديث سعت كل دولة للحفاظ على هذه المقومات ، فجمعت بين الإمتداد التاريخي و إثبات تأصلها على أرضها متمسكة بالعادات والتقاليد ، ناهيك عن الهندسة المعمارية ، التي تدعي أنها من موارثها، والتي تضمن تأصلها في تلك المنطقة ، وتجدرها بها .

ولقد سعت الدولة الجزائرية لأجل إعطاء مكانة مميزة لهذا النوع من الممتلكات مثلها مثل أي دولة في العالم ، حيث سنت عدة تشريعات و عدة مراسيم وكذا ترسانة كبيرة من القوانين ، بغية الحفاظ عليها فلقد أوجدت قواعد تتماشى مع الأهداف المرجوة ، كما سعت السلطة إلى تحقيق توازن بين المصالح العامة للدولة والمصالح الخاصة للأفراد ، فإستحدثت مخططات و آليات تنظيمية مثل قواعد التهيئة و التعمير؛ و المتمثلة في مخطط التوجيهي ومخطط شغل الأرضي ، و سنت شهادات للتعمير حيث من خلالها تمكن السلطة من المراقبة سواء قبل أو بعد البناء ، وهذا بإيجاد ما يسمى بشهادة التعمير وشهادة التجزئة ، و هي بمثابة الرقابة القبليّة لعملية التشييد و البناء ، و في حالة أي تغيير في المباني، و للحفاظ على الأمن العام أوجدت رخصة البناء و رخصة الهدم التي يمكن إستخراجها من طرف المعني ، و تتجسد الرقابة البعديّة في مجال العمران والتي تتمحور أساسها في شهادة المطابقة أو ما يسمى بشهادة مطابقة البناءات.

مما سبق سوف أتعرض إلى دراسة أهم النقاط التي يبرزها المخطط التوجيهي، ومخطط شغل الأرضي وذلك من خلال (المطلب الأول) ومن أهم أهداف هذا النوع من المخططات في تجسيد وتوضيح المناطق التي يمكن أن تكون محل دراسة عمرانية في المستقبل وسوف أتعرض إلى شهادة التعمير والتجزئة في (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : مفهوم مخطط التوجيهي (PDAU) ومخطط شغل الأرضي (POS)

يعتبر المخطط التوجيهي وكذا مخطط شغل الأرضي من أهم المخططات التي تبرز من خلاله موقع وارتفاعات البناية محل رخصة البناء ، فلا نتوقع رخصة البناء بدون هذين المخططين ، ولقد قسمت هذا المطلب إلى فرعين المخطط التوجيهي (الفرع الأول)، مخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني)

الفرع الأول : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية PDAU

المخطط التوجيهي والمعروف PDAU وهو المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية ، والذي يعد بطاقة تعريف بالنسبة للمواقع العمرانية الموجودة أو المستقبلية للمدينة، حيث أقره المشرع الجزائري من خلال القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير ومجموع المراسيم التنفيذية له، والمرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015¹ يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والذي قسمناه إلى ثلاثة نقاط تعريف المخطط التوجيهي (أولا)، الطبيعة القانونية (ثانيا)، إجراءات إعداد ومراجعة المخطط التوجيهي (ثالثا)

أولا : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية PDAU

يعتبر المخطط التوجيهي أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أو البلديات المعنية ، يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط² شغل الأراضي بحث تتم الموافقة و إعطاءه المصادقية بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي وهذا بعد أن يكون هذا المخطط يغطي جميع تراب البلدية.³

1- المادة 16 من القانون 90-29 المتضمن التهيئة و التعمير، المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق 1 ديسمبر 1990، ج ر 51.

2- المادة 25 من القانون رقم 90-29.

3- حمدي باشا عمر ، الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة الجزائر ، ط 2002 ، ص 98.

ثانيا : أهداف المخطط التوجيهي PDAU

- ويتجسد هذا المخطط في نظام مرفق على تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية من خلالها¹ :
- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
- يبين طريقة توسع المباني السكنية ومركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.
- يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات (القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير والقطاعات الغير قابلة للتعمير).

ثالثا: الطبيعة القانونية للمخطط التوجيهي PDAU

- لقد أقرّ المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير و النصوص التطبيقية له²، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، المعدل و المتمم. المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها³، الذي أكد حتمية الاعتماد على هذا المخطط في أي عملية من العمليات التي تخص البناء و التشييد .

1- حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص 98.

2- المادة 16 من القانون 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير. العدد رقم 51 .

3- ج ر، المؤرخة في 22 ربيع الثاني 1436 الموافق 12 فبراير 215 ، رقم 07 .

حيث لا نتوقع رخصة بناء بدون وجود مخطط التوجيهي ، لأن رخصة البناء مهما كان الغرض منها (رخصة بناء من أجل إنجاز سكن فردي أو سكنات إجتماعية أو مصانع أو محلات....)، حيث يظهر من خلاله الموقع الذي سوف تشيد فيه وكل بناية تكون مخالفة للمخطط التوجيهي لا يتم الموافقة عليها من السلطات المعنية و هي بذلك تعتبر من البنائات الفوضوية الغير قانونية مما يستدعى اللجوء إلى هدمها أو محاولة تسوية وضعيتها ، وكل مخالف لذلك يمكن أن يعاقب إما بغرامات مالية أو قد تصل في بعض الأحيان إلى عقوبات سالبة الحرية ، والمخطط التوجيهي هو تنظيم قانوني تحدد بموجبه القواعد المطبقة لكل منطقة يتضمنها في القطاعات القابلة للتعمير على الأمد القريب أو المتوسط أو البعيد ، وهو يتكون من مجموعة المخططات والوثائق البيانية والتقارير التقنية¹.

رابعا : إجراءات إعداد و مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية P.D.A.U

من أجل إعداد المخطط التوجيهي يتطلب من السلطات المحلية بذل جهد كبير، لأن إعداده يتطلب فتح مناقصة وطنية بغلاف مالي كبير، لذلك فإن مراجعته تكون صعبة في كثير من الأحيان. و لأنه يعتبر توجيه للعمران الحالي والمستقبلي فإنه يتطلب مهارات دقيقة و رأيا شاملة لما سوف يكون من مشاريع في المستقبل.

1- إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية P.D.A.U

حسب المادة 24 و 25 وما يليها من القانون 90-29 الذي تنص على " يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته" والمادة 25 منه " تتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي ..."، وحسب المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 الذي أكده المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفية تحضير الشهادات والرخصة المتعلقة بالبناء ، فان إجراءات الإعداد تتمثل في :

1- غواس حسينة، الاليات القانونية لتسيير العمراني، مذكرة شهادة الماجستير في القانون العام ،كلية الحقوق جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2011/2012، ص 21.

يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني حيث تتضمن هذه النقاط :

- التوجهات التي تحدد الصورة الجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية.

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية¹.

- يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها التي تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية للبلديات المعنية .

-إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط ، بحيث تختلف الجهة التي يخول لها القانون صلاحية اصدر هذا القرار حيث حدد القانون 90-29 للتهيئة والتعمير ذلك :

الوالي : بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

الوزير: ممكن أن يكون مشترك مع وزير آخر أو عدة وزارات بالنسبة للبلديات أو المجموعات من البلديات التي

يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.² .

بمرسوم: يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو المجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر³ .

قرار إجراء التحقيق العمومي: حسب المادة 26 من القانون 90-29 فإنه يطرح مشروع التحقيق العمومي مدة (45) يوما حيث يجب مراعاة :

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن أن تجرى فيها إستشارة مع الإدارة المعنية.

- تعيين الموظف المفوض لإجراء التحقيق يشترط أن يكون متخصص وله خبرة في الميدان.

-تعيين تاريخ بداية و نهاية التحقيق والمقدرة بـ 45 يوما وكذا كيفية إجراء التحقيق.

1-المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت 2004.

2- قلولي أولاد رابع صافية، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، كلية الحقوق ،جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2014/2015 ص20.

3- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المعدل بالمرسوم 05-317 الذي يحدد إجراءات و إعدادات والمصادقة على المخططات

التوجيهية للتهيئة والتعمير وكذا محتوى الوثائق المرفقة،

فتح سجل على مستوى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس المعنية ، مرقما وممضي من طرفه ومن طرف المحقق ، وهذا من أجل تسجيل أي اعتراضات وتدوين النتائج المتوصل إليها .

على المحقق المفوض وبعد إنتهاء الآجال القانونية المحددة ، وفي غضون 15 يوما الموالية أن يعد ملف كامل عن التحقيق يسلم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، بإستقراء المواد السابقة يتبن أن مسؤولية إعداد المخطط التوجيهي لا تقتصر على رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط بل تتعدى مسؤولياته ، رغم أن المخطط التوجيهي يقع في البلدية التي يقع في دائرة اختصاصه، إلا أن الوالي له دور في تجميع و إعداد المخطط مادام عدد السكان لم يتجاوز 200.000 ساكن وتتعدى الوالي والوزير عندما يفوق عدد سكان المنطقة أو المناطق التي يغطيها هذا المخطط والتي يبلغ عدد سكانها أو أكثر من 500.000 ساكن ، هنا حدد المشرع الجزائري أنه يستوجب إتخاذ تدابير أكبر وتتمثل في إصدار مرسوم خاص لإعطائه مصداقية أكبر .

يتعين على رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما إبتداء من تاريخ إستلامهم للقرار للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي وتعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم، و يستشار وجوبا كل الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية ب:التعمير الفلاحة ، التنظيم الاقتصادي، الري،الأشغال العمومية المواقع الأثرية والطبيعية ، البريد والمواصلات ،التهيئة العمرانية والسياحية بالإضافة إلى كل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي بتوزيع الطاقة¹.

2- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية P.D.A.U

تتخذ أثناء إعداد المخطط التوجيهي كل الإجراءات الضرورية لحسن الإنجاز المستقبلي حيث لا يمكن مراجعة المخطط إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة

1- مصطفى مدوكي، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، محاضرة السنة الثالثة ليسانس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014 ص6.

للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها ، يتم المصادقة على المرجعيات و التعديلات التي تطرأ على المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها سابقا.¹

حيث جاء في المادة 38 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 انه " يتناول تحضير الطلب

– طلب رخصة البناء- مدي مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي ، أو في حالة إنعدام ذلك ، لتعليمات

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا لأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة

والتعمير...² " ، ومنه فإن أي مشروع للبناء لا يمكن أن يتم إلا بعد مراعاة أحكام المخطط التوجيهي ، وكل مخالفة لذلك

يعد خرقا للقانون مما يستوجب هدمها.

3- صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أن مخالفة توجيهات المخطط التوجيهي في توقيع المشاريع ، أو إستحداث أي بناية أو مجموعة بناية يعتبر ضمن البنائات

الفوضوية ، و التي تنجر على إثرها إصدار قرارات هدم أو ترحيل لمشبيدها ، ناهيك إلى المتابعات القضائية وتسليط غرامات

مالية ، ومن أهم المخالفات التي تبرز في الواقع نجد :

أ-إنجاز المشروع أو البناية في غير موقعها: وهو عدم التقيد بما جاء في مخطط الموقع المخصص للمشروع المراد إنجازه

وتحويل وعاء البناية أو المشروع من موقع إلى آخر علما أنه قد خصص أثناء إنجاز المخطط التوجيهي كل إقليم بطريقة خاصة

مراعيا في ذلك خصوصيات تتماشى مع كل الظروف الأساسية لكل منطقة ومثال ذلك إستحداث مشروع سكني في منطقة

مخصصة للصناعة ، أو محلات تجارية في مناطق مخصصة للإنتاج الفلاحي أو الأراضي الزراعية ، أو البناء في محيطات ذات

قانون خاص مثل التعدي على المناطق الأثرية أو السياحية أو ذات الوجهة الإستراتيجية .

1- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 مايو 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة

التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم.

2- دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر قانون اداري، جامعة قاصدي مبراح ورقلة، الجزائر، 2013/2014 ص

ب-عدم مراعاة الارتفاقات العامة والخاصة: وتتمثل الارتفاقات العامة في ارتفاعات الصناعية و ارتفاعات طبيعية ، أما الصناعية وهي منع البناء فوق قنوات التزويد أو صرف المياه وكذا احترام المساحات بين أسلاك الكهرباء سواء ذات الضغط العالي أو المتوسط والمحددة قانونا ، كما أنه لا يجوز تشييد بناية أو إقامة أي عوائق في المناطق المخصصة بالارتفاعات الجوية أما الارتفاقات الطبيعية فهي تلك الأراضي الغير قابلة للبناء مهما كان موقعها في المخطط التوجيهي أو خارجه حيث ممكن أن تكون في منحدرات كبيرة أو مهددة بالانزلاقات أو تلك التي تكون معرضة للفيضانات ، أو تلك الأراضي المعروفة بالتحرك وعدم الثبات أو البناء على طمي أو ترسبات لأتربة الوديان والجاري المائية المترصبة.

وتتمثل الارتفاقات الخاصة وهي تلك التي نص عليها المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون المدني حيث جاء في المادة 867 منه أن"الارتفاع حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاع على مال أن كان لا يتعارض مع استعمال الذي خصص له هذا المال"¹، حيث حددت الارتفاعات من المادة 867 إلى المادة 881 منه، ولقد سن المشرع الجزائري في إطار أحكام قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 11 منه "...، تحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو المعرضة للانزلاق عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير، وتخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم"²، ولقد وضع قيود بحق الملكية وعدم التحجج بهذا الحق المكفول بالقانون و الدستور، وعدم التعسف في استعمال هذا الحق ضمن مواد القانون المدني من المادة 1/691 منه التي تنص على أنه " يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الغير"³، ومن بين أهم الارتفاعات نجد حق الممر حيث جاء في نص المادة 693 أنه" يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك".

1- المادة 867 من القانون 75-58 المتعلق بالقانون المدني المؤرخ في 09 غشت 1975 المعدل والمتمم.

2- المادة 11 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

3- المادة 691 من القانون 75-58 المتعلق بالقانون المدني المؤرخ في 09 غشت 1975 المعدل والمتمم.

الفرع الثاني : مفهوم مخطط شغل الأراضي POS

تشكل عدة مخططات شغل الأراضي مخطط توجيهي واحد ، وبالتالي عندما تشترك بلدية مع مجموعة بلديات فإنها تشترك في مخطط توجيهي موحد بينها، وتنفرد كل بلدية بمخططها المتمثل في مخطط شغل الأراضي الخاص بها .

أولا : تعريف مخطط شغل الأراضي POS

جاء تعريف هذا المخطط ضمن المادة 31 فقرة 1 من القانون 29/90 أنه يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة يحدد من خلاله بالتفصيل لما جاء في المخطط التوجيهي، حيث يمكن تحديد الشكل الحضري لكل منطقة ، لما يعطي لكل نوع¹ حسب استغلاله واستعماله شكل وبعد يمكن التفرقة بينها ، حيث يبين المناطق السكنية ومناطق الصناعية والغابات والمساحات الخضراء و الأراضي الفلاحية و أماكن الراحة والترفيه ، ويبين من خلاله جميع الحقوق و الارتفاقات المتعلقة بها ، نصت المادة 31 في الفقرة 1 أنه " المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار P.D.A.U حقوق إستخدام الأرض والبناء"

ثانيا: أهداف مخطط شغل الأراضي

من اهداف مخطط شغل الاراضي مايلي

- التحديد بصفة مفصلة للشكل الحضري والحقوق في البناء و استعمال الأراضي لكل القطاعات.
- تعيين الكمية الدنيا والقصى للبناء المسموح به المعبر عنه بالمتر مربع م² ، والمتر المكعب م³ من الحجار و أنماط البناء.
- ضبط قواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناء.
- تحديد المحلات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية ذات المصلحة العمومية.
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها و إصلاحها.²

ثالثا: تقسيمات مخطط شغل الأراضي

1- المادة 28 و29 و30 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01 ديسمبر 1990.

2- المادة 31 ، من نفس القانون.

يقسم المخطط المنطقة إلى قطاعات ، والقطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة و أجال محددة للتعمير ، أما القطاعات فهي محددة كالأتي :

القطاعات المعمرة: تشمل كل الأراضي حتى وان كانت غير مجهزة بجميع الهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوذات التجهيزات والنشاطات ، ولو كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق و الفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة. وهي تحتوي كذلك على الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها و إصلاحها وحمايتها.

القطاعات المبرمجة للتعمير: وهي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في أفق عشرة سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حيث تعتبر من الإستراتيجيات حسن التخطيط المتوقع في المستقبل.¹

قطاعات التعمير المستقبلية: وهي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد ، وفي أفق عشرين سنة ، حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث تمنع هذه القطاعات من أي استثمار قد يؤدي إلى تجاوز الآجال المتوقعة في التعمير، أو تلك التعديلات التي قد تمس بعض الأجزاء مثل الهدم أو تغيير من شكلها أو ازالتها ويستثنى في مثل هذه الحالات المناطق ذات الوجهة الفلاحية التي تندرج تحت قانون خاص بالفلاحة ، أو تلك المنشأة التي تدخل ضمن نصوص وقوانين خاصة وذات المصلحة الوطنية أو التي تتمتع بالسرية أو تلك التي يصدر في شأنها قرارات إدارية مبرر من طرف السلطات المحلية كرئيس المجلس الشعبي أو الوالي.

قطاعات غير قابلة للتعمير: هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها ومحددة بدقه وبنسب تتلائم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.²

يجب مراعاة القواعد المحددة حسب التنظيم بالنسبة لكل منطقة مشمولة بإعداد المخطط التوجيهي إلى:

1- بوزيتون عبد الغني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة لنيل الماجستير، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2013/2014، ص7.

2- المادة 30 من القانون رقم 90-29.

- التخصيص الغالب للأراضي و طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل .
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي .
- المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها.
- مساحة حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية و البتر و كيماوية و قنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة ، تصنيف المناطق الزلزالية وتلك التي تواجه الأخطار الكبرى من أجل الوقاية.

كما تضمن القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، حسب المادتين 20 و 21 منه أنه لكي تعتبر الأراضي العمرية و الأراضي القابلة للتعمير كل أرض تتضمن مجموعة من البنائيات، تغطي مجالاتها الفضائية وكذا مجالاتها التجهيزية، ولو بإنعدام أو قليلة المرافق أو لم يتم بنائها أو مساحات خضراء أو حدائق.¹

أما الأراضي القابلة للتعمير فهي كل الأراضي التي ترصد للتعمير في وقت معين وفق أدوات التهيئة والتعمير.

رابعاً: الطبيعة القانونية لمخطط شغل الأراضي POS

نظم المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي POS بصفة عامة في قانون التهيئة والتعمير 90-29 وتحديدًا في القسم الثالث الذي جاء بعنوان أدوات التهيئة والتعمير وهذا من المادة 31 إلى 38 منه، أما بخصوص إجراءات إعداده فقد حددت بمقتضى المرسوم التنفيذي 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي POS والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي 05/318 المؤرخ في 10/12/2005 ، ولقد أبقى المشرع الجزائري على هذا المفهوم بعد التعديل الأخير الذي مس بعض المواد التي تخص التهيئة والتعمير ، وكذا كيفية تحضير

1- المادة 20-21 من القانون رقم 90-25. مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ، معدل والمتمم بالامر 25-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 .

وتسليم الشهادات والرخص وفق القانون 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

إن المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير ملزم لكل البلديات التي ترغب في التمكّن من السياسة العمرانية ، لأنها تكون مجبرة في تسييرها للخضوع وإلى الأحكام القواعد العامة لقانون التهيئة والتعمير، حيث هذه الأخيرة لتطبيق الهامش الازم لطرح وتحسيد برامجها الإنمائية ، ولا يمكنها بالقدر الكافي على تأطير والتحكم في عمليات البناء والتعمير في إقليم البلدية ، وأيضا على أساس هذه المخطط و ما جاء فيه من برامج تنمية مختلفة تتحدد مساعدة الدولة لهذه البلديات فيما يخص البنية التحتية ومختلف المشاريع التي تلي طلبات وحاجات السكان والمدينة من هذه المواد، بالإضافة إلى تحديد التوجهات الأساسية للتهيئة والعمرانية لبلدية واحدة، فإنه يمكن ذلك إلى عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كإنتشار النسيج العمراني لمستوطنة عمرانية واحدة أو أكثر عبر عدة بلديات أو في اشتراك في شبكة أنابيب الماء أو وسائل النقل وغيرها ، كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار جميع توجهات المخططات المتعلقة بأدوات تهيئة الإقليم ويحدد من جهته توجهات مخطط شغل الأراضي¹.

خامسا: إجراءات إعداد ومراجعة مخطط شغل الأراضي POS

إن مخطط شغل الأراضي POS يعتبر الركيزة الأساسية في توقيع جميع المنشآت، سواء كانت إدارية عمومية أو تجارية أو سكنية، لذلك أولت السلطات المحلية إهتماما بالغ في تكوينه ومراجعته .

1- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009/2008، ص78.

2- القانون 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت 2004، يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير .

1- إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي POS

تخضع إجراءات إعداد مشروع إنجاز مخطط شغل الأراضي لمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس المعنية به و التي تتوج

في نهايتها بالموافقة والتصديق، وهذا في أجال (60) يوما ، بعد ذلك يتم توجيهه إلى الجمهور وهذا لخضوعه إلى عملية التحقيق² ، حيث يتم وجوبا إن تتضمن هذه المداولة ما يلي:

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدد مخطط التوجيهي .

- بيان لمشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل بلديتين أو أكثر يمكن إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.¹

- لا تكون قرارات هذه المؤسسة العمومية المشتركة سارية التنفيذ إلا إذا تم عقد مداولة بين المجالس الشعبية للبلديات المعنية والموافقة عليها.

- إخطار رؤساء الغرف المحلية مثل التجار والفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية كتابيا، وتمنح لهم 15 يوما للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي.²

- إخطار المديرية الولائية المكلفة بالتعمير والتنظيم الاقتصادي والري والنقل وكذا الأشغال العمومية والبيئة والتهيئة العمرانية و السياحة.

- ينشر القرار الذي اتخذته رؤساء المجلس الشعبي البلدي لمدة (60) يوما، لإبداء الراي والملاحظات حيث يعتبر سكوتها بمثابة موافقة ضمنية للمشروع.³

1- انظر المواد 34 و35 من القانون 90-29، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير .

2- اقلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري (اهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة الجزائر، سنة 2014، ص 90 .

3- اقلولي اولد رايح صافية، نفس المرجع، ص 93.

2- المصادقة على مخطط شغل الأراضي

بعد خضوع المخطط إلى مرحلة التحقيق العمومي لمدة ستون (60) يوما، وبعد فتح سجل خاص لتمكين المواطنين المعنيون وتسجيل اعتراضاتهم إن وجدت يتم تعديل المخططات عند الإقتضاء يقفل السجل وعلى المحقق المفوض خلال 15 يوما الموالية يتم من خلالها إعداد محضر؛ يتم إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس المعنية مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع إستنتاجاته .

بعد الإنتهاء من هذه المرحلة و أخذ جميع الملاحظات التي تلقاها رئيس المجلس الشعبي البلدي من المحقق يعرض أمام المجلس في مداولة ، يتم إرسال نسخة إلى الوالي المختص إقليميا¹ .
لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا في حالات معينة :

- إذا لم ينجز في الآجال المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري.
 - إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده ، أو تعرض لتدهور جراء ظواهر طبيعية.
 - إذا إستدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.
- حيث يتم مراجعته وفق الإجراءات السابقة ، ووفق إحترازية ومرجعية تعتمد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
وحسب ما جاء في المرسوم 91-178 في نص المادة 44 الفقرة 1 منه " لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، أو مطابق لوثيقة تحل محله"².

يعد مخطط شغل الأراضي آلية جديدة مستحدثة من قبل المشرع الجزائري من أجل سد الفراغ الذي تخلل المخططات التي سبقته وخصوصا في المخطط التوجيهي للتعمير "PUD" ، ولقد نص المشرع الجزائري على مخطط شغل الأراضي في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، حيث أصبح يتحرى الدقة في شكل البناء ومكان تثبيته وقاعدة التصنيف وقاعدة العلو وقاعدة الشكل الهندسي و الألوان، أي الحرص على قاعدة الجمال بشكل عام، إذ كل هذه الشروط لا يمكن مراقبتها و التحقق منها عن طرق مخطط يؤخذ ببعده التوجيه والخطوط العريضة، و بالتالي فهذه المسألة تستدعي بالضرورة وجود مخطط

1- المادة 36 و المادة 37 من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير .

2- المادة 1/44 المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 مايو 1991 الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة ليها ومحتوي الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم .

تفصيلي يؤخذ بعد الدقة، بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع يشترط الحصول المسبق على رخصة البناء قبل الشروع في البناء على كل ما يخص إنشاء بناء جديد أو امتداد أفقي أو عمودي لبناية قائمة أو تغيير في واجهة مفضية على ساحة عمومية وذلك بتغيير شرفة أو في نافذة من النوافذ أو باب المدخل.¹

المطلب الثاني : مفهوم شهادة التعمير وشهادة التجزئة

تعتبر شهادة التعمير (الفرع الأول)، وشهادة التجزئة (الفرع الثاني) ، من المستندات الإدارية تمنحها الجهات الإدارية المختصة، وتجسد الرقابة القبليّة وحتى البعدية فيما يخص شهادة المطابقة أو تعطي معلومات حول حقوق البناء أو ارتفاعاته في عقار ما كما أنه لا بد من الحصول عليها قبل الشروع في أي بناء أو إحداث تغيير أو هدمه.

الفرع الاول: مفهوم شهادة التعمير

جاء في الفصل الخامس من القسم الاول المادة 51 من القانون 90-29 التي تنص " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني ، قبل الشروع في الدراسات ، أن يطلب شهادة للتعمير لتعيين حقوقه في البناء و الارتفاعات التي تخضع لها الارض المعنية " ، وحسب ما جاء في المادة 2 من المرسوم 15-19 في الفصل الاول التي تنص على ان " شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ، تعيين حقوقه في البناء و الارتفاعات من جميع الاشكال التي تخضع لها القطعة المعنية"²

اولا : تعريف شهادة التعمير .

تعتبر شهادة التعمير وثيقة إدارية ، تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه ، تحدد حقوقه في البناء و الارتفاعات من جميع الإشكال التي تخضع لها الأرض المعنية ليكن في علمه إذا أراد التصرف في الأرض.³

وهناك من عرفها بأنها :

- 1- كمال تكواشت، الليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص81.
- 2- اقلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري(اهداف حضرية و وسائل قانونية)، دار هومة، الجزائر2014، ص126.
- 3- مقليد سعاد، قرارات التهيفة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، جامعة محمدخضير، بسكرة2013/2014، ص65.

يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي ، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير لكي تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، لان هذه الشهادة تعتبر شهادة معلومات، وتزود بها من اجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء، ولا تسلم إلا ببناء على طلب المعني.

ثانيا: خصائص شهادة التعمير

من أهم خصائص هذه الشهادة ، والتي يتم استصدارها من الإدارة المعنية ، سواء كانت من المؤسسات العمومية للتهيئة والتعمير أو من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو عن طرق الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه ، فان هذه الشهادة لها عدة خصائص منها¹ :

- شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن طريق البلدية ،فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري .
 - أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
 - الارتفاقات الإدارية الأخرى لاسيما منع البناء أو تحديده.
 - هي إجراء إداري اختياري، لان هذه الوثيقة تسلم للشخص سواء كان طبيعيا أو معنوي وبطلبه .
- تشكل شهادة التعمير بلا شك منفعة تطبيقية وعملية مهمة، يطلبها كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف حقوق البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها².

ثالثا: إجراءات الحصول على شهادة التعمير

1-تكوين الملف

من أجل الحصول على هذه الشهادة يجب إيداع ملف لدى مصالح التعمير ،وهذا من اجل برمجة الطلب ودراسته ومكانية تسليم هذه الشهادة ،ويمكن أن يعد الملف من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني ويجب أن يرفق مع الطلب الخطي الممضي من طرفه ما يلي :

1-اقلولي اولاد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 129.

2-المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- توضيح اسم مالك الأرض محل شهادة التعمير، حيث يمكن إظهارها في المخطط التوجيهي او مخطط
- شغل الأراضي ، الذي يحتوي على القطعة الأرضي محل الطلب .
- تصميمها حول الوضعية، يسمح بتحديدتها بوضوح.
- تصميما يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني، وهو ذلك المحيط الذي يتضمنه مخطط التوجيهي وكذا مخطط شغل الأراضي¹.

حيث يودع هذا الملف لدى مكتب التعمير المختص لدي البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها القطعة بنسختين ، مع استلامه وصل لإثبات تقديم الملف والتاريخ ، المشار إليه بتوقيع والتسجيل ، مدة صلاحيتها سنة واحدة من تاريخ إبلاغ المعني ، ويتم البث في دراسة الملف خلال الشهرين المواليين من تاريخ إيداعه الطلب .

2-محتوى شهادة التعمير

تحتوى شهادة التعمير على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض محل الطلب والمراد طلب رخصة البناء عليها لان أي تشييد لبناية لا يتم إلا باستصدار رخصة بناء و إلا كان هذا البناء غير قانوني أو غير مرخص له ويجب إن تبين شهادة التعمير ما يلي²:

- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على الأرضية.
- تحديد الارتفاعات المثقلة بما القطعة ، وكذا القيود التي ترد عليها.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة او المتعلقة بالقيود التي ترد على البناء.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة³.

الفرع الثاني: مفهوم رخصة التجزئة

- 1-المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15- المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها 19.
- 2-المادة 4 من المرسوم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 3-المادة 57 و 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

كرس المشرع الجزائري رخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15-19 في إطار احكام المادتين 57 و 58 من القانون 90-29 انه "...تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"¹ ، ولقد جاء هذا المرسوم من اجل تأكيد لأهمية هذه الرخصة بعد أن استحدثها من خلال القانون 82-02 بقوله " تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها"

أولا : تعريف رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من الوثائق الإدارية التي تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية ارض ،يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنتين أو عدة قطع من اجل إقامة بنايات سكنانية وهذا مهما يكن موقعها ، حيث تصدر هذه الوثيقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير كل في نطاق اختصاصه، وفي حالة نزاع يتولى القضاء الإداري حلها والفصل فيه.²

ثانيا : خصائص رخصة التجزئة .

يتوجب على المرخص له بالتجزئة أن يقوم بالأشغال الضرورية المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، حيث عليه بعد التجزئة أن يقوم بإظهار كل الشبكات ذات المنفعة العمومية من طرق وقنوات الصرف الصحي و التزويد بالمياه الصالحة للشرب، الطرقات و....³

1- المادة 57 و 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 احدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
2- علي زرقين، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15-19- تبسة - الجزائر ،سنة 2015/2016، ص20.
3- علي زرقين المرجع السابق، ص20.

حيث يتعين على صاحب رخصة التجزئة، إظهارها في ملف طلب رخصة البناء المراد إقامتها على الأرض الناتجة عن عملية التجزئة ، وعليه ان يشهرها لدي مصالح الحفظ العقاري المتواجد في محل اختصاصه العقار محل التجزئة وهذا لإعلام الغير¹ و من أهم خصائص رخصة التجزئة :

- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري انفرادي ، بالنظر للجهات التي تصدره والمحددة قانونا برئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه.
- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار ، لأنها تعتبر إذن الجهات الإدارية المختصة لتقسيم قطعة أرضية أو عدة قطع غرض تشييد بناية على جزء منها أو أكثر.²
- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام ، يثيرها القاضي من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة من مراحل النزاع، ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها و إلا تعرضت للطعن لعدم مشروعيتها
- تعتبر رخصة التجزئة من الوسائل التي ترفع القيد ، وبالصفة الضبطية وهذا من خلال حق الفرد الأصيل في التصرف في ملكيته ومن خلال سلطة الإدارة عند منحها أو رفضها.

ثالثا: إجراءات الحصول على شهادة التجزئة

1-تكوين الملف

يجب أن يرفق المعني المالك أو موكله مع الملف الإداري ، نسخة من المرسوم ممضي إضافة إلى عقد الملكية والقانون الأساسي إذا كان المعني شخص معنوي مؤسسة أو إدارة ، أما إذا كان موكل فانه يخضع إلى القواعد العامة و إلى القانون المدني احكام

الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975

1- انظر المادة9 من المرسوم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقدة التعمير وتسليمها.

2- علي رزقین المرجع السابق،ص12و14و15.

2-محتوى رخصة التجزئة

ترفق بالملف السابق الملف التقني المنجز والموقع من طرف أشخاص عموميين أو خواص معتمدين لدي مصالح التعمير ،
يحتوي هذا الملف على:

- تصميم للموقع ، يعد على بسلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة.
 - التصاميم الترشيدية المعدة بسلم 200/1 أو 500/1
 - منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية.
 - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرقات والقنوات سواء لتزويد أو الصرف.
- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية أو الصلبة أو الغازية كذا تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للقطع المخصصة للصناعة.¹

¹-علي زرقين، المرجع السابق ، ص16

خلاصة المبحث التمهيدي

من خلال ما سبق نستنتج أن المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي، وكذا شهادة التعمير و رخصة التجزئة لا بد من إدراجها في تكوين ملف رخصة البناء ، وهذا لإرتباطهم الوطيد ، فلا نتصور تكوين ملف دون الرجوع للقواعد العامة في مجال العمران ، ولا وجود لبناية دون مخطط ودون موقع في أرضية لم يتم تحديدها .

ولقد سهر المشرع الجزائري من خلال هذه الآليات سعيا منه في تنظيم العمران، و إعطاءه المكانة اللازمة له والرقي بشكل البناءات وهذا من أجل الحفاظ على الشكل العمراني للمدينة.

الفصل الأول

الاطار النظري لرخصة البناء

الفصل الاول : الإطار النظري لرخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من أهم المسائل التي إستحدثها المشرع الجزائري وذلك عبر مختلف القوانين والمراسيم المتعلقة بالتهيئة والتعمير حيث كان أول تطبيق وفق الأمر 67/75 و الأمر 02/82 المؤرخ في 1982/02/06، وصولا إلى سن القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ؛ وكرسها إثر المرسوم الجديد 15-19 المؤرخ في 12 فبراير 2015 الذي حدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها. حيث نتطرق من خلال الفصل الاول إلى الإطار النظري لرخصة البناء، والذي من خلاله ندرس كل ما تستلزمه هذه الرخصة :

- وسوف نبين من خلال المبحث الاول إلى مفهوم رخصة البناء .

- وسوف نبين من خلال المبحث الثاني : اجراءات وشروط اعداد رخصة البناء

المبحث الاول : مفهوم رخصة البناء

لم يتطرق المشرع الجزائري بنص واضح لرخصة البناء ، ولقد ترك المجال للفقهاء لإعطاء تعريفا لها (المطلب الاول) ، إجراءات و إعداد وتسليم رخصة البناء (المطلب الثاني)، ومنتطرق إلى البنائيات المعنية و تعريف البنائة حسب المرسوم التنفيذي 15-19 (المطلب الثالث) .

المطلب الاول: تعريف رخصة البناء وتحديد طبيعتها القانونية

لقد أخذ الفقه مسؤولية إيجاد تعرف لرخصة البناء حيث سعى إلى الإلمام بكل ما تقتاضيه الظروف الواجب توفرها ، وهذا بغرض تسليط الضوء على أهم وثيقة منتشرة في الأوساط العمرانية حيث ندرس من خلال الفرع الأول تعريف رخصة البناء ثم ومن خلال الفرع الثاني الطبيعة القانونية لرخصة البناء ، وندرس في الفرع الثالث اختصاص ر م ش ب في تسليم رخصة البناء

الفرع الاول : تعريف رخصة البناء

رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا للقانون العمراني.¹

وهناك من يعرفها على انها ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني ، تأذن فيها بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه.²

كما انها عرفت ب الوثيقة الرسمية التي تثبت حق اي شخص طبيعي او معنوي في اقامة بناء جديد مهما كانت اهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند او جدار حاجز على الساحة او الطريق العمومي او تعليية او توسيع بناء قائم.³

1- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط1، دار جسور، الجزائر، ص 111 .

2- مراحمة نسيمة ، رخصة البناء ، مذكرة نهاية التخرج لنائيل اجازة المدرسة العليا للقضاء ، المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر ، الدفعة السادسة عشر 2008/2005، ص 9 .

3- عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني، مصر، مطبعة السعادة، 1977، ص.8 .

الفصل الاول : الإطار النظري لرخصة البناء

وحسب المادة 41 من المرسوم 15-19 " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير

مشماتلات الأرضية والمقياس والواجهة و الاستعمال او الواجهة والهيكال الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة

للملكية حيازة رخصة البناء..."¹

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

يمكن تحديد طبيعة رخصة البناء على أنها قرار إداري، و هذا بالنظر إلى الجهات الإدارية التي تصدرها والمحددة

في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير. كل في نطاق اختصاصه²، يشترط كل

تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير ؛ مشماتلات الأرضية والمقاس والواجهة

والاستعمال أو الواجهة والهيكال الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية ، حيازة رخصة البناء طبقا

لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول

ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه ، مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم³.

تعتبر رخصة البناء من الوثائق التي تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها إلى الرقابة المسبقة و القبيلية

على إنشاء و تنفيذ عمليات البناء و ذلك طبقا للقواعد المرسومة لها ؛ و العمل على خضوعها للمقاييس

الفنية و التقنية و لمقتضيات الأمن والسلامة العمومية ؛ و القواعد الصحية و عدم تركها لأهواء الأفراد⁴.

1- مراحمة نسيمه ، رخصة البناء ، مرجع سابق ، ص8

2- المادة 40 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 19 جانفي 2015 المتعلق بكيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 سنة 2015 ، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

3- مراحمة نسيمه ، رخصة البناء ، مرجع سابق ، ص9.

4- قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء و منازلها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2014/2015، ص07.

الفرع الثالث : اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

عندما يكون تسليم رخص البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الموحد خلال 8 ايام وتتم استشارة بعد المصالح¹ ، ويتم فتح هذا الشباك على مستوى البلدية والذي يضم اعضاء دائمين و أعضاء مدعوين ، يمكن ان يكونوا حاضرين او ممثلين :

اولا : الاعضاء الدائمين

-رئيس المجلس الشعبي البلدي، او ممثله رئيسا .

-رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء او ممثله .

-رئيس مفتشية املاك الدولة او ممثله.

-المحافظ العقاري المختص اقليميا او ممثله.

-مفتش التعمير .

-رئيس القسم الفرعي للرى او ممثله.

-رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية او ممثله.

ثانيا : الاعضاء المدعوين

-رئيس القسم الفرعي للفلاحة.

-ممثل الحماية المدنية.

-ممثل كل من مديرية البيئة و السياحة.

-ممثل كل من مديرية الصحة والسكان و الثقافة.²

1- المادة 49 والمادة 58 من المرسوم 15-19 المؤرخ في 19 جانفي 2015 المتعلق بكيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 سنة 2015 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

2- المادة 58 من المرسوم 15-19 المؤرخ في 19 جانفي 2015 المتعلق بكيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 سنة 2015 ، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015..

الفصل الاول : الإطار النظري لرخصة البناء

كما يمكن الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويه أو إفادة في عمل هذا الشباك.

ولقد حدد القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي صفتين، حيث أقرَّ صفة ممثل للبلدية في المادة 40 من القانون التهيئة و التعمير؛ و صفة ممثل للدولة حسب المادة 41 من نفس القانون¹.

(1)- صفة ممثل للبلدية.

يتم إرسال طلب الحصول على رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ؛ بالنسبة لمشاريع البنايات الفردية، وثمانية (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية؛ حيث ترسل هذه النسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الارض.² ويتم منح رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي - بصفة ممثلا للبلدية - في الحالات التالية:

- اذا كانت البناية محل الرخصة ضمن مخطط شغل الارضي.

- اذا كانت البناية محل الرخصة ضمن مخطط التوجيهي للبلدية³.

ويلزم بالطلاع الوالي بنسخة من رخصة البناء ، وهذا بإرسالها ضمن جدول إرسال مصادق عليه من طرفه.

صفة ممثل للدولة

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء، حتى وإن لم يكن الاقطاع أو البناء واقع ضمن:

-المخطط التوجيهي للبلدية PDAU .

-مخطط شغل الاراضي POS التابعة للبلدية.

1- المواد 40 و 41 من القانون 90-29 المؤرخ 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية 52 المؤرخة في 02/12/1990 معدل ومتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004.

2- المادة 45 من القانون 15-19 المؤرخ في 19 جانفي 2015 المتعلق بكيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 سنة 2015 ، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015..

3- كشكش نورة، الاليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014 ص 23.

الفصل الاول : الإطار النظري لرخصة البناء

ولكن في هذه الحالة يتصف أولاً بصفة ممثلاً للدولة ، ويلتزم بإطلاع الوالي قبل إتخاذ أي إجراء ؛ وقبل إستئناف الأشغال حتي يرد عليه بالموافقة أو الرفض ، وعلى الوالي في هذه الحالة إستشارة المصالح الولائية لإبداء الراي والتحقق من عدم وجود أي مشاريع مستقبلية ممكن أن تكون في تلك المنطقة .

الفرع الثاني : اختصاص الوالي في منح رخصة البناء

يمكن ان تسلم رخصة البناء من طرف الوالي ، وهذا بعد ان يتسلم الملف من طرف اعضاء مجلس الشباك الموحد التابع للولاية ، لقد كرس هذا المبدأ في المادة 66 من القانون 90-29 ، حيث بين الحالات التي يكون اختصاص الوالي اجباري رخصة البناء من اجل انجاز بنايات و منشآت لحساب الدولة او الولاية وهياكلها العمومية .
منشآت الانتاج والنقل وتوزيع الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية .

البنائات المتواجدة في الساحل والاقليم التي تتوفر على مميزات طبيعية وثقافية وتاريخية بارزة وكذلك الاراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العلى او الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الارضي¹ .

وحسب المادة 49 من المرسوم 15-19 فان اختصاص الوالي بعد تلقيه الملف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، مرفق برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ ، يتلاقها لبداء راه وذلك خلال ثمانية (8) ايام الموالية لتاريخ ايداع الملف .

يقوم بمعاينة الملف مجلس الشباك الموحد التابع للولاية الذي يتشكل ويحدد كيفية سيره بموجب المادة 59 من المرسوم 15-19 ، ويكون من اختصاص الوالي:

التجهيزات العمومية او الخاصة ذات المنفعة العامة والمحلية .

مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية²

1- جفافة غربية، الاليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، جامعة بسكرة ،2014/2015، ص 83.

2- مادة 59 من المرسوم 15-المؤرخ في 19 جانفي 2015 المتعلق بكيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 سنة 2015 ، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

الفصل الاول : الإطار النظري لرخصة البناء

يمكن استدعاء اعضاء الشباك الموحد للولاية من طرف رئيسها ، مرة واحدة كل خمسة عشرة (15) يوما على الاقل ، وكلما

اقتضت الحاجة ويمكن الاستعانة باي شخص او سلطة او هيئة قصد تنويه او افادة في اعماله ، ويتشكل الشباك الموحد

الولائي من :

-ممثل الوالي.

-المدير المكلف بالعمران ، رئيسا او ممثله، رئيس مصلحة التعمير.

-رئيس المجلس الشعبي الولائي او ممثله.

-عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي، ينتخبهما نظراؤهما.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

-مدير املاك الدولة ومدير المحافظة العقارية او ممثلهما.

-مدير المصالح الفلاحية ومدير الاشغال العمومية او ممثل عنهما.

-مدير الموارد المائية ومدير البيئة ومدير السياحة او ممثلهم .

-مدير الطاقة والمناجم ومدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز او ممثلهما .

-مدير الصحة والاسكان او ممثله.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال وبكل وثيقة ضرورية اخرى، الى الاعضاء من طرف رئيس الشباك الموحد قبل

خمسة (5) ايام على الاقل ، من تاريخ الاجتماع.

الفرع الثالث : اختصاص الوزير في منح رخصة البناء

حسب المادة 49 من المرسوم يكون اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في منح رخصة البناء:

التجهيزات العمومية او الخاصة ذات منفعة وطنية .

مشروع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي او يتعدى 600 وحدة سكنية.

الفصل الاول : الإطار النظري لرخصة البناء

الاشغال او البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة الاجنبية او المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية واصحاب الامتياز.
المنشآت المنتجة والناقلة والمزروعة والمخزنة للطاقة.

ويكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس البلدي ، ويصدر قرار منح الرخصة في غضون اربعة (4) اشهر
المالية لتاريخ ايداع الطلب وهذا حسب المادة 43 من المرسوم 90-29 ، اما فيما يخص اجراءات الحصول على الرخصة
فانه حسب المادة 42 منه ، يكون تسليمها حسب نفس الاشكال المنصوص عليها في المادة 41.
و باستقراء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 91/176 نجده أضاف المواد 79-80-
81 و التي بين من خلالها أجهزة التنفيذ. إذ بين في المادة 79¹ منه إنه تنشأ لدى الوزير المكلف بالتعمير و لدى كل والي و
كل رئيس مجلس شعبي بلدي لجنة لمراقبة عقود التعمير و بين في المادة 80 اختصاصات اللجنة إذ وضع أنها تقوم ب :
التنسيق في ميدان إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير .

- الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة.

- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير .

و أضافت المادة 81 موضحة أنه يرأس اللجنة حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي
البلدي².

الفرع الرابع: خصائص رخصة البناء

رخصة البناء قرار اداري مسبق، بمعنى انها اجراء ضروري وتسلم لتشييد بناء، فبدونها لا يمكن البناء.

رخصة البناء قرار انفرادي يصدر من جهات ادارية محددة قانونا.

1- المادة 79 من المرسوم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006 ، الجريدة الرسمية عدد 01 الصادرة بتاريخ 08 جانفي 2006 المعدل والمتمم بموجب المرسوم
التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 الجريدة الرسمية عدد 55 الصادرة في 27 سبتمبر 2009.
2- مراحمة نسيمة ، رخصة البناء ، مرجع سابق ، ص 27.

الفصل الاول : الإطار النظري لرخصة البناء

رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهو ما جاء في المادة 50 من القانون 90-29 .

رخصة البناء وثيقة ادارية صادرة عن هيئة مختصة محددة بالقانون.

يترتب عن الصفة الادارية لرخصة البناء، ان المتضرر من هذا القانون له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الاداري والجهات القضائية الاخرى كل حسب اختصاصه¹.

المطلب الثالث: تمييز رخصة البناء عن بعض المفاهيم المشابهة

تعتبر رخصة البناء ضمن بعض الشهادات حيث تحتوي هذه الاخيرة عليها ، اي من اجل اتمام هذه الشهادات يجب على المعني ان يكون ملف رخصة البناء اولاً قبل مباشرة تنفيذها، ومن اهم هذه الشهادات نجد رخصة التجزئة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم .

الفرع الاول: تمييز رخصة البناء عن رخصة التجزئة

لم ينص المشرع الجزائري بتعريف واضح لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15-19 ولكن عرفها ضمن القانون 90-29 الذي جاء فيه " تعد تجزئة الارض للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري او عدة املاك الى قطعتين او اكثر لغرض اقامة بناية أيا كان تخصصها"²، كما عرفها بانها وثيقة ادارية تصدر بموجب قرار اداري ترخص الادارة بمقتضاه لملك وحدة عقارية - غير مبنية - ، ترخص عملية تقسيم الى قطعتين او عدة قطع ارضية من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية، فبهذا هي تمكن من انجاز بناء جديد او ادخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد وادوات التعمير، تطلب عند انجاز اي بناء بما فيها الاسوار او الترميمات ماعدا المحمية بسرة الدفاع الوطني³.

1- قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء و منازعاتها، مرجع سابق، ص09.

2- المادة 24 من القانون 82-02 المؤرخ في 26 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء الجريدة الرسمية، سنة 1982، العدد06.

3 - تركية منصور، النظام القانوني للرقابة على البناء، مذكرة نهاية الدراسات للحصول على شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة ديجي فارس ، سنة

2010/2011، ص24.

الفصل الاول : الإطار النظري لرخصة البناء

ولقد جاء في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على انها " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها ، الى قطعتين او عدة قطع اذا كان يجب استعمال احدى القطع الارضية الناتجة عن هذا التقسيم او عدة قطع ارضية لتشييد بناية"¹ .

رخصة التجزئة منح لطالبتها على اساس تقسيم قطعة او عدة قطع من اجل تحديد قطعة او عدة قطع اما رخصة البناء تمنح لطالبتها من اجل بناء او ترميم عقار .

تستلزم رخصة التجزئة الى رخصة البناء وهذا حسب قواعد التعمير المعمول به وفق ما جاء به المرسوم .

تمنح رخصة التجزئة غالبا لفك الشيع ، ولا تمنح رخصة البناء للشيع اصلا .

رخصة التجزئة تهدف الى تجزئة الملكية الى جزئين او اكثر قصد انجاز بنايات جديدة وتنشئ بالنسبة لكل قطعة بناء حقوق بناء جديدة .

تخص رخصة التجزئة كل قطعة او عدة قطع ارضية غير مبنية من كل ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات² .

الفرع الثاني: تمييز رخصة البناء عن رخصة الهدم

رخصة الهدم هي الوثيقة الادارية التي تشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الامنية والتقنية المطلوبة وسواء

اكل الهدم كلياً او جزئياً وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف او في طريق التصنيف في قائمة الاملاك

التاريخية او المعمارية او السياحية او الثقافية او الطبيعية طبقاً للأحكام وللقواعد القانونية المعمول بها وكذا عندما تكون البناية

موضوع الهدم سندا لبنايات المجاورة³ .

1- المادة 07 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 19 جانفي 2015 المتعلق بكيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها الجريدة الرسمية العدد 07 سنة 2015 ، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015 .

2- روائية شمس الدين -قواعد التهيئة و التعمير من حيث آليات رقابة الإدارة و منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري -المعهد الوطني للقضاء 2004. ص 55.

3- اقلولي اولد رايح صافية ، قانون العمران الجزائري ، مرجع سابق ، سنة 2014، ص 189/136.

الفصل الاول : الإطار النظري لرخصة البناء

رخصة الهدم هي قرار اداري اجباري مسبق لكل عملية هدم سواء كان الهدم جزئي او كلي للبناية ،أما رخصة البناء فهي قرار ادار مسبق ، بمعنى انها اجراء ضروري وتسلم لتشييد بناء فبدونه لا يمكن البناء .

تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي او معنوي بالحصول عليها مسبقا ، أما رخصة البناء قرار اداري انفرادي يصدر من جهة ادارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي او الوزير رخصة الهدم تتميز بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم ، جزئيا او كليا ومهما يكون استعمالها، ام رخصة البناء فترتب على المتضرر من هذا القرار ان له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري .¹

الفرع الثالث: شهادة المطابقة

حسب المادة 65 من المرسوم 19/15 المتضمن كيفية تحضير واعداد وتسليم شهادات التعمير التي تنص "تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن او ترخيص باستقبال الجمهور او المستخدمين اذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية او لخدمات او الصناعة او التجارة ،مع مراعاة الاحكام التشريعية او التنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة او غير الملائمة او غير الصحية".²

شهادة المطابقة ذات طابع الزامي، اي انها لا تتحرك الا برغبة وطلب حائز البناء.

شهادة المطابقة وثيقة ادارية ،تمنح من طرف سلطة ادارية مختصة.

شهادة المطابقة رخصة ادارية ، انا تسمح للمستفيد من رخصة البناء من استعمال العقار او المبنى من استعماله.

شهادة المطابقة وسيلة رقابة، كونها الية من اليات الرقابة البعدية ،اما رخصة البناء وسيلة رقابة قبلية.³

1- اقلولي اولد رايح صافية ، المرجع السابق ، ص 189.

2- المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

3- حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص

الفصل الاول : الإطار النظري لرخصة البناء

المبحث الثاني : اجراءات وشروط اعداد رخصة البناء

تتعقد على مستوى مقر البلدية لجنة تحت اشراف السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لدراسة الملفات المودع لدى مصالح التعمير ، والتي تحدد امكانية استفادة صاحب الطلب لتمنح بمقتضاه رخصة البناء والتي تكون ضمن النمط المعمول به والشكل العمراني للبلدية ، وهذا من اجل الحفظ على الهندسة المتعارف عليها . هذه اللجنة يطلق عليها مصطلح الشباك الموحد .

المطلب الاول : اجراءات اعداد رخصة البناء

يجب على المالك او موكله او المستأجر لديه المرخص له قانونا او الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الارض او البناية ، ان يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه :

نسخة من عقد الملكية او نسخة من شهادة الحيازة وهذا لتحديد الوضعية القانونية للأرض المراد تشييد عليها البناء

او توكيلا طبقا لأحكام الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني

او نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الارض او البناية .

او نسخة من القانون الاساسي اذا كان المالك او موكله شخصا معنوي¹.

تعد رخصة البناء من الشهادات التي تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي او من طرف الوالي او الوزير المكلف ، كل حسب اختصاصه ، وهي الية تسمح بالرقابة القبلية او المسبقة لعملية التشييد والبناء ، ولخضوعها الى المقاييس الفنية والتقنية.

المطلب الثاني : شروط اعداد رخصة البناء

تقوم رخصة البناء حسب مفهوم المرسوم 15-19 على اساس عقد رسمي حسب المادة 40 ، او شهادة حيازة ، ويعد العقد الرسمي حسب المادة 324 من القانون المدني "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف او ضابط عمومي

1- المادة 41 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 19 جانفي 2015 المتعلق بكيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها الجريدة الرسمية العدد 07 سنة 2015 ، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

الفصل الاول : الإطار النظري لرخصة البناء

او شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه او ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك وفقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه¹، حيث يمكن ان نقسم الشروط الى شروط متعلقة بصاحب الطلب المعني برخصة البناء ، وشروط خاص متعلق بالبناء موضوع الرخصة:

الفرع الاول : المعني برخصة البناء

حسب المادة 40 من المرسوم 15-19 المذكورة سابقا فانه يمكن ان يكون المالك او موكله او المستأجر لديه قانونا او الحائز او الهيئة او المصلحة المختصة لها قطعة الارض او النيابة حيث يتعين على :

اذا كان مالك او وكيل : فانه يرفق طلب الرخصة بعقد رسمي مشهر او دفتر عقاري لإثبات الملكية، وذلك طبقا للمادة 18 من الامر 75-74 المؤرخ في 12/12/1975 الذي يتضمن اعدا مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري²؛ اما فيما يخص الموكل فانه يشترط ان يقوم بما وكل لأجله فانه يكون لحساب واسم الموكل - اي المالك - حسب المادة 571 من القانون المدني الجزائري.

1-الحائز او صاحب شهادة الحيازة : حسب مواد قانون التوجيه العقاري فان صاحب الحيازة التي تتوفر فيها كل الشروط

التي تضمنتها المادة 39 منه ،ان يتحصل على رخصة البناء التي تمنح له من اجل انشاء او استحداث في العقار الذي يجوز وحسب المواد 808 الى 834 فان حق الحيازة ثابت في التشريع الجزائري وتقوم الدولة بحمايته³، ولقد استحدثت شهادة الحيازة هذه الشهادة لتدعيم وتشجيع الاستثمارات والمشاريع الاقتصادية وهذا بتمكين الحائز من الحصول على عقد رهن عقاري صحيح من الدرجة الاولى لفائدة هيئات القرض والبنوك وهذا من اجل ضمان العقود المتوسطة والطويلة الامد .

2-صاحب الامتياز: تنص المادة 51 من قانون 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 " يمكن التنازل أو المنح

بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني و ذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي و المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي و

1- المادة 324 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975.

2- للمادة 18 من الامر 75-74 المؤرخ في 12/12/1975 الذي يتضمن اعدا مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

3- المواد 808 الى 834 من نفس القانون.

الفصل الاول : الإطار النظري لرخصة البناء

الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الخاضعين للقانون الخاص"، وبالتالي فإن المادة 51 منحت الحق لصاحب الامتياز على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية أو المعترف بمنفعتها العمومية في طلب رخصة البناء و أصلا فإن تقدير صفة طالب رخصة البناء يكون وقت تقديم الطلب وذلك طبقا للمادة 40 من المرسوم 15 - 19 و التي تستلزم إرفاق الوثائق المثبتة لصفة الطالب مع الطلب و جواباً¹.

3-المستأجر : حسب المادة 41 من القانون 15-19 جاء المستأجر المرخص له قانون ، الذي يقصد بها جميع المديرية والهيئات التابعة للدولة ، فمن الواجب عليها احضار نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الارض او البناية².

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بموضوع رخصة البناء او البناية

حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتضمن كفيات ضير واعداد وتسليم شهادات التعمير والبناء ، في القسم الخاص برخصة البناء فان الملف يتكون من الملف الاداري لصاحب رخصة البناء ، وملف المتعلق بالهندسة المعمارية ، والملف التقني :

1-الملف الاداري :

مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائات المبرمجة على قطعة ارضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات او لغرض اخر .
قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء او توسيع مؤسسة صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية او المزعجة .

شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة في هذا المرسوم، بالنسبة للبنائات الواقعة ضمن ارض مجزأة برخصة التجزئة.

2-الملف المتعلق بالهندسة المعمارية :

1-مرايحية نسيمية ، المرجع السابق ، ص20.

2-المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19..

الفصل الاول : الإطار النظري لرخصة البناء

-مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

-مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الارضية التي مساحتها تقل او تساوي 500م² ، او على سلم 5000

م² وتتعدى 500 م² ، وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الارضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م² ويحتوي هذا

المخطط على البيانات التالية :

-حدود القطعة الارضية ومساحتها وتوجهها ورسوم الاسيجة عند الاقتضاء.

-منحنيات المستوى او المساحة السطحية والمقاطع التخطيطية للقطعة الارضية.

-نوع الطوابق البنائيات المجاورة او ارتفاعها او عددها .

-ارتفاع البنائيات الموجودة والمبرجة على القطعة الارضية او عدد طوابقها وتخصص المساحات المبنية والغير مبنية .

-المساحة الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الارض .

-بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الارضية مع مواصلاتها التقنية الرئيسية وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات

المبرجة على المساحة الارضية .

-التصاميم المختلفة المعدة على سلم 1/50 بالنسبة للبنائيات التي تقل مساحتها 300م² وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبنائيات

التي تتراوح مساحتها بين 300 و 600 م² وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البنائيات : للتوزيعات الداخلية لمختلف

مستويات البناية والمحلات التقنية ، وكذا الواجهات ، بما في ذلك واجهة الاسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الابعاد

التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري

للأشغال و اجال إنجاز ذلك ، والوثائق المكتوبة والبيانات التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء .¹

1- المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 19 جانفي 2015 المتعلق بكيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها الجريدة الرسمية 07 سنة 2015 ، الصادرة في 12 فيفري 2015 .

2- المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 19 جانفي 2015 المتعلق بكيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها الجريدة الرسمية 07 سنة 2015 ، الصادرة في 12 فيفري 2015 ..

-الملف التقني

باستثناء مشاريع البناء الفردية يجب ارفاق المذكورة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية :

-عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

-طريقة بناء الاسقف ونوع المواد .

-وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتوصيل بالمياه الصالحة والتطهير والتهوية

-الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

-نوع المواد السائلة والصلبة والغازات وكمياتها

تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يحدد وصف الهيكل الحامل للبنية.

تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

كما يجب ان تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك بين

مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الاجراءات القانونية المعمول بها وتؤشر من

طرفيهما ، كل فيما يخصه¹.

1- المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 19 جانفي 2015 المتعلق بكيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها الجريدة الرسمية 07 سنة 2015 ،

الصادرة في 12 فيفري 2015 .

2- المادة 52 من المرسوم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية

1425 الموافق 14 غشت 2004.

المطلب الثالث: البنايات المعنية برخصة البناء.

جاء تعريف البناء بأنه "كل بناية أو منشأة يوجه استغلالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الانتاج الصناعي والتقليدي أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات"²، ولقد عرفها الفقه " كل مجموعة من المواد مهما كان نوعها: خشبا أو جيرا أو جبسا أو كلهما معا، شيدتها يد الانسان اتصالا بالأرض اتصالا قارا"، وحسب المادة 52 من القانون 90-29 التي تنص " تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات القائمة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح"¹. وحسب المادة 41 من المرسوم 15-19 التي تنص " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن اشغال تغيير: مشتملات الارضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء"²، ومنه يمكن القول ان الاعمال المعنية بالرخصة البناء هي ليست استحداث بناية جديدة فقط بل يمكن ان تكون تمديد للبناية قائمة مسبقا، أو تغيير يستهدف الجدران الحاملة للبناية، أو تغيير في الواجهة:

الفرع الاول: اعمال تدخل ضمن بناء موجود

اولا : تمديد البنايات حيث يتم ذلك بزيادة حجمها ، وهو ما يستهدف زيادة في طول البناية أو عرضها أو اضافة سواءا كبيرة أو قليلة في علو البناء وغالبا ماتكون الزيادة في العلو بإضافة طابق أو تعلية قصيرة من اجل تحويط سطح، والتي من المفروض تكون أكثر من العدد الوارد في الترخيص القديم .

ثانيا: تغييرات كبرى وهي تلك التي تمس الجدران الحاملة للأسقف والتي تكون حاملة للعوارض، التي يركز عليها البناء، وتشتمل كذلك معالم البناء أو تغيير داخلي كبير في مواضع الجدران الفاصلة، واعادة الشبكات المختلفة التي ترتبط بالشبكات الخارجية للتوزيع أو الصرف الصحي ، مراعاة الى احترام الشوارع.

1- بن سالم حياة، ظاهرة البناء الفوضوي واليات الحد منها، مذكرة الماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، الجزائر، 2012-2013، ص15 .
2- المادة 41 من المرسوم 15-19 المؤرخ في 19 جانفي 2015 المتعلق بكيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها الجريدة الرسمية 07 سنة 2015 ، الصادرة في 12 فيفري 2015 .

الفصل الاول : الإطار النظري لرخصة البناء

ثالثا: الاعمال التي تمس ترميم او اعادة تهيئة الواجهة المطلة (المفضية) على الساحات العمومية ، في هذه الحالة تكون الرقابة القبلية اجبارية لان هندسة الواجهة هي الرمز التراثي للمدينة ،لذلك تعطي لها اهمية كبيرة ، ولأنها تعطي المنظر العام والجمالي للمدينة، حيث يعتبر التراث العمراني للمدينة رمز تجدها في المنطقة ومن الموارد الثقافية لها .

رابعا: جاء في المادة 52 من القانون 90-29 انه "... ، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم او التسييج" لغرض تقوية البناء الخارجي، وكذلك لإنجاز ما يشبه سد لرد انزلاقات للتربة او فيض سيل ماء مما يؤدي الى هشاشة الجدران المكونة للبناء ، وغالبا ما ينجز من اجل تقوية وغلق كل خلل قد يطرا عليها¹

ومن اجل الحفاظ على الامن العام ، وتنظيم عملية الانجاز افترض المشرع الجزائري اتخاذ بعض التدابير الاحترازية يتطلب على المستفيد سواءا كان طبيعي او معنوي اتخاذها مثل :

تحويل منطقة الاعمال بتسييج ،مراعي في ذلك كل حقوق الارتفاقات، وعدم غلق الطرق.

وضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج ،تتجاوز ابعادها 80 سم ، يبين فيها نموذج المرسوم ومراجع رخصة البناء ونوع البناء وارتفاعه ومساحة الارض المراد استغلالها.

يبين عليها اسم المشروع ومكتب الدراسات المكلف بالمتابعة والمؤسسة المكلف بالإنجاز²

الفرع الثاني: استحداث او تشييد بناء جديد من الأساسات أو جراء هدم كلي

ينبغي ان يراعي التحضير لرخصة البناء ،موقع البناية او البنائات المربحة ونوعها ومحل انشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتنسيقها مع المكان، كما يجب ان يراعي اي تشييد لبناء مهما كان الغرض منه تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الاراضي في حالة وجوده؛ واتباع اجراءات الحصول على رخصة البناء والتقييم بها .

1- رمزي حوحو، رخصة البناء واجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، عدد4، جامعة بسكرة، ص221 .

2- المادة 60 من المرسوم 15-19 المؤرخ في 19 جانفي 2015 المتعلق بكيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها الجريدة الرسمية 07 سنة 2015 ، الصادرة في 12 فيفري 2015.

3- المادة 46 الفقرة 2 من المرسوم 15-19 المؤرخ في 19 جانفي 2015 المتعلق بكيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها الجريدة الرسمية 07 سنة 2015 ، الصادرة في 12 فيفري 2015.

الفصل الاول : الإطار النظري لرخصة البناء

لا يمكن مباشرة اجراءات الهدم دون الحصول على رخصة موقعة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي سواءا اكان هذا الهدم جزئي او كلي³ ، ويمكن ارفاق طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء في وقت واحد حيث يمكن معالجة الطلبين مع بعض وخصوصا اذا تعلق الامر بالبنائيات الموجودة تحت الأرض ومنه يمكن اعتبار تشييد بناية هو استحداث بناية جديدة ومن الاساسات وبنائه كلياً ، او في حالة هدم واعادة البناء كلياً ، وفي هذا الاطار وضع المشرع الفرنسي معايير التي تشكل البناية اذا اجتمعت :

ابعاد البناء والتي تتم في اخراج البنائيات القليلة الالهية والصغيرة الحجم من مجال تطبيق رخصة البناء .

استقرار البناء باعتباره عقارا فهو يتصل بالأرض اتصالا دائما ولا يمكن فصله منه دون الحاق الخسارة به.¹

يمكن بعد انتهاء من عملية البناء ان يتقدم المستفيد بطلب شهادة المطابقة ، التي يسلمها له رئيس المجلس الشعبي البلدي

ضمن الاجراءات المنصوص عليها في قانون 90-25 والمرسوم التنفيذي 15-19 وتحت اطار مفهوم شهادة المطابقة

المنصوص عليها في القسم الثاني منه ،المادة 63 التي تنص " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء أشغال البناء

و التهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الامر، استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء"².

1- رمزي حوجو، نفس المرجع، ص222.

2- المادة 63 من المرسوم 15-المؤرخ في 19 جانفي 2015 المتعلق بكيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها الجريدة الرسمية 07 سنة 2015 ، الصادرة في 12 فيفري 2015.

خلاصة الفصل الاول

تعد رخصة البناء من اقدم الاليات القانونية التي تمنحها الدولة والتي بواسطتها يمكن لطالبيها استحداث بناية جديدة ، طبقا للمواصفات التي تتحكم في النمط العمراني الذي يسود في تلك المنطقة ، والذي يعتبر من تراثها وبطاقة تعريفها لأننا نستطيع ان نميز بين ولاية واخرى او دولة واخرى من خلال شكل وهندسة عمراها .

الفصل الثاني

المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

حسب المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني الموافق 25 يناير 2015 أنه " يمكن لصاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية . وفي حالة أن تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشرة (15) يوما يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا ، لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلى تاريخ ايداع الطعن.¹

وحسب نفس المادة في الفقرة الاخيرة يمكن للصاحب الطلب ان يتوجه الى القضاء المختص من اجل رفع دعوة قضائية . حسب القواعد العامة المعمول به في التنظيم، حيث نتطرق إلى اختصاص القاضي الإداري في المبحث الاول، لكون رخصة البناء وثيقة إدارية تصدر من الإدارة المختصة ونتطرق إلى اختصاص القاضي العادي والجزائي في المبحث الثاني كون النزاع قد يكون في بعض الحالات من اختصاصيهما ، الأمر الذي لم يتطرق إليه المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في كيفية رفع الدعوى وكيفية سير الدعوى بين إدراج القضاء ، بل ترك البت في هذا المنازعات التي تثيرها رخصة البناء إلى القواعد العامة التي ينظمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ومنه فقد قسمت هذا الفصل الى مبحثين اثنين :

- اختصاص القاضي الإداري على البت في المنازعات التي تثيرها رخصة البناء في المبحث الاول.
- اختصاص القاضي العادي على البت في المنازعات التي تثيرها رخصة البناء في المبحث الثاني.

1-المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 ، الموافق ل 25 يناير 2015 ، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر ع 07 ، 2015

المبحث الأول: اختصاص القاضي الإداري على البت في المنازعات التي تثيرها رخصة البناء.

يكون النزاع من اختصاص القاضي الإداري ، حيث يقع إختصاصه عندما تكون إثر دعوى الإلغاء(المطلب الأول)، وفي بعض الحالات قد تلغى رخصة البناء لظروف معينة، كما يمكن أن يتضرر صاحب الطلب جراء الوقف فيطالب هذا الأخير في التعويض لما لحقه من ضرر فيرفع دعوى التعويض (المطلب الثاني)، أو أن تكون من الممكن أن تتسبب في إلحاق أضرار مستقبلية حينها لا يمكن التحكم لما قد تتسبب فيه، فيكون من اختصاص القاضي الإستعجالي (المطلب الثالث)، تعد رخصة البناء وثيقة إدارية تصدر من سلطة إدارية فهي تدخل في صميم اختصاص القاضي الإداري كونه الجهة الوصية لقيام بعملية الرقابة القضائية للمواد الإدارية.¹

المطلب الأول: دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء

الفرع الأول : تعدد صفة المدعي

قد يكون رافع الدعوى هو نفس الشخص صاحب طلب رخصة البناء بصفته مدعي قد تعرض لإلغاء طلبه سواء أكان هذا الرفض صريحا أي رفض كتابي من المصلحة المعنية أو ضمني، أو قد يكون هذا المدعي صاحب مصلحة يعبر عنه في القانون انه الغير، حيث تكون له مصلحة مباشرة والمشروعة في طلب الإبطال للمعني صاحب الطلب كالجار كأن يتعرض مثلا إلى حجب أشعة الشمس عليه أو حرمانه من مطل أو كشفه لمطل عليه بسبب علو البناية ، أو تضيق عليه في مخرج من ملكيته، كما قد يكون هذا المدعي الشريك في الشروع ، حيث لا يمكنه البناء في الأرض قبل تقسيمها ، إلا بعد الرجوع إلى رأي أصحاب الأجزاء الأخرى من نفس الأرض المراد البناء فيها كما يمكن أن يكون هذا المدعي شخص معنوي مثل الجمعيات والتي يمكن لها أن ترفع دعوى الإلغاء بموجب القانون 90-29 وحسب المادة 74 منه كون أن هذه الأرض تكون ضمن منطقة خاصة و محمية

1-مراجعة نسبية، نفس المرجع، ص 31.

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

الفرع الثاني: ميعاد الطعن القضائي

1- ميعاد الطعن القضائي في قرار الوزير المكلف بالتعمير.

طبقا لنص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن ميعاد الطعن القضائي في هذه الحالة سواء بالنسبة لطالب رخصة البناء أو للغير هو شهران من تاريخ تبليغ قرار رفض التظلم الإداري الكلي أو الجزئي أو ثلاثة أشهر من تاريخ توجيه التظلم الإداري في حالة سكوت الوزير أو امتناعه عن الرد.¹

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

طبقا لأحكام المادة 829 مكرر من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن ميعاد الطعن القضائي في هذه الحالة هو أربعة أشهر تسري إنطلاقا من تبليغ القرار بالنسبة لطالب الرخصة أو النشر بالنسبة للغير. كما أن دراسة المنازعات التي تختص بها جهات القضاء الإداري بصورة عادلة تستوجب تحديد الاختصاص وذلك بتحديد الجهة القضائية الإدارية المختصة² ، عند الرجوع إلى أحكام قانون التهيئة والتعمير نجده لم يتضمن نصوصا خاصة بالاختصاص القضائي للنظر في الطعون بإلغاء أو غيرها في القرارات المتعلقة برخصة البناء وبذلك فإن للمدعي أن يرفع دعواه حسب قواعد الاختصاص المبينة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مهما كانت صفة رافع الدعوى، حيث كان الطاعن هو طالب الرخصة أو كان من الغير فإن الاختصاص النوعي يؤول إلى الجهات القضائية الآتية:

- إذا كان الطعن موجها ضد الوزير المكلف بالتعمير: فإن الاختصاص يعود لمجلس الدولة و ذلك حسب المادة 274

من قانون الإجراءات المدنية و كذا المادة 09 فقرة 1 من القانون العضوي 98-01 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله.³

1- المادة 830 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فيفري 2008 ..

2- المادة 829 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فيفري 2008 ..

3- المادة رقم 09 من القانون رقم 98-01 ، المتعلق باختصاص الدولة وتنظيمه وعمله.

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

- إذا كان الطعن موجها ضد الوالي: فإن الاختصاص يعود للمجالس القضائية الجهوية الخمسة وهي : الجزائر ، وهران

بشار، ورقلة ؛قسنطينة طبقا للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية و هذا بصفة إنتقالية إلى حين التنصيب الفعلي للمحاكم الإدارية و ذلك طبقا للقانون رقم 98-02 المتعلق بالمحاكم الإدارية .

- إذا كان موجها ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي: فإن الاختصاص يعود للغرف الإدارية المحلية للمجالس القضائية.

و تجدر الإشارة للقول أنه في جميع الدعاوي الرامية للحصول على تعويض ضد الجهات الإدارية المختلفة فإن الاختصاص يؤول للغرفة الإدارية للمجلس القضائي المختص طبقا للمادة 07 من ق إ ج و لكن بخصوص الطعون المرفوعة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي فإنه لا بد للقاضي أن يتأكد جيدا من طبيعة تصرفه هل مرده تصرف صادر باعتباره ممثلا للدولة ؟ أو باعتباره ممثلا للبلدية ؟. إذ أنه في الحالة الأولى فإن التعويض سيكون على عاتق الدولة و ليس الجماعة المحلية .

و في الحالة الثانية فإنه يكون على عاتق البلدية و كذلك الشأن فيما يخص الوالي و لهذا ينبغي على القاضي كذلك أن ينص صراحة على ذلك في حكمه أو في المنطوق حتى لا ينفذ الحكم في غير محله و على غير الجهة المحكوم عليها.¹

و بالتالي فإن جهات القضاء الإداري تكون مختصة في جميع المنازعات التي تثيرها بإعتبارها قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة ، و ذلك عندما يكون مشوب بعيب تجاوز السلطة في مواجهة الأفراد و كذا مبدأ المشروعية و خضوع أعمال الإدارة للقانون و هذا من أجل إلغائه أو الحصول على تعويض مناسب .

ومنه فإن دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية إدارية تمتاز بخصائص تحدد ماهيتها تتمثل في أنها دعوى قضائية إدارية من دعاوى قضاء الشرعية ، وأنها دعوى موضوعية و قضائية أصلية و عامة و وحيدة لإلغاء القرارات الإدارية قضائيا كما أنها دعوى قضائية من النظام العام أصلا في نظامها القانوني² .

و بالتالي فإنه يستوجب بداية تأسيس دعوى الإلغاء على أساس الأوجه و العيوب التقليدية التالية:

1- ليلي رزوقي ، المنازعات العقارية .-الطبعة الثانية ، 2006 ، الجزائر دارهومة. ص30.

2- مراحمة نسيم، نفس المرجع، ص45.

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

- ✓ **عيب عدم الاختصاص:** يتمثل في حالة إعتداء جهة إدارية على صلاحيات جهة إدارية أخرى إما من حيث المكان أو الزمان أو الموضوع. كما في حالة تسليم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين يعود الاختصاص إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.
- ✓ **عيب الشكل و الإجراءات :** و يتمثل في حالة إهمال الإدارة لإجراء جهوري سابق على عملية إتخاذ القرار كمخالفة إجراءات التحقيق من قبل مصالح الدولة المكلفة بالسياحة بالنسبة للبناء في المناطق السياحية و مواقع التوسع السياحي .
- ✓ **عيب مخالفة القانون :** و يتمثل في تجاهل الإدارة القاعدة القانونية كما في حالة رفض الإدارة منح الرخصة بحجة أن تصاميم البناء لم يتم التأشير عليها من قبل مهندس معماري .
- ✓ **عيب الانحراف في إستعمال السلطة :** تؤسس الدعوى أيضا على أساس الإنحراف بالسلطة إذا كانت الجهة الإدارية المختصة تستهدف غرضا يختلف عن الغرض الذي من أجله أصدرت القرار .
- ✓ **عيب انعدام السبب :** يحدث في حالة انعدام الحالة أو الواقعة المادية أو القانونية التي اعتمدت عليها الإدارة في إصدار قرار إلغاء رخصة البناء¹ .
- و لكون رخصة البناء تمنح بقرار إداري و بالتالي فهي تخضع للرقابة القضائية عن طريق دعوى الإلغاء و ذلك بعد إنتهاء الآجال المحددة في المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و بالتالي نستطيع أن نعيش أربع احتمالات و هي:
- إما أن يصدر قرار بالقبول أو قرار بالرفض، أو يمكن أن تنتهي المدة المقررة بمنح رخصة البناء إلا أن الإدارة لم تقرر بعد أي تلتزم بالصمت²، كما يكون القرار بمنح رخصة البناء محل تأجيل و هو ما سنوضحه أكثر:

1- عمرو سلامي ، محاضرات في المنازعات الإدارية للكفاءة المهنية للمحاماة ، سنة 2002-2003 ، ص 50.
2- عوابدي عمار، النظرية العامة في المنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري -الجزء الثاني- نظرية الدعوى الإدارية ، ص30.

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

أ: صدور قرار بالقبول.

بعد أن تتأكد الإدارة المختصة بتسليم رخصة البناء من مطابقة ملف الطلب لتوجيهات القواعد المتعلقة بالتهيئة و التعمير و ذلك حسب ما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 يتعين على الجهة الإدارية المختصة إصدار القرار القاضي بمنح رخصة البناء. و عندما يصدر قرار بالقبول تترتب عليه الآثار القانونية و بالتالي لا بد على الجهة المختصة أن تبلغ القرار المتضمن منح رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب و كذا نسخة أخرى إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، و توضع نسخة من القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي كما تحتفظ السلطة التي تمنح رخصة البناء بنسخة من القرار ، و حسب المادة 48 من نفس المرسوم فإن النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي ترخص لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب و ذلك إلى غاية إنقضاء أجل سنة و شهر¹ .

و تجدر الإشارة إلى أنه عندما يبدأ المستفيد من رخصة البناء في الأعمال يتعين عليه أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة ، و يكون ذلك مقابل وصل يسلم له و هذا حسب المادة 60 من ذات المرسوم و الهدف من هذا الإجراء هو الرقابة على مدى جدية المستفيد من الرخصة في تنفيذ المرحلة الأولى من الترخيص و بالتالي فإن هذا الإجراء يعمل على سرعة كشف المشاريع الوهمية² كما يلزم أيضا المستفيد من الرخصة من وضع لافتة مرئية من الخارج خلال المدة الكاملة لعمل الورشة و ذلك طبقا للمادة 60 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ 4 ربيع الثاني الموافق 25 يناير 2015 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها و الهدف من وضع اللافتة في مكان ظاهر عند الشروع في البناء هو ضمان اطمئنان صاحب الشأن إلى صدور ترخيص للمبنى في الأصل بالإضافة إلى الطمأنينة إلى قيام المقاول و المهندس بتمثيل الأشغال طبقا للمواصفات كما يهدف هذا الإجراء إلى عدم التغيير بعامة الناس الذين يرغبون في التعامل مع أصحاب المشروع .

1- عوابدي عمار، النظرية العامة في المنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري - الجزء الثاني- نظرية الدعوى الإدارية ، ص30.

2- المادة 60 من المرسوم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها .

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

و قد صدر قرار عن المحكمة العليا في هذا الشأن أين طعن السيد عبد القادر بالبطلان في القرار الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المتضمن رخصة البناء بتاريخ 1987/07/16 لإنجاز مسكن و محل تجاري للسيد ط . علال و سبب هذا الطعن أن (ط . علال) قام بإنجاز حمام بدل المسكن و المحل التجاري و لكن المحكمة العليا قضت برفض الطعن و اعتبرت أن الرخصة قانونية و صحيحة .

ب: صدور قرار بالرفض

قد تصدر الجهة القضائية قرارا برفض منح الرخصة ، و ذلك طبقا للمادة 1/62 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و التي تنص على مايلي¹ " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون" و نجد في هذا الصدد قرار المحكمة العليا تضمن ما يلي "حيث من المقرر قانونا أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأن أن تمس من حيث موقعها و أبعادها بالصحة العامة و الأمن العام ، وبالتالي فإنه يتعين على الإدارة معاينة وفحص كل حالة على إنفراد للتوصل وعلى ضوء خطورة المساس الذي لحقه البناء بالصحة العامة أو الأمن العام إلى وجوب إتباع هذا أو ذاك الشرط الخاص " وفي حالة صدور قرار بالرفض فإنه لا بد من تبليغ المعني بهذا القرار مع إلزامية التعليل بحيث نجد في هذا الصدد الفقرة الثالثة من المادة 62 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة ولتعمير تنص على مايلي " في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي إتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا. ولقد حددت المادة 50 من المرسوم التنفيذي 15-19 انه " في حالة الرفض المسبب ، يبلغ القرار مرفقا بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب".

1- المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها.

2- مادة 50 من المرسوم التنفيذي 15-19.

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

كما يبلغ القرار الايجابي الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من ملف الطلب". كما أُلزمت المادة 51 في الفقرة 1 من المرسوم 15—19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي ، تبليغ صاحب طلب الترخيص بالبناء في جميع الحالات خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

أما بالنسبة للآجال المحددة للطعن القضائي فجاء في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أجال الطعن أمام كل من المحكمة الإدارية ومجلس الدولة، بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الفردي، ويسري مضمون هذا النص في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي بمنح الرخصة، أما في ما يخص الوزير المكلف بالمنح الترخيص ، فان الاختصاص القضائي يؤول لمجلس الدولة وفي نفس الآجال المنصوص عليها في المادة 829.

أما بالنسبة للغير فقد نصت المادة 56 من المرسوم التنفيذي 15-19 بأنه " ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية إنقضاء أجل سنة (01) وشهر¹.

و يمكن للمعني في حالة عدم اقتناعه بقرار الرفض أن يرفع دعوى لإلغاء القرار وفقا للإجراءات المحددة في المادة 63 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير إذ تنص المادة 63 " يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية، و في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له" و الملاحظ في هذا الصدد أن القانون 90-29 من القوانين التي أبقت على التظلم المسبق الذي تم إلغاؤه بمقتضى القانون رقم 90-23 في 18/08/1990 المعدل و المتمم للأمر رقم 66/164 المؤرخ في 08/07/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الذي جاء بنظام الصلح كبديل للتظلم .

1- المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها .

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

مع الإشارة إلى أن هذا القانون أبقى على التظلم الإداري المسبق فيما يخص رفع دعوى الإلغاء و أمام المحكمة العليا ، المواد 169 مكرر 3 و 275 ق إ م .

إضافة لكون قانون 29-90 لم يوضح لنا الإجراءات الواجب إتباعها عند رفع دعوى الإلغاء خاصة فيما يتعلق بقرارات الرفض الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا قرارات الرفض الصادرة عن الوالي .¹

أما في حالة صدور قرار برفض منح الرخصة و ذلك بعد إنتهاء المدة المحددة قانونا لدراسة الملف ، فإن ذلك يعتبر تجاوزا للسلطة الأمر الذي يستوجب معه إبطال قرار الرفض ، ذلك أنه يتعين على الجهة الإدارية المختصة أن تصدر قرارا بالرفض أو بالقبول بمنح رخصة البناء خلال مهلة المحددة قانونا.

و قد أصدرت المحكمة العليا في هذا الصدد قرار صادر عن الغرفة الإدارية جاء فيها² " من المقرر قانونا أن دراسة الملف الكامل لملف طلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على الأكثر إبتداء من التاريخ الذي تسلم فيه الإدارة المعنية الملف المذكور . و تعطي الإدارة لصاحب الطلب و صلا بذلك ، و تمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه" .

1- قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير لم يبين الإجراءات التي بوسع المتظلم إتخاذها و هذا فيما يخص الدعاوي التي ترفع أمام الغرفة الإدارية الجهوية و هذا بخصوص القرارات الصادرة عن الوالي .

اما المشرع الفرنسي فلقد حدد الأجل بمدة شهرين تعلق على العقار، حددها وفق المادة 2-600R حيث أرفق رخصة البناء ورخصة الهدم ((Ledélai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménagé ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de **DEUX MOIS** d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R.424-15))

2- قرار المحكمة العليا رقم 68240 المؤرخ في 1990/07/28 ، المجلة القضائية لسنة 1992 ص. 153 .

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

ج: سكوت الإدارة

يعتبر عدم الرد من السلطات المعنية بالتسليم أو الرفض ، عيبا من عيوب الإدارة حيث يتعذر على صاحب الطلب استئناف الأشغال على أساس القبول وهذا من أجل إكتساب مدة الأشغال، أو رفض طلبه مما يؤدي إلى إمكانية رفع دعوى ، وهذا لتمكينه من تتبع الإجراءات الواجب اتخاذها في مثل هذه الحالات.

بالرجوع إلى القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير نلاحظ أن الملاحظة المسجلة هو أن المشرع لم يتطرق في هذا الصدد لهذه الحالة و ذلك عكس القوانين الأخرى السابقة التي تطرقت لها بصورة صريحة¹.

فالأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26/09/1977 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة أعتبر سكوت الإدارة بعد فوات الآجال المحددة بمثابة قرار ضمني بالقبول و ذلك في المادة 07 . كما أن المشرع أيضا نص في المادة 14 من القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء في " إذا لم يصدر قرار في الآجال المحددة تعتبر رخصة البناء مكتسبة لمن طلبها شريطة أن يراعي التنظيم المعمول به في مجال التعمير و البناء " .

وحسب المرسوم التنفيذي 15-19 وما جاء في المادة 62 منه فان المشرع الجزائري أعطى للصاحب الطلب إمكانية رفع طعن إلى الوالي ثم رفع طعن ثاني إلى الوزير خلال آجال محددة ، وفي حالة عدم الرد يمكنه أن يتوجه إلى القضاء بتابع الإجراءات المنصوص عليها في التنظيم المعمول به والقواعد العامة².

و بالنسبة للأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 عند الرجوع إلى أحكامه نجد أنه قد ذهب إلى أبعد الحدود بحيث نجد المادة 06 منه تنص " يمكن للجهة القضائية المختصة بأن تأمر بتسليم رخصة البناء "

و بالتالي فإن هذه النص يوصلنا للقول أن سكوت الإدارة يعتبر بمثابة قرار ضمني بالقبول ، أما قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير فقد اختلف عنهم و هذا بإغفاله لحالة سكوت الإدارة عن الرد على الطلب مما يتوجب من خلاله العمل بما استقر عليه العمل الإداري في أن سكوت الإدارة يعد رفضا ، ولكن قد تنتهي الآجال المحددة للفصل في الطلب المتعلق

1-عزري الزين ، المرجع السابق ، ص 34.

2-المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها .

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

برخصة البناء دون أن تصدر الإدارة أي قرار و ذلك بأن يكون القرار محل تأجيل بمعنى أن الإدارة لم تفصل بعد، بحيث نجد المادة 64 من قانون 90-29 .

* لا بد من صدور قرار بالتأجيل يقضي بتأجيل منح رخصة البناء.

* ان يصدر هذا القرار عندما تكون أدوات التعمير طور الإعداد .

* أن يصدر قرار التأجيل لمدة سنة بمعنى أنه لا يمكن أن تزيد مدة التأجيل عن سنة. الحقيقة أن المشرع الجزائري لم يتطرق لهذه النقطة صراحة و نجد في هذا الصدد قرار المحكمة العليا¹ الذي يقرر وجوب اتخاذ الإدارة موقفا من طلب الرخصة خلال المدة القانونية المحددة لها و ليس بعد فوات الآجال لكون ذلك يعد تجاوزا للسلطة .

أن القضاء الإداري يتشدد أيضا في تحديد المصلحة في الطعن بإلغاء تراخيص البناء أعمال البناء بالنسبة للغير فهو لا يقبل مصلحة الأفراد الغرباء عن موضوع طلب الرخصة كما هو الحال بالنسبة للتاجر المرشح لشغل البناية والجار البعيد نسبيا، كذلك لا يراعي القاضي سوى المسائل المتعلقة بموضوع التعمير والبناء دون الأخذ بعين الاعتبار الجوانب والظروف الاجتماعية والاقتصادية لرافع الدعوى.

وبرجوع إلى القواعد العامة لرفض الإدارة لطلب رخصة البناء، حيث تظهر صورة عدم المشروعية الخارجية لقرارات الترخيص المحددة في قانون البناء وهذه عندما تكون:

-عدم الاختصاص وهو عدم القدرة القانونية على القيام بتصرف معين ، وفي نطاق القرارات الإدارية هو -صدور القرار من موظف ليس له سلطة إصداره طبقا للقوانين والتنظيمات النافذة.

-عيب الشكل و الإجراءات وهو مخالفة الإدارة للقواعد الإجرائية الواجب إتباعها في إصدار القرارات الإدارية ، و الأصل أن الإدارة لا تصدر قراراتها في شكل معين ثابت، فعليه أن تبع الشكليات التي يتطلبها القانون².

1- قرار المحكمة العليا رقم 6240 المؤرخ في 10/02/1990 ، المجلة القضائية لسنة 1991 ، عدد 03 ، ص 181 .

2- نويزي عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية، مجلة مجلس الدولة، الجزائر 2008، ص 73

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

أما عدم المشروعية الداخلية لقرارات الترخيص بالبناء، انه لا يكفي إحترام الإدارة للقواعد الشكلية الأزمة و إتباع الإجراءات المقررة قانوناً، بل ينبغي أن يكون موضوع القرار مطابقاً للقانون و الأهداف التي رسمها، فلا يمكن للقرار الإداري أن يخالف قانون البناء سواء في موضوعه أو أهدافه ، وبالتالي تلتزم الإدارة باحترام مبدأ المشروعية الداخلية الذي يعني تطابق عمل الإدارة مع النصوص القانونية للبناء ومراسيمه التنظيمية ، ومنه تكون كل الأعمال البناء المشبوبة بعدم المشروعية الداخلية تكون دائماً محلاً للإلغاء متى توفرت الشروط القانونية بشأنها، وقد تتخذ عدم المشروعية الداخلية صورتان هما :

تكون كل الأعمال البناء المشبوبة بعدم المشروعية الداخلية تكون دائماً محلاً للإلغاء متى توفرت الشروط القانونية بشأنها، وقد تتخذ عدم المشروعية الداخلية صورتان هما ¹ :

-مخالفة القاعدة القانونية والخطأ في التطبيق أو تأويلها، ويتحقق ذلك في تجاهل الإدارة القواعد القانونية الخاصة بالتعمير، أو مخالفة مخططاتها (مخطط التوجيهي، مخطط شغل الأراضي)، أو مخططات التنظيم، أو أن تخطأ في تأويل النص حيث تظهر في عدم الفهم الحقيقي للنص، كان تعتقد أن النص يخولها صلاحية منح الرخصة ، وهي في الحقيقة غير ذلك.

-الانحراف في استعمال السلطة وإساءة استعمالها، نقصد به إستخدام سلطة معينة بواسطة جهة إدارية من أجل تحقيق هدف آخر غير ذلك الذي منحها القانون لأجله تلك السلطة، ويقوم ذلك عند استخدام العمودي من الإدارة لسلطتها لتحقيق هدف مغاير لذلك الذي لأجله منحت تلك السلطة.²

-إساءة استعمال السلطة فيقصد بها انحراف الإدارة في استعمال صلاحياتها التقديرية لتحقيق غاية غير الغاية المحددة له في القانون ، فهذا مما يؤدي إلى إلغاء تراخيص البناء ، مما يرتب على القاضي العادي بان السلطات الإدارية مارست صلاحياتها لتحقيق هدف غير الهدف الذي منحت الصلاحية لا جله ، كما في حال القرارات المتسرعة التي تصدرها الإدارة دون مراعاة

1- كمال محمد الامين، نفس المرجع، ص72.

2- بوردوة عبد الكريم، اختصاص القاضي الاداري في منازعات التعمير، دراسة خاصة لدعوى الالغاء، مجلة القانون العقاري، مستغام، عدد1، سنة 2013 ، ص52 هي نفس الاجراءات التي نصت عليها النود61الى74 من المرسوم التنفيذي رقم91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وخصه الهدم ، الملغى بموجب احكام المرسوم رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسلمها، بحيث تم تقليص اجال الطعن من 30 يوما الى 15 يوما.

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

مخطط شغل الأراضي أو اقتراح تعديله ، كما تسعى الإدارة استعمال سلطتها عندما تعتمد التأخير والتعطيل في منح تراخيص أعمال البناء دون مبرر قانوني .

-تستهدف المصلحة العامة من إصدار قرارها، فان تجاهلها لهذه المصلحة يصم قرارها بعيب الانحراف في استعمال السلطة، غير انه إلى جانب ذلك فان المصلحة الخاصة للمستفيد من قرارات المتعلقة بالتعمير والبناء يجب أن تتحقق إلى جانب المصلحة العامة، وهو ما يجعل صعوبة وتعميد الرقابة القضائية تزداد لأنها ستنصب على الموازنة والتوفيق بين هاتين المصلحتين معا¹.

وتمتد رقابة القاضي الإداري إلى التأكد من و الوجود المادي للوقائع وذلك من خلال التدقيق في ملف تراخيص أعمال البناء فان لم يتوصل إلى تكوين القناعة الكاملة فيمكنه إجراء التحقيق من خلال

تكليف خبراء أو زيارة الأماكن من أجل التأكد من احترام الباني لقواعد الارتفاع أو التأكد من إمكانية وقدرة الجماعات المحلية في تمويل البنية التحتية أو تحديد الأضرار التي قد تلحق بالمنطقة من جراء البناء المزمع القيام به أو التأكد أن البناء مطابق لقواعد مخطط شغل الأراضي ، كما يملك القاضي الإداري إمكانية الحكم بالإلغاء الجزائي إذا ثبت أن منازعات البناء المزمع القيام بها بين بلديتين مختلفتين².

المطلب الثاني: إختصاص قاضي الموضوع بنظر دعوى التعويض المتعلقة برخصة البناء

من المقرر قانوناً أن المتضرر من أعمال الإدارة المشروعة منها و غير المشروعة³ يثبت له حق اللجوء للقضاء للمطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة به من جراء هذه الأعمال و دعوى التعويض تعتبر من الدعاوي الشخصية و بذلك يجب على المدعي إثبات الخطأ المنسوب للإدارة و إثبات أنه قد مس بحق ذاتي له يحميه القانون و كذا العلاقة السببية . و على

1- بودروة عبد الكريم، 2013 ، ص52 هي نفس الاجراءات التي نصت عليها النواد61الى74 من المرسوم التنفيذي رقم91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وخصه الهدم ، الملغى بموجب احكام المرسوم رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسلمها، بحيث تم تقليص اجال الطعن من 30 يوما الى 15 يوما.

2- كمال محمد الامين، نفس المرجع، ص 77.

3- كمال محمد الامين، نفس المرجع، ص78.

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

إعتبار أن قرار منح رخصة البناء ذو طبيعة إدارية الأمر الذي يترتب عليه آثار قانونية ، تترتب عن القرارات الإدارية التي تنشأ عنها أضرار للغير و بالتالي فإنه يمكن تصور قيام المسؤولية الإدارية في الحالات التالية :

- ✓ حالة رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو تأجيل منحها و ذلك بالرغم من صدور قرار إداري عن القضاء الإداري يلغي رفض تسليم الرخصة .
- ✓ إصدار الإدارة قرار بقبول تسليم رخصة البناء ثم لجوئها إلى سحب هذا القرار بعد إنقضاء الميعاد القانوني لذلك أو توقيف الأشغال دون مبرر شرعي أو قانوني .
- ✓ حالة التعدي من قبل الإدارة كحالة لجوء الإدارة إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء أو الهدم غير المبرر. و من أجل تفصيل هذا لا بد من التطرق للأمر من خلال الفرعين:

الفرع الأول: في حالة منح الرخصة من الجهة الإدارية المختصة

عندما يقدم طالب الرخصة الطلب من أجل الحصول على رخصة البناء للجهة الإدارية المختصة و تقوم هذه الأخيرة بالرد بالقبول في الآجال المحددة قانونيا و يتحصل على الرخصة و وفقا للآجال و الأوضاع المنصوص عليها قانونا و يبدأ في عملية البناء و يتضح بعد ذلك أن الجهة الإدارية قد تجاوزت سلطتها في منح هذه الرخصة الأمر الذي يؤدي إلى تلك الرخصة و سيتتبع ضرر للمستفيد من الرخصة و بالتالي هنا له اللجوء للقضاء الشامل للحصول على التعويض عن الضرر الذي يتسبب له في المعنى¹.

الفرع الثاني: في حالة رفض منح الرخصة من الجهة الإدارية المختصة.

لقد حدد المشرع الحالات التي يمكن فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء، كأن ترفض مثلا الإدارة منح الرخصة لإنجاز مشروع ذو منفعة عمومية مثلا، و هذا من شأنه أن يرتب ضررا لطالب الرخصة الذي استوفى جميع الشروط القانونية المطلوبة بمنحها و بالتالي يمكن له رفع دعوى التعويض أمام القضاء الكامل لجبر الأضرار اللاحقة به. و مسؤولية الإدارة في هذه الحالة تكون قائمة على أساس المساواة أمام الأعباء العامة ، و بإعتبار أن القاضي في هذه الحالة و في ظل قانون 90-29

1- عزري الزين، دور القاضي الإداري في المنازعات تراخيص البناء و الهدم، مرجع سابق، ص 41.

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

لا يمكنه إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء و بالتالي فهو لا يمكنه كذلك بنحها لذلك لا يبقى للمعني المتضرر إلا أن يرفع دعوى تعويض أمام القضاء الكامل . و تجدر الإشارة إلى أنه في حالة منح الرخصة عن رئيس البلدية بصفته ممثلا للبلدية هنا الدعوى ترفع ضد رئيس البلدية و التعويض يكون كذلك على البلدية و لكن في حالة منحه القرار بصفته ممثلا للدولة هنا الدعوى ترفع ضد رئيس البلدية و لكن التعويض يكون على خزينة الدولة .

و أحيانا الإدارة تقوم بالهدم دون الحصول على رخصة بذلك ، الأمر الذي يجعل مسؤوليتها و وفقا للقواعد العامة أي بالرجوع للمادة 124 من القانون المدني¹ .

ولقد نصت المادة 1/819 من القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على انه «يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى الإلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مبرر". وهكذا يشترط للطعن بإلغاء تراخيص البناء باعتبارها قرارات إدارية، ضرورة إرفاق العريضة بقرار الترخيص بالبناء أو الهدم كشرط شكلي جوهري لقبول دعوى الإلغاء، ولهذا يمكن تكييفها من الناحية القانونية على أنها قرارات إدارية أي عمل من الأعمال الإدارية القانونية ولها نفس خصائص القرارات الإدارية العامة² .

و تجدر الإشارة للقول أنه على أساس أن المبدأ المقرر قانونا هو أن القاضي الإداري غير مؤهل لمنح رخصة البناء فإنه قد تضاربت الآراء بخصوص إمكانية و جواز القاضي الإداري إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء بين مؤيد و معارض:

الموقف الأول: عدم جواز توجيه أوامر الإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري

ذلك أنه لا يمكن ان يحل محلها مبدأ الفصل بين السلطات إضافة لكونه لا يملك الأليات القانونية لجعل الإدارة تخضع للقرار الإداري المتضمن إلزام منح رخصة البناء كالغرامة التهديدية ، إذ يجوز له فقط إلغاء قرار الرفض و يكون للمحكوم له إما التقدم بطلب جديد و وفقا للإجراءات الجديدة أو رفع دعوى القضاء الإداري شخصيا أمام جهات القضاء الجزائري و ذلك على أساس المادة 138 من قانون العقوبات على أساس جريمة إمتناع الموظف عن تنفيذ حكم قضائي.

1-مراجعة نسيمية ، المرجع السابق ، ص 41.

2-كامل محمد الامين ، المرجع السابق ، ص 23.

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

الموقف الثاني: جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري :

الحق في البناء مرتبط بحق ملكية الأراضي المكرسة دستوريا ، و على أساس أن القضاء الإداري ينظر في الطعون ضد القرارات و على إعتبار من جهة أخرى أن الإدارة خصم في مواجهة الأفراد و مادامت ملزمة بتعليل قراراتها الصادرة بالرفض أو التأجيل فإن ذلك سيخضع حتما لرقابة القضاء الإداري و حماية حقوق الأفراد و حرياتهم الأساسية . و قد ذهب قضاء مجلس الدولة الجزائري إلى القول بعدم جواز القاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة مبدئيا . و بإستقراء أحكام قانون الإجراءات المدنية نجد المادة 280 منه حددت ميعاد الطعن القضائي سواءا بالنسبة لطالب رخصة البناء أو الغير و هو شهران من تاريخ تبليغ قرار رفض التظلم الإداري الكلي أو الجزئي أو ثلاثة أشهر من تاريخ توجيه التظلم الإداري في حالة سكوت الوزير و إمتناعه عن الرد .¹

في حين حددت المادة 169 مكرر قانون الإجراءات المدنية ميعاد الطعن القضائي في قرار الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي و هو أربعة أشهر إنطلاقا من تبليغ القرار بالنسبة لطالب الرخصة أو النشر بالنسبة للغير . و بالنسبة للإختصاص فإن قانون التهيئة و التعمير لم يتضمن نصوصا خاصة بالإختصاص القضائي للنظر في الطعون بالإلغاء أو غيرها من القرارات المتعلقة برخصة البناء و بذلك فإن للمدعي أن يرفع دعواه حسب قواعد الإختصاص المبينة في قانون الإجراءات المدنية طبقا للمادة 07 و كذا المادة 274 .

فإذا كان الطعن موجهها ضد الوزير المكلف بالتعمير فإن الإختصاص يعود إلى مجلس الدولة حسب المادة 274 من قانون الإجراءات المدنية و كذا المادة 09-01 من القانون العضوي رقم 98-01 المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه .² و إذا كان الطعن موجه ضد الوالي فإن الإختصاص يعود للمجالس القضائية الجهوية الخمسة و هي : الجزائر وهران قسنطينة ، بشار ، ورقلة طبقا للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية و هذا بصفة إنتقالية إلى حين التنصيب الفعلي

1- محمدسبيتي ، مرجع سابق . ص . 76 .

2- فريجة حسين ، - مقال منشور- مجلة الإدارة لسنة 2002 ، العدد 28 .

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

للمحاكم الإدارية المحلية للمجالس القضائية . و تجدر الملاحظة أن جميع الدعاوي الرامية إلى الحصول على تعويض ضد الجهات الإدارية المختلفة فإن الإختصاص فيها يؤول للغرفة الإدارية المحلية للمجلس القضائي طبقا للمادة 7 ق إ م .

المطلب الثالث: الاستعجال الإداري في البت في منازعات المتعلقة برخصة البناء

تعتبر التشكيلة الجماعية في الفصل في الدعاوى المتعلقة بالمواد الإستعجال، حيث نص المشرع الجزائري في المادة 917 من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية انه " يفصل في مواد الإستعجال بالتشكيلة الجماعية المنوط بها البت في دعوى الموضوع"، فعند عدم توفر شروط الاستعجال فإنها لا تحكم بعدم الاختصاص القضائي على اعتبار أن الاختصاص القضائي يؤول لقاضي الموضوع، وينبغي عليه الحكم برفض الطلب استنادا إلى نص المادة 924 من نفس القانون والتي تنص " عندما لا يتوفر عنصر الاستعجال في الطلب، أو يكون غير مؤسس، يرفض قاضي الاستعجال هذا الطلب بأمر مسبب. وعندما يظهر أن الطلب لا يدخل في اختصاص الجهة القضائية الإدارية، يحكم القاضي بعدم الاختصاص النوعي". وحسب المادة 921 من نفس القانون انه " في حاو الاستعجال القصى يجوز لقاضي الاستعجال، أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى، دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري، بموجب أمر على عريضة ولو في غياب القرار الإداري المسبق. وفي حالة التعدي أو الإستلاء أو الغلق الإداري، يمكن أيضا لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه"¹.

ومما سبق يمكن أن نقول إن القاضي الإستعجال، تكون تحت مسؤوليته البت في عدة نزاعات قد حدد المشرع الجزائري ، ووفق المواد السالفة الذكر من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، حيث يمكنه البت في جريمة التعدي لما ينطوي في هذا الفعل من استعجال ، والبت في الإستلاء او نزع الملكية ، وكذلك الغلق الإداري، أو في وقف الأعمال و فيما يخص الهدم ، وبالتالي لا يوقف تنفيذ القرار الإداري إذا وجد نص خاص يقضي بذلك حيث يمكن أن ندرس اختصاص القاضي

1- المواد 917 و 921 و 924 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فيفري 2008 .

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

الاستعجال الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء، من وجهين حيث أتطرق إلى دعوى وقف الأشغال، واقتران الوقف بالإلغاء والشرط الواجب توفره لكي يؤول الاختصاص إلى القاضي الإستعجالي (الفرع الاول)، بعض التطبيقات القضائية التي فصل فيها القضاء الاستعجال الإداري (الفرع الثاني).

الفرع الاول: دعوى وقف الاشغال

جاء في المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية انه " لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

غير انه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر، بناء على طلب المعني، بوقف تنفيذ القرار"

وحسب ما جاء في هذه المادة انه رغم الطعن إلا انه قابل للتنفيذ ، لا أن هذه الخاصية قد تلحق ضررا يصعب او يستحيل تداركه، فإجراءات الطعن بإلغاء قرارات الترخيص بالبناء تتطلب وقتا طويلا لصدور قرار قضائي وجاهي ، مما يجلب بعض الوضعيات تفلت من الرقابة القضائية في حينها ، إلا أن المشرع إضافة تدابير أخرى احترازية تدعى " تدابير وقف القرار المطعون فيه" حيث أعطى للمدعي بمقتضاها أن يتقدم بدعوى أمام القاضي الإستعجالي طالبا منه وقف القرار المطعون فيه من النفاذ¹.

و لا جل أن يكون هذا الطلب محل قبول من طرف القاضي الإستعجالي ، فيجب أن يتوفر الشرطين الأساسيين فإذا تخلف احدهما أصبح هذا الطلب مرفوضا، حيث أن هذا الرفض لا يأتى على ما يصدر من حكما و قرار في الدعوى الرامية إلى إلغاء قرار الترخيص بالبناء، ويتمثل هذا الشرطين في اقتران دعوى وقف مع دعوى إلغاء لقرار الترخيص ، والشرط الثاني هو ما يسمى بالشرط الإستعجالي الجدي ، وهو ما ندرسه نبينه في فرعين.

1- نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الاداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية، ص92.

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

الفرع الاول: دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء قرار الترخيص بالبناء

كرس هذا الشرط المشرع الجزائري بالمادة 834 الفقرة 2 حيث نص انه " لا يقبل طلب وقف تنفيذ القرار الإداري ما لم يكن متزامنا مع دعوى مرفوعة في الموضوع، او في حالة التظلم"، ومنه يجب أن يطلب صاحب طلب دعوى الإلغاء وقف التنفيذ، لان نفاذ القرار قد يؤدي النتائج سيتعذر تداركها وضرر كبير يصعب رده من طرف الطاعن، والهدف من هذا هو طلب الوقف لا يعدو أن يكون طعنا في القرار المطلوب إلغاءه.

و بإستقراء المادة 834 يمكن القول أن رفع دعوى وقف التنفيذ دون انتظار رد الإدارة على التظلم الإداري فقد أجاز المشرع من خلالها قبول دعوى وقف التنفيذ في حالة رفع التظلم إلى السلطة الإدارية مصدرة قرار الترخيص بالبناء مهما كانت هذه السلطة سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ، ولو كان هذا التظلم لازما لقبول دعوى الموضوع ، فان دعوى وقف التنفيذ في حالة رفع التظلم إلى السلطة الإدارية مصدرة قرار الترخيص، والهدف من إقرار ذلك هو تفادي مسارعة الإدارة إلى تنفيذ استغلالها لتنفيذ قرارها وبالتالي فرض سياسة امر الواقع على كل من المتضرر من هذا القرار والقاضي الإداري¹.

لقد حث المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على وجوب اقتران دعوى الوقف بدعوى الإلغاء ، إلا انه أضاف إلى هذا الاقتران شرط آخر قيام القاضي الاستعجالي في البت في المنازعة التي تطرح عليه ، وهو الشرط الاستعجال الجدي في الدعوى الرامية الى الوقف من تنفيذ رخص البناء .

الفرع الثاني: نماذج من تطبيقات القضاء الاستعجالي المتعلقة برخصة البناء

-أمر استعجالي صادر من مجلس قضاء غرداية ، جاء فيه " أمر المدعى عليها بوقف أشغال التسطيح على ارض العارضين محل النزاع والتي تقع ببلدية ضاية بن ضحوة إلى حين الفصل في الموضوع، وذلك لكون البلدية استولت على قطعة الأرضية

1- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الادارية، نظرية الاختصاص،ص،177.

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

تابعة للمدعي في سنة 87 لإنشاء منطقة عمرانية لكن دون اتخاذ إجراءات نزع الملكية و قد تم رفع الدعوى أمام الغرفة

الإدارية في الموضوع تفاديا لضياع الحقوق، ذلك لكون موصلة الأشغال يشكل ضرر المدعين"

أمر صادر عن المجلس القضائي بغرداية جاء فيه ألزام بوقف القرارين الصادرين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بغرداية

المتضمنين تجميد قرارات الترخيص بالبناء الحاملين رقمي 99/40 و99/49 الذين استفادا منهما المدعين.

-قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1991/12/29 بأن" يمكن لكل متضرر من قرار المجلس الشعبي البلدي أن

يطلب من قاضي الاستعجال وقف تنفيذه ومن ثمة النعي على القرار المطعون ضدها لها حق مكرس يتمثل في قرار تأسيسها

رخصة البناء التي تحصلت عليها، فان القضاء الإستعجالي الأمر بوقف تنفيذ القرار الصادر من البلدية المتضمن توقيف

أشغالها يكون قد طبق القانون التطبيق الصحيح¹.

-بعد معاينة القاضي الإداري الإستعجالي وجود أسباب جدية تبرر إلغاء الترخيص بالبناء أمام قاضي الموضوع، يأمر بوقف

تنفيذ القرار لتفادي التبعات التي يمكن أن تترتب من تنفيذه، لذلك يكون لوقف التنفيذ اثر مباشر سواء بالنسبة للمستفيد

من قرار الترخيص بالبناء أو بالنسبة للإدارة .

-بعد معاينة القاضي الإداري الاستعجالي وجود أسباب جدية تبرر إلغاء الترخيص بالبناء أمام قاضي الموضوع ، يأمر بوقف

تنفيذ القرار لتفادي التبعات التي يمكن أن تترتب من تنفيذه ، لذلك يكون لوقف التنفيذ اثر مباشر سواء بالنسبة للمستفيد

من قرار الترخيص بالبناء أو بالنسبة للإدارة .

1- كمال محمد الامين، نفس المرجع ص95.

المبحث الثاني: اختصاص القاضي العادي على البت في المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

في هذا المبحث سوف نتطرق إلى ثلاثة مطالب ، حيث اخصص (المطلب الأول) إلى دور القاضي المدني ، حول المنازعات التي تثيرها رخصة البناء والتي تدخل في اختصاصه ، أما (المطلب الثاني) سوف اخصصه إلى المنازعات التي تثيرها رخصة البناء والتي تدخل في إطار خصصت القاضي الجزائي ، واخصص (المطلب الثالث) إلى المخالفات التي تثار في هذا الشأن . حيث اعتمد على القواعد العامة التي تنظم مثل هذه المنازعات، و التي لم يتطرق لها المرسوم التنفيذي 15-19 الذي فتح المجال أمام التنظيم المعمول به في هكذا منازعات والفصل فيها كل حسب تخصصه.

جاء في المادة 4/62 " ... يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة".¹

جاء في المادة 124 من القانون المدني الجزائري انه "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض". وهو ما جاء به المشرع الفرنسي في المادة 1382 .

و سوف نتطرق في المطلب الاول ، إلى اختصاص القاضي المدني في النظر في دعاوى التي يرفعها أصحاب الصفة و المصلحة بسبب الأضرار التي قد تصيبهم من جراء أعمال البناء ، وهذا حسب المواد 703 الى 712 من القانون المدني الجزائري.²

المطلب الاول: اختصاص القاضي المدني بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

إن أغلب النزاعات التي تنصب على القاضي المدني في مجال البناء، قد تكون إما بسبب التعدي على الأملاك المجاورة أو إستئناف أعمال البناء بدون رخصة أو تجاوز حدود البناء المرخص بها .

الفرع الاول: اختصاص قاضي الموضوع

الهدف من إنشاء قواعد منظمة لرخصة البناء الغرض منها حماية صاحب الرخصة وكذا عدم إهمال الحقوق الأخرى ، أي أغراض خاصة و أخرى عامة ، أما الخاصة قد كرسها المشرع الجزائري في أحكام القانون المدني وقانون التعمير حيث أوردها بتفصيل ضمن المرسوم التنفيذي 15-19 وقانون التهيئة والتعمير 90-29 وكل المراسيم التنفيذية الأخرى ، و أعطى الحق

1-الفقرة 4 من المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2-انظر المواد 703 و 712 من الامر 75-58.

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

في رفع دعوى أمام القضاء للغير من أجل إصلاح الضرر الذي يتسبب فيه صاحب الرخصة ، أو تعسف صاحب الرخصة في استعمال حقه.

تقوم المسؤولية المدنية عندما يتسبب صاحب رخصة البناء بإلحاق ضرر للغير ويكون هذا الفعل ضمن مخالفة القواعد التنظيمية للتهيئة والتعمير كفتح مطل بسبب العلو الزائد والمسافة الضيقة في الشوارع مما يؤدي إلى كشف جاره، أو تجاوز حق الارتفاعات التي جاء بها مخطط شغل الأراضي¹.

كما للقاضي المدني أن يبت في حالة نزاع حول قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي في ما يخص طرد سكان من مساكنهم التي يرى أنها مهددة بالسقوط ، ولكي يتمكن من هذا الإجراء عليه أن يستند إلى أساس قانوني ولا يكون هذا الأساس القانوني بحجية دامغة إلا إذا كان مؤشرا من طرف قاضي إداري ، كما يمكن للقاضي المدني أن يحكم بتعويض المناسب عن أي ضرر الذي يلحق بالغير².

الفرع الثاني: إختصاص القاضي الإستعجالي

عند توافر شروط الاستعجال والمتمثلة أساسا على الخطر المحدق والضرورة الملحة وكذا الأمور التي لا تتحمل مرور الوقت انه يرفع أمام قاضي الاستعجال للنظر في تنفيذ رخصة البناء ، وعلى قاضي الاستعجال الأمر بـ:

- في حالة عدم إحترام ما جاء في رخصة البناء مما يؤدي إلى ضرر للغير ، يمكن أن يوقف القاضي الاستعجال إتمام الأشغال ولقبول دعواه عليه أن يرفع دعوى أمام قاضي الموضوع، 183 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و ما يليها³.

- أما في حالة البناء بدون رخصة فلا يتطلب رفع للمتضرر أن يرفع دعواه أمام قاضي الموضوع ، لأنها تقبل مباشرة ، حيث يمكن ان يقضي القاضي الإستعجالي بعقوبة هدم أو إزالة ، كونه قرار إداري تنفذها جهات إدارية ، لهذا الإجراء دواعي

1- كمال محمد الامين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، 232 .

2- مراحمة نسيم، احكام رخصة البناء ، مرجع سابق، 45.

3- العزير عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الاولى، دارالفجر للنشر والتوزيع، القاهرة 2005، ص 103.

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

متمثلة أساسا في الحد من البناء الفوضوي والوقاية من تداعياته ، وهو في الحقيقة يأخذ طابع العقاب لا الوقاية¹.

-وبالرجوع إلى احكام قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية نجد أن المشرع الجزائري في المواد 50 و ما يليها من التشريع

94-07 الملغاة بالقانون 06/04 والمواد 76 و ما يليها من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05

لسنة 2004 والمتعلق بالتهيئة والتعمير ، ولما جاء في المرسوم التنفيذي 15-19 الذي جاء في المادة 41 حيث يشترط على

أي تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية ، المقاس والواجهة والاستعمال أو

الواجهة ولهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55

من القانون رقم 90-29².

المطلب الثاني: المنازعات التي تثيرها رخصة البناء والتي تدخل في إطار اختصاص القاضي الجزائري

نص المشرع الجزائري في المادة 75 من قانون التهيئة والتعمير "يعاقب بالحبس من ستة أشهر(6) إلى سنتين(2) وبغرامة من

مائة ألف دينار (100 000 دج) إلى مليون دينار جزائري(1 000 000 دج)، كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل

لها رخصة تجزئة"، ونص في المادة 79 من نفس القانون على انه " يعاقب بغرامة من خمسين ألف (50 000 دج) إلى مائة

ألف (100 000 دج) ، كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء.

-و في حالة العود، يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر(6) إلى سنة (1)، وتضاعف الغرامة".

-وجاء في نص المادة 77 من نفس القانون انه " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ

أشغال او استغلال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم

وفقا لأحكامها.

1-كمال محمد الامين ، المرجع السابق ، ص 232.

2- المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني الموافق 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

-يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة و يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد المعمارين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة¹.
حيث تعتبر هذه المواد بمثابة الركن الشرعي الذي يحدد من جهة المخالفات التي تسبب انتهاك للتنظيم المعمول به ، ومن جهة أخرى يحدد الجزاء المقدر لها² ، أما الركن المعنوي فيتمثل في القصد من وراء انصراف غرامة الجاني على القيام بنشاط أو أي عمل يدخل ضمن مجموعات أعمال البناء التي تستلزم ضرورة الحصول على ترخيص إداري للقيام بها، فهي جريمة عمدية يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي لدى المتهم ، بما يمكن أن نكون أمام توافر عنصري العلم والارادة³ ، أما الركن المادي فهو تحديد الأعمال التي تخل ضمن مخالفات البناء ، وقد تكون هذه الأعمال متمثلة في تجاوز حدود الرخصة الممنوحة له أو أعمال بدون رخصة أصلا.

-أن إقامة البناء دون ترخيص تقتصر على واقعة عدم الحصول على الترخيص فحسب ولا تنطوي على الحالات التي تستوجب الإزالة أو التصحيح أو الاستكمال ، فهو بناء قد استجمع إقامته سائر الشروط التي حددها القانون عدا شرط الحصول على ترخيص، أما البناء الذي إقليم على خلاف القانون، فهو بناء يستوجب إزالته أو تصحيحه أو استكماله بقوة القانون.

الفرع الاول: البناء بدون رخصة

تعتبر جريمة البناء بدون رخصة من الأفعال المتتابعة وهذا عندما تكون متعاقبة ومتتالية، حيث اعتبره المشرع الجزائري وان اختلف من حيث تنفيذ هذه الأعمال عبر أزمنة متفرقة ، فهي جريمة مكتملة الشروط فيطبق عليها القانون ، حيث يعتبر

1- المادة 75 والمادة 77 والمادة 79 من قانون التهيئة والتعمير.

2- كمال محمد الأمين ، المرجع السابق ، ص 164.

3- قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق ، ص 65.

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

الركن المادي فيها هو ذلك النشاط أو الفعل الذي يصدر من المالك أو صاحب البناية¹، والركن المعنوي هو نية البناء والاستمرارية التي ارتكبتها مرارا ، حيث كيفها المشرع حسب المادة 77 من القانون 90-29 ، وفي حالة العودة وهو ما كان عليه فإنه قد تشدد عليه العقوبة ، كما يمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها ضد مستعملي الأراضي المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ هذه الأشغال².

وبعد صدور القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بقوانين التهيئة والتعمير ورخصة البناء الذي أكدته المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتحضير شهادات التعمير وتسليمها، وحسب المادة 76 من القانون 04-05 التي منعت صراحة أي أشغال بناء دون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية. وهو ما أكدته المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19.

حيث أمر المشرع الجزائري إمكانية هدم دون اللجوء إلى القضاء وحتى إذا رفعت قضايا فإنها لا توقف قرار الهدم الذي يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو عن الوالي كلا حسب اختصاصه ، والمخالف يتحمل تكاليف عملية الهدم و يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي، وعلى الجهات القضائية الجزائية التي تم اللجوء إليها عليها البث في الدعوى العمومية أما بالقيام بمطابقة البناء للرخصة أو الهدم وقد يكون جزيا أو كليا في حالة تحديده لدى المحكمة³.

الفرع الثاني: تجاوز رخصة البناء

وتطبيق لما جاء من احكام مطابقة البناء ، وحسب المادة 15 من القانون 08-15 المؤرخ 20 يوليو سنة 2008 والذي أكدته المرسوم التنفيذي 15-19 في المادة 2/68 انه " إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق احكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وانه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها حسب الأحكام المطبقة"، وحسب المادة 2/29 من القانون

1-قواوة عبد الحكيم ، المرجع السابق ، ص 70.

2-مرايحية نسيمية ، المرجع السابق ، ص 54.

3-مرايحية نسيمية ، المرجع السابق ، ص 57.

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

08-15 انه في حالة بناء الغير مطابق لرخصة البناء على المعني إرفاق طلبه بالوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة، ومخطط الكتلة للبناء كما اكتملت بسلم 500/1، والمخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 50/1، مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنحزة، مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية¹.

و بالتالي فالمشرع هنا منح من جديد الجهة القضائية الجزائرية المختصة صلاحية الأمر بالهدم الجزئي أو الكلي لتحقيق مطابقة البناء مع ما تضمنته رخصة البناء و الحقيقة أن هذه الإجراءات الصارمة القصد منها هو ضمان فعالية الرقابة البعدية و لكن الواقع يعكس ذلك إذ أنه رغم أن القوانين و التنظيمات وضعت ضوابط و لضمان شغل عقلائي للعقار الحضري و توقيع الجزاءات على المخالفين، إلا أنه ثبت عدم فعالية هذه القواعد ذلك أن الهيئات الإدارية التي يقع على عاتقها تنفيذ هذه القوانين كثيرا ما تكون هي المسؤولة الأولى على خرقها، إما لوجود تواطئ مع المخالفين أو إما لأن الإدارة لا تتوفر على الوسائل المادية و التقنية أو لأنها لا تتدخل بالسرعة المطلوبة.

الفرع الثالث: الأعدان المكلفون بمعاينة المخالفات

لقد نصت المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير على انه: "علاوة على ضباط وأعدان الشرطة القضائية الذين حولهم المرسوم التشريعي 07/94 صفة الضبطية القضائية للبحث ومعاينة مخالفات التعمير".

فقد أضاف التعديل كل من مفتشي التعمير وأعدان البلدية المكلفون بالتعمير موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

كما انه وحسب المادة 66 من المرسوم 29/90 فإنه تؤهل زيادة على ضباط الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائرية مفتشوا التعمير والمهندسون المعماريون والمهندسون الإداريون والتقنيون السامون والتقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير أو مصالح الهندسة المعمارية والتعمير على مستوى الولاية كما أن المادة حولة الإستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم².

1- مريحية نسيمية، مرجع سابق، ص57.

1- ليلي زروقي، المنازعات المتعلقة برخصة البناء، المدرة العليا للقضاء، الدفعة 14، 2004-2005، ص 03، محاضرات مطبوعة.

الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء

خلاصة الفصل الثاني

يعتبر دور القضاء بكل اختصاصاته الركيزة الأساسية في قيام العدل في أي سياسة ، وسعيا من المشرع الجزائري الذي أعطى الاهتمام الأوفر في سن القوانين من أجل ردع ومحاربة المخالفين عن النظام العام إلا أنه أغفل الكثير من الجوانب ، خاصة من ناحية الغموض في بعض النصوص و الإهمال من جوانب أخرى قد تكون عبئا على المستقبل العمراني ، إلى جانب الثغرات التي تعترضها و التي يمكن استغلالها من طرف المخالفين لتنفيذ أعمالهم و التي غالبا ما تكون من أجل المصالح الشخصية دون مراعاة للمصالح العامة.

الختام

مما سبق يتضح جليا أن المشرع الجزائري لم يترك العنان لمشيدي البناءات أو مغيرها الحرية في استعمال هذا الحق استعمالا مطلقا ، فقد سعى لتقييده بقواعد و قوانين ضبط ملزمة ، ترتب جزاءات عند مخالفتها.

و لقد جعلها ضمن النظام العام حيث لا يمكن الإتفاق على مخالفتها، مراعيًا في ذات الوقت عدم التضيق على الأشخاص حتى لا تكون هذه القواعد القانونية عقبة في طريق إستحداث بنايات جديدة ، و إنما جعلها ملزمة لغرض تنظيم مجال العمران و الحد من ظاهرة البناءات الغير قانونية ، والحفاظ على التراث العمراني الأصيل الذي تتميز به كل منطقة ، وهذا من أجل وضع حد أمام سمسرة العقار ، و ضد الزحف الغير مسؤول و الغير منظم على الوعاء العقاري.

إن ضبط رخصة البناء و هي الأكثر انتشارا ، و الأكثر تداولًا بين الناس ، و التي يمكن إصدارها من السلطات الإدارية المختصة و المسؤولة ، قد تعطي دفعا كبيرا من أجل الإنتاج العمراني و الرقي بمجالاته الواسعة ، و المتمثلة في فرض ضرائب تحصلها الدولة لفائدة الخزينة العمومية ، و الإرتقاء بالصناعة و تفادي التلوث من جراء الغازات التي تنتشر من المصانع فتصيب السكان و تتسبب بتلوث البيئة و المحيط ، إن تنظيم البناء يعطي لكل رقعة في الارض تخصص ينحصر فيه ، مثل أن تخصص منطقة للفلاحة فلا تكون في أي حال من الأحوال منطقة زراعية و لا سكانية بل أن تحافظ على وجهتها الفلاحية ، و هذا ما ينعكس على تشجيع الإستثمار في البلاد ، و رصد الاراض إلى وجهة معينة و محددة غير قابلة للتغيير .

نظم المشرع الجزائري قواعد و أحكام رخصة البناء لجعلها أداة رقابية فعالة ، تكون أداة رقابية قبلية و بعدية حيث تتمثل الرقابة قبلية في كونها تمنع القيام بأي تشيد أو تغيير أو تعديل في البناء دون الرجوع إلى إصدار الإذن من السلطات المحلية لإعطائها الضوء الأخضر لمباشرتها وفق النظام المعمول به ، أما الرقابة البعدية التي تكفلها رخصة البناء فهي ما مدى مطابقة هذه الأعمال لما جاء في مضمون الرخصة وما مدى حسن إنجازها ، لأن هذا الإذن الذي منح للمستفيد قد خضع لدراسة قانونية و أخرى تقنية مضبوطة ؛ متمثلة في تكوين مخططات بيانية تحت إشراف رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير كل حسب اختصاصه ، ودراسة تقنية تحت إشراف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية، مراعيًا في ذلك أهم المخططات مثل مخطط التوجيهي PDAU و مخطط شغل الأراضي POS و الذين يحددان أهم النقاط المرجعية لكل دراسة أو إنشاء لأي

مشروع مقرر، حيث ساوى بين صاحب الطلب إن كان شخص طبيعي أو شخص معنوي إلا بعض المؤسسات التي تمتاز بالسرية مثل مشاريع وزارة الدفاع التي تنطوي تحت قواعد قانونية خاصة.

و لم تقتصر الرقابة على المستفيد وحده بل تعدت ذلك إلى وضع ضوابط مهنية على المهندس صاحب مكتب الدراسات المسؤول على عملية الدراسة ومتابعة إنجاز المشاريع المحددة في رخصة البناء، وكذا المقاول المسؤول على عملية تجسيد رخصة البناء في الواقع، اللذين أحاطهما المشرع بعدة التزامات من بينها:

- حسن إختيار مواد البناء : التي لا يمكن لها أن تولد تأثير خارجي أو انبعاثات أخرى خلاف الغرض الذي صنعت لأجله ، متفاديا في ذلك التلوث و الضجيج المزعج للسكان .
- إحترام المخططات والدراسات : التي تم التصديق عليها من طرف السلطات الإدارية .
- إحترام الآجال المنصوص عليها: المحددة إبتداء من تاريخ الإنطلاق إلى تاريخ الإنتهاء من الأشغال، وتسليم المشروع. تعتبر رخصة البناء من الوثائق الحساسة التي تمنحها السلطات الإدارية تحت مسؤوليتها، وفق ما جاء به القانون، إلا أنها تثير نزاعات كثيرة ، حيث سعى المشرع الجزائري إلى الحد من هذه النزاعات والبت فيها من خلال تنظيم إجراءات رفع الدعوى وصولا إلى الفصل فيها ، وهذا بتحديد الجهة القضائية المختصة في نوع القضية التي تطرح أمامه ، ومما لاشك فيه أنه رغم التعديلات العديدة التي شهدها قانون التهيئة و التعمير و المراسيم التنفيذية له ، و رغم تعديلات القوانين التي لها صلة بين القانون العقاري والقوانين الأخرى مثل القانون المدني وقانون التوجيه الفلاحي وقانون الأوقاف والقوانين الأخرى ، إلا أنه قد يكون هناك من المخالفات التي لم يتطرق لها ، قد تكون في متناول المخالفين وثغرة تستغل من أجل إعجاز الهيئات الإدارية و القضائية أمامها .

من بين أهم النتائج التي تحققت في الميدان، والتي تعتبر بادرة خير على الصعيدين المحلي والوطني أنه:

- التزايد الكبير و المستمر في البناء و تعمير مناطق كبيرة كانت في وقت مضى معدومة ومنقطعة من أدنى مقومات الحياة.

- دفع المشرع الجزائري إلى إحداث ثورة في منظومته القانونية المتعلقة بالعمران، و إعادة تنظيمها و كيفية تطبيقها.
- إستحداث مدن جديدة ، بعدما كانت مجموعات سكنية متفرقة في أنحاء الأرض ، و جمعها بعد تناثرها ، مما يساعد السلطات في برمجة بعض المرافق العمومية التي تغطي بعض من إنشغالات السكان .
- تشجيع الأفراد على الإمتلاك، و البناء وفق المنهج الصحيح الذي يوفر الأمن للقاطنين فيها، زيادة على المنظر الموحد الجميل الذي يبرز من خلاله الثقافة المحلية التي تربط بينهم .
- تقرب الإدارة من المواطن ، حيث ألزمت الإدارة بالرد سواءا بالقبول أو الرفض في وقت و جيز ومحدد بالقانون و ألزام المسؤولين في حالة الرفض بإرفاق وثيقة توضح فيها أسباب الرفض.
- إعتبار الرقابة على البناء من أهم الوسائل التي تلزم الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين في إتباع و إحترام ما جاء في رخصة البناء مما يساعد في إعطاء تناسق و إنسجام على الأقل في المظهر الخارجي .
- عند تشييد أي بناء أو تغيير ، على الفرد تقديم طلب رخصة البناء ، مما يجعل مسألة الرقابة سهلة و التي تؤدي إلى إنتقال الهيئات الرقابية إلى الميدان و بالتالي أخذ نظرة على التوسع الحاصل في الواقع.
- رخصة البناء تعتبر في حد ذاتها وسيلة وقائية تقلص من إنتشار البنايات الفوضوية ، هذا من جهة ويضمن من خلالها المواطن بعض الحقوق التي تجبر السلطات في توفيرها مثل توصيل الماء الصالح لشرب أو شق طرق مما يؤدي إلى فك العزلة و ربط البنايات بالشبكات المختلفة من جهة اخرى .
- كل هذه النتائج التي أوردتها كانت فقط على سبيل المثال لا الحصر ، لأن المشرع الجزائري عند إستحداث رخصة البناء وجعلها من النظام العام ، أراد تغيير الواقع الذي تعيشه المنظومة العمرانية منذ الإستقلال إلى يومنا هذا ، ومن أهم التوصيات التي أقترحها أذكر منها :
- توسيع دائرة الرقابة أثناء عملية البناء و إجبار المستفيد بإتمام ما جاء في رخصة البناء .
- توفير كل الوسائل المادية و المعنوية لكي يتمكن أعوان الإدارة المكلفين بالرقابة من التنقل اليومي لمعاينة تقدم الأشغال.

- التوعية و إرشاد العامة إلى السبل التي تجعلهم يدركون مدى أهمية حسن البناء ، و يتجلى ذلك من خلال تنظيم أيام دراسية و أبواب مفتوحة يسعى من خلالها الى التعريف بأهمية طلب رخصة البناء .
- تطبيق القانون الصارم، وتسييل العقوبات على المخالفين ، و هذا من أجل الردع وتضييق الخناق على المختالين وتجار العقارات و الإستغلاليين للوعاء العقاري.
- توفير أعوان مؤهلين متخصصين وفتح المجال أمام الشرطة العمرانية، وتوسيع نشاطها و هذا بإجراء عمليات دورية يومية مفاجئة و استطلاعية ، و التي تلخص بإعداد محضر تدون فيه كل الملاحظات التي يراها الأعوان .
- توسع عملية الهدم التي قد تزرع الرعب في قلوب المواطنين من عملية البناء الغير قانوني، و البناء بدون رخصة.
- إعطاء السلطات القضائية كافة الصلاحيات أثناء البت في قضايا التي تمس النفع العام ، وعدم إعطاء للإدارة أكثر من حقها، لكبح تسلط المسؤولين من جهة ، و غلق باب المحسوبة و الرشوة من جهة اخرى و إقرار مبدأ المساوات أمام القضاء.
- من أكبر العيوب التي تواجه طالب رخصة البناء هو سكوت الإدارة عن الرد مما يؤدي إلى تمديد أجال البناء المحددة.
- السعي إلى التقليل من الوثائق المطلوبة لتكوين الملف، و التقليل من البيروقراطية الادارية.
- إعادة النظر في قضايا البناء بدون رخص ، وتوجيه الأشخاص الذين تقع بناياتهم في مواقع غير ممنوعة ، إلى تسوية وضعياتهم، و فق النظام القانوني الجديد الذي يسوي مسألة البناءات الفوضوية.
- إجبار المستفيدين من رخصة البناء على إحترام كل الارتفاقات ، وتوسيع الشوارع بينها وتجنب التداخل بينها.
- عصرنة قطاع المراقبة وهذا بتزويد الاعوان المراقبين بوسائل متطورة تمكنهم من حسن أداء مهامهم في الميدان.
- توفير مساكن جديدة لإواء سكان البيوت القصدية ، و هدم كل البيوت المبنية بشكل عشوائي وفوضوي.
- الأخذ بعين الاعتبار كل الملاحظات التي يسجلها الأعوان المكلفين بالرقابة ، والنظر فيها وتحسينها في الواقع.
- توعية أفراد المجتمع كبارا وصغارا بالمحافظة على المدن ، والاشكال الهندسية التي ترمز الى ثقافة هذا المجتمع.
- فتح المجال أمام المستثمرين في مجال البناء، من أجل إدخال فنون و هندسة جديدة لشكل البناء حيث لا تكون معارضة للعادات والتقاليد.

- إعادة النظر في بعض القوانين التي تتصف بالغموض وعدم الوضوح، مما يؤدي إلى إصدار أحكام كثيرة ومتفرقة ومتناقضة في مسائل متشابهة .
- تشجيع إطارات الادارة وحثهم على التكوين ، و إرسالهم إلى خارج الوطن من أجل الاطلاع على ما توصلت إليه الدول .
- توظيف إطارات متخصصة تجمع بين الإطار التقني و القانوني لمعالجة الحالات التي تظهر أثناء قيامهم بالمهام الموكلة لهم.

قائمة المراجع

المؤلفات

1-الكتب باللغة العربية :

أ-المؤلفات الخاصة

1- قلوب اولاد رابح صافية، رخصة البناء الية لحماية البيئة في القانون الجزائري، كلية الحقوق ،جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر،2014/2015.

2-- دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر قانون اداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر،2013/2014.

3- علي زرقين، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15-19- تبسة - الجزائر ،سنة2015/2016.

4- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران،ط1،دار جسور، الجزائر.

ب)-المؤلفات العامة

1- حمدي باشا عمر ، الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة الجزائر ،ط2002.

2- عبد الناصر توفيق العطار،تشريعات تنظيم المباني،مصر، مطبعة السعادة، 1977.

3- ليلي رزوقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، -الطبعة الثانية ، الجزائر ، 2006.

4- عوابدي عمار، النظرية العامة في المنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري -الجزء الثاني- نظرية الدعوى الإدارية.

5- العزيز عزري،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى،دار الفجر للنشر و التوزيع،القاهرة2005.

6-حمدي باشا عمر ، اليات تطهير الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2010.

7- منصور نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010 .

2)-الاطروحات والمذكرات

- 1- غواس حسينة، الاليات القانونية لتسيير العمراني، مذكرة شهادة الماجستير في القانون العم، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2012/2011.
- 2- زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر قانون اداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، 2014/2013.
- 3- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة لنيل الماجستير، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2014/2013.
- 4- كمال تكواشت، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009/2008.
- 5- مقلید سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، جامعة محمد خضير، بسكرة 2014/2013.
- 6- مراحية نسيم، رخصة البناء، مذكرة نهاية التخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة السادسة عشر 2008/2005.
- 7- قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء و منازعاتها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد خضير، بسكرة، الجزائر، 2015/2014.
- 8- كشكش نورة، الاليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014-2013.
- 9- جفافة غربية، الاليات القانونية في مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بسكرة، 2015/2014.
- 10- تركية منصور، النظام القانوني للرقابة على البناء، مذكرة نهاية الدراسات للحصول على شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة د يحي فارس، سنة 2011/2010.

11- شمس الدين -قواعد التهيئة و التعمير من حيث آليات رقابة الإدارة و منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري - المعهد الوطني للقضاء 2004.

12- بن سالم حياة، ظاهرة البناء الفوضوي واليات الحد منها، مذكرة الماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة المدية، الجزائر ، 2012 -2013.

13- كريمة عبادي ، رخصة البناء و المنازعات التي تثيرها في الحياة العملية ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ورقلة ، الجزائر ، 2014-2015.

القرارات والمجلات العلمية

أ)القرارات

1- قرار رقم 88053 مؤرخ في 1991/12/29 مجلة قضائية سنة 1993 عدد 2.

2- قرار المحكمة العليا رقم 68240 المؤرخ في 1990/07/28 ، المجلة القضائية لسنة 1992.

3- قرار المحكمة العليا رقم 6240 المؤرخ في 1990/02/10 ، المجلة القضائية لسنة 1991 ، عدد 03 .

ب)-المجلات العلمية

1- رمزي حوحو،رخصة البناء واجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر،عدد4،جامعة بسكرة.

2- نويزي عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء،دراسة تطبيقية، مجلة مجلس الدولة، الجزائر2008.

3- بودروة عبد الكريم، اختصاص القاضي الاداري في منازعات التعمير، دراسة خاصة لدعوى الالغاء، مجلة القانون

العقاري، مستغانم،عدد1، سنة 2013.

4- فريجة حسين ، - مقال منشور- مجلة الإدارة لسنة 2002 .

5-عزي الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الانسانية ، ع 08 ، جامعة محمد خيضر ،

بسكرة ، الجزائر ، 2005.

المحاضرات

- 1 عمرو سلامى ، محاضرات في المنازعات الإدارية للكفاءة المهنية للمحاماة ، سنة 2002-2003.
- 2- ليلى زروقي ، المنازعات المتعلقة برخصة البناء ، المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 14 ، 2004-2005 ، محاضرات مطبوعة.

النصوص التنظيمية

1-الدساتير

- أ)- التعديل الدستوري الجديد رقم 16- ، المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 ، الموافق 6 مارس 2016.

2-الاورامر

- أ)- الأمر 58-75 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 ، المؤرخ في 20 يونيو 2007 ، ج.ر، عدد 31 ، المؤرخة في 13 مايو 2007.
 - ب)- من الامر 74-75 المؤرخ في 12/12/1975 الذي يتضمن اعدا مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- المراسيم التنفيذية

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المؤرخ في 4 الربيع الثاني 1436 ، الموافق ل 25 يناير 2015 ، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 ، 2015.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 ، الموافق ل 28 مايو 1991 ، الذي يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 ، الموافق ل 28 مايو 1991 الذي يحدد اجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم.

- 4- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 مايو 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم.
- 5- المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006، الجريدة الرسمية عدد 01 الصادرة بتاريخ 08 جانفي 2006 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 الجريدة الرسمية عدد 55 الصادرة في 27 سبتمبر 2009.

القوانين

- 1- القانون رقم 98-01،
- 2- القانون 90-29، التهيئة و التعمير، المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق 1 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية عدد 51.
- 3- القانون 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت 2004، يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير. العدد رقم 51.
- 4- القانون 82-02 المؤرخ في 26 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء الجريدة الرسمية، سنة 1982، العدد 06.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية

دائرة

.....

مصلحة البناء و التعمير

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015

الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف:

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

.....

7 - عنوان المشروع :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - طبيعة الطلب :

10 - نوع المشروع :

11 - الاستعمال الحالي للقطعة الارضية و البنايات الموجودة :

12 - مشتملات البنايات الموجودة ومقاساتها :

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

13 - الأجل المقترحة لإنجاز أشغال البناء :

حرر ب في

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية

دائرة

.....

مصلحة البناء و التعمير

طلب رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015

الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1- اسم ولقب المالك أو التسمية :

2 -عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف:

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

4 -عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

.....

7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - طبيعة الطلب :

10 - نوع و إستعمال البناية التي سيتم هدمها :

11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :

12 - الوثائق القانونية و الإدارية الأخرى :

13 - الأجل المقترحة لإنجاز أشغال الهدم :

حرر ب في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية

دائرة

.....

مصلحة البناء و التعمير

طلب شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015

الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1- اسم ولقب المالك أو التسمية :

2 -عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف:

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

4 -عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

.....

7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - اعدد الاقسام الناتجة ومساحتها :

.....

10 - الاستعمال الحالي للقطعة الارضية و البنائيات الموجودة :

.....

11-الاستعمال المستقبلي للاقسام

الناتجة:.....

12- مشتملات البنائيات الموجودة ومقاساتها.....

13 - مشتملات المشاريع على متسوى الاقسام الناتجة ومقاساتها :

.....

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

.....

حرر ب في

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية

دائرة

بلدية

مصلحة

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015

الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم:

المجلس الشعبي البلدي لبلدية:

ولاية:

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي/ أو الوالي/-:..... أو وزير السكن والعمران والمدينة:

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:

من طرف (السيدة، الانيسة، السيد):

الساكن(ة) ب:

بخصوص أشغال:

بمقتضى:

ومقتضى:

ومقتضى:

ومقتضى القرار رقم المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير

ومقتضى: رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ:

يقرر مايلي:.....

المادة الاولى: تسلم رخصة البناء لإنجاز.....

المادة 2: يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية:.....

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تبليغها هي.....

المادة 4: تعد رخصة البناء ملغاة من أشغال البناء في الاجال المحددة اعلاه.

المادة 5 : تلتصق نسخة من قرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة واحد (1) شهر.

المادة6: يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو إستئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحدد أعلاه ، ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الاولى.

المادة7: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال زنهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة8: يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون و المقاولون و المهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم و بتحمل كل الاخطار.

المادة9: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة10: يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكن والعمران و المدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
دائرة
بلدية
مصلحة

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015

الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم:.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية:.....

ولاية:.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي

نظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ:

من طرف (السيدة ، الانيسة، السيد) الساكن(ة)

بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الارضية الواقعة بـ:

بمقتضى:

بمقتضى :
يقرر مايلي :

المادة الاولى: تسلم شهادة التعمير طبقا للتوجيهات مخطط شغل الاراضي.....و/ أو مخطط التوجيهي للتهيئة و التعميرو / أو القواعد العامة للتعمير.

المادة2: يجب احترام المواصفات العمرانية الاتية.....

المادة3 ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها(مخطط شغل الاراضي أو مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وذلك في حالة غياب مخطط شغل الاراضي المصادق عليه)

الفهرس

المقدمة :	أ-ث.....
المبحث التمهيدي: مفاهيم عامة.....	06.....
المطلب الاول: مفهوم المخطط التوجيهي PDAU ومفهوم مخطط شغل الأراضي POS.....	07.....
الفرع الاول : مفهوم المخطط التوجيهي PDAU	07.....
الفرع الثاني : مفهوم مخطط شغل الارضي POS	14.....
المطلب الثاني: مفهوم شهادة التعمير ومفهوم رخصة التجزئة.....	20.....
الفرع الاول : مفهوم شهادة التعمير	20.....
الفرع الثاني : مفهوم رخصة التجزئة	23.....
الفصل الاول : الاطار النظري رخصة البناء	28.....
المبحث الاول: مفهوم رخصة البناء.....	28.....
المطلب الاول: التعريف والطبيعة	28.....
الفرع الاول: تعريف رخصة البناء.....	28.....
الفرع الثاني : الطبيعة القانونية.....	30.....
المطلب الثاني: الاشخاص المعنية بتسليم رخصة البناء.....	29.....
الفرع الاول : اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي	30.....
الفرع الثاني : اختصاص الوالي	33.....
الفرع الثالث: اختصاص الوزير.....	34.....
الفرع الرابع: خصائص رخصة البناء	35.....
المطلب الثالث: تمييز رخصة البناء عن بعض المفاهيم المشابهة.....	36.....
الفرع الاول: تمييز رخصة البناء عن ر تجزئة.....	36.....
الفرع الثاني : تمييز ر ب عن رخصة الهدم.....	37.....
الفرع الثالث : تمييز رب عن شهادة المطابقة.....	38.....
المبحث الثاني : اجراءات وشروط اعداد رخصة البناء	39.....
المطلب الاول : اجراءات اعداد رخصة البناء	40.....
الفرع الاول : تاكعنى برخصة البناء	40.....

- 41..... الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بموضوع رخصة البناء او البنائة
- 44..... المطلب الثالث : البنائات المعنية رخصة البناء
- 44..... الفرع الاول: اعمال تدخل ضمن بناء موجود
- 45..... الفرع الثاني : استحداث او تشييد بناء جديد من الاساسات او جراء هذه كلي
- 47..... خلاصة الفصل الاول :
- 49..... الفصل الثاني : المنازعات التي تثيرها رخصة البناء
- 50..... المبحث الاول : اختصاص القاضي الاداري على البت في المنازعات التي تثيرها رخصة البناء
- 50..... المطلب الاول : دعوى الالغاء المتعلقة رخصة البناء
- 50..... الفرع الاول : تعدد صفة المدعى
- 51..... الفرع الثاني : مدى توافر شرط التظلم الاداري المسبق
- 52..... الفرع الثالث : ميعاد الطعن القضائي في قرار الوزير المكلف بالتعمير
- 62..... المطلب الثاني : اختصاص قاضي الموضوع بنظر في دعوى التعويض المتعلقة برخصة البناء
- 63..... الفرع الاول : في حالة منح الرخصة من الجهة الادارية المختصة
- 63..... الفرع الثاني : في حالة رفض منح الرخصة من الجهة الادارية المختصة
- 66..... المطلب الثالث : الاستعجال الاداري في البت في المنازعات المتعلقة برخصة البناء
- 67..... الفرع الاول : دعوى وقف الاشغال
- 68..... الفرع الثاني : دعوى وقف التنفيذ بدعوى الغاء قرار الترخيص بالبناء
- 68..... الفرع الثالث : نماذج من تطبيقات القضاء الاستعجالي المتعلقة برخصة البناء
- 70..... المبحث الثاني : اختصاص القاضي العادي على البت في المنازعات التي تثيرها رخصة البناء
- 70..... المطلب الاول : اختصاص القاضي المدني بالنظر في المنازعات المتعلقة رخصة البناء
- 70..... الفرع الاول : اختصاص قاضي الموضوع في النظر في المنازعات التي تثيرها رخصة البناء
- 71..... الفرع الثاني : اختصاص القاضي الاستعجالي في النظر المنازعات التي تثيرها رخصة البناء
- 72..... المطلب الثاني : اختصاص القاضي الجزائي على البت في المنازعات التي تثيرها رخصة البناء
- 73..... الفرع الاول : البناء بدون رخصة
- 74..... الفرع الثاني: تجاوز رخصة البناء

.75	الفرع الثالث : الاعوان المكلفون بمعاينة المخالفات.....
.76	خلاصة الفصل الثاني.....
.78	خاتمة :
.83	قائمة المراجع :
.89	الملاحق :
.93	الفهرس :