

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الاقتصادي

للأعمال

رخصة البناء في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون عقاري

شعبة القانون الاقتصادي للأعمال

تحت إشراف الأستاذ:

إعداد الطالبتين:

قرعيش السعيد

عمراني سميرة

أمزال سلمى

لجنة المناقشة:

الأستاذ: بوده محند واعمر..... رئيسا

الأستاذ: قرعيش السعيد..... مشرفا

الأستاذ: وداعي عز الدين..... ممتحنا

السنة الجامعية: 2017/2016

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

كلمة شكر

بِعون الله تعالى تم انجاز هذا العمل

نشكر الله تعالى أن يسّر لنا سبيل إتمامه وأعاننا على ذلك.

نتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذنا المشرف قرعيش السعيد على قبوله الإشراف على هذا العمل، وعلى كل التوجيهات والإرشادات التي قدّمها لنا.

كما نتوجه بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم الإشراف على مناقشة هذا البحث.

ولنا أن نتقدم بالشكر للأستاذ بزغيش بوبكر، والأستاذة نجوم من سناء على تقديمهم لنا المراجع لإثراء بحثنا.

ونشكر كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا

العمل وإتمامه.

إهداء

إلى أبي العزيز مثلي الأعلى وقدوتي في الحياة
إلى أمي الغالية التي علمتني الصمود مهما تبدلت الظروف
إلى من شجعني على مواصلة مسيرتي العلمية رفيق دربي زوجي
إلى أخي الوحيد نجيم
إلى أختاي سعاد وصارة
إلى كل معارفي وأقاربي وصدقائتي
إلى كل من شجعني وساعدني على إتمام هذا العمل
إلى كل من يحمل لقب أمزال، زينون ومسعودي

سلمى

إهداء

أهدي ثمرة جهدنا هذا إلى:

الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما

إلى أختي و أخي

إلى جدي و جدتي

إلى جميع أصدقائي

إلى كل من كان سنداً لي في إعداد هذه المذكرة

سميرة

قائمة لأهم المختصرات:

ق إ م و إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ق إ ج: قانون الإجراءات الجزائية

ج ر ج ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ر م ش ب: رئيس المجلس الشعبي البلدي

د ط: دون طبعة

د س: دون سنة النشر

ص: صفحة

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

الخ: إلى آخره

مقدمة

إن العالم يشهد كوارث كل لحظة بسبب انهيار البنايات، إذ تُخلف ضحايا في الأرواح وخسائر في الممتلكات، ويعود ذلك إلى غياب تفعيل النصوص القانونية المنظمة لعمليات البناء والأنشطة العمرانية، كما أن من أسباب هذه الكوارث عدم احترام الأفراد والإدارة للإجراءات التي حددها المشرع للحصول على التراخيص العمرانية، وهذا ينتج عنه فوضى في العمران.

لقد مرت الجزائر بمراحل تاريخية أثرت على السياسة العمرانية تأثيرا عميقا، ففي مرحلة الاستعمار الفرنسي كانت الجزائر تخضع للقوانين الفرنسية لاسيما في مجال التهيئة والتعمير واستمر الوضع حتى بعد الاستقلال، لأن الجزائر وجدت نفسها أمام فراغ قانوني كبير في مختلف المجالات، خاصة مجال الملكية العقارية، وبعدها توالى التشريعات المختلفة من أجل إيجاد تنظيم قانوني يسيّر حركة البناء والتوسع العمراني.

نظرا للاهتمام البالغ من المشرع بمسألة البناء والتعمير قام بوضع ترسانة قانونية تنظم هذا المجال، منها قانون التوجيه العقاري رقم 90-25⁽¹⁾ الذي ضبط الأسس العامة للملكية العقارية، وبعدها القانون رقم 90-29⁽²⁾ المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعمول به حاليا، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05⁽³⁾ والمُلغى للقانون رقم 82-02⁽⁴⁾ المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء بموجب المادة 80 منه، وكذا المراسيم التطبيقية له والنصوص المعدلة.

كما صدر المرسوم التشريعي رقم 94-07⁽⁵⁾ المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الذي ألغى العمل بالمادتين 76 و78 من القانون رقم 90-29، وعُدل

(1)- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج. عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990.

(2)- قانون رقم 90-29، مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج. عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.

(3)- قانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 غشت سنة 2004، ج.ر.ج.ج. عدد 51، صادر في 15 غشت سنة 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(4)- قانون رقم 82-02، مؤرخ في 6 فبراير سنة 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر.ج.ج. عدد 6، صادر في 9 فبراير سنة 1982.

(5)- مرسوم تشريعي رقم 94-07، مؤرخ في 18 مايو سنة 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري ومهنة المهندس، ج.ر.ج.ج. عدد 32، صادر في 25 مايو 1994.

هذا المرسوم بموجب القانون 04-06⁽¹⁾ المتعلق بإلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، ثم القانون 08-15⁽²⁾ المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها. وآخر ما صدر في مجال العمران نجد المرسوم التنفيذي 15-19⁽³⁾، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الملغى للمرسوم التنفيذي 91-176⁽⁴⁾ المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

إضافة إلى القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية، منها القانون رقم 98-04⁽⁵⁾ المتعلق بحماية التراث الثقافي، القانون رقم 03-01⁽⁶⁾ المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، القانون رقم 03-03⁽⁷⁾ المتعلق بمناطق التوسّع والمناطق السياحية، وكذا القانون رقم 99-01⁽⁸⁾ المحدد للقواعد المتعلقة

-
- (1)- قانون رقم 04-06، مؤرخ في 14 غشت سنة 2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، ج.ر.ج. ح عدد 51، صادر في 15 غشت 2004.
- (2)- القانون رقم 08/15، مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج.ر.ج. ح عدد 44، صادر في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008.
- (3)- مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج. ح عدد 7، صادر في 22 ربيع الثاني الموافق 12 فبراير سنة 2015.
- (4)- مرسوم تنفيذي 91-176، مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج. ح عدد 26، صادر في 18 ذو القعدة 1411.(الملغى).
- (5)- قانون رقم 98-04، مؤرخ في 15 يونيو سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ج. ح عدد 44، صادر في 17 يونيو سنة 1998.
- (6)- قانون رقم 01/03، مؤرخ في 17 فبراير سنة 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر.ج. ح عدد 11، صادر في 19 فبراير سنة 2003.
- (7)- قانون رقم 01/99، مؤرخ في 19 رمضان عام 1419، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر.ج. ح عدد 02، صادر في 23 رمضان عام 1419.
- (8)- قانون رقم 01/99، مؤرخ في 19 رمضان عام 1419، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر.ج. ح عدد 02، صادر في 23 رمضان عام 1414.

بالفدقة، القانون رقم 02-02⁽¹⁾ المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، إضافة إلى القانون رقم 20-04⁽²⁾ المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

رغم سعي المشرع الجزائري إلى وضع ترسانة من النصوص القانونية والتنظيمية من أجل تنظيم كيفية الحصول على رخصة البناء، إلا أننا نجد عدة نزاعات تثور بشأنها، سواء لعدم احترام الإدارة لإجراءات ومواعيد إصدارها أو لعدم احترام الأفراد للنصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لها.

الأصل أن للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وكذا البناء عليها، غير أن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع النظام العام العمراني، فمن الضروري أن تتوافق عمليات البناء مع القواعد الهندسية والمعمارية والقانونية اللازمة للمحافظة على المظهر الجمالي للمدينة، وكذا حماية البيئة وحماية المناطق المحمية وعدم التعدي عليها.

هذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى تقييد حق الملكية عن طريق ترخيص أعمال البناء، وذلك لاحترام قواعد العمران، من خلال فرض إجراءات وأشكال يجب احترامها سواء من طرف الإدارة أو من طرف الأفراد.

تعد رخصة البناء من بين أهم قرارات التعمير الفردية، فهي عبارة عن قرار إداري يصدر عن جهة إدارية مختصة، وفقا للشروط المنصوص عليها في تشريعات العمران، وتعتبر آلية رقابة قبلية في مجال التعمير.

عند نشوء نزاعات في مجال رخصة البناء يمكن للأفراد اللجوء إلى التظلم الإداري أمام الجهات الإدارية المختصة قبل لجوئهم إلى الجهات القضائية، كما يحق لهم اللجوء إلى القضاء الإداري سواء لرفع دعوى إستعجالية أمام قاضي الاستعجال الإداري. ويمكن التوجه إلى قاضي الموضوع الإداري وذلك لرفع دعوى الإلغاء ضد القرار المتعلق برخصة البناء، أو رفع دعوى

(1)- قانون رقم 02/02، مؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج.ر.ج. عدد 10، صادر في 29 ذو القعدة عام 1422 الموافق 12 فبراير 2002.

(2)- قانون رقم 20/04، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج. عدد 84، صادر في 17 ذو القعدة عام 1425 الموافق 29 ديسمبر سنة 2004.

التعويض، وفي حالة ارتكاب الأفراد للجرائم المنصوص عليها في مختلف النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لرخصة البناء يتم اللجوء إلى القاضي الجزائري لفرض عقوبات على مرتكبيها.

تكمن أهمية الموضوع في :

- أن موضوع البناء من أهم المواضيع التي حازت اهتمام المشرع الجزائري بالنظر إلى كم النصوص القانونية والتنظيمية الصادرة في مجال التهيئة والتعمير.

- كما أن هذا الموضوع موضوع اهتمام القضاء، نظرا لكثرة وتعدد النزاعات المثارة بشأنه، وكثرة القضايا المتعلقة به المرفوعة أمام الجهات القضائية.

فُمنّا باختيار هذا الموضوع للأسباب التالية:

- لأن رخصة البناء من أهم الرخص العمرانية

- انتشار ظاهرة البناء بدون رخصة وظاهرة البناء الغير المطابق لمواصفات رخصة البناء بكثرة.

- قيام الأفراد بأعمال التوسيع والتعليق دون اللجوء إلى الجهات الإدارية المختصة للحصول على ترخيص بذلك.

- ظهور أحياء تفتقر بكاملها إلى أدنى قواعد التهيئة والتعمير.

- الكوارث الطبيعية التي تعرضت لها الجزائر في الآونة الأخيرة، منها فيضان باب الواد الذي وقع في سنة 2001، وزلزال بومرداس الذي حدث في سنة 2003، وانتهاء عمارة بكاملها سنة 2016 بولاية الجزائر.

- تبيان القضاء المختص في الفصل في المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

نهدف من خلال هذا الموضوع إلى:

- محاولة البحث عن النصوص القانونية والتنظيمية التي تناولت موضوع رخصة البناء والإمام بالأحكام المنظمة لها.

- تبيان دور كلا من القضاء الإداري والقضاء الجزائري في منازعات رخصة البناء.

من بين الدراسات السابقة التي تطرقت لهذا الموضوع:

مذكرة لنيل شهادة الماجستير بعنوان (رخصة البناء:آلية رقابة في مجال التعمير) للأستاذ بزغيش

بويكر، وكذا مذكرة لنيل شهادة الماستر بعنوان (رخصة البناء ومنازعاتها) من إعداد الطالب

قواوة عبد الحكيم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير بعنوان (رخصة البناء في القانون الجزائري) من إعداد الطالب محمد سبتي، بالإضافة إلى مذكرة لنيل شهادة الماستر بعنوان (أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها) من إعداد الطالبين مهدي زرولو وإبراهيم فنيديس.

لقد واجهتنا أثناء إعدادنا لهذه الدراسة بعض الصعوبات منها:

- قلة المراجع المتخصصة المتعلقة بموضوعنا، خاصة الكتب.

ومما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

هل تعتبر رخصة البناء أداة كفيّلة لتحقيق المصلحة العامة العمرانية والمصلحة الخاصة للأفراد؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه اعتمدنا على المنهج التحليلي والاستقرائي.

وبناء على ذلك قُمنّا بتقسيم البحث إلى فصلين، حاولنا في (الفصل الأول) التّطرق إلى

الإطار المفاهيمي لرخصة البناء، وفي (الفصل الثاني) تناولنا منازعات رخصة البناء.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لرخصة

البناء

تعتبر رخصة البناء إجراء ضروري مسبق قبل القيام بأعمال البناء، يتم الحصول عليها بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة، والغرض منها يتمثل في تشييد بناء جديد أو تغيير بناء قائم، إذ لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء بدونها، فهي تعد وسيلة لرقابة حركة البناء والتوسع العمراني، كما أنها وسيلة رقابة قبلية في مجال العمران، وتعتبر من أهم الرخص العمرانية. على صاحب رخصة البناء أن يعمل جاهدا على احترام المواصفات الواردة في الرخصة، وأن يحترم قواعد التهيئة والتعمير، وذلك للحفاظ على النظام العام العمراني، والمساهمة في إعطاء وجه جميل للمدينة.

وللتعمق والتفصيل أكثر في أحكام رخصة البناء ارتأينا إلى تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين سنتطرق في (المبحث الأول) إلى مفهوم رخصة البناء و في (المبحث الثاني) سنتناول إجراءات الحصول عليها.

المبحث الأول

مفهوم رخصة البناء

نظرا للأهمية البالغة التي تتمتع بها رخصة البناء، وإلزامية الحصول عليها قبل القيام بأعمال البناء بمختلف أنواعها، وكذا الخصائص التي تتمتع بها والتي تميزها عن باقي القرارات الإدارية، الأمر الذي دفع بنا إلى محاولة الإحاطة بمفهوم رخصة البناء، وهذا يستوجب علينا التطرق إلى تعريفها وتبيان أهميتها (المطلب الأول) وكذا ذكر أهدافها وخصائصها (المطلب الثاني) ثم نطاق تطبيقها في (المطلب الثالث).

المطلب الأول

تعريف رخصة البناء وتبيان أهميتها

رخصة البناء قرار إداري كغيره من القرارات الإدارية، وما يمكن ملاحظته بخصوص هذه الرخصة هو أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا لها في التشريع المنظم لمجال العمران، بل ترك ذلك للفقهاء والقضاء، لذا سنحاول في (الفرع الأول) تعريف رخصة البناء، أما في (الفرع الثاني) سنتطرق إلى تبيان أهميتها.

الفرع الأول

تعريف رخصة البناء

بتفحصنا للمواد التي تنص على رخصة البناء سواء في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾، أو في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽²⁾، لا نجد أي تعريف لرخصة البناء.

غير أن نص المادة 52 فقرة 1 من القانون 90-29 تنص على ما يلي: >> تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير

(1)- قانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، سالف الذكر.

(2)- مرسوم تنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، سالف الذكر.

البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية،
ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.⁽¹⁾

كما تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه : <<يشترط كل تشييد لبنانية
جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة
والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة
البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 90-29...>>⁽²⁾

منه ونظرا إلى عدم تطرق المشرع الجزائري إلى تعريف رخصة البناء في القانونين المذكورين
أعلاه سننتظر إلى ذكر بعض التعاريف الواردة بشأنها.

لقد تم تعريف رخصة البناء على أنها: <> الإذن أو الترخيص الإداري المسبق الذي يتوجب
الحصول عليه من طرف كل شخص مقبل على البناء، وتصدر من الجهة المختصة بعد التحقق
من احترام مشروع البناء للقواعد العامة لاستخدام الأراضي وأحكام التهيئة والتعمير.>>⁽³⁾

كما تم تعريفها كذلك كالتالي: <> رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة
مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران.>>⁽⁴⁾

إضافة إلى ذلك تم تعريفها على أنها: <> الترخيص الممنوح من الإدارة للسماح بالبناء بعد
التأكد من مدى مطابقة المشروع لقواعد العمران.>>⁽⁵⁾

(1)- انظر المادة 52 فقرة 2 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(3)- حمامي سهام، إجماع ليلية، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون
الإقتصادي للأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية،
2011/2012، ص.11.

(4)- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، د.ط، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر،
2014، ص.111-112.

(5)- Morand Deviller, Droit de l'urbanisme, Edition ESTEM, Paris, 1936, Page.174.

وعرفها الدكتور عزري الزين على أنها: >> القرار الصادر من سلطة مختصة يمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء بأعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.<<⁽¹⁾

الفرع الثاني

أهمية رخصة البناء

تكمن أهمية رخصة البناء في النقاط التالية :

- _ رخصة البناء تمكن طالبها من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير، وكذا إقامة نسيج عمراني متناسق وملئم للحياة، وخالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي.⁽²⁾
- _ تتجلى أهميتها أيضا من خلال التوافق الذي تحدثه بين المصلحة الخاصة للأفراد، وذلك باستعمالهم لحقهم في البناء، وبين المصلحة العامة باحترام قواعد التعمير.
- _ إضافة إلى أنها تلعب دورا مهما في حماية البيئة.⁽³⁾
- _ تعد رخصة البناء وسيلة رقابة أولية، تسمح بالمراقبة المسبقة على عمليات البناء، أثناء الإنجاز وبعد الإنجاز.⁽⁴⁾
- _ رخصة البناء لها دور في رقابة التوسع العمراني.⁽⁵⁾
- _ هي آلية للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي.⁽⁶⁾

(1)- بوضياف عمار، "منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم"، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، 2013، ص.2.

(2)- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011، ص.85.

(3)- حمامي سهام، إجدد ليلية، المرجع السابق، ص.18.

(4) -لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص.88.

(5)- شيخ سناء، شيخ نسيم، " أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها "، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، جامعة مستغانم، جوان 2013، ص.98.

(6)- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008، ص.97.

المطلب الثاني

أهداف وخصائص رخصة البناء

نظرا إلى أن رخصة البناء تعد من بين أهم الرخص العمرانية، وأنها تعتبر آلية رقابة في يد الإدارة في مجال التعمير على أعمال البناء، فإنه يُسعى من خلالها إلى تحقيق عدة أهداف، سنحاول أن نتطرق إلى ذكر أهمها (الفرع الأول)، كما أنها تكيف من الناحية القانونية على أنها قرار إداري كغيره من القرارات الإدارية، وبالتالي فهي تتسم بعدة خصائص، سنتطرق إلى تبيان أهمها في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أهداف رخصة البناء

من بين أهم أهداف رخصة البناء نذكر ما يلي:

- _ احترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته، وتتبع خطوات و مسار البناء.
- _ تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجال السكن⁽¹⁾
- _ تتضمن رخصة البناء احترام وضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما يستخلص من نص المادة 44 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى) التي جاء نصها كالتالي :
- >> لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك ... <<⁽²⁾
- كما تنص المادة 52 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي : >> لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك ... <<⁽³⁾

(1) - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص.87.

(2) - انظر المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176، يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، (ملغى)، سالف الذكر.

(3) - انظر المادة 52 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، سالف الذكر.

_ تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشييدها .

_ بالإضافة إلى أن رخصة البناء تساهم في المحافظة على جمال الطبيعة وتنسيق المباني.⁽¹⁾

الفرع الثاني

خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء بعدة خصائص ومن بينها، أنها قرار إداري بالبناء صادر عن جهة إدارية مختصة (أولاً)، يجب أن يكون ذلك القرار قبلياً (ثانياً)، وأن يشتمل على إقامة بناء جديد وتغيير بناء قائم (ثالثاً)، و يجب أن يحترم أدوات التهيئة والتعمير (رابعاً).

أولاً: صدور قرار إداري بالبناء من جهة إدارية مختصة

يُشترط أن يصدر القرار المتضمن رخصة البناء من سلطة إدارية مختصة قانوناً، كما هي محددة في المواد 65، 66 و67 من القانون 90-29، وتتمثل هذه الجهات في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران، وبالتالي لا يمكن لأي جهة إدارية أخرى غير منصوص عليها قانوناً أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للبطالان بسبب عيب عدم الاختصاص.⁽²⁾

ثانياً: أن يكون قراراً قبلياً

الأصل أن رخصة البناء تمنح قبل الشروع في أعمال البناء، وبالتالي فكل بناء قائم بدون رخصة يعتبر بناء غير مشروع، وللإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته، وتتمثل الغاية من فرض الرخصة قبل البناء في عدم فسح المجال للأفراد لإقامة بنايات دون رخصة.⁽³⁾

(1) - قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014، ص.9.

(2) - بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011، ص.74-75.

(3) - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، د.س، ص.12.

تهدف الإدارة من خلالها إلى فرض الرقابة المسبقة والقبلية على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقاً للقواعد المحددة لها.⁽¹⁾

ثالثاً: اشتغال الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بنا قائم

تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: << يشترط كل تشييد لبنائية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة أو الهيكل الحامل للبنائية والشبكات المشتركة العبرة للملكية، حيازة رخصة البناء... >>⁽²⁾

كما تنص المادة 52 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: << تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج... >>⁽³⁾

من خلال المادتين أعلاه نستنتج أن من خصائص رخصة البناء أنها لا تشتمل على إنشاء بنايات جديدة فقط، بل تشتمل أيضاً أعمال البناء الأخرى كالتغيير والتدعيم والتسييج... إلخ.

رابعاً: احترام قرار رخصة البناء لأدوات التهيئة والتعمير

فمن خصائص رخصة البناء أيضاً أنها يجب أن تتماشى مع أحكام مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،⁽⁴⁾ هذا حسب المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19.⁽⁵⁾

(1)- قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق، ص.7.

(2)- انظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(3)- انظر المادة 52 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(4)- مهدي زولو، إبراهيم فنيديس، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2016/2015، ص.11.

(5)- انظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

المطلب الثالث

نطاق تطبيق رخصة البناء

لقد وضع المشرع الجزائري قيودا على حق البناء وفقا لنظام قانوني، يتجلى في تحديد مجال تطبيق رخصة البناء، وذلك سواء من حيث أعمال البناء التي تستوجب الحصول على رخصة البناء قبل القيام بها، أو من حيث المناطق التي يستلزم الحصول فيها على رخصة البناء، وبالتالي يتحدد تطبيق رخصة البناء على مستويين الأول موضوعي سنتطرق إليه في (الفرع الأول) والثاني مكاني سنتناوله في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

النطاق الموضوعي لرخصة البناء

نقصد به تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة.⁽¹⁾ فالمشرع الجزائري اشترط رخصة البناء في جميع الأعمال المتعلقة بالبناء، لكن أعفى بعض البناءات من شرط الحصول على رخصة البناء نظرا لطبيعتها الخاصة.⁽²⁾ حدد المشرع الجزائري أعمال البناء التي تستوجب الحصول على رخصة البناء بموجب المادة 52 فقرة 1 من القانون 90-29 التي تنص على ما يلي: >> تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج...<<⁽³⁾ نستنتج من المادة 52 أعلاه أن الأعمال التي تستوجب الحصول على رخصة البناء تتمثل فيما يلي:

(1)- عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2005، ص.6.

(2)- عمروش حياة، عمروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012، ص.10.

(3)- انظر المادة 52 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

أولاً: تشييد بنايات جديدة

التشييد هو إنشاء البناء أو إقامته لأول مرة.⁽¹⁾

كما يقصد به الإنشاء والاستحداث، بمعنى البدء في إقامة المبنى لأول مرة كوضع الأساسات.⁽²⁾

ثانياً: تمديد البنايات الموجودة

يكون التمديد بالزيادة في حجم البناية الموجودة، عن طريق التوسيع طولا وعرضا أو بالتعليق.⁽³⁾

وما يمكن ملاحظته من خلال المادة 52 من القانون 90-29 السالفة الذكر هو أن المشرع الجزائري عبّر عليها بعبارة "تمديد البنايات الموجودة"، دون أن يفصل في ذلك، وبالتالي لا نعلم أي تمديد يقصد به، الأفقي أم العمودي أم الإثنين معا.⁽⁴⁾

ثالثاً: تغيير البناء

نقصد به التعديل، أي تغيير بعض معالم البناء القائم.⁽⁵⁾ وبالعودة إلى المادة 52 أعلاه نجد أن المشرع الجزائري حصر التغيير في تعديل الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية،⁽⁶⁾ وعليه فإن المقصود بتغيير البناء في مفهوم المادة 52 هو تعليق المبنى أو تعديله في الواجهة الخارجية له.

(1)- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة 2015، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص.373.

(2)- محمد سبتى، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001/2002، ص.12.

(3)- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص.373.

(4)- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، د.ط، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص.17.

(5)- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص.373.

(6)- فرج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2011/2012، ص.38.

رابعاً: إنجاز جدار صلب للتدعيم أو للتسييج

نقصد بالتدعيم تقوية المباني وإزالة ما بها من خلل أو عيوب،⁽¹⁾ والمثال عن ذلك هو هدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله.⁽²⁾

أما التسييج فنعني به إقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي للمبنى.⁽³⁾

إضافة إلى المادة 52 من القانون 90-29 نجد المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص على ما يلي: <حيث شرط كل تشييد لبنانية جديدة أو تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة أو الهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 90-29... مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم.>⁽⁴⁾

وبالتالي فإن مباشرة أي عمل من الأعمال المذكورة أعلاه قبل الحصول على رخصة بناء من طرف الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمالاً مخالفة للقانون ويجب فرض عقوبة بشأنها.⁽⁵⁾

الفرع الثاني

النطاق المكاني لرخصة البناء

حددت المواد 03، 05، 06 من القانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء (الملغى) الأماكن التي يستوجب حصولها على رخصة البناء كأصل وبموجب المادة 04 استثنى المشرع الجزائري بعض الأماكن من حصولها على هذه الأخيرة.⁽⁶⁾

(1)- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.9.

(2)- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص.373.

(3)- فرج مسعود، المرجع السابق، ص.39.

(4)- انظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(5)- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.6.

(6)- باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015، ص.145.

لكن بالرجوع إلى القانون 90-29 نجد المادة 53 منه تنص على ما يلي: >> لا تخضع لرخصة البناء البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.<<⁽¹⁾

كما تضيف المادة الأولى فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19 ما يلي: >> لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات...<<⁽²⁾

نستنتج أن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق إلزامية رخصة البناء، وذلك من خلال تقليصه من الاستثناءات الواردة عليها، تُعدّ رخصة البناء إلزامية في كل المناطق على مستوى التراب الوطني، إلا في حدود ما نصّت عليه المادة 53 من ق 90-29، و المادة الأولى من م ت 15-19، وهذا الإستثناء يتعلّق بالهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجياً من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

وبالتالي فإن رخصة البناء تمتاز بالطابع العام، ذلك لأن الالتزام بالحصول على رخصة البناء يفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي على كامل التراب الوطني وعلى كل العمليات المتعلقة بالبناء.⁽³⁾

(1)- انظر المادة 53 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة الأولى فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(3)- عمروش حياة، عمروش رزيقة، المرجع السابق، ص.13.

نحن نرى أن المشرع الجزائري وُفق في إلغائه للقانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الذي حدد الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء، لأنه بالنظر إلي القوانين السارية المفعول والمذكورة أعلاه نجد أن المشرع وسع من نطاق إلزامية رخصة البناء.

المبحث الثاني

إجراءات الحصول على رخصة البناء

يعد طلب الحصول على رخصة البناء إجراء أولي وضروري لا بد منه، ويجب على المعني قبل أن يتقدم بطلبه إلي الجهة الإدارية المختصة التحقق من حقه على العقار المعني، لأن ملكية الأرض تعد شرطا أساسيا لمباشرة أعمال البناء،⁽¹⁾ حيث تنص المادة 50 فقرة 1 من القانون 90-29 على ما يلي: << حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض... >>⁽²⁾

كما يمكن لطالب رخصة البناء أن يطلب شهادة التعمير تبين له حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض.⁽³⁾

وللحصول على رخصة البناء يجب على المعني تقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة (المطلب الأول)، وبعد إيداع الطلب سيمر على مرحلة التحقيق فيه (المطلب الثاني)، وفي الأخير تأتي مرحلة البت في الطلب المتعلق برخصة البناء (المطلب الثالث).

(1)- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007/2008، ص. 22.

(2)- انظر المادة 50 فقرة 1 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(3)- انظر المادة 51 فقرة 1 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

المطلب الأول

طلب الحصول على رخصة البناء

على الشخص المعني بتقديم طلب الحصول على رخصة البناء أن يكون ملفاً يحتوي على جميع الوثائق اللازمة لذلك، وأن يودع طلبه أمام الجهة الإدارية المختصة، وتجدر الإشارة إلى أن الأشخاص المعنيين بتقديم طلب الحصول على رخصة البناء محددين قانوناً. وللتفصيل في ذلك قسمنا بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع سنتطرق في (الفرع الأول) إلى تبيان الأشخاص المعنية بطلب رخصة البناء، وفي (الفرع الثاني) سنتناول مضمون طلب رخصة البناء، أما في (الفرع الثالث) سنتطرق إلى إيداع ملف طلب رخصة البناء.

الفرع الأول

الأشخاص المعنية بطلب رخصة البناء

بالرجوع إلى نص المادة 42 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجدها تنص على ما يلي: >> يجب على المالك أو موكله أو المستأجر المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء...<<⁽¹⁾ وعليه لكي يقبل إيداع طلب رخصة البناء شكلاً يجب أن يودع من ذوي صفة و مصلحة، ويجب أن يرفق الطلب بما يثبت العلاقة القانونية للمعني بالقرار.⁽²⁾

تضيف المادة 42 المذكورة أعلاه ما يلي: >>... يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه: _ إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، والمذكور أعلاه، _ أو توكيلاً طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 و المذكور أعلاه،

(1)- انظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص.601.

_أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية،

_أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا مغنويا،

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن انجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص. وفي هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.⁽¹⁾

نلاحظ أن مضمون المادة 42 المذكورة أعلاه هو نفس مضمون المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى).⁽²⁾ منه فالمشعر الجزائري وسع من صفة طالب رخصة البناء ولم يقصرها على مالك الأرض فقط.⁽³⁾

إذن الأشخاص المعنيون بطلب رخصة البناء هم:

أولاً: المالك

يحق للمالك تقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة للحصول على رخصة البناء، والمالك: هو ذلك الشخص الذي في حوزته عقد ملكية أو سند يثبت ملكيته للعقار المراد البناء عليه، ونظرا إلى أن البناء مقترن بملكية الأرض فإنه على صاحب الحق في البناء أن يكون مالكا للعقار⁽⁴⁾، إذ تنص المادة 50 فقرة 1 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: >> حق البناء مرتبط بملكية الأرض...<<⁽⁵⁾

لقد ربطت المادة 50 فقرة 1 المذكورة أعلاه حق البناء بملكية الأرض.⁽⁶⁾

(1)- انظر المادة 42 فقرة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، السالف الذكر، (الملغى).

(3)- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011/2012، ص 86.

(4)- مهدي زرولو، إبراهيم فنيديس، المرجع السابق، ص 20.

(5)- انظر المادة 50 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(6)- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة العاشرة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 109.

ثانيا: الوكيل عن المالك

يمكن للمالك أن يوكل شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء، وذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، والمشرع الجزائري لم ينص على نوع الوكالة، فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة.⁽¹⁾ فالوكيل إذن هو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء باسمه و لحسابه.

ثالثا: المستأجر لديه المرخص له قانونا

سمح القانون للمستأجر بالحصول على رخصة البناء عندما يتعلق الأمر بالأعمال الضرورية للعين المؤجرة،⁽²⁾ وصفة المستأجر غير كافية لوحدها لطلب الحصول على رخصة البناء، إنما على المستأجر أن يحصل على رخصة صريحة من قبل المؤجر للعين المؤجرة، يرخص له القيام بأعمال البناء بمقتضاها.⁽³⁾

رابعا: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

نذكر منها الجبهات التي يمكن لها الاستفادة من نزع الملكية للمنفعة العامة، وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية، أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة، أو الأشخاص الذين ترخص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير متممة بموجب عقود إدارية، هؤلاء يحق لهم تقديم طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود.⁽⁴⁾ ويقصد بهذه المؤسسات الهيئات العمومية، كما نعني بها الهيئات المسيّرة للأماكن الوقفية، لأنها لا تعد مالكة لها، وبالتالي بإمكانها الحصول على رخصة البناء إذا تطلب ذلك استغلال الأرض الموقوفة.⁽⁵⁾

(1)- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص. 14.

(2)- إقلولي، أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص. 148.

(3)- منصور نور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص. 41.

(4)- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص. 25.

(5)- منصور نور، المرجع السابق، ص. 41 - 42.

خامسا: صاحب شهادة الحيازة

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أنه لم يُشر صراحة إلى إمكانية طلب الحائز لرخصة البناء علي عقار يحوزه، لكن هذا نفهمه من خلال نص المادة 42 فقرة 2 منه،⁽¹⁾ والتي نصت على أنه: <<...يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

_ إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25...>>⁽²⁾

تنص المادة 823 من القانون المدني على ما يلي: << الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك.>>⁽³⁾

فالحائز لحق عيني على عقار يفترض أنه مالكة الحقيقي إلى أن يثبت عكس ذلك، وهذا ما يمكنه من أن يمارس على هذا المال (العقار) الصلاحيات التي يقرّها حق الملكية رغم أنه حائز وليس مالك.⁽⁴⁾

تضيف المادة 827 من القانون المدني ما يلي: << من حاز منقولا أو عقار أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع.>>⁽⁵⁾

نعني بذلك أن الحائز يمكن له أن يصبح مالكا للعقار إذا كانت حيازته له هادئة ومستمرة وعلنية وبدون انقطاع لمدة 15 سنة، وهذا ما يسمى التقادم المكسب، ويمكن أن تتقلص مدة التقادم

(1)- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2016/2015، ص.57.

(2)- انظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(3)- انظر المادة 823 من الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج. عدد 78، لسنة 1975، (معدل و متمم).

(4)- عزيزي مريم، المرجع السابق، ص.57.

(5)- انظر المادة 827 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

المكسب إلى 10 سنوات إذا اقترنت بالنية (حسن النية) ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح،⁽¹⁾ هذا ما نصت عليه المادة 828 من القانون المدني.⁽²⁾

كما أجازت المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، للمتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب رخصة البناء، ذلك لأن شهادة الحيازة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك.⁽³⁾ إذن يحق للمتحصل على شهادة الحيازة أن يقدم طلب الحصول على رخصة البناء مادام أن هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس الآثار المترتبة للمالك.⁽⁴⁾

الفرع الثاني

مضمون طلب رخصة البناء

على صاحب طلب رخصة البناء أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك كما وردت في المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وبوثائق خاصة بالبناء، وذلك حسب ما نصت عليه المادة 43 من نفس المرسوم.⁽⁵⁾

أولاً: الوثائق التي تثبت الصفة القانونية لطالب الرخصة

تنص المادة 42 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: <<... يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

(1)- عزيزي مريم، المرجع السابق، ص.57.

(2)- تنص المادة 828 من القانون المدني على ما يلي: << إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه على سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر (10) سنوات.

ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق.

والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكاً للشيء أو صاحباً للحق المراد كسبه بالتقادم.

ويجب إشهار السند.>>

(3)- منصورى نورة، المرجع السابق، ص.154.

* انظر المادة 39 من القانون رقم 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، السالف الذكر.

(4)- عليي زهية، المنازعات المتعلقة بقرارات التعمير الفردية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدينة، 2012، ص.17.

(5)- إقلولي، أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص.149.

إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25...،

أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58...،

أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية،
أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا...»⁽¹⁾

وعلى صاحب الطلب أن يقدم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين أن إنجاز الأشغال تخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو في عدة حصص.⁽²⁾

من خلال المادة 42 المذكورة أعلاه وبالمقارنة مع المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، نلاحظ أن المشرع الجزائري استبقى على مضمون المادة 34، لكن أضاف شيئا جديدا ومهما وهو تقديم نسخة من القانون الأساسي في حالة ما إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

ثانيا: الوثائق الخاصة بالبناء

إضافة إلى الوثائق القانونية التي تثبت الصفة القانونية لطالب رخصة البناء، والمنصوص عليها في المادة 42 أعلاه، نصت المادة 43 من نفس المرسوم على وثائق أخرى تتعلق بالبناء يجب إرفاقها بطلب رخصة البناء.⁽³⁾

تتمثل الوثائق الخاصة بالبناء في: ملف إداري، و ملف يتعلق بالهندسة المعمارية، و ملف تقني، إضافة إلى ضرورة الاستعانة بمهندس معماري ومهندس في الحالة المدنية.

1_ الملف الإداري

حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 يحتوي الملف الإداري على ما يلي :

>> 1_ مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر،

(1)- انظر المادة 42 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 42 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(3)- عزيزي مريم، المرجع السابق، ص.61.

2_ قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة،

3_ شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة. <<... (1)

على صاحب الطلب أن يلتزم بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص. (2)

2_ الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

حسب المادة 43 السالفة الذكر يحتوي الملف المتعلق بالهندسة المعمارية على ما يلي:

>> ... 1_ مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع ،

2_ مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م²، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م²، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م²، ويحتوي هذا المخطط على البيانات التالية:

_ حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء،

_ منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية،

_ نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها،

_ ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية،

_ المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض،

_ بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

(1)- انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- إقلولي، أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص.151.

3_ التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة لل بنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة لل بنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات : لتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء.

ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم. ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

4_ مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك،

5_ الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص، عند الاقتضاء... <<(1)

بالمقارنة بين المرسوم التنفيذي 15-19 وبالخصوص المادة 43 منه والمرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى) وبالضبط المادة 35 منه، نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تحديد المساحة الأرضية بالنسبة لكل سلم، أما في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 كان أكثر تفصيلا ووضوحا، حيث حدد مساحة القطع الأرضية لكل سلم وهي كالتالي:

مخطط الكتلة على سلم 200/1 ← بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م².

مخطط الكتلة على سلم 500/1 ← بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² و تتعدى 500 م².

مخطط الكتلة على سلم 1000/1 ← بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 500 م².

إضافة إلى ذلك أنه فيما يخص التصاميم في المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى) نص

المشرع الجزائري على أن مختلف التصاميم تعد على سلم واحد وهو 50/1 .

(1)- انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

أما في المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فصلّ المشرع فيما يخص سلم التصاميم المختلفة بالنظر إلى مساحة البناءات، ونبين ذلك فيما يلي :

التصاميم التي تعد على سلم 50/1 ← بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها 300 م².

التصاميم التي تعد على سلم 100/1 ← بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها 300م² و 600م².

التصاميم التي تعد على سلم 1/200 ← بالنسبة لباقي البناءات.

3_ الملف التقني

حسب المادة 43 من المرسوم السالف الذكر يحتوي الملف التقني على ما يلي :>>...

1_ باستثناء مشاريع البناءات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

_ عدد العمال وطاقة إستقبال كل محل،

_ طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة ،

_ وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية ،

_ تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة ،

_ وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبناءات الصناعية،

_ الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق ،

_ نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرّة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات واجهزة المعالجة والتخزين والتصفية ،

_ مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور،

2_ تتضمن دراسة الهندسة المدنية :

_ تقريرا يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:

* تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنية،

* توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل،

_ تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية .<<(1)

نلاحظ من خلال المادة أعلاه أن المشرع الجزائري، استثنى تقديم ملف تقني من أصحاب مشاريع السكنات الفردية. ومن خلال ما احتوته الملفات السالفة الذكر والواردة في نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أعلاه، وبالمقارنة مع المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91-176، نجد أن المشرع الجزائري في المادة 43 حدد نوع الملفات التي ترفق بطلب رخصة البناء، وتتمثل في ثلاثة ملفات وهي: ملف إداري، ملف متعلق بالهندسة المعمارية، وملف تقني، أما في المادة 35 ذكر الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء في ملف واحد.

4_ تأشيرة المهندس المعماري والمهندس في الحالة المدنية

تنص المادة 5 من القانون 04-05 المعدلة لأحكام المادة 55 من القانون 90-29 على

ما يلي:

>> يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين، في إطار عقد تسيير المشروع....<<(2)

تضيف المادة 44 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ما يلي:>> يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الحالة المدنية... وتؤشّر من طرفيهما...<<(3)

(1)- انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 5 من القانون رقم 05/04، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(3)- انظر المادة 44 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

يُفهم من المادتين السالفتين الذكر أنه على المعني بطلب رخصة البناء أن يستعين إلزامياً بمهندس معماري ومهندس في الحالة المدنية في إعداد مشاريع البناء والوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية التي ترفق بطلب رخصة البناء.

الفرع الثالث

إيداع ملف طلب رخصة البناء

تنص المادة 45 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: << يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض >>⁽¹⁾ منه نستنتج أن إيداع ملف طلب رخصة البناء يكون لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض المراد البناء عليها.

تضيف الفقرتين 2 و 3 من نفس المادة أعلاه: << يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه. يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق بهذا المرسوم >>⁽²⁾

المطلب الثاني

التحقيق في طلب رخصة البناء

بعد إيداع المعني لطلب رخصة البناء و الملفات المرفقة به لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لما نصت عليه المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فإن الإدارة ملزمة

(1)- انظر المادة 45 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 45 فقرة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين والتنظيمات وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب.⁽¹⁾

بالتالي سنتناول مضمون التحقيق في طلب رخصة البناء في (الفرع الأول) ثم الجبهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء في (الفرع الثاني) وأخيرا سنتطرق إلى تبيان المصالح المستشارة أثناء التحقيق في (الفرع الثالث).

الفرع الأول

مضمون التحقيق في طلب رخصة البناء

تنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: >> يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو، في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ولهذا الغرض ينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاعات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التوجيهات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.<<⁽²⁾

نلاحظ أن المشرع الجزائري رغم إلغائه للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 إلا أنه احتفظ بنفس مضمون المادة 38 منه، وأدرجها في إطار المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(1)- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

الفرع الثاني

الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء

بعد استقراء المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، نستنتج أن التحقيق في طلب رخصة البناء يتم على مستويين: الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية.

أولاً: الشباك الوحيد للبلدية

في حالة ما إذا كان اختصاص تسليم رخصة البناء يعود إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن دراسة الطلب يتم من طرف الشباك الوحيد للبلدية وهذا طبقاً لما جاء في نص المادة 48 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.⁽¹⁾

في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد وذلك في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، هذا ما ورد في الفقرة 2 من المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.⁽²⁾ للمصالح المستشارة أجل ثمانية أيام للرد، من تاريخ استلام طلب الرأي.

وفي حالة عدم الرد في هذا الأجل الممنوح لها، يعتبر سكوتهم موافقة، وذلك بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات. هذا طبقاً للمادة 47 فقرة 2 من نفس المرسوم.⁽³⁾ والشباك الوحيد للبلدية ملزم بالفصل في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب.⁽⁴⁾

(1)- انظر المادة 48 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 48 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(3)- انظر المادة 47 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ، السالف الذكر.

(4)- انظر المادة 48 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

ثانيا: الشباك الوحيد للولاية

في حالة ما إذا كان اختصاص تسليم رخصة البناء يعود إلى الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران، فإن دراسة الملف تتم من طرف الشباك الوحيد للولاية وهذا طبقا لما جاء في نص المادة 49 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19.⁽¹⁾

في هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال ملف الطلب في سبع (7) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأيها بالموافقة، وذلك في أجل ثمانية (8) أيام التالية لتاريخ إيداع الملف.⁽²⁾

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، ويتم إرسال نسخة منه إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 49 فقرة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي 15-19.⁽³⁾

والشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله ملزم بالفصل في الطلبات في أجل خمسة عشرة (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.⁽⁴⁾

منه نستنتج أنّ المشرع الجزائري استحدث جهازين للتحقيق في طلب رخصة البناء، هما الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية، وذلك من خلال المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، ونحن نرى أن هذا شيء إيجابي أتى به المشرع مقارنة بالمرسوم التنفيذي 91/176(الملغى).

كما يمكن القول أنّ بالنسبة لمواعيد التحقيق في طلب رخصة البناء في المرسوم التنفيذي 91-176(الملغى) هي مواعيد طويلة عكس مما هو عليه في المرسوم التنفيذي 15-19.

(1)- انظر المادة 49 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- إقلولي، أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص.157.

(3)- انظر المادة 49 فقرة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ، السالف الذكر.

(4)- انظر المادة 49 فقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

الفرع الثالث

المصالح المستشارة أثناء التحقيق

تم النص على المصالح المستشارة أثناء التحقيق في نص المادة 47 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19 وتتمثل فيما يلي:

- _ مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- _ مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري وبصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.
- _ المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به.
- _ مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، في إطار أحكام المادة 49 من القانون 90-29.

_ مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.⁽¹⁾

_ للمصالح المستشارة أجل ثمانية أيام للرد، من تاريخ استلام طلب الرأي.

وفي حالة عدم الرد في هذا الأجل الممنوح لها، يعتبر سكوتهم موافقة، وذلك بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات، هذا طبقا للمادة 47 فقرة 2 من نفس المرسوم.⁽²⁾

المطلب الثالث

البت في طلب رخصة البناء ومدى إمكانية لجوء طالبيها إلى التظلم

بعد الانتهاء من التحقيق ودراسة الملف المتعلق بطلب رخصة البناء على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة، سواء بالموافقة على منح الرخصة، أو

(1)- انظر المادة 47 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 47 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

برفض منحها، أو بتأجيل البت في الطلب، هذا ما سنتناوله في (الفرع الأول) تحت عنوان البت في القرار المتعلق برخصة البناء.

وبعد صدور القرار النهائي حتما سيرضى به المخاطب به أو سيعترض عليه، فيقوم بالتظلم الإداري أمام الجهة المختصة بذلك. هذا ما سنتطرق إليه في (الفرع الثاني) تحت عنوان مدى إمكانية لجوء صاحب طلب رخصة البناء إلى التظلم.

الفرع الأول

البت في طلب رخصة البناء

للوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء يجب تحديد الجهة المختصة بمنح رخصة البناء (أولاً)، وكذا إصدار القرار المتعلق بالرخصة (ثانياً).

أولاً: الجهات المختصة بمنح رخصة البناء

لقد نص القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، على الجهات المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء وتمثل فيما يلي :

1_ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء

إذا توفرت الشروط المتعلقة برخصة البناء، المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لرخصة البناء، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي في غير الحالات الواردة في المادتين 66 و 67 من القانون 90-29، يختص بمنح رخصة البناء للمعني، هذا طبقاً لما جاء في نص المادة 65 من نفس القانون.⁽¹⁾

إلى جانب ما جاء في القانون رقم 90-29، نجد المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 نصت على الحالات التي يختص فيها كل من الوالي والوزير المكلف بالعمران على سبيل الحصر، وترك اختصاص تسليم باقي الرخص لرئيس المجلس الشعبي البلدي.⁽²⁾

(1)- مهزول عيسى، المرجع السابق، ص124.

(2)- انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

بالإضافة إلى ما جاء في القانون 90-29، والمرسوم التنفيذي 15-19، نجد المادة 95 من القانون رقم 11-10، المتضمن قانون البلدية نصت على ما يلي: >> يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.<<⁽¹⁾

بالتالي فمنح رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص يكون أحيانا بصفته ممثلا للبلدية، وأحيانا أخرى بصفته ممثلا للدولة.⁽²⁾

أ_ الحالة التي يكون فيها ممثلا للبلدية

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وبوفاي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.⁽³⁾

ب_ الحالة التي يكون فيها ممثلا للدولة

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي.⁽⁴⁾ هذا عكس ما جاء به المشرع الفرنسي، حيث جعل تسلّم طلب منح رخصة البناء، ومنح رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط، سواء بصفته ممثلا للدولة أو بصفته ممثلا للبلدية.⁽⁵⁾

من خلال نص المادة 66 من القانون رقم 90-29 نستنتج أن الوالي يختص في منح رخصة البناء في الحالات التالية:

(1)- انظر المادة 95 من القانون رقم 11-10، مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج. عدد 37، صادر في 13 جويلية 2011.

(2)- شيخ سناء، شيخ نسيمية، المرجع السابق، ص.94.

(3)- انظر المادة 66 فقرة 2 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(4)- انظر المادة 66 فقرة 3 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

(5)- Patrick Gérard, Pratique de Droit de l'urbanisme (Urbanisme Réglementaire, Individuel et Opérationnel), éditions Eyrolles, Paris, 2007, Page. 124, 125, 126.

2_ اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء

_ البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
 _ منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
 _ اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48،
 49 من القانون رقم 90-29 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.⁽¹⁾
 تضيف المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 اختصاصين آخرين للوالي في تسليم رخصة البناء وهما :

_ مشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
 _ مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة سكنية.⁽²⁾

نلاحظ أن المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أتت بجديد وهو إضافة اختصاصين للوالي في منح رخصة البناء، بالإضافة إلى ما منح له القانون رقم 90-29 من اختصاصات بموجب المادة 66 منه.

3_ اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء

يختص الوزير المكلف بالتعمير بإصدار رخصة البناء في المشاريع ذات المصلحة الجهوية أو الوطنية،⁽³⁾ بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين،⁽⁴⁾ هذا طبقا لما جاء في نص المادة 66 من القانون رقم 90-29.⁽⁵⁾

تضيف المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 حالات أخرى أين يختص فيها الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة البناء وذلك في المشاريع التالية:

(1)- انظر المادة 66 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(3)- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص.374.

(4)- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص.106.

(5)- انظر المادة 66 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

- _ التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
 - _ مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
 - _ الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
 - _ المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.⁽¹⁾
- تبين لنا أنّ المشرع الجزائري وسع في اختصاصات الوزير المكلف بالتعمير في منح رخصة البناء، حيث أضاف أربعة (4) اختصاصات له، وذلك بموجب نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، في حين كان له اختصاص وحيد يتمثل في منح رخصة البناء بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الجهوية أو الوطنية، هذا طبقا لما جاء في نص المادة 66 من القانون رقم 90-29 .

ثانيا: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد دراسة الطلب والتحقق في الملف، يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على رخصة البناء، سواء بإصدارها لقرار الموافقة أي منح رخصة البناء، أو قرار رفض منح الرخصة، أو تأجيل البت في الطلب.

1_ قرار منح رخصة البناء

أ_ صدور قرار منح رخصة البناء

إذا استوفى طلب رخصة البناء جميع الشروط المنصوص عليها قانونا فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة.⁽²⁾ ففي هذه الحالة وحسب المادة 50 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تبلغ السلطة المختصة قرار الرخصة مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب.⁽³⁾

(1)- انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص.36.

(3)- انظر المادة 50 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

تنص المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي : >> يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية، من طرف :

_ مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،

_ المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي،

_ المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران،

توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.

تحفظ نسخة مؤشرا عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية .

وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء، بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار.<<(1)

ب_ نشر القرار و تبليغه

يعتبر نشر قرار منح رخصة البناء إجراء وجوبي، ويكون ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي، لمدة سنة وشهر واحد، طبقا لما جاء في نص المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.(2)

أما بالنسبة للتبليغ، فالقرار المتعلق برخصة البناء يجب أن يُبلِّغ إلى صاحبه، إذ تنص المادة 51 فقرة 1 من نفس المرسوم على ما يلي:>> يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من

(1)- انظر المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر.

صرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات خلال العشرين يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب...»⁽¹⁾

كما نصت المادة 50 فقرة 2 من نفس المرسوم على ما يلي: «> يبلغ القرار الإيجابي الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من ملف الطلب.»⁽²⁾

نستنتج من المادتين المذكورتين أعلاه أن تبليغ صاحب طلب رخصة البناء بقرار منح هذه الأخيرة يعتبر إجراء وجوبي، يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يتقيد به، كما يجب عليه أن يحترم المدة المحددة لذلك.

ج_ مدة صلاحية رخصة البناء

يعتبر الحق في البناء حقا محددًا من حيث الزمان، وبالتالي إذا تم منح رخصة البناء، على صاحبها أن يشرع في تنفيذ الأشغال المرخص له بإنشائها،⁽³⁾ وعليه أن يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء، وفي حالة عدم استكمالها لها في الآجال المحددة لذلك اعتُبرت رخصة البناء ملغاة.

في حالة ما إذا أراد المعني استئناف أشغال البناء بعد انتهاء الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، عليه تقديم طلب جديد للحصول على رخصة البناء إجباريا، يتم إعداد هذه الأخيرة دون إجراء دراسة جديدة، لكن شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف للتجديد، إضافة إلى أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها.

(1)- انظر المادة 51 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 50 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(3)- محمد سبتي، المرجع السابق، ص 59.

أما إذا تم تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل، ولم يتم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمّن رخصة البناء، تعد هذه الأخيرة كذلك ملغاة.⁽¹⁾

منه فمدّة صلاحية رخصة البناء تحدّد في القرار المتضمّن هذه الأخيرة، وذلك بمراعاة نوعيّة المشروع وما يستهلكه من وقت.

إضافة إلى ما سبق تنص المادة 6 فقرة 2 من القانون 08-15 المحدّد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها على ما يلي: << تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها.>>⁽²⁾

د- التزامات المرخص له

إنّ منح رخصة البناء لصاحبها يترتّب عنه عدّة التزامات وواجبات على المرخص له احترامها والتقيّد بها، نذكر منها ما يلي:

* وضع اللافتة القانونية:

على المستفيد من رخصة البناء أن يضع خلال فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل، تكون مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة، ونوع البناء وارتفاعه ومساحة القطعة الأرضية، تاريخ افتتاح الورشة، التاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وكذا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال.⁽³⁾

(1)- انظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 6 فقرة 2 من القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، السالف الذكر.

(3)- انظر المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

*** احترام أجل إتمام الأشغال**

هي الآجال المنصوص عليها في القرار المتضمن رخصة البناء، وباعتبار هذا الأخير قرارا إداريا إذن له مدة قانونية محددة ينتهي بها أثره القانوني، وتبدأ هذه المدة من تاريخ النفاذ إلى غاية انتهائها نهاية عادية وطبيعية.⁽¹⁾

فرخصة البناء إذن مقيدة بمدة زمنية محدودة، على المرخص له بالبناء احترام مدة صلاحيتها، وتنفيذ الأشغال خلال الآجال المحددة في الرخصة وإلا عدت لاغية.⁽²⁾

*** احترام المواصفات التقنية والمادية المحددة في رخصة البناء:**

إن من أهم الالتزامات القانونية التي تقع على المرخص له، التزامه باحترام القرار المتضمن رخصة البناء، وتنفيذ مشروعه بمواصفاته التقنية والمادية والجمالية، كما هي محددة في الرخصة.⁽³⁾

*** الالتزام بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء الأشغال**

تنص المادة 56 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: << يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة.>>⁽⁴⁾ نستنتج من المادة أن على صاحب رخصة البناء أن يلتزم بإشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء الأشغال لكي يتحصل على شهادة المطابقة.

وعلى المستفيد من رخصة البناء أن يودع تصريحاً خلال أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، بمقر المجلس الشعبي البلدي، مقابل وصل إيداع يُسلم له في نفس اليوم، قصد الحصول على رخصة البناء.⁽⁵⁾

(1)- كمال محمد الأمين ، " التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير " ، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2013، ص.377.

(2)- منصور كريمة، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2015/2016، ص.81-82.

(3)- كمال محمد الأمين ، " التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير " ، المرجع السابق، ص.377.

(4)- انظر المادة 56 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(5)- انظر المادة 66 من القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السالف الذكر.

2_ قرار رفض منح رخصة البناء

في هذه الحالة يجب أن يكون قرار رفض منح رخصة البناء قرار مسببا،⁽¹⁾ أي في حالة ما إذا كان الطلب غير مستوف للشروط المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية والمتعلقة بالعمران.⁽²⁾

أ_ الرفض الوجوبي:

تنص المادة 62 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: << لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون. وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا.>>⁽³⁾

يتم رفض منح رخصة البناء وجوبيا في حالات حددتها المادة 52 فقرة 1 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وتتمثل هذه الحالات فيما يلي:

- حالة ما إذا كان المشروع المتعلق بالبناء لا يوافق أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

- لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيّد على أراضي مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، وفي حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإنّ أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تأخذ بعين الاعتبار.⁽⁴⁾

(1)- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، طبعة 2003، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص.218.

(2)- منصورى كريمة، المرجع السابق، ص.75.

(3)- انظر المادة 62 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، السالف الذكر.

(4)- انظر المادة 52 فقرة 1 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

ب_الرفض الجوازي :

للإدارة المختصة سلطة تقديرية في منح الترخيص بالبناء أو رفض منحه.⁽¹⁾

تنص المادة 52 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: >> يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.<<⁽²⁾

نستنتج من المادة أن المشرع الجزائري منح الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء سلطة تقديرية في اتخاذ قرار رفض منح رخصة البناء، وذلك في حالة ما إذا كان مشروع البناء يقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

3_ قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء:

تنص المادة 64 من القانون رقم 90-29 على أنه: >> يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد.<<⁽³⁾

نلاحظ من خلال استقراءنا للمادة 64 من القانون رقم 90-29 المذكورة أعلاه أن قرار تأجيل منح رخصة البناء لا يمكن أن يتجاوز سنة.

تضيف المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ما يلي: >> يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه.

تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك.

(1)- انظر المادة 62 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 52 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(3)- انظر المادة 64 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما. يصدر قرار التأجيل خلال الأجل المحدد للتخصير، ولا يمكن أن يتجاوز سنة واحدة.⁽¹⁾

نلاحظ أن المشرع الجزائري أكد أيضا في المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ضرورة أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة، وأن يكون هذا الأخير مسببا.

الفرع الثاني

مدى إمكانية لجوء صاحب طلب رخصة البناء إلى التظلم

تم النص على مسألة التظلم في نص المادة 830 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يجوز حسب هذه المادة للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار.⁽²⁾

تنص المادة 63 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: >> يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة السلطة السلمية أو رفضها له.⁽³⁾

يفهم من المادة 63 من القانون رقم 90-29 أنّ المشرع الجزائري جعل مسألة تقديم التظلم الإداري مسألة جوازية وليست إلزامية، أي جعل اللجوء إلى الجهة الإدارية مباشرة، أو اللجوء إلى القضاء دون رفع تظلم إلى الجهة التي أصدرت القرار، وبصياغة أخرى جعل مسألة التظلم أمرا اختياريًا على أنه يمكن لطالب رخصة البناء غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع قضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها للطعن المقدم من طرف المعني.

(1)- انظر المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 830 فقرة 1 من القانون رقم 08-09، مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ج.ج. عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.

(3)- انظر المادة 63 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

وفي هذا الشأن سنتطرق إلى ذكر الحالات التي يمكن فيها لطالب رخصة البناء أن يلجأ إلى التظلم (أولاً)، وتبيان الجهات المختصة بالفصل في التظلم (ثانياً).

أولاً: حالات لجوء طالب رخصة البناء إلى التظلم

يحق لصاحب طلب رخصة البناء اللجوء اختياريًا إلى الجهة الإدارية المختصة وذلك لإيداع طعنه قبل لجوئه إلى الجبهات القضائية، وذلك حسب الحالات المنصوص عليها في المادة 63 من القانون 90-29، والمادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

تنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: >> يمكن صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا قابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بمصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشرة (15) يوماً، ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن. يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.⁽¹⁾

1_ حالة عدم الاقتناع برد الإدارة

في حالة عدم اقتناع صاحب طلب رخصة البناء بالرد الذي أصدرته الإدارة والمتعلق برفض منحه رخصة البناء، يحق له أن يودع طعنا أمام الجبهات الإدارية المختصة بذلك، أو أن يرفع القضية مباشرة أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السّلمية أو رفضها للطعن.

(1) -انظر المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

2_ حالة سكوت الإدارة

أي حالة عدم رد الإدارة على طلب رخصة البناء في الآجال المحددة لذلك، وفي هذه الحالة أيضا يحق لصاحب طلب رخصة البناء أن يقدم طعنا لدى الجهات الإدارية المختصة، أو أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة.

ثانيا: الجهات المختصة بالفصل في التظلم

يعود الاختصاص بالفصل في التظلم الذي يقدمه صاحب طلب رخصة البناء، في حالة عدم اقتناع هذا الأخير برد الإدارة أو في حالة سكوتها، إلى الولاية والوزارة المكلفة بالعمران.

1_ الولاية

لصاحب طلب رخصة البناء الحق في أن يودع طعنا لدى الولاية مقابل وصل إيداع، و ذلك في الحالات المذكورة أعلاه.

تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر محددة بخمسة عشرة (15) يوما.

2_ الوزارة المكلفة بالعمران

بعد أن يودع المعني طعنه لدى الولاية، ولم ترد هذه الأخيرة عليه في المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، يحق له أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها بأن تردّ بالإيجاب على صاحب الطلب أو أن تخطره بالرفض المبرّر، وذلك في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ ايداع الطعن.⁽¹⁾

(1)-انظر المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، السالف الذكر.

الفصل الثاني

منازعات رخصة البناء

تتخذ منازعات التعمير في القانون الجزائري صورا وأشكالا من أهمها نذكر منازعات رخصة البناء، إذ هي الأكثر انتشارا على مستوى الجهات القضائية.

وباعتبار أن رخصة البناء قرارا إداريا صادر عن هيئة إدارية مختصة للقيام ببناء جديد أو تغيير بناء موجود فإنها ستكون محلا لعدة نزاعات تطرح أمام القضاء.

وللقضاء دور في تنظيم النشاط العمراني يظهر من خلال مراقبة تطبيق أحكام قانون العمران بما يحقق هذا التنظيم، أي تنظيم النشاط العمراني.

ونظرا لكثرة وتنوع النزاعات حول رخصة البناء، فإن الاختصاص بشأنها يعود إلى القضاء الإداري (المبحث الأول) وهذا عندما يكون النزاع بين طالب الرخصة والإدارة، أو إلى القضاء الجزائي (المبحث الثاني).

المبحث الأول

المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

تمنح رخصة البناء بموجب قرار إداري يصدر عن جهة إدارية مختصة، وعند نشوء نزاع حول هذا القرار يكيف على أنه نزاع إداري، ويعود الاختصاص في الفصل فيه إلى القضاء الإداري، وفي حالة ما إذا نتج عن القرار الإداري ظرفاً استعجالياً يتم اللجوء إلى قاضي الاستعجال الإداري وذلك بغرض وقف تنفيذ القرار الإداري غير الشرعي، أو لوقف أشغال البناء (المطلب الأول) أما إذ لم يتوفر الاستعجال يتم اللجوء إلى قاضي الموضوع وذلك إما لرفع دعوى إلغاء القرار الإداري، أو لرفع دعوى التعويض، (المطلب الثاني).

المطلب الأول

اختصاص قاضي الاستعجال الإداري في منازعات رخصة البناء

يعتبر قضاء الاستعجال جزء لا يتجزأ من القضاء الإداري،⁽¹⁾ ونظراً لتعدد العلاقات بين الإدارة والمواطن وكذا كثرة النزاعات التي تثور بينهم، يتم اللجوء إلى عرض هذه القضايا على قاضي الاستعجال وذلك عندما يتطلب الأمر حماية قضائية عاجلة، إذ يلعب القضاء الاستعجالي دوراً مهماً في حل المنازعات الناتجة عن رخصة البناء.

قسمنا هذا المطلب إلى فرعين حيث سنتناول في (الفرع الأول) دعوى وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء، وفي (الفرع الثاني) سنتطرق إلى أثر وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء.

الفرع الأول

دعوى وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء

تنص المادة 919 فقرة 1 من ق إ م و إ على ما يلي: >> عندما يتعلق الأمر بقرار إداري ولو بالرفض، ويكون موضوع طلب إلغاء كلي أو جزئي، يجوز لقاضي الاستعجال، أن يأمر بوقف تنفيذ هذا القرار أو وقف تنفيذ آثار معينة منه متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك،

(1)-بركايل رضية، الدعوى الإدارية الإستعجالية طبقاً لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص. 12.

ومتى ظهر له من التحقيق وجود وجه خاص من شأنه احداث شك جدي حول مشروعية القرار. <<(1)

نستنتج من المادة 919 فقرة 1 أعلاه أن القاضي الاستعجالي يتدخل لوقف تنفيذ القرار الإداري الذي يشترط أن تتوفر فيه ظروف الاستعجال المبررة ومتى ظهر للقاضي وجود وجه خاص من شأنه أن يحدث شكاً جدياً حول مشروعية القرار، ويكون موضوع طلب إلغاء القرار كلياً أو جزئياً، وبالتالي يجوز للقاضي الاستعجالي أن يأمر بوقف تنفيذ القرار أو وقف آثار معينة منه. وعندما يقضي القاضي الاستعجالي بوقف التنفيذ يفصل في طلب إلغاء القرار (المتعلق برخصة البناء) في أقرب الآجال، وينتهي أثر وقف التنفيذ عند الفصل في موضوع الطلب.(2)

ورخصة البناء تمتاز بأنها قابلة للتنفيذ رغم الطعن فيها بالإلغاء، فدعوى الإلغاء التي ترفع ضدها تتطلب وقتاً طويلاً لصدور قرار قضائي وجاهي بشأنها، وهذا ما يجعل بعض الوضعيات تقلت من الرقابة القضائية.(3)

ومن أجل تفادي مثل هذه الوضعيات وضع المشرع الجزائري آلية قانونية تتمثل في رفع دعوى أمام القضاء الاستعجالي لوقف تنفيذ القرار المطعون فيه.(4)

ولقبول طلب وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء يشترط توفر شرطين أساسيين لا يمكن الإستغناء عنهما اقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء (أولاً)، وشرط الاستعجال الجدي (ثانياً).

أولاً: اقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء

(1)- انظر المادة 919 فقرة 1 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 919 فقرة 2 و 3 من القانون رقم 08-09، السالف الذكر.

(3)- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015/2016، ص. 88.

(4)- بن ناصر سامية، حدوش مليكة، الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2013، ص. 52.

تنص المادة 834 فقرة 2 من ق إ م و إ على ما يلي: >> لا يقبل طلب إيقاف تنفيذ القرار الإداري، ما لم يكن متزامنا مع دعوى في الموضوع...<<⁽¹⁾

ومنه فالأصل أنه يشترط لقبول دعوى وقف تنفيذ القرارات الإدارية اقترانها بدعوى إلغاء ذلك القرار،⁽²⁾ وبالتالي يطبق نفس الحكم على وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء. أي أن يطلب رافع الدعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء من القاضي الاستعجالي وقف تنفيذ ذلك القرار، لأن نفاذ هذا الأخير قد يؤدي إلى نتائج سيتعذر تداركها أو يحدث ضررا كبيرا يصعب رده من طرف الطاعن.⁽³⁾

ثانيا: شرط الاستعجال الجدي

جاءت في نص المادة 919 من قانون إ م و إ عبارة >>...متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك...<<⁽⁴⁾

وفي المادة 920 من نفس القانون جاءت عبارة >> في حالة الاستعجال القصوى...<<⁽⁵⁾. ومنه وحسب ما جاء في هذه المواد يعتبر الاستعجال شرط من شروط قبول دعوى وقف التنفيذ التي ترفع أمام القاضي الاستعجالي، بالإضافة إلى الشرط المتمثل في اقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء القرار.

إن شرط الاستعجال يتوفر كلما كان من شأن القرار أن يسبب للمدعي أضرارا لا يمكن إصلاحها في حالة إبطال القرار، أو كلما كان الضرر الذي ينجم عن تنفيذ القرار جسيما ويستحيل إصلاحه...الخ، فوقف التنفيذ يجب أن يؤسس على أوجه جدية.⁽⁶⁾

وقد يؤدي تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء إلى خلق وضعيات ضارة بالطاعن يتعذر تداركها أو إصلاح الأضرار الناتجة عنها في المستقبل إذا ما ألغي القرار المطعون فيه.

(1)- انظر المادة 834 فقرة 2 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(2)- عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص. 253.

(3)- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير، المرجع السابق، ص. 89.

(4)- انظر المادة 919 من القانون رقم 08-09، السالف الذكر.

(5)- انظر المادة 920 من القانون رقم 08-09، السالف الذكر.

(6)- عدو عبد القادر، المرجع السابق، ص. 256.

وبعد التأكد من جدية أوجه إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء من خلال الإطلاع على ملف الموضوع وتفحصه، تستجيب المحكمة لطلب وقف التنفيذ و بالتالي تتفادى الأضرار التي يمكن أن تتجم عن التنفيذ الفوري للقرار المتعلق برخصة البناء من أضرار وتبعات يصعب تداركها وإصلاحها.⁽¹⁾

إضافة إلى ذلك تنص المادة 924 فقرة 1 من ق إ م و إ على ما يلي: >> عندما لا يتوفر الاستعجال في الطلب، أو يكون غير مؤسس، يرفض قاضي الاستعجال هذا الطلب بأمر مسبب.<<⁽²⁾

أي أنه في حالة عدم توفر شرط الاستعجال، فطلب وقف التنفيذ يكون محاله الرفض، والرفض يجب أن يكون مسببا.

الفرع الثاني

أثر وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء

يأمر القاضي الإداري الاستعجالي بوقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء لتفادي التبعات التي يمكن أن تترتب عن تنفيذه، وذلك بعد تأكده من وجود أسباب جدية تبرر إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء، ومنه فوقف التنفيذ له أثر مباشر سواء بالنسبة للمستفيد من القرار (أولا) أو بالنسبة للإدارة (ثانيا).

أولا: بالنسبة للمستفيد من القرار

بعد أن يصدر القاضي الإداري الاستعجالي أمر قضائي بوقف تنفيذ قرار الترخيص بالبناء، على المستفيد منه أن يوقف أعمال البناء و إلا اعتبر باني غير مرخص له، وهذا يترتب عليه المتابعة القانونية من خلال العقوبات الجنائية والإدارية وفي مقابل ذلك على الإدارة احترام إجراء وقف التنفيذ إلى غاية صدور قرار نهائي في الموضوع.⁽³⁾

ثانيا: بالنسبة للإدارة

(1)-كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير، المرجع السابق، ص. 93.

(2)- انظر المادة 924 فقرة 1 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(3)-كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير، المرجع السابق، ص. 95 - 96.

إذا أصدرت المحكمة الإدارية المختصة حكم بوقف التنفيذ فعلى الجهة الإدارية أن تتوقف فوراً عن تنفيذ القرار الإداري، وفي حالة ما إذا استمرت في تنفيذ القرار رغم صدور حكم بوقفه اعتبر ذلك تعدياً من جانبها.⁽¹⁾

بمعنى أنه على الإدارة أن تلتزم بعدم تنفيذ قرارها الذي صدر أمراً استعجالياً بوقفه وذلك إلى غاية الفصل في موضوع دعوى الإلغاء بموجب قرار قضائي نهائي، وإذا خالفت ذلك تكون في وضعية المتجاوز للسلطة.

والمثال عن ذلك: حالة امتناع رئيس المجلس الشعبي البلدي منح الترخيص بالبناء لطالبه رغم صدور حكم أو قرار قضائي بمشروعية طلبه.⁽²⁾

المطلب الثاني

اختصاص القاضي الإداري في منازعات رخصة البناء

رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري، وبالتالي يمكن أن تثار مسألة تتعلق بمدى مشروعية هذا القرار وبطبيعة الحال إذا تم اثبات وجود سبب غير مشروع فإن لطالب الرخصة الحق في متابعة الجهة المصدرة للقرار الغير مشروع سواء عن طريق دعوى الإلغاء (الفرع الأول) أو عن طريق دعوى التعويض (الفرع الثاني).

الفرع الأول

اختصاص القاضي الإداري في دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء

سنتطرق (أولاً) إلى شروط قبول دعوى الإلغاء، و(ثانياً) سنحاول تبيان أوجه إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء.

أولاً: شروط قبول دعوى الإلغاء

لقبول دعوى إلغاء القرار الإداري المتعلق برخصة البناء يجب توفر عدة شروط تتمثل فيما يلي:

1_ الشرط المتعلق بالقرار المتضمن رخصة البناء

(1)- عدو عبد القادر، المرجع السابق، ص. 262.

(2)- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير، المرجع السابق، ص. 97.

تكيف تراخيص أعمال البناء من الناحية القانونية على أنها قرارات إدارية أي عمل من الأعمال الإدارية القانونية، وتتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية،⁽¹⁾ >> فالقرار الإداري هو ذلك العمل القانوني الصادر من السلطات الإدارية في الدولة وبارادتها المنفردة والملزمة، وذلك بقصد إحداث آثار قانونية وذلك عن طريق إنشاء مركز أو مراكز قانونية، أو حالة أو حالات قانونية عامة أو خاصة أو تعديلها أو إلغائها بهدف تحقيق أهداف المصلحة العامة في نطاق الوظيفة الإدارية في الدولة.<<⁽²⁾

فمن الطبيعي أن يكون موضوع دعوى الإلغاء قرار إداري، وهذا الشرط يسهل احترامه من طرف الطاعن،⁽³⁾ لأن رخصة البناء عبارة عن قرار إداري.

2_ الشروط الواجب توفرها في الطاعن

بالإضافة إلى الشرط المتعلق بالقرار المتضمن رخصة البناء هناك شروط يجب توفرها في الطاعن وهي كالآتي:

أ_ الصفة

لا تقبل دعوى الإلغاء إلا إذا رفعها صاحب الحق أو من ينوب عنه، فالصفة جعلها المشرع شرطا لقبول الدعوى كما جعلها من النظام العام حيث يمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت فيها الخصومة.⁽⁴⁾

تنص المادة 13 فقرة 1 من قانون إ م و إ على ما يلي: >> لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو مصلحة محتملة يقرها القانون...<<⁽⁵⁾

ب_ المصلحة

(1)- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير، المرجع السابق، ص. 23.

(2)- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني: نظرية الدعوى الإدارية، طبعة 1998، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص. 357.

(3)- محمد سبتي، المرجع السابق، ص. 68.

(4)- مهدي زرولو، إبراهيم فنيديس، المرجع السابق، ص. 44.

(5)- انظر المادة 13 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

ويشترط لقبول الطعن أن تكون للطاعن مصلحة شخصية ومباشرة،⁽¹⁾ والمصلحة شرط من أهم شروط قبول الدعاوي القضائية تطبيقاً لمبدأ " لا دعوى بدون مصلحة ".⁽²⁾

وبالتالي قد تكون لطالب رخصة البناء مصلحة في طلب إلغاء القرار المتعلق بها إذا ألحق به ذلك القرار ضرراً، كما يمكن أن تكون للغير مصلحة في إلغاء قرار رخصة البناء وعادة ما يكون الغير من جيران المستفيد،⁽³⁾ الشريك في الشروع، الجمعيات التي لها علاقة بالعمران أو تنشط في مجال البيئة وذلك بأن تأسس كطرف مدني لتطلب إبطال رخصة البناء إذا كانت تلحق أضراراً بالبيئة والعمران.⁽⁴⁾

ج_ الأهلية

نعني بالأهلية هنا، أهلية التصرف، وهي أهلية التقاضي، إذ لا يقبل الطعن إلا من ذي أهلية، وبالتالي فلا طعن من ناقص أو عديم الأهلية، بل يجب تمثيله بممثله القانوني،⁽⁵⁾ أي (الولي، الوصي، القيم) هذا بالنسبة للشخص الطبيعي، أما بالنسبة للشخص المعنوي فإنه يتمتع بحق التقاضي وذلك عن طريق ممثله القانوني.

(1)- كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل درجة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة و تسيير الأقاليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016/2015، ص. 116.

(2)- بريفوش سعيد، ناتوري سمير، الرقابة القضائية على الرخص في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2011، ص. 18.

(3)- محمد سبتي، المرجع السابق، ص. 68.

(5)- كيجل سلسبيل، المرجع السابق، ص. 116-117.

(6)- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص. 74.

3_ شرط التظلم و الميعاد

يعتبر التظلم الإداري وسيلة من وسائل حل المنازعات الإدارية بين الأفراد والسلطات الإدارية، إداريا ووديا، ⁽¹⁾ فهو يعتبر إجراء يقوم به المتظلم وذلك أمام الجهة الإدارية المختصة لمطالبتها بمراجعة قرارها محل التظلم. ⁽²⁾

وبالنسبة لميعاد التظلم هو نفس الميعاد المنصوص عليه في ق إ م و إ، فبالرجوع إلى نص المادة 830 منه نجد أنها حددته بأجل أربعة (4) أشهر من تاريخ تبليغ القرار، وفي حالة سكوت الإدارة عن الرد خلال شهرين يعد بمثابة قرار بالرفض، ويبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم، وفي حالة سكوت الإدارة يستفيد المتظلم من أجل شهرين لتقديم طعنه القضائي الذي يسري من تاريخ انتهاء أجل الشهرين الممنوحة للإدارة للرد، وفي حالة رد الإدارة بالرفض خلال الأجل الممنوح لها، للمتظلم أجل شهرين من تاريخ تبليغه بالقرار لرفع دعواه. ⁽³⁾

* وللإشارة فالتظلم يعتبر إجراء جوازي وليس وجوبي.

أما بالنسبة لميعاد رفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية فحسب نص المادة 829 من ق إ م و إ يحدد بأجل أربعة (4) أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي. ⁽⁴⁾

وفي حالة ما إذا كان مجلس الدولة هو الذي يفصل كدرجة أولى وأخيرة، تطبق الآجال المنصوص عليها أعلاه. ⁽⁵⁾

4_ شرط الاختصاص القضائي

بتفحصنا لقانون التهيئة والتعمير 90-29 نجد أنه لم ينص على الجهة القضائية المختصة للنظر في دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء، إذن يجب العودة إلى ق إ م و إ، وطبقا لما جاء في المادة 801 منه فإن الطعن ضد القرارات الصادرة عن ر م ش ب أو الوالي يكون أمام المحاكم

(1)- عوابدي عمار، المرجع السابق، ص. 364.

(2)- علي زهية، المرجع السابق، ص. 54.

(3)- انظر المادة 830 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(4)- انظر المادة 829 من القانون رقم 08-09، السالف الذكر.

(5)- انظر المادة 907 من القانون رقم 08-09، السالف الذكر.

الإدارية، أما الطعن في القرارات الصادرة عن الوزير المكلف بالعمران تكون أمام مجلس الدولة هذا وطبقا لما جاء في نص المادة 901 من نفس القانون.⁽¹⁾

أي أن في حالة ما إذا كان ر م ش ب أو الوالي هما المختصين بمنح رخصة البناء فالطعن بإلغاء القرار المتضمن هذه الأخيرة يكون أمام المحاكم الإدارية، أما إذا كان منح رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالعمران، فالطعن بالإلغاء يكون أمام مجلس الدولة.

ثانيا: أوجه إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء

الأصل أن القرارات الإدارية تتمتع بالمشروعية، أي يفترض فيها أن تكون عناصرها صحيحة دائما، لكن هذا يعتبر قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس، وعلى الطاعن فيها أن يثبت عدم مشروعيتها نظرا لأنها مشوبة بعيب من عيوب المشروعية.⁽²⁾

بعد أن تتوفر كل الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء، يفحص القاضي المختص أركان القرار الإداري (المتعلق برخصة البناء) للتأكد من مشروعيتها.⁽³⁾

وبالتالي تتمثل أسس الطعن بإلغاء القرارات الإدارية في العيوب التي تصيب القرار في أركانه، وتتمثل هذه العيوب في: عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب مخالفة القانون، عيب انعدام السبب، عيب الانحراف بالسلطة.⁽⁴⁾

ونلاحظ أن هذه الأسباب هي نفسها وسائل إلغاء القرارات الإدارية الفردية الصادرة في مجال العمران،⁽⁵⁾ وبالخصوص القرار المتعلق برخصة البناء. ويميز الفقه فيما يخص أوجه الإلغاء بين عدم المشروعية الخارجية، وعدم المشروعية الخارجية.

(1)- بريفوش سعيد، ناتوري سمير، المرجع السابق، ص. 19.

* انظر المادتين 801 و 901 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(2)- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص. 95.

(3)- عوابدي عمار، المرجع السابق، ص. 500.

(4)- بن ناصر سامية، حدوش مليكة، المرجع السابق، ص. 54.

(5) - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص. 95.

1_ عدم المشروعية الخارجية

أي العيوب التي تصيب الأركان الشكلية للقرار الإداري، وتتمثل في عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات.⁽¹⁾

أ_ عيب عدم الاختصاص

الاختصاص بالنسبة للقرارات الإدارية يعني >> قدرة الموظف قانونا على اتخاذ القرارات التي تدخل في نطاق صلاحياته<<

ويتحقق اختصاص سلطة إدارية ما في إصدار أي قرار إذا أصدرته وفقا لاختصاصها الموضوعي والمكاني والزمني.⁽²⁾

وعيب عدم الاختصاص يتمثل في حالة اعتداء جهة إدارية على صلاحيات جهة إدارية أخرى سواء من حيث المكان أو الزمان أو الموضوع.⁽³⁾

فمن حيث المكان كأن يصدر قرار إداري عن جهة إدارية خارج إقليم لا يخضع لسلطتها.⁽⁴⁾ مثلا أن يصدر ر م ش ب قرار يتضمن رخصة بناء على قطعة أرض توجد في إقليم بلدية أخرى. نكون أمام قرار إداري مشوب بعيب الاختصاص الزمني إذا صدر القرار المتضمن رخصة البناء خارج الآجال المحددة قانونا خارج الآجال المحددة قانونا مثلا،⁽⁵⁾ فعيب الاختصاص الزمني نعني به مزاوله أحد موظفي الإدارة اختصاصه دون مراعاة القيود الزمنية.⁽⁶⁾

(1)- بعلي محمد صغير، القضاء الإداري: دعوى الإلغاء، (مفهوم دعوى الإلغاء، قضاء الإلغاء، شروط قبول دعوى الإلغاء، إجراءات سير دعوى الإلغاء، أوجه الإلغاء)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص. 233.

(2)- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص. 96.

(3)- فاروق خثري، لبنى حاج اعمر، مخالفات البناء والتعمير، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2013/2012، ص. 82.

(4)- علي زهية، المرجع السابق، ص. 56.

(5)- بن ناصر سامية، حدوش مليكة، المرجع السابق، ص. 55.

(6)- فاروق خثري، لبنى حاج اعمر، المرجع السابق، ص. 82.

أما عيب عدم الاختصاص الموضوعي يظهر عندما تصدر جهة إدارية قرار إداري في موضوع يخرج عن مجال اختصاصها، وتحديد مجال الاختصاص هو تحديد قانوني، فالمشعر هو من منح للجهة الإدارية صلاحية إصدار قرارات في مجال ما.⁽¹⁾

فبالنسبة لإصدار القرار المتعلق برخصة البناء نجد أن المشعر الجزائري منح هذه السلطة لكل من ر م ش ب، الوالي والوزير المكلف بالعمران وذلك حسب الحالات المنصوص عليها في المادتين 65 و 66 من القانون رقم 90-29،⁽²⁾ والمادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19.⁽³⁾

ب_ عيب الشكل والإجراءات

يقصد بالشكل >> المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري، أي القالب المادي الذي يفرغ فيه.<<

يقصد بإجراءات القرار الإداري >> الترتيب التي تتبعها الإدارة قبل اتخاذ القرار، أي التي تسبق إصداره نهائياً.<<⁽⁴⁾

وفيما يخص رخصة البناء، نجد أن القانون أوجب على الجهات الإدارية المختصة أن تصدرها في شكل معين وإجراءات محددة.⁽⁵⁾

فبالنسبة لشكل القرار الإداري في مجال العمران ألزم المشعر الجزائري الجهة المختصة بإصدار جميع قراراتها بالموافقة، أو الرفض، أو التأجيل، على أن تكون معللة قانوناً.⁽⁶⁾

أما بالنسبة للإجراءات التي تتبعها الإدارة قبل اتخاذ القرار الإداري المتعلق برخصة البناء نجد منها ما هو منصوص عليه في نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 والمتمثل في حالة ما إذا كان اختصاص تسليم رخصة البناء يعود إلى ر م ش ب فإن دراسة الطلب يكون من طرف

(1)- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، السابق، ص. 96.

(2)- انظر المادتين 65 و 66 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(3)- انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(4)- بعلي محمد الصغير، المرجع السابق، ص. 271 و 275.

(5)- مهدي زرولو، إبراهيم فنيديس، المرجع السابق، ص. 59.

(6)- كيجل سلسبيل، المرجع السابق، ص. 121.

الشباك الوحيد للبلدية،⁽¹⁾ أما في حالة ما إذا كان تسليم رخصة البناء يعود إلى الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فإن دراسة الطلب يكون من طرف الشباك الوحيد للولاية، وهذا ما ورد في نص المادة 49 من نفس المرسوم.⁽²⁾

ومنه فالقرار الإداري الذي يخالف الأشكال والإجراءات المنصوص عليها قانونا يعتبر معيبا، ويجوز الطعن فيه بالإلغاء.⁽³⁾

2_ عدم المشروعية الداخلية

أي العيوب التي تصيب الأركان الموضوعية للقرار الإداري، وتتمثل في مخالفة القانون، انعدام السبب والانحراف بالسلطة.⁽⁴⁾

أ_ عيب مخالفة القانون

نقصد بعيب مخالفة القانون >> العيب الذي يصيب ركن المحل أو الموضوع في القرار الإداري.<<⁽⁵⁾

ومنه يكون القرار الإداري معيبا بعيب مخالفة القانون إذا كان موضوعه لا يطابق القواعد القانونية التي صدر القرار استنادا عليها.⁽⁶⁾

وفي مجال العمران فعيب مخالفة القانون يشمل مخالفة القوانين والنصوص التنظيمية المنظمة لنشاط العمران.⁽⁷⁾

ومثال ذلك ما جاء في نص المادة 52 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي نصت على ما يلي >> لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط

(1)- انظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

(3)- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص. 35.

(4)- بعلي محمد الصغير، المرجع السابق، ص. 233.

(5)- عوابدي عمار، المرجع السابق، ص. 523.

(6)- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص. 104.

(7)- بن ناصر سامية، حدوش مليكة، المرجع السابق، ص. 56.

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

ومنه نفهم أن في حالة إصدار الجهة الإدارية للقرار المتعلق برخصة البناء مخالفا لأحكام هذه المادة يعتبر ذلك القرار قرارا معيبا لأنه خالف القاعدة القانونية المنصوص عليها في المادة 52 أعلاه.

ب_ عيب انعدام السبب

عيب انعدام السبب في القرارات الإدارية هو >>عيب من عيوب عدم شرعية القرارات الإدارية، يصيب ويشوب ركن السبب في القرارات ويجعله حالة وسبب ووسيلة من أسباب الحكم بالإلغاء في دعوى الإلغاء.<<⁽²⁾

ويعتبر السبب في القرار الإداري المتعلق برخصة البناء ركنا من أركانه، فكلما أصدرت الجهة المختصة قرارا متعلق بالبناء ولم تكن مسببة له كان ذلك أساسا كافيا لإلغائه.⁽³⁾ ومثال ذلك حالة رفض تسليم رخصة البناء على أساس أن الأرض لا يغطيها مخطط شغل الأراضي، ثم يثبت بعد ذلك انعدام وجود هذه الأسباب القانونية، أي أن الأرض يغطيها مخطط شغل الأراضي.⁽⁴⁾

ج_ عيب الانحراف بالسلطة

نقصد به >> العيب الذي يصيب ويشوب القرار الإداري في ركن الهدف.<<⁽⁵⁾ إذ تتحرف الإدارة العامة بالسلطة حينما تسيء استعمال ما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة من خلال سعيها لتحقيق أهداف وأغراض وغايات غير مشروعة.⁽⁶⁾

(1)- انظر المادة 52 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- عوابدي عمار، المرجع السابق، ص. 543.

(3)- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص. 107.

(4)- علي زهية، المرجع السابق، ص. 57 - 58.

(5)- عوابدي عمار، المرجع نفسه، ص. 531.

(6)- بعلي محمد الصغير، المرجع السابق، ص. 299.

وفي مجال العمران يظهر عيب الانحراف بالسلطة بإصدار السلطة الإدارية قرارات العمران الفردية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية، أو استهدفت تحقيق أغراض خاصة، أو أن تستهدف السلطة الإدارية مصدر القرار تحقيق هدف من أهداف المصلحة العامة لكن ليس هو الهدف المحدد لها.⁽¹⁾

تتمثل صور الانحراف بالسلطة في مجال العمران فيما يلي:

_ استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية.

_ مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران.

_ إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص العمران.⁽²⁾

والمثال عن الانحراف بالسلطة نذكر حالة رفض ر م ش ب الترخيص بالبناء كونه على خلاف شخصي مع صاحب الطلب.⁽³⁾

الفرع الثاني

اختصاص القاضي الإداري في النظر في دعوى التعويض المتعلقة برخصة البناء

إضافة إلى اختصاص القاضي الإداري بدعوى الإلغاء نجد أنه يختص أيضا بدعوى التعويض.⁽⁴⁾

ويمكن تعريف دعوى التعويض بأنها >> الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا لشكليات الإجراءات المقررة قانونا، للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار.<<⁽⁵⁾

(1)- عليي زهية، المرجع السابق، ص. 58.

(2)- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص. 116.

(3)- فاروق خثري، لبنى حاج امير، المرجع السابق، ص. 84.

(4)- عليي زهية، المرجع السابق، ص. 64.

(5)- عوابدي عمار، المرجع السابق، ص. 566.

ومن هنا سنتطرق إلى تبيان شروط قبول دعوى التعويض في مجال رخصة البناء (أولاً)، وسنحاول تحديد شروط قيام المسؤولية الإدارية (ثانياً)، كما سنبين شروط الضرر القابل للتعويض (ثالثاً)، وأخيراً سنتناول الآثار المترتبة عن دعوى التعويض (رابعاً).

أولاً: شروط قبول دعوى التعويض في مجال رخصة البناء

لكي تقبل دعوى التعويض أمام الجهات القضائية المختصة يجب توفر شروط وإجراءات مقررة لقبولها،⁽¹⁾ وتتمثل فيما يلي: شرط وجود قرار إداري سابق، شرط الصفة والمصلحة، شرط الاختصاص، وشرط الميعاد.

1_ شرط وجود قرار إداري سابق

يعتبر وجود قرار إداري مسبق من الشروط الشكلية لقبول دعوى التعويض الإدارية،⁽²⁾ وبما أن تراخيص أعمال البناء تكيف من الناحية القانونية على أنها قرارات إدارية، فإنه من الطبيعي أن يكون موضوع دعوى التعويض محل المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج من جراء تطبيق قرار إداري (المتعلق برخصة البناء سواء تعلق الأمر برفض الإدارة منحها أو تأجيل منحها أو سحبها للرخصة لسبب غير مشروع...) و هذا الشرط يسهل احترامه من طرف الطاعن.

2_ شرط الصفة و المصلحة

إن دعوى التعويض تعد من الدعاوي الشخصية إذ يستلزم الأمر أن يكون لرافع الدعوى مصلحة مباشرة وشخصية.⁽³⁾

فالقاضي الإداري لا يقبل دعوى التعويض إلا إذا كانت مرفوعة من قبل صاحب الحق الذي أصابه الضرر بفعل النشاط الإداري الضار وإذا رفعت من طرف نائب أو وكيل له يجب إثبات صفتهم.⁽⁴⁾

(1)- عوابدي عمار، المرجع السابق، ص. 573.

(2)- بن ناصر سامية، حدوش مليكة، المرجع السابق، ص. 60.

(3)- بريفوش سعيد، ناتوري سمير، المرجع السابق، ص. 33.

(4)- عوابدي عمار، المرجع السابق، ص. 596.

3_ شرط الاختصاص

بالرجوع إلى قوانين التهيئة والتعمير نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعاوى التعويض المتعلقة برخصة البناء، مما يستلزم العودة إلى القواعد العامة أي إلى قانون إ م و إ، منه وطبقا لنص المادة 800 فقرة 2 فإنه عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى فيعود الاختصاص إلى المحاكم الإدارية،⁽¹⁾ والاستئناف أمام مجلس الدولة وهذا حسب ما نصت عليه المادة 902 من ق إ م و إ.⁽²⁾

نستنتج من خلال المادتين 800 فقرة 2 والمادة 902 أعلاه أن كل القرارات الإدارية المتعلقة برخصة البناء تكون محل دعوى التعويض أمام المحاكم الإدارية سواء تم إصدارها من قبل: رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة أو بصفته ممثلا للبلدية، الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران، أما استئناف الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية يكون أمام مجلس الدولة.

4_ شرط الميعاد

يعتبر شرط الميعاد في دعوى التعويض شرط وجوبي وإلزامي، وهو من النظام العام، ولا يجوز الاتفاق على مخالفته.⁽³⁾

تنص المادة 829 من ق إ م و إ على ما يلي: >> يحدد أجل الطعن أمام المحاكم الإدارية بأربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي...<<⁽⁴⁾

نستنتج من المادة 829 أعلاه أن ميعاد رفع دعوى التعويض المترتب عن رخصة البناء أمام المحكمة الإدارية المختصة يكون خلال أربعة (4) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري.

(1)- انظر المادة 800 فقرة 2 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 902 من القانون رقم 08-09، السالف الذكر.

(3)- مهدي زرولو، إبراهيم فنيديس، المرجع السابق، ص.69.

(4)- انظر المادة 829 من القانون رقم 08-09، السالف الذكر.

ثانيا: أسس قيام المسؤولية الإدارية

لقيام المسؤولية الإدارية يجب تحقق خطأ الإدارة ويسبب هذا الخطأ ضرر للغير.

1_ خطأ الإدارة

خطأ الإدارة هو أن تقوم بعمل مادي أو إداري ويكون هذا العمل أو القرار الإداري مخالفاً لنصوص القوانين والمراسم التطبيقية التي كان لا بد على الإدارة مراعاتها في نشاطها الإداري.⁽¹⁾ وفيما يخص رخصة البناء خطأ الإدارة يتمثل في منح الرخصة، أو رفض منحها، أو سحبها للرخصة، وذلك بطريقة غير مشروعة.

أ_ خطأ الإدارة في منح الرخصة

وذلك بأن تقوم الإدارة بمنح رخصة بناء غير مشروعة ومخالفة للنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها، وتحدث هذه الرخصة ضرراً بالغير فيحق لهذا الأخير أي المتضرر أن يرفع دعوى وأن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحق به.⁽²⁾

مثال عن ذلك: أن تمنح السلطة المختصة رخصة بناء لعقار يحجب ارتفاعه رؤية أشعة الشمس بالنسبة للجار وهذا ما يعرف بمضار الجوار في هذه الحالة يمكن لذوي الصفة والمصلحة رفع دعوى التعويض على مستوى المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً.⁽³⁾

ب_ خطأ الإدارة في رفض منح رخصة البناء

يشترط لقيام مسؤولية الإدارة في رفضها منح رخصة البناء أن يكون هذا الرفض غير مشروع وغير مسبب وبالتالي يحق لصاحب الطلب أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب هذا الرفض.⁽⁴⁾

(1)- علي زهية، المرجع السابق، ص. 66.

(2)- بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص 100 - 101.

(3)- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير، المرجع السابق، ص. 138.

(4)- بن ناصر سامية، حدوش مليكة، المرجع السابق، ص. 62.

مثال ذلك أن تقوم الإدارة برفضها دون مبرر منح رخصة البناء بالتالي يحق للمتضرر رفع دعوى التعويض أمام القضاء الإداري.⁽¹⁾

ج_ خطأ الإدارة في سحب رخصة البناء

من المقرر قانوناً استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه الإدارة ويكون منتجا للحقوق.⁽²⁾

فلا يمكن سحب رخصة البناء إلا إذا ارتكب صاحب الرخصة لفعل مخالف لمواصفات رخصة البناء المتحصل عليها، ففي غير هذه الحالة يعتبر سحب الرخصة تجاوز وتعسف في استعمال السلطة ويحق للمتضرر أن يرفع دعوى ويطلب بالتعويض.⁽³⁾

2_ حصول الضرر

إن مسؤولية الإدارة في تعويض الأفراد لا تقوم بمجرد وقوع الخطأ إنما يجب أن يتسبب هذا الخطأ ضرر أو أضرار متعددة.⁽⁴⁾

والإدارة تتحمل مسؤولية إصلاح الأضرار الناتجة عن جميع قراراتها الغير المشروعة ومنها المتعلقة برخصة البناء.⁽⁵⁾

ثالثاً: شروط الضرر القابل للتعويض

يعتبر الضرر ركن أساسي لقيام مسؤولية الإدارة، وبهذا فإن الضرر في المسؤولية المعمارية للإدارة العامة لديها شروط لا بد من توفرها للتعويض،⁽⁶⁾ وتتمثل فيما يلي:

(1)- منصورى نورة، المرجع السابق، ص. 53.

(2)- بريفوش سعيد، ناتوري سمير، المرجع السابق، ص. 28.

(3)- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير، المرجع السابق، ص. 140.

(4)- علي زهية، المرجع السابق، ص. 68.

(5)- قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق

والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012/2013، ص. 96.

(6)- مهدي زولو، إبراهيم فنيديس، المرجع السابق، ص. 74.

1_ أن يكون الضرر حقيقيا

فالضرر يتحقق بوقوعه وإثباته، وبالتالي القاضي الإداري في مادة التعمير والبناء لا يأخذ بالضرر الاحتمالي، كالإدعاء بضياع فرصة اقتصادية تتمثل في تفويت فرصة في بيع البناية لو أنجزت في وقتها وهذا بسبب تجميد البت في طلب الترخيص بالبناء.⁽¹⁾

2_ أن يكون الضرر ماديا

ويُقصد بالضرر المادي >> ذلك الذي يصيب الشخص في حق أو مصلحة مالية، ويتمثل في إلحاق خسارة أو تفويت كسب مالي.<<⁽²⁾

وفي حالة الترخيص بالبناء لا يمكن الإدعاء بالضرر المعنوي فالتمسك بهذا النوع من الضرر يعتبر أمرا في غاية الصعوبة،⁽³⁾ نظرا لصبغته الذاتية.⁽⁴⁾

3_ أن يكون الضرر ثابتا ومباشرا

يقصد بأن يكون الضرر ثابتا هو أن يكون الضرر مؤكدا على وجه اليقين، سواء وقع أو يقع حتما.⁽⁵⁾

أن يكون مباشرا أي لا بد أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ أو النشاط الإداري.⁽⁶⁾ والقاضي الإداري لا يأخذ إلا بالضرر اللاحق بصاحب البناء وبالتالي لا تقبل دعوى المهندس المعماري المشرف على الإنجاز.⁽⁷⁾

(1)- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير، المرجع السابق، ص. 144.

(2)- علي زهية، المرجع السابق، ص. 68.

(3)- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير، المرجع السابق، ص. 146.

(4)- عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015/2016، ص. 283.

(5)- بريفوش سعيد، ناتوري سمير، المرجع السابق، ص. 29.

(6)- علي زهية، المرجع السابق، ص. 69.

(7)- عوايد شهرزاد، المرجع السابق، ص. 284.

رابعاً: الآثار المترتبة عن دعوى التعويض

يتمثل التعويض الذي يحكم به القاضي الإداري في مادة التعمير إما في صور التعويض العيني، أو في صور التعويض النقدي،⁽¹⁾ شرط إثبات خطأ الإدارة والإصابة بضرر مادي جراء هذا الخطأ.

1_ التعويض العيني

يتمثل التعويض العيني في إعادة الحال إلى ما كان عليه، فمثلاً يحق للمتضرر من جريمة البناء بدون رخصة بالمطالبة بالتعويض عينا وذلك بإعادة الحال إلى ما كان عليه، عن طريق الهدم.⁽²⁾

2_ التعويض النقدي

هو التعويض المقضي به في الدعاوي الإدارية غالباً، باعتبار أن كل الأضرار يمكن تقييمها نقداً (وذلك بالنظر إلى حجم الضرر)، ويمكن لمبلغ التعويض أن يدفع مرة واحدة أو على أقساط.⁽³⁾

المبحث الثاني

المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي

إضافة إلى اختصاص القضاء الإداري في مجال الدعاوي المتعلقة برخصة البناء ، فإنه يشترك معه القضاء الجزائي، فيتمثل دور القاضي الجزائي في منازعات رخصة البناء في مراقبة ومتابعة مرتكبي الجرائم المتعلقة بها والتي تعتبر كأساس لقيام المسؤولية الجزائية، وبالرجوع إلى القوانين والنصوص التنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير نجد أن المشرع الجزائري نص على بعض الجرائم المتعلقة برخصة البناء وهذا ما سنتناوله في (المطلب الأول)، كما حدد كيفية المتابعة القضائية في حالة ارتكاب هذه الجرائم وهذا ما سنتطرق إليه في (المطلب الثاني).

(1)- مهدي زولو، إبراهيم فنيديس، المرجع السابق، ص. 78.

(2)- قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، (بين القانون وتطبيقه عملياً ومختلف مواقف المحكمة العليا)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص. 196.

(3)- بريفوش سعيد، ناتوري سمير، المرجع السابق، ص. 60.

المطلب الأول

جرائم رخصة البناء

تنوعت الجرائم المتعلقة برخصة البناء، إذ نجدها مبعثرة بين عدة قوانين، لذا سنحاول التطرق إلى ذكر أهمها، حيث سنتناول في (الفرع الأول) تحديد أنواع جرائم رخصة البناء، وفي (الفرع الثاني) سنتطرق إلى تبيان خصائص جرائم رخصة البناء.

الفرع الأول

أنواع جرائم رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من بين الرخص العمرانية التي ترتكب بشأنها عدة جرائم، لذا سنحاول تحديد أهمها، سنتطرق إلى دراسة الجرائم المنصوص عليها في قوانين التعمير (أولا)، ثم الجرائم المتعلقة بالمناطق المحمية (ثانيا).

أولا: الجرائم المنصوص عليها في قوانين التعمير

سنتطرق إلى ذكر الجرائم المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والجرائم المنصوص عليها في القانون رقم 08-15.

1_ الجرائم المنصوص عليها في القانون 29-90

إن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير قبل تعديله بموجب القانون 04-05 نجد أن المشرع الجزائري لم يقم بتعداد الجرائم المتعلقة برخصة البناء.

لكن نجد مادة واحدة تحدثت عن جرائم المباني بصفة عامة دون تعدادها، وهي المادة 77 منه.⁽¹⁾
>> فحسب هذه المادة فإن تنفيذ أشغال أو استعمال أراضي بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، يعد جريمة يعاقب عليها.⁽²⁾

(1)- خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثانية، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص. 105.

(2)- بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص. 107.

وبعد صدور القانون 04-05 المعدل و المتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نص بصفة صريحة على نوعين من الجرائم المتعلقة برخصة البناء، وذلك في نص المادة 7 التي تدرج مادة جديدة وهي المادة 76،⁽¹⁾ وتتمثل هذه الجرائم في:

* جريمة البناء بدون رخصة

* جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.

أ_ جريمة البناء بدون رخصة

تُعدّ جريمة البناء بدون رخصة من بين أهم الجرائم الواقعة على العقار المبنى.⁽²⁾ بالعودة إلى قوانين التعمير نجد أن المشرع الجزائري لم يورد أي تعريف لجريمة البناء بدون رخصة.

لكن نجد المادة 52 من القانون 90-29 عددت الأعمال التي تستوجب الحصول على رخصة البناء و هي كالتالي: <>... تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهاة المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج ... <<⁽³⁾

نستنتج من المادة 52 أعلاه أنها تضمنت الالتزام الذي يشكل مخالفته جريمة البناء بدون رخصة، وبما أنها نصت على الأعمال التي يستوجب فيها الحصول على رخصة البناء فإن غياب هذه الأخيرة عند القيام بهذه الأعمال يشكل جريمة البناء بدون رخصة.⁽⁴⁾

(1)- انظر المادة 76 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

(2)- خمار الفاضل، المرجع السابق، ص. 105.

(3)- انظر المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(4)- قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص. 23 - 24.

وتضيف المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 ما يلي: << يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء... >>⁽¹⁾ كما تنص المادة 6 فقرة 1 من القانون رقم 08-15 على ما يلي: << يمنع القيام بتشديد أي بنانية، مهما كانت طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا... >>⁽²⁾

ومنه نستنتج أن المشرع الجزائري ألزم كل شخص يريد القيام بأعمال البناء أن يتحصل على ترخيص مسبق من الجهة الإدارية المختصة.

إذ أن رخصة البناء تعتبر إلزامية على كامل التراب الوطني كأصل، لكن استثنى المشرع بعض المناطق من إلزامية الحصول عليها، وذلك طبقا لما جاء في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19،⁽³⁾ والمادة 53 من القانون 90-29.⁽⁴⁾

مما سبق يمكن تعريف جريمة البناء بدون رخصة على أنها: << إنشاء مباني جديدة أو إقامة أعمال مثل التعلية والتوسيع أو التعديل أو التدعيم أو إجراء تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة.>>⁽⁵⁾

كما عُرِّفت على أنها: << إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو هدمها أو إجراء تشطيبات خارجية، دون الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة.>>⁽⁶⁾

(1)- انظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 6 فقرة 1 من القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، السالف الذكر.

(3)- انظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(4)- انظر المادة 53 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(5)- دريم عابدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد و الإدارة والقانون، العدد 39، كلية الحقوق، جامعة باتنة، سبتمبر 2014، ص. 151.

(6)- سمير عبد السميع الأودن، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد (المالك، المقاول، المهندس المعماري)، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، 2000، ص. 7.

ب_ جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء

بتفحصنا للقانون 29-90 والقانون رقم 15-08 نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.

تم النص على هذه الجريمة في المادة 76 من القانون رقم 05-04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 والآتي نصها كالتالي: << يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء.>>⁽¹⁾

إضافة إلى المادة 75 من القانون رقم 29-90 التي تنص على ما يلي: << يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة...>>⁽²⁾

كما تنص المادة 7 من القانون 15-08 على ما يلي: << يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة و تحقيق مطابقتها...>>⁽³⁾

وتضيف المادة 63 من المرسوم التشريعي 19-15 ما يلي: <<... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.>>⁽⁴⁾

بما أن المشرع الجزائري لم يورد تعريفا لجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء إذن يمكن تعريفها كالتالي: << هي قيام الشخص بعمل من أعمال البناء، سواء تشييد المباني الجديدة، أو تمديد المباني القائمة، أو التغيير الذي يمس الحيطان أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، على أن تقام هذه الأعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة.>>⁽⁵⁾

(1)- انظر المادة 76 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 75 القانون رقم 29-90، السالف الذكر.

(3)- انظر المادة 7 من القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السالف الذكر.

(4)- انظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(5)- زواوي تيزيري، منزو ليلي، المنازعات الجزائية في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2011/2012، ص. 11-12.

كما عرّفت على أنها: >> جريمة إقامة الأعمال دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو في متابعة عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها.<<⁽¹⁾

ولهذه الجريمة ثلاثة (3) أركان:

* **الركن الشرعي:** تم تجريم البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء بموجب القانون 04-05 في المادة 7 المدرجة لمادة جديدة وهي المادة 76،⁽²⁾ والقانون 08-15 في المادتين 7 و 81 منه.⁽³⁾

* **الركن المادي:** من خلال المادة 76 من القانون رقم 90-29 المعدل و التتم بالقانون رقم 05/04 نستنتج أن الركن المادي لجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء يتمثل في الشروع في أعمال البناء أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على هذه الرخصة.⁽⁴⁾

* **الركن المعنوي:** يتمثل في إرادة الجاني وعلمه بالتجريم،⁽⁵⁾ أي قيام الجاني بأشغال البناء مخالفة للترخيص الممنوح له، عمدا أو تجاهل قوانين العمران بصورة مقصودة.⁽⁶⁾

2_ الجرائم المنصوص عليها في القانون رقم 08-15

إضافة إلى الجرائم المذكورة سالفا نجد أن القانون 08-15 نص أيضا على مجموعة من الجرائم.

(1)- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2003، ص. 22.

(2)- انظر المادة 76 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

(3)- انظر المادتين 7 و 81 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، السالف الذكر.

(4)- انظر المادة 76 من القانون رقم 90-29، المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(5)- عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005، ص. 459.

(6)- باي يزيد عربي، المرجع السابق، ص. 281.

أ_ جريمة تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة

تم النص على هذه الجريمة في نص المادة 6 فقرة 1 من القانون 08-15، أما المادة 79 منه أعطت عقوبة لهذه الجريمة.⁽¹⁾

نلاحظ أن هذه الجريمة هي نفسها الجريمة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، لكن المشرع الجزائري أضاف شيء جديد وهو محاولة تشييد بناية بدون رخصة، حيث قرر بموجب المادة 79 أعلاه عقوبة لكل من يشيد أو يحاول تشييد بناية بدون رخصة.

ب_ جريمة عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء

تنص المادة 78 من القانون 08-15 على ما يلي: << يعاقب بغرامة... كل من لا ينجز البناية في الآجل المحدد في رخصة البناء >>⁽²⁾

كما نصت المادة 6 فقرة 2 من نفس القانون على ما يلي: <<... تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يُشروع في البناء في أجل سنة (1) إبتداءً من تاريخ تسليمها.>>⁽³⁾

وتنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي: << تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الآجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويتم تحديد الآجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع. يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد اجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها.

في حالة تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل.

(1) انظر المادة 6 و المادة 79 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، السالف الذكر.

(2) - انظر المادة 78 من القانون رقم 08/15، السالف الذكر.

(3) - انظر المادة 6 فقرة 2 من القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، السالف الذكر.

وتعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء.>>⁽¹⁾

مما سبق يمكن تعريف جريمة عدم إنجاز البناء في الآجال المحددة في رخصة البناء بأنها: الجريمة التي لا يقوم فيها صاحب رخصة البناء بإنجاز البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء، وبالتالي يعتبر مرتكبا لجريمة يعاقب عليها القانون.

جـ. جريمة الربط غير القانوني للبناء بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء

هي جريمة من الجرائم المنصوص عليها في القانون 08-15، إذ جاء في نص المادة 88 فقرة 1 منه ما يلي: >> يعاقب بغرامة...، كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق، على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة...>>⁽²⁾

نستنتج من الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه أن كل من يقوم بربط غير قانوني لبناء بشبكات الانتفاع العمومي، سواء بصفة مؤقتة أو بصفة نهائية، دون أن يحصل مسبقا على رخصة بناء، وشهادة مطابقة بعد الانتهاء من الأشغال، يعتبر مرتكبا لجريمة يعاقب عليها القانون، وذلك طبقا لما جاء في نص المادة.

كما تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه، على المقاول الذي أنجز أشغال الربط، أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك، وفي حالة العود تضاعف العقوبة.⁽³⁾ إضافة إلى ما ورد في القانون 08-15، نجد أن المرسوم التنفيذي 15-19 ينص في المادة 61 منه على ما يلي: >> لا توصل فروع البناء من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء

(1)- انظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 88 فقرة 1 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها، السالف الذكر.

(3)- انظر المادة 88 فقرة 1 و 2 من القانون رقم 08-15، السالف الذكر

ومحضر إثبات مطابقة البناية الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير للبلدية.>>⁽¹⁾

نستنتج من المادة 61 أعلاه أنه لا يمكن تزويد بناية بالخدمات، إلا بعد استظهار رخصة البناء وشهادة المطابقة.

د- جريمة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

تنص المادة 7 من القانون 15-08 على ما يلي: >> يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة و تحقيق مطابقتها،....>>⁽²⁾

يعاقب بغرامة كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال، في الأجل الذي يحدده القانون 15-08، وفي حالة العود تضاعف العقوبة. هذا طبقا لما جاء في نص المادة 92 منه.⁽³⁾ نستنتج من المادتين 7 و 92 المذكورتين أعلاه، أنه يقع على عاتق المستفيد من رخصة البناء بعد إتمامه لأشغال البناء التزام، وهو طلب الحصول على شهادة المطابقة، وفي حالة عدم امتثاله لهذا الالتزام يعتبر مرتكبا لجريمة يعاقب عليها بموجب المادة 92 المذكورة أعلاه.

إضافة إلى ما جاء في القانون 15-08، نجد المادة 56 من القانون رقم 90-29 تنص على ما يلي: >> يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة.>>⁽⁴⁾

ثانيا: الجرائم المتعلقة بالمناطق المحمية

يمكن تعريف المناطق المحمية على أنها: >> المناطق التي أحاطها القانون بحماية خاصة زيادة عن الحماية المقررة لجميع الأراضي عن طريق أحكام ونصوص تشريعية خاصة، وذلك بالنظر إلى خصوصياتها وتوافرها على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة، وكذا الأراضي الفلاحية ذات الإنتاج العالي.>>⁽⁵⁾

(1)- انظر المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 7 من القانون رقم 15-08، المرجع نفسه.

(3)- انظر المادة 92 من القانون رقم 15-08، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السالف الذكر.

(4)- انظر المادة 56 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(5)- بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص. 128.

وبالنظر إلى الأهمية البالغة التي تمتاز بها المناطق المحمية، قام المشرع الجزائري بإصدار عدة قوانين لحمايتها، ونحن سنتطرق إلى تبيان أهم الجرائم المتعلقة بهذه المناطق حسب ما جاء في هذه القوانين.

1_ الجرائم المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية

صنّف المشرع الجزائري المناطق الأثرية والثقافية العقارية ضمن المناطق المحمية، وبالتالي يمكن للجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء، أن ترفض تسليم هذه الأخيرة إذا كان من شأن الباني المساس أو التغيير في المعالم الأثرية والتاريخية، كما يمكن أن يقترن تسليم رخصة البناء باحترام شروط نص عليها القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.⁽¹⁾

تنص المادة 21 فقرة 1 من القانون 98-04 على ما يلي: << تخضع كل أشغال الحفظ والترميم والتصليح والإضافة والتغيير والتهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المنطقة المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة... >>⁽²⁾

نستنتج من المادة 21 أعلاه أن الحماية التي أقرها المشرع للمعالم التاريخية و العقارات الموجودة في المنطقة المحمية تظهر في إلزامية الحصول على ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة.

إضافة إلى ذلك نجد المادة 99 من نفس القانون تنص على ما يلي: << يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة و للعقارات المشمولة في المنطقة المحمية، أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو إضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها، بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون بغرامة مالية... >>⁽³⁾

نستنتج من المادة 99 السالفة الذكر أنه يعتبر مرتكبا لجريمة من الجرائم المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية كل من يقوم باستصلاح ممتلكات ثقافية عقارية سواء كانت مصنفة أو مقترحة

(1)- منصور نورة، المرجع السابق، ص. 15.

(2)- انظر المادة 21 فقرة 1 من القانون رقم 98-04، المتعلق بحماية التراث الثقافي، السالف الذكر.

(3)- انظر المادة 99 من القانون رقم 98-04، السالف الذكر.

للتصنيف، و للعقارات المشمولة في المنطق المحمية، أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو إضافة إليها أو استصلاحها، أو إعادة تشكيلها أو هدمها، وذلك في حالة مخالفة الإجراءات المنصوص عليها في القانون 04-98.

2_ الجرائم المتعلقة بالمناطق السياحية

بالعودة إلى القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، نجد المادة 3 منه تعرّف كل من منطقة التوسع السياحي والموقع السياحي كما يلي:

منطقة التوسع السياحي: هي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصيغات أو خصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية.⁽¹⁾

الموقع السياحي: كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصائص طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان.⁽²⁾

ومنه تعتبر المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي من ضمن المناطق المحمية وذات المنفعة الوطنية، وكل أشغال بناء أو تعمير فيها يخضع لضوابط وتتم ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران وفق مخطط التهيئة والسياحة.⁽³⁾

تنص المادة 6 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المناطق السياحية على ما يلي: >> تمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع والمناطق السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية، وللقواعد المنصوص عليها في هذا القانون.<<⁽⁴⁾

(1) انظر المادة 3 فقرة 2 من القانون رقم 03-01، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، السالف الذكر.

(2) انظر المادة 3 فقرة 3 من القانون رقم 03-01، السالف الذكر.

(3) منصورى نورة، المرجع السابق، ص. 11.

(4) انظر المادة 6 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية، السالف الذكر.

وبالرجوع إلى المادة 44 من نفس القانون نجد أن المشرع الجزائري فرض عقوبة على كل من يقوم بأشغال تهيئة أو باستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تكون مخالفة لمخطط التهيئة السياحية وللقواعد المنصوص عليها في القانون 03-03.⁽¹⁾

إضافة إلى المادتين 6 و 44 نجد المادة 38 من نفس القانون تنص على ما يلي:

>>... تعد أيضا مخالفة:

- عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط،

- عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة...>>⁽²⁾

وفي المقابل نجد المادة 50 من نفس القانون قررت عقوبة لما ورد في نص المادة 38

أعلاه.⁽³⁾

وبصدور القانون 01-99 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، نجد أنه جاء في الفصل الأول

من الباب الثالث منه بالقواعد المتعلقة ببناء المؤسسات الفندقية، حيث تنص المادة 44 منه على ما

يلي: **>> يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي قبل تسليمه رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو**

تهديم مؤسسة فندقية من طرف السلطات المعنية الحصول على المصادقة على مخططات المشروع

من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة.>>⁽⁴⁾

نستنتج من المادة 46 أعلاه أن المشرع الجزائري قيد كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في

بناء أو تعديل أو تهيئة أو هدم مؤسسة فندقية، بالتزام وهو ضرورة الحصول على مصادقة على هذه

المشاريع من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة، وبالتالي عدم التقيد بهذا الالتزام يعتبر جريمة

يعاقب عليها القانون 01-99، بموجب المادة 79 منه، إذ نجد المادة 79 أقرت عقوبة تتمثل في

دفع غرامة مالية وحبس، أو إحدى العقوبتين لكل من يبني أو يغير أو يهيب أو يهدم مؤسسة فندقية

(1)- انظر المادة 44 من القانون رقم 03-03، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 38 من القانون رقم 03-03، السالف الذكر.

(3)- انظر المادة 50 من القانون رقم 03-03، السالف الذكر.

(4)- انظر المادة 44 من القانون رقم 01-99، المحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، السالف الذكر.

بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة، كم هو منصوص عليه في المادة 46 من نفس القانون.⁽¹⁾

إضافة إلى ذلك نجد القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه، يمنع البناء في المناطق المهدة، أي في المناطق الشاطئية التي تكون التربة و الخط الشاطئي هشين أو معرضين للانجراف. هذا طبقا لما ورد في نص المادة 30 منه.⁽²⁾

ومنه نستنتج أن كل من قام بالبناء في المناطق المهدة المذكورة أعلاه في المادة 30، يعتبر مرتكبا لجريمة يعاقب عليها القانون بموجب المادة 43 من القانون 02-02، وتتمثل العقوبة في الحبس و دفع غرامة مالية، أو إحدى العقوبتين، أي الحبس أو دفع غرامة.⁽³⁾

كما نجد المادة 45 فقرة 2 من القانون 90-29 تنص على ما يلي: >>... يمنع أي بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئي، و تقاس

هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه...<<⁽⁴⁾

تضيف الفقرة 3 من نفس المادة: >>... غير أنه يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه...<<⁽⁵⁾

نلاحظ من خلال المادة 45 أن المشرع الجزائري حضر البناء في المناطق المذكورة في هذه المادة، أي لا يتم منح ترخيص بالبناء في تلك المناطق إلا إذا تعلق الأمر بالبناءات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه.

3_ الجرائم المتعلقة بالأقاليم ذات الميزة الطبيعية

أحاط المشرع الجزائري المناطق الغابية أو ذات الوجهة الغابية بحماية خاصة، إذ نجده

(1)- انظر المادة 79 من القانون رقم 99-01، السالف الذكر .

(2)- انظر المادة 30 من القانون رقم 02-02، المتعلق بحماية الساحل و تثمينه، السالف الذكر .

(3)- انظر المادة 43 من القانون رقم 02-02، السالف الذكر .

(4)- انظر المادة 45 فقرة 2 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر .

(5)- انظر المادة 45 فقرة 3 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر .

يمنع البناء بداخلها دون الحصول على رخصة من طرف الجهة المختصة.⁽¹⁾

إن القانون 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات نجد أنه يعاقب على جريمة البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها دون رخصة. والمادة 77 منه نصت على معاقبة المخالفات الواردة في المواد 27، 28، 29، و 30، من هذا القانون بعقوبة تتمثل في دفع غرامة مالية، وفي حالة العود تطبق عقوبة الحبس.

إذن البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها يحتاج إلى الحصول على رخصة من الإدارة المختصة، وذلك لمنع الاعتداء على الأملاك الغابية، وخوفا من تلفها وزوالها لأنها سريعة التلف وبطيئة النمو.⁽²⁾

كما تعتبر الأراضي الفلاحية ضمن الأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والتي أولى لها المشرع الجزائري حماية خاصة، وذلك بموجب القانونين رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، والقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

تم تعريف الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في المادة 4 من القانون 90-25، فهي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله.⁽³⁾

بالعودة إلى القانون 90-29، وباستقراء المادتين 48 و 49، نجد أن المشرع الجزائري حصر البناء على الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، في البناءات الضرورية للاستغلال الفلاحي والبناءات ذات المنفعة العمومية والتي يجب أن تندرج ضمن مخطط شغل الأراضي، أما في حالة غيابه يمكن استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة للترخيص ب:

-البنائات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

-البنائات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

(1)- زاوي تيزيري، منزو ليلي، نفس المرجع السابق، ص. 26.

(2)- خمار الفاضل، المرجع السابق، ص 163 - 164 - 165.

(3)- انظر المادة 4 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، السالف الذكر.

-التعديلات في البناءات الموجودة.(1)

بالإضافة إلى ما جاء في المادتين 48 و 49 من القانون رقم 90-29، نجد المادة 35 من القانون رقم 90-25 أخضعت البناءات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الفلاحية لشرط الحصول على رخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء.(2)

كما أن البناءات ذات الاستعمال السكني في المناطق الخصبة لا يرخص بإنجازها إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين اللذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية.(3)

بالرجوع إلى القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، نجد أنه نص على جريمتين استنبطناها من نص المادتين 19 و 23 منه، وتتمثل هذه الجريمتين في:

*جريمة البناء في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى.

*جريمة إعادة بناء مبنى تهدم كلياً أو جزئياً بسبب وقوع خطر.

وفي هذه الحالة الأخيرة يمنع إعادة بناء المبنى الذي تهدم إلا بعد القيام بإجراء خاص للمراقبة، يهدف إلى التأكد من أن أسباب الانهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكفل بها.(4)

إلى جانب القانون رقم 04-20، نجد أيضاً ما جاء في نص المادة 4 من القانون رقم 90-29 المعدلة بموجب المادة 2 من القانون رقم 04-05 أنه يمنع البناء في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى.(5)

(1)- انظر المادتين 48 و 49 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 35 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، السالف الذكر.

(3)- منصورى نورة، المرجع السابق، ص. 11.

(4)- انظر المادتين 19 و 23 من القانون رقم 04-20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، السالف الذكر.

(5)- انظر المادة 4 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

الفرع الثاني

خصائص جرائم رخصة البناء

تتسم جرائم رخصة البناء بعدة خصائص، إذ تعتبر جرائم مادية (أولاً)، كما أنها تعد من الجرائم المستمرة (ثانياً)، إضافة إلى أنها جرائم عمدية (ثالثاً).

أولاً: جرائم رخصة البناء مادية

أي أنها تنتج من مجرد عدم الامتثال للقوانين والتنظيمات دون الحاجة للبحث عن دافع أو قصد للقيام بذلك، حيث أنه لا يمكن للمتهم الاحتجاج بحسن نيته لإبعاد المسؤولية الجزائية.⁽¹⁾ فمثلاً جريمة البناء بدون رخصة تقع بقيام الشخص بأعمال أو منشآت بغير ترخيص، حيث تقوم هذه الجريمة بالقيام بأعمال البناء دون وجود رخصة، إضافة إلى أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء.⁽²⁾

ثانياً: جرائم رخصة البناء مستمرة

خاصية الاستمرار نعنى بها أن الأفعال المشكلة لهذه الجريمة يدوم وقوعها في الزمن.⁽³⁾ فمثلاً في جريمة البناء بدون رخصة، يشكل البناء فعل واحد له توقيت محدد، ينتهي بانتهاء أشغال البناء، وغياب رخصة البناء يستمر في الزمن، >> هذه الجريمة تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية التي تشكل الركن المادي للجريمة، ويربط هذه الأفعال وحدة الغرض، فهي تقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد<<⁽⁴⁾

ثالثاً: جرائم رخصة البناء عمدية

تعتبر جرائم رخصة البناء من بين الجرائم العمدية. فالمتهم عندما يبدأ الأشغال بدون رخصة، أو مخالفة لمقتضيات هذه الأخيرة، فإن الجريمة تتحقق وليس للجاني أن يحتج بحسن نيته من أجل عدم مسائلته جزائياً.⁽⁵⁾

(1)- كيجل سلسبيل، المرجع السابق، ص. 99.

(2)- بن نجاعي نوال ريمة، "المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائي (مخالفات التعمير)"، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص. 408.

(3)- بريفوش سعيد، ناتوري سمير، المرجع السابق، ص. 47.

(4)- قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص. 63.

(5)- بن نجاعي نوال ريمة، المرجع السابق، ص. 409.

فمثلا جريمة البناء بدون رخصة تعتبر جريمة عمدية، وذلك باعتبار أن ركنها المادي يقوم على فعل إيجابي، حيث أنه لا يمكننا تصور إتيانه بالجريمة بدون قصد جنائي، أو عن طريق الخطأ غير العمدي.⁽¹⁾

المطلب الثاني

المتابعة القضائية في مجال جرائم رخصة البناء

إن جرائم البناء في مجال التعمير كثيرة و متعددة، يكون سببها انتهاك الأفراد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، ومنها المتعلقة بالرخص العمرانية وبالتحديد رخصة البناء، مما يولد عن ذلك المسؤولية الجزائية التي يعاقب عليها القانون، ولتبيان على من تقع هذه المسؤولية علينا تحديد المسؤولون جزائيا عن جرائم رخصة البناء (الفرع الأول)، أما بالنسبة لتحريك الدعوى العمومية سنحاول التطرق إليها في (الفرع الثاني)، وأخيرا سنتناول طرق ردع جرائم رخصة البناء (الفرع الثالث).

الفرع الأول

المسؤولون جزائيا عن جرائم رخصة البناء

تنص المادة 77 فقرة 2 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: <<...و يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندس المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة.>>⁽²⁾

نستنتج من المادة 77 أعلاه أن المشرع الجزائري وسع من دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم.⁽³⁾

(1)-قراتي ياسمين، المرجع السابق، ص. 74.

(2)- انظر المادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(3)-قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص. 125.

إذ وحسب نص المادة 77 أعلاه، يعتبر مسؤول جزائياً كل من: مستعملي الأراضي، المستفيدين من الأشغال، المهندسين المعماريين، المقاولين، وكذا الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال.

ويعاقبون بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300000 دج، ويمكن الحكم أيضاً بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة.⁽¹⁾

وبالعودة إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمراسيم التنظيمية المطبقة له، نجد أن المشرع الجزائري قد أغفل التعرض للمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي.⁽²⁾

الفرع الثاني

تحريك الدعوى العمومية

تحريك الدعوى العمومية تعتبر أول مرحلة قضائية يتم من خلالها قمع الجريمة، لانتهاء بعد ذلك من تطبيق العقوبة.⁽³⁾

ويتم تحريك الدعوى العمومية المتعلقة بجرائم رخصة البناء سواء عن طريق النيابة العامة سواء عن طريق النيابة العامة (أولاً)، أو عن طريق الإدعاء المدني الأصلي (ثانياً).⁽⁴⁾

أولاً: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة

للنيابة العامة أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جرائم رخصة البناء، بمجرد علمها بها بأية وسيلة،⁽⁵⁾ ومن أهم الوسائل التي يمكن أن تعتمد عليها النيابة العامة نجد محاضر المعاينة

(1)- انظر المادة 77 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(2)- كيجل سلسبيل، المرجع السابق، ص. 163.

(3)- قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص. 147.

(4)- بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص. 116.

(5)- محمد سبتي، المرجع السابق، ص. 98.

المحررة من قبل الأعوان المؤهلين لذلك،⁽¹⁾ التي يتم إرسالها إلى وكيل الجمهورية فيقوم بدراستها.⁽²⁾ ويكمن الهدف من تحريك الدعوى العمومية أمام القضاء الجزائي باعتبار أن النيابة العامة هي

التي تمثل المجتمع وبالتالي هي صاحبة الحق الأصلي في تحريك الدعوى العمومية.⁽³⁾

ثانيا: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المدني

بالإضافة إلى تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة يمكن تحريكها أيضا عن طريق الإدعاء المدني، وذلك سواء من المضرور من جرائم رخصة البناء أو من طرف الغير كالجمعيات.⁽⁴⁾

1_ من طرف المضرور

تنص المادة الأولى فقرة 2 من قانون الإجراءات الجزائية على ما يلي: << كما يجوز أيضا

للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون.>>⁽⁵⁾

يحق للمتضرر من جرائم رخصة البناء تحريك الدعوى العمومية، عن طريق تقديم شكوى مصحوبة بإدعاء مدني أمام قاضي التحقيق المختص طبقا لما جاء في نص المادة 72 من ق
إ.ج.⁽⁶⁾

ويعتبر هذا الحق استثناء على القاعدة العامة المتمثلة في تحريك الدعوى العمومية عن طريق النيابة العامة.

(1)- عمروش حياة، عمروش رزيقة، المرجع السابق، ص. 77.

(2)- قزاتي ياسمين، المرجع نفسه، ص. 148.

(3)- بن حموش كريمة، عسول ياسمين، مسؤولية مشيدي البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2014، ص. 67.

(4)- Adja Djillali, Droit De L'Urbanisme, Edition Berti, Alger, 2007, Page.284.

(5)- انظر المادة الأولى فقرة 2 من الأمر رقم 66-155، مؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966،

يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، معدل و متمم، ج.ج. عدد 48، صادر في 10 جوان 1966.

(6)- قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص. 150.

2_ من طرف الجمعيات

تنص المادة 74 من القانون رقم 90-29 على: << يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير.>>⁽¹⁾

نستنتج من المادة 74 أعلاه أن المشرع الجزائري اعترف لكل جمعية تنشط من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تتأسس كطرف مدني أمام القضاء الجزائري لتطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني وذلك في حالة ما إذا تعلق الأمر بجريمة من الجرائم الماسة بقانون التهيئة والتعمير. إضافة إلى ذلك نجد المادة 17 من القانون رقم 12-06 المتعلق بالجمعيات تنص على ما يلي: << تكتسب الجمعية المعتمدة الشخصية المعنوية والأهلية المدنية بمجرد تأسيسها ويمكنها حينئذ القيام بما يأتي...>>

- التقاضي والقيام بكل الإجراءات أمام الجهات القضائية المختصة، بسبب وقائع لها علاقة بهدف الجمعية ألحقت ضررا بمصالح الجمعية أو المصالح الفردية أو الجماعية لأعضائها،...>>⁽²⁾

تبين لنا من خلال المادة 17 أعلاه أن الجمعية بمجرد تأسيسها تكتسب الشخصية المعنوية والأهلية المدنية وبالتالي لها حق التقاضي أمام الجهات القضائية المختصة في حالة وجود وقائع لها علاقة بهدف الجمعية وألحقت ضررا بمصالحها أو مصالح أعضائها الفردية أو الجماعية.

الفرع الثالث**طرق ردع جرائم رخصة البناء**

بغرض التصدي لجرائم رخصة البناء التي تم التطرق إليها في هذا الفصل، تقوم الجهات القضائية المختصة التي تم اللجوء إليها باتخاذ تدابير أو توقيع عقوبات على مرتكبيها، وتختلف هذه العقوبات والتدابير المقررة لتلك الجرائم باختلاف القوانين المنظمة لها، وذلك سواء في قوانين التهيئة والتعمير (أولاً)، أو في القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية (ثانياً).

(1)- انظر المادة 74 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 17 من القانون رقم 12-06، مؤرخ في 18 صفر عام 1433 الموافق 12 يناير سنة 2012، يتعلق بالجمعيات، ج.ر.ج. عدد 2، صادر في 21 صفر 1433 الموافق 15 يناير سنة 2012.

أولاً: الجزاءات المقررة في قوانين التهيئة و التعمير

سنحاول التطرق إلى تبتيان الجزاءات المقررة للجرائم المنصوص عليها في القانون 90-29 وتلك المنصوص عليها في القانون 08-15.

1_ الجزاءات المقررة للجرائم المنصوص عليها في القانون 90-29

أقر المشرع الجزائري جزاءات للجرائم المنصوص عليها في القانون 90-29 وهي كالتالي:
* بالنسبة لجريمة البناء بدون رخصة، قبل صدور القانون 08-15 كانت تطبق عليها العقوبة الواردة في نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وتتمثل في غرامة مالية تتراوح ما بين 3000 دج و 300000 دج وفي حالة العودة إلى المخالفة يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر.⁽¹⁾

أما بعد صدور القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها نجد المادة 79 منه خصصت عقوبة لجريمة تشييد أو محاولة تشييد بناية بدون رخصة البناء والتي تتمثل في غرامة مالية تتراوح من خمسين ألف دينار 50000 دج إلى مائة ألف دينار 100000 دج. وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة وتضاعف العقوبة.⁽²⁾

* بالنسبة لجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء بعد تأكد الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية من عدم مطابقة الرخصة لمواصفات رخصة البناء المسلمة فلها أن تقرر إما القيام بمطابقة البناء، أو هدمه كلياً أو جزئياً في أجل تحدده هذه الجهة. وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر في الأجل المحددة، يتولى ر م ش ب، أو الوالي المختصين بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.⁽³⁾

2_ الجزاءات المقررة للجرائم المنصوص عليها في القانون 08-15

بالعودة إلى القانون رقم 08-15 نجد أن المشرع الجزائري أورد جزاءات لمرتكبي الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون.

(1)- انظر المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل و المتمم، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 79 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، السالف الذكر.

(3)- انظر المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

* بالنسبة لجريمة عدم انجاز البناية في الأجل المحددة في رخصة البناء فتتمثل العقوبة المقررة لها بموجب المادة 78 من القانون 08-15 في غرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار 50000 دج إلى مائة ألف دينار 100000 دج.⁽¹⁾

* أما بالنسبة لجريمة الربط غير القانوني للبناية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء، نجد المادة 88 من نفس القانون نصت على العقوبة المقررة لها وتتمثل في غرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار 50000 دج إلى مائة ألف دينار 100000 دج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة، كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف وذلك بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، وأن يتحمل هذا الأخير المصاريف.⁽²⁾

* جريمة التصريح بعدم انتهاء الأشغال والتي تتمثل العقوبة المقررة لها في غرامة من عشرة آلاف دينار 10000 دج إلى خمسين ألف دينار 50000 دج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة وهذا طبقا لما جاء في نص المادة 92 من نفس القانون.⁽³⁾

ثانيا: الجزاءات المقررة للجرائم المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية

يتمتع القاضي الجزائي بدور هام في ردع الجرائم الواقعة على المناطق المحمية كالجرائم الواقعة على الممتلكات الثقافية العقارية والجرائم الواقعة على المناطق السياحية وكذا الجرائم على الأقاليم ذات الميزة الطبيعية.

1_ الجزاء المقرر للجرائم المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية

تنص المادة 99 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي على ما يلي: >> يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية، أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو إضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها، بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون، بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار.

(1)- انظر المادة 78 من القانون رقم 08-15، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 88 من القانون رقم 08-15، السالف الذكر.

(3)- انظر المادة 92 من القانون رقم 08-15، السالف الذكر.

تطبق العقوبة نفسها على كل من يباشر أشغالا مماثلة في عقارات مصنفة أو غير مصنفة ومشمولة تقع في محيط قطاعات محفوظة.⁽¹⁾

2_ الجزاءات المقررة للجرائم المتعلقة بالمناطق السياحية

وبالعودة إلى القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية نجد أنه أقر بموجب المادة 44 منه عقوبة الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين 100000 دج إلى 300000 دج لكل من يقوم بأشغال تهيئة، أو يستغل مناطق التوسع والمناطق السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية و للقواعد المنصوص عليها في هذا القانون.⁽²⁾

في حالة عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط ومختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة، يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين 100000 دج إلى 1000000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تضاعف العقوبة، وهذا طبقا لما ورد في نص المادة 50 من القانون رقم 03-03.⁽³⁾ وبالرجوع إلى القانون رقم 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة نجد المادة 79 تنص على ما يلي: >> يعاقب كل من يبني أو يغير أو يهيئ أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار (50000 دج) ومائة ألف دينار (100000 دج) وبالحبس من شهر (1) إلى ستة (6) أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين.<<⁽⁴⁾

إضافة إلى القانون رقم 03-03 و القانون رقم 01-99 نجد القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه نص في المادة 43 منه على عقوبة تتمثل في الحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة تتراوح ما بين 100000 دج إلى 500000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين لكل من يقوم

(1)- انظر المادة 99 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، السالف الذكر.

(2)- انظر المادة 44 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية، السالف الذكر.

(3)- انظر المادة 50 من القانون رقم 03-03 ، السالف الذكر.

(4)- انظر المادة 79 من القانون رقم 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، السالف الذكر.

بالبناء في المناطق المهدة، أي في المناطق الشاطئية التي تكون التربة والخط الشاطئي هشين ومعرضين للانحراف.⁽¹⁾

3_الجزاءات المقررة للجرائم المتعلقة بالأقاليم ذات الميزة الطبيعية

يعتبر البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها دون رخصة جريمة يعاقب عليها بغرامة تتراوح بين 1000 دج إلى 50000 دج و في حالة العود تطبق عقوبة الحبس من شهر واحد إلى ستة أشهر.⁽²⁾

وبالرجوع إلى القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة نجد أنه يعاقب على جريمة البناء في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى بعقوبة الحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 300000 دج إلى 6000000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تضاعف العقوبة، وهذا طبقا لما جاء في نص المادة 70 منه.⁽³⁾

تجدر الإشارة بخصوص تطبيق القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، أنه قد تقرّر تعليق تطبيق أحكامه، وذلك إلى غاية إشعار جديد، هذا ما جاء في تعليمة الوزير الأول المؤرخة في 06 نوفمبر 2016، المتعلقة بتطبيق القانون 08-15.⁽⁴⁾

(1)- انظر المادة 43 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، السالف الذكر.

(2)- خمار الفاضل، المرجع السابق، ص. 165.

(3)- انظر المادة 70 من القانون رقم 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، المرجع السابق.

(4)- تعليمة الوزير الأول، مؤرخة في 6 نوفمبر 2016، تتعلق بتطبيق القانون 15/08، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، (غير منشورة).

خاتمة

من خلال البحث في موضوع رخصة البناء في التشريع الجزائري ومحاولة الإجابة على الإشكالية المطروحة، قمنا بتقديم أهم مفاهيم رخصة البناء، وكذا تبيان المنازعات التي تنثور بشأن هذه الرخصة.

تبيّن لنا أن لهذه الرخصة أهمية بالغة سواء بالنسبة للفرد أو بالنسبة للمجتمع ككلّ، فهي تعدّ من أهم الرخص العمرانية، حيث اعتبرها المشرع الجزائري أداة رقابة قبلية في مجال التعمير. تعتبر رخصة البناء قرار إداري فردي يصدر عن جهة إدارية مختصة، تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، وذلك متى تمّ تقديم طلب من طرف الأشخاص المعنية المنصوص عليهم قانونا، ومتى استوفى طلبهم جميع الشروط المطلوبة. ويتم التحقيق في طلب رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للبلدية إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء يعود إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومن طرف الشباك الوحيد للولاية في حالة ما إذا كان الاختصاص بمنح الرخصة يعود إلى الوالي أو الوزير المكلف بالعمران. تُصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها، وذلك بالموافقة، أي منح رخصة البناء، أو برفض منح الرخصة، أو بتأجيل البت في الطلب لمدة لا يجوز أن تتجاوز سنة واحدة. في حالة عدم اقتناع المعني بالقرار المتعلّق برخصة البناء، أو في حالة سكوت الإدارة عن الردّ على طلب الحصول على رخصة البناء، يُمكن للمعني اللجوء إلى التظلم الإداري اختياريًا قبل اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة.

بالرغم من ترسانة النصوص القانونية التي وضعها المشرع في مجال التهيئة والتعمير، إلا أن الواقع العملي يكشف عن تعدّد الجرائم المرتكبة بخصوص هذه الرخصة، ممّا يجعلها محلا لعدّة نزاعات.

باعتبار رخصة البناء قرارا إداريا صادرا عن جهة إدارية مختصة، فإنّ القضاء الإداري حتما سيكون مختصا بالنظر في المنازعات التي تنثور بشأنها، وذلك إما بإلغاء القرار المتعلق بالرخصة، أو الحكم بالتعويض المناسب.

ومتى توفرت ظروف الاستعجال يتم اللجوء إلى قاضي الاستعجال الإداري للمطالبة بوقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء، وذلك لتفادي وقوع أضرار يصعب تداركها من جرّاء تنفيذ القرار.

كما يختص القضاء الجزائي في منازعات رخصة البناء، وذلك عند خرق قواعد العمران ومخالفة بنود الرخصة من طرف المرخص له بالبناء، بتوقيع جزاءات على مرتكبي الجرائم المتعلقة برخصة البناء، تتمثل في الحبس ودفع غرامات مالية، أو إحدى العقوبتين.

عليها المشرع في هذا المجال تُعدّ عقوبات رمزية، وغير رادعة، فمبلغ الغرامة زهيد مقارنة بالجريمة المرتكبة، وكذا مدة الحبس قليلة. من بين الاقتراحات التي يمكن أن نقدّمها ما يلي:

- تبسيط إجراءات الحصول على رخصة البناء قصد تشجيع الأفراد على طلبها من الجهات الإدارية المختصة بذلك، لأنّ تعقّد الإجراءات يؤدي بالأفراد إلى عدم طلبها، وبالتالي انتشار ظاهرة البناء العشوائي وغير المشروع.

- إدخال تسهيلات على عملية منح رخصة البناء، خاصة فيما يخصّ الوثائق المطلوبة في الملف، وذلك بالتقليل منها.

- تشديد الرقابة العمرانية

- تشديد العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة البناء، لأنّ العقوبات التي نصّ عليها المشرع تعد غير رادعة بالقدر الكافي.

- يجب مسائلة الشخص المعنوي عند ارتكابه الجرائم المنصوص عليها قانونا والمتعلقة برخصة البناء، مثله مثل الشخص الطبيعي.

- يجب إعادة صياغة بعض المواد نظرا لعدم وضوحها، لأن هذا يجعلها صعبة التطبيق. وفي الأخير نأمل أن نكون قد أحطنا بأهم جوانب الموضوع، و لو بصفة غير معمّقة، وأن يكون بحثنا هذا مرجعا للبحوث العلميّة القادمة ، وأن تتواصل الدّراسات بشأنه لأنه موضوع شيق يتطلّب دراسة جدّ معمّقة، وذلك نظرا للأهميّة البالغة التي يمتاز بها.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

1: الكتب باللغة العربية

- إقلولي، أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- بعلي محمد صغير، القضاء الإداري: دعوى الإلغاء، (مفهوم دعوى الإلغاء، قضاء الإلغاء، شروط قبول دعوى الإلغاء، إجراءات سير دعوى الإلغاء، أوجه الإلغاء)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة العاشرة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة 2015، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، طبعة 2003، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- سمير عبد السميع الأودن، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد (المالك، المقاول، المهندس المعماري)، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، 2000.
- عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005.
- عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، د.ط، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.

- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني: نظرية الدعوى الإدارية، طبعة 1998، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- قزاتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، (بين القانون و تطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2016.
- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2003.
- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، د.ط، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

2: الكتب باللغة الفرنسية

- Adja Djillali, Droit De L'Urbanisme, Edition Berti, Alger, 2007.
- Morand Deviller, Droit de l'urbanisme, Edition ESTEM, Paris, 1936.
- Patrick Gérard, Pratique de Droit de l'urbanisme (Urbanisme Réglementaire, Individuel et Opérationnel), éditions Eyrolles, Paris, 2007.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

1: رسائل الدكتوراه

- باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015/2014.
- بن حموش كريمة، عسول ياسمين، مسؤولية مشيدي البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014/2013.

- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015.

- عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016/2015.

2: مذكرات الماجستير

- بركايل رضية، الدعوى الإدارية الإستعجالية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

- بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.

- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.

- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.

- حمامي سهام، إجدد ليلية، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الإقتصادي للأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2011.

- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

- عزيزي مريم، **النظام القانوني في مجال البناء**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2016/2015.
- غواس حسينة، **الآليات القانونية لتسيير العمران**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012/2011.
- قارة تركي إلهام، **آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2013/2012.
- كيجل سلسبيل، **آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري**، مذكرة مكملة لنيل درجة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016/2015.
- لعويجي عبد الله، **قرارات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.
- محمد سبتى، **رخصة البناء في القانون الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002/2001.

3: مذكرات الماستر

- بريفوش سعيد، ناتوري سمير، **الرقابة القضائية على الرخص في مجال التعمير**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2011.
- بن ناصر سامية، حدوش مليكة، **الضبط الإداري في مجال العمران**، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012.

- حمامي سهام، إجدد ليلية، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الإقتصادي للأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2011.
- زاوي تيزيري، منزو ليلي، المنازعات الجزائية في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2012/2011.
- علي زهية، المنازعات المتعلقة بقرارات التعمير الفردية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدينة، 2012.
- عمروش حياة، عمروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012.
- فرج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة المدينة، 2012/2011.
- فاروق خثري، لبنى حاج امر، مخالفات البناء والتعمير، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدينة، 2013/2012.
- قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014.
- منصورى كريمة، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2016/2015.
- مهدي زرولو، إبراهيم فنيديس، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2016/2015.

ثالثا: المقالات

- بن نجاعي نوال ريمة، "المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013. ص.ص 406 - 414.
- بوضياف عمار، "منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم"، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، 2012. ص.ص 1 - 14.
- دريم عايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، العدد 39، كلية الحقوق، جامعة باتنة، سبتمبر 2014، ص.ص 1 - 10.
- شيخ سناء، شيخ نسيم، " أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها "، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، جامعة مستغانم، جوان 2013. ص.ص 89 - 104.
- عزري الزين، " إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، د.س، ص.ص 10 - 28.
- عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2005، ص.ص 1 - 32.
- كمال محمد الأمين، " التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير "، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2013، ص.ص 373 - 387.

رابعا: النصوص القانونية

1: النصوص التشريعية

- أمر رقم 66-155، مؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، معدل و متمم، ج.ر.ج.ج عدد 48، صادر في 10 جوان 1966.
- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج عدد 78، لسنة 1975، (معدل و متمم).

- قانون رقم 90-25، مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411، الموافق 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ج.ج عدد49، صادر في أول جمادى الأولى1411.
- قانون رقم 90-29، مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق أول ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ج.ج عدد 52، صادر في 15 جمادى الأولى، معدل ومتمم.
- قانون رقم 98-04، مؤرخ في 20 صفر عام 1419، الموافق 15 يونيو سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ج.ج عدد 44، صادر في 22 صفر عام 1419.
- قانون رقم 99-01، مؤرخ في 19 رمضان عام 1419، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ج.ج عدد 02، صادر في 23 رمضان عام 1414.
- قانون رقم 02-02، مؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002، يتعلق بحماية الساحل و تميمينه، ج.ج.ج عدد 10، صادر في 29 ذو القعدة عام 1422 الموافق 12 فبراير 2002.
- قانون رقم 03-01، مؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ج.ج عدد 11، صادر في 18 ذو الحجة عام 1423، الموافق 19 فبراير سنة 2003.
- قانون رقم 03-03، مؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003، يتعلق بمناطق التوسع و المناطق السياحية، ج.ج.ج عدد 11، صادر في 18 ذو الحجة عام 1423 الموافق 19 فبراير سنة 2003.
- قانون رقم 04-05، مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425، الموافق 14 غشت سنة 2004، ج.ج.ج عدد 51، صادر في 28 جمادى الثانية عام 1425، الموافق 15 غشت سنة 2004، يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- قانون رقم 04-20، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في ايطار التنمية المستدامة، ج.ج.ج عدد 84، صادر في 17 ذو القعدة عام 1425 الموافق 29 ديسمبر سنة 2004.

- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 18 صفر عام 1429، الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر.ج.ج عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.
- قانون رقم 08-15، مؤرخ في 17 رجب عام 1429، الموافق 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج عدد 44، صادر في أول شعبان عام 1429، الموافق 3 غشت سنة 2008.
- قانون رقم 11-10، مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.ج عدد 37 ، صادرة في 13 جويلية 2011 .
- قانون رقم 12-06، مؤرخ في 18 صفر عام 1433 الموافق 12 يناير سنة 2012، يتعلق بالجمعيات، ج.ر.ج.ج عدد 2، صادر في 21 صفر 1433 الموافق 15 يناير سنة 2012.
- 2: النصوص التنظيمية**
- مرسوم تنفيذي 91-176، مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411، الموافق 28 مايو سنة 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ج عدد 26 ، صادر في 18 ذو القعدة 1411.(الملغى).
- مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج عدد 7، صادرة في 22 ربيع الثاني، الموافق 12 فبراير سنة 2015.

الفهرس

الفهرس

قائمة المختصرات

06.....	مقدمة.....
12.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء.....
14.....	المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء.....
14.....	المطلب الأول: تعريف رخصة البناء وتبيان أهميتها.....
14.....	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.....
16.....	الفرع الثاني: أهمية رخصة البناء.....
17.....	المطلب الثاني: أهداف وخصائص رخصة البناء.....
17.....	الفرع الأول: أهداف رخصة البناء.....
18.....	الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء.....
18.....	أولاً: صدور قرار إداري بالبناء من جهة إدارية مختصة.....
18.....	ثانياً: أن يكون قراراً قليباً.....
19.....	ثالثاً: اشتمال الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بنا قائم.....
19.....	رابعاً: احترام قرار رخصة البناء لأدوات التهيئة والتعمير.....
20.....	المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء.....
20.....	الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء.....
21.....	أولاً: تشييد بنايات جديدة.....
21.....	ثانياً: تمديد البنايات الموجودة.....
21.....	ثالثاً: تغيير البناء.....
22.....	رابعاً: إنجاز جدار صلب للتدعيم أو للتسييح.....
22.....	الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء.....
24.....	المبحث الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء.....

- 25.....المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة البناء.....
- 25.....الفرع الأول: الأشخاص المعنية بطلب رخصة البناء.....
- 26.....أولاً: المالك.....
- 27.....ثانياً: الوكيل عن المالك.....
- 27.....ثالثاً: المستأجر لديه المرخص له قانوناً.....
- 27.....رابعاً: الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية.....
- 28.....خامساً: صاحب شهادة الحيازة.....
- 29.....الفرع الثاني: مضمون طلب رخصة البناء.....
- 29.....أولاً: الوثائق التي تثبت الصفة القانونية لطالب الرخصة.....
- 30.....ثانياً: الوثائق الخاصة بالبناء.....
- 30.....1_ الملف الإداري.....
- 31.....2_ الملف المتعلق بالهندسة المعمارية.....
- 33.....3_ الملف التقني.....
- 34.....4_ تأشيرة المهندس المعماري والمهندس في الحالة المدنية.....
- 35.....الفرع الثالث: إيداع ملف طلب رخصة البناء.....
- 35.....المطلب الثاني: التحقيق في طلب رخصة البناء.....
- 36.....الفرع الأول: مضمون التحقيق في طلب رخصة البناء.....
- 37.....الفرع الثاني: الجيئات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء.....
- 37.....أولاً: الشباك الوحيد للبلدية.....
- 38.....ثانياً: الشباك الوحيد للولاية.....
- 39.....الفرع الثالث: المصالح المستشارة أثناء التحقيق.....
- 39.....المطلب الثالث: البت في طلب رخصة البناء ومدى إمكانية لجوء طالبيها إلى التظلم.....
- 40.....الفرع الأول: البت في طلب رخصة البناء.....
- 40.....أولاً: الجيئات المختصة بمنح رخصة البناء.....

- 1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء.....40
- أ- الحالة التي يكون فيها ممثلاً للبلدية.....41
- ب- الحالة التي يكون فيها ممثلاً للدولة.....41
- 2_ اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء.....42
- 3_ اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء.....42
- ثانياً: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.....43
- 1- قرار منح رخصة البناء.....43
- أ- صدور قرار منح رخصة البناء.....43
- ب- نشر القرار وتبليغه.....44
- ج- مدة صلاحية رخصة البناء.....45
- د- التزامات المرخص له.....46
- * وضع اللافتة القانونية.....46
- * احترام أجال إتمام الأشغال.....47
- * احترام المواصفات التّقنيّة والمادية المحدّدة في رخصة البناء.....47
- * الالتزام بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء الأشغال.....47
- 2: قرار رفض منح رخصة البناء.....48
- أ- الرفض الوجوبي.....48
- ب- الرفض الجوازي.....49
- 3- قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء:.....49
- الفرع الثاني: مدى إمكانية لجوء صاحب طلب رخصة البناء إلى التظلم.....50
- أولاً: حالات لجوء طالب رخصة البناء إلى التظلم.....51
- 1- حالة عدم الاقتناع برد الإدارة.....51
- 2- حالة سكوت الإدارة.....52
- ثانياً: الجبهات المختصة بالفصل في التظلم.....52

- 1- الولاية 52
- 2- الوزارة المكلفة بالعمران 52
- الفصل الثاني: منازعات رخصة البناء 53
- المبحث الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري 55
- المطلب الأول: اختصاص قاضي الاستعجال الإداري في منازعات رخصة البناء 55
- الفرع الأول: دعوى وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء 55
- أولاً: اقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء 56
- ثانياً: شرط الاستعجال الجدي 57
- الفرع الثاني: أثر وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء 58
- أولاً: بالنسبة للمستفيد من القرار 58
- ثانياً: بالنسبة للإدارة 59
- المطلب الثاني: اختصاص قاضي الموضوع الإداري في منازعات رخصة البناء 59
- الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري في دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء 59
- أولاً: شروط قبول دعوى الإلغاء 59
- 1_ الشرط المتعلق بالقرار المتضمن رخصة البناء 60
- 2_ الشروط الواجب توافرها في الطاعن 60
- أ_ الصفة 60
- ب_ المصلحة 61
- ج_ الأهلية 62
- 3_ شرط التظلم والميعاد 62
- 4_ شرط الاختصاص القضائي 63
- ثانياً: أوجه إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء 64
- 1_ عدم المشروعية الخارجية 64
- أ_ عيب عدم الاختصاص 64

- 65.....ب_ عيب الشكل والإجراءات
- 66.....2_ عدم المشروعية الداخلية
- 66.....أ_ عيب مخالفة القانون
- 67.....ب_ عيب انعدام السبب
- 67.....ج_ عيب الانحراف بالسلطة
- 68.....الفرع الثاني: اختصاص القاضي الإداري في دعوى التعويض المتعلقة برخصة البناء
- 69.....أولاً: شروط قبول دعوى التعويض في مجال رخصة البناء
- 69.....1_ شرط وجود قرار إداري سابق
- 70.....2_ شرط الصفة والمصلحة
- 70.....3_ شرط الاختصاص
- 71.....4_ شرط الميعاد
- 71.....ثانياً: أسس قيام المسؤولية الإدارية
- 71.....1_ خطأ الإدارة
- 71.....أ_ خطأ الإدارة في منح الرخصة
- 72.....ب_ خطأ الإدارة في رفض منح رخصة البناء
- 72.....ج_ خطأ الإدارة في سحب رخصة البناء
- 72.....2_ حصول الضرر
- 73.....ثالثاً: شروط الضرر القابل للتعويض
- 73.....1_ أن يكون الضرر حقيقياً
- 73.....2_ أن يكون الضرر مادياً
- 74.....3_ أن يكون الضرر ثابتاً ومباشراً
- 74.....رابعاً: الآثار المترتبة عن دعوى التعويض
- 74.....1_ التعويض العيني
- 74.....2_ التعويض النقدي

- 74.....المبحث الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي.
- 75.....المطلب الأول: جرائم رخصة البناء.
- 75.....الفرع الأول: أنواع جرائم رخصة البناء.
- 75.....أولاً: الجرائم المنصوص عليها في قوانين التعمير.
- 75.....1_ الجرائم المنصوص عليها في القانون 90-29.
- 76.....أ_ جريمة البناء بدون رخصة.
- 78.....ب_ جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.
- 79.....2_ الجرائم المنصوص عليها في القانون رقم 08-15.
- 80.....أ_ جريمة تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة.
- 80.....ب_ جريمة عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء.
- ج_ جريمة الربط غير القانوني للبناية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء..... 81
- د_ جريمة عدم التصريح بانتهاء الأشغال..... 82
- ثانياً: الجرائم المتعلقة بالمناطق المحمية..... 82
- 1_ الجرائم المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية..... 83
- 2_ الجرائم المتعلقة بالمناطق السياحية..... 84
- 3_ الجرائم المتعلقة بالأقاليم ذات الميزة الطبيعية..... 86
- الفرع الثاني: خصائص جرائم رخصة البناء..... 89
- أولاً: جرائم رخصة البناء مادية..... 89
- ثانياً: جرائم رخصة البناء مستمرة..... 89
- ثالثاً: جرائم رخصة البناء عمدية..... 89
- المطلب الثاني: المتابعة القضائية في مجال جرائم رخصة البناء..... 90
- الفرع الأول: المسؤولون جزائياً عن جرائم رخصة البناء..... 90
- الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية..... 91

91.....	أولاً: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة.....
92.....	ثانياً: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المدني.....
92.....	1_ من طرف المضرور.....
93.....	2_ من طرف الجمعيات.....
93.....	الفرع الثالث: طرق ردع جرائم رخصة البناء.....
94.....	أولاً: الجزاءات المقررة في قوانين التهيئة والتعمير.....
94.....	1_ الجزاءات المقررة للجرائم المنصوص عليها في القانون 29-90.....
94.....	2_ الجزاءات المقررة للجرائم المنصوص عليها في القانون 15-08.....
95.....	ثانياً: الجزاءات المقررة للجرائم المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية.....
95.....	1_ الجزاء المقرر للجرائم المتعلقة بالمتعلقات الثقافية العقارية.....
96.....	2_ الجزاءات المقررة للجرائم المتعلقة بالمناطق السياحية.....
97.....	3_ الجزاءات المقررة للجرائم المتعلقة بالأقاليم ذات الميزة الطبيعية.....
98.....	خاتمة.....
101.....	قائمة المراجع.....
111.....	الفهرس.....

مُلخَص:

تعد رخصة البناء قرار إداري فردي صادر عن جهة إدارية مختصة، وتعتبر آلية رقابة قبلية في مجال التعمير، فهي تعتبر من أهم الرخص العمرانية، نظرا للأهمية البالغة التي تتميز بها سواء بالنسبة للفرد أو بالنسبة للمجتمع ككل. تتور بشأنها العديد من المنازعات، يختص القضاء الإداري بالنظر فيها إذا تعلق الأمر بإلغاء القرار المتعلق برخصة البناء، أو بدعوى التعويض، أو برفع دعوى استعجالية أمام القاضي الإداري الاستعجالي في حالة توفر ظروف وشروط الاستعجال. نجد أيضا أن القاضي الجزائي يختص بالنظر في الدعاوي المرفوعة أمامه بشأن الجرائم المتعلقة برخصة البناء وتوقيع جزاءات على مرتكبيها.

RESUME:

Le permis de construire est un arrêté administratif délivré par une juridiction administrative compétente, en ce sens qu'il est considéré comme un mécanisme de contrôle dans le domaine de l'urbanisme et l'un des plus importants permis urbanistiques et ce, vu l'importance qu'il le caractérise que ce soit envers l'individu ou la société en tant qu'ensemble.

Il donne lieu à plusieurs contentieux et la justice administrative est compétente afin d'y statuer lorsqu'il s'agit de l'annulation de l'arrêté relatif au permis de construire, à l'action de réparation ou l'introduction d'une action en référé par-devant le juge administratif de référé dans le cas où les conditions de référésont réunies.

Aussi, le juge pénal est compétent pour statuer dans les actions intentées par-devant lui en ce qui concerne les crimes relatifs au permis de construire et l'application des peines à l'encontre de leurs auteurs.