

جامعة زيان عاشور الجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم حقوق

عنوان المذكرة:

منازعات رخصة البناء

في

القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية

تخصص: قانون محاربي

تحت إشراف:

د. لبيض ليلي

إعداد الطالبة:

- عدلي سكيمة سلاف

أعضاء اللجنة:

رئيسا

مقروبا

عضوا

- الأمتاد

- الأمتاد

- الأمتاد

السنة الجامعية

2015/2014

- بسم الله الرحمن الرحيم -

﴿ ربنا عليك توكلنا وإليك أنبنا وإليك المصير ﴾

سورة الممتحنة، الآية 4

﴿ إنما يخشى الله من عباده العلماء ﴾

سورة فاطر، الآية 28

﴿ يرفع الله الذين آمنوا والذين أتوا العلم درجات ﴾

سورة المجادلة، الآية 11

الإهداء

أهدي ثمرة عملي

* إلى الذي استلمت منه معنى الثبات وزرع في قلبي القوة والعزيمة و حب العلم، إلى من جرع الكأس فارغاً ليسقيني قطرة، إلى من كَلَّت أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة، إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم إلى القلب الكبير والدي العزيز، أدامه الله لي ظلاً وارفاً الجأ إليه في كل مراحل الحياة.

* إلى التي أهدتني نور الحياة وسقّنتني من دماء حبها ورعايتها وتعمدت برعايتها خطواتي ورسمت معي أحلام حياتي، إلى من يسعد قلبي فرحتها، إلى روضة الحب التي تنبت أزكى الأزهار، إلى والدي الحبيبة أطال الله في عمرها وأدامها لي نبعاً صافياً أستنجد به من صعاب الحياة.

* إلى من هم اقرب إليّ من روحي، إلى من شاركوني حزن الألم وبهم استمد عزتي وإصراري، إلى القلوب الصادقة والصادقة.. إلى إخوتي، اللذين أحبهم حباً لو مر على أرض قاحلة لتفجرت منها ينابيع المحبة.

* إلى كل اللذين ساندوني في مشوار وهم كالأخوة بالنسبة لي التي لم تلدهم أمي إلى من منحوني التقدير والاحترام وتميزوا بالوفاء والعطاء إلى أصدقائي وزملائي وكل من ساعدني من قريب أو من بعيد.

* إلى كل طالب علم يسعى في دروب النجاح ليصل لقمة العلم والمعرفة ويأذن الله سبحانه وتعالى سينال التوفيق والفلاح بما ينفع المسلمين.

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين الذي بفضله تتم الصالحات

يقول رسول الله (صلى الله عليه وسلم): من أسدى إليكم معروفًا
فكافئوه فإن لم تستطيعوا فادعوا له

لا يسعني بعد إتمام هذا البحث إلا أن أتقدم بوافر الشكر وجزيل
الامتنان إلى أستاذتي الفاضلة الدكتورة لبيض ليلي التي قبلت الإشراف
على هذه المذكرة بكل رحمة صدر ومحبة وتوجيهاتها التي أنارت لي
طريق البحث العلمي والتي لم تدخر أي جهد في سبيل مساعدتي، لها
مني كل الإحترام والتقدير وأسمى عبارة المودة

كما أشكر كل الأساتذة الذين بذلوا كل الجهود في سبيل تعليمنا
وتكويننا وساعدونا على اكتساب العلم والمعرفة.

ولا يفوتني أن أشكر جميع أساتذة وموظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية

- الجلفة -

وفي الأخير إلى كل من علمني حرفًا في جميع مراحل دارستي منذ
طفولتي إلى اليوم

مقدمة

إن حق الملكية هو إمتداد لشخصية الإنسان وضمان لحيته، وقد أثبت الواقع أن الاعتراف بالملكية الخاصة وحماتها، هو عماد تقد المجتمع وضمان الإزدهار الإقتصادي، وإن المساس بها هو إهدار لحق من حقوق الإنسان، وينبئ سياسيا عن نظام يجافي الديمقراطية وأصولها المتعارف عليها.

إن مكانة الملكية الخاصة لم تكن مستقرة بعد الإستقلال، ففي ظل التوجهات الإشتراكية لم يبلغها النظام إنما سمح بها في حدود معينة محاطة بقيود محكمة تكريما للتوجهات المتبناة آنذاك، فكانت وظيفة اجتماعية وليس حقا تقتصر على تلبية الإحتياجات الخاصة.

وقبل صدور دستور 1989، ظهرت بوادر تغيير النظام الإقتصادي والسياسي بفتح المجال أمام الخواص لتمتلك العقارات المبنية، وإلى غاية صدوره والتراجع نهائيا عن الإختيارات السابقة أصبحت الملكية الخاصة مضمونة دستوريا بإعتبارها الدعامة الأساسية للسياسة الجديدة⁽¹⁾.

والأصل أن للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية استغلالها والتصرف فيها وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ومن باب أولى الحق في البناء.

إلا أنه وبالمقابل فإن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض الصالح العام والنظام العام العمراني والرقابة لا سيما على عمليات البناء والتشييد وهذا لضمان صلاحيتها في حد ذاتها وحتى تقوم وفقا لأسس والقواعد الهندسية والمعمارية والقانونية المطلوبة وعلى هذا الأساس كان لا بد من

تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء والمصلحة الخاصة كحق مضمون والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على المصلحة العامة والسكينة العامة والأمن العام وكذا ضرورة مراعاة التنسيق في البناء وكذا المظهر الجمالي للمدينة، وتفاديا لمشكل البناءات الفوضوية الناتجة عن الاستغلال اللا عقلاي واللا منتظم للفضاء الحضري وكذا التشويه العمراني المترتب عنها من جهة أخرى. ومنه كان لزاما على المشرع أن يتدخل بقوانين خاصة بالعمران يحاول من خلالها أن يدفع الأفراد إلى الموازنة بين أمرين:

- الحق في التمتع بملكية الأرض والتصرف فيها عن طريق البناء.

1- حوادجية سميحة حنان. قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر. مجلة الفكر. العدد الرابع. جامعة محمد خيضر بسكرة. كلية العلوم السياسية. دون سنة

- واجب إحترام القواعد المسطرة من طرف المشرع عند البناء، من أجل حماية المصالح العامة الإقتصادية والبيئية والإجتماعية.

لهذا فقد صدرت منذ الإستقلال وحتى يومنا هذا ترسانة من النصوص القانونية نذكر منها أهمها القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي جاء في مادته 50: « حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض.... » كما نصت المادة 52: « تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها ولتمديد البنايات الموجودة.... » كما صدرت عدة مراسيم تنفيذية تابعة لهذا القانون

وقد كان القانون 90-29 هو القانون الساري إلى وقت قريب، غير أنه بعد الخسائر البشرية والأضرار البليغة التي لحقت بالممتلكات إثر فيضانات باب الواد لسنة 2002 وزلزال بومرداس سنة 2003، دفع المشرع إلى إعادة النظر في هذا القانون. وعليه صدر القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 كما صدرت عدة مراسيم تنفيذية عدلت تلك المراسيم التي كانت سارية.

إن رخصة البناء بإعتبارها قيد من القيود المفروضة على البناء وأهم آلية من آليات الرقابة القبلية على البناء، وقرار إداري يتضمن الترخيص بالقيام بأعمال البناء والتشييد أو غيرها. فإنها ستكون موضوعا لعدة نزاعات ناتجة عن عدم إحترام الأفراد والإدارة على حد سوء للإجراءات التي حددها المشرع للحصول على التراخيص الإدارية لممارسة الأنشطة العمرانية، وقد تنشأ هذه النزاعات بين الأفراد فيما بينهم أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بها وما قد ينتج عنها من أضرار قد تلحق بالغير، كما تكون أيضا محلا لمخالفات يعاقب عليها القانون بإعتبارها جرائم تمس بالنظام العام العمراني وقواعد وأنظمة التهيئة والتعمير.

وتظهر أهمية دراسة منازعات رخصة البناء في النظام القانوني الجزائري، بإعتبارها تبحر في الجانب النظري من خلال الضمانات القانونية للحق في البناء، كما تبحر في الجانب التطبيقي من خلال الضمانات القضائية لهذا الحق، ومن خلال هذا الوصول إلى تحديد خصوصية النظام.

ويتحدد نطاق الدراسة من خلال النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة برخصة البناء وعلى رأسها القانون 90-29. مما لا شك فيه أن دواعي تناول هذا الموضوع بالدراسة والتحليل عديدة ومتنوعة بين معايير موضوعية وأخرى ذاتية ويمكن حصرها في ما يلي:

- الرغبة في تحليل النزاعات المتعلقة برخصة البناء بمعرفة أسباب نشوئها ومحاولة إيجاد حلول لها تمكن الأشخاص الراغبين

في البناء من التمتع بحقهم في ذلك دون إخلال بقواعد التهيئة والتعمير وهذا ما يحقق الموازنة بين كل من المصلحة العامة والخاصة.

انتشار ظاهرة البناء بدون ترخيص، واستعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة للمواصفات وعدم التزام بالشروط الفنية، وهو ما أدى إلى انهيار العديد من المباني.

مخالفة شروط تراخيص البناء والقيام بأعمال التوسيع والتعليق بدون ترخيص.

التشوه العمراني الذي تعيشه أغلب المدن الجزائرية، نتيجة مخالفة قوانين العمران والشروط التقنية للبناءات.

انتشار البناءات الفوضوية وما ينتج عنه من تأثير على الأفراد من حيث عدم قدرة الدولة على تلبية حاجاتهم كعدم إحترام الإدارة للقواعد المقررة في القانون لإفادة المالكين من مختلف التراخيص الإدارية المتعلقة بالعمران، وبوجه خاص رخصة البناء.

رغم الأهمية البالغة التي يكتسبها موضوع قواعد التهيئة والتعمير بصفة عامة ورخصة البناء ومنازعاتها بصفة خاصة إلا أنه لم يحظى بالإهتمام والدراسة الكافية بالأخص من جهة القانون الإداري على إعتبار أن هذا الموضوع يعتبر جانب من جوانب القانون الإداري إذ يتم فيه دراسة أحد القرارات الإدارية المتمثل في رخصة البناء والنزاعات التي تكون هذه الرخصة محل لها، ومن هنا كانت صعوبة التصدي لهذا الموضوع الحديث نوعا ما، والذي تقل فيه المراجع إن لم نقل تنعدم وهذا ما جعلني أعتمد أكثر على النصوص القانونية التي عاجلت الموضوع.

ولدراسة الموضوع والإلمام بجميع جوانبه، تم الإعتماد على المنهج الوصفي حيث تم وصف النظام القانوني والحقائق القانونية، ثم تم إضافة المنهج التحليلي أعتمدت فيها تحليل مختلف المنازعات التي تثيرها رخصة البناء محاولة الإهتمام بالجانب العملي، إذ لا فائدة من دراسة تظل أسيرة الأفكار النظرية بعيدة كل البعد عن الحياة العملية.

ولدراسة موضوع منازعات رخصة البناء في القانون الجزائري، يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما مدى سلطة القاضي وتدخله في حل نزاعات رخصة البناء في ضوء آخر التعديلات القانونية؟

للإطاحة بهذه الإشكالية اعتمدت الخطة التالية:

الفصل الأول بعنوان الإطار العام المؤثر في منازعات رخصة البناء والذي يشمل كل من مفهوم رخصة البناء ونطاق

تطبيقها (المبحث الأول) وإجراءات الحصول على رخصة البناء (المبحث الثاني).

الفصل الأول

لقد وضع المشرع الجزائري قواعد عامة لمنح رخصة البناء وذلك طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له والتي تخضع لها جميع البناءات، إذ أنه حدد الشروط التي يجب توفرها في كل طالب لرخصة البناء وكذا الشروط الخاصة بال عقار محل البناء، كما حدد كيفيات إيداع الطلب والبت فيه والإجراءات المتبعة في ذلك.

ومن ثمة لا بد من التطرق إلى مفهوم رخصة البناء وأهميتها ونطاق تطبيقها كما يجب التطرق لإجراءات طلب رخصة البناء وقرار الفصل في هذا الطلب الذي يعتبر محور لعدة نزاعات.

وذلك بناء على التقسيم التالي:

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقها

المبحث الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء

المبحث 1: مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقها

تتحاشى غالباً التشريعات الخوض في مسألة المفاهيم فاسحة المجال للفقهاء⁽¹⁾.

وهذا ما نلاحظه بالنسبة لرخصة البناء فباستقراءنا للقوانين المنظمة للعمارة بما فيها ق 90 - 29 نجد أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفاً دقيقاً لرخصة البناء⁽²⁾ بل اكتفى بذكرها على أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك كما حدد أعمال البناء الخاضعة لها مما يحتم علينا الرجوع إلى الفقه من أجل وضع تعريفات أفضل لها وأكثر تحديداً، وسنتطرق في ما يلي لمفهوم رخصة البناء (المطلب الأول) ومجال تطبيقها (المطلب الثاني).

المطلب 1: مفهوم رخصة البناء

إن استعمال مصطلح الرخصة قد تباين من تشريع لآخر فمثلاً المشروع المصري استعمل لفظ الرخصة أولاً في القوانين القديمة ثم استعمل منذ البداية مصطلح الرخصة⁽³⁾ ولأجل إعطاء مفهوم أدق لرخصة البناء يستوجب علينا ذكر كل من تعريف الفقهاء لها وعناصرها كما علينا التطرف لأهميتها.

الفرع 1: تعريف رخصة البناء

وردت عدة تعريفات فقهية لرخصة البناء نذكر أهمها:

عرفت بأنها الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى لو كانت عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تغطية أو توسيع بناء قائم⁽⁴⁾.

كما عرفت أيضاً على أنها "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاها للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبق لقانون العمران"⁽⁵⁾.

1- عزري الزين. النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري. مجلة العلوم الإنسانية. العدد الثامن. جامعة محمد خيضر بسكرة. الجزائر. جوان 2005. ص 2.

2- عفاف حية. دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران. مجلة الفكر. العدد السادس. جامعة محمد خيضر بسكرة. الجزائر. دول سنة. ص 311.

3- السيد أحمد مرجان. تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وحدث أحكام القضاء. دار النهضة العربية. القاهرة. 2002. ص 89.

4- بورويس زيدان. علاقة التوثيق بالنشاط العمراني. مجلة الموثق. ص 11.

5- محمد الصغير بعلي. تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري. مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية. المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي. العدد الأول. مارس 2007 ص 18.

وعرفت أيضا على أنها "قيد يرد على حق الملكية لفائدة المصلحة العامة"⁽¹⁾.

وقد حصر بعض المعنى القانوني للترخيص في أنه عبارة عن "أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به، وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه سكن أم خدمي أم تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقياتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية، وحماية المصالح العامة والخاصة"⁽²⁾.

من هذه التعريفات يمكن تحديد طبيعة رخصة البناء على أنها:

"قرار إداري هذا بالنظر إلى الجهات التي تصدرها، حيث هي جهات إدارية مختصة ومحدد قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه"⁽³⁾.

إذا بناء على هذا القرار يتم الترخيص أو السماح بإقامة المبنى المراد تشييده أو بأي عمل آخر من أعمال البناء.

يتبين لنا أن لرخصة البناء ميزتين أو صفتين:

1- **الصفة الضبطية:** تظهر من خلال سلطة الإدارة عند منحها أو رفضها الرقابة المسبقة على/ مباشرة تنفيذ مشاريع

البناء طبق للقواعد القانونية التي تنظم البناء والتعمير وتنظم البيئة.

2- **الصفة التقديرية:** تظهر من خلال دعم الإدارة طلب رخصة البناء وتأييدها والتأكيد على الأوضاع القانونية

القائمة للأشخاص المعنيين بما بمعنى الإدارة تؤكد على المراكز، فالرفض لا يغير شيئا منها لأن طالب الرخصة لم

يكن بإمكانه مباشرة تنفيذ الأشغال موضع الطلب قبل أو بعد رفض الإدارة⁽⁴⁾.

الفرع 2: عناصر رخصة البناء.

من خلال تعريفنا لرخصة البناء يتضح أن عناصرها تتمثل في:

1- زهدي يكن. قانون المالية والحقوق العينية غير المنقولة. دار الثقافة لبنان. طبعة الثالثة دون سنة النشر ص 78.

2- عزري الزين. النظام القانون لرخصة البناء في التشريع الجزائري. مرجع سابق. 3

3- الجريدة الرسمية. عدد 26. المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الصادر بتاريخ 28 ماي 1991 المتعلق بكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة الهدم وتسليم ذلك. المواد من 40، 41، 42.

4- حماني ساجية. المراقبة التقنية للبناء. مذكرة لنيل شهادة الماجستير. فرع الدولة والمؤسسات العمومية. كلية الحقوق. جامعة بن عكنون. الجزائر

1- صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:

إن رخصة البناء لا يمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم للاختصاص وبالتالي لا يحق لمدير الديوان الترقية والتسيير العقاري "OPGI" أن يستصدر رخصة بناء خاصة بتجمعاته السكنية بالبناء أو التمديد، وكذلك مدير التربية فيها يخص أشغال التعديل على مستوى منشأته التربوية، أو لنظارة الشؤون الدينية فيما يخص المساجد أو المرافق التابعة لها، إذ يجب احترام للاختصاص⁽¹⁾

2- إن يكون قرار قبليا:

إن رخصة البناء من حيث الأصل تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبرها بناء غير مشروع للإدارة سلطة أجبار صاحبه لإزالته.

ففرض الرخصة قبل البناء، من اجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته.

كما أن على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما للشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك، كجمعيات حماية البيئة، والنقابات والجيران... إلخ، إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعيًا للشروط الفنية والتنظيمية للبناء.

3- أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قديم:

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديد بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القديمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها امتناعا تأسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص.⁽²⁾

1- عزري الزين. إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري. مجلة الفكر. جامعة محمد خيضر بسكرة. العدد الثالث. فيفري 2008 ص12.

2- عزري الزين. النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري. المرجع السابق. ص5.

4- أن يتضمن قرار الرخصة الرفاهة والسلامة والجمال:

إن معيار الفاصل الذي نحكم من خلاله على أن البناء الفوضوي أو النظامي هو معيار الإداري، والذي يتمثل في وجود الوثائق الإدارية من عدمها والمتمثلة أساسا في رخصة البناء، غير أن هناك معايير أخرى والمتمثلة في معيار الصحة وهو خاص بالبيئة والمعياري التقني والخاص بالهندسة المعمارية ومعيار الأمن والسلامة والخاص بالهندسة المدنية.... فالمعيار الإداري والمتمثل في رخصة البناء وهو معيار شامل يتضمن كل هذه المعايير الجزئية، فالحصول على رخصة البناء يعني أن البناية ستكون آمنة وسليمة وذات شكل هندسي جميل ويتماشى مع قواعد البيئة.

5- أن يحترم قرار الرخصة الأدوات ورخص العمران:

تدخل رخصة البناء كآلية ضمن سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي فهناك ترابط وتواصل بين الآليات وحتى لا يكون هناك انقطاع في السلسلة وللمزيد من المردودية يجب أن تمنح رخصة البناء في ظل احترام:

- القونين المنظمة لحركة البناء والتعمير.
- شهادة التعمير ورخصة التجزئة.
- المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي ومخططات التجزئة.
- وبهذا الترابط بين الآليات في رخصة البناء يضمن التعايش بين المصلحة العامة والخاصة.

6- منع قرار الرخصة في ظل احترام حقوق الغير:

يصدر قرار رخصة البناء بملاحظة مهمة وهي أنه يحق لطالب الرخصة البناء مباشرة الأشغال مع ضرورة احترام حقوق الغير، غير أن ذلك إلى يتأتى إلا من خلال احترام المخططات التقنية المرفقة مع رخصة البناء والمصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية إذ أن قرار الرخصة جاء لتدعيم وتأطير المخطط التقني⁽¹⁾.

1- كمال تكواشت. الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008-2009، ص 97

الفرع 3: أهمية رخصة البناء

أن أهمية رخصة البناء كقرار إداري تتجسد في تحقيق غرض المشروع، وهو تمكين طالب رخصة البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير وذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق ومتلائم للحياة وخالٍ من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي الطفيلي، حيث أن هذا الأخير يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدينة⁽¹⁾، كما أن رخصة البناء تسمح بمراقبة البناء أثناء الإنجاز وبعده وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة بغرض تفادي انحرافه عن مسار المرسوم له مسبقا والوقوع في فتح مخالفة قواعد رخصة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي، فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية⁽²⁾.

- كما تكمن أهمية رخصة البناء في أن الحصول صاحب المشروع سواء فرد أو مؤسسة على قرار الرخصة يعتبر تعهد مسبق على أنه سيقوم مباشرة البناء طبقا لأحكام قانون التعمير

ومراسيمه التطبيقية وللمخططات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية والمرفقة مع قرار الرخصة، وبالتالي فإن قرار رخصة البناء يشكل اتفاق أو وثيقة إجماع بين إدارة البلدية وإدارة مديرية التعمير وصاحب المشروع والقائم بالأشغال سواء كان مهندس أو مقاول أو بناء بسيط، وعلى هذا يجب الالتزام بما جاء في وثيقة رخصة البناء والمخططات التقنية المصاحبة لها وكل إخلال بذلك يترتب عنه إجراءات عقابية رادعة تمس الأشخاص المخلين.

- كما أن تمسك المستفيد من رخصة البناء بكل من الرخصة والمخططات المرफقة بها يترتب عنه في الأخير أن تكون نهاية الأشغال أو نتائجها عبارة عن بناية تمثل تحفة عمرانية تزيد من جمال وتناسق الحي والنسيج العمراني للمدينة ككل⁽³⁾، خاصة عند الفن والتصميم الراقى التي يجب الأخذ بها في العصر الصناعي الحديث الذي فقد فيه الإنسان قسطا كبير من الذوق الجمالي ومن قدراته على الإبداع الأصيل⁽⁴⁾.

1- كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 98، 97.

2- كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 98.

3- كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 100.

4- معاية سعيدوني. من أجل محافظة واعية على تراثنا العمراني (قراءة في مفهوم التراث العمراني). مجلة دراسات إنسانية. جامعة الجزائر. العدد الأول. سنة 2001، ص 235.

المطلب 2: نطاق تطبيق رخصة البناء.

لتحديد مجال تطبيق رخصة البناء يمكننا دراسة ذلك من خلال التطرق لكل من:

- النطاق الموضوعي المتمثل في الأشغال الخاضعة لرخصة البناء.
- النطاق المكاني المتمثل في المناطق التي تشملها الدراسة للحصول على رخصة البناء.
- الأشخاص الملزمون برخصة البناء والقيود المفروضة عليهم.

الفرع 1: النطاق الموضوعي

ونعني به كما ذكرنا تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعليته أو تعديله، أو غيرها، وإلا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران⁽¹⁾، وقد عرف الفقه المبني على أنه "مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشب أو جير أو جبسا أو حديدا أو كلها معًا، شيدتها يد الإنسان وتتصل بالأرض اتصال قرار"⁽²⁾

- لقد نص المشرع الجزائري في أول قانون متعلق برخصة البناء ألا وهو القانون رقم 82-02 (المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضية) على أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري وهي كما ورد ذكرها بالمادة الثانية من هذا القانون:

- بناء محل أيا كان تخصيصه.
- أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية.
- الزيادات في العلو.
- الأشغال التي تنجز عنها تغيير في التوزيع الخارجي وبما أن هذا القانون قد ألغي العمل به بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن هذا الأخير قد حدد أيضا الأعمال التي تستلزم رخصة بناء وهي كما جاء ذكرها في المادة 52 منه:
- كل تشيد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.
- كل تمديد لبنايات موجودة.

1- عزري الزين. النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري. المرجع السابق. ص 6.

2- معوض عبد التواب. الوسيط في شرح تشريع البناء. دار الفكر العربي. الطبعة الثانية سنة 1994. ص 32.

- كل تغير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العامة
- كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم والنسيج.

وبالمثل أيضا فإن المشرع الفرنسي قد جعل من رخصة البناء إلزامية كلما تعلق الأمر بإنشاء بنايات جديدة مهما كان استعمالها حتى وإن لم تقم على أساسات، أو تحويل في الأحجام الأبنية القائمة أو تعديل خارجي فيها أو إضافة مستويات ثانوية بها وذلك بالمادة L-42 1-01 من قانون العمران، كما حددت المادة الرابعة من قانون أعمال البناء المصري، الأعمال العمرانية التي تكون محل طلب رخصة بناء منها إنشاء المباني، وإقامة الأعمال أيا كانت، أعمال توسيع أو تعلية أو تعديل، أو تدعيم أو القيام بإجراء تشطيبات خارجية⁽¹⁾.

وبناء على ما تمت عليه المادة 52 من ق 90-25 من أعمال البناء التي تستلزم رخصة البناء فإنه يمكن ذكرها بتفصيل كما يلي:

1- إنشاء وتشيد المباني الجديدة:

ويقصد بإنشاء المباني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة⁽²⁾ أو إعادة بنائها، ومن خلال استقران مواد القانون 29/90 نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعط تعريف لمصطلح البناية ولا حتى وصفا معيناً لها كتيبان معالمها وحدودها، حيث أن المشرع الفرنسي أعطي تعريف لمصطلح البناية من خلال عدة معايير وهي:

أبعاد البناء، أن يكون متصل بالأرض، وأن يكون مستقر في وجوده، وأعطى أهمية بالغة بالأبعاد البناء، حيث اشترط الحصول على ترخيص مسبق بالنسبة للبنىات التي لا تتضمن أساسا وهنا لم يشترط أن تكون شيدت بالأسمنت المسلح أو من الحديد أو من الخشب، ولا يشترط الغرض الذي أنشئ من أجله، كان يكون بغرض الاستعمال السكني كالمنازل والعمارات أو الاستعمال المهني كمحلات التجارة مثلا فالقاعدة هي عمومية رخصة البناء، حيث يلزم بالحصول على رخصة البناء كل من يرغب في مباشرة أو إنشاء بناء لاستخدامه لسكن أو لغيره، كما تشمل الأعمال التي تغير في تخصيص البناء أو تغيير في مظهره الخارجي أو حجمه ويستثنى من ذلك فقط أعمال الترميم الداخلي⁽³⁾.

1- عزري الزين. المرجع السابق. ص 6، 7.

2- لعويجي عبد الله. قرارات التهئة والتعمير في التشريع الجزائري. مذكرة ماجستير. تخصص قانون إداري وإدارة عامة. كلية الحقوق والعلوم السياسية.

3- جامعة الحاج لخضر باتنة. 2011-2012. ص 91.

3- حماني ساجية. المراقبة التقنية للبناء. مرجع سابق. ص 10، 11.

هذا بالنسبة للقانون الفرنسي أما بالنسبة للقانون الجزائري فإننا نجد إن المشروع قد اكتفي في م 33 مرسوم 176/91 بذكر:

" يشترط كل تشيد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء"⁽¹⁾

وقد عرف البناء بأنه: "مجموعة من المواد أيا كان نوعها، جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير ذلك، شيدته يد الإنسان لتتصل بالأرض إتصال قرار، ويستوي أن يكون البناء معدا لسكن إنسان أو لإيداع أشياء، فالحائط المقام بين حدين بناء، والعمد التذكارية وما إليها بناء من تماثيل مبينة بناء، كذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء". فنحن نكون أمام مبنى بالمعنى الذي يريده المشرع العمراني إذا كان من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون بناء مستقرا ثابتا بالأرض.

أ- المواد المستعملة للبناء:

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

ب- تدخل الإنسان في الإنشاء:

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

ج- ثبات البناء وإستقراره:

يشترط في المبني أن يكون ثابتا ومستقرا ومندمجا في الأرض بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق

1- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. العدد 26، المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة سنة 1411 الموافق لـ 28 مايو سنة 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك. م 33

حسارة به ومنه فلا يعتبر بناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة سور لعدم إتصال بالأرض إتصال ثبات وقرار وعدم تماسك هذا السور، وإذا توافرت هذه العناصر، كان هو المنى الذي قصده المشرع لا يتأثر بعد ذلك لا بنوعه، ولا بالغرض منه ولا بكونه كاملا أو ناقصا⁽¹⁾.

1- الأعمال التي تتعلق بالمباني القائمة:

وتشمل هذه الأعمال ما يلي:

أ- تمديد البناءات الموجودة:

ذكر المشرع في المادة 52 من القانون 29/90 "تمديد البناءات الموجودة" دون تفصيل في ذلك، فهل قصد بذلك التمديد الأفقي لهذه البناءات أم تمديدها العمودي أم هما معًا؟

- ولعل ما يوحي لنا بأن المعني ينصرف إلى تمديد البناءات أفقيا أي توسيعها هو إشارته إلى عمل آخر وهو بتوسعة المباني زيادة المساحة أو حجم المباني، أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجم، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين لجعلها حجرة واحدة كبيرة أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلهما شقة واحدة⁽²⁾.

ب- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه:

المقصود بالتغيير هو التعديل أو تغيير معالم البناء القائم وحتى لا يختلط مفهوم التعديل مع مفهوم التوسعة فقد حدد المشرع مفهوم التغيير ليشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى⁽³⁾.

والحيطان الضخمة هي الهيكل الأساسي للبناء فالمساس بما يؤدي للمساس بميكل البناء ككل.

- يلاحظ أن المشرع الجزائري قد حصر التعديل على الجدران الضخمة للمبنى فقط، لكن أحيانا نجد التغيير على الشرفات أو السلاطم أو الغرف، هل يعني أن المشرع استثنى هذه الأخيرة؟ كما أنه قد أغفل عن ذكر التشطيبات الخارجية

1- عزري الزين. النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق. ص7

2- عزري الزين. المرجع السابق. ص8.

3- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. رقم 52. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 14 جمادى 1411 الموافق لـ 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير. م.52.

كالتشكيل بالرخام أو بالأحجار الخاصة لزخرفة المباني خارجيا، وهذا ليس سهوا منه وإنما تدخل هذه الأخيرة ضمن الواجهات المفضية على الساحة العمومية⁽¹⁾.

ج - تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية:

المقصود بالواجهة هو تعديل على مستوى البناء كفتح نافذة أو باب أو تغطية واجهة المبنى وهذه الأخيرة لا تؤدي بالمساس بالأجزاء الرئيسية للمبنى، وهدف المشرع من إخضاعها لرخصة البناء هو الحفاظ على الجانب الجمالي والفني للمبنى، خاصة أنه يطل على الساحة العمومية، إذا بهدف الحفاظ على جمال البناء من الناحية الشكلية⁽²⁾.

د - إقامة جدار للتدعيم أو التسييح:

المقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة وجزالة ما بها من خلل ولذلك استلزم القانون الحصول على الترخيص قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو لحاجتها لرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط⁽³⁾.

- وهنا يستوقفنا مصطلح آخر هو الترميم، باعتبار هذا الأخير يشبه التدعيم فهل يعني أنه يخضع لترخيص مسبق؟

ما دام الترميم هو عبارة عن إصلاحات على مستوى المبنى لضمان الانتفاع به باستمرار والحفاظ عليه ولا تتم إنشاءات جديدة عليه وهو يختلف عن التدعيم في هذه النقطة فهو لا يخضع لترخيص مسبق.

كما نتساءل عن الأعمال الخاصة بالمواصلات كالطرق والسكك الحديدية والمطارات، هل تخضع لترخيص مسبق؟ نلاحظ أن المشرع الجزائري قد تغافل عنها ولم يتطرق إليها مطلقا عكس المشرع الفرنسي حدد نوعية الأعمال كيفما كانت، فإذا كانت تستهدف البناء لا بد من الحصول على ترخيص، أما الأعمال الأخرى لا تحتاج كالتوصيلات الكهربائية، تمديد القنوات الصالحة للشرب⁽⁴⁾، كما اعتبر الاجتهاد القضائي تغيير طبيعة نشاط المحل من تجاري إلى ورشة ميكانيك يستلزم رخصة بناء⁽⁵⁾.

1- حماني ساجية. المراقبة التقنية للبناء المرجع السابق. ص 12.

2- حماني ساجية. مرجع سابق. ص 12.

3- عزري الزين. النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري. المرجع السابق. ص 9.

4- حماني ساجية. المرجع السابق. ص 13.

5- حماني ساجية. المرجع السابق. ص 41 (عن الدكتور جمال جودي - قانون البناء - محاضرات أقيمت على قضاة التخصص العقاري أيام 21 إلى 25

أفريل 2001).

- البناية المعفاة من الحصول على رخصة البناء:

أخضع المشرع الجزائري معظم عمليات البناء إلى رخصة البناء كأصل عام كاستثناء من ذلك جعل بعض البنائيات معفاة من الحصول على رخصة البناء وهذا ما تنص عليه المادة 53 من ق 29/90:

"لا تخضع لرخصة البناء، البنائيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقتها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء".

- وبالتالي فإن هذه الحالة مستثناة نظر لما يتمتع به هذا القطاع من سرية لأسباب تتعلق بأمن الدولة وسيادتها.

كذلك نفس الشيء ينطبق على البنائيات العسكرية مثل مباني القطاع العسكري ذات الطابع المدني (السكن) إلا أنها يجب أن تحترم شروط وقواعد العمران التشريعية، إذ أن المحكمة لا يمكنها بسط الحماية القضائية على مساكن أقيمت بطريقة مخالفة للقواعد القانونية المعمول بها في مجال البناء والعمران، لان وظيفة القضاء هي رد الأمور إلى نصابها، ودفع المواطنين إلى احترام القانون والخضوع له بصفة صارمة. وبصدور المرسوم 176/91 الصادر في 28 ماي 1991 أضاف استثناء آخر تكملة الاستثناء الوحيد الذي نص عليه في ق 29/90 وهي الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى، التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات، ولا تشترط رخصة البناء لهذه الأشغال بل يكفي قرار المشترك الذي يصدره كل من وزير التجهيز أو الوزير أو الوزراء المعنيين.

أما بالنسبة للمشرع الفرنسي بالإضافة إلى هيئة الدفاع الوطني، استثنى المؤسسات المتخصصة في البحث العلمي التي تتطلب السرية التامة وألزم السفارات الأجنبية المتواجدة على التراب الفرنسي الحصول على رخصة بناء لإنجاز أشغال على مستواها.

كذلك استثنى أعمال الترميم والأعمال الأثرية والأبنية القليلة الأهمية والإنشاءات الضرورية للمحافظة على سرية النقل الجوي، والبحري، وكذا منشآت توزيع الطاقة الكهربائية لكن اشترط إبلاغ رئيس البلدية قبل البدء فيها بشهر على الأقل⁽¹⁾، بالإضافة إلى هذا، اقر الاجتهاد القضائي بعض الأشغال التي لا تخضع لرخصة البناء وهي أشغال البناء المأمور بها قضاءً.

بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت (نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء المواصلات السلكية، التزويد بمياه الشرب، صرف المياه).

فيما يخص البنائات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجية.

المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.

ورغم هذه الاستثناءات التي لم يخضها المشرع سوى لتصريحات الأشغال، فإنه يعود مرة أخرى ليجعل من رخص البناء إلزامية في كل عملية بناء كيفما كان موقعها وهذا ما جاء به الأمر 01/58 الصادر بتاريخ 1985/08/08 حيث نصت المادة 2 منه على:

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

وإذا كان هذا التفصيل للمشرع بموجب قانون ألغي⁽¹⁾، فإنه بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء نجد أن القانون 29/90 الصادر بتاريخ 1 ديسمبر 1990 لم ينص إذا كانت رخصة البناء تشمل جميع المناطق والأماكن أو محصورة في نطاق محدد، بل استثنى فقط البناءات التي تختمى بسرية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.. هنا التساؤل الذي يتبادر إلى أذهاننا هل المشرع تناسى أو تعمد عدم تحديد النطاق المكاني؟ ونظن أنه انتهج نفس المنهج السابق بمعنى مازال يطبق الأمر 01/58.

- الفرع 3: الأشخاص الذين تشملهم رخصة البناء والقيود المفروضة عليهم

رخصة البناء لا تمنح بصفة عشوائية وإنما تمنح للأشخاص الذين حدده القانون صراحة لان الترخيص يفرض عليهم واجبات لا بد التقيد بها⁽²⁾.

1- الأشخاص الذين تشملهم رخصة البناء:

حددتهم المادة 34 من المرسوم 176/91 كالتالي:

المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

كما أجاز قانون التوجيه العقاري لصاحب شهادة الحياة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لأحكام نص المادتين 39،40 منه أن يحصل على رخصة البناء⁽³⁾.

1- المالك:

هو الشخص الذي في حوزته سند يثبت ملكيته للعقار المراد البناء عليه أو نسخة من عقد الملكية، ويشترط إشهار سند الملكية بمصلحة الشهر العقاري، حتى يكون للشخص صفة المالك على العقار⁽⁴⁾.

1- عزري الزين. النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري. مرجع سابق. ص 12

2- حماني ساجية. المراقبة التقنية للبناء. مرجع سابق. ص 17.

3- رمزي حوجو. رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري. مجلة الفكر. العدد الرابع. جامعة محمد خيضر بسكرة. دون سنة. ص 219.

4- حماني ساجية. المراقبة التقنية للبناء. مرجع سابق. ص 25.

2- وكيل المالك:

يجوز للوكيل طلب رخصة بناء بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا معينا من الوكالة، فطالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة.

3- المستأجر لديه المرخص له قانونا:

فيمكن للمستأجر الذي يرغب في أعمال بناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.

4- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

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

5- الحائز:

وهو الشخص الذي يجوز أرض بشكل مستمر وغير منقطع بصفة علانية وهادئة إذا توفرت هذه الشروط تحصل على سند الحيازة، ويجب على الحائز أن يقدم طلب رخصة بناء مدعم بنسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري⁽²⁾.

وصفة الطالب رخصة البناء في فرنسا، كذلك تتمح ممالك الأرض بصفة أساسية، أو من ينوب عنه، كمهندس بناء أو المقاول أو المهندس المعماري بشرط أن يرفق بطلب الترخيص، التوكيل الخاص بالإنابة أو الوكالة، وتوسع المشرع الفرنسي أيضا، فذهب إلى أنه بإمكان الشخص الذي لديه وعد ببيع قطعة الأرض أن يتقدم بطلب رخصة البناء. وكذلك كل شخص يمكنه الاستفادة من نزع ملكية أرض بغرض المنفعة العامة.

1- عزري الزين. النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري. مرجع سابق. ص 14.

2- حماني ساجية. مرجع سابق. ص 26.

ونجد أن صفة طالب ترخيص البناء لدى المشرع المصري تمنح للمالك أو ممثله القانوني سواء كان شخصا طبيعيا كامل الأهلية أو غيره، إذ يمكن تقديمه من الممثل القانوني له إذا كان قاصرا، أو عدم الأهلية كالولي الطبيعي (الأب) أو الولي الشرعي كالجدة أو الوصي عليه بالنسبة للصغير، أو القيم بالنسبة للمحجوز عليه أو تقديمه عن طريق محام ينوب عنه، وهنا تكفي الوكالة العامة لا الخاصة.

ولا يختلف الأمر كثيرا في القانون الأردني، حيث أن صاحب الصفة في تقديم طلب الحصول على رخصة البناء هو المالك، الذي يعني حسب قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية، أي ما يتعلق بأي بناية أو أرض مالكة مسجلة أو معروف أو أي شريك في ملكيتها أو متولي الوقف أو المستأجر، فإذا كان المالك غائبا أو تعذرت معرفته أو معرفة مكانه، فعندها يعدّ المالك هو الشخص الذي يتقاضى بدل إيجار أو إيراد بيع البناية أو الأرض ويشمل أيضا أي شخص يدفع الضرائب والعوائد عن تلك البناية أو الأرض سواء أكان ذلك لحسابه الخاص أم بوصفه وكيلًا لأي شخص آخر، وتشمل صفة المالك كذلك الأشخاص الخواص وأشخاص القانون العام والوحدات المحلية، كما أن صاحب حق الإمتياز القانوني يتمتع بصفة تقديم طلب الحصول على رخصة البناء.

يلاحظ أن كل التشريعات منحت صفة طالب الرخصة إلى عدة أشخاص، ولكن بشرط أن يثبت صفة هؤلاء حتى لا نصطدم بأشكال وصور النزاعات التي كثيرا ما تثار أمام القضاء المدني في حالات إقامة البنايات على أراضي الغير سواء بحسن نية أو بسوء نية⁽¹⁾.

- القيود التي تفرضها رخصة البناء على الأشخاص:

تمثل هذه القيود في مجموعة من الشروط المفروضة على الأشخاص الخاضعين لرخصة البناء وهي كالتالي:

1- ضرورة مطابقة المباني للقيود الواردة في قانون التهيئة والتعمير:

إن رخصة البناء تمنح على أساس قواعد قانونية تتعلق إما بمخططات التهيئة والتعمير أو بالرخص الأخرى

أ- مخططات التعمير: يجب أن لا تخرج رخصة البناء عن إطار مخططات التعمير التالية:

1- لعويجي عبد الله. قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري. مرجع سابق. ص 99.

المخطط التوجيهي للتعمير ومخطط شغل الأراضي⁽¹⁾ اللذان يأخذان بعين الاعتبار خصوصيا كل منطقة على حدى، والتناسق بين البناءات⁽²⁾.

ب- الرخص الأخرى: كما ترتبط أيضا بالحصول مسبقا على شهادات ورخص إدارية أخرى تتمثل أساسا في شهادة التعمير ورخصة التجزئة:

- شهادة التعمير: وهي شهادة التي تبين حقوق البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض حسب نص المادة 2 من المرسوم 91-176⁽³⁾.

- رخصة التجزئة: وهي شهادة ضرورية لكل عملية تقسيم ملكية ارض إلى قطعتين أو أكثر بغرض البناء م 57 من ق 90-29⁽⁴⁾.

2- ضرورة مراعاة الشروط الفنية في التصميم:

فعلى المهندس المعماري عند وضعه التصميم أن يراعي الغرض المخصص من اجل البناء لأنه قد يغفل في وضعه التصميم غرض إقامة البناء ومثال ذلك كان يضع تصميم خاص بمكاتب بدل محلات تجارية.

كما نجد المهندس ملزم بإجراء أبحاث على التربة عن طريق مختصين في هندسة التربة ذلك لمعرفة طبيعتها ومدى تحملها للأساس وعدم التقيد بها يولد المسؤولية الجنائية والمدنية للمهندس.

1- ضرورة مراعاة الشروط الفنية في الإشراف على التنفيذ:

نجد أن المشرع قد شدد من مسؤولية كل من المقاول والمهندس نظرا لما قد يترتب من تخدم المباني خاصة أن العيوب لا تظهر أثارها على البناء إلا باستعمال البناء بعد فترة من الزمن، كما جعل مسؤولية المقاول تمتد إلى عشرة سنوات من وقت تسليم الأعمال وهذا ما يسمى بالضمان العشري، كذلك هناك ما يطلق عليه الضمان المعماري نظرا لتعلقه بالمباني والمنشآت⁽⁵⁾.

1- لعويجي عبد الله. قرارات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري. مرجع سابق. ص 87

2- حماني ساجية. مرجع سابق. ص 20.

3- الجريدة الرسمية. رقم 26. القانون رقم 91-176. يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير، و رخصة التجزئة و شهادة تقسيم ورخصة البناء...م 2.

4- الجريدة الرسمية. عدد 52. القانون 90-29. المتعلق بالتهيئة و التعمير. م 57.

5- حماني ساجية. المرجع السابق. ص 20، 21.

المبحث 2: إجراءات الحصول على رخصة البناء

تشرط جميع تشريعات العمران في العالم، إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء، تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب وتقرر منح الرخصة أم لا بناء على مدى توفر الشروط التي يتطلبها القانون⁽¹⁾.

وستتطرق في ما يلي إلى ملف طلب الرخصة من حيث الوثائق الواجب توفرها في الملف وكذا إجراءات إيداعه والجهات الإدارية المخولة بمنح رخصة البناء وصولاً إلى الفصل في الطلب بذكر صور قرار رخصة البناء.

المطلب 1: طلب الحصول على رخصة البناء والجهة المختصة بالنظر فيه.

للحصول على رخصة البناء يجب على المعني بالطلب تشكيل ملف وإيداعه لدى الإدارة المختصة بذلك.

الفرع 1: مضمون الطلب والمراحل التي يمر بها

1- تكوين الملف الإداري:

بالرجوع إلى المواد 34،35 من المرسوم 176/91، فإن الملف يجب أن يتكون كالتالي:

- أ- تقديم طلب رخصة البناء موقعاً من طرف المعني بالرخصة.
- ب- يجب أن يقدم الملف مدعم بالوثائق التالية:
 - إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيلاً، ذلك لتحديد صفة الطالب.
 - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

2- تكوين الملف التقني:

أ/ تصميم الموقع بعد على سلم 1/200 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

ب/ مخطط كتلة البناءات والتهيئة معد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يتضمن:

1- لعويجي عبد الله. المرجع السابق. ص78.

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأنسجة عند الاقتضاء.
 - نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
 - ارتفاع البنايات الموجودة أو المبرجة أو عدد طوابقها، وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.
 - المساحة الجمالية الأرضية والمساحات المبنية على الأرضية.
 - بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرجة على المساحات الأرضية.
- ج/ تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات الأنسجة والمقاطع الترشيدية.
- د/ إرفاق الملف بوثائق تثبت مدى تلاؤم مشروع البناء مع قواعد حماية البيئة⁽¹⁾.
- هـ/ مستندات رخصة التجزئة بالنسبة لأرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر.
- قرار الوالي بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمرعجة⁽²⁾.
 - تأشيرة المهندس المعماري:
- أن الوثائق المقدمة لطلب رخصة البناء يجب أن تصدر من قبل ذوي الاختصاص والخبرة والذي يحمل تأشيرة المهندس المعماري الذي أنشأها، هذه الشروط أدرجت في أحكام المادة 55 من قانون 25-90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والتي أصبحت تنص بعد تعديلها على اشتراط في كل بناء خاضع للرخصة ضرورة إعداد مشروعه من قبل مهندس ومهندس معماري معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع واشتراط الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة للهياكل وكذا الأشغال الثانوية.
- إجراءات إيداع الطلب:

طبقاً لنص المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 فإن طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به يرسل في جميع

1- عفاف حية. المرجع السابق. ص 314.

2- لعويجي عبد الله. المرجع السابق. ص 102

الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض المعنية بالبناء عليها وذلك في خمسة نسخ ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق في الوثائق الضرورية المنصوص عليها في المادتين 34،35 من المرسوم المذكور أعلاه والتي لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، ويكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث الإجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة وصلاحياتها ويثبت كذلك تاريخ الإيداع والذي يكون بمثابة ميعاد الانطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة⁽¹⁾.

الفرع 2: الجهة المختصة بالفصل في طلب رخصة البناء.

المبدأ في التشريع الجزائري في أغلب التشريعات، إن تسليم رخصة البناء يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أنه يمكن أن يختص الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون⁽²⁾.

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء وذلك:

أ/ باعتبار رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للبلدية وذلك مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و67 من القانون 29/90 يسلم رخصة التجزئة ورخصة البناء بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وفي هذه الحالة يجب أن يرسل نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 8 أيام من إيداع الملف لإبداء رأيها حول مدى المطابقة، بعدها يصدر القرار المتعلق برخصة البناء ويبلغ صاحبه في غضون ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب. (المادة 1/43 المرسوم التنفيذي 176/91).

للسلطة السلمية للوالي، ويترتب على هذه الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي آثار متعددة منها:

- الخضوع لوصاية الإدارة من طرف الوالي في حالة تمثيل البلدية .
- الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حالة تمثيل الدولة وفي هذه الحالة يتم إيداع الملف

1- العربي رابح أمين. رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها. مذكرة تخرج من المدرسة الوطنية للقضاء. الدفعة الرابعة عشر. 2006/2005. ص 11.

2- عزري الزين. النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري. مرجع سابق. ص 19.

ب/ بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي (المادة 3/65 من ق 29/90 فيخضع في هذه الحالة مصالح التعمير والبناء بنفس الأجل، لتبدي رأيها حول المطابقة ويرصد لها أجل مدته شهران لإعادة الثلاثة نسخ من الملف مرفقة برأيها، ثم يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي ويبلغ المقرر المتضمن رخصة البناء إلى الطالب⁽¹⁾.

2- صدور الرخصة من طرف الوالي:

تسلم رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

- البنايات والمنشأة المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها 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 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

3- صدور الرخصة من طرف الوزير المكلف بالتعمير:

تسلم رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجمهورية⁽²⁾.

الفرع 3: التحقيق في طلب رخصة البناء

1- مضمون التحقيق:

إن مخطط شغل الأراضي (P.O.S) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) أو بقية التعليمات المتعلقة بال عمران كأدوات للتهيئة والتعمير في الجزائر، لابد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع الأدوات من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتناسقها من المكان، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المربحة.

1- عفاف حية. المرجع السابق. ص 317،318.

2- الجريدة الرسمية. رقم 52. القانون رقم 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المواد 66،67.

كما يجب أن يشتمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة، والفن الجمالي، في مجال حماية البيئة والمحافظة على الإقتصاد الفلاحي، وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية لما اشتمل عليه التحقيق ينبغي أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها، وذلك خلال شهر واحد من تاريخ إستلام طلب الرأي في حالة سكوتها بعد فوات الميعاد يعتبر رأيها بالموافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بالطلب إبداء الرأي، والأشخاص العموميون الذي يستشارون بصفة خاصة هم:

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة جميع البنايات التي سوف تستعمل لإستقبال الجمهور، وكذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

- مصالح المختصة بالأمن والآثار التاريخية والسياحية.

- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية⁽¹⁾.

2- ميعاد التحقيق:

عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفقاً بالملف المطلوب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب.

وقد ميز المشرع في ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء حسب الجهة المختصة بمنح الرخصة، فإذا كان الإختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكان يتصرف بإعتباره ممثلاً للبلدية فإنه يرسل نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، أما إذا كان يتصرف بإعتباره للدولة فإنه يرسل ملف الطلب في (4) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة وذلك في أجل (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبدى رأيه وجوباً في هذا الطلب خلال أجل شهر إبتداءاً من تاريخ إيداعه.

1- عزري الزين. النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري. مرجع سابق. ص.23.

وتقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة، بتحضير الملف ويرصد لها أجل مدته شهرين لإعادة ثلاثة نسخ من الملف المرفقة برأيها، وذلك إبتداء من تاريخ إستلام هذا الملف.

أما إذا كان الإختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فبنفس الإجراءات، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربع (4) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في أجل (8) أيام من تاريخ إيداع الملف، والتي تقوم بدورها بإرسال أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المستسقة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء.

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

ومهما يكن بشأن تلك المواعيد فإنه يتوقف حساب سريانها عندما يكون ملف الطلب موضوع إستكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، وذلك إبتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله إبتداء من تاريخ إستلام هذه النقائص أو المعلومات⁽¹⁾.

المطلب 2: قرار الإدارة بخصوص طلب رخصة البناء

بعد دراسة ملف طلب رخصة البناء تصدر الجهة الإدارية المختصة قرار بخصوص ذلك، والذي يتخذ عدة أشكال فقد يكون منح الرخصة (فرع 1) أو قرار رفض منحها (فرع 2) أو حالة سكوت الإدارة أو تأجيلها البث في الطلب (الفرع 3).

1- عزري الزين. إجراءات إصدار قرار البناء و الهدم في القانون الجزائري. مرجع سابق. ص 18.

الفرع الأول: قرار منح رخصة البناء

إذا توفر في طلب الرخصة الشروط النصوص عليها قانوناً، تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها المتعلق بالموافقة على منح الرخصة، وتبلغ صاحب الطلب المقرر المتعلق بطلب الرخصة مرفق بنسخة من الملف وتحتفظ بنسخة من المقرر لها. كما يتم إعلام الجمهور من خلال نشر نسخة منه بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لتمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية للملف والذي يدوم نشره مدة سنة وشهر، حسب ما نصت عليه المادة 48 من المرسوم 176/91.⁽¹⁾

وهنا يمكن أن نتساءل، لماذا اقتصر المشرع على حصر الغاية من النشر في مجرد إطلاع الجمهور، أليس من المهم هو الإشارة إلى إمكانية إثارة طعون ضد القرار، ثم تحديد ممارسة هذه الطعون، ثم لماذا تدوم مدة النشر سنة وشهر؟.

إذ لو سلمنا بأن عدم نص المشرع صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد القرار المتعلق برخصة البناء، وإنما يفهم من النص ضمناً، فهل يعقل أن تظل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة مدة سنة وشهر، فنرى أن على المشرع أن يراجع هذا الميعاد بتقليصه إلى أجل شهرين أو ثلاثة أشهر⁽²⁾، وذلك حفاظاً على مصلحة طالب الرخصة ومراعاة لاستقرارها.

بعد منح رخصة البناء وتحديد الآجال القانونية لها، قد تنتهي هذه الآجال دون استكمال أشغال البناء، ففي هذه الحالة لا بد من الحصول على رخصة بناء جديدة لاستكمال البناء، أو تجديد رخصة البناء.⁽³⁾

وهذا ما تضمنته المادة 49 من المرسوم 176/91 كالتالي:

"تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجبارياً لكل مشروع أو استئناف الأشغال بعد آجال الصلاحية المحددة، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شريطة ألا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد".

1- الجريدة الرسمية. رقم 26. القانون رقم 91-176 يحدد كليات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التحزنة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة

المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، المادة 47، 48.

2- عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 6، ص 34.

3- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مرجع سابق، ص 46.

والملاحظ هنا أن المشرع لم يحدد مدة صلاحية رخصة البناء فترك الآجال مفتوح، وتعود للسلطة التقديرية للإدارة على عكس القانون 02/82 الذي حدد الآجال بـ 3 سنوات⁽¹⁾.

قد تمنح الإدارة رخصة البناء مصحوبة بتحفظ أو بقيود، إذ تنص المادة 27 من المرسوم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير: "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، وإذا كانت البناءات والمنشآت المزمع بناؤها، تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطبع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على أفق المعالم الأثرية"⁽²⁾.

الفرع 2: رفض منح رخصة البناء.

يمكن أن يكون القرار تتخذه السلطة المختصة هو رفض منح رخصة البناء، ويكون الرفض وجوبيا بنص القانون، أو بناء على السلطة التقديرية للإدارة، كما يمكن للإدارة أن تصدر قرار بسحب رخصة البناء بعد منحها للمعني بالأمر وذلك لحالة عدم المشروعية.

1- الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء:

لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

كما لا يمكن الترخيص بالبناء لمشروع سيقام على أراضي مجزأة، وكان هذا المشروع مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة.

2- الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء:

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في إتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176، وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو لتوجيهات المنصوص عليها طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير⁽³⁾.

1- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مرجع سابق، ص 47، 48.

2- الجريدة الرسمية. العدد 26. المرسوم التنفيذي 91-176 مؤرخ في ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو سنة 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المادة 27.

3- عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 6، ص 34، 35.

الفرع 3: سحب رخصة البناء:

قد تتدخل الإدارة أثناء فترة صلاحية رخصة البناء ونفاذها، وتصدر قرار لإنهائها وهذا ما يخلق عليه سحب رخصة البناء، بالتالي تزول جميع آثارها الماضية والمستقبلية.

وتتم سحب رخصة البناء وفق شروط معينة وهي كالتالي:

1- أن يكون السحب مبررا أو يمس المشروعية وذلك بهدف تصحيح ما شاب الرخصة

من عيب المشروعية (كعيب عدم الإختصاص، عيب مخالفة القانون عيب الإنحراف في استعمال السلطة).

2- أن يكون السحب خلال المدة المحددة قانونا وهي شهرين من تاريخ إعلان أو تبليغ

الرخصة، وهناك حالة أخرى هي الحصول على رخصة البناء بطرق التدليس والاحتيال، وفي هذه الحالة تستطيع الجهة المختصة سحب رخصة البناء في أي وقت من يوم كشف التدليس والاحتيال دون التقيد بالآجال القانونية للمعني. أن تكون الجهة التي تقوم بالسحب مختصة وكأصل عام هي الجهة التي منحت رخصة البناء⁽¹⁾.

الفرع 4: عدم تقرير الإدارة أو سكوتها

قد تنتهي الآجال القانونية الممنوحة للسلطات المختصة لإصدار قرار بخصوص رخصة البناء دون إصدار أي قرار بذلك، وهذا يكون في صورتين:

1- تأجيل منح رخصة البناء:

يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد⁽²⁾.

1- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مرجع سابق، ص 53، 54.

2- الجريدة الرسمية. رقم 52. القانون رقم 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير، م 64.

2- حالة سكوت الإدارة:

إن سكوت الإدارة المختصة وعدم إجابتها على طلب رخصة البناء لا بالموافقة ولا بالرفض، لا بالتحفظ رغم فوات الآجال القانونية والمحددة بأربعة أشهر على الأكثر إبتداءً من تاريخ إيداع طلب الرخصة حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91-176، يشير مشكلة قانونية فهل يفسر قبولاً ضمناً بمنح الرخصة أم رفضها لها؟⁽¹⁾.

بالرجوع للقانون الجزائري وقبل صدور القانون 29/90 كان يعتبر سكوت الإدارة قبولاً ضمناً لطلب رخصة البناء وهذا ما نصت عليه المادة 14 من القانون 02/82 المؤرخ في 06/02/86 المتعلق برخصة البناء (ملغي)⁽²⁾. أما بالنظر لقانون 29/90 واستقرؤه نجد أن المشرع لم يحدد تفسيراً واضحاً لسكوت الإدارة عن طلب رخصة البناء.

أما بالنسبة للفقهاء، فإن أغلب الفقهاء في الجزائر يذهب إلى أن سكوت الإدارة يعني الموافقة، وذلك لإرغامها على النظر في مختلف طلبات رخصة البناء وإجابة أصحابها في المواعيد القانونية، إلا أن هذه الموافقة الضمنية قد لا تكون في بعض الأحيان كما في:

حالة إجراء تحقيق عمومي مسبق، إذ هنا لا يمكن الاحتجاج بالموافقة الضمنية.

حالة المشاريع التي تخضع لقواعد خاصة مثل المشاريع التي تتطلب دراسة مضادة للزلازل حيث لا يأخذ بالموافقة الضمنية في هذه الحالة.

كون مشروع البناء يقع في المواقع المحمية إذ لا بد من موافقة مديريات الغابات والفلاحة والسياحة والآثار.

وهي وجود بناية قائمة وأراد صاحبها التغيير فيها من خلال المساس بميكانيكها وأساساتها أو سقفها أو جدرانها الأساسية، فلا بد من رخصة صريحة من البلدية ومعتمدة على تقرير خبرة الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء إذ في هذه الحالة لا يحتج بالرخصة الضمنية.

ولذا يجب على الإدارة عدم التهاون والتعاسف في إصدار رخصة البناء حتى لا يلجأ الأفراد إلى البناء بدون رخصة وكذا يجب عليها الرد الصريح على طلباتهم⁽³⁾.

1- عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 19.

2- عفاف حية. دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران. مرجع سابق. ص 320.

3- لعويجي عبد الله. قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري. مرجع سابق. ص 120.119.

الفصل الثاني

إن رخصة البناء موضوعا لعدة نزاعات تطرح أمام القضاء مثل المنازعات رفض الإدارة تسليم رخصة البناء أو حالة تسليم الرخصة ثم العدول عنها إما بسحبها أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال لسبب أو لآخر وقد تكون موضوعا لنزاعات تنشأ بين الأفراد فيها بينهم أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بها وقد ينتج عنها من أضرار قد تلحق بالغير، كما تكون كذلك محلا لمخالفات يعاقب عليها القانون بإعتبارها جرائم تمس بالنظام العام العمراني وقواعد وأنظمة التهيئة والتعمير.

ومنه يقسم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: معاينة المخالفات وإثباتها

المبحث الثاني: تسوية منازعات رخصة البناء

المبحث 1: معاينة المخالفات وإثباتها

أن معاينة المخالفات وإثباتها يكون عن طريق أعوان مؤهلين قانونا لذلك، وقد حددتهم النصوص القانونية كقانون إجراءات الجزائية وقانون التهيئة والتعمير، ويتم الإثبات في محاضر رسمية يحررها الأعوان المؤهلين لذلك، هذا ما سيتم التطرق إليه في مطلبين على النحو التالي:

الأعوان المكلفون بمعاينة وإثبات المخالفات لرخصة البناء
كيفية إثبات المخالفات

المطلب 1: الأعوان المكلفون بمعاينة وإثبات المخالفات لرخصة البناء

سنطرق لتحديد الأعوان الذين نص عليهم كل من قانون الإجراءات الجزائية وقانون التهيئة والتعمير.

الفرع 1: الأعوان المحددين في القانون الإجراءات الجزائية وقد نصت عليهم المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية و
حصرتهم في ضباط الشرطة القضائية وهم كآآتي:

رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

ضباط الدرك الوطني.

محافظو الشرطة

ضباط الشرطة ذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك 3 سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم
بموجب قرار وزاري مشترك بين كل من وزير العدل و وزير الدفاع، بعد موافقة لجنة خاصة.

مفتشو الأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث سنوات في الخدمة، والذين عينوا بموجب قرار مشترك بين وزير العدل والداخلية.

ضباط وضباط الصف التابعين لمصالح الأمن العسكري الذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع الوطني
ووزير العدل⁽¹⁾.

كما أضافت المادة 19 المعدلة بالقانون رقم: 03-82 المؤرخ في 03-02-1982 ثم بالقانون رقم: 02-85 المؤرخ

في 26-01-1985 ثم المرسوم التشريعي رقم: 14-93 المؤرخ في:

1- رمزي حوحو، المرجع السابق، ص225.

1993-12-04 والأمر التشريعي رقم: 95-10 المؤرخ في: 1995-04-25 أعوان الضبط القضائي وهم:

موظفو مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني والدركيون ومستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.

ذوو الرتب في الشرطة البلدية.

دور أعوان الشرطة القضائية:

هم أعوان يساعدون ضباط الشرطة القضائية في مباشرة وظائفهم.

يثبتون الجرائم المقررة في قانون العقوبات ممثلين في ذلك الأوامر في ذلك لأوامر رؤسائهم وخاضعين لنظام الهيئة التي ينتمون إليها.

يقمون بجمع كافة المعلومات قصد الكشف عن مرتكبي الجرائم (المادة 20)، يرسل ذوو الرتب في الشرطة البلدية محاضرهم إلى وكيل الجمهورية عن طريق ضباط الشرطة القضائية الأقرب وذلك خلال الأيام الخمسة الموالية لتاريخ معاينة المخالفة على الأكثر وفقا لأحكام المادة 02 من المرسوم التشريعي المؤرخ في: 1993-12-04.

كما أن هناك أعوان الضبط الغابي ذوو الإختصاص الخاص والمؤهلون بمعاينة المخالفات الواقعة على الأراضي الغابية وهذا ما نصت عليه المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: « يقوم رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها بالبحث والتحري ومعاينة الجرح ومخالفات قانون الغابات والصيد ونظام السير وجميع الأنظمة التي عينوا فيها بصفة خاصة وإثباتها في محاضر ضمن الشروط المحددة في النصوص الخاصة».

ويجبل هذا النص التفصيل إلى النص الخاص وهو تضمنه قانون الغابات المعدل والمتمم بالمادة 62 و62 مكرر⁽¹⁾.

إذ أنه وطبقا للمادة 62 فإنه يتمتع كذلك بصفة ضابط شرطة قضائية الضابط المرسمون التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات والمعنيون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل والوزير المكلف بالغابات.

أما طبقا لنص المادة 62 مكرر 1 فإنه يعد من أعوان الضبط القضائي الضباط وضباط الصف التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات الذين لم تشملهم أحكام المادة 62 مكرر المذكورة أعلاه⁽²⁾.

1- مجلس قضاء المدينة، الضبطية القضائية، 19:30/2015/465. www.courde-medea.mjustice.dz

2- العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مرجع سابق، ص.50.

الفرع 2: الأعران المحددن فف قانون التهيئة والتعمير

زيادة على أعران وضباط الشرطة القضائية المنصوص عليهم فف الأمر 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، فقد أو كل القانون 90-29 المعدل والمتم مهمة الرقابة إلى أشخاص ذوي الإرتباط الوثيق بمجال البناء والتعمير، الذين لهم دراية كافية من التواحي الفنية والتقنية والقانونية، إذا أشارت المادة 73 من هذا القانون إلى ضرورة إرفاق الأعران المؤهلين قانون برئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء المراقبة، وهذا تأكيد من المشرع على أن الأعران هم بمثابة جهاز رقابي إداري⁽¹⁾. وقد نصت المادة 76 مكرر من القانون أعلاه على أنه: «علاوة على ضباط وأعران الشرطة القضائية الذين حولهم المرسوم التشريعي 07/94 صفة الضبطية القضائية للبحث ومعاينة مخالفات التعمير». فقد أضاف التعديل كل من مفتشي التعمير وأعران البلدية المكلفون بالتعمير موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية⁽²⁾. إلا أن المادة 76 مكرر من المرسوم التنفيذي 05-66 حددت الأعران المؤهلين للبحث فف مخالفات التعمير والبناء بدقة إذ نصت على: «يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم فف مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعران الشرطة القضائية:

- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ فف 2 محرم عام 1412.
- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران، ويعينون من بين: رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (فف الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (فف الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين (فف الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين⁽²⁾ على الأقل فف ميدان التعمير.
- المهندسين التطبيقيين (فف البناء) ذوي خبرة ثلاث⁽³⁾ سنوات على الأقل فف ميدان التعمير.
- الأعران الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين: رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (فف الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (فف الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين (فف الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين⁽²⁾ على الأقل فف ميدان التعمير⁽³⁾.

1- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي فف الجزائر، مذكرة ماجستير فف القانون العقاري، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، 2011-2012، ص 88.

2- رمزي حوحو، مرجع سابق، ص 225.

3- الجريدة الرسمية، العدد 06، المرسوم التنفيذي رقم 06-55 مؤرخ فف 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق 30 يناير سنة 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم فف مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، م 2.

ويلاحظ مما سبق أن المشرع نزع صفة الضبطية عن المتصرفين الإداريين ومنحها للمهندسين في الهندسة المدنية والأعوان بمصلحة التعمير على مستوى البلدية⁽¹⁾. ويتم ذلك على قائمة اسمية، ويؤدون اليمين أمام المحكمة المختصة.

وفي إطار محاربة البناءات اللا شرعية، ودعم أجهزة الرقابة الإدارية في التحري والتحقق من مدى مطابقة البناءات مع قانون البناء والتعمير، وكذلك في إطار حماية البيئة، تم تنشيط شرطة العمران لمنع أي بناء بدون ترخيص، ويهدف المشرع الجزائري بذلك إلى تفعيل أجهزة الرقابة الإدارية وصولاً إلى نجاعتها في دروها الرقابي، وهو ما ينعكس إيجاباً على المنظومة العمرانية، وتفادي البناءات الفوضوية⁽²⁾.

تحمي الدولة الأعوان المؤهلين، أثناء ممارسة مهمتهم، من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضرراً لنزاهتهم⁽³⁾.

المطلب 2: كيفية إثبات المخالفات.

لم يكتف المشرع الجزائري بفرض رخصة البناء كوسيلة رقابة على البناءات فقط، بل فرض على هذه الأخيرة رقابة ليتأكد من حسن تنفيذها⁽⁴⁾، ومدى احترام أصحاب البناءات لأحكام قانون العمران، ومعاينة المخالفات إن وجدت لتحرير المحاضر بشأنها ومواجهتها وفق ما يتطلبه القانون⁽⁵⁾.

الفرع 1: زيارة البناءات في طور الانجاز.

قبل التعديل الجديد كان رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، وكذلك أعوان مصالح العمران إمكانية زيارة البناءات أثناء إنجازها، والقيام بالتحقيقات الضرورية، كما يذهبون لعين المكان، للمعاينة وإثبات ما يقع من مخالفات، على مستوى تنفيذ المشروع البناء، وإلزام صاحب المشروع بإبلاغ السلطات المختصة بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء، وهذا ما تنص عليه المادة 73 من قانون 29/90 الصادر بالتاريخ 01 ديسمبر 1990 التي تنص على ما يلي:

« يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البناءات الجاري تشييدها، وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة، وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات المتعلقة بالبناء»⁽⁶⁾.

- 1- شروقي محترف، البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية، مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر 2005-2008، ص 43.
- 2- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 89.
- 3- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06، المرسوم التنفيذي رقم 06-55 سابق الذكر، م 13.
- 4- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مرجع سابق، ص 62.
- 5- عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 36.
- 6- حماني ساجية، المرجع السابق، ص 63.

يتبين مما سبق أن للسلطات المحلية المختصة حرية زيارة الأشغال المتعلقة بالقطاع العام في أي وقت، ولا يستطيع صاحب المشروع معارضتها، والسؤال الذي يثار في هذا الصدد هو أن المشروع من خلال المادة 73، جعل إمكانية زيارة السلطة المختصة للأشغال المتعلقة بالقطاع العام بمعنى لها الحرية الكاملة بزيارة أو عدم زيارة البناء، وهذا ما ينقص من فعاليات الرقابة، هذا ما جعل المشرع يعدل المادة 73 من القانون 29/90 السابق الذكر، بموجب القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 14 أوت 2004، حيث أنه جعل السلطة المختصة ملزمة بزيارة البناء في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت. ولم يقتصر على البناء المتعلقة بالقطاع العام كما كانت، وإنما أصبحت تتضمن كل البناء دون استثناء العامة والخاصة، وهذا التعديل يعمل على تجسيد فعالية الرقابة⁽¹⁾.

هذا ما تؤكدته المادة 73 من القانون رقم 05/04 الصادر بتاريخ 14 أوت 2004 كما يلي:

« يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكذا المهملين قانونا، زيارة كل البناء في طور الإنجاز، والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء، والإطلاع عليها في أي وقت»⁽²⁾.

وهنا يتبين أن القيام بمثل هذه الزيارات يكون في أي وقت، ليلا أو نهارا وحتى أثناء الراحة والعطل وهذا ما نصت عليه أيضا المادة 08 من المرسوم التنفيذي 06-55، ويمكن أن يتم الإعلان عن الزيارة مسبقا كما يمكن أن تتم بصورة مفاجئة⁽³⁾.

الفرع 2: شهادة المطابقة كآخر إجراء لرقابة البناء

نصت المادة 56 من القانون رقم 29/90 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 على:

« يجب على المالك وصاحب المشروع أن يخظر المجلس الشعبي البلدي بإخلاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة». تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة⁽⁴⁾، وتسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس البلدي أو من قبل الوالي.

1- حماني ساحية، المراقبة التقنية للبناء، مرجع سابق، ص 63.

2- الجريدة الرسمية رقم 51 لسنة 2004، القانون 05/04 الذي يعدل ويتم القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

3- الجريدة الرسمية، العدد 06، لسنة 2006، المرسوم التنفيذي 06-55، م 08.

4- حماني ساحية، المراقبة التقنية للبناء، مرجع سابق، ص 68.

فشهادة المطابقة هي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية، تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لبنود وأحكام رخصة البناء⁽¹⁾، إذا يقوم المستفيد من الرخصة باستخراج شهادة المطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، واحترام الآجال التي حددها القانون

وذلك عند انتهاء الأشغال وفي حال عدم احترام هذا الإجراء يمكن إجراء المطابقة وجوبا، بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

نصت المواد من 54 إلى 60 من المرسوم التنفيذي على كيفية تسليم شهادة المطابقة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا للمعني بالأمر، حيث نجد لجنة مراقبة المطابقة هي التي تتولى التحقيق في مطابقة الأشغال المنتهية مع الأحكام التنظيمية الجاري العمل بها، وهذه اللجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا وتجتمع بناء على استدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي، واستشارة مدير مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، في آجال ثلاثة أسابيع، من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، ويوجه رئيس المجلس الشعبي البلدي إخطار إلى المستفيد من رخصة البناء، يعلمه فيه بالتاريخ الذي تجرى فيه المراقبة، وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ المحدد لإجراء المراقبة، ثم يعد محضر الجرد، والذي يذكر فيه رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.

وترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، محضر الجرد، مرفق باقتراحاتها إلى السلطة المختصة لتسليم شهادة المطابقة لشخص المعني وإذا ما تبين من المحضر أن الأشغال لم تطبق وفقا للمخططات المصادق عليها (مخطط شغل الأراضي ومخطط التهيئة والتعمير)، وأحكام رخصة البناء، فإن السلطة المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي) تعلم المعني بالأمر عدم إمكانية تسليم الشهادة المطابقة له، وأنه ملزم بجعل البناء مطابقا لتصاميم المصادق عليها والأحكام المطبقة.

وتحدد له مهلة لا تتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة، وعند انتهاء هذه المهلة تقوم السلطة وتحدد له مهلة لا تتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة، وعند انتهاء هذه المهلة تقوم السلطة المختصة باقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بتسليم الشهادة المطابقة، أو برفض تسليمها إن اقتضى الأمر.

كذلك في حالة عدم وجود أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، ويمكن لصاحب الطلب أن يطعن في ذلك بموجب رسالة موصى عليها مع وصل الإستلام، موجهة إما إلى الوزير المكلف

1- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 89.

بالتعيمير إذا كانت السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة هي الوالي، وإما الوالي في الحالات الأخرى.

يجب على هذا الأخير الفصل في الطعن خلال ثلاثون يوما وإلا تعتبر شهادة المطابقة ممنوحة⁽¹⁾.

نلاحظ أن كل ما سبق ذكره مجرد حبر على ورق، أي موجود من الناحية النظرية فقط أما إذا لا حظنا الناحية العملية نجد عدم فعالية اللجنة المكلفة بالمطابقة، فالأشخاص المعنيين لا يسعون إلى إجراء المطابقة، واللجنة لا تقوم بالمهام المخولة إليها، لعل ما جعل المشرع يفكر في حل أفضل وهو التعديل الجديدي ليفرض رقابة مشددة على مستوى شهادة المطابقة⁽²⁾.

الفرع 3: تشديد الرقابة

نظرا لعدم كفاية وسائل الرقابة في ظل القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 اضطر المشرع للتدخل بموجب الأمر 07/94 في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، وذلك من أجل خلق آليات جديدة للرقابة تدعم تلك التي كانت موجودة في ظل القانون 29/90.

جاء المرسوم التشريعي 07/94 محاولا تفادي الثغرات القانونية التي تضمنها قانون التهيئة والتعمير 29/90⁽³⁾، إذ ألغى أحكام المادتين 76 و78 من القانون 29/90 بمقتضى المادة 59 منه، وركز على أن جميع المخالفات المرتبطة بقواعد البناء بمحاضر محررة من الأعوان

المؤهلين، لها حجية فيما تم معانيته ماديا إلى أن يثبت العكس حسب نص المادة 51 من ذات المرسوم⁽⁴⁾. ووفقا للإجراءات التي جاء بها المرسوم التشريعي 07/94 فإن إثبات المخالفة يتم في البداية بواسطة محضر معاينة الذي يجر من طرف العون المؤهل لذلك كما أشرنا سابقا وتحدد في المحضر الغرامة المالية التي يتوجب دفعها من طرف المخالف (خزينة الولاية في أجل 30 يوما من تاريخ تبليغ المحضر وإلا تعرض المخالف للمتابعة الجزئية⁽⁵⁾ على أن تبليغ المحضر يكون في عين المكان لصاحب المشروع، وفي حالة غيابه يكون التبليغ للمهندس المعماري القائم بمتابعة المشروع أو المقاول أو الشخص الذي يتولى تسيير الأشغال في أجل 07 أيام الموالية لمعاينة المخالفة.

- 1- الجريدة الرسمية، العدد 26، المرسوم التنفيذي 91-176 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير شهادة التعيمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، م 60.
- 2- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مرجع سابق، ص 70.
- 3- شروقي محترف، البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية، مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر 2005-2008، ص 40.
- 4- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 96.
- 5- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، طبعة 2004، ص 104.

وبناء على محضر المعاينة يتم تحرير محضر الأمر بتحقيق المطابقة مع الأحكام التشريعية والتنظيمية وفقا لما تم معاينته في محضر المعاينة، ويترك للمخالف مهلة تتراوح بين يومين (02) إلى خمسة عشر (15) يوما حسب خطورة المخالفة المرتكبة ليقوم بالمطابقة.

في حالة رفق المخالف لتحقيق المطابقة في الآجال المنوه بها في محضر الأمر بتحقيق المطابقة فإن العون المؤهل يتولى تحرير محضر الأمر بتوقيف الأشغال ويبلغه إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي بعهد تبليغه بالمحضر الأخير بإخطار الجهة القضائية المختصة حسب الطرق الإستعجالية من أجل تثبيت أمر وقف الأشغال وتحقيق مطابقة البناء لرخصة البناء أو هدم حسبما تتطلبه الحالة. ويبلغ أمر تثبيت وقف الأشغال إلى المخالف في أجل أقصاه سبعة (07) أيام. وفي حالة استمرار المخالف في الأشغال رغم تبليغه بأمر تثبيت وقف الأشغال فإنه يتم تحرير محضر معاينة إستئناف الأشغال بعد الأمر بتوقيفها، ويبلغ الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير بالولاية، وعندها يمكن للسلطة الإدارية المختصة ويقصد بها في هذه الحالة رئيس مجلس الشعبي البلدي أن يقوم بهدم القسم من الأشغال المرتبط بالموضوع الأمر بالتوقيف دون الحاجة للجوء للقضاء إعمالا لنص المادة 53 من المرسوم التشريعي 07-94، ويكون الهدم بتكليف من يقوم بذلك على نفقة المخالف.

أما إذا إلتزم المخالف في الحالة العكسية بتسديد الغرامة المالية المقدرة في محضر المعاينة منذ البداية وفي الآجال القانونية وقام بمطابقة الأماكن في الآجال الممنوحة له فإنه يستلم شهادة تثبت قيامه بذلك تسمى شهادة تسديد وتحقيق المطابقة، وعندها يسمح له بمواصلة الأشغال حسبما جاء في رخصة البناء⁽¹⁾.

رغم أن المرسوم 07/94 حاول اختصار الوقت من اجل تنفيذ عملية الهدم حتى لا يصطدم قرار الهدم لاحقا بالأمر الواقع بعد إتمام إنجاز البناء، إلا أن الإجراءات المنصوص عليها في المادة 52 من المرسوم التشريعي 07/94 التي يتوجب مراعاتها إجراءات بطيئة وتتطلب وقتا، ذلك أنه بعملية حسابية بسيطة لجميع الفترات التي يمكن أن تمنح كأجل للمطابقة بالإضافة لآجال تبليغ كل محضر من محضر المعاينة إلى محضر الأمر بتوقيف الأشغال، نجد أن هذه الفترات قد تستغرق في مجملها ما بين الشهر إلى 45 يوما كمتوسط، وهي بذلك مدة طويلة إذا أخذنا بعين الاعتبار الطرق والكيفيات السريعة التي يتم بها إنشاء بنايات غير قانونية بل والسكن فيها أيضا⁽²⁾، ولهذا يرى البعض أن المادة 52 من المرسوم التشريعي 07/94 تعتبر إجراء يعرقل سياسة الدولة في مكافحة البناءات الفوضوية والغير مطابقة لأحكام رخصة البناء.

1- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 99.

2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، طبعة 2004، ص 105.

يبقى الشيء الإيجابي في مرسوم 07/94 أنه دعم وسائل الرقابة البعدية بإنشائه لشرطة مختصة في مجال العمران تساهم عن طريق المحاضر التي تحررها في بسط الرقابة الإدارية في مجال

العمران بشكل استباقي كما أنها تركز الرقابة البعدية التي كانت مقتصرة على شهادة المطابقة فقط في ظل القانون 29/90.

بالنظر لأحكام المرسوم 55/06 نجد أن المشرع قد حاول تقليص الآجال وفقا للمادتين 17، 18، حيث أُلزم العون المؤهل عند تحريره محضر المعاينة للأشغال شرع فيها بدون رخصة أن يرسل نسخة إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل لا يتعدى 72 ساعة ونسخة لوكيل الجمهورية في نفس الآجال إذا تعلق الأمر بعد مطابقة الأشغال لأحكام الرخصة الممنوحة يتولى كل في حدود اختصاصه متابعة القضية⁽¹⁾.

أما بالنسبة للتعديل الجديد بموجب القانون 05/04 المعدل المتمم للقانون 29/90 نجد أن المشرع قد فرض قواعد أكثر فعالية، لا سيما أنه جاء بعد الزلزال الأخير الذي حدث في 21 ماي 2003، رغبة منه في إتخاذ الاحتياطات اللازمة قبل وقوع الخسائر سواء المادية أو البشرية⁽²⁾، ومن أهم التعديلات التي تتصل مباشرة بموضوع بحثنا، من حيث الإجراءات الكفيلة بمكافحة البناء الغير قانوني والمخالف لأحكام رخصة البناء نسجل في هذا التعديل أنه قد ألغى تلك الأحكام التي جاء بها المرسوم 07/94 وتم إدراجها بعد تعديله بما يتلاءم والمستجدات في المواد التعديل الجديد لقانون التهيئة والتعمير.

إذ نلاحظ أن المادة 76 مكرر 2 من القانون 05/04 قد حددت بدقة كيفية معاينة المخالفات المرتبكة وما يجب أن يتضمنه المحضر بدقة وتوقيعه من طرف العون المؤهل لذلك قانونا والشخص المخالف ويكون هذا المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس⁽³⁾، وفي حالة رفض المخالف توقيعه يسجل ذلك في المحضر، ومن ثمة فإن المحاضر التي يجرها الأعوان المذكورين سابقا تبقى صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير كونها تكون مثبتة لوقائع مادية، ما عدا بالنسبة للمحاضر التي يجرها ضباط الشرطة القضائية ذوي الاختصاص

العام المحددين في قانون الإجراءات الجزائية فإنها تحوز حجية نسبية ويأخذ بها على سبيل الاستدلال⁽⁴⁾.

- 1- شروقي محترف، البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية، مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر 2005-2008، ص 43.
- 2- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مرجع سابق، ص 67.
- 3- شروقي محترف، البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية، مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر 2005-2008، ص 44.
- 4- رمزي حوجو، رخصة البناء وإجراءات الهدم التشريعي الجزائري، مرجع سابق، ص 226.

أما من الناحية الإجرائية فعلى العون المؤهل قانونا الذي يعين أثناء قيامه بالرقابة الدورية إنجاز وفضلا عن المتابعة الجزائية في هذا الصدد، يصدر رئيس المجلس الشعبي قرار الهدم في أجل البناء بدون رخصة، أن يرسل المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص في أجل 72 ساعة على أقصى تقدير⁽¹⁾.

(8) ثمانية أيام من يوم استلام محضر إثبات مخالفة البناء بدون رخصة، وإذا حدث وغن تقاعس رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرار الهدم في الآجال المحددة له قانونا، فإن الوالي المختص يحل محله بعد انقضاء مهلة الثمانية أيام السابق ذكرها، ويكون للوالي عندها أن يصدر قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثلاثون (30) يوما، ويتم تنفيذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من الوالي، ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية⁽²⁾.

وقد ميز التعديل الأخير بين أين يتم الهدم مباشرة من طرف الإدارة دون اللجوء للقضاء، وفي حال عدم مطابقة البناء المنجز برخصة البناء أين يتوجب إتباع بعض الإجراءات، ففي حال البناء بدون رخصة نجد القانون لا يعترف للمخالف بأية حقوق ويتم الهدم على نفقته على أساس أنه لا يمكن أن تنشأ أي حقوق مكتسبة للمخالف خارج قواعد وأدوات التعمير، أما في حالة تجاوز حدود الرخصة فقد اشترط المشرع إتباع بعض الإجراءات، وهذا يفيد أن المشرع قد اعترف للمخالف بتجاوز الرخصة ببعض الحقوق الواجب مراعاتها، وهذا أمر منطقي فلا يعقل أن يكون الشخص الذي تحصل على البناء بطريقة قانونية ثم خالف بعض أوكل أحكامها، في مركز أسوأ من ذلك الذي لم يحصل على رخصة البناء بتاتا⁽³⁾.

وبهذا يلاحظ أن التعديل 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير قد جاء بإجراءات صارمة لتغطية جميع الثغرات التي كانت تستغل في تشييد بنايات مخالفة لقواعد التعمير، وقد حاول هذا التعديل تكريس آليات أكثر فعالية وتدعيم الرقابة البعدية من أجل تفادي سياسة أمر الواقع، وهي في مجملها إجراءات جريئة وإيجابية، ويبقى أن تنظر فعاليتها في ميدان التطبيق، ذلك أن الميدان التطبيقي هو المحك الحقيقي لنجاعة أي إجراء جديد⁽⁴⁾.

1- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 102.

2- الجريدة الرسمية، رقم 51، لسنة 2004، القانون 05/04 يعدل ويتم القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، م 76 مكرر 5.

3- شروقي محترف، البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية، مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر 2005-2008، ص 45.

4- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 104.

المبحث الثاني: تسوية نزاعات رخصة البناء أمام القضاء

إن منازعات⁽¹⁾ رخصة البناء تنشأ بين الإدارة والأفراد، كما قد تنشأ بين الأفراد فيما بينهم أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بها، كما تكون كذلك محلا لمخالفات يعاقب عليها القانون باعتبارها جرائم تمس بالنظام العام العمراني وقواعد وأنظمة التهيئة والتعمير.

لذلك فإن اختصاص النظر في هذه النزاعات قد يكون القضاء الإداري كما قد يعود إلى القضاء المدني أو القضاء الجزائي.

المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

إن جهات القضاء الإداري تكون مختصة في جميع المنازعات التي تثيرها رخصة البناء باعتبارها قرار إداري صادر عن جهة مختصة عندما يكون مشوبا بعيب تجاوز السلطة في مواجهة الأفراد وكذا مبدأ المشروعية وخضوع أعمال الإدارة للقانون وهذا من أجل إلغاءه أو الحصول على تعويض مناسب كما في حال رفض الإدارة تسليم رخصة البناء إما صراحة أو ضمنيا بعد تعديل القانون 90-29، أو قرار إداري يرخص بالبناء ثم تلجأ هذه الأخيرة إما إلى سحبه أو توقيف الأشغال بدون تعليل مبرر⁽²⁾.

وعليه سنتطرق لكل من إجراءات رفع الدعاوى المتعلقة برخصة البناء أمام القضاء الإداري وأنواع هذه الدعاوى.

الفرع الأول: إجراءات رفع الدعاوى الإدارية المتعلقة برخصة البناء والجهة المختصة بالنظر فيها

أولاً: إجراءات رفع الدعاوى الإدارية المتعلقة برخصة البناء

طبقا للمواد 815 و816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة افتتاح الدعوى وتتضمن العريضة البنائيات الواردة في المادة 15 وهي الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، إسم ولقب المدعي وموطنه، الإشارة إلى طبيعة الشخص المعنوي وتسميته ومقره الإجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي، عرض موجز لوقائع الدعوى والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها، الإشارة عند الإقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

1- انظر إلى: لبيض ليلي: منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011، ص15.

2- ببيل عبد الرحيم، أحكام رخصة البناء ومنازعاتها، منتدى المهندس، www.imgdz.net، 19-4/2015. 16:12

وترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية تحت طائلة عدم القبول بواسطة محام طبقا للمادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية غير أن الإدارة العامة معفاة من هذا الإجراء.

وطبقا للمادة 819 من ق.إ.م.إ. يجب أن ترفق بالعريضة القرار محل دعوى الإلغاء أو التفسير أو الإدارية مقابل دفع الرسوم القضائية طبقا للمادة 828 من ق.إ.م.إ.

أما بالنسبة لإجراءات رفع الدعوى أمام مجلس الدولة، فطبقا للمادة 904 من ق.إ.م.إ. ترفع الدعوى أو الطعن أمام مجلس الدولة بنفس الكيفية التي ترفع بها أمام المحاكم الإدارية السالفة الذكر بإستثناء بعض الفروق البسيطة التي تتميز بها الدعوى أو الطعن المرفوع أمام مجلس الدولة طبقا للمادة 905 بإستثناء الدعاوى المرفوعة من الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات الإدارية⁽¹⁾.

1- صفة المدعي:

الأصل أن الدعوى ترفع من قبل طالب رخصة البناء المعني الذي قوبل طلبه بالرفض - الصريح أو الضمني - أو الذي لحقه ضرر من قبل الإدارة، إلا أنه يجوز للغير كذلك رفع هذه الدعاوى عند المنازعة في قرار المتضمن تسليم رخصة البناء ومنه

أ- الغير صاحب مصلحة:

إن منح رخصة البناء يجب أن يراعي حقوق الغير وإن الغير صاحب مصلحة المباشرة والمشروعة في إبطال الترخيص عندما يمس بحالة يحميها القانون فقد يكون من الجيران المستفيد كحرمانه من حق المظل أو الأشعة الشمس أو عدم إحترام العلو المسموح به.

ب- الشريك على الشيوخ:

إن الشريك في الأرض الشائعة لا يمكنه البناء على جزء مفرز من الأرض الشائعة قبل قسمتها لو حصل على رخصة للبناء إلا بعد موافقة أصحاب ثلاث أرباع الأرض.

1- الجريدة الرسمية ، رقم 21 بتاريخ 23-4-2008 قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.م.905

ج - الجمعيات:

كما يمكن للجمعيات المشكلة بصفة قانونية وتنشط في إطار التهيئة والتعمير وكذا حماية البيئة بموجب قانونها الأساسي طلب إبطال قرار ترخيص بالبناء طبقا لمادة 74 قانون 90-29 وكذا القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية.

كما يمكن لهؤلاء اللجوء إلى طلب وقف تنفيذ الرخصة البناء طبقا للمادة 13-12-11/170 من ق.إ.م.إ.د.و هذا نظرا لصعوبة تفادي الأضرار وإصلاح الأوضاع الناجمة عن رخصة البناء المشوبة بأية مخالفة للحيلولة دون أتمام البناء بأكمله.

2- مدى شرط التظلم الإداري المسبق:

طبقا لما نصت عليه المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يجوز للشخص المعني بالمعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدره القرار.

وبعد سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها عن الرد، خلال شهرين (2)، بمثابة قرار بالرفض ويبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم، وفي هذه الحلة يستفيد المتظلم من اجل شهرين (2)، لتقديم طعنه القضائي، الذي يسري من تاريخ إنتهاء أجل الشهرين (2) المشار إليه سابقا، وغي حالة رد الجهة الإدارية خلال الأجل الممنوح لها، يبدأ سريان أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الرفض

ويثبت إيداع التظلم أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة مع العريضة⁽¹⁾.

- كما نصت المادة 60 من القانون 29/90 على انه: «يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم الغير مقنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سليما»⁽²⁾.

- وبناء على نص هذه المادة نجد أن المشرع اعتمد التظلم كإجراء جوازي فقط فيمكن للمعني أما القيام أو توجيه دعوى مباشرة أمام القضاء.

3/ ميعاد الطعن القضائي:

طبق لما جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية يحدد بأربعة (4) أشهر، يسري

1- الجريدة الرسمية، رقم 21 قانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.م.830

2- الجريدة الرسمية، رقم 52 قانون رقم 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير.م.60

من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري أو من تاريخ نشره، إلا أنه لا يحتج بأجل الطعن، إلا إذا أشير إليه في تبليغ القرار المطعون فيه.

وتنقطع آجال الطعن في الحالات الآتية:

1- الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة

2- طلب المساعدة القضائية

3- وفاة المدعي أو تغير أهليته

4- القوة القاهرة أو الحادث الفجائي⁽¹⁾.

ثانيا: الجهة القضائية الإدارية المختصة:

إن قانون التهيئة والتعمير لم يتضمن نصوصا خاصة بالاختصاص القضائي للنظر في الطعون بالإلغاء أو غيرها من القرارات المتعلقة برخصة البناء وبذلك فإن المدعي أن يرفع دعواه حسب قواعد الإختصاص المبينة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾، حيث حددت المادتين 32-33 الإختصاص النوعي للمحاكم ونصت المادة 36 على أن عدم الإختصاص النوعي من النظام العام، تقضي به الجهة القضائية تلقائيا في أية مرحلة كانت عليها الدعوى، إلا أنه لا يجوز لقاضي قسم معين أن يصدر حكم بعدم الإختصاص النوعي وإنما عليه أن يحيل الملف إلى القسم المعني⁽³⁾.

- إن المحاكم الإدارية هي الجهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. وتختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، كما تختص بالفصل في الدعوى إلغاء القرارات الإدارية والدعوى التفسيرية ودعوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الجهات السابق ذكرها⁽⁴⁾.

1- الجريدة الرسمية، رقم 21 قانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. المواد 832، 831، 829.

2- نبيل عبد الرحيم، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مرجع سابق

3- يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات م.إد. الجديد. دار هومة. الجزائر. طبعة 2009، ص 37،

39

4- الجريدة الرسمية، رقم 21 قانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية م.801، 800.

الفرع 2: أنواع الدعاوى المطروحة أمام القضاء الإداري

إذا تعلق الأمر بإلغاء رخصة البناء أو تأجيل تنفيذها أو الإمتناع عن منحها... فإن ولاية النظر في الخصومة يؤول إلى القاضي الإداري دون سواه، والذي له وحده صلاحية النظر في مدى شرعية تصرفات الإدارة.

1/ دعوى إلغاء رخصة البناء:

يمكن رفع دعوى الإلغاء حسب الحالة أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة حسب الجهة مصدر رخصة البناء كما يمكن للوالي أو يرفع دعوى بإسم الدولة أمام المحكمة الإدارية لإلغاء رخصة البناء التي سلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي خرق لأدوات التعمير في حالة وجودها أو للقواعد العامة للتهيئة والتعمير⁽¹⁾.

وحتى يقبل القاضي الإداري دعوى الإلغاء، فإنه يجب على المهني بالأمر تأسيس هذه الأخيرة على أساس الأوجه وللعيوب التقليدية التالية:

أ/ عيب عدم الإختصاص:

ويتمثل في حالة اعتداء جهة إدارية على صلاحيات جهة إدارية أخرى إما من حيث المكان أو الزمان أو الموضوع. كما أن حالة تسليم رخصة البناء من قبل أو نواب الرئيس دون أن يكون مفوضا له من قبل هذا الأخير⁽²⁾.

الصادر عن الغرفة الثالثة بتاريخ 11-02-2002 (حيث اتخذ مدير تهيئة الإقليم والتعمير لمحافظة الجزائر قرار يقضي بإلغاء رخصة البناء، وبما أن هذه المديرية تعد مديرية ولائية ليست مختصة لإلغاء مقرر يتضمن رخصة البناء وبالتالي فإنها إرتكبت تجاوزا في ممارستها للسلطة وإن على صواب قام قضاة الدرجة الأولى بإلغائه)⁽³⁾.

كما أنه من المقرر وعلى ما جرى به القضاء الثابت، إستحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأ لحقوق، زمن ثم فإن القرار البلدي الملغى لرخصة البناء مجرد الإدعاء بوجود نزاع في الملكية بعد قرارا مشوبا بتجاوز السلطة⁽⁴⁾.

1- ليلي زروقي عمر حمدي باشا، منازعات عقارية، على ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة جديدة 2014، دار هومة، ص380.

2- م. بوطريكي، منازعات رخصة البناء بين الإختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، المجلة الإلكترونية الأبحاث القانونية، www.droitplus.net، 19.04.2015 13:33 ص8.

3- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري- رخصة البناء والهدم- مجلة الفقه والقانون www.majalah.new.ma 01-03-2015 22:10، ص6.

4- جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء 1، الطبعة الثانية، منشورات كليك، سنة 2003.

ب/ عيب الشكل والإجراءات:

فقد يكون كما في حالة إهمال الإدارة الإجراء جوهري سابق على عملية إتخاذ القرار رخصة البناء كمخالفة إجراءات التحقيق من قبل مصلحة الدولة المكلفة بالسياحة بالنسبة للبناء في المناطق السياحة ومواقع التوسع السياحي، كما نص عليه القانون 03/03. وقد يظهر عيب الشكل

كما في حالة إغفال الإدارة عن تسبيب قرار رفض أو تأجيل قرار رخصة البناء، والذي نصت عليه المادة 62 قانون 90-29⁽¹⁾، وهذا ما أكده قرار مجلس الدولة الغرفة الثالثة رقم 003594

الفهرس رقم 21 بتاريخ 14-04-2001، حيث قضى بتأييد القرار المستأنف فيه والذي قضى بإلغاء رخصة البناء التي سلمت للمستأنف نظرا لأنها مشوبة بعيب الشكل كون أن الرخصة موقعة من النائب الثاني لرئيس المجلس الشعبي البلدي⁽²⁾.

ج/ عيب مخالفة القانون:

وهو يتمثل في تجاهل الإدارة للقاعدة القانونية كما في حالة رفض الإدارة منح رخصة البناء بحجة أن تصاميم البناء لم يتم التأشير عليها من قبل مهندس معماري معتمد، بالرغم أن مشروع البناء متواجد في إقليم البلديات المصنفة، مخالفة بذلك المادة 55 من القانون 90-29 وكذا المادة 36 من المرسوم التشريعي 91-176.

د/ عيب الإنحراف في استعمال السلطة:

تأسس الدعوى أيضا على أساس انحراف السلطة إذا كانت الجهة الإدارية المختصة تستهدف غرضا يختلف عن الغرض الحقيقي الذي من أجله أصدرت القرار كما في حالة رفض رئيس بلدية ما الترخيص ببناء، كون أن صاحب الطلب لم يقيم بالحملة الإنتخابية أو الدعاية له مساندا بذلك جهات أخرى.

و/ عيب انعدام السبب:

يبحث في حالة الواقعة المادية أو القانونية التي اعتمدت عليها الإدارة في إصدار قرار رخصة البناء كما في حالة رفض

1- نبيل عبد الرحيم، أحكام رخصة البناء، مرجع سابق.

2- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص6.

الرخصة على أساس أن المشروع يقع في أماكن محمية ذات طابع تاريخي أو أثري كما نصت عليه المادة 69 من قانون 90-29، ثم يثبت انعدام وجود هذه الأسباب القانونية.

2/ دعوى المطالبة لتسليم رخصة البناء:

في حالة تعنت الإدارة عن تسليم رخصة البناء رغم مضي الآجال القانونية المحددة، فهل بحق لصاحب المصلحة أن يرفع دعوى أمام القضاء الإداري لإلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء؟⁽¹⁾، هل القاضي الإداري مؤهل بمنح رخصة البناء لطالباها أو إلزام الإدارة بمنحها؟.

سابقا كانت السلطة القضائية حيادية، وعليه ليس مختص في منح رخصة البناء، وإنما صلاحيته تقتصر في مراقبة مشروعية القرار والتعويض في حالة بطلان القرار بسبب حالة تجاوز السلطة⁽²⁾. إلا أن اعتماد القاضي الإداري على "مبدأ الفصل بين السلطات" ليمتنع عن توجيه أوامر للإدارة، يدفع بهذه الأخيرة إلى التعسف في استعمال السلطة ضد الأفراد برفضها منحهم رخص البناء دون مبرر قانوني أو تقني، وليس للمعنيين سوى اللجوء للقضاء لإلغاء هذه القرارات التعسفية وإلزام الإدارة بتمكينهم من الرخصة المطلوبة، وإلا اضطروا إلى البناء بدون ترخيص وهو ما يزيد من حدة الفوضى العمرانية⁽³⁾، وهذا ما جعل القاضي الإداري اليوم يقوم بمنح رخصة البناء في حالة رفض الإدارة منحها دون أسباب ومبررات ومع توفر الشروط اللازمة لمنحها⁽⁴⁾، وكذلك بتكليفه للرفض على أنه حالة تعدي وإلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء طبقا للقواعد المنصوص عليها بقانون التعمير لأن سلطتها مقيدة بهذا المجال. وهنا تسلم الإدارة رخصة البناء إستجابة لتنفيذ قرار قضائي، وفي كل الحالات يجب على القاضي الإداري أن يتحقق من أن المعني استوفى كل الشروط المطلوبة لمنح رخصة البناء لا سيما الشروط التقنية وقابلية الأرض للبناء عليها⁽⁵⁾.

وفي صدد توجه الأوامر من القاضي الإداري إلى الإدارة، يجدر الإشارة إلى أنه يجوز للقاضي الإداري في فرنسا، وفي إطار المنازعات المتعلقة بالمباني الآيلة للسقوط، الأمر بتنفيذ أعمال بناء تختلف عن تلك التي حددتها الجهة الإدارية، إذا قدر

1- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، منازعات العقارية، مرجع سابق، ص 382.

2- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مرجع سابق، ص 60.

3- عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 39.

4- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مرجع سابق، ص 60.

5- ليلي زروقي عمر حمدي باشا، منازعات عقارية، على ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة جديدة 2014، دار هومة، ص 382.383.

أن الأعمال التي قررتها الإدارة لا تكفي لتوحي خطر انهيار مباني موضوع الدعوى. كما يملك الحكم بإزالة المبنى إذا قدر أن الإصلاحات المطلوبة تساوي من حيث حجمها وتكلفتها، عملية هدم المبنى وإعادة تشييده من جديد. كما يدخل في سلطته أن يأمر من تلقى نفسه أو بناء على طلب من احد أطراف الدعوى بما فيهم مستأجر البناء، بتنفيذ إصلاحات لمبنى موضوع الدعوى بدلا من هدمه، وذلك خلافا لما قررته جهة الإدارة⁽¹⁾.

3/ دعوى التعويض:

تعتبر دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية وعلى ذلك يجب على المدعي إثبات خطأ ينسب للإدارة وأنه قد مس بحق ذاتي له يحميه القانون وكذا العلاقة السببية، وهذا ما يظهر جليا من خلال قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1998/08/27 والذي قضى بما يلي:

(من المقرر قانونا للمادة 124 من القانون المدني « إن كل عمل أيا كان يرتكبه المرء و يسبب ضررا للضير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض». و لما كان ثابتا في قضية الحال- إن البلدية قامت بالتعدي على الجدار و تحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك، بحجة أن الحائط تم بناءه بطريقة فوضوية، رغم أن المستأنف استظهر برخصة البناء، و محضر إثبات حالة على انه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية. و عليه فان البلدية تتحمل مسؤولية خطأها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف).

الملاحظ أن المتضرر لما يقوم برفع دعوى التعويض ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة تجاوز السلطة ويكون ممثل للبلدية، التعويض يكون على عاتق البلدية باعتباره ممثل للبلدية.

أما إذا كان تجاوز السلطة في حالة اعتباره ممثل للدولة، فالتعويض يكون على خزينة الدولة⁽²⁾.

- كذلك في حالة انتهاء الآجال المخولة للإدارة و سكوتها عن تقديم الجواب سواء بالرفض أو القبول، يمكن لطالب رخصة البناء أن يلجأ إلى القضاء لإثبات حالة تجاوز السلطة وبذلك يكون له الحق في التعويض، القاضي لا يستطيع إجبار الإدارة. لكن الإشكالية التي تطرح بقوة في هذا الصدد، ما فائدة تعويض المعني بالأمر إذا كان هدفه الرئيسي هو القيام بمشروع بناء؟

في هذه الحالة على القاضي أن يقضي بتعويضات مضاعفة تساوي أو أكبر من قيمة المشروع المراد انجازه، وذلك لتحقيق

1- يسرى محمد عطار. مبدأ حظر توجيه أوامر من القاضي الإداري الإدارة وحظر حلوله محلها وتطوراته الحديثة. دراسة مقارنة. دار النهضة العربية. القاهرة. 2011. ص 199

2- يسرى محمد عطار. نفس المرجع السابق. 2011. ص 199.

هدفين وهما التعويض العادل للمضروب من جهة، ودفع الإدارة لتقديم جوابها في الآجال القانونية دون تقاعس من جهة أخرى، مع تقديم تبرير في حالة الرفض.⁽¹⁾

الفرع الثالث: حالات تدخل القاضي الاستعجالي الإداري

الأصل العام في القرار الإداري لا اثر على نفاذه، و كاستثناء قد يأمر القاضي بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه قبل صدور الحكم في الطعن شريطة أن يكون هذا القرار يمس بحفظ النظام العام و الأمن و الهدوء العام فقد يترتب على تنفيذ القرار الإداري أضرار يصعب تداركها فيما

- و بناء على نص المادة 76 من قانون 29/90 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 التي تنص على:

« في حالة انجاز أشغال بناء منتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من اجل الأمر بوقف الأشغال، طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي التي نص عليها الأمر 154/66... »⁽²⁾.

- كذلك تنص المادة 52 من المرسوم التشريعي 07/94 على مايلي:

« في حالة رفض تحقيق مطابقة البناية في الآجال المقررة يجر العون محضر الأمر بتوقيف الأشغال، و يعلم الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك، و يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أن يخطر الجهة القضائية المختصة للنطق حسب الرق الاستعجالية، بتثبيت أمر توقيف الأشغال و تحقيق مطابقة الأماكن أو مطابقة البنايات أو إعادة تخصيص الأراضيات قصد إعادتها إلى حالتها الأولى و ذلك دون المساس بالعقوبات المقررة في التشريع و التنظيم المعمول بهما »⁽³⁾.

- و بذلك فان القاضي الاستعجالي الإداري مختص بتثبيت محاضر المخالفات التي تحررها شرطة العمران. وفي هذه الحالة تقوم الإدارة بالهدم دون اللجوء إلى القضاء⁽⁴⁾. وكذلك في حالة استمرار المخالف في البناء رغم إنذاره فان السلطة الإدارية مؤهلة باتخاذ القرار الأمر بهدم جزء من الأشغال دون رخصة، و دون اللجوء إلى القاضي⁽⁵⁾.

1- حماني ساجية. المراقبة للبناء، مرجع سابق. ص 60.

2- الجريدة الرسمية. رقم 52. القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1414 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير. م 76

3- الجريدة الرسمية. عدد 32. مرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق ل 18 مايو سنة 1994. يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري. مادة 52

4- حماني ساجية. المراقبة التقنية للبناء. مرجع سابق. ص 75

5- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. عدد 32. مرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق ل 18 مايو سنة 1994. يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري. مادة 53

المطلب 2: المنازعات التي يختص بها القضاء المدني

- يختص القضاء المدني في منازعات رخصة البناء حيث ينزع فيها الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص - أثناء تنفيذ الرخصة - حول مدى احترام أحكام و بنود الرخصة عند الانجاز كالتعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلا بشرط أن تلحق هذه الأشغال ضررا شخصيا و مباشر للغير طبقا لقواعد القانون المدني (م124 المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية)، وأن لا ينزع هؤلاء شرعية الرخصة أو في محتواها⁽¹⁾.

و يتم التصدي لذلك برفع دعوى مدنية من قبل المتضرر أمام القضاء المدني، وذلك وفق شروط تتمثل في الفعل الضار والضرر والعلاقة السببية والتي تقوم عليها المسؤولية التقصيرية.

الفرع 1: شروط تأسيس الدعوى المدنية

أولا: الفعل الضار:

يتمثل الفعل الضار في أشغال بناء أو بناية تخالف قواعد التهيئة والتعمير أدت لأضرار بالغير بصفة مباشرة على انه يجب التمييز في هذه الحالة بين حالة البناء المنجز برخصة والبناء بدون رخصة.

1- بناية منجزة في إطار رخصة بناء:

أن المنازعات المدنية في حالة بناية منجزة مع وجود رخصة يمكن تصورها في فرضيتين وهي حالة مخالفة قواعد رخصة البناء وحالة كون رخصة البناء معيبة.

أ- مخالفة رخصة البناء:

إن مخالفة رخصة أحكام البناء قد يترتب عنها فعل ضار للغير زيادة طابق على عدد الطوابق المسموح بها في إطار الرخصة أو عدم مراعاة التحفظات والالتزامات التي وضعتها الإدارة على مشروع البناء حتى يجعله منسجما مع مخطط شغل الأراضي.

1- نبيل عبد الرحيم. أحكام رخصة البناء منازعاتها. مرجع سابق.

ب- رخصة البناء المعيبة:

يكمن المشكل في هذه الرخصة في احتوائها على احد أوجه الإلغاء التي تشوب القرار الإداري، رغم أنها جاءت في مقتضياتها العامة محترمة لأحكام رخصة البناء.

- فالتساؤل الذي يطرح هو هل تتم مقاضاة صاحب البناية مباشرة أمام القضاء المدني على هذا الأساس؟ والجواب في حقيقة الأمر هو انه يجب أولا على المتضرر أن يرفع دعوى إلغاء القرار منح رخصة البناء لوجود عيب من العيوب التي تلحق بالقرار الإداري(رخصة البناء) ويتم ذلك أمام القاضي المختص وهو القاضي الإداري طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري وبعد حصول المتضرر على قرار إلغاء رخصة البناء من القاضي الإداري، فغير هذه الحالة يمكن له اللجوء للقضاء المدني لرفع الضرر من البناية التي أنجزت وفق الرخصة الملغاة.

2- البناية المنجزة دون رخصة بناء:

إن البناء بدون رخصة يشكل فعلا ضرا للغير، على أن يثبت هذا الأخير أن الضرر مباشر وشخصي ومتأثر من البناية الفوضوية المشتكي منها.

ثانيا: الضرر:

إن إثبات أن البناء مخالف لأحكام رخصة البناء لا يكفي وحده لتأسيس الدعوى المدنية، بل يجب إثبات أن هذا البناء قد نتج عنه ضرر للمدعي، كما يجب أن يكون الضرر الناتج عن هذا البناء شخصيا. وحتى يكون الضرر الناتج عن البناية المشتكي منها شخصيا، يجب أن يكون الضرر خاصا بـ شخص أو بعض الأشخاص فقط يجعلهم في وضع مختلف عن الآخرين.

ومن هذه الأضرار المباشرة حجب ضوء الشمس عنهم دون الاستفادة من أشعتها التي من شأنها تخفيف الرطوبة كذلك الضرر الذي قد يلحق سلامة منازلهم وأمنهم، أو الضرر الذي يلحق بحق من حقوقهم المعترف بها في القانون المدني كحق الممر والارتفاع وحق المطل وحق المسيل... الخ، فهذه الأوضاع تجعلهم كمتضررين شخصيا من البناء.

ثالثا: العلاقة السببية:

إذ يجب لتأسيس الدعوى المدنية أن تكون هناك علاقة سببية بين الفعل الضار وهو وجود بناية مخالفة لقواعد التهئة والتعمير والضرر الذي يعاني منه الغير بصفة شخصية كالضرر الناتج عن حجب أشعة الشمس والتهوية نتيجة زيادة طابق علوي بصفة غير شرعية وهو ما يؤدي إلى تعرض المباني المتضررة إلى رطوبة دائمة ومستمرة من شأنها أن تلحق أمراض تنفسية كالربو، وغيرها من الأضرار.

- وفي الأخير نخلص إلى القول بأنه في حالة توافر الشروط الثلاث لصحة تأسيس الدعوى المدنية فان القاضي المدني يحكم إما بتصحيح عيني، بإجراء هدم أو مطابقة أو إعادة الأماكن إلى ما كانت عليه من قبل وذلك على اعتبار أن الفعل الضار يعني الاعتداء على حق عيني، حيث إن القضاء ليس القضاء العقابي إذ يتم اللجوء إليه بهدف تصحيح وضع وليس معاقبة الباني الذي يبقى من اختصاص القاضي الجزائري.⁽¹⁾

الفرع 2: الدعاوى المدنية المتعلقة برخصة البناء

وهنا يمكن الفصل بين الدعاوى التي تختص بالنظر فيها قاضي الموضوع المدني و الدعاوى التي تخص فيها القاضي الاستعجالي المدني.

أولاً: اختصاص قاضي الموضوع

قد يثور النزاع حول ملكية قطعة الأرض فيستظهر احد الأطراف المتداعية برخصة البناء للتدليل على ملكيته، في حين يتمسك الطرف الأخر بعقد ملكية.

فهنا على القاضي المدني أن يثبت الملكية لصاحب العقد، لان رخصة البناء لا تدخل في مصاف السندات المثبتة للملكية العقارية. وهو ما قضت به الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 191806 المؤرخ في 16/11/2000 "غير منشور": «إن قضاة الموضوع باستنادهم إلى نتائج الخبرة التي أكدت أن المطعون ضده اكتسب الأرض عن طريق عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 1994.

فيما يستند الطاعن إلى شرعية رخصة البناء التي أعطيت له استنادا إلى عقد عرفي إبرام بتاريخ 20/05/1975 والتي لا ترقى مصاف العقد الإداري الذي بحوزة المطعون ضده فإنهم استبعدوها ضمينا، وبالتالي جاء تسبيهم كاف»⁽²⁾.

كما يكون القاضي المدني مختص في حالة صدور قرار من رئيس البلدية مثلا، يقضي ب إن العمارة آيلة لسقوط، مستظهر بقرار رئيس البلدية (قرار طرد).

1- غربي إبراهيم. البناء الفوضوي في الجزائر. مرجع سابق. ص 116

2- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا. المنازعات العقارية. مرجع سابق. ص 377

منازعات رخصة البناء المطروحة أمام القضاء

والقاضي المدني حتى يمكنه الطرد يجب أن يستند إلى أساس قانوني، هنا لا يمكن له اعتماد على قرار الطرد الصادر عن رئيس البلدية فقط بل أن القرار الصادر عن رئيس البلدية من طرف القاضي الإداري لكي يحكم بالطرد لكن في حالة عدم احترام هذه الإجراءات يحكم برفض الدعوة لعدم التأسيس⁽¹⁾.

ثانيا: اختصاص القاضي الاستعجالي المدني:

بتوافر عنصر الاستعجال و شروط الاختصاص، يكون القاضي الاستعجالي مختص بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء. كتوقيف أشغال البناء في حالة تسبب القائم بما يضر للغير، لعدم احترامه شروط رخصة البناء، بالتالي للمضور حق رفع دعوة استعجاليه لوقف أشغال البناء أمام القاضي الاستعجالي⁽²⁾. ومن هنا ترفع الدعوى أمام القسم الاستعجالي العام بالمحكمة أو أمام الاستعجالي العقاري⁽³⁾، لكن قبل قبول دعواه يشترط أن يكون قد رفع دعوى في الموضوع و هذا هو الأصل. مراعاة لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- أما الاستثناء فهو رفع دعوى لوقف أشغال البناء في حالة البناء دون الرخصة، هنا لا يشترط رفع دعوى في الموضوع لقبولها. بل مجرد ثبوت البناء دون ترخيص يكفي لقبول دعوى⁽⁴⁾.

المطلب 3: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي

إن عدم احترام قواعد التهيئة والتعمير يترتب المسؤولية المدنية كما قد يترتب عنه مسؤولية جنائية للمعني بالأمر، لذلك نجد كل من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري جرما هذه الأفعال⁽⁵⁾. كما أن المحكمة لا يمكنها بسط الحماية القضائية على مساكن أقيمت بطريقة مخالفة للقواعد القانونية المعمول بها في مجال البناء والعمارة. لأن وظيفة القضاء هي رد الأمور إلى نصابها، و دفع المواطنين إلى احترام القانون والخضوع له بصفة صارمة، حتى لا تبقى النصوص مجرد حبر على ورق⁽⁶⁾.

1- حماني ساجية. المراقبة التقنية للبناء. مرجع سابق. ص 79

2- حماني ساجية. المرجع السابق. ص 77

3- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا. المرجع السابق. ص 376

4- حماني ساجية. المرجع السابق. ص 77

5- حماني ساجية. المرجع السابق. ص 80

6- حمدي باشا عمر. القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا). دار هومة. الجزائر. 2002. ص 138

الفرع 1: تحريك الدعوى العمومية في مخالفات رخصة البناء

يتم مواجهة جرائم رخصة البناء جزائيا من خلال تحريك دعوى عمومية من قبل النيابة العامة أو عن طريق الادعاء المدني أمام قاضي التحقيق

1- تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة:

من الناحية العملية تعتبر النيابة العامة أهم مصدر في تحريك الدعوى فيما يخص الجرائم المتعلقة برخصة البناء، و يتم إعلام النيابة العامة بالجريمة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك لإفادتها بملف محضر معاينة المخالفة الذي يتضمن تورط المخالف بالتعدي على أحكام و قواعد التهيئة و التعمير، و هذا تطبيقا لأحكام المادة 13 من القانون 04-05 و المادة 18 من المرسوم 06-55⁽¹⁾. و تجدر الإشارة إلى أن القانون الفرنسي يلزم الإدارة عند معاينتها للمخالفة بأن ترسل نسخة من المحضر إلى النيابة العامة في حين أن المشرع الجزائري لم يلزمها بذلك عندما نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 381/95 المعدل و المتمم على انه: «يرسل هذا المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و مدير الولاية المكلف بالتعمير المختص إقليميا كما أن نماذج المحاضر لا تتضمن ذلك خلافا لما كان معمول به في الأمر 67/75».

2- تحريك الدعوى عن طريق الادعاء المباشر أمام قاضي التحقيق

يلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعترف بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري سواء بالنسبة للمتضرر من الجريمة في حالة ارتكاب المعني لمخالفة البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها، أو بالنسبة للغير⁽²⁾. فأجاز للجمعيات المعتمدة التي ترافع على حماية البيئة أن تتأسس كطرف مدني في حالة مخالفة قواعد العمران⁽³⁾.

الفرع 2: المسؤول جزائيا عن المخالفات:

إن المادة 77 من القانون 90-29 قد وسعت في نطاق المسؤولين جزائيا عن جريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها بهدف الزيادة في الردع، فهي لا ترتبط في التجريم بين المسؤولية الجنائية و ملكية الأرض بل إن المسؤولين جنائيا يمكن أن يكونوا حاملين لصفات أخرى، فالصفات في هذا الإطار من صنفين أساسيين:

1- غربي إبراهيم. البناء الفوضوي في الجزائر. مرجع سابق. ص 118

2- نبيل عبد الرحيم. أحكام رخصة البناء ومنازعاتها. مرجع سابق.

3- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا. المنازعات العقارية. مرجع سابق. ص 379

- يعاقب القانون عن مخالفات رخصة البناء من باب أولى كل من ملاك الأرض و كذلك المستفيد من الأشغال كـمستأجر أو مستعملي الأرض.

- و من جهة أخرى يسأل جنائيا عن الأشغال، سواء كانت صفتهم مهندسين معماريين أو مقاولين أو أي صفة أخرى، و يميل القضاء الفرنسي إلى معاقبة هؤلاء أكثر بحكم وعيهم من الملاك أو المستفيدين من الأشغال في مجال البناء والتعمير⁽¹⁾.

- مما يجدر الإشارة إليه أن كل من القانون 90-929 المراسيم المطبقة له قد اغفلوا التعرض للمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي بخلاف لقوانين حماية البيئة و عليه فانه قد يسأل المدير العام أو المشرف على تسيير الشخص المعنوي عن جريمة البناء بدون رخصة باعتباره المسؤول عن تنفيذ الأشغال و المستفيد منها بصفته الشخصية، هذا و يجدر الملاحظة إلى انه و بعد تعديل قانون العقوبات.

- وفي إطار الجرائم المرتبطة برخصة البناء فانه يمكن متابعة الموظف العام جزائيا في حالة امتناعه شخصيا و بصفة عمدية عن تنفيذ الحكم القضائي الذي يقتضي بتسليم رخصة البناء للمحكوم لهم و هذا بموجب نص المادة 136 مكرر من قانون العقوبات⁽²⁾.

الفرع 3: مخالفات رخصة البناء المقررة قانونا

طبقا للمادة 78 من القانون 29/90 التي تنص على ما يلي:

«تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 77/76 أعلاه، إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء، وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي يقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل»⁽³⁾.

لكن بالتعديل الجديد بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/24 وبالتحديد المادة 50 منه، سحبت سلطات القاضي الجزائري التي كان يتمتع بها، ولم تبقى له إلا سلطة الإدانة وتسليط عقوبة الغرامة المالية.

نصت المادة 77 من القانون 29/90 على ما يلي:

1- نبيل عبد الرحيم. أحكام رخصة البناء ومنازعاتها. مرجع سابق.

2- نبيل عبد الرحيم. المرجع السابق.

3- الجريدة الرسمية. رقم 52. القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. مادة 78

«يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 و 3000.00 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها»

ما نلاحظه على مستوى هذه المادة أنها تحدثت عن جرائم المباني بصفة عامة دون تفصيلها، حيث أنه في حالة ارتكاب أي مخالفة لقانون 29/90 سواء بسيطة أو جسيمة تطبق 77 منه، هنا يستوقفنا إشكال: هل من المنطق أن تطبق عقوبة واحدة على جرائم متعددة تتفاوت من حيث جسامتها؟ لعل ما جعل المشرع الجزائري يضيف أحكام بموجب المرسوم رقم 07/94، رغبة منه لتغطية الثغرات السابقة⁽¹⁾. وذلك في نص المادة 50 منه والتي حصرت مخالفة رخصة البناء في:

- 1- تشيد بناية بدون رخصة.
 - 2- تشيد بناية لا تطابق مواصفة رخصة البناء.
 - 3- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.
- 1- تشيد بناية دون رخصة:

كيفها المشرع الجزائري على أنها جنحة، أو جنحة مشددة وهذا في حالة ارتكابها في المواقع الخاصة والمتعلقة بالمناطق المحمية وهي من الجرائم المستمرة⁽²⁾.

وقد كيف المشرع المصري هذه الجريمة على أنها مخالفة وهي من جرائم الوقتية التي تنتهي بإنهاء أعمال البناء، ولكنها تتكرر بوقوع عدة أفعال يصلح كل واحدة نظرا لوحدة الفاعل ومحل الجريمة والمشروع الإجرامي⁽³⁾.

العقوبة المقررة للجريمة:

يخضع مرتكب هذه الجريمة لغرامة مقدرة بـ 2000 دج في حالة تشيد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأمالك العمومية الوطنية ولغرامة قدرها 1500 دج إذا كان على أرض تابعة للأمالك الوطنية الخاصة أو ملكية خاصة تابعة للغير ولغرامة 1000 دج إذا كان على أرض خاصة⁽⁴⁾.

1- حماني ساجية. المراقبة التقنية للبناء. مرجع سابق. ص 81

2- نبيل عبد الرحيم. المرجع السابق.

3- الأودن عبد السميع سمير، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد. مكتبة الإشعاع. الإسكندرية. طبعة 200. ص 23

4- الجريدة الرسمية. العدد 32. المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، 50

2- تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء:

عرفت هذه الجريمة على أنها عدم مراعاة المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند إليه التنفيذ للأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف. وتعد هذه الجريمة من الجرائم السلبية، كون السلوك المجرم تجسد في الإمتناع عن مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء، وكذلك من الجرائم المستمرة والمادية وليس للمخالف الدفع والإحتجاج بحسن النية⁽¹⁾.

العقوبة المحددة لهذه الجريمة:

حددت المادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 العقوبات المقررة لهذا النوع من الجرائم بـ:

(400) دج إذا تجاوز المخالف معامل شغل الأرضية أو أرضية الطريق وملحقاتها بما يقل عن 10%، وإذا تجاوز ذلك 10% أو لم يحترم الإرتفاع المرخص به تكون (900) دج عن كل مستوى أو (300) دج عن كل متر يضاف إنطلاقا من الحد المرخص به.

أما عند الإستلاء على ملكية الغير تكون العقوبة (800) دج، وعند تعديل الواجهة تقدر بـ (500) دج، وفي حال إنجاز منفذ تكون (700) دج.

3- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

تمثل هذه الجريمة في عدم وضع لافتة مرئية من الخارج، توضح مراجعة مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وتاريخ إفتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وكذا أسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات ومؤسسة المكلفة بالإنجاز⁽²⁾، إضافة إلى ذلك عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال⁽³⁾.

كيف المشرع هذه الجريمة على أنها من المخالفات بالنظر للعقوبة المقررة لها من خلال نص المادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 والتي لا تتجاوز الغرامة المقدرة بـ 200 دج⁽⁴⁾.

1- ديرم عايدة. مخالفات التعمير في التشريع الجزائري. تواصل الإقتصاد الإدارة والقانون. العدد 39. كلية الحقوق جامعة باتنة. سبتمبر 2014 ص152

2- ديرم عايدة. مخالفات التعمير في التشريع الجزائري. مرجع سابق. ص153

3- الجريدة الرسمية. العدد 32. المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري. 50

4- ديرم عايدة. مخالفات التعمير في التشريع الجزائري. مرجع سابق. ص153

العقوبة المحددة:

حسب ما نصت عليه المادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 فإن المشرع حدد لكل من عدم وضع لافتة وعدم التصريح بفتح ورشة أو إتمام الأشغال، غرامة مالية تقدر ب (200) دج.

يجب على المخالف أن يدفع مبلغ الغرامة للخبزينة الولائية في أجل 30 يوما إبتداء من تاريخ تبليغ المحضر على النحو المنصوص عليه في المادة 54 أدناه، وإلا تم الشروع في المتابعة القضائية ضد الشخص الذي حرر المحضر ضده⁽¹⁾.
التعديلات التي جاء بها القانون 15/08:

بسبب إنتشار مخالفات البناء وعدم القدرة على القضاء عليها حاول المشرع محاصرة المخالفين بأكبر قدر من النصوص وجرم من خلال القانون 08-15⁽²⁾ العديد من الأعمال المتعلقة بالتعمير، إذ حصر المشرع جرائم رخصة البناء في عدم إتمام البناية في الأجل المحدد برخصة البناء في نص المادة 78 وحدد جريمة تشيد بناية دون رخصة التي تم ذكرها سابقا بغير من عقوبتها ورفع الغرامة 50000 دج إلى 100000 دج، وفي حالة العود الحبس من 6 أشهر إلى سنة مع مضاعفة الغرامة.

إضافة للربط غير القانوني بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول على رخصة البناء أو شهادة المطابقة، وعقوبتها من 50000 دج إلى 100000 دج وكذا الحال بالنسبة للمقاول الذي أنجز الأشغال، وعند العود تضاعف الغرامة مع إمكانية إصدار الجهة القضائية أمرا بإعادة الأماكن لحالتها الأصلية مع تحمل المصاريف.
أما في حالة وضع مواد البناء في الطريق يعاقب المخالف بغرامة من 5000 دج إلى 20000 دج وعند العود تضاعف الغرامة⁽³⁾.

1- الجريدة الرسمية. العدد 32. المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري. 50

2- الجريدة الرسمية. العدد 44. القانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008. يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها. المادة

3- الجريدة الرسمية. العدد 44. قانون 15/08. المادة 91

الخطاتمة

بعد تناول أهم الجوانب المتعلقة برخصة البناء في قوانين العمران الجزائرية نخلص إلى أن المشرع الجزائري لم يلغي حرية البناء من جهة وعدم الأضرار بحقوق الغير من جهة أخرى، فمن خلال تنظيمه لأحكام رخصة البناء حاول تفادي النقائص في التشريعات السابقة وأخصها، بقواعد أكثر حزم لأحداث التوازن بين قواعد شغل العقار الحضاري والتوسع العمراني وبين الحفاظ على المناطق ذات المميزات الطبيعية والتي تحتوي على معالم تاريخية وسياحية ومناطق ذات أهمية إقتصادية وإيكولوجية كالأراضي الفلاحية والغابية.

إلا أنه بالرجوع للمنازعات التي تثيرها رخصة البناء في الحياة العملية سواء إدارية أو مدنية أو جزائية أو استعجالية، نجد أن النصوص التي تحكمها غامضة، ويظهر ذلك من خلال رفع دعوى الإلغاء وتحديدًا في المادة 63 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث اشترطت التظلم الإداري دون الإجراءات التي يجب اتباعها وهذا ما يجعلنا للقواعد العامة بتطبيق أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على ذلك.

كذلك ما نجده على مستوى المرسوم التشريعي رقم 07/94 الصادر بتاريخ 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، حيث حول للإدارة سلطة إتخاذ إجراءات الهدم بالنسبة للبناءات المنشأة دون ترخيص كتدبير استعجالي دون اللجوء إلى القضاء لتماطل الإجراءات فيها، لكن من الناحية الواقعية لا نجد لها تطبيق، وهذا ما ساعد على تزايد المخالفات يوميا وعلى مرأى السلطات المحلية دون تدخل، والإحصائيات والمعطيات تثبت ذلك، والواقع أن الجماعات المحلية تتصرف بالنسبة لهذا الأمر على هاجس الخوف من أعمال الشغب، حيث نجد بلدية (ش.ع) بولاية بومرداس لم تنفذ أي أمر بالهدم أو قرار قضائي قضى بالهدم من أكثر من 5 سنوات إلا مؤخرا وذلك بصور القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر في 14 أوت 2005 الذي يفرض رقابة مشددة على البناء.

رغم الرقابة التي فرضها القانون 04-05 إلا أن المشرع يحدد في المادة 73 منه جزاء يترتب عن عدم قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا بمعاينة أشغال البناء، لأن الوجوب يقتضي الإلتزام ومخالفته ترتب الجزاء وإلا فالوجوب أدبي لا قانوني، وهو ما ينعكس سلبا على فعالية الرقابة الواجبة، والإشكال الذي يظهر جليا في هذا الصدد، في حالة عدم تدخل أية جهة للقيام بمعاينة المخالفات وإنعدام أي محضر لها، على الرغم من الانتشار الهائل لهذه المخالفات، فهل هناك مسؤولية وعلى من تقع؟ وهو ما جعلنا نسجل نقصا في قانون التهيئة والتعمير بهذا الخصوص، وهو ما يلقي على القضاء الإداري عبء تحديد نوع المسؤولية الناجمة على المسام بالمصلحة العامة العمرانية بسبب عدم تدخل الجهات الإدارية المختصة ثم تحديد هذه الجهة المسؤولة قانونا.

وعلى ضوء ما سبق ذكره ومساهمة منا في إثراء الموضوع، نفصل أن نختم بحثنا ببعض النصائح التي تبدو لنا أنها ستدعم الجهود المبذولة لحل نزاعات رخصة البناء والحد منها، ومن هنا نذكر:

- تفعيل دور القضاء، ويتم ذلك من خلال الزيادة في ردع المخالفين لقوانين البناء والتعمير، لذلك لا بد من توسيع نطاق المسؤولين جزائياً، باضافة كل من ملاك الاراضي والمستفيدين من الاشغال والمقاولين، يجب معاقبة المسؤولين عن البناء وعلى رأسهم البناء لكونه المسؤول الأول عن البناء الذي قام بتشبيده، وذلك باعادة صياغة الفقرة 02 من المادة 77 من القانون 90-29 المعدل و المتمم بالقانون 04-05.

- تدعيم عمل شرطة العمران، وذلك باقتراح ان يتم في هذا الاطار تفعيل لجان الحي باعتبارها الاقرب للحي وسكانه ونخبائاه، كما تعرف الوافدين الجدد عليه الذين يمكن ان يستغلوا غياب الرقابة في أي وقت لبناء بنايات فوضوية وفرض سياسة الامر الواقع على الادارة.

- كما يتوجب تعميم سياسة التوعية العمرانية في المجتمع الجزائري قبل العمد الى القضاء على المخالفات فلا قيمة للردع دون الوعي، وهو ما ظهر جلياً من خلال اعادة اقامة الاشغال وتعليق البنايات بعد هدمها من طرف الجهات المختصة وبعد وقفها وفي فترات زمانية خيالية.

"والله ولي التوفيق"

قائمة المراجع:

1/ المؤلفات:

- الاودن عبد السميع سمير. المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد. مكتبة الإشعاع. الإسكندرية. طبعة 2000.
- السيد أحمد مرجان. تراخيص البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وحدث أحكام القضاء. دار النهضة العربية. القاهرة. 2002.
- جمال سايس. الإجهاد الجزائري في القضاء العقاري. الجزء 1. الطبعة الثانية. منشورات كليك. 2003.
- حمدي عمر باشا:
- * القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا. درا هومة. الجزائر. طبعة 2004.
- * حماية الملكية العقارية الخاصة. دار هومة. الجزائر. طبعة 2004.
- دلاندة يوسف. الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وقف قانون الإجراءات المدنية والإدارية دار هومة. الجزائر. طبعة 2009.
- ليلي زروقي. حمدي عمر باشا. المنازعات العقارية. منازعات عقارية. على ضوء آخر التعديلات وحدث الأحكام. دار هومة. الجزائر. طبعة جديدة 2014.
- معوض عبد التواب. الوسيط في شرح تشريعات البناء. دار الفكر العربية. الطبعة الثانية. سنة 1994.
- زهدي يكن. قانون المالية والحقوق العينية غير المنقولة. الثقافة لبنان. الطبعة الثالثة. دون سنة النشر.
- يسرى محمد عطار. مبدأ خطر توجيه أوامر من القاضي الإداري للإدارة وخطر حلوله محلها وتطوراتها الحديثة. دراسة مقارنة. دار النهضة العربية. القاهرة. 2011.

2/ الرسائل الجامعية:

- العربي رابح أمين. رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها. مذكرة تخرج من المدرسة الوطنية للقضاء. الدفعة الرابعة عشر. 2006/2005.
- حماني ساجية. المراقبة التقنية للبناء. مذكرة لنيل شهادة الماجستير. فرع الدولة والمؤسسات العمومية. كلية الحقوق. جامعة بن عكنون. الجزائر. 2007-2008.
- شروقي محترف. البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية. مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء. الدفعة السادسة عشر 2005-2008.
- غربي إبراهيم. البناء الفوضوي في الجزائر. مذكرة ماجستير في القانون العقاري. جامعة يوسف بن خدة. الجزائر. 2011-2012.
- كمال تكواشت الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008-2009.
- لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2001/2012.

3/ الدوريات:

- بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق.
- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الفكر، العدد الرابع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، دون سنة النشر.
- دIRM عايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، التواصل الإقتصاد والإدارة والقانون، عدد 39، كلية الحقوق، جامعة باتنة، سبتمبر 2014.
- رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الرابع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، دون سنة النشر.

- عزري الزين:

* النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 6، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، جوان 2005.

* إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، فيفري 2008.

* دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الإجتهد القضائي، العدد 6، دون سنة النشر

- عفاف حية، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة الفكر، العدد 6، جامعة محمد خيضر، بسكرة- الجزائر، دون سنة النشر.

محمد صغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، العدد الأول، مارس 2007.

- معاوية سعيداني، من اجل محافظة واعية على تراثنا العمراني (قراءة في مفهوم التراث العمراني)، مجلة دراسات إنسانية، العدد الأول، جامعة الجزائر، سنة 2001.

4/ النصوص القانونية:

- القانون رقم 29/90 المؤرخ في ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، (الجريدة الرسمية 52 المؤرخة في 12/5/1990).

- القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية 51 المؤرخة في 15/08/2004.

- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، (الجريدة الرسمية رقم 21 بتاريخ 23 أفريل 2008) يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- قانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44 المؤرخة في 03-08-2008.

فهرس الموضوعات:

أ-ج	مقدمة.....	-
	الفصل الأول	
6ص	الإطار العام المؤثر في منازعات رخصة البناء.....	
7ص	* المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء ونطاق تطبيقها.....	
7ص	- المطلب 1: مفهوم رخصة البناء.....	
7ص	- الفرع 1: تعريف رخصة البناء.....	
8ص	- الفرع 2: عناصر رخصة البناء.....	
11ص	- الفرع 3: أهمية رخصة البناء.....	
12ص	- المطلب 2: نطاق تطبيق رخصة البناء.....	
12ص	- الفرع 1: النطاق الموضوعي.....	
18ص	- الفرع 2: المناطق التي تشملها رخصة البناء.....	
20ص	- الفرع 3: الأشخاص الذين تشملهم رخصة البناء والقيود المفروضة عليهم.....	
24ص	* المبحث الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء.....	
24ص	- المطلب 1: طلب الحصول على رخصة البناء والجهة المختصة بالنظر فيه.....	
24ص	- الفرع 1: مضمون الطلب والمراحل التي يمر بها.....	
26ص	- الفرع 2: الجهة المختصة بالفصل في طلب رخصة البناء.....	
27ص	- الفرع 3: التحقيق في رخصة البناء.....	
29ص	* المطلب 2: قرار الإدارة بخصوص طلب رخصة البناء.....	
30ص	- الفرع 1: قرار منح رخصة البناء.....	
31ص	- الفرع 2: رفض منح رخصة البناء.....	
32ص	- الفرع 3: سحب رخصة البناء.....	
32ص	- الفرع 4: عدم تقرير الإدارة أو سكوتها.....	
	الفصل الثاني	

- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 والمحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26 المؤرخة 1991/06/01.

- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في مارس 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس، الجريدة الرسمية رقم 32 المؤرخة في 1994/05/25.

- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006، والذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 06 لسنة 2006.

5/ المقالات الإلكترونية:

- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري- رخصة البناء والهدم - مجلة الفقه والقانون، www.majalah.new.ma، 2015/03/01، 22:10.

- مجلس قضاء المدينة، الضبطية القضائية، www.courmedea.mjustice.dz، 2015/04/05، 19:30.

- م. بوطريكي، منازعات رخصة البناء بين إختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، المجلة الإلكترونية للأبحاث القانونية، www.droitplus.net، 2015-04-19، 13:33.

- نبيل عبد الرحيم، أحكام رخصة البناء ومنازعاتها، منتدى المهندسين، www.imgdz.net، 2015-04-19، 16:12.

منازعات رخصة البناء المطروحة أمام القضاء.....	ص 35
* المبحث الأول: قرار منح رخصة البناء.....	ص 36
- المطلب الأول: الأعدوان المكلفون بمعاينة وإثبات المخالفات لرخصة البناء.....	ص 36
الفرع 1: الأعدوان المحددين في قانون الإجراءات الجزائية.....	ص 36
الفرع 2: الأعدوان المحددين في قانون التهيئة والتعمير.....	ص 38
- المطلب 2: كيفية إثبات المخالفات.....	ص 39
الفرع 1: زيارة البنايات في طور الإنجاز.....	ص 39
الفرع 2: شهادة المطابقة كآخر إجراء لرقابة البناء.....	ص 40
الفرع 3: تشديد الرقابة.....	ص 42
* المبحث الثاني: تسوية نزاعات رخصة البناء أمام القضاء.....	ص 46
- المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....	ص 46
الفرع 1: إجراءات رفع الدعاوى الإدارية المتعلقة برخصة البناء والجهة المختصة بالنظر فيها.....	ص 46
الفرع 2: أنواع الدعاوى المطروحة أمام القضاء الإداري.....	ص 49
الفرع 3: حالات تدخل القاضي الإستعجالي الإداري.....	ص 54
- المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء المدني.....	ص 55
الفرع 1: شروط تأسيس الدعوى المدنية.....	ص 55
الفرع 2: الدعاوى المدنية المتعلقة برخصة البناء.....	ص 57
- المطلب الثالث: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي.....	ص 58
الفرع 1: تحريك الدعوى العمومية في مخالفات رخصة البناء.....	ص 59
الفرع 2: المسؤول جزائيا عن المخالفات.....	ص 59
الفرع 3: مخالفات رخصة البناء المقررة قانونا.....	ص 60
- الخاتمة:.....	ص 65
- قائمة المراجع:.....	ص 67
- الفهرس:.....	ص 71