

يعتبر العمران المعيار الأساسي لإعطاء الوجه الجمالي والتنظيمي للمدن ويعكس درجة تطور الدول والمستوى الذي وصلت إليه حضارة كل منهما، فبالموازاة مع التطور الحضاري والنمو الديمغرافي المتزايد الذي تشهده التجمعات العمرانية أصبح من الضروري الحديث عن إيجاد سياسية تعمير ناجعة تتماشى مع هذا التطور وتلبي الرغبات المتزايدة للمواطنين في مجال البناء.

فالتعمير اليوم يطرح قضايا ومشاكل أكثر تعقيدا وتشعبا من أي وقت مضى، نظرا لتباين عناصره وارتباطه المباشر بالحاجيات اليومية والأساسية للمواطن، فهذا الأخير هو حري في ملكيته يمارس عليها ما شاء من تصرفات إشباعاً لحاجاته المختلفة، وهو حق مكفول له في كل الدساتير والقوانين في العالم، بما في ذلك الدستور الجزائري لسنة 1989 في مادته 49، وأكدته أيضاً المادة 52، والمادة 64 من التعديل الدستوري لسنة 2016، إلا أنه وبالمقابل فإن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع الصالح والنظام العامين وقوانين التعمير وأسسها التي تقتضي وضع ضوابط وآليات وأحكام رقابة لاسيما على عمليات البناء والتشييد، وتستلزم تدخل الدولة للإشراف عليها ومراقبتها.

فقد كفل القانون للإدارة ممارستها مظاهر سلطة الضبط الإداري بهدف المحافظة على البيئة والمحيط وجمال الرنق والنظام العام، خصوصا ما تعلق بعلاقة الجوار بين المواطنين عند إقدام أحدهم انجاز بناء أو مرفق اقتصادي أو تجاري أو أي مؤسسة مستقبلية للجمهور والتي من شأنها الإضرار براحة المجاورين والتأثير بالسلب على البيئة والمحيط، أو التأثير سلبا على تناسق بقية المباني في المدينة أو التأثير على حريات مالكي العقارات المجاورة .

فاشترط المشرع من المنتفع التقرب من المصالح المختصة ( بلدية، ولاية، وزارة ) لأجل استصدار رخصة البناء، والتي يسمح من خلالها للإدارة ممارسة عملية الرقابة على هذه الحقوق الفردية، وكذا تنظيمها تنظيما عقلانيا وبشكل جماعي يراعي مصالح بقية المواطنين وكذا مصالح الدولة فيها، أي الحفاظ على النظام العام من خلال تنظيم حركة التعمير والبناء فوق الأراضي القابلة للتعمير والأراضي ذات الطبيعة الخاصة ( أراضي فلاحية، مساحات خضراء، أملاك عمومية، مناطق أثرية ... )

ونستطيع القول أن المشرع وضع الطرفين سوان كان منتفع أو إدارة موضع تعاقد بينهما، يتمكن الأفراد من خلاله الحصول على تراخيص البناء بعد استيفاء كافة الشروط والإجراءات التي نص عليها القانون، وبالمقابل تلتزم الإدارة بتمكينهم من هذه الرخص محترمة بذلك مبدأ المشروعية، محافظة على الصالح والنظام العامين. في إطار احترام قوانين التهيئة و التعمير.

إلا أننا في بعض الأحيان نجد أن الإدارة لا تحترم الإجراءات والقيود والشكليات وفقا لما أقره المشرع الجزائري لتنظيم عملية تسليم رخص البناء، مخلة بذلك مبدأ المشروعية من جهة، ومن جهة مقابلة أن المنتفع من رخصة البناء كثيرا ما يتعسف في استعمال حقه في البناء وحرية ممارسة هذا الحق

فوق ملكيته بمختلف التصرفات بغرض إشباع حاجياته الخاصة التي منحها المشرع له، حيث يلجأ في عديد من المرات إلى طرق احتيالية غير قانونية، ينجر عنها الإضرار بالغير.

وللتقليل من هذا التدافع بين المصلحتين تتدخل الجهات القضائية جراء المنازعات التي يمكن أن تنشأ من ذلك لإقرار حقوق المنتفعين في مادة رخصة البناء أو ردعهم عند مخالفتهم للقانون، وتدعيم الإدارة لممارسة حقها كسلطة ضبط في مجال التعمير، وثنها عند إخلالها بمبدأ المشروعية عند إصدار مختلف القرارات الإدارية في هذا الميدان، فهذه القواعد والحقوق من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها في كل الحالات.

وعليه فإن موضوع التعمير بصفة عامة يتوزع على ثلاثة اختصاصات قضائية رئيسية، فقد تكون من اختصاص القاضي الجنائي عند مخالفة قواعد البناء والتعمير وتوقيع مختلف الجزاءات على المخالفين بما يتناسب ودرجة الجرم المرتكب ( بناء بدون رخصة، البناء في ملك الغير....).

أو تكون من اختصاص القضاء المدني للنظر في القضايا التي تنشأ نتيجة علاقة الجوار بين الأفراد عند القيام بالبناء بدون رخصة أو مخالفة الترخيص أو إلحاق الأضرار بالغير رغم وجود رخصة بناء.

أو من اختصاص القضاء الإداري الذي يتمتع بسلطة الرقابة على أعمال الإدارة وقراراتها في مجال البناء، وفحص مشروعية مدى تطابق هذه القرارات مع القانون، وكقاعدة عامة فإن المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في مجال المنازعات الإدارية مثلما قضت به المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية".

كما نصت المادة 161 من الدستور الجزائري على أنه: "ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الإدارية." ورخصة البناء هي قرار إداري شأنها شأن بقية القرارات الإدارية، مع بعض الخصوصية البسيطة التي يتميز بها.

وتجنباً لتشعب موضوع مذكرتنا وعدم الغوص في جزئياته، وتماشياً مع مجال اختصاص دراستنا فإننا سوف نستثني الاختصاصين الأول و الثاني للقضاء المذكورين من هذه الدراسة، وسنتطرق بإسهاب لاختصاص القضاء الإداري في مادة منازعات رخص البناء.

ولعل سبب اختيارنا لهذا الموضوع نابع أساساً عن دافع ذاتي، وهو الرغبة في التعرف على ماهية رخصة البناء والمنازعات الإدارية التي يمكن أن تنشأ جراءها، وهذا لارتباط هذا الموضوع بالواقع اليومي وخصوصاً مع تزايد التوسع العمراني الذي لم يشهد له نظير في السنوات الأخيرة والذي يستلزم الحصول على رخصة البناء.

واختيار الموضوع أيضاً راجع إلى جملة العوامل الموضوعية، وهي رغبتنا في معرفة الأسباب الفعلية لانتشار وتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية التي تشوه صور مدننا من الجانب الجمالي، ومعرفة

الدور الذي يلعبه كل من المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة العمرانية، وكذا تدخل السلطة القضائية والدور الذي تلعبه في هذا المجال.

وتهدف هذه الدراسة إلى محاولة البحث و التركيز على القوانين التي تناولت موضوع رخصة البناء ومدى تطبيق هذه القوانين في أرض الواقع، لاسيما ما جاء به المشرع في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في: 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وتوضيح دور القضاء في حماية الأملاك العقارية وحماية حق الأفراد في الحصول على رخص البناء، ومحاولة إضافة الجديد من خلال جمع ما وقفنا عليه من دراسات في هذا الموضوع.

ولمعالجة هذا الموضوع فإننا نطرح الإشكالية التالية:

فيما تتمثل الأحكام المنظمة لرخصة البناء في التشريع الجزائري؟، وماهي الدعاوى الإدارية التي تنشأ عن مخالفتها؟.

تندرج تحت هذه الإشكالية العديد من التساؤلات الفرعية:

-ما هو الإطار القانوني الذي يحكم في مجال تطبيق رخصة البناء ؟

-ما هي إجراءات إصدار رخصة البناء؟

-هل هناك شروطا يجب أن تتوفر في طالب الرخصة ومضمونها ؟

-ما هو مجال اختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء ؟

وللإجابة على إشكالية البحث وتساؤلاته الفرعية اعتمدنا المنهج الوصفي لجمع المادة العلمية والإحاطة بجميع عناصرها، والمنهج التحليلي من خلال الاستعانة ببعض النصوص القانونية الواردة في هذا الشأن.

وكون أن الموضوع فيه عنصر من الحداثة في الجزائر ولم يتطرق له الكثير من الباحثين، هذا ما شكل لنا نوعا من صعوبة، بالإضافة إلى قلة الكتب المتخصصة في هذا الموضوع مما جعلنا نعتمد أكثر على النصوص القانونية التي تناولت هذا الموضوع، كما أن كثرة النصوص القانونية والتنظيمية وتنوعها وتناثرها صعب من سهولة الاطلاع عليها بشكل دقيق لكن ورغم ذلك حاولنا الإلمام بقدر كبير بموضوع البحث.

وقد قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين اثنين، حيث تناولنا في الفصل الأول القواعد المنظمة لرخصة البناء حيث يتضمن مبحثين الأول ماهية رخصة البناء، والثاني آثار تسليم رخصة البناء.

أما الفصل الثاني تناولنا فيه الدعاوى الإدارية الناشئة عن مخالفة القواعد المنظمة لرخصة البناء وقسمناه إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول دعوى الموضوع في مادة رخصة البناء، أما المبحث الثاني فقد تناولنا في الدعاوى الاستعجالية في مادة رخصة البناء.

وأخيرا الدراسة بخاتمة تضمنت أهم النتائج والإقتراحات.