

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

ميدان الحقوق
تخصص قانون إداري



كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي
بعنوان

منازعات رخص البناء في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ
محمد مقروف

إعداد الطلبة
بن لعيرم إسلام

لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة	الصفة
والي عبد اللطيف	بروفيسور	رئيسا
مقروف محمد	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
فاضلي سيد علي	دكتور	ممتحنا

السنة الجامعية 2021-2022



استمارة معلومات

المعلومات الشخصية:

الاسم: اسلام
اللقب: بن لعيرم
اسم الأب: لخضر
اسم ولقب الأم: زرقانة فاطمة
تاريخ الاثبات: 09/12/1997
مكان الاثبات: بوسعادة
رقم الهوية: 0696816131

البريد الإلكتروني: islamazpack@gmail.com

العنوان الشخصي: 401/02 حي طريق الجلفة القديم بوسعادة

الباكالوريا:

المعدل: 10.36
الشعبة/التخصص: علوم تجريبية
سنة الحصول على شهادة البكالوريا: 2017
التخصص:

تخصص الليسانس: قانون عام
الدفعة/ سنة التخرج: 2020
الماستر:

تخصص الماستر: قانون اداري
الدفعة/ سنة التخرج: 2022
المعدل الترتيبي للماستر: (المعدل العام)

نوعية المهنة:

عاطل عن العمل:

موظف:

في حالة موظف:

وظيفة عمومي: قطاع خاص:

المصلحة المستحقة: اسم المؤسسة / الشركة:

الرتبة في العمل:

التصنيف:

موظف عام: موظف في إطار عقود: نوع العقد:

امضاء الطالب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة



كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم : الحقوق

المرجع: القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد(ة) إسلام بن لعيرم

الصفة: طالب، أستاذ باحث، باحث دائم طالب

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 207092259

الصادرة بتاريخ 26/10/2021 عن دائرة/ بلدية بوسعادة

المسجل(ة) بكلية الحقوق و العلوم السياسية قسم : الحقوق

والمكلف بانجاز أعمال بحث (مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه) الموسومة بـ :

منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ

إمضاء المعني

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

من منطلق من لم يشكر الناس لم يشكر الله .
أتقدم بجزيل الشكر و العرفان لكل من قدم لي
دعما ماديا كان أو معنويا أثناء إعداد هذه
المذكرة أو خلال سنوات الدراسة.

كما أتقدم بأبهي كلمات الشكر وأسمى
عبارات التقدير و العرفان للأستاذ المشرف
الدكتور محمد مقروف على قبوله الإشراف
على هذه المذكرة و التوجيه و النصح
رغم كثر ارتباطاته.

كما لا يفوتني التعبير عن عرفاني و شكري
لزميلي في الدراسة و صاحب مقام الأخ الأكبر
في الحياة عضو المجلس الشعبي الولائي
السيد بن روان عطاالله لكل ما قدمه لي من
دعم و نصح و توجيه.

وفي الأخير لكل الزملاء و الأصدقاء الذين
قدموا الدعم من قريب أو من بعيد.

إهداء

إلى من مهد لي الطريق و كان بجانبى طول الطريق :

إلى أمى و أبى هذا نتاج جهدكما و صبركما
و ما كان القصد من هذا العمل إلا إسعادكما و
طمعا فى فخركما.

إلى إخوتى و كل عائلتى فلولا هم و لولا
دعمهم و تشجيعهم ما وصلت إلى هذه
المرحلة

إلى الأصحاب (أيمن , سفيان , عبدو) كنتم
لي السند فلا بد منى أن أهدي لكم هذا العمل.
و فى الأخير إلى كل من تمنى لي النجاح و
دعائى بظهر الغيب.

إسلام بن لعيرم

مقدمة

مقدمة :

يعد العمران أحد المقومات الحضارية التي عرفتھا البشرية عبر مختلف العصور و التي أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن في مختلف جوانبها أخذاً في الإعتبار مظاهرها السياسية و الإجتماعية و الإقتصادية و الإدارية ، فالعمران يبقى مستمرا ما بقي الإنسان يعمر الأرض و سيكتشف خباياها ، فالمبدأ السائد في كل التشريعات هو مبدأ حرية الملكية العقارية و التي تعطي لصاحبها حق استعمال ملكيته و استغلالها و التصرف فيها، وبالتالي مزاولة كل نشاط عمراني من بناء أو تجزئة أو غيره يحقق له منفعة ذاتية فحق الملكية عبارة عن حق دستوري ، غير أن المصلحة العامة ، خاصة منها تلك القواعد المتعلقة بالتهيئة العمرانية التي حاول من خلالها المشرع ضبط أحكام الأنشطة العمرانية المختلفة ، و التي كان و سيكون لها الأثر المباشر على البيئة و المحيط ، و بالتالي و جب إيجاد قواعد و أحكام تتماشى مع الأهداف المرجوة ، هذا من جهة و من جهة ثانية أحكام الرقابة على الأنشطة العمرانية المختلفة من بناء و تشييد و هذا لضمان نجاعتها و تماشيها مع معايير الهندسة المعمارية الحديثة للحفاظ على المظهر الجمالي للمدينة.

بالرغم من المحاولات العديدة التي أخذ بها المشرع من أجل الحد من الفوضى في مجال العمران إلا أنه على المستوى الميداني لم تتوقف أزمة البناء في الجزائر بل عرفت تزيادا ، و بالتالي أصبح تدخل السلطة الإدارية أمرا ضروريا في ظل الدولة الحديثة مما فرض بعض الضوابط على الحقوق و الحريات العامة وفقا لتشريعات الضبط القائمة ، حيث يعتبر تدخل الدولة في تقييد حق الملكية لترخيص أعمال البناء هو أول الحقوق و الحريات الفردية التي تم تقييدها ، لأن الضمان الأساسي لإحترام قواعد العمران أن تستند أعمال البناء إلى تراخيص إدارية : فهذه التراخيص لها دور فعال في المجال العمراني منذ زمن بعيد ، فقد تخلت أغلب تشريعات العالم لفرض احترام قواعد العمران. فقواعد العمران تعتبر قواعد ردعية كفيلة بأن تحقق توازن بين مصالح الخاصة للأفراد من خلال مشاريع أعمال البناء ، و بين المصلحة العامة العمرانية و هنا تعمل الإدارة لضمان تحقيق ذلك من خلال التراخيص الإدارية اللازمة لإحترام قواعد قانون العمران ، وهي القرارات المتعلقة بالبناء فمن حق الأفراد الحصول على الرخص ، و على الإدارة أن تقوم بواجباتها تجاه طلبات الخاصة بهذا الشأن فكلما خالفت الإدارة الشروط القانونية و التقنية في إصدار قرارات العمران تكون قد تعدت مبدأ المشروعية ، و من هنا يحق للأفراد منازعتها ضد القرارات ثم متابعتها للتعويض عما تخلفه تصرفاتها القانونية و المادية من أضرار تصيب الأفراد أو ممتلكاتهم أثناء نشاطها العمراني. و من هنا فإن هذا الموضوع يكتسي أهمية كبيرة حيث اهتم به المشرع الجزائري و وضع قوانين تبين الشروط القانونية و إجراءات الحصول على رخصة البناء ، كما عرفت منازعات رخصة البناء ، انتشارا كبيرا أمام المحاكم و تعود أهمية هذه المنازعات في كون النزاع ينصب على عقار و العقار يحتل مكانة في أن يقيم ما يشاء من بناء على ملكه و حق الملكية عموما حق دستوري لا يجوز المساس به.

و لعل من أهم أسباب اختيار هذا الموضوع كونه يمس جانبا مهما في حياتنا اليومية من بناءات لمسكن أو الإستعمال الشخصي ، وكثرة المباني المشيدة بدون الحصول على ترخيص إداري ، مما

أدى انهيار العديد منها ، ومخالفة قانون التهيئة و التعمير و انتشار البناءات الفوضوية التي يؤدي إلى التشوه العمراني و الذي ينعكس على الصورة الجمالية للمدن الجزائرية. و تهدف هذه الدراسة إلى محاولة البحث و التركيز على القوانين التي تناولت موضوع رخصة البناء و مدى تطبيق هذه القوانين في أرض الواقع ، و توضيح دور القضاء في حماية الأملاك العقارية و حماية حق الأفراد في الحصول على رخص البناء ، و محاولة إضافة الجديد من خلال جمع ما وقفت عليه من دراسات في هذا الموضوع و التي كانت لي سندا في إنجاز هذا البحث. و لمعالجة هذا الموضوع فإننا نطرح الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها ، بما يكفي للجهات الإدارية الموازنة بين المحافظة على النظام العام من جهة ، و حق المالك في البناء من جهة أخرى ؟
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 و مضمونها ؟
 - ما هو مجال اختصاص القضاء في المنازعات المتعلقة برخصة البناء ؟
- و للإجابة على إشكالية البحث و تساؤلاته الفرعية اعتمدنا المنهج الوصفي لجمع المادة العلمية و الإحاطة بجميع عناصرها ، و المنهج التحليلي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية بغية الوقوف على ما شاب هذه النصوص من نقائص أو فراغات قانونية غفل عنها المشرع. و قد قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين:

تناولنا في الفصل الأول : القواعد المنظمة لرخصة البناء حيث يتضمن ثلاث مباحث , المبحث الأول مفهوم رخصة البناء و المبحث الثاني إجراءات الحصول على رخصة البناء , وفي المبحث الثالث تطرقنا إلى آثار تسليم رخصة البناء ، أما الفصل الثاني تناولنا فيه الدعاوى الإدارية الناشئة عن مخالفة القواعد المنظمة لرخصة البناء و قسمناه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول دعوى الموضوع في مادة رخصة البناء ، أما المبحث الثاني فقد تناولنا فيه الدعاوى الإستعجالية في مادة رخصة البناء.

و أنهينا الدراسة بخاتمة تضمنت أهم النتائج و الإقتراحات .

الفصل الأول:

القواعد المنظمة لرخصة البناء

الفصل الأول : القواعد المنظمة لرخصة البناء

إن قوانين التهيئة و التعمير هي التي تحدد مقاييس شغل الأراضي سواء بالمنع أو فرض أشكال معينة لإستغلال الأراضي, وإن مراقبة احترام هذه المقاييس مضمون بمجموعة من الأليات القانونية نذكر منها شهادة التعمير, شهادة التقسيم و رخصة البناء, هاته الأخيرة التي تعتبر من الأليات الأكثر فعالية ميدانيا و التي تعتمد عليها الإدارة و السلطة القضائية لبيسط رقابتهم.

نص القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير على ضرورة توفر رخص تمكن الإدارة كجهة رقابة و متابعة و إشراف من القيام بمهمتها الرقابية و الإطلاع على الوضعيات القانونية و الإدارية للعقارات المعنية¹.

و عليه من أجل دراسة النظام القانوني لرخصة البناء تطرقنا في المبحث الاول إلى مفهوم رخصة البناء, أما في المبحث الثاني فتناولنا إجراءات الحصول على رخصة البناء, ثم في المبحث الثالث تطرقنا إلى آثار تسليم رخصة البناء, وذلك وفقا للتفصيل الآتي :

المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء :

إن تحديد مفهوم رخصة البناء له أهمية كبيرة, ما يستوجب معه تحديد المقصود من رخصة البناء و ذلك بالإمام بجميع الشروط الواجب تفرها في طلب رخصة البناء مع التركيز على تحديد نطاق تطبيق رخصة البناء و الأعمال التي يتطلب إنجازها الحصول على رخصة البناء. نتناول في هذا المبحث تعريف رخصة البناء كمطلب أول, ثم نتناول في المطلب الثاني الطبيعة القانونية لرخصة البناء, و نتطرق لشروط منح رخصة البناء في المطلب الثالث.

المطلب الأول : تعريف رخصة البناء :

عند تفحص القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير نجده جاء خاليا من أي تعريف لرخصة البناء, بل اكتفى أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك, كما حدد أعمال البناء الخاضعة لها², مما يحتم علينا الرجوع للفقهاء و القضاء من أجل تحديد تعريف أدق لرخصة البناء :

الفرع الأول : التعريفات القضائية :

1- القضاء الفرنسي : عرفت محكمة جنبايات " تولوز " رخصة البناء في حكمها الصادر بتاريخ 1974/02/07 بأنها : " ترخيص إداري و إجراء من إجراءات الضبط الإداري , و تعني الترخيص بعمل , أي السماح بقيام بعمل, و ليست لها علاقة بحق الملكية , أي أنها لا تمنح حق الملكية , و ليس لها أي أثر فيما يتعلق بملكية الأرض , كما أنها ليست من الأشياء القابلة للبيع.³

1 - القانون رقم 90-29, المؤرخ في أول ديسمبر 1999, المتعلق بالتهيئة و التعمير, ج ر رقم 25 لسنة 1990.

2 - عمر حمدي باشا, حماية الملكية العقارية الخاصة, دار هومة, الجزائر, الطبعة السابعة, 2009, ص 100.

3 - فيصل بومقال, منازعات رخصة البناء, مذكرة ماجستير في القانون العام (فرع قانون إداري), جامعة باجي مختار - عنابة-, كلية الحقوق, قسم الحقوق, 2012, ص 13.

2- القضاء المصري : عرفت محكمة القضاء الإداري في حكمها الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 1980/01/08 ترخيص البناء بأنه : " صورة من نشاط الطبط الإداري و هو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق و تتسع حسب ما تتطلبه القوانين و اللوائح المنظمة لها من قيود و اشتراطات"¹

الفرع الثاني : التعريفات الفقهية :

- 1- عرفها برويس زيدان على أنها : " عبارة عن إذن أو ترخيص إداري لإنجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه الجدران, الإحاطة, أداء أو تعديل في البناية يتعلق بالمظهر الخارجي."²
- 2- عرفها عبد الناصر توفيق العطار على أنها : " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته حتى و لو كان عبارة عن جدار سائد حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو تعلية أو توسيع في بناء قائم"³
- 3- عرفها عزري الزين : " هي التصرف السابق للبناء الذي يقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية و التنظيمية في مجال العمران"⁴
- 4- كما تم تعريفها على أنها : " الترخيص الممنوح من الإدارة للسماح بالبناء بعد التأكد من مدى مطابقة المشروع لقواعد العمران"⁵
- 5- عرفها الدكتور محمد الصغير بعلي على أنها : " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"⁶
- 6- رخصة البناء عبارة عن القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توفر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه.⁷
- 7- عمل قانوني صادر عن سلطة إدارية مختصة يخولها القانون سلطة إصدار رخصة البناء, ترخص بموجبه للشخص سواء كان طبيعيا أو اعتباريا بإنشاء مباني جديدة , تمديد البناية أو تغييرها قبل البدء في أعمال البناء مع مراعات أحكام قانون العمران.⁸

1 - عبد الرحمان عزاوي , الرخص الإدارية في التشريع الجزائري, أطروحة دكتوراه في القانون العام , جامعة الجزائر, كلية الحقوق , قسم الحقوق , 2007, ص591.

2 - سلطان عبد العزيز, رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها , مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في الحقوق, جامعة بسكرة, كلية الحقوق , قسم الحقوق , 2013/2012 , ص 7.

3 - حريزي الميلود, منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري, مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق (تخصص دولة و مؤسسات عمومية), جامعة المسيلة, كلية الحقوق و العلوم السياسية , قسم الحقوق , ص5

4 - سلطان عبد العزيز, مرجع سابق, ص7.

5 - حريزي الميلود , مرجع سابق, ص 5.

6 - محمد الصغير بعلي , تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري, مجلة العلوم الإنسانية و الإجتماعية , المركز الجامعي تبسة, 2007, ص16.

7 - بزغيش بوبكر, رخصة البناء آلية رقابية في مجال التعمير, مذكرة الماجستير في القانون (فرع قانون الأعمال), جامعة تيزي وزو, كلية الحقوق, قسم الحقوق, 2008/2007, ص13.

8 - وداد عطوي, الرقابة القضائية على رخصة البناء, مذكرة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه, شعبة القانون الإداري, جامعة باجي مختار - عنابة, كلية الحقوق , قسم الحقوق, 2012, ص11.

8- رخصة مسبقة و هي إجراء جوهرى ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء و التغيير في البناية أو تحويل البناية فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء.¹
رأي المشرع الجزائري :

إن المشرع الجزائري شأنه شأن بقية التشريعات لم تضع تعريفا جامعاً لرخصة البناء في قانون التعمير و لا في القوانين الأخرى, و اكتفى في المادة 52 ن القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في 1990/12/01 على أن رخصة البناء هي رخصة من أجل تشييد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.²
 و مهما تعددت التعاريف الفقهية فإنه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غايته الأصلية أن تثبت الإدارة و تتيقن من أن المشروع أو أشغال البناء و التشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير.³

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لرخصة البناء :

إن رخصة البناء عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار طبقاً لشروط و إجراءات, و تصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة, ولا تجب عنها هذه الخاصية حتى و لو كانت تتم بطلب من المعني و سعي منه.
 و ترتب رخصة البناء أثراً قانونياً يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة من القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة.⁴

فرخصة البناء لها دور وقائي و رقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن و الصحة و سلامة الأشخاص و ممتلكاته, فليست رخصة البناء إجراء بيروقراطي, أو إجراء روتيني , بل له جملة من المقاصد العامة التي لا يمكن إنكارها, و تساهم رخصة البناء من جهة أخرى في المحافظة على البيئة و النسيج العمراني بشكل عام, و استثنى القانون فقط من رخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع و هذا طبقاً للمادة 53 من القانون 29/90.⁵
 و يمكن تحديد طبيعة رخصة البناء على أنها قرار إداري بالنظر إلى الجهات الإدارية التي تصدرها و المحددة قانوناً في رئيس المجلس الشعبي البلدي, والوالي و الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه كما تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط إذ تهدف الإدارة من خلال منحها أو

1 - خذيري زوبيدة, النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري, مذكرة شهادة الماستر في القانون, جامعة زيان عاشور الجلفة, 2014/2013, ص 20.

2 - المادة 52 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم بالقانون 05/04.

3 - قواوة عبد الحكيم, رخصة البناء و منازعاتها , مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق (تخصص قانون إداري), جامعة محمد خيضر بسكرة, كلية الحقوق و العلوم السياسية, قسم الحقوق , ص 6.

4 - حريزي الميلود , مرجع سابق , ص 7.

5 - عمار بوضياف , المرجع في المنازعات الإدارية القسم الثاني الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية, جسر للنشر و التوزيع , الجزائر, الطبعة الأولى, 2013, ص 411.

رفض منحها الرقابة المسبقة و القبلية على إنشاء و تنفيذ عمليات البناء و العمل على خضوعها للمقاييس الفنية و التقنية و لمقتضيات الأمن و القواعد الصحية و عدم تركها لأهواء الأفراد.¹ إلى جانب ذلك فإن لرخصة البناء طابع تقريري إذ تهدف في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء إلى الإبقاء و التأكيد على الأوضاع القانوني و المراكو القانوني للشخص المعني به و تكريس حقه في البناء. أما فيما يتعلق بالرفض ففي هذه الحالة فإن الرفض لا يغير أي شيء في الأوضاع و المراكز القانونية القائمة لأن طالب الرخصة قبل رفض الإدارة لم يكن في استطاعته ممارسة الأشغال موضوع الطلب و أنه بعد الرفض لا يمكنه كذلك القيام بتلك الأشغال.² ان رخصة البناء ليست عمل تقريري فحسب بل هو اختصاص مقيد فالجهة الإدارية ليست لها إمكانية منح أو رفض منح رخصة البناء بصفة تحكيمية و هذا من حيث أنه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة للأحكام و القوانين و التنظيمات المعمول بها وأن يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الإدارة معللاً تعليلاً قانونياً.³ و يترتب على اعتبار رخصة البناء قرار إداري أن الشخص المتضرر من هذا القرار له الحق بالطعن فيه أما الجهة القضائية المختصة.⁴

المطلب الثالث : شروط منح رخصة البناء :

حدد قانون التهيئة و التعمير 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 و المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها⁵

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالطالب :

يعد الحق في البناء كأصل عام أحد أوجه حق الملكية و ممارستها و هو ما جسده المادة 50 من القانون 29/90 و على ذلك فلا يكون طالب الرخصة إلا مالكا للقطعة الأرضية التي ينصب عليها الطلب كما أضاف المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور أعلاه أشهاص أهرين منحهم الحق في طلبها باعتبارهم أشخاص يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو تدعيما للإستثمارات و الأنشطة الإجتماعية.⁶

نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 : " أنه يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء".⁷

1 - حريزي الميلود , مرجع سابق , ص 7.

2 - حريزي الميلود, مرجع نفسه , ص 7 .

3 - حريزي الميلود , مرجع نفسه , ص 7.

4 - الفقرة الأخيرة من المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها , الجريدة الرسمية عدد 07 بتاريخ 12 يناير 2015.

5 - طالع المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

6 - حريزي الميلود , مرجع سابق , ص 8.

7 - المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19.

كما خول قانون التوجيه العقاري 90-25 في مواده 39-45 على امكانية حصول صاحب شهادة الحيازة على رخصة البناء¹ و هو الأمر الذي جسده المادة 42 من المرسوم 15-19 بنصها يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25 المذكور سابقا².

كما أن المادة 51 من القانون رقم 91-02 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 أضافت شخص آخر له الحق في طلب رخصة البناء و هو صاحب حق الإمتياز³.

أولا : المالك : تثبت صفة المالك حسب الأحكام المعمول بها, و تتحقق هذه الصفة و تترجم بعقد الملكية أو شهادة الحيازة و صاحب العقد الإداري حسب ما نصت عليه المادة 34 من المرسوم 90/29 و كذلك المرسوم التنفيذي 91-176⁴.

لقد كرس المادة 50 من القانون رقم 90/29 و كذا المرسوم رقم 15-19 مبدأ ملكية الأرض من أجل ممارسة الحق في البناء و هذا بإرفاق طلب رخصة البناء بنسخة من عقد الملكية و بالتالي فإن المالك سيكون صاحب العقد الرسمي المشهر طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني بنصها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه"⁵ و تنص المادة 324 مكرر على: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ... في شكل رسمي و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد"⁶.

كما نصت المادة 793 على ما يلي: "لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا رعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري"⁷, و كذلك صاحب عقد الشهرة المحرر وفقا للمرسوم 83/352⁸ و في المناطق التي شملتها عمليات المسح العام فإن الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية للملاك المعنيين طبقا للمادة 18 من الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/12/1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري حيث نصت على: "يقدم إلى العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"⁹.

1 - انظر المواد من 39 إلى 45 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري, الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990

2 - حريزي الميلود, مرجع سابق, ص 8.

3 - القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998, الجريدة الرسمية العدد 89

4 - نورة منصوري, قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري, دار الهدى, الجزائر, طبعة 2010, ص 41.

5 - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني, الجريدة الرسمية العدد 78, المعدل و المتمم بالقانون 07-

85 المؤرخ في 13/05/2007 المدعم بالإجتهد القضائي.

6 - قواوة عبد الحكيم, مرجع سابق, ص 15.

7 - المادة 793 من الأمر رقم 75-58.

8 - قواوة عبد الحكيم, مرجع سابق, ص 16.

9 - قواوة عبد الحكيم, مرجع سابق, ص 16.

كما تجدر الإشارة إلى أن رخصة البناء تسلم للأشخاص المعنوية العامة أو الخاصة إذا ما كانت مالكة لقطع أرضية و ترغب في القيام بأعمال التشييد , إلا أن قانون 29/29 أغفل التعرض إلى هذه الصفة في المادة 50 منه مع أنه أبقاها فيما يخص طلب شهادة التعمير في المادة 51 من 29/90.¹

ثانيا : وكيل المالك : يمكن للمالك أن يوكل شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء , و ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانوني طبقا لما ينص عليه القانون المدني, و المشرع الجزائري لم ينص على نوع الوكالة, فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة , فالوكيل إذن هو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء باسمه و لحسابه.²

ثالثا : المستأجر المرخص له : يمكن للمستأجر الذي يرغب في أعمال البناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص مكتوب من مالك العين المؤجرة تطبيقا لمقتضى المادة 42 من المرسوم 15-19 فتكون بذلك الرخصة باسم المستأجر و لحسابه.³

رابعا : الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية : تطبيقا لنص المادة 42 من الأمر 15-19 المذكور أعلاه فإن الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض و البناية يمكنها أن تطلب رخصة البناء المتعلقة بموضوع هذا الترخيص كمديريات المصالح الخارجية للوزارات أو المؤسسات العامة و من أجل ذلك عليها أن تقدم نسخة من القرار الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.⁴ التي يمكنها الإستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة, و أصحاب الإمتيازات لدى مصالح الإدارية أو 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.⁵

و قرار التخصيص المنصوص عليه في المادة 42 المذكورة أعلاه هو أحد الطرق لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة و يعرفه قانون الأملاك الوطنية في المادة 82 منه : " يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام و يتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة لها " ⁶

خامسا : صاحب شهادة الحيازة : إن المرسوم التنفيذي 15-19 لم يشر صراحة إلى امكانية طلب الحائز لرخصة البناء على عقار يحوزه , لكن عذا نفهمه من خلال نص المادة 42 فقرة 2 منه , و التي نصل على : " يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25/90"⁷

1 - قواوة عبد الحكيم , مرجع نفسه , ص 16 .

2 - حريزي الميلود , مرجع سابق , ص 9 .

3 - انظر المادة 42 من المرسوم 15-19 .

4 - حريزي الميلود , مرجع سابق , ص 9 .

5 - الزين عزري , قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها , دار الفجر للنشر و التوزيع , القاهرة , طبعة 2005 , ص 25 .

6 - حريزي الميلود , مرجع سابق , ص 10 .

7 - عزيزي مريم , النظام القانوني في مجال البناء , مذكرة الماجستير , تخصص الدولة و المؤسسات العمومية , كلية الحقوق , جامعة يوسف بن خدة , الجزائر , 2016/2015 , ص 57 .

بالرجوع لنص المادة 39 من القانون 25/90 نجدها أجازت للمتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب الحصول على رخصة البناء مادام هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك.¹ كما نص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة الترقيم المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنصوص عليها في المواد من 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري و بالتالي يمكن لصاحبها طلب الحصول على رخصة البناء.² و شهادة الحيازة هي سند حيازي تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي و استحدثها قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990.³

سادسا : صاحب حق الإمتياز : تنص المادة 51 من القانون 02-97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على أنه : " يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني و ذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تنتم بالطابع السياسي و مؤسسات عمومية ذات الطابع الإقتصادي و أشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول ..."⁴ و عليه فقط منح هذا القانون بالمادة 51 منه الحق لصاحب الإمتياز على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية أو المعترف بمنفعتها العمومية في طلب رخصة البناء كشخصية جديدة لم يتعرض لها قانون 29/90 ولا حتى المرسوم التنفيذي 176/91.⁵ ولا حتى المرسوم 15-19.⁶

الأصل أن تقدير صفة طالب رخصة البناء يكون وقت تقديم الطلب طبقا للمادة 42 من المرسوم 15-19 و التي تستلزم ارفاق الطلب للوثائق التي تثبت صفة الطالب وجوبا.⁷

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالبنائية :

إن المشرع الجزائري حدد مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بالبنائية و منها ما يتعلق بمشاريع البناء المراد انجازها.

فقد حددت قوانين التهيئة و التعمير مجموعة من الشروط الواجب توفرها في البناية منها:

- بعدها بأربع أمتار من محور الطريق المؤدي إليها.
- لا يتجاوز علو البناية المراد بناؤها في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البنائيات المجاورة.
- ضرورة توفر المسكن على مصدر للمياه الصالحة للشرب و شبكة الصرف الصحي.⁸

1 - انظر المادة 39 من القانون 29/90 .

2 - نورة منصوري : مرجع سابق , ص 42 .

3 - حريزي الميلود , مرجع سابق , ص 10 .

4 - المادة 51 من القانون 02-97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 .

5 - قواوة عبد الحكيم , مرجع سابق , ص 18 .

6 - حريزي الميلود , مرجع سابق , ص 11 .

7 - حريزي الميلود , مرجع نفسه , ص 11 .

8 - المادة 3 من القانون 05-04 المعدل و المتمم للقانون 29/90 .

- أن تبعد البناء بستة أمتار عن محور الطريق بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصفيف مصادق عليه¹ و خمسين مترا من كل جانبي الطريق السريع , و ثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم .
- و في البنايات غير المخصصة للسكن فيجب أن تبعد بأربعين مترا عن كلا جانبي الطريق السريع و همسة و عشرون مترا عن كلا جانبي الطرق المسجلة².
- و قد حدد المشرع الجزائري بعض الشروط الواجب توفرها في مشاريع البناء نلخصها فيما يلي³ :
 - وجوب إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندسين في الهندسة المدنية معتمدين معا في إطار عقد إدارة المشروع و تؤشر من طرفهما كل فيما يخصه,
 - أن تكون مشاريع البناء موافقة لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليها و مخطط التهيئة و التعمير.
 - ضرورة تقديم دراسة الهندسة المدنية و دراسات لأجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.
 - دراسة مدى تأثير على البيئة بالنسبة للمشاريع التنموي و الهياكل و المنشآت الثابتة و المصانع و برامج البناء

المبحث الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء:

تشتت التشريعات الاصة بالتعمير للحصول على رخصة البناء إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء, فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة هذه الأخيرة تقوم بفحص الطلب و بعدها تقوم الجهة المختصة بإصدار قرار بشأن الطلب⁴.

يعد طلب الحصول على رخصة البناء إجراء أولي و ضروري لا بد منه , و يجب على المعني قبل أن يتقدم بطلبه إلى الجهة الإدارية المختصة التحقق من حقه على العقار المعني , لأن ملكية الأرض تعد شرطا أساسيا لمباشرة أعمال البناء , كما يمكن لطالب رخصة البناء أن يطلب شهادة التعمير تبين له حقوق البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض⁵.

نتناول في هذا المبحث طلب الحصول على رخصة البناء في المطلب الأول ثم مرحلة التحقيق في الطلب كمطلب ثاني و أخيرا صدور القرار المتعلق بالطلب كمطلب ثالث.

1 - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-175 .

2 - حريزي الميلود , مرجع سابق , ص 11 .

3 - حريزي ميلود : مرجع سابق, ص 11 12 .

4 - حريزي ميلود , مرجع نفسه , ص 15.

5 - عمراني سميرة. أمزال سلمى , رخصة البناء في التشريع الجزائري , مذكرة لنيل شهادة الماستر , شعبة القانون الإقتصادي للأعمال , جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية , 2016/2017 , ص 24 .

المطلب الأول : طلب الحصول على رخصة البناء :

يتبع في تقديم طلب الترخيص قواعد معينة و مراحل تتلخص في ضرورة تحضير ملف يحتوي على بعض المستندات و البيانات و تقديمه إلى الجهة المعنية باستلام الطلبات الخاصة برخصة البناء و هذا بغرض دراسة الطلبات و التحقق في شأنها.¹

الفرع الأول : مضمون طلب رخصة البناء :

للحصول على رخصة البناء يجب على المعني بالطلب تشكيل ملف و إيداعه لدى الإدارة المختصة بذلك, كما يجب عليه أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك كما وردت في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 و بوثائق خاصة بالبناء و ذلك حسب ما نصت عليه المادة 43 من نفس المرسوم.² إن طلب رخصة البناء يجب أن يقدمه كل من له صفة بحسب ما تم ذكره و يكون الطلب وفقا للنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 15-19.

- أولا : الوثائق التي تثبت الصفة : يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25/90 , أو توكيلا طبقا للأحكام الأمر 58-75 , أو نسخة من العقد العقاري الذي ينص على تخصيص قطعة أرض أو بناية , أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.³
- ثانيا الوثائق الخاصة بالبناء :

▪ الملف الإداري : بالرجوع إلى المواد 34 و 35 من المرسوم 176/91 الذي يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة الهدم و تسليم ذلك , فإن الملف يجب أن يتكون من التالي

- أ- تقديم طلب رخصة البناء موقعا عليه من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية.
- ب- يجب تدعيم الملف بالوثائق التالية:
- * إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيلا و ذلك لتحديد صفة الطالب.

* نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.⁴

- الملف التقني : ترفق الوثائق السابقة بملف تقني يتضمن :
 - أ- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الواجهة و شبكات الخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

ب- مخطط كتلة البناءات و التهيئة معد على السلم 1/2000 أو 1/5000 يتضمن:

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجيهها و رسم الأنسجة عند الإقتضاء.

1 - حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 15 .

2 - انظر المواد 42-43 من المرسوم 19-15 .

3 - حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 16 .

4 - انظر المواد 34 و 35 من المرسوم 176/91 .

- نوع طوابق البناء أو ارتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البناء الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها , و تخصيص المساحات المبنية أو غيرا لمبنية.
- المساحات الإجمالية " الأرضية و المساحات المبنية على الأرضية " .
- بيان شبكة قابلية الإستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحات الأرضية¹.
- ج- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية المشتملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب, و صرف المياه القذرة و الكهرباء و التدفئة , و الواجبات.
- د- إذا كانت الأرض مبرمجة على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة فلا بد من إرفاق الملف برخصة التجزئة².
- هـ- أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو لإستقبال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف بما يلي :

- وسائل العمل و طاقة استقبال كل من محل.
- طريقة بناء الهياكل و الأسقف و نوع المواد المستعملة .
- شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و جر المياه الصالحة للشربو التطهير و التهوية.
- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة و تحويلها و تخزينها.
- الوسائل الخاصة بالدفاع و محاربة الحرائق.
- نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كمياتها المضرة بالصحة العمومية و بالزراعة و المحيط و الموجودة في المياه القذرة المصرفة و انبعاث الغازات و ترتيب المعالجة و التخزين و التصفية.
- مستوى الضجيج المنبعث.
- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنعة في فئة مؤسسات الخطيرة و غيرا لصحية المزعجة.
- دراسة مدى التأثير على البيئة³.
- تأشيرة المهندس المعماري : إن الوثائق المطلوبة في ملف الرخصة هي وثائق تقنية و تتطلب دقة متناهية لذا يجب إعدادها و صدورها من ذوي الإختصاص و الخبرة و عليه نصت المادة 1/5 من القانون 05/04 على : " يجب أن يتم إعداد

1 - قواوة عبد الحكيم , مرجع سابق , ص ص 19 20 .

2 - قواوة عبد الحكيم , مرجع نفسه , ص 20 .

3 - الزين عزري , مرجع سابق , ص 29 .

مشاريع الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين , في إطار عقد تسيير المشروع"¹.

الفرع الثاني : الجهة المختصة بتسلم الطلب:

كأصل عام يعود اختصاص منح رخصة البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي و هذا ما نصت عليه المادة 65 من القانون 29/90 , و في ذات السياق و التوجه جاء قانون البلدية الجديد رقم 10-11 في المادة 95 منه : " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء و الهدم و التجزئة حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما"².

و لقد حدد المشرع الجزائري في المادة 45 من المرسوم 15-19 السالف الذكر الهيئة المختصة بتسلم الطلب على النحو التالي : " يرسل طلب رخصة البناء و الملفات المرفقة به في 03 نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية و في 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية , إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض. يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم , بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه , يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق بهذا المرسوم "³

المطلب الثاني : التحقيق في طلب رخصة البناء :

إن مخطط شغل الأراضي (p.o.s) و مخطط التهيئة و التعمير (p.d.a.u) أو بقية التعليمات المتعلقة بال عمران كأدوات للتهيئة و التعمير في الجزائر, لا بد أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات الرخصة مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات.⁴

الفرع الأول : الجهة المختصة بالتحقيق :

1- الشباك الوحيد على مستوى البلدية : يتكون الشباك الوحيد للبلدية المفتوح على مستوى البلدية من :

- الأعضاء الدائمين : رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا , رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء أو ممثله , رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله , المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله , مفتش التعمير , رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية و رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.
- الأعضاء المدعويين: ممثلي مختلف المصالح التي لها علاقة بموضوع الطلب (الفلاحة الحماية المدنية البيئة السياحة الثقافة الصحة الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز) يقوم الشباك الوحيد المشكل على مستوى البلدية بالتحقيق في طلب رخصة البناء إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية.¹

1 - قواوة عبد الحكيم , مرجع سابق , ص 21 .

2 - عمار بوضياف , مرجع سابق, ص 412 .

3 - المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

4 - قواوة عبد الحكيم , مرجع سابق , ص ص 24 25 .

2- الشباك الوحيد على مستوى الولاية : يتكون الشباك الوحيد للولاية المفتوح على مستوى مديرية التعمير من :

- ممثل الوالي , المير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله , رئيس مصلحة التعمير عند الإقتضاء , رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله , عضوين من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهم نظراؤهما .
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني , المدراء (أملاك الدولة , المحافظة العقارية , المصالح الفلاحية , الأشغال العمومية , الموارد المائية , الحماية المدنية , الطاقة و المناجم , الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز , البيئة , السياحة , الثقافة , الصحة و السكان) أو أحد ممثلهم ².

تتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية تحضير الملف و ذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للدولة و عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ³.

الفرع الثاني : مضمون التحقيق :

هو التدقيق في الطلب و التأكد من مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون فيه و انسجام المشروع المراد انجازه مع القواعد المطبقة , و ذلك لتمكين الإدارة من الوصول إلى القرار الواجب اتخاذه , حيث أنه بمجرد تقديم طلب رخصة البناء إلى الجهات المعنية يستوجب القيام بعملية التحقيق في الملف . إذ تعد هذه العملية بالغة الأهمية نظرا للنسب الكبيرة التي تجسد إلزامية فرض رخصة البناء ⁴, مع مراعاة الأحكام التشريعية و التنظيمية المنظمة للمصلحة العامة العمرانية المتضمنة الأمن و النظافة و الفن الجمالي , و كذلك حماية البيئة و المحافظة على الإقتصاد الفلاحي ⁵.

الفرع الثالث : مواقيت التحقيق :

تختلف مواعيد التحقيق بحسب الجهة المعنية بتسليم رخص البناء :

- عندما يكون التسليم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران : يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا رأي مصالح التعمير التابع للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق و ذلك في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب , و يفصل الشباك الوحيد للولاية في الطلب في أجل 15 يوما الموالية لإيداع الطلب ⁶.
- عندما يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي : يرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكور في المادة 47 من خلال ممثله في الشباك الوحيد في أجل

1 - حريزي ميلود , مرجع سابق , ص ص 20 21 .

2 - انظر المادة 59 من المرسوم 15-19 .

3 - حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 21 .

4 - مهدي زرولو, إبراهيم قنديس, أحكام رخصة البناء و المنازل المتعلقة بها , مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون , جامعة 8 ماي 1945 , كلية الحقوق و العلوم السياسية , قسم الحقوق , 2015/2015 , ص 30 .

5 - قواوة عبد الحكيم , مرجع سابق , ص 25 .

6 - حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 22 .

8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب و يجب أن يفصل الشباك الوحيد في الطلب في أجل

15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب¹.

و مواعيد التحقيق هذه لها أهميتها من حيث بداية سريان مواعيد إصدار القرار المتعلق برخصة البناء و ما سيتبعها من حق طالب الرخصة في الطعون القضائية.²

المطلب الثالث : إصدار القرار المتعلق بالطلب :

بعد دراسة الملف المتعلق بطلب رخصة البناء و التحقيق فيه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها المتعلق بذلك.

الفرع الأول : الجهات المختصة بإصدار القرار :

هناك ثلاث جهات إدارية مختصة بإصدار قرار منح رخصة البناء و هي :

1- الوالي : يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء المتعلقة بالشاريع الأتية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانتها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة سكنية³.

2- الوزير المكلف بالعمران : يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخصة البناء الخاصة بالمشاريع الأتية:

- مشاريع السكنات الجماعية الذي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية

- الأشغال و البنائيات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية وأصحاب الإمتياز.

- المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة⁴.

3- رئيس المجلس الشعبي البلدي : يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس

الشعبي البلدي⁵, و هنا فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي قد يتصرف بصفته ممثلا للبلدية إذا

كانت الأشغال و البنائيات توجد في قطاع مغطى بمخطط شغل الأراضي , و قد يتصرف

بصفته ممثلا للدولة في غياب مخطط شغل الأراضي.⁶

1 - انظر المادة 48 من المرسوم 15-19 .

2 - الزين عزري , مرجع سابق , ص 34 35 .

3 - انظر المادة 49 فقرة 5 من المرسوم 15-19 .

4 - انظر المادة 49 فقرة 6 من المرسوم 15-19 .

5 - انظر المادة 45 فقرة 7 من المرسوم 15-19 .

6 - حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 24 .

الفرع الثاني : محتوى القرار :

بعد الإنتهاء من دراسة الطلب فإنه ينبغي على الجهة المختصة تسليم رخص البناء أن تصدر قرارها بشأن الطلب و قد يكون قرارها بالموافقة في حالت توفر الشروط المطلوبة قانونا في الطلب و قد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط و قد يكون محل تأجيل.

1- قبول طلب رخصة البناء : إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا فإن الجهة

الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة حيث تنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 91-176 على : "تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء موقابنسخة من الملف إلى صاحب الطلب و إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية, و توضع نسخة من القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي و تحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر" ¹. و يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم العمرانية ².

ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب و ذلك لغاية انقضاء أجل سنة و شهر ³. تنص المادة 22 من القانون 25/90 : " نظرا إلى اعتبارات تاريخية أو ثقافية , أو علمية , أو أثرية أو معمارية أو سياحية , أو بغرض المحافظة على الحيوانات و النباتات و حمايتها , يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر بموجب أحكام تشريعية خاصة" ⁴ من خلال النص السابق يتبين لنا أن الغرض من تحديد المناطق المحمية بموجب قوانين خاصة يعود لأهميتها بالدرجة الأولى : التاريخية , السياحية , العلمية , الفلاحية , الإقتصادية , و من ثم يجب تمييزها عن باقي المناطق بقواعد خاصة لحمايتها و تنميتها و الحفاظ على مؤهلاتها الطبيعية و الأثرية و الثقافية ⁵.

• مناطق التوسع السياحي و المناطق الساحلية:

■ مناطق التوسع السياحي : حيث تعرف على أنها : كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية ⁶.

■ المناطق الساحلية : و يشمل الساحل حسب المادة 7 من القانون 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تنميه : " ... جميع الجزر و الجزيرات و الجرف القاري و كذا شريط ترابي بعرض أقل من 800 متر على طول البحر و يضم : سفوح الروابي و الجبال المرئية من البحر غير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي , السهول الساحلية التي تقع عمقها عن 3 كيلومترات

1 - قواوة عبد الحكيم , مرجع سابق , ص ص 26 27 .

2 - حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 25 .

3 - انظر المادة 56 من المرسوم 15-19 .

4 - المادة 22 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري .

5 - الزين عزري , مرجع سابق , ص 33 .

6 - قواوة عبد الحكيم , مرجع سابق , ص 28 .

ابتداءً أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر , كامل الأجمات الغابية الأراضي ذات الوجهة الفلاحية كامل المناطق و شواطئها التي يقع جزء منها في الساحل من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر كما هو معرف أعلاه, المواقع التي تصم مناظر طبيعية , أو تحمل طابعاً ثقافياً أو تاريخياً.¹

● المناطق الأثرية : هي كل إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهداً على حضارة معينة على تطور هام أو حادثة تاريخية و و المعالم المعينة بالخصوص هي المنجزات الكبرى , و الرسم و النقش و الفن الزخرفي , المباني أو المحميات المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري أو المدني أو الزراعي أو الصناعي و هياكل عصر ما قبل التاريخ و المعالم الجنائزية أو المدافن و المغارات و الكهوف و الرسوم الصخرية و النصب التذكارية و الهياكل أو العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني.²

● الأراضي الفلاحية و الأراضي الغابية : نصت عليها المادة 04 من القانون 25/90 .
 ■ الأراضي الفلاحية أو ذات الواجهة الفلاحية : " هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات يستهلكه البشر و الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"³

■ الأراضي الغابية : عرفها المشرع الجزائري من خلال القانون 84-12 المتعلق لانظام العام للغابات كما يلي : " يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية في حالة عادية" و عرفها القانون 25/90 على أنها : " .. كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق 300 شجرة في الهكتار الواحد و في المنطقة الرطبة و شبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة, على أنه تمتد مساحتها الكلية إلى ما يفوق 10 هكتارات متصلة"⁴

❖ مدة صلاحية رخصة البناء : يعتبر الحق في البناء حقاً محددًا من حيث الزمان و بالتالي إذا تم منح رخصة البناء على صاحبها أن يشرع في تنفيذ الأشغال المرخص له بإنشاءها و عليه أن يستكمل البناء في الأجل المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء و إلا اعتبرت رخصة البناء ملغاة.

في حالة ما إذا أراد المعني استئناف أشغال البناء بعد انتهاء الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء, عليه تقديم طلب جديد للحصول على رخصة البناء إجبارياً , يتم إعداد هذه الأخيرة دون إجراء دراسة جديدة, لكن شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة و التعمير و توجيهاتها باتجاه مخالف للتجديد إضافة إلى أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها . أما إذا تم تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من المباني في مرحلة أو عدة مراحل ولم يتم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء تعد هذه الأخيرة كذلك ملغاة

1 - القانون 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تنميته , ج ر عدد 10 , الصادرة في 2002 .

2 - قواوة عبد الحكيم , مرجع سابق , ص 31 .

3 - قواوة عبد الحكيم , مرجع نفسه , ص 32 .

4 - قواوة عبد الحكيم , مرجع نفسه , ص 33 .

منه فمدة الصلاحية رخصة البناء تحدد في القرار المتضمن هذه الأخيرة و ذلك بمراعاة نوعية المشروع و ما يستهلكه من وقت, و لكن عموما تحديد مدة صلاحية رخصة البناء بعامين من تاريخ القرار.¹

إضافة إلى ما سبق تنص المادة 6 فقرة 2 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها على ما يلي: "تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة ابتداء من تاريخ تسليمها".²

2- رفض طلب رخصة البناء : نصت المادة 52 من المرسوم 15-19 على أنه: " لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي"

يستخلص من المادة المذكورة أعلاه أن حالات الرفض تنحصر بعدم وجود مخطط شغل الأراضي ففي هذه الحالة يرفض طلب رخصة البناء , و أن هذا الرفض قد يكون إلزامي أو اختياري حسب ما هو مذكور في المادة أعلاه.³ حيث من المقرر قانونا أنه يمكن للإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة و ذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة العامة و الأمن العام.⁴

- الرفض الوجوبي و الصريح بنص قانوني : بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء لمراعاة مقتضيات خاصة و ذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن:
 - تمس من حيث موقعها بالصحة العامة و الأمن العمومي حسب نص المادة 44 من المرسوم 176/91
 - المساس بالبيئة
 - مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي
 - المساس بالمناطق المحمية
 - إذا كان مشروع البناء سيقام على أراضي مجزأة و كان هذا المشروع مخالفا لتوجهات رخصة التجزئة.⁵

- حالة الرفض بناء على السلطة التقديرية للإدارة : منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية للمادة 44 من المرسوم 176/91 و ذلك عندما يكون مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير أو لتوجهات المنصوص عليها لأحكام المحددة في الفواعد العامة للتهيئة و التعمير.

و هذا متى قدرت مخالفة مشروع البناء لهذه التوجهات و أصدرت قرار رفض منح الرخصة قرار سليما طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد.

1 - حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 26 .

2 - عمراني سميرة , أمزال سلمى, مرجع سابق , ص 45 .

3 - حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 27 .

4 - قواوة عبد الحكيم , مرجع سابق , ص 34 .

5 - قواوة عبد الحكيم , مرجع نفسه , ص 36 .

- غير أنه عند رفض تسليم رخصة البناء أو حتى في حالة التحفظ يجب إبلاغ المعني بالقرار معلل حسب ما ورد في المادة 62 من القانون 29/90 و الملاحظ أن نص المادة 63 التالية تمكن طالب الرخصة أن يقدم طعنا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة.¹
- 3- قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء : قد ترى الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء تأجيل اتخاذ القرار المناسب و تصدر قرار تأجيل البت في طلب الرخصة و ينبغي أن يكون القرار معللا و يستند على أساس كون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخله ضمن مساحة لدراسة التهيئة و التعمير الجارية, و ينبغي أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة.² و هو ما نصت عليه المادة 64 من القانون 29/90 و المادة 53 من المرسوم 19-15.³
- يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير و الذي لا يمكن أن يتجاوز سنة واحدة.⁴
- 4- قرار سحب قرار رخصة البناء : إن الإجتهد القضائي في الجزائر أجاز منذ زمن طويل للإدارة أن تتراجع و تسحب قرار رخصة البناء الذي سبق وأن أصدرته لفائدة طالبه إذا ما تبين أنها وقعت في خطأ بشرط أن يقع هذا التراجع خلال الأجل الطعن القضائي المنصوص عليها قانونا و هي 4 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار حيث لا يجوز للإدارة التراجع عن قرارها إذا انقضت الأجل المذكورة أعلاه و يتبقى أمامها حق اللجوء إلى القضاء لطلب إلغاء الرخصة على أن تأسس دعواها على أسباب جدية.⁵
- 5- حالة سكوت الإدارة : إن حالة عدم إجابة الإدارة المختصة بطلب البناء لا بالموافقة ولا بالرفض و لا بالتحفظ رغم فوات الأجل القانونية يطرح تساؤلا حول ما إذا كان سكوت الإداري يعتبر قبولا ضمنيا بمنح الرخصة أم رفض منحها؟. و بالرجوع للمشرع الجزائري و قبل صدور القانون 29/90 كان يعتبر سكوت الإدارة قبول ضمني لطلب الرخصة البناء , و هذا ما نصت عليه المادة 10 من القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء (الملغى) و قضت المحكمة العليا في القرار رقم 52573 المؤرخ في 1983/01/08 بأنه من المقرر قانونا أن السكوت الذي تلتزم به سلطات البلدية اتجاه البت في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرارا ضمنيا بالقبول.⁶

الفرع الثالث : حق اللجوء للتظلم الإداري :

تطرقنا مسألة التظلم في نص المادة 830 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , حيث يجوز حسب هذه المادة للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدره القرار.⁷

1- الطعن على مستوى الولاية : تنص المادة 62 من القانون 19-15 على ما يلي : " يمكن صاحب الطلب الذي يقتنع بالرد الذي تم تبليغ به أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة

1 - الزين عزري , مرجع سابق , ص 38, 47 .
 2 - قواوة عبد الحكيم , مرجع سابق , ص 36 37 .
 3 - حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 27 28 .
 4 - انظر المادة 53 من المرسوم 19-15 .
 5 - مهدي زولو , إبراهيم فنديس, مرجع سابق , ص 39 .
 6 - قواوة عبد الحكيم , مرجع سابق , ص 37 .
 7 - انظر المادة 830 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

المختصة في الأجل المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية و في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر 15 يوما¹.

2- الطعن على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران : يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن , ففي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية, على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.²

في حالة عدم اقتناع صاحب طلب رخصة البناء بالرد الذي أصدرته الإدارة و المتعلق برفض منحه رخصة البناء يحق له أن يودع طعنا أمام الجهات الإدارية المختصة بذلك أو أن يرفع القضية مباشرة أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها للطعن.³

المبحث الثالث : آثار تسليم رخصة البناء :

عندما تمنح الإدارة رخصة البناء لشخص ما فإن ذلك يمنح له حقوق أساسية أهمها الحق في البناء كما يفرض عليه التزامات يجب عليه تنفيذها وإلا اعتبر مرتكبا لمخالفة تترتب عليها جزاءات و عليه فإن تسليم الإدارة لرخصة البناء للمستفيد منها ينتج آثار لهذا الأخير كما أن للإدارة الحق في مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء للرخصة.⁴

المطلب الأول : الحق في البناء :

إن قرار منح رخصة البناء هو قرار منشئ للحق و هو الحق في البدء بأعمال البناء , ولا يمكن إجبار المستفيد من الرخصة على الشروع في إنجاز الأشغال الواردة بقرار الترخيص على الفور, لكن يجب أن ينجزها خلال المدة المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء و إلا اعتبرت لاغية مما يستلزم عليه تقديم طلب جديد ليستكملها,⁵ فالحق في البناء هو حق عيني , حيث أن الترخيص يهدف إلى مراقبة مدى مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال البناء و التعمير و لا يؤخذ بعين الاعتبار شخص طالبه, و يمكن أن يزول هذا الحق بنقل رخصة البناء إلى شخص آخر الذي يقوم بشراء القطعة الأرضية مثلا و يكون ذلك بقرار إداري و بشرط انتهاء مدة صلاحية رخصة البناء.⁶

1 - المادة 62 من القانون 15-19 .

2 - حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 29 .

3 - عمراني سميرة , أمزال سلمى , مرجع سابق , ص 45 .

4 - رشيد شرحيل , مرجع سابق , ص 26 .

5 - انظر المادة 57 من المرسوم 15-19 .

6 - حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 30 .

المطلب الثاني : التزامات المستفيد :

إن منح رخصة البناء لصاحبها يترتب عنه عدة التزامات وواجبات على المرخص له احترامها و التقيد بها نذكر منها ما يلي :

الفرع الأول : دفع الرسوم المستحقة :

من الإلتزامات التي تفرض على المستفيد من رخصة البناء هو دفع الرسوم المستحقة المحددة في قوانين المالية , تجدر الإشارة أن الرسوم المحددة في قانون المالية لسنة 2018 عرفت ارتفاعا محسوسا , إن لم نقل مبالغا فيه , حيث تغيرت معايير تحديد هذه الرسوم , فبعدها كانت تحدد على أساس التقييم المالي لتكلفة إنجاز المشروع المرفق بملف طلب رخصة البناء المعد من طرف مكاتب الدراسات , أصبح تحديد الرسم بناء على المساحة التي يقام فوقها المشروع أو القيمة التجارية للبناءة¹.

مثال : الرسم الخاص على تسليم رخصة البناء يكون كالآتي :

بالنسبة للبناءيات ذات الإستعمال السكني :

- المساحة إلى غاية 200 م² يحدد الرسم ب 150 د ج للمتر المربع الواحد.
 - المساحة إلى غاية 500 م² يحدد الرسم ب 300 د ج للمتر المربع الواحد .
 - المساحة إلى غاية 1000 م² يحدد الرسم ب 200 د ج للمتر المربع الواحد.
- و تنخفض قيمة الرسم في هذا الباب كلما زادت المساحة المبنية , وتعود في الإرتفاع في كل من البناءيات في إطار الترقيات العقارية و البناءيات ذات الإستعمال التجاري و الصناعي.²

الفرع الثاني : الإعلان عن افتتاح الورشة:

لا يجوز للمستفيد من رخصة البناء البدء في أشغال البناء إلا بعد أن يقوم بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.³

الفرع الثالث : الإشهار فوق الأرض :

يضع المستفيد من الأشغال خلال فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم, توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء و ارتفاعه و مساحة قطعة الأرض, كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال, و إن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و أخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال.⁴ و تدرج في لوحة الورشة المعلومات المحددة و المبينة وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 15-19.

1 - حريزي ميلود , مرجع نفسه , ص 30 .

2 - حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 31 .

3 - حريزي ميلود , مرجع نفسه , ص 31 .

4 - انظر المادة 60 من المرسوم 15-19 .

الفرع الرابع : احترام الإلتزامات الواردة في رخصة البناء :

لا تسلم رخصة البناء إلا وفقا لشروط و التزمات تضعها الإدارة في رخصة البناء و على المستفيد الإلتزام بحدود ما يحتويه هذا القرار و هذا ما نصت عليه المادة 54 من المرسوم 15-19 : " يجب أن تشتمل رخصة البناء على الإلتزامات و الإرتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها , عندما تقتضي البنايات تهيئة و خدمات خاصة بالموقع العمومي أو اتفاقات خاصة.¹"

المطلب الثالث: الرقابة الإدارية على الأشغال:

للإدارة الحق في مراقبة مدى مطابقة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة و تكون هذه المراقبة أثناء الأشغال أو بعد إنجاز الأشغال.

الفرع الأول : الرقابة الإدارية أثناء الأشغال :

يتجسد حق الإدارة في مراقبة الأشغال في طور الإنجاز من خلال تعديل المادة 73 من القانون 29/90 بالمادة 06 من القانون 04-05 فبعدما كانت المادة 73 تنص على أن للإدارة امكانية الرقابة فالقانون الجديد جعل الرقابة حق و جاءت بصيغة الوجوب مع تحديد الجهة المختصة لهذه الرقابة و طبيعتها.²

إن حق الرقابة مخول لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي , الأعوان المؤهلين قانونا و هم ضباط الشرطة القضائية و مفتشو التعمير و أعوان البلدية المكلفين بالتعمير و موظفو إدارة التعمير و الهندسة المعمارية حسب نص المادة 08 من القانون 29/90 المعدل و المتمم.³

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلون قانونا يتمتعون بحق زيارة البنايات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية في عين المكان و يمكنهم طلب الوثائق الخاصة بالبناء و يمكنهم الإستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم , و أن الهدف من هذه الرقابة هو التحقق من وجود الوثائق القانونية و البيانات المرخصة للأشغال التي شرع فيها.⁴

الفرع الثاني : الرقابة الإدارية بعد الإنجاز :

لقد أوجب المشرع الجزائي المستفيد من رخصة البناء أن يعلم الإدارة بانتهاء البناء و هذا ما نصت عليه المادة 66 من المرسوم 15-19 : " ... يودع المستفيد من رخصة البناء, خلال أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ الإنتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين , يشهد على الإنتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنايات ذات الإستعمال السكني و محضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) , بالنسبة للتجهيزات و البنايات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور , و ذلك بمقر المجلس الشعبي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.

1 - انظر المادة 54 من المرسوم 15-19 .

2 - حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 32 .

3 - انظر المادة 08 من القانون 29/90 .

4 - حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 32 .

ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة, عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط و في الأجل المطلوبة التي يمكن غيابها الإستناد إلى تاريخ الإنتهاء من الأشغال تبعا لأجل الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء, تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا لمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية و مقاسها و استعمالها وواجهاتها, يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية لا سيما الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.²

إن الرقابة التي تقوم بها اللجنة المذكورة أعلاه هي رقابة مطابقة أي مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء, و الملف المرفق بالطلب الأصلي بما في ذلك المخططات.³

1 - حريزي ميلود, مرجع نفسه, ص 33 .
2 - انظر المادة 65 من المرسوم 15-19 .
3 - حريزي ميلود, مرجع سابق, ص 33 .

الفصل الثاني:

الدعاوى الإدارية الناشئة عن
مخالفة القواعد المنظمة
لرخصة البناء

الفصل الثاني : الدعوى الإدارية الناشئة عن مخالفة القواعد المنظمة لرخصة البناء

تأخذ منازعات رخصة البناء طابع المنازعات الإدارية والمدنية والجزائية، وذلك بحسب موضوعها وإجراءاتها وأطرافها، ومن ثمة ينبغي البحث في هذه القضايا بدقة وتحديد الجهة المختصة بالنظر في النزاع، وهذه المنازعات إما أن تكون بين طالب الرخصة والإدارة التي رفضت طلبه، أو أنها منحه إياها ثم عدلت عنها بسحبها أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال بسبب أو لآخر، فتختص بهذه النزاعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها هيئات القضاء الإداري، وهذا هو موضوع بحثنا هذا، اعتباراً من ميدان تخصص دراستنا كما أسلفنا ذكره سابقاً.

وقد تكون هذه الرخصة موضوعاً لنزاعات تنشأ بين الأفراد أثناء تنفيذ المرخص له للأشغال، وما قد ينتج عنها من أضرار قد تلحق بالغير، فتختص بالنظر في هذا النوع من النزاعات جهات القضاء المدني¹ كما قد تكون هذه الأخيرة كذلك محلاً لمخالفات يعاقب عليها القانون باعتبارها جرائم تمس بالنظام العمراني، فتكون أمام متابعات جزائية تختص بها جهات القضاء الجزائي².

وللإمام بمختلف الدعوى الإدارية الناشئة عن مخالفة القواعد المنظمة لرخصة البناء، تطرقنا في المبحث الأول دعوى الموضوع في مادة رخصة البناء، أما في المبحث الثاني فنتناولنا الدعوى الاستعجالية في مادة رخصة البناء وذلك وفقاً للتفصيل الآتي بيانه :

المبحث الأول : دعوى الموضوع في مادة رخصة البناء :

تثير أعمال التعمير والبناء خلافات ومنازعات بين الراغبين في إحداث أشغال البناء، وبين الإدارة المعنية مانحة التراخيص، على اعتبار أن التعمير يمثل مجموعة من الضوابط والقواعد وكذا الإجراءات التي تتم صياغتها في شكل قوانين يكون الهدف منها تنظيم مجال التهيئة والتعمير والتحكم فيه، وبالتالي فتجاوز أي إخلال قد يصدر عن أي متدخل فيه يمكن أن يؤدي إلى المساس بجمالية العمران وذلك بمنع أي عملية بناء أو تجزئة تتم خلافاً هذه للضوابط والقواعد المعمول بها.

في المقابل ينبغي على الإدارة سواء على المستوى المركزي أو المحلي، أن تخضع لأحكام قانون البناء فيما يتعلق بالأعمال التي تصدرها في مادة التعمير والبناء، إعمالاً لمبدأ المشروعية الذي يقصد به تطابق عمل الإدارة مع النصوص القانونية في الدولة، وهنا يظهر أيضاً الدور البارز للقضاء الإداري في الرقابة على أعمال سلطات الضبط الإداري، التي تهدف إلى الحفاظ على النظام العام العمراني من خلال القرارات التي تصدرها في مجال التعمير.

وفي كل الحالات فإن القضاء الإداري يبقى صاحب الولاية الكاملة في الرقابة على مشروعية قرارات الترخيص بالبناء في مجال قضاء الإلغاء أو المسؤولية الإدارية³

¹ قواوة عبد الحكيم , مرجع سابق , ص 46 .

² محمد السبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، قسم الحقوق، 2001-2002، ص 70 .

³ كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تبسة، كلية الحقوق، قسم الحقوق، 2015/2016، ص 32 .

المطلب الأول : دعوى الإلغاء في مادة رخصة البناء :

تختص المحاكم الإدارية، طبقا للمادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بما لها من ولاية عامة بالنسبة للمنازعات الإدارية، بمجموعة من الدعاوى الإدارية ومن بينها دعوى الإلغاء.

تمنح رخصة البناء بقرار إداري، وبالتالي في تخضع للرقابة القضائية وذلك للتأكد من مدى شرعية قرار منع منح رخصة البناء وذلك بواسطة دعوى لإلغاء، كما أن الإدارة تتحمل المسؤولية لتعويض المعني وذلك في حالة ما إذا أصابه ضرر من جراء منع منح رخصة البناء، وعدم احترامها لقواعد التهيئة والتعمير عند القيام بأشغال البناء أو قبل ذلك، كما أنه في حالة ما إذا كانت الأعمال التي تمت بموجب هذه الرخصة تشكل خطرا يصعب التصدي له مستقبلا، فإنه يلجأ لقاضي الاستعجال الإداري، وذلك لوقف أشغال البناء أو لوقف تنفيذ قرار إداري غير شرعي، وكل هذا يشكل منازعات تدخل في اختصاص القاضي الإداري.¹

عرف الدكتور فؤاد مهنا القرار الإداري بأنه " عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإدارة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد، أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم"²

وعرفه الدكتور محد الصغير بعلي: " بأنه العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة"³

الفرع الأول: شروط قبول دعوى الإلغاء في مادة رخصة البناء:

قبل التكلم عن دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء، واختصاص قاضي الموضوع بالنظر فيها، ووجب التعرض لشروط دعوى الإلغاء، وحالات رفع الدعوى أمام القضاء الإداري.⁴

أولا : شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه :

يشترط لقبول دعوى إلغاء رخصة البناء أن يكون موضوعها قرار إداري , و يجب أن تتوفر فيه جملة من الشروط و هي :

- أن يكون القرار الإداري صادر عن سلطة إدارية مختصة
- أن يكون القرار الإداري نهائيا محدثا لأثاره القانونية⁵

ثانيا : الشروط المتعلقة برفع الدعوى :

لقد وضع قانون الإجراءات المدنية و الإدارية قاعدة عامة تسري على مختلف الطعون و الدعاوى المدنية و الإدارية. و منها الطعن بالإلغاء أمام الغرفة الإدارية و مجلس الدولة¹, و بعد تجسيد مبدأ ازدواجية القضاء في الجزائر و تشكيل المحاكم الإدارية أصبحت دعاوى الإلغاء من اختصاصها.

¹ انظر المادة 13 من القانون رقم 09-08 .

² بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 19.

³ محمد الصغير بعلي، المحاكم الادارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، سنة 2011، ص 42.

⁴ قواوة عبد الحكيم , مرجع سابق, ص 47 .

⁵ حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 37 .

1- **صفة المدعي** : عرفها الدكتور بربارة عبد الرحمان : " الصفة هي الحق في المطالبة أمام القضاء , و تقوم على المصلحة المباشرة و الشخصية في التقاضي كما يحدث أن يتدخل طرفا أثناء سير الخصومة لم يرد ذكره في عريضة افتتاح الدعوى , سواء بإرادته لأجل تحقيق مصلحة لفائدة المتدخل , أو بطلب من أحد أو كلا طرفي الخصومة"².
يقصد بها أن يكون المدعي أو الطاعن في الدعوى الإدارية في وضعية ملائمة تسمح بمباشرة دعواه, أي أن يكون في مركز سليم يخول له إمكانية التوجه إلى القاضي الإداري , و هذا ما جسده المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية : " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة , وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"³

و لدراسة صفة الداعن ضد القرار المتضمن رخصة البناء و يجب التمييز بين الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية , و الصفة في حالة الأشخاص المعنوية.

أ- **الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية** : إن الأشخاص الطبيعيين الذين لهم حق رفع الطعون الفردية في مجال العمران سواء تعلق الأمر برفض منح رخصة البناء أو غيرها من الرخص و الشهادات , أو لسبب آخر لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين نصت عليهم المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 115-19 و هم : المالك أو موكله , المستأجر المرخص له قانونا , الهيئة أو المصلحة العمومية المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية , الحائز.⁴
فهؤلاء الأشخاص صفتهم في الطعن ثابتة , ولهم مصلحة شخصية و مباشرة مختصة بالقرار الإداري محل الطعن , لكن بالمقابل يجوز للغير أن يرفع دعوى إلغاء القرار الإداري المتضمن عقود التعمير و المتمثلة في الجيران شريطة أن يثبتوا مصلحتهم الشخصية و المباشرة.⁵

ب- **الصفة في حالة الأشخاص المعنوية** : تنقسم الأشخاص المعنوية إلى قسمين:⁶

● **أشخاص معنوية عامة** : و المتمثلة في الدولة و الولاية و البلدية , فالطعون ضد القرارات الإدارية الفردية الصادرة في مجال العمران قد تثار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الزير المكلف بالعمران كلما كانت القرارات مشوبة بعيب من عيوب اللامشروعية

● **أشخاص معنوية خاصة** : كالجمعيات التي لها علاقة بالبيئة لا يمكنها رفع دعوى أمام القضاء الإداري , و هذا حسب ما ورد في المادة 74 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير , لأنه منح لها الحق في التأسيس كطرف مدني فقط⁷

2- **المصلحة** : إن دعوى الإلغاء لا تقبل إلا إذا كان للمدعي مصلحة فلا دعوى بدون مصلحة , هذه الأخيرة هي الباعث و الفاعل في إقامة الدعوى , و الغاية من ورائها الحاجة للحماية القانونية إن التطبيق القضائي الإداري يشترط أن يتميز شرط المصلحة في دعوى الإلغاء

1 محمد الصغير بعلي , مرجع سابق , ص 51 .

2 عبد الرحمان بربارة , شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , منشورات بغدادي , طبعة رابعة , الجزائر , 2013 , ص 41 .

3 المادة 13 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

4 حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 38 .

5 كمال محمد الأمين , مرجع سابق , ص 40 .

6 حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 38 .

7 انظر المادة 74 من القانون 90-29 .

بخاصيتين متى تعلق الأمر برخصة البناء و هما الطابع الحال للمصلحة و الطابع الشخصي لها.¹

لكي تكون المصلحة حالة في دعوى الإلغاء يجب أن تقدر وقت رفع الدعوى حيث لا يقبل الطعن القضائي بالإلغاء متى كان مؤسسا مثلا على حقوق كان معترفا بها في السابق ثم انتهت وقت رفع دعوى الإلغاء , و بالعكس من ذلك يمكن الأخذ بوجود مصلحة في دعوى إلغاء رخصة البناء المسلمة إلى الجار حتى لو غادر هذا لأخير جاره المدعي سكنه الأول بعد رفع طعنه القضائي.

و لكي تكون المصلحة شخصية يجب أن يعني النزاع الطاعن بصفة ذاتية و يظهر ذلك على وجه الخصوص في قرار رفض طلب رخصة البناء من قبل الإدارة, فلا يمكن في هذه الحالة لغير طالب الرخصة البناء أن يطعن في قرار الرفض كالوكيل أو المهندس.²

و يتشدد القضاء الإداري في تحديد المصلحة في الطعن بإلغاء القرار الصادر في مجال رخصة البناء بالنسبة للغير , فهو لا يقبل مثلا مصلحة الأشخاص الغرباء غير موضوع طلب الرخصة مثل التاجر المرشح لشغل بناية المراد تشييدها أو ترميمها و الجار البعيد نسبيا. كما يتشدد القاضي الإداري في عدم الأخذ سوى بالطابع التعميري في دعوى إلغاء القرار الصادر في مجال رخصة البناء , و بالتالي لا يراعي المصلحة الاجتماعية و التجارية و الإقتصادية لرافع الدعوى.³

3- الأهلية : ويقضد بها أهلية التصرف أي أهلية التقاضي فلا يقبل الطعن إلا من توفرت فيه شرط الأهلية طبقا للمادة 64 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

و يشترط القانون لممارسة حق التقاضي بالنسبة للشخص الطبيعي بلوغه سن الرشد المدني يوم رفع الدعوى و هو 19 سنة حسب نص المادى 40 من القانون المدني دون أن يكون محجورا عليه قانونا. و بالنسبة للشخص المعنوي فهي تختلف باختلاف أشخاص القانون الخاص و أشخاص القانون العام , فالشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص كالجمعيات و الشركات و المؤسسات العمومية الإقتصادية يمثلها أمام القضاء الأشخاص المذكورون في قوانينها الأساسية.⁴ أما الأشخاص المعنوية التابعة للقانون العام كالدولة و الولاية و البلدية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري فتمثيلها محدد بحكم القانون ذ أن المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية قد حددت الأشخاص المؤهلين قانونا لتمثيل هذه الهيئات.

فالولاية يمثلها الوالي حسب قانون الولاية و البلدية يمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب قانون البلدية و المؤسسات العمومية الإدارية يمثلها مديرها حسب التسمية الواردة في قانونها, أما بالنسبة للدولة فيتم تمثيلها امام القضاء العادي من قبل وزير المالية للمعاملات الخاضعة للقانون الخاص أما أمام القضاء الإداري يتم تمثيلها عن طريق الوزير المعني حسب كل قطاع و يمكن لهذا الأخير أن

¹ نوري عبد العزيز , رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء, مجلة مجلس الدولة , عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران , 2008 , الجزائر , ص 80 .

² حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 39 .

³ نوري عبد العزيز , مرجع سابق , ص 80 .

⁴ بوضياف عمار , دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية, جسور للنشر و التوزيع , الطبعة الأولى , الجزائر , 2009 , ص 89 .

يفوض موظفا محددًا لتمثيله أمام القضاء كما يمكن للوالي أن يمثل وزراء الحكومة على مستوى ولايته.¹

ثالثًا : شرط التظلم :

تخضع رخصة البناء لقواعد التظلم الإداري على غرار القرارات الإدارية عموماً, حيث يمكن لمن له الصفة و المصلحة في الطعن , اللجوء إلى سلطات الضبط الإداري مصدره قرار الترخيص بالبناء مبدئياً اعتراضه على قرار الإدارة المتضمن منح الترخيص أو منعه.²

و في هذا الإطار وضع المرسوم رقم 88-131 المنظم للعلاقات بين الإدارة و المواطن , التزاماً قانونياً عاماً على عاتق السلطات الإدارية , و هو واجب الرد على طلبات و تظلمات المواطنين طبقاً للمادة 25 منه و هو ما تضمنه القانون رقم 90-29 من خلال نص المادة 63 منه حيث جاء فيها : " يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً رسمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها".

و هو ذات المعنى الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها في المواد 06 , 31 , 40 , 62 , 69 , 82 من تمكين طالبي رخصة البناء التظلم لدى السلطات المختصة في الأجل المطلوبة في حالة عدم اقتناعهم بالرد عن طريق إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية , و في هذه الحالة تكون مدة أجل التسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشرة 15 يوماً, و يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد , خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

رابعاً : شرط الميعاد :

لقد عرف الميعاد بصورة عامة بأنه الأجل أو المهلة الزمنية التي يحددها القانون لإجراء عمل معين بحيث إذا انقضى هذا الأجل امتنع عن إجراء العمل , و عرف أيضاً فترة زمنية التي يحق للشخص خلالها تقديم الدعوى في نزاع معين. بالنسبة للأجل الطعن القضائي , فقد حددت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أجل الطعن أمام كل من المحكمة الإدارية و مجلس الدولة بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي , و يسري مضمون هذا النص في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بمنح الترخيص , أما في حالة اختصاص الوزير المكلف بالعمران فإن اختصاص القضاء يؤول لمجلس الدولة في نفس الأجل المنصوص عليها في المادة 829 أما بالنسبة للغير فقد قضت المادة 56 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها : " ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني , بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب و ذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة و شهر " , و الجدير بالإشارة أن ميعاد أربعة أشهر يتقطع في الحالات التالية طبقاً للمادة 832 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية: الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة , طلب مساعدة قضائية , وفاة المدعي أو تغيير أهليته , القوة القاهرة.³

¹ نويري عبد العزيز , مرجع سابق , ص 82 .

² حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 40 .

³ حريزي ميلود , مرجع سابق , ص ص 40 41 .

خامسا: شرط الإختصاص في دعوى الإلغاء :

إن هناك ثلاث جهات تختص بتسليم رخصة البناء و هذا يعني تعدد الجهات المختصة بالفصل في دعوى الإلغاء , إن قانون التهيئة و التعمير لم ينص على الجهات القضائية التي ترفع أمامها الدعوى , هذا ما يستدعي الرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إذ نصت المادة 801 منه على ما يلي : " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في :

(1) دعاوى إلغاء القرارات الإدارية و الدعاوى التفسيرية و دعاوى فحص المشروع للقرارات الصادرة عن : الولاية و المصالح غيرا لمركزية للدولة على مستوى الولاية, البلدية و المصالح الإدارية الأخرى على مستوى البلدية و المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

(2) دعاوى القضاء الكامل.

(3) القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة."

كما نصت المادة 901 منه على ما يلي : " يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء و التفسير و فحص المشروع في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية و المركزية , كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة " 1 و منه نستنتج أنه إذا كان القرار المتضمن رخصة البناء صادر عن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن الإختصاص يؤول للمحكمة الإدارية حسب نص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , و إذا كان القرار المتضمن رخصة البناء صادر عن الوزير المكلف بالعمارة فإن الإختصاص يؤول لمجلس الدولة حسب نص المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

الفرع الثاني : أوجه إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء :

تقتصر رقابة القاضي الإداري على قرارات الإدارة المتعلقة برخصة البناء في عيب عدم الإختصاص , عيب الشكل و الإجراءات , عيب مخالفة القانون , عيب انعدام السبب و عيب الإنحراف في استعمال السلطة .

أولا : عدم المشروعية الخارجية :

1- عيب عدم الإختصاص : عيب عدم الإختصاص هو حالة من حالات عدم شرعية القرارات

الإدارية التي تصيب القرارات الإدارية في ركن الإختصاص , حيث يصبح الركن غير

مشروع و بالتالي سببا من أسباب الحكم بالإلغاء في دعوى الإلغاء, 2

و يكون القرار الإداري معيبا من حيث الإختصاص نتيجة عدم القدرة القانونية لسلطة من السلطات الإدارية على إصدار قرار إداري ما , و يتحقق إختصاص سلطة إدارية ما في إصدار أي قرار إذا أصدرته وفقا للإختصاص الموضوعي (صدور قرار إداري من جهة في موضوع يخرج عن مجال إختصاصها) و المكاني (صدور قرار إداري من جهة إدارية متضمنا اتخاذ إجراء معين داخل إقليم

1 حريزي ميلود , مرجع نفسه , ص 41 .

2 عمار عوابدي , النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري , الجزء الثاني , نظرية الدعوى الإدارية , طبعة 1998 , ديوان المطبوعات الجامعية , الجزائر , ص 501 .

لا يخضع لسلطتها) و الزماني صدور قرار إداري من جهة أو موظف في موضوع يسحب منه هذا الإختصاص : التقاعد العزل و الإستقالة¹

2- عيب الشكل و الإجراءات : لا يكفي أن تصدر الجهة المختصة قراراتها المتعلقة برخصة البناء في حدود اختصاصها بل أوجب عليها القانون أن تصدر في شكل معين و إجراءات محددة. و عادة ما يجمع الفقه بين الشكل و الإجراءات في القرار الإداري , إذ يقصد بالشكل إفصاح الإدارة عن ارادتها طبقاً لشكليات و تدابير حددها القانون , أما عيب الشكل فيعرف بأنه مخالفة الإدارة للقواعد الإجرائية الواجب اتباعها في إصدار القرارات الإدارية و يعرف أنه عدم احترام القواعد الإجرائية و الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين و اللوائح.²

أ- عيب الشكل : الأصل أن الإدارة عند قيامها بإصدار قرار إداري لا تلزم بشكل أو إجراء معين ما لم ينص القانون على ذلك , و لقواعد الشكل أهمية في مجال القرارات الإدارية لأنها تهدف لحماية المصلحة العامة و الخاصة في نفس الوقت , و في مجال العمران الزم المشرع الجهة المختصة بإصدار قراراتها بالموافقة أو الرفض أو التأجيل أن تكون معللة قانوناً و هذا تطبيقاً للمادة 62 من القانون 90-29 و المتعلق بالتهيئة و التعمير و المواد 50 و 52 من المرسوم 15-19 . و لهذا يعد ذكر السبب إجراء شكلي يسمح للقضاء بمراقبة مدى مشروعية القرارات الإدارية من حيث التسبب.³

ب- عيب مخالفة الإجراءات : يستلزم إصدار القرار الإداري في كثير من الأحوال إتباع إجراءات معينة ينص عليها المشرع أو تتطلبها المبادئ العامة للقانون وفقاً لما يراه القضاء الإداري باعتبارها ضمانات أساسية لازمة لحماية الأفراد و ينتج عن عدم إتباع هذه الإجراءات بطلان القرار الإداري. إن عدم إتباع الجهة المختصة في إصدار رخصة البناء للإجراءات التي فرضها المشرع في المرسوم 15-19 المواد من 42 إلى 59 منه المذكورة في الفصل الأول على الوجه الصحيح فإن هذه القرارات تكون عرضة للإلغاء لعيب في الإجراءات كعدم استشارة الأشخاص العموميين. و في رأينا أن الشائع في هذا الموضوع في مجال التعمير عموماً و إصدار رخصة البناء خصوصاً هو عدم احترام الإدارة للمواعيد القانونية و بعض الإجراءات الهامة الأخرى كتبليغ القرارات الصادرة عنها.⁴

ثانياً : عدم المشروعية الداخلية:

1- عيب المحل (مخالفة القانون) : إن عيب مخالفة القاعدة القانونية له صور عديدة فقد يتحقق عندما تتجاهل الإدارة لمخططات شغل الأراضي أو القواعد المتعلقة بحماية المناطق الأثرية ... إلخ, كما قد تأخذ صورة تطبيق قواعد قانونية غير سارية المفعول وقت توقيع الرخصة أو حالة اعتقاد الإدارة خطأً أن لها صلاحية منح رخصة البناء بموجب نص قانوني مع أن الحقيقة هي غير ذلك, و يبرز دور القاضي الإداري من خلال البحث على مدى مطابقة

¹ حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 42 .

² عمار بوضياف , مرجع سابق , ص 188 .

³ حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 43 .

⁴ حريزي ميلود , مرجع نفسه , ص 43 .

قرارات الإدارة المتعلقة برفض تراخيص البناء لقوانين التعمير , كما سايره القضاء على ذلك.¹

2- عيب انعدام السبب : إن المعنى العام للسبب كركن من اركان القرارات الإدارية هو كل فكرة أو أمر أو مشكلة أو واقعة خارجية تقوم بعيدة و مستقلة عن ذهنية و إرادة شخص السلطة الإدارية و تحركه و تدفعه إلى اتخاذ و اصدار قرار اداري معين بخصوصها لمجابهة هذه الفكرة أو الأمر أو الواقعة كمشكلة ادارية تتطلب حلا أو كهدف اداري يجب تحقيقه. أما التعريف القانون للسبب فهو كل واقعة قانونية أو مادية تحقق و تقوم خارجيا و بعيدة عن ذهنية و ارادة السلطة المختصة فتحركها و تدفعها إلى اتخاذ قرار اداري معين في مواجهة هذه الواقعة المادية أو القانونية,² و عليه و في مجال العمران فإن الإدارة المختصة ملزمة بإصدار قراراتها في مجال العمران مسببة و في حالة انعدام السبب فإن ذلك يؤدي إلى إلغائها لعيب الشكل.

3- عيب الإنحراف في استعمال السلطة : يقصد به اساءة استعمال الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة, إن هدف القرار الإداري هو تحقيق المصلحة العامة و إلا كان هذا القرار مشوب بعيب الإنحراف في استعمال السلطة , يرتبط هذا العيب و يمس ركن الغاية في القرار الإداري الذي يعرف بأنه:"النتيجة النهائية التي يشعئ رجل الإدارة إلى تحقيقها " , فإذا كان السبب يمثل الجانب المادي في القرار الإداري إذ هو حالة واقعية أو قانونية تنشأ بعيدا عن إرادة رجل الإدارة فإن الغرض أو الغاية يمثل الجانب الشخصي في القرار , و يعبر عن هذا العيب بتعابير مختلفة : التعسف في استعمال السلطة , الإنحراف بالسلطة , اساءة استعمال السلطة و تجاوز السلطة, و كلها تعني : " أن يستعمل رجل الإدارة سلطته التقديرية لتحقيق غرض غير معترف له به ". إن عيب الإنحراف في استعمال السلطة في القرارات الإدارية المتعلقة برخصة البناء ترتكز على مخالفة أحكام قانون العمران في الحالات التي يمنح فيها المشرع للإدارة سلطة تقديرية في اصدار القرار باستهدافها غاية بعيدة عند المصلحة العامة العمرانية.³

و من أهم الصور الشائعة للإنحراف بالسلطة هو عدم رد السلطة المختصة بتسليم قرارات رخص البناء , على طلبات المتعلقة بهذا الشأن وفقا للأجال التي حددها المشرع فهل أن حالة السكوت و عدم الرد على الطلب يعتبر قبولا ضمنيا أو رفضا ضمنيا ؟
بعد البحث في هذه الإشكالية توضح لنا أن الإدارة ملزمة باحترام الإجراءات و المواعيد الخاصة بإصدار قرارات رخص البناء.⁴

¹ حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 44 .

² عمار عوادي , مرجع سابق , ص 543 .

³ حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 45 .

⁴ حريزي ميلود , مرجع نفسه , ص 45 .

المطلب الثاني : دعوى التعويض في مادة رخصة البناء :

يمكن تعريف دعوى التعويض بأنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها و يرفعها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية المختصة و طبقا للشكليات و الإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل و العادل اللازم للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار و تمتاز دعوى التعويض الإدارية بأنها من دعاوى القضاء الكاملة و أنها من دعاوى قضاء الحقوق.¹

و تعتبر دعوى التعويض من أهم الدعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة و تهدف إلى المطالبة بالتعويض و جبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية و القانونية, تختص المحكمة الإدارية حصريا بدعوى التعويض أيا كانت إحدى الجهات الإدارية الواردة في المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية طرفا فيها, طبقا للفقرة الأخيرة منها, حيث لم تكن الغرفة الإدارية القائمة سابقا بالمحكمة العليا تختص بالتعويض إلا من حيث وجود طلبات مرتبطة بدعوى الإلغاء طبقا للفقرة الثانية من مادة 276 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية, و هو أمر الذي يبقى ساريا أمام مجلس الدولة حاليا.²

و في مجال العمران فإن الإدارة هي المخولة بحماية المصلحة العامة العمرانية, معتمدة في ذلك على وسائل السلطة العامة المادية و القانونية و على رأسها أحكام و قواعد قانون العمران فهي مسؤولة قانونا عما تحدثه من أضرار للأفراد على أساس مسؤوليتها سواء على أساس الخطأ أو المخاطر أو المساس بمبدأ مساواة الجميع أمام الأعباء العامة و أن قيام هذه المسؤولية يتوقف على توافر شروط أخرى أهمها الضرر.³

الفرع الأول : شروط قبول دعوى التعويض في مجال رخصة البناء :

دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية, و عليه يجب على الشخص المدعي إثبات أن نشاط الإدارة الضار في مجال عقود التعمير قد مس بحق ذاتي له, و لقبول دعوى التعويض في مجال رخصة البناء يستوجب توفر مجموعة من الشروط و هي :

أولا : شرط وجود قرار إداري سابق :

يعتبر وجود قرار إداري مسبق من الشروط الشكلية لقبول دعوى التعويض الإدارية, و بما أن تراخيص أعمال البناء تكيف من الناحية القانونية على أنها قرارات إدارية, فإنه من الطبيعي أن يكون موضوع دعوى التعويض محل المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج من جراء تطبيق قرار إداري (المتعلق برخصة البناء سواء تعلق الأمر برفض الإدارة منحها أو تأجيل منحها أو سحبها للرخصة لسبب غير مشروع ..)⁴

¹ عوابدي عمار, مرجع سابق, ص 566.

² محمد الصغير بعلي, مرجع سابق, ص 198.

³ حريزي ميلود, مرجع سابق, ص 46.

⁴ عمراني سميرة, أمزال سلمى, مرجع سابق, ص 69.

ثانيا: شرط الصفة و المصلحة :

إن دعوى التعويض من الدعوى الشخصية إذ يستلزم الأمر أن يكون لرافع الدعوى مصلحة مباشرة و شخصية , فالقاضي الإداري لا يقبل دعوى التعويض إلا إذا كانت مرفوعة من قبل صاحب الحق الذي أصابه الضرر الناتج عن النشاط الإداري الضار و إذا رفعت من طرف نائب أو وكيل له يجب إثباتصفتهم في النزاع , و شرطي الصفة و المصلحة نفسها الشروط المتعلقة في دعوى الإلغاء و التي تم التطرق إليها في الفرع الأول من المطلب الأول من هذا الفصل , و بالضبط في الشروط المتعلقة بقبول دعوى الإلغاء في مادة رخصة البناء.¹

ثالثا : شرط الإختصاص :

إن دعوى التعويض ترفع أمام المحكمة الإدارية في مجال عقود التعمير , بغض النظر عن الجهة المصدرة لرخصة البناء, لكن تختلف من ناحية توجيهها فإذا صدر القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير من الوزير المكلف بالتعمير فتوجه دعوى التعويض ضد الدولة , و إذا صدر القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير محل الطعن من الوالي فتوجه دعوى التعويض ضد الولاية, أما إذا صدر القرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي فتوجه دعوى التعويض ضد البلدية , إذا أصدر قراره بصفته ممثلا للبلدية أما إذا صدر قراره ممثلا للدولة فيوجه دعوى التعويض ضد الدولة.²

رابعا : شرط ميعاد الطعن القضائي :

لقد نصت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه لا بد من أن ترفع دعوى التعويض أمام المحكمة الإدارية خلال أربعة أشهر , هذا تحت طائلة عدم القبول الشكلي و تحسب هذه المدة من تاريخ تبليغ القرار المتضمن أحد عقود التعمير , أو من تاريخ نشره بالنسبة للغير.³

الفرع الثاني : أسس قيام المسؤولية الإدارية :

تبنى مسؤولية الإدارة في مجال التعمير أساسا على ركن الخطأ, كما يمكن أن تقوم أو تتحقق هذه المسؤولية في حالات معينة حتى بدون خطأ, و هنا يراعي مبدأ مساواة المواطنين أمام الأعباء العامة, و يظهر تطبيق ذلك على وجه الخصوص في أعمال التهيئة العمرانية التي تقوم بها الإدارة و في مادة نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية من أجل إثراء الوعاء العقاري للدولة و الجماعات المحلية.⁴

أولا : خطأ الإدارة:

الأصل أنه يتعين على رافع دعوى التعويض إثبات خطأ الإدارة المدعى عليها, فعلى إثبات الخطأ من جانب الجهة الإدارية هو الذي يكفل له حق المطالبة بجبر الضرر عن طريق التعويض و هذه القاعدة تتماشى و مبادئ العدالة و الإنصاف.⁵

1- خطأ الإدارة في منح الرخصة :

و ذلك أن تقوم الإدارة بمنح رخصة بناء غير مشروعة و مخالفة للنصوص التشريعية و التنظيمية المعمول بها , و تحدث هذه الرخصة ضررا بالغير فيحق لهذا الأخير أن يرفع دعوى و أن يطالب بالتعويض عن الضرر اللاحق به.¹

¹ حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 47 .

² و داد عطوي , مرجع سابق , ص 149 .

³ المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

⁴ كمال محمد الأمين , مرجع سابق , ص 106 .

⁵ عمار بوضياف , مرجع سابق , ص 111 .

مثال ذلك : أن تمنح السلطة المختصة رخصة بناء لعقار يحجب ارتفاعه اشعة الشمس عن جاره و هذا ما يعرف بمضار الجوار و في هذع الحالة يمكن لذوي الصفة والمصلحة رفع دعوى التعويض أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا.²

2- خطأ الإدارة في رفض منح رخصة البناء: هو صورة من صور امتناع الإدارة عن أداء واجب من واجباتها و التزاماتها القانونية فتلحق بذلك ضررا للغير, لأنه لا يمكن للإدارة رفض منح رخصة البناء دون سبب حقيقي مستخلص من أحكام قانون البناء, بالتالي يقع على عاتق الإدارة الإلتزام بمنح رخصة البناء لطالبيها خلال الأجل القانونية المحددة مسبقا ب 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب, و ذلك عندما يكون إصدار الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.³

فإذا لم تمنحه رخصة البناء تكون قد خالفت قواعد قانون البناء و تعسفت في استعمال سلطتها و ذلك من خلال رفضها منح رخصة البناء دون سبب قانوني أو عندما أصدرت قرار تأجيل منحها دون سبب موضوعي أو عندما اتخذت موقفا سلبيا من طلب الترخيص بالبناء و عدم إصدارها قرارا إداريا كان يجب عليها إصداره في الأجل القانونية المحددة و ذلك بسكوته طيلة الأجل المفتوح قانونا لإصدار قرار صريح, إذ يعد السكوت السلطة الإدارية رفضا للطلب لا موافقة ضمنية عليه.⁴

3- خطأ الإدارة في سحب رخصة البناء: أن تسحب الإدارة المانحة أحد عقود التعمير التي منحتها مسبقا بطريقة غير مشروعة , لأن القانون منح للإدارة سلطة سحب قراراتها الإدارية كأن القرار لو يولد مطلقا و لم يرتب أيه آثار قانونية , لكن بتوافر مجموعة من الشروط و من بينها أن يكون ذلك القرار غير مشروع و يسحب خلال مدة الطعن القضائي و المحددة بأربعة أشهر من تاريخ إصدار ذلك العقد في هذا المجال.⁵

ثانيا : حصول الضرر:

يجب أن يكون الضرر مباشر حال و ليس ضررا محتملا أو متوقع الحدوث بل أكيد و قابل للتقدير ناتج عن تطبيق القرار المطعون فيه فإثبات الضرر يتحمله المتضرر, ناهيك أن طبيعة الضرر مرتبطة إرتباطا مباشرا بالمصلحة الخاصة للأفراد, فلا يمكن مساءل الإدارة على أساس تهديد النظام العام, فيمكن أن يحصل الضرر بسبب جملة من قرارات الترخيص بالبناء, كالمنح غير المشروع لرخصة البناء أو منعها أو الترخيص بهدم بناء دون اتباع الإجراءات القانونية أو وقف أشغال بناء رخص لها بصفة قانونية و تعتبر مضار الجوار الناتجة عن البناء المخالف موجب للتعويض , كمنح رخصة بناء عقار يحجب ارتفاعه رؤية أشعة الشمس أو تقليص مساحة الرؤية أو المساس بمتانة البناءات المجاورة , فالضرر المرتب للمسؤولية الإدارية غالبا ما يكون ضررا ماديا , غير أنه يمكن للقاضي في مجال التعمير و البناء أن يقضي بالتعويض للمدعي عن باقي الأضرار التي يثبت حدوثها

¹ بزغيش بوبكر , مرجع سابق , ص 101 .

² حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 48 .

³ حريزي ميلود , مرجع نفسه , ص 48 .

⁴ عبد الرحمن عزوي , مرجع سابق , ص 650 .

⁵ حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 49 .

له متى طانت ناتجة مباشرة عن التصرف الخاطئ للإدارة, كما يمكنه أن يقضي بالتعويض عن الأضرار المعنوية اللاحقة بالجمعيات المدافعة عن البيئة الحضرية و الإطار المعيشي.¹ و ليس للضرر في إزار المسؤولية الإدارية صورة معينة لجميع حالات المسؤولية فهو يختلف من حالة إلى أخرى, فإذا كانت الشروط العامة للضرر أن يكون ماديا , مؤكدا و مباشرا فإنه على مستوى مسؤولية الإدارة في مدى التعمير و البناء يتخذ صوراً أخرى تمثل شروطاً لا بد منها للتعويض عنه, فالقضاء الإداري في إطار المسؤولية في مادة التعمير و البناء يشترط في ركن الضرر شروطاً تختلف هي الأخرى حسب أساس المسؤولية , و تتمثل في :

- أن يكون الضرر حقيقياً.
- أن يكون الضرر مادياً.
- أن يكون الضرر ثابتاً و مباشراً.²

الفرع الثالث : الآثار المترتبة عن دعوى التعويض :

يتمثل التعويض الذي يحكم به القاضي الإداري في مادة التعمير إما في صورة التعويض العيني أو في صورة التعويض النقدي , شرط إثبات خطأ الإدارة و الإصابة بضرر مادي جراء هذا الخطأ. **أولاً : التعويض النقدي :** هو التعويض المقضي به في الدعاوى الإدارية غالباً , باعتبار أن كل الأضرار يمكن تقييمها نقداً (و ذلك بالنظر إلى حجم الضرر) , و يمكن لمبلغ التعويض أن يدفع مرة واحدة أو على أقساط.³

ثانياً : التعويض العيني : يتمثل في إعادة الحال إلى ما كان عليه , فمثلاً يحق للمتضرر من جريمة البناء بدون رخصة بالمطالبة بالتعويض عينا و ذلك بإعادة الحال إلى ما كان عليه , عن طريق الهدم.⁴

المبحث الثاني : الدعاوى الإستعجالية في مادة رخصة البناء :

إن القرارات الإدارية تتميز بصفة عامة بكونها قابلة للتنفيذ رغم الطعن فيها غير أن هاته القاعدة هي قاعدة نسبية و غير متروكة على إطلاقها, ذلك أنه عند اعتبارها قاعدة مطلقة قد تلحق ضرر يصعب أو يستحيل تداركه , فدعوى الإلغاء التي ترفع ضد القرار الإداري تأخذ وقت طويل للفصل فيها ما يؤدي إلى صعوبة تدارك آثار قرار الترخيص بالقيام بأشغال البناء و من أجل تفادي بعض الوضعيات وضع المشرع آلية تسمى دعوى توقيف القرار الإداري. أو أن القرار الصادر في مادة رخصة البناء صادر عن الجهات القضائية الإدارية المختصة هو الآخر قابل للتوقيف تنفيذه بموجب دعوى أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة.⁵

¹ كمال محمد الأمين , مرجع سابق , ص ص 139 138 .

² حريزي ميلود , مرجع سابق , ص ص 50 49 .

³ حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 50 .

⁴ حريزي ميلود , مرجع نفسه , ص 50 .

⁵ حريزي ميلود , مرجع نفسه , ص 50 .

المطلب الأول : دعوى إيقاف تنفيذ القرار الإداري في مادة رخصة البناء:

تنص المادة 919 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ما يلي : " عندما يتعلق الأمر بقرار إداري ولو بالرفض و يكون موضوع طلب إلغاء كلي أو جزئي يجوز للقاضي الإستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ هذا القرار أو وقف تنفيذ آثار معينة منه متى كانت ظروف الإستعجال تبرر ذلك و متى ظهر له من التحقيق وجود زجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار.¹

الفرع الأول : شروط دعوى توقيف القرار الإداري:

تضمن المادة 834 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية شروط دعوى توقيف القرار الإداري و التي نصت على ما يلي : " تقدم الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة.

لا يقبل طلب وقف التنفيذ القرار الإداري ما لم يكن متزامنا مع دعوى مرفوعة في الموضوع أو في حالة التظلم المشار إليها في المادة 830.²

و فضلا عن الشروط المذكورة في المادة 834 فهناك شروط موضوعية تبناها مجلس الدولة و

تتمثل في :

• أن تبنى دعوى وقف التنفيذ على أوجه جدية و قد أعطى التطبيق القضائي أمثلة عنها :

(1) نشوء ضرر يصعب إصلاحه من جراء تنفيذ القرار المطعون فيه.

(2) نشوء وضع لا يمكن تداركه من جراء تنفيذ القرار الإداري.

• أن يؤسس وقف التنفيذ على أوجه جدية من شأنها إحداث شكوك فيما يخص الفصل النهائي

في الموضوع و كذلك فيما يخص جسامته و استحالة إصلاح الأضرار التي يمكن أن تقع

عند تنفيذ القرار.

• أن تؤسس دعوى وقف تنفيذ القرار على صدوره من جهة مختصة.³

الفرع الثاني : الجهة القضائية المختصة :

لقد نصت المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ما يلي : " لا توقف الدعوى

المرفوعة أمام المحكمة الإدارية, تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه ما لم ينص القانون على خلاف

ذلك , غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر ببناء على طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار

الإداري.⁴

كما نصت المادة 912 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ما يلي : " عندما يتم استئناف

حكم صادر عن المحكمة الإدارية قضى برفض الطعن لتجاوز السلطة لقرار إداري, يجوز لمجلس

الدولة أن يأمر بوقف تنفيذ بطلب من المستأنف عندما يكون تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه من

¹ انظر المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

² انظر المادة 834 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

³ نوري عبد العزيز , مرجع سابق , ص 100 .

⁴ انظر المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

شأنه إحداث عواقب يصعب تداركها, و عندما تبدو الأوجه المثارة في العريضة من خلال ما توصل إليه التحقيق جدية و من شأنها تبرير إلغاء القرار الإداري المطعون فيه.¹

المطلب الثاني : أثر وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء :

يأمر القاضي الإداري الإستعجالي بوقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء لتفادي التبعات التي يمكن أن تترتب عن تنفيذه , و ذلك بعد تأكده من وجود أسباب جدية تبرر إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء, و منه فوقف التنفيذ له أثر مباشر سواء بالنسبة للمستفيد من القرار أو بالنسبة للإدارة.²

الفرع الأول: بالنسبة للمستفيد من القرار :

بعد أن يصدر القاضي الإداري الإستعجالي أمر قضائي بوقف تنفيذ قرار الترخيص بالبناء , على المستفيد منه أن يوقف أعمال البناء وإلا اعتبر بأنه غير مرخص له , و هذا يترتب عليه المتابعة القانونية من خلال العقوبات الجنائية و الإدارية و في مقابل ذلك على الإدارة احترام إجراء وقف التنفيذ إبي غاية صدور قرار نهائي في الموضوع.³

الفرع الثاني : بالنسبة للإدارة :

تلتزم الإدارة بعد تنفيذ قرارها الذي صدر أمرا استعجاليا بوقفه إلى غاية الفصل في موضوع دعوى الإلغاء بموجب قرار قضائي نهائي , و متى خالفت ذلك تكون في وضعية المتجاوز للسلطة , و بالتالي تتحمل المسؤولية عن أعمالها الضارة القانونية و المادية, كما هي الحال عند امتناع البلدية الترخيص بالبناء لطلبه صدر حكم أو قرار قضائي بمشروعية طلبه.⁴

تتمتع الإدارة بسلطة واسعة في فرض القواعد العمرانية بهدف الحفاظ على النظام العام العمراني , لكن حتى لا تتعسف في استعمال سلطتها في مجال إصدار القرار الإداري المتضمن رخص البناء, منح للقاضي الإداري مراقبة قرارات الإدارة و الإجراءات المتبعة, فالقضاء الإداري يعد بمثابة ضمانة يحمي و يدعم الحريات العامة , فالقاضي الإداري يراقب مدى احترام الإدارة لتلك الشروط و يكون ذلك عن طريق رقابة قضائية متمثلة في دعوى الإلغاء و دعوى التعويض.⁵

و ختاماً لما سبق فإن الهدف من تقرير هذه السلطة للقاضي الإداري يكمن في زيادة فاعلية الإدارة لإنصياحها للقانون و عدم خروج عن مضمونه, و اتخاذ كافة الأعمال في الحدود المرسومة لها من قبل المشرع مما ينتج عليه حماية مبدأ المشروعية الذي يعد من العناصر الأساسية لقيام دولة القانون.

¹ انظر المادة 912 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

² حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 52 .

³ كمال محمد الأمين , مرجع سابق , ص ص 95 96 .

⁴ نويري عبد العزيز , مرجع سابق , ص 101 .

⁵ حريزي ميلود , مرجع سابق , ص 53 .

الختامة

الخاتمة

في ختام دراستنا لأحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، يتضح جليا مدى الإهتمام الذي أولاه المشرع الجزائري لها عن طريق التشريعات والتنظيمات، وذلك لضمان فعاليتها، فإشترط ضرورة الحصول عليها في إنجاز أي بناء جديد أو إحداث تغيير في بناء قائم أو تحويل بناية بإستثناء بعض البنايات المحمية بسرية الدفاع الوطني أو الهياكل القاعدية التي تكتسي طابع إستراتيجي، كما حدد صفة أصحاب الحق في الحصول عليها من طرف سلطات مختصة بإصدارها وفقا لإجراءات ودراسات تقنية، ويكون لهاته السلطات حق القبول أو الرفض أو تأجيل منحها طبقا لما حدده قانون التهيئة والتعمير، وقبدها في المقابل بالزامية تسبب قراراتها، كما فرض الرقابة على عمليات تشييد المباني منذ إنطلاق الأشغال بواسطة رخصة البناء بعد دراسة الملف وتستمر رقابة الإدارة على حسن تنفيذ الأشغال إلى غاية إنجاز البناء والحصول على شهادة المطابقة.

وقد تتوفر على جميع الشروط المطلوبة قانونا، لكن تتعسف السلطة المختصة بمنحها في استعمال سلطتها، وقد تمنحها دون مراعاة لقوانين العمران فهنا يحق لكل متضرر من هذه القرارات اللجوء للقضاء الإداري لطلب إلغاءه، فيتدخل القاضي الإداري ليحمي مبدأ المشروعية سواء كانت داخلية أو خارجية، وله الحق أيضا في رفع دعوى إستعجالية لوقف تنفيذ القرار المطعون فيه، إذا توافرت شروط الإستعجال إلى حين فصل القاضي الموضوع في دعوة الإلغاء، ولجبر الأضرار اللاحقة به له الحق بطلب تعويضه عن الأضرار التي تسببها له صاحبة القرار سواء بخطأها أو دون خطأ، وأكثر من ذلك يمكن أن تفرض عليها غرامة تهديدية تدفعها الإدارة عن كل تأخير لتنفيذ الحكم الصادر ضدها.

كما أن مخالفة قواعد التعمير يرتب متابعة المخالفين لها ومعاقبتهم جزائيا، طبقا لما هو منصوص عليه قانونا بإعتبارها قواعد ملزمة ومن النظام العام.

ونخلص في نهاية دراستنا إلى إدراج بعض التوصيات والاقتراحات كما يلي:

- ضرورة تبسيط الإجراءات وتقليص الوثائق المطلوبة، فهذا يشجع الأفراد على طلب الرخص، قبل مباشرة الأشغال.
- تشديد العقوبات المقررة في مجال العمران.
- تعزيز دور القاضي الإداري في مجال العمران.
- استحداث المشرع الجزائري ما يسمى بالشباك الوحيد (للبلدية والولاية)، لتسريع وتيرة العمل إلا أنّ هناك بعض التحفظات عليه، تتمثل فيما يلي:
- وجوب تدارك التناقض الواقع في المرسوم التنفيذي 15-19، بين المادتين 45 و 55 فيما يخص عدد النسخ، فالمادة 45 تشير إلى ثلاث نسخ، أما المادة 55 فتشير إلى 4 نسخ.
- تشير المادة 58 من نفس المرسوم، على أنه يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة، قصد تنويره وإفادته في أعماله، فأى سلطة أو هيئة أو أشخاص خاصة وأنّ الشباك يتكون من جميع المصالح.

- نص قانون 04-05 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير في المادة 73 إلى إلزامية الزيارة والمعاناة لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين المكلفين، ولكن لم يحدد الجزاء المترتب في حالة مخالفة ذلك.

وبالرغم من الدور الذي أبرزه في القوانين والتنظيمات اللاحقة، تبقى هذه الرخص غير فعالة، وهذا راجع لعدم كفاءة الجهات المختصة بإعدادها ودراسة هذه الرخص ، فما زالت الإدارة في وثائقها الرسمية ، تعتمد في تحريرها على قوانين ملغاة مما يفتح المجال للمخالفين للإفلات من العقاب المقرّر، كذلك أصبح المشرّع في كل مرة يتدخّل لإلغاء قوانين التعمير أو استبدالها أو تعديلها من خلال فترات قصيرة، مما يؤدي إلى عدم الثبات والاستقرار وخلق نوع من الفوضى.

الملاحق

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملحق رقم 01

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
.....
.....
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
.....
بلدية :
رقم الهاتف :
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
.....
.....
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
.....
بلدية :
رقم الهاتف :
5 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
.....
.....
- 6 - عنوان المشروع :
.....
- 7 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
8 - طبيعة الطلب :
.....
- 9 - نوع المشروع :
.....
.....
- 10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
.....
- 11 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
.....
- 12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
.....
.....
- 13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :
.....
.....

حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملحق رقم 02

ولاية :

دائرة :

بلدية :

وصل إيداع الملف

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

إمضاء وتأشير ممثل البلدية

الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
ولاية.....إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....
السكان (ة) بـ.....
بخصوص أشغال.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

- المادة الأولى :** تسلم رخصة البناء لإنجاز.....
- المادة 2 :** يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....
- المادة 3 :** مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....
- المادة 4 :** تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.
- المادة 5 :** تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).
- المادة 6 :** يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.
- المادة 7 :** يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.
- المادة 8 :** يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.
- المادة 9 :** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
- المادة 10 :** يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

الملحق رقم 04

لوحة الورشة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دايرة :

بلدية :

لوحة الورشة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

الملف رقم

1 - رخصة مسلمة بتاريخ :

2 - مشروع إنجاز / هدم

الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ

وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ

حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ

و تقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ

وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو

وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ

3 - صاحب المشروع :

4 - المشرف على الإنجاز :

5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز :

6 - أجل الإنجاز :

7 - تاريخ فتح الورشة :

ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية للطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.

قائمة الملاحق :

- 1- ملحق رقم 01 : نموذج طلب رخصة البناء
- 2- ملحق رقم 02 : نموذج وصل إيداع ملف طلب رخصة البناء
- 3- ملحق رقم 03 : نموذج قرار يتضمن رخصة البناء
- 4- ملحق رقم 04 : نموذج من لوحة الورشة

قائمة الراجع و المصادر :

أولاً: المصادر :

النصوص القانونية:

أ- القوانين و الأوامر :

- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني , الجريدة الرسمية العدد 78 , المعدل و المتمم بالقانون 07-85 المؤرخ في 13/05/2007 المدعم بالإجتهد القضائي.
- القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 , المتضمن قانون التوجيه العقاري , الجريدة الرسمية , العدد 49 لسنة 1990.
- القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير , الجريدة الرسمية , عدد 52 لسنة 1990 المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 , الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004.
- القانون رقم 02-97 المؤرخ في 31/12/1997 , المتضمن قانون المالية لسنة 1998 , الجريدة الرسمية العدد 89.
- القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2008.
- القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه , الجريدة الرسمية العدد 10 لسنة 2002 .

ب- النصوص التنظيمية :

- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء , الجريدة الرسمية , العدد 26 لسنة 1991 .
- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المعدل و المتمم , المتعلق بكيفيات تحضير شهادات التعمير و تسليمها , الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991 .
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2005 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها , الجريدة الرسمية العدد 07 بتاريخ 12/01/2015 .

ثانياً : المراجع :

01 / الكتب :

- عبد الرحمن بربارة , شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 /02/ 2008) , منشورات بغدادي , طبعة رابعة , الجزائر , 2013 .
- عزري الزين , قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها , دار الفجر للنشر و التوزيع , القاهرة , الطبعة الأولى , 2005 .

- عمار بوضياف , المرجع في المنازعات الإدارية القسم الثاني الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية, جسر للنشر و التوزيع , الطبعة الأولى , الجزائر , 2013 .
- عمار بوضياف , دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , جسر للنشر و التوزيع , الطبعة الأولى , الجزائر , 2009 .
- عمار عوابدي , النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري الجزء الثاني , نظرية الدعوى الإدارية , ديوان المطبوعات الجامعية , طبعة 1998 , الجزائر , 1998 .
- عمر حمدي باشا , حماية الملكية العقارية الخاصة , دار هومة , الجزائر , الطبعة السابعة , 2009 .
- محمد الصغير بعلي , المحاكم الإدارية , دار العلوم للنشر و التوزيع , الجزائر , 2011 .
- محمد الصغير بعلي , تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري , مجلة العلوم الإنسانية و الإجتماعية , المركز الجامعي تبسة , الجزائر , 2007 .
- منصور نوري نورة , قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري , دار الهدى , الجزائر , طبعة 2010 .

02/المقالات و البحوث العلمية :

- نويري عبد العزيز , رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء , مجلة مجلس الدولة , عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران , الجزائر , 2008 .

03/المذكرات و الأطروحات الجامعية :

- بزغيش بوبكر , رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير , مذكرة الماجستير في القانون (فرع قانون الأعمال) , جامعة مولود معمري , تيزي وزو , كلية الحقوق , قسم الحقوق , 2008/2007 .
- حريزي الميلود , منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري , مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق (تخصص دولة و مؤسسات عمومية) , جامعة محمد بوضياف , المسيلة , كلية الحقوق و العلوم السياسية , قسم الحقوق , 2018/2017 .
- خذيري زوبيدة , النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري , مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون , جامعة زيان عاشور , الجلفة , كلية الحقوق و العلوم السياسية , قسم الحقوق , 2014/2013 .
- سلطان عبد العزيز , رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها , مذكرة الماستر في الحقوق , جامعة محمد خيضر , بسكرة , كلية الحقوق , قسم الحقوق , 2013/2012 .
- فيصل بوعقال , منازعات رخصة البناء , مذكرة الماجستير في القانون العام (فرع قانون إداري) , جامعة باجي مختار , عنابة , كلية الحقوق , قسم الحقوق , 2012/2011 .

- قواوة عبد الحكيم , رخصة البناء و منازلها , مذكرة الماستر في القانون الإداري , جامعة محمد خيضر , بسكرة , كلية الحقوق , قسم الحقوق , 2015/2014 .
- عبد الرحمان عزاوي , الرخص الإدارية في التشريع الجزائري , أطروحة دكتوراه في القانون العام , جامعة الجزائر , كلية الحقوق , 2007/2006 .
- عزيزي مريم , النظام القانوني في مجال البناء , مذكرة الماجستير , تخصص دولة و المؤسسات العمومية , جامعة يوسف بن خدة , الجزائر , كلية الحقوق , 2016/2015 .
- عمراني سليمة / أمزال سلمى , رخصة البناء في التشريع الجزائري , مذكرة الماستر , شعبة القانون الإقتصادي للأعمال , جامعة عبد الرحمان ميرة , بجاية , كلية الحقوق , 2017/2016 .
- كمال محمد الأمين , الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء , مذكرة دكتوراه في القانون العام , جامعة أبي بكر بالقايد , تبسة , كلية الحقوق , قسم الحقوق , 2016/2015 .
- محمد السبتي , رخصة البناء في القانون الجزائري , مذكرة الماجستير في القانون , جامعة الجزائر , كلية الحقوق و العلوم السياسية , قسم الحقوق , 2002/2001 .
- مهدي زولو / إبراهيم فنديس , أحكام رخصة البناء و المنازل المتعلقة بها , مذكرة الماستر في القانون , جامعة 08 ماي 1945 , كلية الحقوق و العلوم السياسية , قسم الحقوق , 2016/2015 .
- و داد عطوي , الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر , مذكرة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه , شعبة القانون الإداري , جامعة باجي مختار , عنابة , كلية الحقوق , قسم الحقوق , 2012/2011 .

الفهرس

الفهرس:

الصفحة	الموضوع
	شكر و تقدير
	إهداء
01	مقدمة
04	الفصل الأول : القواعد المنظمة لرخصة البناء
04	المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء
04	المطلب الأول : تعريف رخصة البناء
04	الفرع الأول : التعريفات القضائية
05	الفرع الثاني : التعريفات الفقهية
06	رأي المشرع الجزائري
06	المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لرخصة البناء
07	المطلب الثالث : شروط منح رخصة البناء
07	الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالطالب
08	أولا : المالك
09	ثانيا : وكيل المالك
09	ثالثا : المستأجر المرخص له
09	رابعا : الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية
09	خامسا : صاحب شهادة الحيازة
10	سادسا : صاحب حق الإمتياز
10	الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالبناية
11	المبحث الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء
12	المطلب الأول : طلب الحصول على رخصة البناء
12	الفرع الأول : مضمون طلب رخصة البناء
14	الفرع الثاني : الجهة المختصة بتسلم الطلب
14	المطلب الثاني : التحقيق في طلب رخصة البناء
14	الفرع الأول : الجهة المختصة بالتحقيق
15	الفرع الثاني : مضمون التحقيق
15	الفرع الثالث : مواقيت التحقيق
16	المطلب الثالث : إصدار القرار المتعلق بالطلب
16	الفرع الأول الجهات المختصة بإصدار القرار
17	الفرع الثاني : محتوى القرار

17	1- قبول طلب رخصة البناء
19	2- رفض طلب رخصة البناء
20	3- قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء
20	4- قرار سحب رخصة البناء
20	5- حالة سكوت الإدارة
20	الفرع الثالث : حق اللجوء للتظلم الإداري :
20	1- الطعن على مستوى الولاية
21	2- الطعن على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران
21	المبحث الثالث : آثار تسليم رخصة البناء :
21	المطلب الأول : الحق في البناء
22	المطلب الثاني : التزامات المستفيد
22	الفرع الأول : دفع الرسوم المستحقة
22	الفرع الثاني : الإعلان عن افتتاح الورشة
22	الفرع الثالث : الإشهار فوق الأرض
23	الفرع الرابع : احترام الإلتزامات الواردة في رخصة البناء
23	المطلب الثالث : الرقابة الإدارية على الأشغال
23	الفرع الأول : الرقابة الإدارية أثناء الأشغال
23	الفرع الثاني : الرقابة الإدارية بعد الإنجاز
26	الفصل الثاني : الدعاوى الإدارية الناشئة عن مخالفة القواعد المنظمة لرخصة البناء
26	المبحث الأول : دعوى الموضوع في مادة رخصة البناء
27	المطلب الأول : دعوى الإلغاء في مادة رخصة البناء
27	الفرع الأول : شروط قبول دعوى الإلغاء في مادة رخصة البناء
27	أولا : شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه
27	ثانيا : الشروط المتعلقة برفع الدعوى
28	1- صفة المدعي
28	2- المصلحة
29	3- الأهلية
30	ثالثا : شرط التظلم
30	رابعا : شرط الميعاد
31	خامسا : شرط الإختصاص في دعوى الإلغاء
31	الفرع الثاني : أوجه إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء
31	أولا : عدم المشروعية الخارجية

31	1- عيب عدم الإختصاص
32	2- عيب الشكل و الإجراءات
32	ثانيا : عدم المشروعية الداخلية
32	1- عيب المحل (مخالفة القانون)
33	2- عيب انعدام السبب
33	3- عيب الإنحراف في استعمال السلطة
34	المطلب الثاني : دعوى التعويض في مادة رخصة البناء
34	الفرع الأول : شروط قبول دعوى التعويض في مجال رخصة البناء
34	أولا : شرط وجود قرار إداري سابق
35	ثانيا : شرط الصفة و المصلحة
35	ثالثا : شرط الإختصاص
35	رابعا : شرط ميعاد الطعن القضائي
35	الفرع الثاني : أسس قيام المسؤولية الإدارية
35	أولا : خطأ الإدارة
36	ثانيا : حصول الضرر
37	الفرع الثالث : الآثار المترتبة عن دعوى التعويض
37	أولا : التعويض النقدي
37	ثانيا : التعويض العيني
37	المبحث الثاني : الدعاوى الإستعجالية في مادة رخصة البناء
38	المطلب الأول : دعوى إيقاف تنفيذ القرار الإداري في مادة رخصة البناء
38	الفرع الأول : شروط دعوى توقيف القرار الإداري
38	الفرع الثاني : الجهة القضائية المختصة
39	المطلب الثاني : أثر وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء
39	الفرع الأول : بالنسبة للمستفيد من القرار
39	الفرع الثاني : بالنسبة للإدارة
41	الخاتمة
44	الملاحق
48	قائمة الملاحق
49	قائمة المصادر و المراجع
53	الفهرس

ملخص :

تعد رخصة البناء قرار إداري فردي صادر عن جهة ادارية مختصة، وتعتبر آلية رقابة قبلية في مجال التعمير، فهي تعتبر من أهم الرخص العمرانية، نظرا للأهمية البالغة التي تتميز بها سواء بالنسبة للفرد او بالنسبة للمجتمع ككل .

تثور بشأنها العديد من المنازعات، يختص القضاء الإداري بالنظر فيها اذا تعلق الأمر بإلغاء القرار المتعلق برخصة البناء، أو بدعوى التعويض، او برفع دعوى استعجالية أمام القاضي الإداري الاستعجالي في حالة توفر ظروف وشروط الاستعجال .

RESUME :

Le permis de construire est un arrêté administratif délivré par une juridiction administrative compétente. en ce sens qu'il est considéré comme un mécanisme de contrôle dans le domaine de l'urbanisme et l'un des plus importants permis urbanistiques et ce, vu l'importance qu'il le caractérise que ce soit envers l'individu ou la société en tant qu'ensemble .

Il donne lieu à plusieurs contentieux et la justice administrative est compétente afin d'y statuer lorsqu'il s'agit de l'annulation de l'arrêté relatif au permis de construire, à l'action de réparation ou l'introduction d'une action en référé par-devant le juge administratif de référé dans le cas où les conditions de référé sont réunies .