

تحت عنوان:

منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري

مذكرة من ضمن نيل شهادة الماستر في الحقوق:  
قانون إداري

إشراف:

سيد علي فاضلي

إعداد:

عبد الوهاب مصطفى  
رمزي بوقرة

لجنة المناقشة

رئيسا  
مشرفا و مقرا  
مناقشا

جامعة المسيلة  
جامعة المسيلة  
جامعة المسيلة

..... /د \_  
د/ سيد علي فاضلي  
..... /د \_

السنة الجامعية: 2021/2020



تحت عنوان:

منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري

مذكرة من ضمن نيل شهادة الماستر في الحقوق:  
قانون إداري

إشراف:

سيد علي فاضلي

إعداد:

عبد الوهاب مصطفى  
رمزي بوقرة

لجنة المناقشة

رئيسا

جامعة المسيلة

..... /د \_

مشرفا و مقررا

جامعة المسيلة

د/ سيد علي فاضلي

مناقشا

جامعة المسيلة

..... /د \_

السنة الجامعية: 2021/2020



## شكر وتقدير

عملاً بقوله تعالى: بسم الله الرحمن الرحيم: " وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ  
وَلَئِن كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ " [ إبراهيم ، الآية 07 ]  
نشكره سبحانه وتعالى على فضله وتوفيقه لنا في إتمام هذا العمل .  
ثم الشكر والفضل بعد الله لأستاذي الدكتور " سيد علي فاضلي " الذي أشرف على هذه  
الرسالة، فكان خير معين، وخير مرشد، فقد سهل لي طريق العمل ولم يبخل علي  
بنصائحه القيمة، فوجهني حين الخطأ وشجعني حين الصواب فكان نعم المشرف فله  
مني الدعاء، بالتوفيق والسداد دنيا وآخرة .  
والشكر والتقدير لكل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية ، وآخر دعوانا أن الحمد لله  
رب العالمين والصلاة والسلام على سيد المرسلين

## الإهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، الحمد لله الذي أنعم علينا بإتمام هذا  
العمل. نهدي ثمرة جهدنا هذه إلى الوالدين الكرام الذين رافقونا وسهروا  
معنا طيلة مدة إنجاز هذا العمل والذين لم يبخلوا علينا لا بدعائهم ولا  
بدعمهم المادي والمعنوي، راجين من الله عز وجل أن يجعل هذا في ميزان  
حسانتهم ويمدهم بالصحة والعافية وطول العمر  
وإلى من ساندني في درب الحياة زوجتي وإلى أغلى ما في الوجود ابني  
عماد الدين وإلى إخوتي وأخواتي حفظهم الله جميعاً وإلى أصدقائي الأوفياء  
أهدي لكم هذا العمل المتواضع ولكم مني أصدق التقدير والاحترام

## عبد الوهاب مصطفىاوي

### الإهداء

إن الثواني والساعات والشهور والأعوام تتقضي ويفرقها الدهر في لفته إن اللحظات والأزمنة تبيد، وكل شيء إلى الزوال سائر، فلا يبق غير صدى الأفكار وأنين الكلمات ها هنا على أديم البياض نخط كلمات دافئة تختال نشوى على درب الأسطر هي كلمات أضمنها إهدائنا إلى:

- كل من كان طيب النفس، طيب الخلق، طيب العمل...  
- من صميم القلب وبنبوع العواطف نبعث أجمل الإهداءات إلى من قال فيهم الله تعالى: " فلا تقل لهما أف ولا تنهرهما وقل لهما قولاً كريماً "  
- إلى من ينفطر قلبها ويتألم إذا ألم بنا ألم وتسهر معنا إذا أصابنا سقم إلى أقرب الناس لنا في الأفرح والأقراح إلى من عاشت من اجلنا في الدنيا إلى الأم الحنون .  
إلى من علمنا السير على مبدأ الأخلاق والعلم وألبسنا ثوب الاحترام إليك ما منبع الحياة والعطاء إلى الوالد الحبيب .  
إلى من كانت بسمتهم ونظرتهم تبعث في أنفسنا القوة وحب الحياة .  
وأجمل تحية وتقدير وعرfan إلى أستاذنا الفاضل " سيد علي فاضلي " وإلى كل من عرفه القلب ولم يخطه القلم

### مقدمة

يعتبر العمران المرآة العاكسة للدولة يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها، لذلك تسعى الدولة على وضع مقاييس تستجيب لها البناءات بغية إظهار الوجه الحسن لها، فمتى كانت الدولة متطورة كان العمران فيها متطورا والعكس في حالة الدول المتخلفة، إلا أنه كثيرا ما يفسر القصور والإهمال في صناعة البناء والرغبة في تحقيق أكبر كسب ممكن عن العديد من الحوادث وما يترتب عنه من أضرار، إذ تعتبر المباني والمنشآت رمز الاستقرار في حياة الإنسان ونقطة الانطلاق لنشاطه اليومي، لذا ما يشوبها من خلل يهدد بالضرورة أمن المواطنين وسلامتهم.

وفي مجال التهيئة والتعمير حاول المشرع الجزائري إيجاد قواعد وأحكام تتماشى مع الأهداف المراد الوصول إليها، وإحكام الرقابة على الأنشطة العمرانية المختلفة من بناء وتشبيد، فتبنى المشرع الجزائري نصوص قانونية عديدة متعلقة بالعمران بصفة عامة ورخصة البناء بصفة خاصة نظرا للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء لضمان التحكم في حركة البناء وتشبيد المدن وحماية البيئة. فتدخل السلطات الإدارية وتقيدها لحق الملكية جعل الأفراد يتهربون من استخراج رخصة البناء وأقاموا أشغال البناء في الخفاء لتفادي طول الإجراءات الشكلية والأجال التي يمكن تمديد نتيجة مماثلة الإدارة وعدم اتخاذها للإجراءات اللازمة.

لذا سن المشرع ترسانة من النصوص لتقادي هذه المخلفات ولم يتبقى على الإدارة سوى أن تتدخل لضمان تحقيق ذلك من خلال فرضها لتراخيص البناء وتحترم قواعد قانون العمران، وكلما خالفت قرارات الإدارة المتعلقة برخصة البناء الشروط القانونية والتقنية التي حددت تكون انتهكت مبدأ المشروعية يحق حينئذ للأفراد منازعتها بالطعن أمام القضاء، وبتفحص مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة برخصة البناء نجد أن النزاعات التي اتخذت تنظرها ثلاث جهات قضائية مختلفة باختلاف طبيعة المنازعة ذاتها، فهناك دعوى جزائية تتعلق بجنحة عدم إجراء المطابقة مع رخصة البناء وأخرى مدنية يقوم بها كل من له مصلحة ضد من يخالف قواعد رخصة البناء، وأخيرا الدعوى الإدارية التي تعتبر أهم دعوى تظهر في ثلاث أشكال، إما القرارات الإدارية العديدة الصادرة في مجال البناء، وإما دعوى مسؤولية تقوم لتعويض الأضرار الناتجة عن خرق الإدارة لمبدأ المشروعية، أما الدعوى الثالثة هي طلب توقيف القرار المطعون فيه سواء كان إداريا أو قضائيا لما يترتب عند التنفيذ من أوضاع يصعب تداركها.

وتبرر أهمية المنازعة الإدارية في الوظيفة الإبداعية للقاضي الإداري التي يستحضرها لمنع بعض القواعد القانونية متجاوزا بعض المبادئ القضائية التي تعجز عن حل بعض منازعات رخصة البناء وعلى غرار وظيفته في بسط رقابته على أعمال الإدارة لتقدير مدى احترامها لمبدأ المشروعية.

### دوافع اختيار الموضوع:

أما عن دوافع اختيارنا للموضوع فقسمناه إلى الآتي:

دوافع ذاتية وأخرى موضوعية .

### \*دوافع ذاتية: نذكر منها

-الميل والرغبة الجامحة في دراسة مادة العمران عموماً ورخصة البناء بصفة خاصة ولمعرفة الأسباب الفعلية لتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية التي ما فئنت تشوه مدننا .

-معرفة الدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في تنظيم رخصة البناء لاسيما أن كمية النصوص الصادرة في هذا الإطار معتبرة .

-إبراز أهم أدوات الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير ومعرفة دور الجهات الإدارية المختصة في تطبيق النصوص المنظمة للعمران .

-عدم تناول موضوع المنازعات الإدارية في رخصة البناء من قبل الباحثين بهذه الصورة نظرا لحدائته في بعض الجوانب في الجزائر .

-إثراء المكتبة ببحث جديد يستفاد منه .

### \*دوافع موضوعية: وهي كالتالي

-للأهمية البالغة التي يكتسبها الموضوع نظرا للانتشار ظاهرة البناء بدون رخصة واستعمال مواد مغشوشة وغير متطابقة للمواصفات وعدم الالتزام بالشروط الفنية التي تؤدي لانهيار العديد من المباني .

-انتشار البناءات في الأراضي الفلاحية وبمحاذاة الأودية والجبال الصخرية وما ينتج عن ذلك من تهديد الحياة الأفراد .

-مخالفة الشروط الواردة في تراخيص البناء والقيام بأعمال التوسيع والتعليق بدون ترخيص .

-عدم احترام الإدارة للقواعد المقرر في القانون للإفادة المالكين من تراخيص البناء وعدم تدخلها لفرض احترام قواعده .

-كثافة المنازعات أمام القضاء بصورة عامة والإداري على وجه الخصوص .

وللإشارة فقد اعترضنا صعوبات في إعداد هذا البحث نذكر منها:

-صعوبة وندرة إيجاد المراجع والدراسات المتخصصة في الجزائر التي تناولت الموضوع .

-عدم تسهيل مهمة البحث وبطئ الإجراءات عند التنقل لجامعات أخرى خاصة أمام الجهات الإدارية التي أخذ منا الوقت الكثير .

يسعى موضوع هذه المذكرة إلى تسليط الضوء على رخصة البناء في ظل التشريعات الجديدة وسلطة القاضي العادي والإداري في حماية حقوق الأفراد عن طريق دعوى الإلغاء والتعويض عن الأضرار التي تسببها الإدارة، وهاتين الدعويتين من أكثر الدعاوى انتشارا ولا شك أن من الأسباب التي أدت إلى اختيار الموضوع هو انتشار البناء دون ترخيص مما سبب للمجتمع الكثير من الأضرار، وكذا انتشار ظاهرة انهيار المباني الجديدة والتشوه العمراني بسبب البناءات الفوضوية ونهدف من خلال هذا الموضوع محاولة البحث ودراسة القوانين التي عالجت موضوع رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، والجديد الذي جاء به القانون من خلال ما تم جمعه رغم عدم كفاية الوقت لذلك واستنادا لما سبق ولمعالجة الموضوع نطرح الإشكالية التالية:

ماهية الآليات القانونية التي نظمها المشرع الجزائري في رخصة البناء؟

وتندرج هذه الإشكالية للعديد من التساؤلات الفرعية:

- ما مفهوم رخصة البناء وإجراءات إصدارها؟

- ما نطاق تطبيق رخصة البناء؟

- ما الجهات المختصة بمنح رخصة البناء؟

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

وحتى نجيب على التساؤلات المطروحة اتبعنا الخطة التالية:

تنظيم رخصة البناء في **(الفصل الأول)** وتناولنا مفهوم رخصة البناء **(المبحث الأول)** وجاء فيه تعريف رخصة البناء الطبيعية وعناصر وخصائص رخصة البناء ومجال تطبيق رخصة البناء، ثم تطرقنا **(المبحث الثاني)** إلى تدابير منح رخصة البناء والشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء بالإضافة إلى كيفية إصدار قرار رخصة البناء وحالات البث في الطلب، أما **(الفصل الثاني)** تناولنا فيه المنازعات المتعلقة برخصة البناء وتضمن منازعات التي يختص بها القضاء الإداري **(المبحث الأول)** وفيه منازعات دعوى الإلغاء ومنازعات دعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة وإجراءات رفع الدعاوى والجهة المختصة بالنظر فيها، أما المنازعات دعوى التعويض عن المسؤولية الإدارية وإجراءات رفع الدعاوى والجهة المختصة بالنظر فيها، أما المنازعات التي يختص بها القضاء العادي **(المبحث الثاني)** تضمن المنازعات التي يختص بها القضاء المدني والمنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي.

## المنهج المتبع:

الاعتماد على المناهج التالية التاريخية والوصفي والتحليلي والمقارن فالأول يظهر عند تناول تطور القوانين الصادرة في رخصة البناء والتعديلات التي لحقتها أما

المنهج الوصفي فيظهر بغية معرفة جوانب قرارات رخصة البناء والمنازعات الإدارية المتعلقة بها بالاعتماد على الدراسات السابقة التي تناولتها بالدراسة، أما المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية التي تعتمد عليها الدراسة أما المنهج المقارن فيظهر متى تطلب الأمر ذلك بالأخص عند مقارنة بين قانون الإجراءات المدنية القديم وقانون إجراءات المدنية الجديد .

## الفصل الأول: تنظيم رخصة البناء

يتمتع المالك بالحرية في الاستعمال والاستغلال والتصرف في الملكية العقارية<sup>1</sup> وهو بذلك يكون له الحق في ممارسة جميع الأنشطة العمرانية ومن بين هذه الحقوق الحق في البناء، ولكن هذا الحق مقيد بالمصلحة العامة أو النظام العام العمراني لذا وجب وضع ضوابط وأحكام الرقابة على مختلف عمليات البناء والتشييد، وبالتالي على هذا الأساس كان إلزامياً تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء والمصلحة والأمن والمصلحة الخاصة كحق مضمون، والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة وكذا ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء وكذا المظهر الجمالي للمدينة.

## المبحث الأول: ماهية رخصة البناء

<sup>1</sup> المادة 674 من القانون رقم: 05/10، المؤرخ في 20 يونيو، 2005، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد لسنة 2005.؟

يعود استعمال مصطلح العمراني بداية القرن العشرين<sup>1</sup> وتطور إذ يشكل علما من علوم الخاصة بالتهيئة العمرانية والبيئة فاهتم الشرع برخصة البناء كأداة للرقابة والتنظيم مما يتعين علينا إعطاء مفهوم لها وبيان إجراءاتها وإعدادها وشروط منحها.

### المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء شرطا أساسيا قبل الشروع في البناءات الجديدة أو تمديد بنايات موجودة أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الناجمة منه أو الواجهات المطلية على المساحات العمومية والانجاز جدار الصلب لدعم أو التسييج (271) يتضح أن رخصة البناء تعتبر من الآليات الأكثر فعالية ميدانيا، فهي الوسيلة القانونية التي بموجبها يتمكن الشخص من مباشرة عملية البناء إلى جانب أنها آلية تعتمد عليها كل من الإدارة والسلطات القضائية لبطر رقابتها، وستعرف أكثر على هذه الوسيلة القانونية التي وجدت من أجل احترام التنظيم والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن ولمنع البناء العشوائي، والتي تعد رقابة سابقة تسمح بتجنب الأخطار التي يمكن أن تسببها المباني غير المشروعة على المجتمع والبيئة والممتلكات العقارية، ونظرا لأهمية رخصة البناء والزاميتها فمن الضروري التعرف على القواعد الخاصة والمنظمة لرخصة البناء في الجزائر بدءا بالبحث عن مفهومها (الفرع الأول) ثم بيان عناصرها (الفرع الثاني) ثم بيان الإجراءات اللازمة للحصول عليها.

### الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

إن مصطلح (الرخصة) تباين من تشريع لآخر أما المشرع الجزائري فاستعمل مصطلح الرخصة (Permis) وجعلها أداة للرقابة والتنظيم مما يتعين التعريف بها. ولم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم بل اكتفى في مادة 52 والمادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 بذكر أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك، وحدد أعمال البناء الخاضعة لها مما يتعين الرجوع إلى التعاريف الفقهية فعرف الفقهاء رخصة البناء بأنها ( الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء) أو أنها (التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضروريات القانونية والتنظيمية في مجال العمران). ومن التعريفات السابقة يمكننا أن نعطي تعريف جامعا لرخصة البناء، فعرفها الدكتور الزين غوري بأنها ( القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (الطبيعي أو المعنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في

<sup>1</sup> أفلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري(أهداف حضارية ووسائل قانونية)، دار هومة، الطبعة الأولى، 2014، ص 134.

أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران<sup>1</sup> وعلى الرغم من التعريفات الفقهية يمكن تعريف رخصة البناء بأنها تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غايتها أن تثبت الإدارة أن أشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة لا يخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير باستعمال الأرض وما تقتضيه من صرامة، وذلك طبقاً للمادة 50 من قانون 29/90 المعدل والمتمم، وفي حالة ما إذا شرع في البناء دون الحصول عليها اعتبرت الأشغال غير مشروعة وقابلة للهدم وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر من قانون 05/04 التي نصت على ما يلي ( عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانوناً بتحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي للمختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين 72 ساعة) ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام 8 ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفات<sup>2</sup>، وجاء في المادة 10 الفقرة الثانية من قانون 29/90 بأنه يجوز استعمال الأراضي أو البناء فهو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المقررة قانوناً.

### الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء

إن رخصة البناء عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون هذه السلطة طبقاً لشروط وإجراءات ، وتصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة حتى ولو كانت تتم بطلب من المعني وسعي منه وترتب رخصة البناء أثر قانونياً يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة من القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة، ومن هنا فإننا نستطيع أن نحدد عناصرها فيما يلي:

### أولاً: صدور القرار الإداري بالبناء من السلطة المختصة:

إن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، فلا يمكن لأية جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء<sup>3</sup> بسبب عدم الاختصاص وعليه يجب أن يكون الترخيص بالبناء في صورة قرار إداري الذي يعتبر عمل قانوني تحقيقاً للمصلحة العامة<sup>4</sup> وعليه فالقرار الإداري الذي يصلح لا يكون محلاً للطعن فيه بالإلغاء، يجب أن يصدر من الجهات أو السلطات أو الهيئات الإدارية العامة

<sup>1</sup> د. عزري الزين، إجراءات إصدار قرار البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة بسكرة، العدد الثالث، الجزائر، 2008، ص 12

<sup>2</sup> أنظر: المادة 76 مكرر 04، القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 14.08.2004، الجريدة الرسمية، عدد (51)، المؤرخ في 2007/08/15

<sup>3</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية، وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، طبعة 2005، ص، ص 13، 12.

<sup>4</sup> رشيد علوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 60.

المشكلة للمعيار العضوي الذي اعتمده المشرع الجزائري في تحديد الاختصاص القضائي الإداري، فكثير ما تثور نزاعات حول عدم مشروعية الأعمال القانونية بشأن البناء.

### ثانيا: أن يكون قرارا قبليا:

تمنح رخصة البناء بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فلا تمنح لتسوية بناية قائمة فكل بناء قائم دون رخصة يعتبر غير مشروع وللإدارة الحق في إزالته، واستنادا لما ورد في قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وانجازها. وفرض المشرع الرخصة قبل البناء من أجل ألا يفسح المجال للإقرار بإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام أمر واقع لإجبارها على منح تراخيص<sup>1</sup> وكذلك لتمكين الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء، فلا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون هذا القرار مراعى للشروط الفنية والتنظيمية للبناء وإلا كان محل الطعن من كل ذي مصلحة.

### ثالثا: أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغير بناء قائم:

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البناء الجديدة بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، كلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص<sup>2</sup> وهو ما نصت عليه المادة 2/52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على أنه " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البناء الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البناء الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلية على الساحة العمومية. ولانجازها جدارها الصلب للتدعيم أو التسبيج". فالمادة 52 الفقرة الثانية أعطت معنى لأعمال البناء المعنية برخصة البناء.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء ببعض الخصائص التي تميزها على الوثائق الأخرى وهي:

- 1- رخصة البناء قرار إداري مسبق بمعنى أنها إجراء ضروري وتسلم لتشييد بناء فبدونه لا يمكن البناء(282).
- 2- رخصة البناء قرار إداري مسبق بمعنى أنها إجراء ضروري وتسلم لتشييد بناء فبدونه لا يمكن البناء.

<sup>1</sup> عزري الزين، النظام القانوني رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 2005/06/08، ص 04.

<sup>2</sup> الزين عزري، قرارات العمران وطرق فيها، مرجع سابق، ص 13.

<sup>3</sup> أنظر: المادة (52) من قانون 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، معدّل ومتمم بالمرسوم التشريعي 07/94، المؤرخ في 18 مايو 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنته.

3- رخصة البناء قرار إداري انفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

4- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهو ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض... ويخضع لرخصة البناء" فحسب هذه المادة يعد حق البناء من أوجه حق الملكية العقارية، فحق البناء موجود من تاريخ تملك الملكية العقارية إلا أنه للقيام بعملية البناء يجب الحصول على رخصة البناء التي تعتبر لاحقة لهذا الحق.

رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة محددة قانون (286) بالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع للأحكام وقواعد القانون الإداري.

5- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري.

#### **الفرع الرابع: أهداف رخصة البناء**

إن أهداف رخصة البناء متعددة وأهمها:

- 1- أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير.
- 2- تتضمن رخصة البناء احترام وضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما نستخلصه من نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى. التي جاء فيها: "لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه" غير أن المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تعتبر أكثر مرونة عن المادة 44 سالف الذكر حيث جاء فيها " لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي...".

3- تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشييدها.

4- تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني.

أ- وسيلة ناجحة لتنظيم وتأطير التطور العمراني.

ب- وثيقة مسبقة فلا يشرع في أشغال البناء إلا بعد الحصول عليها وإلا اعتبرت الأشغال غير مشروعة وقابلة للهدم وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر من القانون رقم 04-05.

#### **المطلب الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء**

حسب المادة 25 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 فإن مجال تطبيق رخصة البناء تشمل كل بناية جديدة مهما كان الاستعمال توسيع بنية، إجراء التغييرات...<sup>1</sup> لهذا يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين:

**المستوى الأول:** نطاق موضوعي يحدد البنائيات محل الترخيص أي المشاريع المعنية بالرخصة.

**المستوى الثاني:** نطاق مكاني يحدد لنا المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه.

### **الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء**

نعني بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء البنائيات أو المشاريع المعنية، ولقد حرص المشرع الجزائري في تحديد النطاق الموضوعي للرخصة في أول قانون صدر متعلق برخصة البناء القانون رقم 82-02 حيث حددت المادة 52 منه الأعمال التي تستلزم رخصة البناء وهي:

-تشبيد بنايات جديدة مهما كان استعمالها.

-تمديد بنايات موجودة.

-كل تغيير يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المقضية على الساحة العمومية.

-كل انجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو تسييج. ونستخلص من ذلك بأن الأعمال التي تستلزم رخصة البناء هي:

**1-الإششاء:** ويقصد به الإحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني استخدامها وإيجادها من العدم أي البدء في إقامتها لأول مرة، بمعنى تشييد المبنى لأول مرة وذلك بوضع أساسات البناء من البداية أو بناية قديمة لإعادة البناء.<sup>2</sup>

فالمباني التي يريد الشرع ضبطها هي المباني التي تكون من مواد متماسكة وإن تتدخل يد الإنسان في انجازها وإقامتها، وكذلك يجب أن تكون هذه البنائيات مستقرة وثابتة بالأرض فمن هنا نجد أن:

المواد المستعملة للبناء: من مواد متماسكة ومهما كان نوعها، وهذا لتمييز البناء المقصود عن غيره من الأشكال والهياكل، وهذه المواد مهما كان نوعها طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الاسمنت المسلح أو كل هذه معاً، إن هذه المواد ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة وإدماجها في الأرض وأصبحت ثابتة ومستقرة، فلا يمكن نقلها أو تحريكها إلا إذا هدمت.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> حمادة عيسى، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة والتعمير، جامعة منتوري قسنطينة، جويلية 2009، ص 60.

قانون 29/90، المؤرخ في سبتمبر 1990، الجريدة الرسمية (52)، 1990.<sup>2</sup>

<sup>3</sup> الزين عزري، قرارات العمران الفردية ووطرق الطعن فيها، ص 16.

**2-تدخل الإنسان في الإنشاء:** يشترط أيضا أن يكون البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع أي يكون للإنسان يد ودور فعال في تشييده حتى وإن استعان بوسائل وأدوات تكنولوجية حديثة، لأن الإنسان يعد اليد العاملة المستخدمة بهذه الآلات وعليه لا يعد البناء من تكوين العوامل الطبيعية.<sup>1</sup>

### **الفرع الثاني: النطاق الإقليمي لرخصة البناء**

لقد ربط المشرع الجزائري رخصة البناء بالكثافة السكانية حيث جاء هذا الربط من خلال نص المادة 03 من القانون 02-82 الذي حددت الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وهي المساحات الحضرية ومناطق للتوسيع في:

-مراكز البلديات -المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة، المجموعات السكنية التي يفوق قاعدة سكانها 2500 نسمة والقابل للتوسيع.

-المناطق الريفية ذات الطابع الفلاحي.

-المناطق ذات الطابع المميز أو المناطق المميزة المهيأة.

-المناطق المطلوب حمايتها والمصنف من قبل إرادات المعني،<sup>2</sup> غير أن المشرع استثنى بعض المناطق التي لا تكون فيها رخصة البناء إلزامية وهذه المناطق جاءت في نص المادة 4 من القانون 02-82 وهذه المناطق هي:

-المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها التي ليست مراكز لبلديات ما عدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع 01 من المادة 05 من هذا القانون بالنسبة لأشغال الترميم وتبليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنائات المدنية المصنفة.

-بالنسبة لأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، التزويد بالمياه، صرف المياه.

- البنائات التابعة لوزارة الدفاع الوطني الفائزة الإستراتيجية.

-المناطق الريفية غير مصنفة ذات الفلاحة العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.<sup>3</sup>

-كذلك استثنى المشرع البنائات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب توافرها مع الأحكام التنظيمية والتشريعية في مجال البناء.

رغم الاستثناءات التي وضعها إلا أنه جعل من رخصة البناء إلزامية لعملية البناء.

### **المبحث الثاني: تدابير منح رخصة البناء**

الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 08.<sup>1</sup>

<sup>2</sup> أنظر: المادة (03) من القانون 02/82.

<sup>3</sup> أنظر: المادة (04) من قانون 02/82.

تعتبر الإجراءات القانونية<sup>1</sup> لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها لأن إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة أولا التي تقوم بفحص الطلب والتحقق فيه(ثانيا) والتي تقوم فيما بعد بإصدار قرار بشأن الطلب(ثالثا).

### **المطلب الأول: الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء**

يقدم طلب رخصة البناء من قبل المالك أو الوكيل الذي يجب أن تتوفر لديه شروط خاصة وضرورة تحضير ملف يحتوي على بعض المستندات والبنائيات.

### **الفرع الأول: صفة طالب الرخصة**

لقد نصت المادة 50 من قانون 90-29 على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة، كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 61-17 استثناء من آخرين لهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية، إذ نصت المادة 34 منه على أنه "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية" حسب المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 والتي عوضت بالمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يجب أن يقدم طلب رخصة البناء:

أولا المالك: الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحيازة مسجلين ومشهرين لدى المحافظة العقارية : الشهر العقاري.

أو الوكيل وهو الشخص الذي يعوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه أو باسمه.

أو المستأجر المرخص له قانونا: يسمح القانون للمستأجر بالحصول على رخصة البناء ويتعلق الأمر بالأعمال الضرورية للعين المؤجرة بشرط أن يرفق طلبه بالترخيص، ولا نعني بترخيص الوكالة لأن هناك فرق بينهما فالوكالة تعني أن تكون الأشغال لحساب وباسم الموكل، أما الترخيص تكون الأشغال فيه باسم ومع حساب المستأجر من مالك العين المؤجرة.

### **الفرع الثاني: مضمون الطلب ومكوناته**

يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك كما حددته المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر، وبمستندات خاصة بالبناء حسب ما حددتها المادة 43 من نفس المرسوم.

<sup>1</sup> الإجراءات هو المعمل القانوني الذي يكون جزء من الخصومة وتترتب عليه بصفة مباشرة آثارا إجرائية.

## الوثائق التي تثبت الصفة:

إن ملف رخصة البناء يحتوي على ثلاثة أنواع من الوثائق:

### أ- وثائق إدارية تثبت صفة الطالب

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.

- توكيل صادر من المالك إذا لم يكن طلب الرخصة هو مالك طبقاً للأحكام المادة 571-572.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة أرض أو البناية.<sup>1</sup>

- عقد تخصيص بالنسبة للهيئة المخصص لها العقار.

ومن المفروض إضافة عقد الامتياز كما بيناه سابقاً<sup>2</sup> بالإضافة إلى تقويم كمي وكيفي للمشروع.

### ب- وثائق تقنية تبين انسجام المشروع مع قواعد العمران:

- تتمثل هذه الوثائق في المادة 35 من المرسوم التنفيذي 06-03 المعدل والمتمم للمرسوم 91-175.

1- تصميم الموقع المعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الواجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسليمها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2- مخطط كتلة البناءات والتهيئات المعد على سلم 1/200 أو 1/500 ويتمثل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.

3- تصاميم معدة على سلم 1/50 لتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب وصرف المياه القذرة والكهرباء. والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية.

4- وإذا كان المبرمج على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة فلا بد من إرفاق الملف برخصة التجزئة.

5- أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو لاستقبال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف.

### ج- استقرار البناء وثباته:

يشترط في المبنى أن يكون ثابت ومستقراً مندمجاً في الأرض بحيث لا يمكن عزله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به ومنه لا يعتبر البناء مجرداً، ومنع الطوب فوق

<sup>1</sup> جرور آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004/2003، ص 108.

<sup>2</sup> ديرم عابدة، رقابة الإدارة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الطبعة الأولى، 2001، ص 69.

بعضه أو رص الحجارة في هيئة سور لعدم اتصاله بالأرض اتصالاً ثابتاً وعدم تماسك هذا السور وهذا المعنى الذي قصده المشرع.<sup>1</sup>

### -تمديد البناءات الموجودة:

وهي أعمال التمديد أو التوسيع التي تجري على المباني الموجودة بإضافة مساحات إلى الأجزاء الموجودة من قبل بغرض الزيادة أو التنويع للاستفادة من طرق وحجم استعمال العقار المبني<sup>2</sup> ومنه نقول أن لفظ التمديد يشمل التعلية والتوسيع معا إلا أنه في العديد من الأحيان لا يتم استخراج الرخصة خاصة إذا تعلق بالتوسيع الداخلي لخصم الغرفتين مما قد يؤثر على أساس البناء حيث يتطلب هذا الأخير تدخل المشرع لفرض رقابة أكثر جدية.

-منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.<sup>3</sup>

-نوع الطوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

-ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير مبنية.

-وسائل العمل وطاقة استقبال المحل، طريقة المحل، طريقة بناء الهيكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.

-شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

-شرح مختصر لأدوات استنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنفة وتحويلها وتخزينها.

### المطلب الثاني: كيفية إصدار قرار رخصة البناء

طبقاً للمادة 37 من المرسوم 91-176 فإن طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به ترسل في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض وفي خمسة نسخ ولأجل معرفة إجراءات إيداع طلب رخصة البناء والسلطة التي تتمتع بها للإحالة في البث في هذا الطلب قسمنا هذا إلى ثلاث فروع:

**الفرع الأول:** الجهات الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء، خول القانون الجزائري اختصاص منح رخصة البناء لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو المكلف بالتعمير وتوزيع لاختصاص يعود لطبيعة البناء ومدى تأثيره على البيئة والعمران وذلك كما يلي:

**أولاً: رئيس المجلس الشعبي:**

<sup>1</sup> لعويجي عبد الله، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد (3) ديسمبر 2013.

<sup>2</sup> عزوري عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، شهادة الدكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، سنة 2007.

<sup>3</sup> ابرباش زهرة، دور البلدية في التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص الإدارة والمالية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2010/2011، ص 72.

جعلت المادة 65 من القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي لمنح رخصة البناء باعتباره ممثل للبلدية في حالات وممثل الدولة في حالات أخرى:

### **1- باعتبار رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للبلدية:**

يصدر المجلس الشعبي البلدي القرار المتعلق برخصة البناء إذا كانت البلدية التي توجد بها الأعمال المعنية بالترخيص مغطاة ومشمولة بمخطط شغل الأراضي.

ويكون ذلك بالتأكد من مطابقة الأشغال أو عدمها للمخطط التوجيهي وللأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، ونصت المادة 39 من المرسوم على أنه يجب استشارة العديد من المصالح من أجل إبداء رأيها في رخصة البناء المراد منحها لارتباطها بعدة مجالات وتتمثل هذه المصالح في:

-مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد البنايات التي تستعمل لاستقبال الجمهور والبنايات السكنية (المتعلقة بمكافحة الحرائق) البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري.

-المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة.

-مديرية الفلاحة على مستوى الولاية بالنسبة للبنايات والمنشآت للاستعمال الفلاحي أو لتعديل البنايات الموجودة.

-وعند الإقتضاء يمكن إضافة آراء الجمعيات المعنية بالمشروع كالمباني الثقافية أو الدينية أو الرياضية.

باعتباره ممثلاً للبلدية، يرسل نسخة من الملف المتعلق بطلب الرخصة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية أيام موائية لتاريخ ايداع الملف، وفي أربع نسخ وتكلف هذه المصلحة بتحضير الملف وإعطاءه رأيها حول المطابقة، بعد ذلك تأتي مرحلة صدور القرار المتعلق برخصة البناء الذي يبلغ إلى صاحبه في غضون الثلاث أشهر الموائية لتاريخ ايداع الطلب طبقاً لنص المادة 43 الفقرة الأولى من المرسوم 91-176.

### **2- بصفته ممثلاً للدولة:**

طبقاً لنص المادة 65 من القانون 90-29 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي في البلدية المعنية.<sup>1</sup>

وفي حالة يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصالح التعمير والبناء بالوكالة للنظر في طلب خلال ثمانية أيام تسري من تاريخ ايداع ملف حسب نص المادة 41 من

<sup>1</sup> طارق موالكية، منازعات التهيئة والتعمير على ضوء إحداث التعديلات، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، السنة الثالثة، الدفعة الرابعة عشر، السنة الأكاديمية، 2008/2009، ص 08.

المرسوم، وتمنح مهلة شهرين لهذه المصالح لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقا برأيها وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقدم رأيه حول المشروع في أجل شهر من إيداع الطلب.

### ثانيا: صدور الرخصة من قبل الوالي:

منح قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير للوالي اختصاص منح رخصة البناء في الحالات التالي:<sup>1</sup>

-البنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.  
-منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.  
-اقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في المناطق التي تم ذكرها في المواد 44-45-46-48-49 والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه وبالتالي فلا يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصا في هذه الحالات.<sup>2</sup>  
كما حدد المرسوم التنفيذي 15-19 في المادة 49 صلاحيات الوالي في تسليم رخصة البناء بالنسبة لمشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية وتقل عن 600.

### ثالثا: صدور رخصة من قبل الوزير المكلف بالتعمير:

يختص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء إذا كانت مشاريع الهيكل ذات مصلحة وطنية أو جهوية وذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين وهذا طبقا لما جاء به نص 67 من القانون 90-29.

### الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخصة البناء:

بعد تحديد الجهات المختصة بمنح رخصة البناء فسنحاول توضيح إجراءات الدراسة والتحقيق في الملفات المتعلقة بطلب الحصول على رخصة البناء.

### -أولا: مضمون التحقيق:

إن مخطط شغل الأراضي (POS) ومخطط التهيئة والتعمير بقية التعليمات المتعلقة بال عمران كأدوات التهيئة والتعمير في الجزائر لا بد أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخصة البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة، كما يجب أن يشمل التحقيق

<sup>1</sup> المادة (34) من قانون 29/90، المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، رقم 25 لسنة 1990.

<sup>2</sup> عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة بسكرة، العدد (03)، الجزائر، 2008، ص 15.

مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد العالمي.

#### ثانياً: ميعاد التحقيق:

عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض فإنه يسجل تاريخ الطلب بوصل يسلمه المجلس الشعبي البلدي، و منذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب، وقد ميز المشرع في ميعاد التحقيق في طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، فإذا كان الإختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكان يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية من أجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ ايداع الملف، أما إذا كان يتصرف باعتباره ممثلاً للدولة المكلفة بالتعمير لابداء رأيها حول المطابقة وذلك في أجل (08) أيام الموالية لتاريخ ايداع الملف وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبدي رأيه وجوباً في هذا الطلب خلال شهر من تاريخ ايداعه.

#### الفرع الثالث: حالات البت في رخصة البناء:

بعد الإنتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف تكون الهيئة المختصة بمنح رخصة البناء أمام حالات إما تصدر قرار إداري بالموافقة إذا توافرت جميع الشروط المطلوبة قانوناً أو الرفض أو تأجيل البت في الطلب.

#### أولاً: القبول التصريح بمنح رخصة البناء:

إن قانون 90-29 قد ألغى مسألة القبول الضمني والتي كانت تعتبر سكوت الإدارة بعد انقضاء الميعاد القانوني للرد على الطلب الرامي إلى الحصول على رخصة البناء بمثابة قبول ضمني تقوم الجهة الإدارية المختصة باصدار قرارها للموافقة على طلب منح رخصة البناء متى توافرت جميع الشروط المنصوص عليها قانوناً وبذلك تمنح رخصة البناء لكي يقوم المستفيد بمباشرة الأشغال، وقد تمنح السلطة المختصة رخصة البناء مع ارفاقها بمجموعة من التحفظات أو فرض التزامات يبلغ القرار الايجابي إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من ملف الطلب،<sup>1</sup> وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي وتفتح المجال لأي شخص من

<sup>1</sup> أنظر: المادة (50) من المرسوم التنفيذي 19/15.

الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب ويدوم نشره مدة سنة وشهر<sup>1</sup> وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء الأخير من القرار المؤشر عليه.

**1- منح رخصة بتحفظ:** لقد نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 19-175 في فقرتها الأولى على (يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البنايات والمنشآت المزعم بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضارية وكذلك بالمحافظة على آفاق المعالم الحضارية) وبالتمعن في نص المادة نجد أن المشرع ذكر كلمة "يمكن" التي تعني أنه يجوز منح رخصة أو رفضها وقد تمنح الرخصة مع تحفظ<sup>2</sup> بحيث تعتبر هذا التحفظ قبول مبدئي لانجاز مشروع البناء ولكن مع تعديل جزئي له من أجل مراعاة مقتضيات خاصة ومن الضروري أن تبيّن الإدارة أوجه هذا التحفظ كما عليها التقيد بحالات التحفظ المحددة حصرا في المرسوم 91-175 المذكور أعلاه.

### ثانيا: منح رخصة البناء الالتزام:

نصت المادة 09 من المرسوم 9-175،<sup>3</sup> على بعض الالتزامات التي تشترطها الإدارة عند منحها رخصة البناء، إذا كان مشروع البناء بحكم طبيعة أو موقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة.

فالإدارة تسلم رخصة لكن مع شروط قيام صاحب الرخصة بأعمال التهيئة المشترطة بعد توضيح الالتزامات التي تقع على عاتقه<sup>4</sup> كإنجاز صاحب العمارة لطرق وشبكات المياه والتطهير... الخ.

والجدير بالذكر أنه ليس للإدارة أن تحمل طالب رخصة البناء على انجاز هذه التجهيزات إذا كانت متوقفة في برامجها بموجب مخطط شغل الأراضي.<sup>5</sup>

### ملخص الفصل الأول:

من خلال مما سبق يتبين أن الحصول على رخصة البناء يكون قبل القيام بأية عملية تشييد أو بناء مما يتعين علينا معرفة هذه الرخصة وطبيعتها القانونية ونطاق تطبيق رخصة البناء إلا ماستفتاه المشرع الجزائري بنص قانوني صريح وإجراءات الحصول عليها والوثائق المطلوبة والمرققة بالطلب ومضمون هذا الطلب وكيفية التحقيق مع احترام المواعيد المنصوص عليها قانونا والجهات المختصة بمنحها

<sup>1</sup> أنظر: المادة 56 من نفس المرسوم.

<sup>2</sup> بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة محمد خيضر، باتنة، 2010/2011، ص 93.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991، المتضمن القواعد العامة للتهيئة في أول يونيو 1991، الجريدة الرسمية رقم (26)، ص 955.

<sup>4</sup> بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 93.

<sup>5</sup> شامة إسماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004، ص 218.

والحالات التي يكون الإدارة حق المنح أو الرفض أو التأجيل لرخصة البناء والسكوت عن الرد.

### **الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة البناء**

تأخذ منازعات رخصة البناء طابع المنازعات الإدارية والمدنية والجزائية، وذلك بحسب موضوعها واجراءاتها 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 منحتة اياما ثم عدلت عنها بسحبها أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال بسبب أو لآخر، فتختص بهذه النزاعات التي تكون الإدارة طرفا في هيئات القضاء الإداري، وهذا هو موضوع بحثنا هذا اعتبارا من ميدان تخصص دراستنا عما اسلفنا ذكره سابقا.

وقد تكون هذه الرخصة موضوعا 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 المدني، كما قد تكون هذه الأخيرة كذلك محلا لمخالفات يعاقب عليها القانون باعتبارها جرائم تمس بالنظام العمراني، فتكون أمام متابعات جزائية تختص بها جهات القضاء الجزائي،<sup>1</sup> وعليه يتم طرح الإشكال التالي: ما هي الجهات القضائية التي يمكن أن ترفع أمامها الدعاوي أو المنازعات الخاصة برخصة البناء؟

على هذا الإشكال تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين هما:

#### **المبحث الأول: اختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء:**

تمنح رخصة البناء بقرار إداري وبالتالي فهي تخضع للرقابة القضائية وذلك للتأكد من مدى شرعية قرار منح رخصة البناء وذلك بواسطة دعوى الإلغاء، كما أن الإدارة تتحمل المسؤولية لتعويض المعني وذلك بواسطة دعوى الإلغاء، كما أن الإدارة تتحمل المسؤولية لتعويض المعني وذلك في حالة ما إذا أصابه ضرر من جراء منع 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 للقاضي الاستعجالي الإداري، ولذلك لوقف أشغال البناء أو لوقف تنفيذ قرار إداري غير شرعي وكل هذا يشكل منازعات تدخل في اختصاص القاضي الإداري.

#### **المطلب الأول: اختصاص قاضي الموضوع بنظر دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء:**

<sup>1</sup> محمد السبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، قسم الحقوق، 2001/2002، ص 70.

قبل التطرق لدعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء واختصاص قاضي الموضوع بالنظر فيها نعرض أولاً لتعريفها ثم لإجراءاتها، أسسها، أوجهها وحالات رفعها أمام القضاء الإداري والجهة القضائية الإدارية المختصة.

### الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء

تعتبر دعوى الإلغاء الأداة أو الوسيلة القانونية لتطبيق عملية الرقابة القضائية على أعمال الدولة وهي من النظام العام فلا يجوز الاتفاق على رفعها أو عدم رفعها، وأولها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 اهتماماً كبيراً نظراً لكثرة استعمالها.

فدعوى الإلغاء هي دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقاً لإجراءات خاصة من طرف القاضي الإداري.<sup>1</sup> وعرض\* الدكتور عمار عوابدي بأنها "الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ذو الصفة والمصلحة أمام جهات القضاء المختص في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة".<sup>2</sup>

وعرضها الدكتور سليمان الطمطاوي "قضاء الإلغاء هو القضاء الذي بموجبه يكون للقاضي أن يفحص القرار الإداري، فإن ما تبين له مجانية القرار لقانون حكم بإلغائه، ولكن دون أن يمتد إلى أكثر من ذلك فليس له تعديل القرار المطعون فيه أو استبدال غيره به".<sup>3</sup>

ونص الشرع الجزائري على دعوى الإلغاء دون تعريفها في المادة 80 من ق.ا.م.\* بالنسبة لاختصاص المحاكم الإدارية وفي المادة 01 وبالنسبة لاختصاص من مجلس الدولة فدعوى الإلغاء قرار إداري غير مشروع إلغاء قضائياً وإزالة آثاره القانونية إلا بواسطة دعوى الإلغاء فقط، فلا توجد\* دعوى قضائية أخرى يمكن أن تلغي قراراً إدارياً غير مشروع إلغاء قضائياً، فلا يمكن للدعوى الإدارية الأخرى أن تقوم بدور ووظيفة دعوى الإلغاء.<sup>4</sup>

### الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى المنازعات في رخصة البناء:

تتطلب إجراءات رفع دعوى المنازعات في رخصة البناء توافر مجموعة من العناصر نذكرها:

<sup>1</sup> عمار بوضيف، دعوى الإلغاء في قانون إجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وفقهية، الجسور للنشر، الطبعة الأولى، 2009، ص 48.

<sup>2</sup> عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة للنشر، الطبعة الأولى، الجزائر، 1999، 314.

<sup>3</sup> سليمان الطمطاوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986، ص 305

<sup>4</sup> عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2005، ص 15.

**أولاً: صفة المدعي:** الأصل أن الدعوى ترفع من قبل طالب رخصة البناء الذي قوبل طلبه بالرفض الصريح أو الضمني أو الذي لحقه ضرر من قبل الإدارة إلا أنه يجوز للغير كذلك رفع هذه الدعاوى المنازعة في القرار المتضمن تسليم رخصة البناء.<sup>1</sup>

**أ- الغير صاحب المصلحة:** في الحقيقة أن منح رخصة البناء يجب أن يراعي حقوق الغير ذلك أن الغير هو صاحب المصلحة المباشرة والمشروعة في طلب إبطال الترخيص، وذلك عندما يمس بحالة يحميها القانون، إذ قد يكون من جيران المستفيد مثلاً: كحرمانه من حق اظل أو أشعة الشمس أو عدم احترام العلو المسموح به.

**ثانياً مصلحة المدعي:** يقصد بها المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية وجاء النص عليها في المادة 13 من قانون 09/08، فكل شخص طبيعي تتوفر فيه مصلحة شخصية ومباشرة له الحق في رفع الدعوى أما الأشخاص المعنوية العامة لها سلطة إلقاء القرار الإداري بالسحب والأشخاص المعنوية الخاصة لها حق التأسيس كطرف مدني أمام القضاء الجزائري.

وبما أن المشروع ألزم تعليق الرخص في مقر البلدية فيكون للغير خلال سنة وشهر الاطلاع على الملف ويكون للغير الحق في الطعن ضد قرار منح رخصة البناء كذلك في حالة رفض منحها.<sup>2</sup>

**ثالثاً: ميعاد الطعن القضائي:** بالنسبة للقرار الصادر من الوزير المكلف بالتعمير وحسب المادة 280 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يبدأ حساب الأجل شهران من تاريخ تبليغ قرار الرفض للنظام الإداري الكلي أو الجزئي، أو ثلاثة أشهر من تاريخ توجيه النظام الإداري في حالة سكوت الوزير أو امتناعه عن الرد. أما بالنسبة للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي فتتضمن المادة 169 من قانون الإجراءات م.أ أن ميعاد الطعن أربعة أشهر تسري انطلافاً من تبليغ القرار بالنسبة لطالب الرخصة أو النشر بالنسبة للغير.<sup>3</sup>

**الفرع الثالث: أسس دعوى الإلغاء:** يمكن تأسيس دعوى الإلغاء على أساس الأوجه والعيوب التقليدية الآتية:

**أولاً: عدم الإختصاص:** ويتمثل في حالة اعتداء جهة إدارية على صلاحيات جهة إدارية أخرى إما من حيث المكان أو الزمان أو الموضوع.

كما في حالة تسليم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين أن الإختصاص يعود إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

<sup>1</sup> نسيمه مراحية، رخصة مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 2008/2005، ص 31.

<sup>2</sup> نورة منصوري، قواعد الهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، الطبعة 2010، ص 51.

<sup>3</sup> نسيمه مراحية، مرجع سابق، ص 33.

عيب عدم الاختصاص هو حالة من حالات عدم شرعية القرارات الإدارية التي تصيب القرارات الإدارية في ركن الاختصاص، حيث يصبح هذا الركن غير مشروع وبالتالي سببا من أسباب الحكم بالإلغاء في دعوى الإلغاء.<sup>1</sup>

ثانيا: عيب الشكل والإجراء: لا يكفي أن تصدر الجهة المختصة قراراتها المتعلقة برخصة البناء في حدود اختصاصها بل أوجب القانون أن تصدر في شكل معين وإجراءات

وعادة ما يجمع الفقه بين الشكل والإجراء في القرار الإداري، إذ يقصد بالشكل افصاح الإدارة عن إرادتها طبقا لتشكيلات وتدابير حددها القانون، أما عيب الشكل فيعرف بأنه مخالفة الإدارة للقواعد الإجرائية واجبة الاتباع في إصدار القرارات الإدارية ويعرف أنه عدم احترام القواعد الإجرائية والشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية القوانين واللوائح.<sup>2</sup>

أ- عيب الشكل: الأصل أن الإدارة عند قيامها بإصدار القرارات الإدارية لا تلزم بشكل أو اجراء معين ما لم ينص القانون على ذلك،<sup>3</sup> ولقواعد الشكل أهمية في مجال القرارات الإدارية لأنها تهدف لحماية المصلحة العامة والخاصة في نفس الوقت.

وفي مجال العمران الزم المشرع الجهة المختصة بإصدار قراراتها بالموافقة أو الرفض أو التأجيل أن تكون معللة قانونا وهذا تطبيقا للمادة 62 من القانون 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمواد 50 و 52 المرسوم 15-19.<sup>4</sup>

ولهذا يعد ذكر السبب كإجراء شكلي يسمح للقضاء بمراقبة مدى مشروعية القرارات الإدارية من حيث التسبب.

ب- عيب مخالفة الاجراء: يستلزم اصدار القرار الاداري في كثير من الاحوال اتباع اجراءات معينة ينص عليها المشرع أو تتطلبها المبادئ العامة للقانون وفقا لما يراه القضاء الاداري باعتبارها ضمانات أساسية لازمة لحماية الأفراد، وينتج عن عدم اتباع هذه الاجراءات بطلان القرار الاداري.<sup>5</sup>

#### الفرع الرابع: حالات رفع دعوى الإلغاء:

إن رخصة البناء باعتبارها قرارا اداريا، تهدف الادارة من خلال منحها أي رفض منحها تحقيق الرقابة القبلية المسبقة على أعمال تشييد البناء وضمان النظام العام العمراني فيما يخص الجهة الإدارية، ومن ناحية أخرى فإنه للفرد الحق في الحصول عليها لكونها أحد أوجه حق الملكية، ومن كان طلبه مستوفيا لكافة الوثائق والمستندات

<sup>1</sup> عمار عوابدي، نظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء (الثاني)، نظرية الدعوى الإدارية، الطبعة 1998، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 501.

<sup>2</sup> عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، مرجع سابق، ص 188.

<sup>3</sup> عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، مرجع سابق، ص 187.

<sup>4</sup> أنظر: المادة 62 من القانون 29/90، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، والمواد 50، 52 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>5</sup> عزري الزين، صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء قانون 04/05 الصادر بتاريخ 14/8/2014 المعدل والمتمم المتضمن التهيئة والتعمير، ص 27.

المطلوبة وأن الأشغال المراد القيام بها مطابقة ومنسجمة مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير لا سيما أدواتها فإن النزاعات من هذا المنظور بين طالب الرخصة وستكون كما يلي:

أولاً: حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء:

بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ، ذلك طبقاً للمادة 1-2 من قانون 95-29 " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون" وذلك مراعاة لمقتضيات خاصة وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة العامة والأمن العمومي وبالتالي فإنه يتعين على الإدارة معاينة فحص كل حالة على انفراد وعلى ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة والأمن العمومي إلى ما إذا كان من الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب اتباع هذا أو ذاك الشرط الخاص.<sup>1</sup>

وفي حالة صدور قرار بالرفض أو بالتحفظ فإنه لا بد من تبليغ المعني بهذا القرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً.<sup>2</sup>

إن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في 4 أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعنية الملف المذكور، وتعطي الإدارة لصاحب الطلب وصلاً بذلك وتمنح رخصة البناء أو رفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه.<sup>3</sup> أما في حالة صدور قرار برفض منح الرخصة وذلك بعد انتهاء المدة المحددة قانوناً لدراسة الملف فإن ذلك يعتبر تجاوزاً للسلطة الأمر الذي يستوجب معه إبطال القرار بالرفض أو بالقبول بمنح الرخصة خلال المدة المحددة قانوناً.

وفي حالة رفض الإدارة تسليم المعني رخصة البناء فهل من صلاحيات القاضي الإداري أن يتدخل ويأمر الجهة المختصة بمنحها لطالبتها؟.

تضاربت الآراء في هذا الشأن فهناك من يرى:

- عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من القاضي الإداري طبقاً لمبدأ الفصل بين السلطات وكذلك بالرجوع إلى النصوص القانونية لا نجد أي نص صريح أو ضمني يحظر عليه توجيه أوامر للإدارة، فله سلطة تقرير ماذا كان القرار المطعون فيه معيب بإحدى العيوب وبالتالي القاء قرار الرفض ويكون للمعني التقدم بطلب جديد.

- جواز توجيه أوامر للإدارة من القاضي الإداري ما دام أن قانون التهيئة والتعمير قد حدد حالات رفض تسليم رخصة البناء على سبيل الحصر فإن تقدير هذه الحالات يجعل الإدارة مقيدة بذلك، ومن ناحية أخرى فالجهة المختصة ملزمة بتعليل قراراتها بالرفض

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2014، ص، ص 436، 137.

<sup>2</sup> أنظر: المادة 62 من القانون 95، ص 29.

<sup>3</sup> عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 137.

أو التأجيل وكل ذلك يخضع لرقابة القضاء الإداري طبقاً لمبدأ المشروعية وعليه فإنه يجوز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري وقد قضى مجلس الدولة في قراره المؤرخ في 2000/01/31 في قضية (ح م) ضد بلدية موزاية ما يلي (وبعد التصدي للدعوى من جديد إلزام بلدية موزاية بأن تقوم بإجراء إشهار العقد الإداري المحرر في 1988/11/10 والمتضمن بيع قطعة الأرض ذات مساحة أربع مائة متر مربع 400م<sup>2</sup> والكائنة بحي مغراوي عبد القادر، ورفض طلب التعويض لعدم التأسيس، مع تحميل المستأنف عليها بلدية موزاية المصاريف القضائية).<sup>1</sup>

-وبالرجوع لقانون الإجراءات م. 08-09 يمكن للقاضي توجيه أوامر للإدارة في بعض الحالات التي يرى فيها القاضي أنها توصله لتحقيق العدالة كالحالة التي نصت عليها المادة 819 إذا امتنعت الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه فيأمرها القاضي أو المستشار المقرر بتقديمه في أول جلسة، وتطلع المشرع الجزائري موضوع توجيه الأوامر في المواد 987-988-989 والمواد 980 إلى 988 كأن تحدد المحكمة الإدارية في حكمها محل التنفيذ أجل للمحكوم عليه لاتخاذ تدابير تنفيذ معينة، والأمر بالغرامة التهديدية مع تحديد تاريخ سريان مفعولها وكذا تصفيتها أو تخفيضها أو إلغائها، حيث يعود إلى الجهة القضائية الإدارية التي كانت قد قضت في الدعوى (المحكمة الإدارية، مجلس الدولة).<sup>2</sup>

-ومن جهة أخرى صدر عن مجلس الدولة في الملف رقم 5638 قضية (ب.و.ج) ضد مديرية المصالح الفلاحية وهران أن "القاضي الإداري لا يستطيع أن يلزمها بالقيام بعمل ما وأن سلطته تقتصر على إلغاء القرارات المعيبة\* أو الحكم بالتعويض".<sup>3</sup> أن مجلس الدولة أقر مبدأ في مجال رقابة القاضي على أعمال الإدارة بأنه لا يجوز له إعطاء أوامر الإدارة لأن ذلك يعد مساساً بمبدأ الفصل بين السلطات ويتجلى هذا المبدأ في إحدى قراراتها منها قرار صادر عن الغرف الرابعة المؤرخ في: 2002/07/15. وقد سحب المشرع من القاضي حق الحلول محل الإدارة ومنح الرخصة للطاعن في حالة رفض هذه الأخيرة منح الرخصة وهو ما كان معمول به في التشريع السابق ولم يعد من حق القاضي إلا منح الرخصة ولإلزام الإدارة بمنحها وحتى في حالة بعد إلغاء قرار الرفض فإنه غير مؤهل لإعطائها أوامر لهم إلا إذا ثبت حالة من حالات التعدي.<sup>4</sup> ثانياً: حالة صدور قرار بالقبول قم القيام بسحبها:

<sup>1</sup> سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، كليك للنشر، الطبعة الأولى، سبتمبر 2009، ص 695.

<sup>2</sup> د.محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات

الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2009، ص 392.

<sup>3</sup> قرار رقم 5638 في 2002/7/15، الغرفة الرابعة، مجلة مجلس الدولة، العدد الثالث لسنة 2003، ص 161.

<sup>4</sup> دليلة زرواقي، عمر باشا، المنازعات العقارية (في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، دار هومة، الجزائر، الطبعة 2016، ص 352.

إن رخصة البناء تنتهي بالمدة المحددة لنفاذها، فتعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء ويتحدد الأجل حسب حجم المشروع ويصبح إجبارياً على صاحب المشروع تقديم طلب جديد لرخصة البناء تعد بدون إجراء دراسة جديدة شرط ألا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مغاير، وقد تتدخل الإدارة لإنهاء رخصة البناء بالسحب أي إزالة آثارها القانونية للماضي والحاضر والمستقبل، ونظراً لخطورة عملية السحب كونها تمس استقرار المعاملات والأعمال الإدارية وخطورتها على فكرة الحقوق الفردية المكتسبة فقيدها المشرع بشروط معينة، وقد كرست المحكمة العليا في قراراتها مبدأ استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي اتخذته السلطة المختصة لا يمكن سحبها وقد جسدت ذلك الغرف الإدارية بالمحكمة العليا في عدة قضايا.<sup>1</sup>

ثالثاً: حالة صدور قرار بالقبول ثم لجوء الإدارة إلى وقف تنفيذ الأشغال:

توقف أشغال البناء بأمر من القاضي الاستعجالي في حالة وجود انتهاك للأحكام المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير، غير أن الجهات الإدارية أن تأمر بوقف الأشغال أو تأجيل تنفيذ الرخصة المسلمة بصفة قانونية وقررت المحكمة العليا ما يلي: " من المقرر قانوناً عندما يتحصل على رخصة إدارية حتى ولو كانت ضمنية، لا يحق للإدارة إعادة النظر فيها عن طريق اتخاذ قرار ناطق بوقف التنفيذ، ومن ثم فإن المقرر الأمر بتأجيل تنفيذ القرار الأول يعد مشوباً بعيب تجاوز السلطة، ولم كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن تحصل بموجب مقرر صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي على رخصة تركيب باب حديدي قصد تسييج مستودعه، ثم صدر من نفس السلطة بمقرر آخر بموجبه تم تأجيل تنفيذ المقرر الأول، فإن المقرر الثاني يعد مستويماً بعيب تجاوز السلطة،<sup>2</sup> وفي جميع الحالات التي تؤدي إلى مخاصمة القرار الإداري فذلك لا يؤدي إلى وقف تنفيذه.<sup>3</sup>

**المطلب الثاني: اختصاص قاضي الموضوع بنظر دعوى التعويض المتعلقة برخصة البناء:**

إن المتضرر من أعمال الإدارة سواء كانت مشروعة أو غير مشروعة يثبت له حق اللجوء للقضاء للمطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة به من جراء هذه الأعمال، وفي دعوى التعويض تعتبر من الدعاوي الشخصية، وبذلك يجب على المدعي إثبات الخطأ المنسوب للإدارة واثبات أنه قد يمس بحق ذاتي له يحميه القانون، وكذا العلاقة السببية.

<sup>1</sup> قرار رقم 29432 المؤرخ في 1982/11/27، المجلة القضائية 1990، العدد (1)، ص 188.

<sup>2</sup> قرار رقم 53878، المؤرخ في 1987/4/18، من قانون 1990، عدد (3)، ص 194.

<sup>3</sup> أنظر: المادة (833) من قانون 09/08.

وعلى اعتبار أن القرار منح رخصة البناء ذو طبيعة إدارية الأمر الذي يترتب عليه آثار قانونية، تترتب على القرارات الإدارية التي تنشأ عنها أضرار للغير وبالتالي فإنه يمكن تصور قيام المسؤولية الإدارية في الحالات التالية:

-رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو التأجيل منحها لأسباب غير شرعية بالرغم من صدور حكم يلغي رفض تسليم الرخصة مخالفة بذلك قوة الشيء المقضى به.

-إصدار القرار بقبول تسليم رخصة البناء ثم لجوءها إما إلى سحب هذا القرار بعد انقضاء الميعاد القانوني لذلك أو توقيف الأشغال بدون مبرر شرعي أو مبرر قانوني طبقا لاجتهاد المحكمة العليا.

-حالة التعدي من قبل الإدارة كحالة لجوء الإدارة إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء أو الهدم غير المبرر حيث قررت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا أنه: "من المقرر قانون بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ولما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استلم رخصة البناء ومحضر إثبات الحالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها، مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف.

-قيام المسؤولية الإدارية على أساس مبدأ المساواة أمام الأحياء العامة وهي الحالة لا يمكن إسنادها إلى خطأ مرفقي أو مخاطر غير عادية إذ ينتج عن هذا الوضع تحميل شخصا ما عبئا مع استفادة العامة منه مما يشكل خرقا لمبدأ المساواة أمام الأحياء العامة، كما في حالة تضمن أدوات التعمير أن القطاع المحدد لا يمكن البناء عليه لأنه سيكون موضوع لانجاز مشروع ذو منفعة وطنية طبقا لنص المادة 13 من ق 9 وعليه فهو قطاع غير قابل للتعمير.(المادة 19 من نفس القانون) وهو الأمر الذي سبب ضررا لطالب الرخصة المستوفي لجميع الشروط القانونية والتقنية المطلوبة من جراء قرار رفض تسليم الرخصة وبالتالي يمكن للمعني رفع دعوى التعويض أمام القضاء الكامل بجبر الأضرار اللاحقة به.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض

لم يعرف المشرع الجزائري دعوى التعويض صراحة في نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 بل ذكرت بشكل ضمني في المادة 800 منه بعبارة "جميع القضايا" التي تفهم منها دعوى التعويض فجاء في نص م 800 ما يلي:

<sup>1</sup> ياسمين شرايبي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال لسنة 2007/2008، ص 72.

"المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفاً فيها"، كما جاء في قانون 08-09 ذكر الدعاوى التي تختص بها المحاكم الإدارية، ومن بينها دعاوى القضاء الكامل، والتي تضم دعوى التعويض باعتبار أن الدعاوى القضاء الكامل هي الأشمل وما دعوى التعويض بالنسبة سوى جزء منها.<sup>1</sup>

أما فقهيًا فعرّفها البعض منهم على أنها الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتعويض ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة<sup>2</sup> كما يلي "دعوى التعويض هي الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة، أمام الجهات القضائية المختصة، وطبقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً، للمطالبة بالتعويض الكامل والعدل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار، تمتاز بأنها من دعاوى القضاء الكامل وأنها من قضاء الحقوق،<sup>3</sup> وترفع دعوى التعويض متى توفرت في المتضرر الصفة والمصلحة المنصوص عليها في المادة 13 من القانون 08-09.

#### الفرع الثاني: حالات رفع دعوى التعويض:

تتمثل حالات رفع الدعوى التعويض كما يلي:

- حالة رفض الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء أو التأجيل منحها تنفيذ حكم قضائي محور بالصيغة التنفيذية صادر لصالح المعني للأسباب غير جدية، فيقرر القاضي في هذه الحالة مسؤولية وتوجب التعويض لصاحب البناء.
- حالة سحب الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء التي منحتها سابقاً بطريقة غير مشروع وبالتالي القيام مسؤوليتها وترتيب التعويض عن الضرر.
- حالة التعدي من قبل الإدارة كأن تلجأ لهدم البناية بدون مبرر شرعي.
- حالة التعسف الإدارة بفرضها دون مبرر منح رخصة البناء رغم إلغاء قرار الرفض فيطالب بالتعويض عن الذي لحقه.
- حالة هدم البناء رغم وجود رخصة البناء صادر من طرفها، فالقاضي الإداري ينظر في طلبات التعويض التي ترفع أمامه.
- قد تمنح الإدارة المختصة رخصة البناء لطالبتها ثم بعد ذلك يتبين أن القطعة الأرضية المزعم البناء عليها لا تتوافق وأحكام مخطط شغل الأراضي، فتقوم الإدارة بسحب رخصة البناء استناداً للمادة 52 من أمر 15-19 فهنا لا يمكن أن يتذرع صاحب

<sup>1</sup> أنظر المادة (801) من قانون 09/08، السالف الذكر.

<sup>2</sup> د. معوض عبد التواب، دعاوى التعويض الإدارية وصيغها، دار الفكر الجامعي، الطبعة الثالثة، مصر، 1998، ص 11.

<sup>3</sup> عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2004، ص 255.

الرخصة بالأضرار التي لحقته من قرار السحب لطالب التعويض طالما أن الإدارة تطرقت تصرفاً قانونياً صحيحاً من حيث أنها سحبت قرار غير مشروع.<sup>1</sup>  
-تسأل الإدارة عن تماثلها في اتخاذ الإجراءات فيما يلزم القاضي الإداري بتعويض الضرر على أساس المسؤولية بدون خطأ.

-تقوم مسؤولية الإدارة على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة وهو مبدأ دستوري واعتبره المشرع الجزائي كأساس لنظرية المخاطر التي توجب وتحتم مسؤولية الإدارة عن نشاطاتها الضارة، إذ نص على التعويضات المستحقة والمحكوم بها كل البلديات في نطاق مسؤوليتها أمام الأفراد عن الأضرار الناجمة عن أعمالها وأعمال مخالفيها تدفع من ميزانية البلدية المسؤولة،<sup>2</sup> وفي هذه الحالة يكون تعويض المتضرر على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أما الأعباء العامة، ويعد إخلال هذا المبدأ إذا بقيت الأعمال الإدارية المسببة للأضرار بالنسبة للأفراد بلا تعويض وينتج عن هذا الوضع تحميل شخص ما عبئاً مع استفادة العامة منه، وحتى يتبين على الإدارة مسؤولية تعويض المتضرر يجب أن يكون الضرر الذي يتمسك به طالب الرخصة ناتج مباشرة عن الخطأ الإداري ويقدر العلاقة السببية المباشرة بين التصرف الإداري والضرر اللاحق بالمدعي القاضي الإداري فلا يأخذ إلا بالضرر اللاحق بصاحب البناء فلا يقبل مثلاً دعوى المهندس المعماري على رفض طلب رخصة البناء لكون الضرر غير مباشر، ويقع عبء التعويض حسب الاختصاص الممنوح لكل جهة فيوزع ق 90-29 والمرسوم 15-19 بين كل من الوزير المكلف بالتعمير، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي فإذا منح هذا الأخير عقد رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية وكان العقد غير مشروع فالبلدية تتحمل عبء تعويض الأضرار سواء كانت بخطأ أو بدونه، أما إذا منحها بصفته ممثلاً للدولة فيقع عبء التعويض على الدولة لأنه لا يكون في هذه الحالة خاضعاً للسلطة السلمية، وخلافاً لدعوى الإلغاء يجوز للقاضي الإداري الصلح في دعوى القضاء الكامل ومن بينها دعوى التعويض في أية مرحلة تكون عليها الخصومة المواد 970-971 من قانون 08-09 وهذا الصلح جاء به المشرع لتخفيف العبء على الهيئات القضائية والحد من صرامة الإجراءات، ويخضع القاضي الإداري في تقديره للتعويض إلى القواعد العامة من وجوب أن يكون كاملاً وشاملاً للأضرار اللاحقة بالمتضرر والعبارة في تقدير التعويض يكون وقت الحكم.

**المطلب الثالث: اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في مجال منازعات رخصة البناء:**

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق لسنة 2016/2015، ص 180.  
<sup>2</sup> عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، مرجع سابق، ص 200.

لا يوجد نص في القانون المقارن يعطي تعريف للقضاء المستعجل إلا أنه قد جرى الفقه والقضاء على تعريف الاستعجال بأنه الخطر الحقيقي المحقق بالحق المراد المحافظة عليه، الذي يلزم رده عنه بسرعة حيث لا يكون ذلك ممكناً في القضاء العادي ولو قصرت مواعيده،<sup>1</sup> ويمكن القول أن حالة الاستعجال تقوم بمجرد وجود وضعية يخشى أن تصبح غير قابلة للإصلاح،<sup>2</sup> وتعرض لاختصاص قاضي الاستعجال في المنازعات المتعلقة برخصة البناء من خلال الفرعين التاليين:

**الفرع الأول:** نتناول فيه حدود سلطة القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

**الفرع الثاني:** نتناول فيه بعض التطبيقات القضائية للمنازعات المتعلقة برخصة البناء في مجال القضاء الاستعجالي.

**الفرع الأول: حدود سلطة قاضي الاستعجال في المنازعات المتعلقة برخصة البناء**  
قد يحدث أن يترتب على تنفيذ القرار الإداري أضرار قد يصعب تداركها فيما بعد، شريطة أن لا يكون هذا القرار يمس بحفظ النظام العام.

ونجد أن اختصاص قاضي الاستعجال يكون في حالة الانتهاكات الخطيرة لقواعد التهيئة والتعمير ثمان وأربعين ساعة من تاريخ تسجيل الطلب.<sup>3</sup>  
يختص قاضي الاستعجال بإصدار أوامر فيما يتعلق بالعمارات الآيلة للسقوط بشأنها رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بأيلولة العمارة للسقوط ويأمر المالك القيام بالبناءات الضرورية لترميمها، وهنا يخول القانون للمواطن في المنازعة طلب خبرة مضادة لخبرة مصالح شرطة العمران ويرفع الملف لقاضي الاستعجال ليصدر الأمر خلال 8 أيام من تاريخ رفع الدعوى.<sup>4</sup>

والقاضي الاستعجالي الإداري وهو يفصل في النزاع المعروض عليه أن لا يمس بأصل الحق الذي هو الإلغاء أو التعديل، فالسرعة التي تقتضيها في الفصل يعفي القاضي الإداري الاستعجالي من اللجوء إلى وسائل التحقيق المتمثلة في الخبرة وسماع الشهود، المعاينة، الانتقال إلى الأماكن، ومكنه المشرع من سلطة الحكم بالغرامة التهديدي لإجبار الإدارة على تنفيذ الأوامر في المواد من 980 إلى 988 ويعود الاختصاص إلى الجهة القضائية الإدارية التي كانت قد فصلت بها.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> خليفة حسينة، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016/2017.

<sup>2</sup> مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظري الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الثالث، الطبعة الرابعة، 2007، ص 489.

<sup>3</sup> أنظر: المادة 920 من القانون 09/08، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، صادر في 2008/4/23.

<sup>4</sup> أنظر: المادة (75) من المرسوم التنفيذي 91/176.

<sup>5</sup> أنظر: المادة (918) من قانون 09/08.

## الفرع الثاني: بعض التطبيقات القضائية للمنازعات المتعلقة برخصة البناء في مجال القضاء الاستعجالي:

طبقا لاجتهادات المحكمة العليا التي قررت "متى كان من المقرر قانونا أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق، فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون ولما كان المجلس القضائي الذي أمر عن طريق الاستعجال بوقف الأشغال المتنازع فيها، تعرض للفصل في الملكية بين الطرفين، فإنه بهذا القضاء يكون قد مس الموضوع وخرق القانون، ومتى كان كذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه تأسيا عن الوجه الثامن الطاعن بمخالفة هذا المبدأ".<sup>1</sup>

وجاء في قرار خ ر أن "وقف الأشغال من طرف الجهة الاستعجالية لا يمس بأصل الحق، فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى".<sup>2</sup>

صدر قرار عن مجلس الدولة في قضية بلدية شلاطة التابعة لدائرة اقبو ولاية بجاية رفض القاضي الاستعجالي أمر أصحاب الحق بعدم التعرض للبلدية في إتمام الأشغال على أساس وجود تنازل حول المصلحة العامة، ففضى برفض الدعوى لأن الطلب يمس بأصل الحق.<sup>3</sup>

## المبحث الثاني: اختصاص القضاء العادي:

يختلف القضاء الإداري عن القضاء العادي وفي هذا الصدد يقول الدكتور سليمان الطمطاوي "يختلف القضاء الإداري عن القضاء العادي، فبينما تنحصر مهمة القاضي العادي في تطبيق القانون، ولمس نية المشرع فإن القضاء الإداري ليس مجرد قضاء تطبيقي كالقضاء المدني، بل هو في الأغلب قضاء إنشائي، يبتدع الحلول المناسبة للروابط القانونية التي تنشأ بين الإدارة في تسييرها للمرافق العامة وبين الأفراد".<sup>4</sup>

فرخصة البناء تثير منازعات تدخل في اختصاص القاضي العادي سواء المدني أو الجزائي ولذا نتناول ذلك من خلال المطلب التاليين:

### المطلب الأول: اختصاص قاضي المدني بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

يختص القاضي المدني في النزاعات بين الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص، ويكون ذلك أثناء تنفيذ الأشغال، فقد لا يحترم صاحب الرخصة أحكام وبنود الرخصة

<sup>1</sup> قرار رقم 33252 مؤرخ في 1985/3/6، المجلة القضائية 1989، العدد الرابع، ص 34.

<sup>2</sup> قرار رقم 151591، مؤرخ في 1997/06/11 من قانون 1999، العدد (56)، ص 102.

<sup>3</sup> قرار مجلس الدولة 043277، بتاريخ: 2007 / 12/ 12، مجلة مجلس الدولة، عدد رقم: 09 لسنة 2009، ص 125، ص 126.

<sup>4</sup> عثمان ياسين علي، إجراءات إقامة الدعوى الإدارية في دعوى الإلغاء والتعويض: دراسة تحليلية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2011، ص 95.

أثناء الإنجاز فيتعدى على الأملاك المجاورة فتلحق هذه الأشغال ضررا شخصي و مباشر للغير.

### الفرع الأول: اختصاص قاضي الموضوع

تقوم الدعوى على أساس وجود خرق لقواعد العمران ومخالفة بنود الرخصة من قبل صاحب الرخصة وتلحق ضرر شخصي ومباشر بالغير ولا تناقش في هذه الحالة مسألة شرعية الرخصة أو محتواها، فقد يقوم المستفيد عن رخصة البناء بإقامة طابق فيحجب النور والهواء عن جاره أو فتح مطل لملكية الغير على مسافة لا تصل عن مترين أو إخلاله بقيود الارتفاع المقررة قانونا بموجب المادتين 709،711 من القانون المدني وللقاضي المدني إذا ثبت الضرر الحكم بالتعويض المناسب الذي لحق الغير إذا ما طلب منه الخصم ذلك.<sup>1</sup>

حيث قررت المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 1985/05/29 أنه "من المقرر قانونا أنه لا يجوز للجار أن يكون له كل جاره مطل مواجهة على مسافة لا تقل عن مترين، ومن ثم فإن المعني على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الخير أثبت أن الطاعن فتح مطلات على جاره طبقوا صحيح القانون".

ويطرح على القاضي المدني عدة حالات نذكر منها:

-حالة مطالبة الغير المعتدي على ملكيته بالبناء عليها بدون رخصة:

إذا اعتدى على الغير بالبناء على ملكيته بدون رخصة الغير رفع دعوى أمام القضاء العادي للمطالبة بالهدم أو التعويض.

-حالة مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام وبنود رخصة البناء:

إذا خالف صاحب رخصة البناء أحكامها ومقتضياتها ونتج عن هذه أضرار للغير فيكون مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير وكذا قواعد القانون المدني فيكون مسئولا مدنيا اتجاه الغير ويلزم بالتعويض جبرا للضرر ذلك لأن التراخيص بالبناء تمنح لطالما بشرط عدم المساس بحقوق الغير، فكل فعل أيا كان يرتكبه الشخص ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.

### الفرع الثاني: اختصاص قاضي الاستعجال العادي:

يمكن للمتضرر من تنفيذ رخصة البناء، أن يرفع دعوى أمام قاضي الاستعجال مفادها طلب وقف الأشغال<sup>2</sup> إلى حين الفصل في الموضوع طبقا لقواعد القضاء الاستعجالي، وهذا بتوفر عناصر الاستعجال، وهي الخطر المحقق والضرورة الملحة والأمور التي لا تتحمل مرور الوقت لما قد ترتبه من أضرار، ففي حالة البناء بدون رخصة وكما يتم

<sup>1</sup> ياسمين شرايدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 22.

<sup>2</sup> عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص 219.

وقف الأشغال هنا لا بد من إثبات أن هذا البناء يتم بدون ترخيص إداري، فهو أمر كافي دون اشتراط رفع دعوى في الموضوع لقبولها، وطبقا لاجتهادات المحكمة العليا التي قررت: "متى كان من المقرر قانونا أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق، فإن القضاء بها يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون.

ولما كان المجلس القضائي الذي أمر عن طريق الاستعجال بوقف الأشغال المتنازع فيها، تعرض للفصل في الملكية بين الطرفين، فإنه بهذا القضاء يكون قد مس الموضوع وخرق القانون.

ومتى كان ذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه تأسيسا عن الوجه المشار من الطاعن بمخالفة هذا المبدأ.<sup>1</sup>

"إن طلب وقف الأشغال من اختصاص قاضي الاستعجال، وأن شروط الاستعجال هي: حالة الاستعجال، أو عندما يقتضي البث في تدابير الحراسة القضائية أو أي تدبير تحفظي لا تسري عليه نصوص خاصة، وعدم المساس بأصل الحق، وكان من الواجب على قضاة الاستئناف في هذه الحالة، أن يناقشوا دفوع ووسائل الإثبات المقدمة، ثم يجيبوا عنها بالقبول أو الرفض.<sup>2</sup>

وجاء في قرار آخر "إن وقف الأشغال من طرف الجهة الاستعجالية لا يمس بأصل الحق، فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر التاجر عن مؤهلة البناء في انتظار الفصل التماسي في موضوع الدعوى.<sup>3</sup>

### **المطلب الثاني: اختصاص القاضي الجزائري:**

باعتبار قواعد التهيئة والتعمير قواعد قانونية من النظام العام فإن مخالفتها ترتب المسألة الجزائية فيأتي دور القاضي الجزائري في الردع وقمع جرائم البناء بدون رخصة.

وعلى هذا الأساس يطرح التساؤل حول طبيعة المخالفات وعن التكييف القانوني لها، وما هي الجزاءات العقابية التي تقرر للمسؤولين عن هذه المخالفات وعن المتابعات الجزائية أمام القضاء الجزائري.

وهو ما سنتطرق له من خلال هذا المطلب:

### **الفرع الأول: طبيعة المخالفات والمسؤولون جزائيا عنها: أولا: طبيعة المخالفات:**

<sup>1</sup> قرار رقم (33252)، مؤرخ في 1985/03/06، من قانون 1989، العدد الرابع، ص 34.

<sup>2</sup> قرار رقم: 115984، مؤرخ في 1994 /11/9، من قانون 1997، عدد(51)، ص 75.

<sup>3</sup> قرار رقم: 151591، مؤرخ في 1997/06/11، من قانون 1999، عدد (56)، ص 102.

نصت المادة 77 من القانون 90-29 على ما يلي: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها. يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال المذكورة.<sup>1</sup>

لم تحدد المادة السالفة الذكر الأفعال المجرمة بدقة، وإنما جاءت عامة لكن بالرجوع للمرسوم التشريعي 04-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهمة المهندس المعماري، نجده قد حدد أنواع المخالفات من خلال نص المادة 50 والتي ألغيت بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 سنة 2004، وجاءت كالتالي:

1- تشييد بناية بدون رخصة البناء (على أرض تابعة لأملاك وطنية عامة أو خاصة أو على أرض خاصة تابعة للغير).

2- تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء.

3- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

إلا أن أول ما يمكن ملاحظته على هذا النص ما يأتي:

\* أنه اقتصر في تجريمه للبناء بدون رخصة على أعمال التشييد فحسب ولم يمتد ليشمل باقي الأشغال كالتدعيم والتمديد والتسييج بدون رخصة وكذا عدم تجديد الرخصة بعد مضي المدة المحددة لها.

\* أنه لم يفرق بين مشاريع البناء الكبرى ومشاريع السكن الخاصة لتحديد العقوبة.

\* أن المساحات والأقاليم والمناطق المحمية لم تحض بالحماية اللازمة بتشديد العقوبات الأهلية وكذا إجراءات متابعة خاصة.

\* تقديره لعقوبة الغرامات الإدارية الموقعة من قبل الإدارة طبقا لنص المادة 50 منه خرق لمبدأ براءة المتهم حتى إدانته من قبل جهة قضائية نظامية وكذا هي غرامات ضئيلة بدرجة كبيرة مما شجع الأفراد على الاستمرار في ارتكاب مخالفات رخصة البناء.

إن كل هذه العيوب كان من الواجب المشرع تداركها وتقنين نصوص جديدة تكفل الحماية الجزائية والقضائية لهذه القواعد والإجراءات، ولعل صدور القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية مؤخرا سوف يحقق من ذلك وهذه القوانين هي:

- قانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

- قانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

- قانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

<sup>1</sup> قرار رقم: 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر، ص 39.

-قانون رقم 04-05 يعدل ويتم قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.  
وعليه فالمشرع الجزائي لم يعرف جريمة البناء بدون رخصة فإنه يمكننا تعريفها كما يلي: هي الجريمة التي يقوم فيها الجاني بإنشاء المباني الجديدة أو إقامة أعمال التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو التعديل أو إجراء أي تصاليفات خارجية قبل الحصول على ترخيص إداري من الجهة الإدارية المختصة في مجال يستلزم الحصول عليها وفقا لما يسنه قانون التهيئة والتعمير والمراسيم الملحقة به.<sup>1</sup>

ولبيان طبيعة الجرائم المتعلقة برخصة البناء باعتبارها مجرمة بموجب تشريع خاص فإنه لا بد من التطرق لطبيعتها من حيث ركنها المادي والمعنوي.

**1- الجرائم المتعلقة برخصة البناء من الجرائم المادية:** إن جريمة البناء بدون ترخيص تقع بقيام الشخص لأعمال ومنشآت بغير ترخيص أو مخالفة لأحكام الرخصة، وتتشكل هذه الجريمة من ثلاث عناصر أساسية هي:

\* **العنصر المادي:** البناء وهو العنصر الايجابي ويتخذ أحد الصور التي تقرها المادة 50 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

\* **عدم وجود رخصة البناء:** كحالة عدم طلب الرخصة من الجهات الإدارية أو رخص الإدارة تسلم الرخصة إما صراحة بموجب قرار الرفض، أو ضمنا بسكوتها بعد فوات الأجل القانوني للرد.

\* **أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء:** فإنه لا يمكن قيام الجريمة في مواجهة الأعمال التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني،<sup>3</sup> وحسب المادة 5 من القانون 90-29 أو الأعمال الخاصة بالهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع إستراتيجيتها من الدرجة الأولى، التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات،<sup>4</sup> ومع ذلك فلا بد أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام القانونية في مجال التعمير والبناء.

**2- الجرائم المتعلقة برخصة البناء من الجرائم مستمرة:** تعتبر الجرائم المتعلقة برخصة البناء جرائم مستمرة، باعتبار أن أعمال البناء قد تستغرق طويلا، وعليه فإن احتساب مدة التقادم يبدأ منذ لحظة تمام المخالفة بالنسبة للدعوى العمومية.

**3- الجرائم المتعلقة برخصة البناء عمدية:** لا يمكن للقاضي أن يأخذ بحث نية المتهم، عند قيامه بأشغال البناء بدون رخصة أو عند مخالفته لمقتضياتها، سواء كان نشاطا عمديا أم لا.

**ثانيا: المسؤولون جزائيا عن المخالفات:**

<sup>1</sup> زروافي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 120.

<sup>2</sup> تنص المادة (52) من القانون 29/90 {تشتترط رخصة البناء من أجل تشيد بنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد بنايات وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهة على الساحة العمومية لإنجاز جدار صلبا للتدعيم أو التسييج}.

<sup>3</sup> أنظر: نص المادة (1) من المرسوم التنفيذي 176/91، مرجع سابق.

<sup>4</sup> أنظر: المادة 5 من القانون 29/90، مرجع سابق.

يثور التساؤل حول المسئول جزائيا عن جريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها، فهل هو مالك الأرض الذي له الحق في طلب رخصة البناء أم المهندس المعماري والذي يجب أن توضع وتؤشر مشاريع وتصاميمها من قبله أو مقاول البناء الذي يعتمد إليه حمل التشييد في أعمار عقد المقاولة طبقا للقانون 90-29. المبدأ هو أن واجب الحصول على الرخصة يقع على مالك الأرض أي أنه صاحب المشروع أو من في حكمه وليس على المقاول أو المهندس المعماري. وعليه فإن الفاعل الأصلي في هذه الجريمة لا يكون إلا مالك الأرض أما المهندس أو المقاول فإنهما يقومان بدور عادي عمل البناء أو التشييد في إطار عقد معين إلا أنه ومع ذلك نلاحظ أن المادة 77 من قانون 90-29 تنص على أنه: "ويمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي والمستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسئولين عن تنفيذ الأشغال".

وهكذا فإن المشرع قد وسع دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم ومن ناحية ثانية دون الربط بين الملكية الأرض والمسؤولية الجزائية كما في الحق في البناء<sup>1</sup> يضاف إلى ذلك فإن كلا من المقاول والمهندس ليسوا فاعلين أصليين لهذه الجرائم إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي ويعاون وأنه على تحقيق الركن المادي للجريمة أي تشييد بدون رخصة أو مخالفة لأحكامها ويدنوهما قد لا يمكن للمعني القيام بها وهذا لكونهما شركاء طبقا للنص المادة 41 من قانون العقوبات.<sup>2</sup> تجدر الملاحظة إلى أن قانون العقوبات المعدل والمتمم وفي إطار الجرائم المرتبطة برخصة البناء فإنه يمكن متابعة الموظف العام جزائيا في حالة امتناعه شخصا وبصفة عمدية عن تنفيذ الحكم القضائي الذي يقضي بتسليم رخصة البناء المحكوم لهم وهذا بموجب نص المادة 136 من قانون العقوبات.

### **الفرع الثاني: التكيف القانوني والجزاءات المقررة لرخصة البناء**

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها إلى جنائيات وجنح ومخالفات وفيما يخص الجرائم المتعلقة برخصة البناء، فمن خلال النصوص الجزائية الخاصة بالتهيئة والتعمير سواء في أحكام القانون 90-29 والمرسوم التشريعي 94-07 أو بعد صدور النصوص العمرانية الجديدة والمتعلقة بالمناطق المحمية التي ذكرت سالفًا فإننا نميز بين حالتين:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أنظر: المادة (73): من القانون 15/08، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة (41) من الأمر 156/66، مرجع سابق.

<sup>3</sup> أنظر نص المادة 73 من القانون المؤرخ في 17 رجب 1429 هـ الموافق 2008/8/20، يحدد قواعد مطابقة البناءات وتامام إنجازها، الجريدة الرسمية، عدد (44)، مؤرخ في 2008/08/3.

**الحالة الأولى:** الأصل أن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير كالبناء بدون ترخيص أو المخالفة لأحكامها فإنها تكييفها على أساس أنها جنح وتتراوح عقوبتها ما بين 30000 دج و 300000 دج، كما يمكن الحبس لمدة من شهر إلى 6 أشهر في حالة العون وهذا طبقاً لنص المادة 77 من القانون 90-129<sup>1</sup> والمرسوم التشريعي 94-07 ذكر سالفاً ذلك في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع المتعلقة بالأراضي العامرة أو القابلة للتعمير المعرفة بمفهوم المادتان 20 و 21 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري وكذا المواد 19 وما يليها والمواد 39 وما يليها من قانون 90-29 والذي يحدد قوامها طبقاً لأدوات التهيئة والتعمير ومن الأراضي التي يقتضيها التشريع حسب طبيعتها القانونية. وفي حالة العودة، يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة، أما بخصوص المطابقة فقد نصت المادة 82 من القانون 08-15 على أنه: "يعاقب بغرامة من 20000 دج إلى 50000 دج كل من يشغل أو يشتغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة مطابقة<sup>2</sup> يمكن للجهة القضائية أن يأمر بإخلاء الأماكن فوراً، في حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده عقوبة الحبس من 6 أشهر إلى 12 شهراً وتضاعف الغرامة.

ما يمكن ملاحظته أن المشرع من خلال المادتين أعلاه قد شدد في العقوبات مقارنة بالقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

**الحالة الثانية:** جنح مشددة وهذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع الخاصة والمتعلقة بالمناطق المحمية والمعرفة طبقاً لنص المادة 22 من القانون 90-29 والمواد 43 و 49 من قانون 90-29 والتي صدرت من أجل حمايتها وتهيئتها وترقيتها وتسييرها القوانين الخاصة بها حيث تنص المادة 440 من القانون 03-03 يتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على أنه: "يعاقب بالحبس من 3 أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين 100000 دج إلى 300000 دج أو ما بين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون". والمتعلقة بالقيام بأعمال التهيئة أو استعمال مناطق التوسع السياحية خلاف الأحكام المخطط تهيئتها.

كما تنص المادة 47 منه أنه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين 500000 دج إلى مليون دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية خلافاً لأحكام هذا القانون".

وتنص المادة 43 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه على أنه: "يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنة وبغرامة من 100000 دج إلى 500000 دج أو

<sup>1</sup> أنظر نص المادة: (77) من قانون 29/90، مرجع سابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة (82) من قانون 15/08، مرجع سابق.

بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 30 فقرة 02 من هذا القانون"،  
والخاصة بمنع البناءات والمنشآت في المناطق الشاطئية.

كما تنص المادة 79 من القانون 99-11 متضمن قانون المالية لسنة 2000 "يعاقب كم  
ما يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة.  
كما هو منصوص عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية ما بين 50000 دج  
إلى 100000 دج بالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين وتجدر  
الملاحظة فيما يخص التدابير العينية التي يمكن الحكم بهما إلى جانب العقوبات  
الجزائية فإن القاضي الجزائي وعندما ترتكب المخالفات في هذه المناطق الأخيرة فإنه  
ما زال محتفظا بسلطة في الحكم باتخاذ التدابير اللازمة والضرورية من أجل فرض  
احترام قواعد التهيئة والتعمير فيهما بموجب هذه القوانين في الحكم بإعادة الأماكن إلى  
حالتها الأصلي أو تنفيذ الأشغال اللازمة للتنمية وعلى نفقة المحكوم عليه وكذا مصادرة  
الآلات والأجهزة والمعدات التي استعملت في ارتكاب هذه المخالفات.<sup>1</sup>

وهذا بعد إلغاء المادتان 76 و 78 من القانون 90-29 بموجب المرسوم التشريعي 94-  
07 والتي كانتا تمنح للقاضي الجزائي هذه الصلاحيات وبذلك تقلص دور القاضي  
الجزائي لينحصر في حكم بالعقوبة الجزائية دون التدابير والتي أرجعت إلى صلاحيات  
الإدارة بموجب هذا المرسوم.

وقد جاء في القانون 08-15 ذكر سالفاً فقد منح للوالي سلطة أمر المخالف بإعادة  
الأماكن إلى الحالة الأصلية وهدم البناءات المشيدة في الأجل الذي يحدده، وذلك في  
حالة البناء دون رخصة فوق الأملاك الوطنية أو الأملاك الخاصة التي لم تخصص  
للبناء.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: المتابعة القضائية

يتسم تحريك الدعوى العمومية في مخالفات رخصة البناء طبقاً للمادة الإجراءات  
الجزائية إما من طرف النيابة العامة أو الإدعاء المدني.

#### أولاً: تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة

للنيابة أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف  
لأحكامها بمجرد علمها بأية وسيلة، ونستند في ذلك على محاضر المعاينة المحررة من  
قبل الأعوان المؤهلين.

وتجدر الإشارة إلى أن القانون الفرنسي يلزم الإدارة عند معاينتها للمخالفة بأن ترسل  
نسخة من المحضر إلى النيابة العامة، في حين أن المشرع الجزائري لم يلزمها بذلك  
عندما نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 398-95 المعدل والمتمم يرسل هذا

<sup>1</sup> أنظر المادة (45) من قانون رقم 02/02، مؤرخ في 05/02/2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة  
الرسمية، العدد (10)، 2002.

<sup>2</sup> أنظر: المادة (73) من القانون 15/08، مرجع سابق.

المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ومدير الولاية المكلف بالتعمير  
المختص إقليميا.<sup>1</sup>

### ثانيا: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المباشر:

يلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعترف بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري سواء بالنسبة للمتضرر من الجريمة في حالة ارتكاب المعني لمخالفة البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكامها، أو بالنسبة للغير كالجمعيات، وذلك استنادا إلى نص المادة 74 من قانون 90-29.<sup>2</sup>

### خاتمة:

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

1

2 ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص، ص 75، 127.

الوطني أو الهياكل القاعدية التي تكتسي طابع إستراتيجي، كما حُدّد 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 بإلزامية 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 تتعسّف السلطة المختصة بمنحها في استعمال سلطتها، وقد تمنحها دون مراعاة لقوانين العمران فهنا يحق لكل متضرّر 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، إذ 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 او 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 يترتب متابعة المخالفين لها ومعاقبتهم جزائيا، طبقا لما هو منصوص عليه قانونا باعتبارها 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.
- استحدث المشرّع الجزائري ما يسمى بالشباك الوحيد (للبلدية والولاية)، لتسريع وتيرة العمل إلا أن هناك بعض التحفظات عليه، تتمثل فيما يلي:

- وجوب تدارك التناقض الواقع في المرسوم التنفيذي 19/15، بين المادتين 45 و55 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 للشبك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة، قصد تنويره وإفادته في أعماله، بأي سلطة أو هيئة أو أشخاص خاصة وأنّ الشباك يتكون من جميع المصالح.

- نصّ قانون 05/04 المعدّل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير في المادة (73) إلى إلزامية الزيارة والمعابنة لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين المكلفين، ولكن لم يحدّد الجزاء المترتب في حالة مخالفة ذلك.

وبالرغم من الدور الذي أبرزه في القوانين والتنظيمات اللاحقة، تبقى هذه الرخص غير فعّالة، وهذا راجع لعدم كفاءة الجهات المختصة بإعدادها ودراسة هذه الرخص، فما زالت الإدارة في وثائقها الرسمية، تعتمد في تحريرها على قوانين ملغاة ممّا 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، ممّا يؤدي إلى عدم الثبات والاستقرار وخلق نوع من الفوضى.

**قائمة المصادر والمراجع:**

**أولا-النصوص القانونية**

**أ-التشريع:**

الدستور الصادر في 28 نوفمبر 1996.

**1-القوانين:**

-القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31-12-1962 يتضمن تعديل العمل بقوانين الموروثة على الاستعمال .

-القانون رقم 80/90 المؤرخ في 07 أفريل المتعلق بقانون البلدية الصادر بتاريخ 11 أفريل 1990، الجريدة الرسمية ورقم 15-المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 جويلية 2011

-القانون رقم 25-90 المؤرخ في 8 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الصادر في 18 نوفمبر الجريدة الرسمية رقم 49.

-القانون رقم 29-90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية رقم 52 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الجريدة الرسمية رقم 51 سنة 2004 .

-القانون 23-90 المؤرخ في 18 أوت 1990 يعدل ويتم الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن القانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية رقم 36 لسنة 1990 .

-القانون رقم 25-90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالجمعيات، الجريدة الرسمية رقم 53.

-القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية رقم 31 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 30-09-1975، الجريدة الرسمية رقم 78.

-قانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري يجدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 14.

## 2-الأوامر:

-الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة الأرض للأجل البناء الصادر بتاريخ 107 أكتوبر 1975، الجريدة الرسمية رقم 83.

-الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد الحافظة عليها وحمايتها الصادر في 14 أوت 1985، الجريدة الرسمية رقم 34.

## 3-المراسيم التنفيذية:

-المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 والمحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الصادرة بتاريخ أول جوان 1991، الجريدة الرسمية رقم 26.

-المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحصيل شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الصادر بتاريخ أول جوان 1991 الجريدة الرسمية رقم 26 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 06-03 مؤرخ في 7 جانفي، الجريدة الرسمية رقم 01 .

## ثانيا -الكتب:

1-أقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضارية ووسائل قانونية) دار هوما- الطبعة الأولى- 2014.

2-جليلة زرواقي، عمر باشا، المنازعات العقارية ( في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، دار هوما الجزائر، طبعة 2014.

- 3-ديرم عايدة، رقابة الإدارة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الطبعة 1، سنة 2001م.
- 4-رشيد علوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2004.
- 5-سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، كليك للنشر، الطبعة 1، سبتمبر 2009.
- 6-سليمان الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة 1986.
- 7-عزري الزين، صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانون 04-05، الصادر بتاريخ 2014/08/14 المعدل والمتمم المتضمن التهيئة والتعمير.
- 8-عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع القاهرة، طبعة 2005.
- 9-عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وفقهية، الجسور للنشر، الطبعة الأولى 2009.
- 10-عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة 2005.
- 11-عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، نظرية الدعوى الإدارية، الطبعة 1998، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 12-عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة للنشر، الطبعة 1، الجزائر، 1999.
- 13-عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة 02، 2004.
- 14-عمر حمدي باشا، القضاء العقاري دار هومة، الجزائر، الطبعة 1، 2014.
- 15-محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، طبعة 2009.
- 16-مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الثالث، الطبعة الرابعة، 2007.
- 17-معوض عبد التواب، دعاوى التعويض الإدارية وصيغها، دار الفكر الجامعي الطبعة 03، مصر 1998.
- 18-نورة منصوري، قواعد الهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر طبعة 2010.
- المذكرات والأطروحات الجامعية:**
- 1-ابرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص الإدارة والمالية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2010-2011.
- 2-بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة محمد خيضر، باتنة، 2010-2011

- 3- جرور آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، دامة بن عكنون، الجزائر، 2003-2004.
- 4- حمادة عيسى، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة والتعمير جامعة منتوري قسنطينة، جويلية 2009.
- 5- خليفة حسينة، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق جامعة زيان عاشور الجلفة 2016-2017
- 6- طارق موالكية، منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء السنة الثالثة، الدفعة 14، السنة الأكاديمية 2008-2009.
- 8- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق لسنة 2015-2016.
- 9- محمد السبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، قسم الحقوق 2001-2002.
- 10- نسيمه مراحية، رخصة مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 2008-2005.
- 11- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال لسنة 2007-2008
- 12- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال، السنة الجامعية 2007-2008.
- المجلات والجراند:**
- 1- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 8 جوان 2005.
- 2- عزري الزين، إجراءات إصدار قرار البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة بسكرة، العدد الثالث، الجزائر، 2008.
- 3- لعويجي عبد الله، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 03، ديسمبر 2013
- 4- عثمان ياسين علي، إجراءات إقامة الدعوى الإدارية في دعوى الإلغاء والتعويض، دراسة تحليلية مقارنة، منشورات الحلبي المحفوظة، الطبعة الأولى 2011.
- 5- عبد الرحمن برابرة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط1، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- 6- مجلة مجلس الدولة العدد 05، منشورات الساحل، الجزائر، 2004.
- 7- مجلة مجلس الدولة، العدد 09، منشورات الساحل، الجزائر، 2009.

## فهرس المحتويات

الإهداء

شكر و عرفان

مقدمة ..... 6-4

### الفصل الأول: تنظيم رخصة البناء

- 7 ..... المبحث الأول: ماهية رخصة البناء
- 7 ..... -المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء
- 8 ..... -الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
- 9 ..... -الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء
- 11 ..... -الفرع الثالث: خصائص رخصة البناء
- 12 ..... -الفرع الرابع: أهداف رخصة البناء
- 13 ..... -المطلب الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء
- 13 ..... -الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء
- 14 ..... -الفرع الثاني: النطاق الإقليمي لرخصة البناء
- 16 ..... -المبحث الثاني: تدابير منح رخصة البناء
- 16 ..... -المطلب الأول: الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء
- 16 ..... -الفرع الأول: صفة طالب الرخصة
- 17 ..... -الفرع الثاني: مضمون الطلب ومكوناته
- 20 ..... -المطلب الثاني: كيفية إصدار قرار رخصة البناء
- 20 ..... -الفرع الأول: الجهات الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء
- 23 ..... -الفرع الثاني: التحقيق في طلب الرخصة
- 24 ..... -الفرع الثالث: حالات البث في طلب رخصة البناء
- 27 ..... -الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة البناء
- 27 ..... -المبحث الأول: اختصاص القضاء الإداري
- 28 ..... -المطلب الأول: اختصاص قاضي الموضوع بنظر دعوى الإلغاء ورخصة البناء
- 28 ..... -الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء
- 29 ..... -الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى المنازعات رخصة البناء
- 30 ..... -الفرع الثالث: أسس دعوى الإلغاء

- الفرع الرابع: حالات رفع دعوى الإلغاء..... 32
- المطلب الثاني: اختصاص قاضي الموضوع بالنظر لدعوى التعويض..... 36
- الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض..... 37
- الفرع الثاني: حالات رفع دعوى التعويض..... 38
- المطلب الثالث: اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في منازعات رخصة البناء.. 40
- الفرع الأول: حدود سلطة قاضي الاستعجال في منازعات رخصة البناء..... 41
- الفرع الثاني: بعض التطبيقات القضائية للمنازعات المتعلقة برخصة البناء في مجال القضاء الاستعجالي..... 42
- المبحث الثاني: اختصاص القضاء العادي..... 42
- المطلب الأول: اختصاص القاضي المدني بالنظر في منازعات رخصة البناء. 43
- الفرع الأول: اختصاص قاضي الموضوع..... 43
- الفرع الثاني: اختصاص قاضي الاستعجال العادي..... 44
- المطلب الثاني: اختصاص القاضي الجزائي..... 45
- الفرع الأول: طبيعة المخالفات والمسؤولون جزائيا عنها..... 46
- الفرع الثاني: التكييف القانوني والجزاءات المقررة لرخصة البناء..... 50
- الفرع الثالث: المتابعة القضائية..... 53
- خاتمة..... 55
- قائمة المصادر والمراجع..... 57