



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة الجيلالي بونعامه خميس مليانة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق.

سلطات الإدارة في مجال رخصة البناء

مذكرة لنيل شهادة الماستر

تخصص قانون تسيير وإدارة الجماعات المحلية

بإشراف: د/ محمودي رشيد

إعداد الطالبين: حملاوي محمد

هندة عز الدين

لجنة المناقشة:

- (1) الدكتور: بن جيلالي عبد الرحمن.....رئيساً.
- (2) الدكتور: محمودي رشيد.....مشرفاً.
- (3) الدكتورة: خنوسي كريمة.....عضو مناقشاً.

تاريخ المناقشة: 22 جوان 2019.

السنة الجامعية: 2019/2018.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

قبل كل شيء نشكر العلي القدير الذي رزقنا من العلم ما لم نكن نعلم

وأعطانا من القوة ما نحتاجه للوصول إلى هذا المستوى

لإتمام عملنا المتواضع

نشكر الأستاذ المشرف محمودي رشيد الذي لم ييخل علينا بنصائحه القيمة، كما

نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساهم في انجاز هذا العمل من قريب أو بعيد

ولو بكلمة طيبة أو دعوة صادقة.

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين

سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة والسلام

قال الله تعالى: " رب أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي وأن اعمل صالحا ترضاه وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين "

اهدي ثمرة جهدي إلى أعلى واعز ما املك في الوجود
إليك يا من ضحيت براحتك لتنير عقلي بالعلم يا من كنت خير مرابي وناصح

والذي العزيز رحمه الله

إليك يا احن وأعظم قلب في الدنيا يا من أمدتني من نور قلبها لتنير دربي

أمي الحبيبة حفظها الله وأطال عمرها

إلى أخواتي وإخوتي

وإلى كل عائلة حملاوي

إلى زملائي: أحمد شريفني، محمودي امين، جبار محمد، طاهر مصطفى، نفيديسة جمال، بوطويقة
عمر، طيب مجيد.

وإلى كل طلبة كلية الحقوق



إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين

سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة والسلام

الذي قال تعالى فيهم "واخفض لهما جناح الذل من الرحمة"

حتى وصلت إلى ما أنا عليه من النجاح إليك يا أمي الحنونة

إليك يا من تعب لأجلي حتى وصلت إلى ما أنا عليه أبي الغالي

حفظها الله أطال الله عمرهما

إلى كل عائلة هندية

وإلى كل طلبة كلية الحقوق

عز الدين

قائمة المختصرات

ج.ر.ج.ج: الجريد الرسمية للجمهورية الجزائرية.

ق.إ.ج: قانون الإجراءات الجزائرية

د.س: دون سنة نشر.

د.ط: دون طبعة.

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري.

ص: الصفحة.

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

الخ: إلى آخره

p: page.

op.cit: opère citato caite précédemment.



الفهرس

الفهرس

الصفحة	المحتوى
	الإهداء
	الشكر
	الفهرس
أ	مقدمة
الفصل الأول: أحكام رخصة البناء	
6	تمهيد
7	المبحث الأول: ماهية رخصة البناء
7	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء
7	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
10	الفرع الثاني: خصائص وأهداف رخصة البناء
13	المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
13	الفرع الأول: نطاق التطبيق من حيث الموضوع
16	الفرع الثاني: نطاق تطبيق من حيث الأشخاص
20	المبحث الثاني: منازعات رخصة البناء
20	المطلب الأول: دعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء
20	الفرع الأول: شروط دعوى إلغاء
27	الفرع لثاني: أسس دعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء
35	المطلب الثاني: دعوى التعويض
36	الفرع الأول: الواقعة والضرر المحرك للمسؤولية

40	الفرع الثاني: آثار دعوى التعويض
الفصل الثاني: شروط وإجراءات منح رخصة البناء	
45	تمهيد
46	المبحث الأول: الإجراءات السابقة على رخصة البناء
46	المطلب الأول: إيداع طلب رخصة البناء
47	الفرع الأول: شروط رخصة البناء
48	الفرع الثاني: مضمون طلب رخصة البناء
52	المطلب الثاني: دراسة الطلب والبت فيه
53	الفرع الأول: التحقيق في الطلب
56	الفرع الثاني: صدور قرار رخصة البناء
64	المبحث الثاني: الإجراءات اللاحقة على رخصة البناء
64	المطلب الأول: المراقبة على أشغال رخصة البناء
64	الفرع الأول: حالات الرقابة على طول سير الأشغال
77	الفرع الثاني: الهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة
95	المطلب الثاني: آثار رخصة البناء
95	الفرع الأول: مخالفات رخصة البناء
102	الفرع الثاني: تسليم شهادة المطابقة
106	خاتمة
110	قائمة مراجع



مقدمة

المقدمة

قيد المشرع الجزائري كافة التصرفات العمرانية بوجوب الحصول على رخص إدارية صادرة عن جهات مختصة قبل مباشرة أي نشاط عمراني، وتعد رخصة البناء إحدى الآليات القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري، وكغيره من التشريعات الأخرى لضبط وتنظيم حركة المجال العمراني والقضاء على كافة أشكال البناء الفوضوي وتحقيق توازن وتنسيق نوعي يضمن إنشاء وإقامة مناطق وتجمعات عمرانية تخلو من كافة مظاهر التمدن الغير مشروع والمنافي للمبادئ والأحكام العامة لقواعد التهيئة والتعمير.

حيث سعى المشرع الجزائري عبر كافة المراحل المختلفة إلى إصدار تشريع عمراني من أجل الوصول إلى تنظيم محكم في مجال البناء والتعمير باعتباره إحدى المقومات الحضرية المستمرة مع استمرار الإنسان كان آخرها المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، والذي حاول من خلاله المشرع الجزائري بسد كل الفراغات السابقة التي عرفت قوانين التهيئة والتعمير وتدارك النقائص المسجلة في مجال العمران لاسيما تلك المتعلقة بأحكام رخصة البناء باعتبارها إحدى الرخص الإدارية ذات الأهمية الكبيرة لما لها من دور وقائي ورقابي كونها تفرض مقاييس التخطيط العمراني حسب قواعد الأمن والصحة وسلامة الأشخاص.

كما ألزم المشرع الجهات الإدارية المختصة قبل منح هذه الرخصة من التقييد بمجموعة من الإجراءات الواجب اعتمادها ومكنها من سلطات وامتيازات تتمتع بها قصد الوصول إلى تحقيق الأهداف المرجوة من وراء إصدار رخصة البناء.

تكمن أهمية الدراسة والبحث حول سلطات الإدارة في مجال رخصة البناء للدور الكبير الذي تسعى من خلاله الإدارة جاهدة إلى حماية كل من الانسان والبيئة من مخاطر التوسع العمراني اللامشروع، إذ تعد رخصة البناء إحدى أهم قرارات التعمير الفردية باعتبارها قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة وفقا لشروط محددة مسبقا وجب على كل من الجهات الإدارية المختصة اتباعها والتقيدها بها مستعملة في ذلك كافة الآليات القانونية التي مكنها القانون من اللجوء إليها لتحقيق الهدف الذي منحت من أجله، كما ألزم المشرع طالب الرخصة من التقيد بمجموعة من الإجراءات السابقة واللاحقة حتى يتمكن من مباشرة أشغال البناء والانتهاؤها منها دون المساس بأحكام قواعد التهيئة والتعمير والحفاظ على كافة أشكال النسق العمراني وفقا لما حدده القانون والتشريع.

تكمن أهمية اختيار موضوع سلطات الإدارة في مجال رخصة البناء كون أن موضوع البناء والتعمير من أهم المواضيع الأكثر اهتماما في زماننا الحاضر الذي عرف ثورة عمرانية كبيرة وواسعة وهي في تطور مستمر وتزداد حجما يوما بعد يوم لذا كان لا بد من تمكين الإدارة من سلطات وصلاحيات لتنظيم ظاهرة البناء والحد من كافة أشكال البناء الفوضوي، بالإضافة إلى ظاهرة انتشار البناء الفوضوي وما يصاحبها من أعمال البناء الغير مشروع والعشوائي دون الحصول على رخصة إدارية مع طغيان ظاهرة البناء الغير مطابق لمواصفات وأحكام رخصة البناء، ومحاولة التعرف من خلال دراسة هذا الموضوع إلى الأحكام المنظمة لرخصة البناء والمنازعات المتعلقة به وتبيان الجهة الإدارية المختصة للفصل في النزاعات العمرانية في مجال البناء، أما الدافع الذاتي لاختيار هذا الموضوع يكمن في حب الاطلاع والتعرف على الأحكام المنظمة لرخصة البناء وإثراء الرصيد المعرفي في هذا المجال سريع التطور لاحتواءه على جوانب قانونية وجوانب تقنية.

المقدمة

قصد الدراسة والالمام بموضوع سلطات الإدارة في مجال رخصة البناء اتبعنا المنهج التحليلي الذي قمنا من خلاله بتحليل مختلف النصوص القانونية والتنظيمية في مجال رخصة البناء، ومحاولة إعطاء تفسير قانوني لبعض النصوص التي عرفت جدلا واسعا من حيث التطبيق.

كما تم اعتماد المنهج الوصفي الذي يمكننا من معرفة جميع مواصفات الإدارية والتقنية التي لا بد من تقديمها من أجل الحصول على هذه الرخصة والاطلاع على مواصفات القرارات الإدارية التي تصدرها الإدارة المختصة، بالإضافة إلى اعتماد المنهج المقارن الذي يهتم بالمقارنة بين مختلف التشريعات المعتمدة في هذا الشأن.

من اهم الصعوبات التي واجهتنا في ميدان الدراسة والبحث قلة المراجع المختصة في هذا الشأن مع عدم تمكننا من الاطلاع على كافة الوثائق والقرارات الإدارية التي تتخذها الإدارة في مجال رخصة البناء من طرف الهيئات الإدارية المختصة لاسيما تلك الوثائق التقنية المعدة لهذا الغرض، بالإضافة إلى ضيق الوقت المخصص للبحث والتعمق في هذا الموضوع الذي أصبح يشكل النواة الأساسية لظهور المحيطات العمرانية باختلاف أشكالها من بنايات سكنية وتجارية وصناعية مع صعوبة التعرف على الأحكام المنظمة للبنىات المستقبلية للجمهور ونبرة المراجع المتخصصة التي تتناول هذا النوع من البنايات، التي أصبحت تمتاز بأهمية كبيرة باعتبارها احدى المرافق العمومية التي يعتادها المرتفقين وما قد ينجم عنها من مخاطر من جراء عدم احترام المقاييس التقنية اللازمة في هذا الشأن.

لدراسة هذا الموضوع والإحاطة بكافة جوانبه والتعرف على جميع سببات وامتيازات الإدارة في مجال رخصة البناء، باعتبارها سلطة إدارية تتمتع بامتيازات السلطة العامة التي تمكنها من القيام بتصرفات من جانب واحد على حساب الغير كانت إشكالية دراستنا كالاتي:

• إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط وتنظيم سلطات الإدارة في مجال أحكام رخصة البناء؟

للإجابة على هذه الإشكالية قمنا بتقسيم موضوع دراستنا إلى فصلين أساسيين تناولنا في الفصل الأول أحكام رخصة البناء والذي تم تقسيمه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول ماهية رخصة البناء وفي المبحث الثاني منازعات رخصة البناء أما الفصل الثاني فقد تم التطرق من خلاله إلى شروط وإجراءات منح رخصة البناء والذي تم تقسيمه هو الآخر إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول الإجراءات السابقة على رخصة البناء وفي المبحث الثاني الإجراءات اللاحقة لرخصة البناء.



الفصل الأول

أحكام رخصة البناء

يعتبر تدخل الدولة في تقييد حق الملكية بترخيص أعمال البناء، هو أول الحقوق والحريات الفردية التي تم تقييدها لتحقيق أهداف النظام العام، لأن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران، هي أن تستند أعمال البناء إلى تراخيص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء محافظة في الوقت ذاته على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار، ولما كانت تراخيص البناء تشكل عنصرا فعالا وبارزا في المجال العمراني منذ زمن بعيد فقد تدخلت أغلب التشريعات في العالم لفرض احترام قواعد العمران وفرضت على كل من يرغب في إنشاء مبنى جديد أو القيام بترميم وتدعيم مبنى وتحديثه أو تعديله أو توسيعه لاستخراج رخصة بناء، ويستوي في ذلك الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، وكل مصالح الدولة العامة والخاصة، فالكل أمام رخصة البناء سواء بدون تفرقة بين فرد أو مصلحة حكومية.

فمن خلال ما تطرقنا إليه وللتعمق أكثر ارتأينا إلى تقسيم الفصل إلى مبحثين سنتناول

في (المبحث الأول) ماهية رخصة البناء وفي (المبحث الثاني) منازعات رخصة البناء.

المبحث الأول: ماهية رخصة البناء

رخصة البناء هي عبارة عن إجراء ضروري مسبق وشرطا أساسيا قبل الشروع في أعمال البناء، إذ يهدف هذا الإجراء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها ومتطلبات المصلحة العامة المنظمة في قانون التهيئة والتعمير.⁽¹⁾

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

رخصة البناء قرار إداري كغيره من القرارات الإدارية، وما يمكن ملاحظته بخصوص هذه الرخصة هو أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا لها في التشريع المنظم لمجال العمران، بل ترك ذلك للفقهاء والقضاء، لذلك سنباحول التطرق إلى التعريف القضائي والفقهي والقانوني لرخصة البناء.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

اختلفت التعريفات المنظمة لأحكام رخصة البناء وتعددت إلى تعاريف فقهية وقانونية نوردتها كالتالي:

أولا: التعريف القضائي لرخصة البناء

من بين التعريفات القضائية التي تعرضت لرخصة البناء ما يلي:

1- القضاء الفرنسي:

لقد عرفت محكمة جنايات " تولوز " رخصة البناء في حكمها الصادر بتاريخ 1974/02/07 بأنها ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص

(1) عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ 2 جوان 2007، ص 569.

بعمل، أي السماح بالقيام بعمل، وليست لها علاقة بحق الملكية، أي أنها لا تمنح حقا بالملكية، وليس لها أي أثر فيما يتعلق بملكية الأرض، كما أنها ليست من الأشياء القابلة للبيع⁽¹⁾.

حيث أن الدور الأساسي لرخصة البناء يتمثل في السماح لطالب الرخصة وتمكينه من إقامة المباني التي يرغب في تشييدها، والتعديلات وأعمال التوسيع والتدعيم الأساسية التي يريد إدخالها على العقار، مما يترتب على القرار المتضمن للرخصة حقوقا من المتعذر على الإدارة المساس بها دون تبعات قانونية وقضائية، وإن حدث فإنه يجب أن يتم خلال الآجال القانونية لذلك، أي في خلال مدة الطعن القضائي وضد قرار الترخيص غير المشروع⁽²⁾.

2- القضاء المصري:

عرفت محكمة القضاء الإداري في حكمها الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 1980/01/08 ترخيص البناء: "صورة من نشاط الضبط الإداري وهو ممارسة السلطة تقديرية تضيق وتتسع حسب ما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات"⁽³⁾.

ثانيا: التعريف الفقهي لرخصة البناء

جاءت تعاريف فقهية عدة لرخصة البناء، منها مثلا، تعريفها بأنها: "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".⁽⁴⁾ وعرفت أيضا بأنها: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران".⁽⁵⁾

(1) فيصل بوعقال، **منازعات رخصة البناء**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عام، شعبة قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عتابة، 2012، ص 13.

(2) عبد الرحمن عزوي، مرجع سابق، ص 592.

(3) المرجع نفسه، ص 595.

(4) Henri Jacquot ,François Ppriet , **Droit de l'urbanisme** ,Dalloz ,Delta , 3e Edition 1998,p.547.

(5) G.Peiser , **Droit administratif** ,–Edition Dalloz ,1971,p.88.

ولقد تم تعريف رخصة البناء أيضا على أنها: "الإذن أو الترخيص الإداري المسبق الذي يتوجب الحصول عليه من طرف كل شخص مقبل على البناء، وتصدر من الجهة المختصة بعد التحقق من احترام مشروع البناء للقواعد العامة لاستخدام الأراضي وأحكام التهيئة والتعمير".⁽¹⁾

كما تم تعريفها كذلك كالتالي: "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران".⁽²⁾ إضافة إلى ذلك تم تعريفها على أنها: >> الترخيص الممنوح من الإدارة للسماح بالبناء بعد التأكد من مدى مطابقة المشروع للقواعد العمران".⁽³⁾

ثالثا: التعريف القانوني لرخصة البناء

بعد اطلاعنا للمواد التي تنص على رخصة البناء سواء في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽⁴⁾، أو في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽⁵⁾، لا نجد أي تعريف لرخصة البناء.

غير أن نص المادة 52 فقرة 1 من القانون 90-29 نصت على ما يلي: "تشتترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة

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

(2) مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، د.ط، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص111-112.

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

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

(5) مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج عدد7، صادر في 22 ربيع الثاني الموافق 12 فبراير 2015.

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

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

الفرع الثاني: خصائص وأهداف رخصة البناء

بما أن رخصة البناء وسيلة ناجعة لتنظيم التطوير العمراني(3)، وأداة تقنية للمراقبة الأولية المسبقة فإنها ضرورية للقيام بأشغال البناء(4)، لأنها تتميز بعدة خصائص تميزها عن غيرها من الرخص الإدارية وحيث يسعى من خلالها كذلك إلى تحقيق عدة أهداف مهمة هذا ما سنتطرق إليه في الفرعين المواليين.

أولاً: خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء بعدة خصائص والتي نوجزها فيما يأتي:

1- صدور قرار إداري بالبناء من جهة إدارية مختصة:

يشترط أن يصدر القرار المتضمن رخصة البناء من سلطة إدارية مختصة قانوناً، كما هي محددة في المواد 65، 66 و67 من القانون 90-29(5)، وتتمثل هذه الجهات في رئيس

(1) راجع المادة 52 الفقرة 2 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2) راجع المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

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

(4) آمنة داربله، نعيمة طربوش، المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، منازعات إدارية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2014، ص 2.

(5) قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 9.

المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران، وبالتالي لا يمكن لأي جهة إدارية أخرى غير منصوص عليها قانوناً أن تمنح هذه الرخصة والا تعرضت للبطلان بسبب عيب علم الاختصاص.⁽¹⁾

2- أن يكون قراراً قبلياً

الأصل أن رخصة البناء تمنح قبل الشروع في أعمال البناء، وبالتالي فكل بناء قائم بدون رخصة يعتبر بناء غير مشروع، وللإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته، وتتمثل الغاية من فرض الرخصة قبل البقاء في عدم فسح المجال للأفراد لإقامة بنايات دون رخصة.⁽²⁾

تهدف الإدارة من خلالها إلى فرض الرقابة المسبقة والقبلية على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقاً للقواعد المحددة لها.⁽³⁾

3- اشتغال الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بنا قائم

تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: "يشترط كل تشييد لبنانية تتضمن أشغالها تغيير؛ مشتغلات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة أو الهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العبرة الملكية، حيازة رخصة البناء".⁽⁴⁾

كما تنص المادة 52 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: "تشتت رخصة البناء من أجل تشييد البنائات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنائات الموجودة والتغيير البناء الذي بس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية والإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".⁽⁵⁾

(1) راجع المادة 65 و66 و67 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

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

(3) قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 7.

(4) راجع المادة 41 من الرسوم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(5) راجع المادة 52 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

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

4- احترام قرار رخصة البناء الأدوات التهيئة والتعمير

فمن خصائص رخصة البناء أيضا أنها يجب أن تتماشى مع أحكام مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽¹⁾، هذا حسب المادة 52 من المرسوم 15-19.19⁽²⁾.

ثانيا: أهداف رخصة البناء

من بين أهم أهداف رخصة البناء نذكر ما يلي:

- احترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته، وتتبع خطوات ومسار البناء.
 - تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجال السكن.⁽³⁾
 - تتضمن رخصة البناء احترام وضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما يستخلص من نص المادة 44 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغي) التي جاء نصها كالتالي:
- "لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك...".⁽⁴⁾

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

(2) راجع المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(3) عبد الله العويجي، قرارات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011، ص 87.

(4) راجع المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176، مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 26، صادر في 18 ذو القعدة 1411، (الملغي).

كما تنص المادة 52 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: "لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك..."⁽¹⁾.

- تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشبيدها.

- بالإضافة إلى أن رخصة تساهم في المحافظة على جمال الطبيعة وتنسيق المباني.⁽²⁾

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

لقد طور المجتمع مجال رخصة البناء بصفة غير منظمة فالتقلبات التي عرفت رخصة البناء، جعلها تصل مبدأ العمومية الذي لا ترد عليها استثناءات قليلة، حيث إن السياسة التشريعية تسعى دائما تطبيق رخصة البناء، على أن مبدأ العمومية يفرض على رخصة البناء إن تكون اجبارية على كل البلديات والنطاق سواء حضرية أو ريفية، مهما كانت الكثافة السكانية فرخصة البناء تشمل كل البنايات المتعلقة بالأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية.

الفرع الأول: نطاق التطبيق من حيث الموضوع

إن المقصود بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء؛ البنايات والمشاريع المعنية بهذه الرخصة⁽³⁾، فقد حرص المشرع الجزائري في تحديد النطاق الموضوعي للرخصة على أعمال

⁽¹⁾ راجع المادة 52 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

⁽²⁾ قواوة عيد الحكيم، المرجع السابق، ص 9.

⁽³⁾ آمنة درابلية، نعيمة طريوش، مرجع سابق، ص 16.

البناء التي تستلزم في إنجازها الحصول عليها⁽¹⁾، والمتمثلة في تشييد بناء جديد، تحويل البناء، امتداد البناء.⁽²⁾

وعليه يمكن تفصيل هذه الأعمال كما يلي:

أولاً: تشييد بناء جديد

يقصد بالتشييد الإنشاء والاستحداث⁽³⁾، فتشييد البناء هو البدء باستحداثه وإيجاده من العدم⁽⁴⁾ وإقامته لأول مرة على قطعة أرض محددة، مهما كان الغرض منه، سواء كان البناء المشيد معد للسكن أو لغير ذلك.⁽⁵⁾

وبالتالي فلفظ التشييد لا يطلق فقط على إنشاء مبنى ككل، فمجرد وضع الأساس له يستلزم ضرورة استصدار ترخيص بشأنها⁽⁶⁾، وإلا غ ذلك بمثابة مخالفة معاقب عليها قانوناً.⁽⁷⁾ وعليه، فإن تشييد البناء يكون من خلال القيام بعملية استحداث وتجديد لبنائية، حيث يتم هذا التشييد على مواد مخصصة للبناء مثل: الاسمنت والجبس وغيرها، وتدخل الإنسان في انجازه وإنشائه عن طريق اليد العاملة، وبالتالي يكون له دور فعال في تشييده حتى ولو استعان بوسائل وأدوات تكنولوجية حديثة، مع ضرورة اتصال البناء بالأرض اتصالاً ثابتاً ومستقراً لا يمكن نقله أو تحريكه أو عزله إلا بهدمه أو إلحاق أضرار به.⁽⁸⁾

(1) عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكر، جوان 2015، ص 139.

(2) المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

(3) خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تدمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 31.

(4) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، د.ط، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، ص 16.

(5) خير الدين بن مشرن، المرجع السابق، ص 32.

(6) آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 17.

(7) عابدة دريم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، العدد 39، 2014، ص 151.

(8) آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 17.

ومنه يمنع القيام بتشبيد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول على رخصة بناء مسلمة من قبل السلطات المختصة، وفي الآجال المحددة قانوناً⁽¹⁾، مع توسيع نطاق إنشاء البناء ليشمل إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصص⁽²⁾.

ثانياً: امتداد البناء

إن المقصود بالامتداد، التوسع الذي يجري على المباني القائمة، وذلك بإضافة مساحات إلى الأجزاء الموجودة من قبل، بهدف الزيادة والتنويع في الاستفادة من طرق وحجم استعمال المبنى⁽³⁾.

حيث لم يوضح المشرع الجزائري نطاق تمديد البنايات، بل عبر عنها دون تفصيل، فهل يقصد بالتمديد هنا التمديد الأفقي المتمثل في التوسيع⁽⁴⁾، أو التمديد الرأسي المتمثل في التعلية⁽⁵⁾، أو كلاهما معا⁽⁶⁾.

وعليه، فإن مصطلح التمديد يشمل التعلية والتوسيع معا، حيث أنه في العديد من الأحيان لا يتم استخراج الرخصة، خاصة إذا تعلق الأمر بالتوسع الداخلي مثل ضم غرفتين صغيرتين وجعلها غرفة واحدة كبيرة، مما قد يؤثر على أسس البناء والتصميمات الأولية التي تمت بناء على دراسات سابقة⁽⁷⁾، مما يستوجب الحصول على رخصة البناء لهذا التوسيع،

(1) المادة 06 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، جريدة رسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 30 أوت 2008.

(2) المادة 11 من قانون 08-15.

(3) عبد الرحمان عزوي، مرجع سابق، ص 587.

(4) يقصد به الزيادة في مساحة أو حجم المبنى.

(5) يقصد بها ارتفاع البناية في إقامة مبنى أو أدوار جديدة فوق المبنى أو الأدوار القديمة.

(6) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 17.

(7) عابدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير ف بالتشريع الجزائري، ط1، قانة للنشر والتوزيع، باتنة،

2001، ص 66.

وهذا طبقا لما أقرته الغرفة الثالثة لمجلس الدولة في قرارها⁽¹⁾ الصادرة بتاريخ 2000/06/17 حيث أنه وفي قضية الحال، فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها قانونا، مما يتعين القيام بإجراءات الهدم".

وحفاظا على سلامة المباني من الانهيار، فقد وضع المشرع الجزائري حدا معيناً للتعلية يتلاءم والقواعد الهندسية لتحمل البناء، سواء كان ذلك طوابق أو غرف إضافية، مما يستوجب الحصول على رخصة البناء التعلية⁽²⁾.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق من حيث الأشخاص

على الشخص المعني الراغب في الحصول على رخصة البناء عليه أن يتقدم بطلب للحصول على رخصة البناء فينبغي أن يكون ملفاً يحتوي على جميع الوثائق اللازمة لذلك، وأن يودع طلبه أمام الجهة الإدارية المختصة، وتجدر الإشارة إلى أن الأشخاص المعنيين بتقديم طلب الحصول على رخصة البناء محددين قانوناً.

فإن الأشخاص المعنية بطلب رخصة البناء استناداً إلى نص المادة 42 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجدها تنص على ما يلي: "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء...".⁽³⁾

وعليه لكي يقبل إيداع طلب رخصة البناء شكلاً يجب أن يودع من ذوي صفة ومصلحة ويجب أن يرفق الطلب بما يثبت العلاقة القانونية للمعني بالعقار.⁽⁴⁾

(1) مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 179545، الصادر بتاريخ 2000/06/17، ساجية حماني، مرجع سابق، ص 11.

(2) عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية جامعة لخضر باتنة، الجزائر، 2014، ص 20.

(3) راجع المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وسليمها.

(4) عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 601.

ومن أجل ان نبين الأشخاص المعنيون بطلب رخصة البناء قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين يتضمن الفرع الأول المالك والوكيل عن المالك، اما في الفرع الثاني سنتطرق إلى المستأجر المرخص له والهيئة المخصصة لها قطعة الأرض وفي الأخير صاحب شهادة الحيازة.

أولاً: المالك والوكيل عن المالك

أولاً: المالك

يحق للمالك تقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة للحصول على رخصة البناء، والمالك: هو ذلك الشخص الذي في حوزته عقد ملكية أو سند يثبت ملكيته للعقار المراد البناء عليه، ونظرا إلى أن البناء مقترن بملكية الأرض فإنه على صاحب الحق في البناء أن يكون مالكا للعقار⁽¹⁾، إذ تنص المادة 50 فقرة 1 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض...".⁽²⁾

لقد ربطت المادة 50 فقرة 1 المذكورة أعلاه حق البناء بملكية الأرض.⁽³⁾

ثانياً: الوكيل عن المالك

يحق للمالك أن يوكل شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء، وذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، والمشرع الجزائري لم ينص على نوع الوكالة، فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة.⁽⁴⁾ فالوكيل إذن هو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء باسمه ولحسابه.

(1) مهدي زرولو، إبراهيم فنيديس، المرجع السابق، ص20.

(2) راجع المادة 50 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

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

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

ثالثا: المستأجر لديه المرخص له قانونا

أجاز القانون للمستأجر بالحصول على رخصة البناء عندما يتعلق الأمر بالأعمال الضرورية للعين المؤجرة⁽¹⁾، وصفة المستأجر غير كافية لوحدها لطلب الحصول على رخصة البناء، إنما على المستأجر أن يحصل على رخصة صريحة من قبل المؤجر للعين المؤجرة، يرخص له القيام بأعمال البناء بمقتضاها.⁽²⁾

رابعا: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية

نذكر منها الجهات التي يمكن لها الاستفادة من نزع الملكية للمنفعة العامة، وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية، أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة، أو الأشخاص الذين ترخص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير متممة بموجب عقود إدارية، هؤلاء يحق لهم تقديم طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود.⁽³⁾ ويقصد بهذه المؤسسات الهيئات العمومية، كما نعني بها الهيئات المسيرة للأموال الوقفية، لأنها لا تعد مالكة لها، وبالتالي بإمكانها الحصول على رخصة البناء إذا تطلب ذلك استغلال الأرض الموقوفة.⁽⁴⁾

خامسا: صاحب شهادة الحياة

استنادا إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أنه لم يذكر صراحة إلى إمكانية طلب الحائز لرخصة البناء علي عقار يحوزه، لكن هذا نفهمه من خلال نص المادة 42 فقرة 2

(1) إقلولي، أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 148.

(2) منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 41.

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

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

منه،⁽¹⁾ والتي نصت 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 90-25...".⁽²⁾

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

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

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

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

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

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

(3) راجع المادة 823 من الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 78، لسنة 1975، (المعدل والمتمم).

(4) عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 57.

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

المبحث الثاني: منازعات رخصة البناء

تتخذ منازعات التعمير في القانون الجزائري صورا وأشكال من بينها تلك المنازعات المتعلقة برخصة البناء وقد خول قانون التهيئة والتعمير للجهات القضائية المختصة سلطة الفصل والولاية للنظر في النزاعات المرفوعة أمامها باختلاف أشكالها وأنواعها وقد تمكن المشرع السلطات الإدارية المختصة من ممارسة سلطتها في ذلك باعتماد مجموعة من القواعد القانونية والتنظيمية المنظمة لهذا المجال، كما ألزمها باحترام مجموعة من الشروط الأساسية للفصل في منازعات أحكام رخصة البناء.

المطلب الأول: دعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء

دعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء يمكن لصاحب طلب رخصة البناء أن يرفع دعوى إلغاء ضد القرار الصادر عن السلطة الإدارية المختصة والمتعلق برفض منح رخصة البناء وذلك وفق شروط وأسس تقوم عليها الدعوى.

الفرع الأول: شروط دعوى إلغاء

من المعلوم أنه لكي تقبل أي دعوى وبالأخص الدعوى الإدارية، لابد من توافر شروط عامة يتوجب على القضاء الإداري التثبت من مدى توافرها، بالإضافة إلى شروط خاصة.

أولا: الشروط العامة

تتمثل في الشروط المتعلقة بالطاعن، الشروط الشكلية للعريضة وشرط الاختصاص القضائي.

1- شروط متعلقة بالطاعن

يستوجب في رافع الدعوى أمام القضاء الإداري صفة⁽¹⁾ ومصلحة⁽²⁾، بالإضافة إلى شرط الأهلية الذي يعد شرط لسير في الدعوى وليس شرط لقبولها.

(1) يقصد بالصفة في التقاضي أن يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى.

(2) يقصد بها ذلك الباعث والفاعل في إقامة الدعوى، حيث أن الهدف من ورائها هو الحاجة لحماية قانونية.

- بالنسبة للصفة: فلا تقبل إلا من صاحب الحق أو من ينوب عنه⁽¹⁾، حيث جعلها المشرع كشرط لصحة قبول الدعوى وجعلها من النظام العام يمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الخصومة⁽²⁾.

فالنسبة للأشخاص الطبيعية نجد أن شرط الصفة مندمج في شرط المصلحة، إذ لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص التي تثبت صفتهم حسب نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، إضافة إلى أنه يمكن توكيل هؤلاء بممثلهم القانونيين كالولي والقيم.

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية سواء كانت عامة أو خاصة يمكنها إثارة الطعن في قرار رفض منح رخصة البناء على شكل دعوى قضائية سواء من قبل الوزير المعني أو مفوضه أو من قبل الوالي أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽³⁾.

- بالنسبة للمصلحة:

تطبيقا لمبدأ لا دعوى بدون مصلحة⁽⁴⁾، فيحق لكل ذي مصلحة في قرار رفض منح رخصة البناء الطعن أمام الجهة القضائية المختصة لتمكينه من الحصول عليها مستقبلا⁽⁵⁾، كما يحق للغير أيضا الطعن في قرار منح الرخصة إذا كان هذا الإجراء يعد مخالفة للقانون، كالجار صاحب المصلحة الذي له حق الطعن في قرار منح رخصة البناء و هذا ما صدر قرار بشأنه من مجلس الدولة الجزائري بتاريخ 2008/10/01 المؤيد للقرار الصادر عن الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي بإلغاء الرخصة نتيجة الأضرار التي لحقت بالجيران أو البناء على

(1) عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 85.

(2) أحمد حامد، إجراءات الدعوى وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص 6.

(3) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 85.

(4) محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري (دعوى الإلغاء)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 124.

(5) إيمان شخاب، أحمد صابر حوجو، الرقابة الإدارية على أدوات التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 101.

ممر⁽¹⁾، كذلك الجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط بموجب قانونها الأساسي⁽²⁾.

2- شروط متعلقة بالعريضة:

يشترط في أي عريضة توفر مجموعة من الشروط، تتمثل في:

- أن تكون العريضة مكتوبة:

يجب أن ترفع الدعوى بموجب عريضة مكتوبة⁽³⁾ باللغة العربية أو مصحوبة بترجمة رسمية إلى هذه اللغة، تحت طائلة عدم القبول⁽⁴⁾.

- أن تكون العريضة موقعة ومؤرخة:

كقاعدة عامة، فإنه يلزم أن تكون العريضة موقعة من قبل محام وإلا كانت تحت طائلة عدم القبول⁽⁵⁾، حيث تستثني الدولة والولاية والبلدية والأشخاص المعنوية العامة ذات الطابع الإداري من إلزامية التمثيل بمحام⁽⁶⁾.

- أن تتضمن العريضة البيانات المحددة قانونا:

يجب أن تتضمن العريضة البيانات التالية:⁽⁷⁾

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى،

- اسم ولقب وموطن المدعي،

(1) عمار بوضياف، منازعات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري - رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، جانفي 2013، ص 8.

(2) المادة 74 من القانون 90-29، سالف الذكر.

(3) المادة 14 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

(4) المادة 8 من نفس القانون.

(5) المادة 826 من نفس القانون.

(6) المادة 827 فقرة 1 من نفس القانون.

(7) المادة 15 من نفس القانون.

- اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له،
- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي،
- عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى،
- الإشارة إلى المستندات والوثائق المدعمة للدعوى عند الاقتضاء.

ج- شرط الاختصاص القضائي:

يعتبر شرط الاختصاص القضائي مسألة جوهرية، إذ يجب على القاضي الإداري التأكد منها عند رفع الدعوى، لأن هذا الشرط من النظام العام يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى⁽¹⁾.

وبالنسبة لدعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء، فإن الاختصاص بالنظر فيها يعود إما للمحاكم الإدارية أو مجلس الدولة وذلك حسب الحالة.

- المحاكم الإدارية:

تختص المحاكم الإدارية بالفصل في النزاعات التي تكون الإدارة اللامركزية أو الهيئات غير المركزية التابعة للدولة طرفاً فيها⁽²⁾، بحكم ابتدائي قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.

وبما أن موضوع الدراسة منصب على قرار رفض رخصة البناء، فإن قرار الرفض سواء صدر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، يؤول الاختصاص بالنظر فيه إلى المحاكم الإدارية⁽³⁾ هذا بالنسبة للاختصاص النوعي، أما الاختصاص الإقليمي يكون في دائرة

(1) المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) المادة 800 من نفس القانون.

(3) تنص المادة 801 من نفس القانون على: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن: الولاية والمصالح الغير مركزية للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية،
- دعاوى القضاء الكامل،
- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة".

اختصاص مصدر قرار الرفض سواء كان القرار صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي.

- مجلس الدولة:

يعتبر مجلس الدولة الهيئة المقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية⁽¹⁾، وهو هيئة قضائية تفصل في الطعون في القرارات الإدارية، إما بصفتها قاض أول وآخر درجة أو قاضي استئناف أو قاضي نقض.

حيث أنه إذا صدر قرار رفض منح الرخصة من الوزير المكلف بالتعمير، فإن النظر في الطعن في القرار الصادر عن هذا الأخير يعود إلى مجلس الدولة، لأنه صادر عن سلطة إدارية مركزية.⁽²⁾

ثانياً: الشروط الخاصة:

تتمثل في شرط الميعاد، شرط التنظيم المسبق، شرط القرار محل الطعن.

1- شرط الميعاد:

إن ميعاد الطعن بالإلغاء ضد قرار رفض منح رخصة البناء أمام الجهات القضائية الإدارية هو أربعة أشهر يسري من تاريخ تبليغه⁽³⁾، سواء أمام المحاكم الإدارية بخصوص القرار الصادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من الوالي، أو أمام مجلس الدولة إذا كان القرار صادر عن الوزير المكلف بالتعمير.

إن الآجال الممنوحة لرفع دعوى الإلغاء الغرض منها حماية الصالح العام الذي يستلزم استقرار الأوضاع والمراكز القانونية لكي لا يعرقل النشاط الإداري، حيث يعد هذا الشرط من

(1) المادة 171 فقرة 2 من دستور 2016 الصادر بموجب القانون 16-01 المؤرخ في 06/03/2016، جريدة رسمية، العدد 14، المؤرخة في 07/03/2016.

(2) المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) المادة 829 من نفس القانون.

النظام العام لا يجوز مخالفته، إذ يمكن للقاضي أن يثبته من تلقاء نفسه و في أي مرحلة كانت عليها الدعوى⁽¹⁾.

2- شرط التظلم الإداري المسبق:

يعتبر النظام الإداري المسبق إجراء أولي جوازي يسبق الطعن القضائي، وذلك عن طريق تقديم طعن إداري إلى الإدارة فيما يخص القرار الذي أصدرته لتتولى دراسته، حيث أن التظلم الإداري المسبق هو شكوى أو طلب يرفع من قبل المتظلم للسلطة الإدارية المختصة من أجل مراجعة القرار الإداري المتظلم فيه، وذلك إما بسحبه أو إلغائه أو تعديله. وعليه، يمكن لطالب رخصة البناء قبل لجوئه إلى القضاء تسوية الوضعية وديا وذلك

إما:

- الطعن أمام الولاية:

إذا لم يقتنع طالب رخصة البناء بالرد الذي تم تبليغه به سواء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، يمكنه إيداع الطعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية، حيث أنه في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر في خمسة عشر يوما⁽²⁾.

- الطعن أمام الوزارة المكلفة بالتعمير:

إذا لم يتلقى الطاعن ردا من الولاية خلال أجل خمسة عشر يوما الموالية لإيداعه الطعن، يمكنه تقديم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران⁽³⁾.

(1) و داد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، شعبة قانون

إداري، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012، ص 118.

(2) المادة 62 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19.

(3) المادة 62 فقرة 2 من نفس المرسوم.

فهنا 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 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن⁽¹⁾.

3- محل الطعن بالإلغاء:

لابد من إرفاق العريضة الرامية إلى إلغاء قرار رفض منح الرخصة المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبرر، وحيث أنه إذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، فحينها يأمر القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة، حيث يستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع⁽²⁾.

يجب أن تتوفر في القرار محل الطعن جملة من الشروط:

- أن يكون قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة.
- أن يكون صادر بالإرادة المنفردة للإدارة.
- أن يكون قرار نهائي محدث لأثر قانوني معين.

والجدير بالملاحظة أن هذه الشروط استتبقت من مختلف التعاريف الفقهية والقضائية المتعلقة بالقرار الإداري، حيث عرف ماجد راغب الحلو القرار الإداري على أنه: " إفصاح عن إرادة منفردة صادرة من سلطة إدارية ومرتب آثار قانونية⁽³⁾، وفي هذا الصدد استقر القضاء على عدم اعتبار قرار رفض المنح المطعون فيه قضائيا شرطا من شروط رفع دعوى الإلغاء، وذلك لاعتبارات عملية أي بمعنى أنه لا يتمكن المدعي من الحصول عليه نظرا التعسف الإدارة.

(1) المادة 62 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19.

(2) المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) (ماجد راغب الحلو)، القضاء الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1995، ص 273.

الفرع الثاني: أسس دعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء

عند قبول الطعن شكلا من طرف القاضي الإداري بتوافر الشروط الواجبة لقبولها، يتعين البحث عن مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية، حيث لا يتم ذلك إلا بالتطرق إلى أوجه الإلغاء، مما يتعين على القاضي البحث عن مدى توافر أركان القرار ليفحص مدى مشروعيتها.(1)

وعليه فإن أوجه الإلغاء تنصب على العيوب التي تشوب قرار رفض منح الرخصة من عدم المشروعية الداخلية(2) وعدم مشروعية خارجية(3).

أولا: عدم المشروعية الداخلية

وتتعلق بعيب السبب وعبب المحل وعبب الغاية أو الهدف.

1- عيب السبب:

يقصد بعيب السبب انعدام الوقائع المادية والقانونية أو وقوع خطأ في تقديرها وتكييفها وتفسيرها خلال إصدار الجهة المختصة لقرار رفض منح رخصة البناء، حيث لم الإدارة قانونا بمراعاة شكلية السبب في إصدار قرارها.

حيث يعد السبب ركنا أساسيا، وبالتالي عند صدور القرارات المتعلقة برخصة البناء من غير تسبب كان هذا كافيا لإلغائها على أساس عيب الشكل، أما عند صدور القرار مسببا فهنا تكون رقابة القضاء الإداري منصبة على مدى هذا التسبب(4).

ولهذا، ألزم القانون الإدارة بتسبب قراراتها سواء كانت بالموافقة أو بالرفض أو بالتحفظ، وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره(5) الصادر بتاريخ 2001/08/08، حيث جاء في إحدى

(1) أمانة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 62.

(2) هي تلك العيوب التي تمس القرار الإداري في موضوعه.

(3) هي تلك العيوب التي تمس القرار الإداري في شكله.

(4) عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 107.

(5) مجلس الدولة، قرار رقم 12، الصادر بتاريخ 08/01/2001، جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 1665.

حيثياته: " أن بلدية الرويبة أصدرت قرار متعلق بإلغاء رخصة البناء مسببا الذي يبدو صحيحا من الناحية الشكلية، إلا أن مجلس الدولة بحث عن مدى ملائمة سبب إصداره مع قواعد العمران، فوجد تقديره سلمي وطعن المستأنف دون جدوى، لأن الإدارة قامت بإلغاء قرارها الأول، حيث تبين لها أنه يضر بجار المستأنف بسبب علو البناء.

وما يثير الانتباه في هذه القضية أن تسبب الإدارة لقرار إلغاء رخصة البناء التي منحتة كان ملائما وسليما ومتماشيا مع القواعد العمرانية والتقنية للبناء، وعليه فإن هذا القرار لم يشوبه عيب السبب ولم يستدعي الإلغاء من قبل مجلس الدولة".

2- عيب المحل

يعد عيب المحل أول عيوب المشروعية الداخلية ظهورا، فهو عيب متعلق بمحل قرار رفض منح الرخصة وجوهره، حيث نكون أمام هذا العيب عندما تخرج السلطة المانحة للقرار عن أحكام القانون⁽¹⁾.

فمخالفة القانون من قبل الجهة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء تشمل القوانين والنصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني، وهذا ما أكده قانون التعمير حيث لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا لأسباب واردة ومستتبطة في أحكامها⁽²⁾، ومن هنا تنصب رقابة القاضي الإداري على بحث مدى مطابقة قرار الإدارة المتضمن رفض رخصة البناء لأحكام قانون التعمير، وهذا ما دعمه القضاء الجزائري في قرار⁽³⁾ صادر عن المحكمة العليا - الغرفة الإدارية - بتاريخ 10/02/1990، حيث جاء فيه: " أن للإدارة الحق في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، وأن القرار غير المشروع يعد مشوبا بعيب الخطأ في القانون"، وبالإضافة

(1) دحمان بوجعران، الاختصاصات القضائية لمجلس الدولة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص 09.

(2) المادة 62 من القانون 90-29.

(3) المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 62040، الصادر بتاريخ 10/02/1990 جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات كلياك، الجزائر، 2013، ص 373.

إلى القرار⁽¹⁾ الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2008/04/30 الذي جاء فيه: "حيث أن طالب الرخصة استأنف القرار الصادر عن أول درجة القاضي بإلغاء هذه الرخصة مع حيازته لسند ملكية الأرض، وذلك لأنه حصل على هذه الرخصة مقابل تنازله عن دين في ذمة البلدية، حيث أن مجلس الدولة أيد القرار المستأنف لأن إجراء تسليم الرخصة يحكمه قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات التحقيق ومنح وثائق التعمير، ومنه فتسليم رخصة البناء مقابل التنازل عن دين في ذمة البلدية هو تصرف باطل". حيث يأخذ عيب مخالفة القانون ثلاثة صور: مخالفة القانون المباشرة، مخالفة القانون غير المباشرة وتأويل خاطئ لمضمون قاعدة قانونية.⁽²⁾

3- عيب الهدف

يقصد بعيب الهدف إساءة استعمال الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق هدف غير مشروع سواء كان هدف بعيد عن المصلحة العامة أو ابتغاء هدف مستقل للهدف الذي حدده لها القانون⁽³⁾.

إذ يعد هذا العيب من أكثر العيوب دقة حيث يصعب الكشف عنه وإثباته، وذلك لتعلقه بعناصر شخصية ونفسية متعلقة بمصدر القرار الرفض ومقاصده⁽⁴⁾.

إن عيب الانحراف في استعمال السلطة في مجال العمران يأخذ صور منها:

- استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية.
- إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص العمران.

(1) مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 038284، الصادر بتاريخ 2008/04/30، جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، مرجع سابق، ص 1563-1564.

(2) محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، مرجع سابق، ص 299.

(3) ياسمين بوزار، عيب الانحراف في استعمال السلطة، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص 09.

(4) آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 74.

- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران⁽¹⁾.

وبما أن عيب الانحراف في استعمال السلطة يتعلق بالهدف من القرار، فإنه يصعب على القاضي اكتشاف هذا العيب الداخلي، إذ لا تقتصر رقابته على المظهر الخارجي، بل تمتد رقابته إلى البواعث الخفية.

ومنه يمكن للقاضي الإداري أن يكتشف وبين عيب الانحراف في استعمال السلطة من شكل ومضمون قرار الرفض محل الرقابة القضائية، ومن خلال فحص وتحليل أوراق الملف الصادر بشأنه القرار محل الإلغاء، بالإضافة إلى ملاحظاته وتحليله للظروف والملايسات المناقشات المثارة حول محل قرار الرفض كالسرعة والفجائية في اتخاذه وتنفيذه⁽²⁾، وفي هذا السياق صدر قرار⁽³⁾ عن المجلس الأعلى بتاريخ 1981/07/11 والذي قضى بالتصريح بالبطلان القرار رئيس دائرة بئر مراد رايس لعيب تجاوز السلطة، حيث أن مضمون هذه القضية أن رئيس الدائرة أصدر قرار ضد (أ. ر) يأمره فيه بالتوقف عن أشغال البناء لمساسه بالنظام العام، وعلى الرغم من أن الطاعن (أ. ر) قد تحصل مسبقا على جميع الرخص الإدارية بما فيها رخصة البناء بتوافر ملفه لكل شرط خاص، وحيث أنه وبعد بدأ الطاعن بالأشغال، تبين للإدارة أن هذا البناء يمس النظام العام، و التي كانت لا بد من الفحص هذه النقطة أثناء إجراء التحقيق في الطلب، لذلك اعتبر قرار رئيس الدائرة مشوب بخطأ واضح فيه تعسف في استعمال السلطة (تجاوز السلطة)، مما استوجب إبطاله و إلغائه من قبل المجلس الأعلى.

(1) عبد الحكيم قواوة، مرجع سابق، ص 54.

(2) عطا الله بوحميده، الوجيز في القضاء الإداري -تنظيم وعمل واختصاص -، دار هومه، الجزائر، 2011، ص 284.

(3) المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم 22236، الصادر بتاريخ 11/07/1981، جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الأول، مرجع سابق، ص 79-80-81.

ثانيا: عدم المشروعية الخارجية:

تضم: عيب الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات.

1- عيب الاختصاص

يعرف عيب الاختصاص بأنه عدم القدرة على مباشرة عمل قانوني معين جعله المشرع من صلاحية هيئة أو فرد آخر (1).

حيث يمكن أن يكون عدم الاختصاص إيجابية⁽²⁾، كما قد يكون عدم اختصاص سلبية⁽³⁾، ولعدم الاختصاص أربعة عيوب تكمن في:

- عيب الاختصاص الشخصي:

الأصل في الاختصاص أن يكون شخصي، بمعنى أنه يلزم صاحبه بأن يمارسه بنفسه شخصيا، وليس له الحق يسوغ له أن يعهد به إلى سواه، وبالتالي يجب أن يصدر قرار رخصة البناء من شخص معين بالذات ومحدد اعترف له القانون أو التنظيم بالقدرة على القيام بعمل معين، ولا يجوز إسناد مهمته إلى غيره⁽⁴⁾.

غير أنه إذا تعدد أوجه النشاط الإداري بالنسبة لبعض الأشخاص الإداريين أو بعض الجهات الإدارية دفعت المشرع بالاعتراف لبعض القائمين بأعباء السلطة الإدارية نقل جزء من صلاحياتهم للغير.

حيث أن هناك استثناءات ترد على الاختصاص الشخصي متمثلة في التفويض الإداري والحلول، فبالنسبة للتفويض أن المبدأ العام لا يجوز التفويض⁽⁵⁾ في مسائل الاختصاص إلا إذا أجاز القانون ذلك صراحة، أما بالنسبة للحلول أن صاحب الاختصاص عاجز لسبب من الأسباب عن ممارسة اختصاصه فيحل محله شخص آخر يمارس جميع اختصاصاته، حيث

(1) حدة دراف، عيوب القرار الإداري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص 05.

(2) قيام أحد الموظفين بإصدار قرار يدخل في اختصاص موظف آخر، أي اتخاذ قرار ليس من صلاحياته.

(3) امتناع موظف عن إصدار قرار يختص به ظنا منه خارج عن مجال اختصاصه.

(4) عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 42.

(5) المقصود بالتفويض أن يعهد صاحب الاختصاص المحدد في القانون إلى شخص آخر بممارسة جزء من اختصاصه.

أن الحلول غير جائز إلا بنص القانون وهذا ما قضت به محكمة العدل العليا⁽¹⁾، وفي هذا الصدد صدر قرار⁽²⁾ من الغرفة الثالثة لمجلس الدولة، حيث جاء في إحدى حيثياته: "أن رخصة بناء السياج المسلمة للمستأنف مشوبة بعيب شكلي، لأن مسلم الرخصة هو رئيس المجلس الشعبي البلدي للدائرة الحضرية لدالي إبراهيم، بينما تم توقيعها من طرف نائب آخر للمجلس مع العلم أن هذا الأخير غير مفوض له للقيام بمثل هذا الإجراء، حيث أن التوقيع يجب أن يتم من مصدر الرخصة وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو بتفويض منه شريطة أن يشار إلى ذلك في الرخصة".

- عدم الاختصاص الموضوعي:

يكون هذا العيب عند صدور قرار رخصة البناء من جهة إدارية في موضوع خارج عن مجال اختصاصها ويدخل في اختصاص جهة أخرى.⁽³⁾ حيث أن صلاحية إصدار قرار رخصة البناء منحها المشرع لثلاث أشخاص يتمثلون في:

• رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽⁴⁾:

سواء كان بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، أو بصفته ممثلاً البلدية في الاقتطاعات والبنائات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي.

• الوالي⁽⁵⁾:

في حالة البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية، وفي حالة منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة، وكذلك المواد الاستراتيجية، وفي حالة اقتطاعات

(1) ميسون جريس الأعرج، عيب السبب في القرار الإداري، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2015، ص 26.

(2) مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003594، الصادر بتاريخ 01/10/2002، قرار غير منشور.

(3) (ماجد راغب الحلو)، دعاوى القضاء الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2010، ص 121.

(4) المادة 65 من القانون 90-29.

(5) المادة 66 من نفس القانون.

الأرض الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي.

• الوزير المكلف بالتعمير⁽¹⁾:

بخصوص مشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

إن قرارات رخصة البناء الصادرة من غير الجهات المختصة والمتعلقة بالمواضيع المذكورة أعلاه تشكل عيب عدم الاختصاص الموضوعي، وبالتالي تكون أساسا محل لإلغاء قرار الرخصة⁽²⁾، وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره⁽³⁾ الصادر بتاريخ 07/11/2003 محتواه أن الطاعن استأنف قرار قضى بإبطال رخصة البناء صادرة عن ديوان الترقية و التسيير العقاري لعدم الاختصاص، حيث صادق مجلس الدولة على ذلك تأسيسا على أن الديوان غير مختص بمنح وإصدار القرارات المتعلقة برخصة البناء⁽⁴⁾، وكذلك القرار⁽⁵⁾ الصادر عن الغرفة الثالثة لمجلس الدولة بتاريخ 06/11/2001، حيث جاء في حيثيات القضية: "أن بلدية قسنطينة أصدرت قرار هدم مباني لعدم حصول المعني على رخصة بناء، وحيث أن المعني بالأمر دفع أنه مرخص له بالبناء بموجب قرار صادر عن والي ولاية قسنطينة المؤرخ في 18/04/1990، وأنه أودع ملف رخصة البناء على مستوى البلدية غير أن هذه الأخيرة لم تقم بالرد عليه، مما تعين له المطالبة بالتعويضات الناجمة عن تطبيق قرار الهدم.

وحيث أنه تبين لمجلس الدولة بعد دراسته لمجموع الوثائق الواردة في الملف أن مديرية المنشآت والتجهيز لولاية قسنطينة قد رخصت للمعني بأن يدمج بنايته مع الطريق الوطني

(1) المادة 67 من القانون 90-29.

(2) أمانة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 65.

(3) مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 11، الصادر بتاريخ 07/11/2003، قرار غير منشور.

(4) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 67.

(5) مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003408، الصادر بتاريخ 06/11/2001، مجلة مجلس الدولة، العدد الأول،

2002، عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، مرجع سابق، ص 180.

رقم:05، وأن هذا القرار لا يعد بمثابة رخصة البناء، مما اعترف مجلس الدولة في نفس القضية أن إصدار رخصة البناء من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي. وبناء عليه طبق مجلس الدولة في القضية المذكورة أعلاه ركن الاختصاص الموضوعي في القرار الإداري".

- عيب الاختصاص المحلي:

المقصود به تحديد الحدود الإدارية التي يجوز للسلطة الإدارية المختصة أن تمارس في مجالها فقط سلطة إصدار قرار رخصة البناء مثل الحدود الإدارية للبلدية⁽¹⁾، حيث أن أنه في حالة صدور قرار الرخصة خارج عن حدود إقليمها نكون بصدد عيب عدم الاختصاص المكاني.

وعليه فإن تجاوز النطاق المحلي في قرار منح رخصة البناء يعتبر اعتداء من جانب مصدر القرار على اختصاص الجهة التي يتبعها المكان الذي صدر بشأنه⁽²⁾. وما يمكن ملاحظته على هذا العيب أنه نادر الوقوع، وذلك نظرا لكون أن الحدود الإقليمية محددة وواضحة.

- عيب الاختصاص الزمني:

على صاحب الاختصاص ممارسة اختصاصه وفق المهلة الزمنية المحددة والمثبت فيها هذا الاختصاص طبقا للقانون، حيث أنه لا يمكن لعضو السلطة الإدارية إصدار قرار المتضمن رخصة البناء قبل تعيينه في وظيفته، أو بعد توليها بسبب نقله أو عزله⁽³⁾. طبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا، وذلك من أجل المطالبة بالتعويض الكامل والعاقل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري والضرار⁽⁴⁾.

(1) حدة دراف، مرجع سابق، ص 12.

(2) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 98.

(3) (ماجد راغب الحلو)، القضاء الإداري، مرجع سابق، ص 37.

(4) عمار عوايدي، نظرية المسؤولية الإدارية -دراسة تأصيلية تحليلية مقارنة-، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 255.

وبما أن الإدارة العامة مخولة بحماية المصلحة العامة العمرانية، فإنها تعتمد على امتيازات السلطة العامة سواء كانت المادية أو القانونية⁽¹⁾، حيث أنه بإمكان طالب الرخصة وفي حالة تعسف الإدارة برفضها دون مبرر لمنح رخصة البناء رغم إلغاء قرار الرفض أن يلجا إلى جهات القضاء الإداري ومطالبته بالتعويض⁽²⁾.

ولكي تكون الدعوى كاملة لا بد من توافر شروط تقوم عليها المسؤولية الإدارية في مجال البناء والتعمير أهمها الخطأ باعتباره العنصر الأساسي لقيام هذه المسؤولية، بالإضافة إلى عنصر الضرر طبقاً لمبدأ لا مسؤولية بدون ضرر، دون أن ننسى العلاقة السببية بينهما⁽³⁾.

المطلب الثاني: دعوى التعويض

تعتبر دعوى التعويض من أهم الدعاوي التي ترفع ضد الإدارة في مجال التعمير، لاعتبار أن الإدارة كثيراً ما تلجأ إلى التنفيذ المباشر لقراراتها⁴، حيث تعرف على أنها دعوى قضائية ذاتية يحركها ويرفعا أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً، وذلك من أجل المطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري والضرار⁵. وعليه سيتم تناول في هذا المطلب إلى واقعة والضرر المحرك للمسؤولية في الفرع الأول وإلى آثار دعوى التعويض في الفرع الثاني.

(1) أمانة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 81.

(2) سعاد مقاليد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة -، 2014، ص 47.

(3) الزين عزري، المسؤولية عن خطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية، مجلة المفكر، العدد الأول، مارس 2006، ص 71.

(4) محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 143.

(5) عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 255.

الفرع الأول: الواقعة والضرر المحرك للمسؤولية

إن مسؤولية الهيئات العمومية في مجال التعمير خاضعة في مجملها إلى القواعد العامة للمسؤولية الإدارية، غير أن هناك ميزتين تتميز بها هذه المسؤولية وهما الخطأ المحرك للمسؤولية وطبيعة الضرر المستوجب للتعويض.

أولاً: الخطأ المحرك للمسؤولية

تقوم المسؤولية الإدارية للمصالح العمومية في مادة التعمير على أساس الخطأ، فلا يمكن تحميل الإدارة المسؤولية وإلزامها بدفع التعويض المتضرر دون ثبوت ارتكابها للخطأ، غير أنه في حالات معينة تقوم على نظرية المسؤولية من غير خطأ أي المسؤولية على أساس المخاطر، حيث أن المسؤولية القائمة على أساس الخطأ قد تكون في شكل مسؤولية عقدية، كما قد تكون في شكل مسؤولية تقصيرية⁽¹⁾.

إذ تقوم المسؤولية التقصيرية على معظم الأخطاء المرتكبة من قبل السلطات العمومية حيث يمكن حصر هذه الأخطاء فيما يلي:

1- الأعمال غير المشروعة:

تقتصر مسؤولية الإدارة عن الأضرار اللاحقة بالأفراد على القرارات غير المشروعة⁽²⁾، وبهذا فإن الأعمال الغير مشروعة تكمن في العيوب التي تصيب قرارات الإدارة ومن أمثلة ذلك قرار رفض منح الرخصة من قبل الجهة الإدارية المختصة، أو تأجيل منحها لأسباب غير مشروعة، كما يمكن للإدارة أن تصدر قرار بقبول تسليم رخصة البناء ثم اللجوء إما بسحب القرار بعد انتهاء المهلة القانونية، أو بتوقيف الأشغال من غير سبب شرعي أو قانوني⁽³⁾، وفي هذا الصدد قضت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قرارها⁽⁴⁾ الصادر بتاريخ

(1) عبد العزيز نويري، رقابة القاضي الإداري في مادة رخص البناء، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008، ص 88.

(2) الزين عزري، المسؤولية عن خطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية، مرجع سابق، ص 71.

(3) آمنة درابة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 82.

(4) الزين عزري، المسؤولية عن خطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية، مرجع سابق، ص 72.

1987/04/18 والمعتبرة أن الإدارة قد خالفت القانون من حيث أنها منحت رخصة تركيب باب حديدية بتاريخ 1983/12/22 ولم تقم بسحبها خلال أجل السحب القانونية، ومن ثم فإن رخصة البناء تعتبر قابلة للتنفيذ.

2- أفعال التعدي:

إن القاضي الإداري في ميدان التعمير يأخذ بالخطأ البسيط (مسؤولية على أساس الخطأ) الناتج عن مسؤولية الإدارة العامة، إلا أنه إذا التبس الأمر على القاضي بسبب افتقاره للمعرفة التقنية فهنا يمكنه الاستعانة بأهل الخبرة، و ذلك من أجل تحديد مدى وجود انحراف بالسلطة أو وجود تعدي⁽¹⁾، بحيث أن كل عمل مرتكب من قبل الشخص و لحق ضرر بالغير يجبر من تسبب في حدوثه بالتعويض⁽²⁾، وفي هذا الصدد قامت البلدية بالتعدي على الجدار وتحطيمه من غير أن تحصل على حكم مرخص لها بذلك، بحجة أن الحائط بني بطريقة فوضوية، على الرغم من أن المستأنف قد استظهر برخصة البناء ومحضر ثابت الحالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية، ومنه فالبلدية هي التي تتحمل مسؤولية خطئها، و بالتالي يتعين إلغاء قرار المستأنف الراض تعويض المستأنف⁽³⁾.

أما المسؤولية القائمة من غير خطأ، يراعى فيها مبدأ مساواة المواطنين أمام الأعباء العامة، حيث يظهر تطبيق ذلك بوجه خاص في الأعمال المتعلقة بالتهيئة العمرانية المقامة من طرف الإدارة في ميدان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁽⁴⁾.

(1) عبد العزيز نويري، مرجع سابق، ص 88.

(2) المادة 124 من القانون المدني الجزائري.

(3) الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثاني، محمد خيضر، بسكرة، جوان 2002، ص 84.

(4) عبد العزيز نويري، مرجع سابق، ص 88.

ثانياً: الضرر المستوجب التعويض

المقصود بالضرر اعتداء على حق شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق، أو بالأحرى هو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوقه⁽¹⁾.

حيث يعتبر الضرر ركن أساسي أيضاً لقيام المسؤولية، إذ له صورتين، ضرر مادي⁽²⁾ وآخر معنوي⁽³⁾.

وبهذا فإن الضرر في المسؤولية المعمارية للإدارة العامة على أساس الخطأ لديها شروط لا بد من توافرها للتعويض، وتتمثل هذه الشروط في:

1- أن يكون الضرر محققاً:

يجب أن يكون الضرر محققاً، سواء وقع في الحال أو سيكون وقوعه في المستقبل مؤكداً⁽⁴⁾، بحيث أن اقتصار التعويض على الضرر المحقق الوقوع في الحال أو المستقبل، يستبعد الأضرار المحتملة في نطاق دعوى التعويض الإدارية⁽⁵⁾.

وعلى الرغم من أن الضرر احتمالي، إلا أن القاضي الإداري يفحص مسألة تحقق الضرر حالة بحالة من غير إصدار الإثراء بلا سبب⁽⁶⁾، وفي هذا الصدد ما قرره مجلس الدولة الدولية بتاريخ 2007/11/28 بأحقية المتضررين في " تعويض عادل عما لحقهم من ضرر نتيجة تعطيلهم عن مواصلة البناء وفقاً للرخصة الممنوحة لهم في هذا الصدد... كما أن التعويض المطالب به يجب أن يتناسب مع الضرر المحقق اللاحق بالمستأنفين من جراء

(1) الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مرجع سابق، ص 84.

(2) المقصود به أن يصيب المضرور في جسمه وماله.

(3) هو ذلك الضرر الذي يصيب المضرور في شعوره وكرامته وشرفه.

(4) أنور طلبة، دعوى التعويض، ط1، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2014، ص 297.

(5) عبد العزيز نويري، مرجع سابق، ص 89.

(6) آمنة درابله، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 84.

تعسف البلدية في عدم احترام إجراءات قانون التهيئة و التعمير بشأن تحقيق المطابقة، حيث لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يمتد إلى الضرر الاجتماعي الذي افترض المستأنفون وقوعه بشأن حرمانهم من بناء سكنهم و تفويت الفرصة عليهم⁽¹⁾.

وما تجدر الملاحظة إليه، أنه في القضاء الجزائري لم نجد أحكاما أقر فيها هذا الشرط للضرر، ربما لأن منازعات العمران عموما والمسؤولية الإدارية بشكل خاص لم تجد الاجتهاد القضائي الكافي الذي يصل إلى هذه الدرجة من التطور في مفهوم الضرر الحقيقي عند تقرير المسؤولية عن خطأ الإدارة⁽²⁾.

2- أن يكون الضرر ماديا:

المقصود بالضرر المادي أن يصيب الشخص في جسمه وماله⁽³⁾، ومن تطبيقات الأضرار المادية المستوجبة التعويض في ميدان العمران ما يلي:

أ- الأضرار المرتبطة بالبناء:

تتسبب الإدارة بعمل أو تصرف يؤدي إلى انخفاض القيمة التجارية أو القيمة الإيجارية البناء المملوك من قبل أحد الخواص أو نقص في المطلات بالبناء.

ب- الأضرار الناتجة عن اضطرابات الجوار المختلفة:

وجود عمارة مثلا لا تحترم قاعدة البعد عن محور الطريق، حيث أنه لا يمكن إقامة بناية على بعد يقل عن ستة أمتار من محور الطريق، نظرا لما يسببه ذلك من أضرار خطيرة⁽⁴⁾.

(1) عبد العزيز نويري، مرجع سابق، ص 89.

(2) الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 86.

(3) عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 207.

(4) الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 87.

3- أن يكون الضرر ثابتا ومباشرا:

يكون الضرر مباشرا متى كان نتيجة لنشاط المرفق العام، بحيث يجب قيام علاقة سببية بين الفعل المرتكب من الإدارة والضرر اللاحق بالمضرور، فلولا الفعل لما كان هناك ضرر⁽¹⁾، بالإضافة إلى ذلك لابد من وجود ضرر ثابتا ومؤكدا، واقعا وحالا فعلا حتى وإن لم يكن بصورة كاملة و فورية⁽²⁾.

والجدير بالملاحظة أن المسؤولية الإدارية لا تبنى إلا إذا بين المدعي ركن الضرر فيها، وذلك من خلال تقديم وثائق ومستندات كافية لإقناع القاضي أن عمل الإدارة غير المشروع قد ألحق به ضرر الذي سيكون حجية على الحكم بالتعويض، كما عليه إثبات أيضا الشروط الواجب توافرها في الضرر.

الفرع الثاني: آثار دعوى التعويض

يمكن للقاضي الإداري أن يعاين في دعوى المسؤولية الإدارية مدى وجود مسؤولية الإدارة مرتكبة الخطأ، والمتمثل في عملها القانوني غير المشروع أو في تصرفها المادي المتمثل في التعدي، ففي هذه الحالة يصدر القاضي قراره بناء على المسؤولية الكاملة عن الضرر اللاحق بالغير⁽³⁾، وفي هذا الصدد صدر قرار⁽⁴⁾ من الغرفة الثانية لمجلس الدولة بتاريخ 2004/05/11، حيث جاء في إحدى حيثياته: "أن المدعي تحصل على عدد من رخص البناء، حيث بدأ بأشغال البناء بناء على تسليمه للرخصة، وأثناء وصول نسبة أشغال البناء 60 % قامت البلدية بهدمه بدون أي حق، وبالتالي فمسئوليتها كاملة في ذلك، وحيث أنه إلى جانب عملية الهدم أصيب المدعي بضرر مادي مما تعين منح التعويضات له"، وفي قرار⁽⁵⁾

(1) أنور طلبية، مرجع سابق، ص 287.

(2) محمد سفيان بعزیز، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص 51.

(3) آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 88.

(4) مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 016558، الصادر بتاريخ 2004/05/11، قرار غير منشور.

(5) مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 002181، الصادر بتاريخ 2004/03/19، قرار غير منشور.

آخر صادر من الغرفة الثالثة لمجلس الدولة بتاريخ 2001/03/19، حيث جاء إحدى حيثياته: " أن البلدية تتحمل المسؤولية جراء انهيار عقار، و ذلك بتقديم تعويض لجبر الضرر الحاصل بسبب جدار الملعب البلدي القريب من مسكن المستأنف عليهم، حيث أن الجدار لم يتم بناؤه طبقاً لمواصفات التقنية، وهو ما يفسر مسؤولية البلدية عن ذلك"، وفي قرار⁽¹⁾ آخر صادر من الغرفة الثالثة لمجلس الدولة بتاريخ 2004/02/10، و الذي جاء في إحدى حيثياته: " أن البلدية سلمت رخصة البناء للضحية من أجل بناء مسكن، و حيث أنه و أثناء إنجاز هذا السكن أصابت الضحية بصدمة كهربائية و هي تقوم بعملية تغطية السقف فوق الشبكة الكهربائية، و حيث أن البلدية بتسليمها للضحية رخصة بناء سكن في مثل هذا الشكل رغم وجود الشبكة الكهربائية تصبح مسؤولة لوحدها عن ما نجم عن الصدمة الكهربائية.

وبالتالي ففضاء مجلس الشلف لما قرروا بجعل مسؤولية هذا الحادث على عاتق البلدية فقد أصابوا في تقدير الوقائع وفي تطبيق القانون".

كما يجوز للقاضي الإداري أيضاً معاينة مسؤولية المدعي، وذلك من خلال الخطأ الصادر من صاحب المشروع أو المقاول بغية التقليل من مسؤولية الإدارة بمعنى إعفاؤها أحياناً من المسؤولية مثل حالة تسليم الإدارة رخصة البناء بناء على طالبها تأسيساً على مستندات ووثائق غير صحيحة أدرجها المعنى في ملف طلبه مما أدى ذلك إلى وقوع الإدارة في خطأ، ففي هذه الحالة يمكن تقليل من مسؤولية الإدارة و تقاسم المسؤولية بينها و بين طالب رخصة البناء، لأنه قدم وثائق خاطئة في ملفه هذا من جهة، ومن جهة أخرى إذا كان لطالب الرخصة سوء نية بينها وبين طالب رخصة البناء، لأنه قدم وثائق خاطئة في ملفه هذا من جهة، ومن جهة أخرى إذا كان لطالب الرخصة سوء نية بإدراج الوثائق في ملفه بهدف التحايل على

(1) مجلس الدولة الغرفة الثالثة، قرار رقم 011456، الصادر بتاريخ 2004/02/10، عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 152.

الإدارة و وقوعها في خطأ مثل تقديم مستندات مزورة أو تقديم تصريحات كاذبة، ففي هذه الحالة تعفي الإدارة من هذه المسؤولية⁽¹⁾.

حيث أن القاضي الإداري عند تقديره للتعويض يجب أن يراعى مدى حجم الضرر الذي يمس بالمضرور، مع الأخذ في الحسبان التعويضات التي تلقاها هذا الأخير من شركة التأمينات⁽²⁾، وفي هذا الصدد صدر قرار⁽³⁾ عن مجلس الدولة بتاريخ 2003/03/11 القاضي بإلغاء القرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء معسكر، حيث أمر فيه رئيس البلدية أن يسلم رخصة البناء للمستأنف عليها حالياً، وحيث جاء في حيثيات القرار: "أن دعوى المستأنف عليها المرفوعة على رئيس البلدية لتسليمها رخصة البناء تعتبر دعوى القضاء الكامل، بحيث لا يستطيع قاضي القضاء الكامل تقدير الوقائع مادام القرار الإداري الناطق بتجميد الرخصة لم يكن محل الطعن بالبطلان، و من أجل ذلك قضى مجلس الدولة بإلغاء قرار المستأنف الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء معسكر".

إن التعويض الذي يحكم به القاضي الإداري في مادة العمران قد يكون في صورة التعويض العيني، كما قد يكون في صورة التعويض النقدي:

أولاً: التعويض العيني

المقصود به أن يحقق للمضرور ترضية من جنس ما أصابه من ضرر مع إعادة الحال إلى ما كان عليه، حيث يتجسد ذلك من خلال عملية الهدم أو الحفر أو البناء وغيرها من الأعمال المادية التي تقوم بها الإدارة⁽⁴⁾.

(1) عبد العزيز نويري، مرجع سابق، ص 91.

(2) أمّنة درابّلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 88.

(3) مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 007763، الصادر بتاريخ 2003/03/11، جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري (قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة)، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات كلبيك، الجزائر، 2013، ص 1045-1047.

(4) محمد سفيان بعزّيز، مرجع سابق، ص 52.

غير أنه في بعض الأحيان يصعب على الإدارة إعادة الحال إلى ما كان عليه مثل هدم بناء، حيث أنه في هذه الحالة يلجأ القاضي الإداري على الإدارة إعادة الحال إلى ما كان عليه مثل هدم بناء، حيث أنه في هذه الحالة يلجأ القاضي الإداري إلى التعويض النقدي⁽¹⁾.

ثانياً: التعويض بمقابل

المبدأ العام أن يكون التعويض المقضي به في الدعاوى الإدارية الناتج عن خطأ الإدارة نقدياً⁽²⁾، حيث يمكن أن يعطي هذا التعويض دفعة واحدة كما يمكن دفعه على أقساط، وذلك حسب تقدير القاضي مدى حجم الضرر⁽³⁾.

من خلال ما سبق نستنتج بأن الطريق القضائي الإداري الذي يلجأ إليه طالب رخصة البناء عند عدم تسليمه للرخصة أين كانت طبيعة الدعوى سواء أمام قاضي الإلغاء أو قاضي الاستعجال أو قاضي التعويض يعد الطريق الفيصل والناجع لحماية حقوقه من التعسف الصادر من الإدارة المانحة لرخصة البناء.

(1) أمنة درابله، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 87.

(2) عبد المنعم خليفة عبد العزيز، دعوى التعويض الإداري في الفقه وقضاء مجلس الدولة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009، ص 137.

(3) محمد سفيان بعزیز، مرجع سابق، ص 54.



الفصل الثاني

شروط وإجراءات منح رخصة البناء

أخضع المشرع الجزائري رخصة البناء في مجال منحها وإصدارها بوجوب اتباع مجموعة من الإجراءات السابقة واللاحقة قبل صدورها معترفا في ذلك للإدارة المختصة بممارسة جميع سلطاتها، وألزم طالب الرخصة بضرورة التقيد بجملة من الشروط والإجراءات التي لا بد من احترامها وقد رتب على الإخلال باحترام قواعد وإجراءات طلب الحصول على رخصة البناء رفض تسليم قرار رخصة البناء، كما رافق المشرع الرقابة على عملية البناء من خلال الإدارة من ممارسة حقها في متابعة ورقابة عمليات البناء بداية من تسليم قرار رخصة البناء إلى غاية الاستفادة من كل ذلك حاول المشرع من خلاله بسط رقابته السابقة واللاحقة على عملية البناء نظرا لخطورتها والآثار التي تترتب عليها من جراء عدم احترام القواعد المنظمة لهذا المجال، وعليه فقد قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى الإجراءات السابقة على رخصة البناء وإلى الإجراءات اللاحقة لرخصة البناء في المبحث الثاني.

المبحث الأول: الإجراءات السابقة على رخصة البناء

يترتب على منح رخصة البناء العديد من المسؤوليات والآثار، فلا تمنح إلا لذي صفة بناء على طلب منه، وفقا للإجراءات القانونية المحددة لذلك، حيث تعد هذه الأخيرة الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها حتى تكون الرخصة مشروعة، ذلك لأن إتباعها يتضمن رقابة فعالة لحركة البناء، أهمها طلب الحصول على الرخصة ومضمونه، ثم التحقيق والتدقيق فيه ليتقرر في النهاية منحها من عدمه⁽¹⁾.

وعليه، سيتم التطرق في إجراءات منح رخصة البناء إلى إيداع طلب الحصول على الرخصة في المطلب الأول، ثم إلى التحقيق في الطلب لرخصة البناء في المطلب الثاني.

المطلب الأول: إيداع طلب رخصة البناء

يستوجب على راغب في الحصول على رخصة البناء أن يرسل طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض المعنية بالبناء عليها⁽²⁾، وذلك في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالمسكنات الفردية، أما بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية يكون في ثمان نسخ⁽³⁾.

ويتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب يوصل يقوم بتسليمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي يشترط أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه⁽⁴⁾، حيث يكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء يبين مدى

(1) خير الدين بن مشرنين، المرجع السابق، ص 55.

(2) العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاة، الجزائر، 2006، ص 6.

(3) المادة 45 فقرة 1 من المرسوم رقم 15-19.

(4) المادة 45 فقرة 2 من المرسوم رقم 15-19.

مطابقة الوثائق المقدمة لما تقتضيه القوانين والتنظيمات، إلى جانب أنه إجراء يثبت تاريخ وبعاد انطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب⁽¹⁾.

الفرع الأول: شروط رخصة البناء

المقصود بالشروط العلاقة التي تربط طالب الرخصة والعقار، إذ لا يقبل إيداع طلب الرخصة شكلا إلا إذا كان مودعا وموقعا من ذوي الصفة والمصلحة، وإرفاقه بما يثبت طبيعة العلاقة القانونية بالعقار⁽²⁾.

وبما أن البناء مرتبط بملكية الأرض فإن طلب الحصول على الرخصة لم يجعلها المشرع مقتصرة على المالك فقط⁽³⁾، وإنما هناك أشخاص آخريين يمكنهم طلبها، حيث يمكن أن يطلبها المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية⁽⁴⁾.

كما أجاز قانون التوجيه العقاري لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يتحصل على رخصة البناء طبقا لأحكام المنصوص عليها قانونا، كما أضاف قانون المالية شخص آخر له الحق في طلب رخصة البناء وهو صاحب حق الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة⁽⁵⁾.

(1) عبد السلام حسيني، رخصة البناء وحماية البيئة في الجزائر، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه، قسم قانون عام، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2013، ص 29.

(2) عبد الرحمان عزوي، مرجع سابق، ص 578.

(3) الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 13.

(4) المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19.

(5) المادة 39 والمادة 40 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، والمتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية العدد 49.

الفرع الثاني: مضمون طلب رخصة البناء

ما يمكن قوله بشأن محتوى طلب رخصة البناء أن القواعد الشكلية في إصدار القرارات الإدارية تعد على درجة كبيرة من الأهمية⁽¹⁾، إذ أنها تقوم كحاجز لسلطات الإدارة الخطيرة في مجال القرارات الإدارية وذلك بغرض حماية المصلحة العامة والخاصة⁽²⁾.

وعليه، يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق إدارية تثبت صفته، بالإضافة إلى مستندات خاصة بالبناء⁽³⁾، وهذا ما سنبينه في النقاط الآتية:

أولاً: الوثائق التي تثبت الصفة

إن ملف رخصة البناء يحتوي على وثائق متعددة يغلب عليها الطابع التقني⁽⁴⁾، حيث أن طالب الرخصة ينبغي أن يدعم طلبه بالوثائق الآتية⁽⁵⁾:

- نسخة من عقد الملكية بالنسبة للمالك، أو شهادة الحيازة بالنسبة للحائز.
- توكيل من المالك.
- نسخة من العقد الإداري المخصص لقطعة أرض أو البناية.
- نسخة من القانون الأساسي إذا المالك أو وكيه شخصاً معنوياً.

ثانياً: الوثائق الخاصة بالبناء

إلى جانب الوثائق التي تثبت الصفة السالفة الذكر، هناك وثائق أخرى خاصة بالبناء والتي تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد العمران⁽⁶⁾، ومع قواعد حماية البيئة⁽⁷⁾.

وتتجلى هذه الوثائق فيما يلي:

(1) خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص 59.

(2) الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم، مرجع سابق، ص 13.

(3) إقلولي، أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 140.

(4) محمد جبيري، المرجع السابق، ص 71.

(5) المادة 42 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19.

(6) خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص 61.

(7) إقلولي، أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 142.

- 1- تصميم الموقع يعد 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 والتهيئة المعد على سلم 1/ 2000 أو 1/ 5000 ويبين:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء. - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
 - نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
 - ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
 - المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
 - بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- 3- تصاميم معدة على سلم 1/ 50 للتوزيعات بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م وعلى سلم 1/ 1000 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م و 600 م²، وعلى سلم 1/ 200 بالنسبة لباقي البناءات. ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على تصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها والأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة، وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.
- 4- أما إذا كان البناء مبرمج على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة فلا بد من إرفاق الملف برخصة التجزئة⁽¹⁾.
- 5- أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو استقبال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف بالوثائق الآتية:

(1) الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 85.

- وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل، طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.
 - شرح مختصرة لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وتوصيل المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
 - شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها⁽¹⁾.
 - الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
 - نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرّة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصرفة وانبعث الغازات وترتيب المعالجة والتصفية.
 - مستوى الضجيج المنبعث.
 - 6-قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
 - 7-دراسة تبين مدى التأثير على البيئة⁽²⁾.
 - 8-دراسة الهندسة المدنية.
 - 9-دراسة أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي⁽³⁾.
- وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أوجب توافر هذه البيانات بصفة دقيقة في طلب رخصة البناء سواء كان الطلب من أجل بناية جديدة أو تعديل أو تغطية أو تدعيم أو تسييج⁽⁴⁾، إلا أنه أغفل ضرورة حمل الوثائق لنفس التاريخ وتوقيع طلب رخصة البناء من طرف صاحبها وذلك لتفادي لما قد ينجر عن صدورها بتاريخ سابق وتعديل القوانين ما قد يؤدي لمخالفة الوثائق لأحكامها⁽⁵⁾.

(1) الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم، مرجع سابق، ص 14.

(2) عبد الله العويجي، المرجع السابق، ص 101.

(3) آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 30.

(4) إقلولي، أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 145.

(5) عابدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 69.

والملاحظ أن هذه الوثائق التقنية لا بد أن تؤشر من طرف مهندس معماري معتمد حتى تكون ذات مصداقية⁽¹⁾.

ثالثا: تأشيرة المهندس المعماري

كما ذكرنا آنفا أن الوثائق التقنية تتطلب الدقة، لذا أوجب المشرع الجزائري إعدادها من طرف مهندس معماري معتمدة⁽²⁾ والذي يتوجب عليه أن يراعي في المشروع التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البناءات وتكوينها وتنظيمها وجمعها ومظهر واجهتها، بالإضافة إلى اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضرية للمجتمع⁽³⁾.

حيث تستثنى من تأشيرة المهندس المعماري المباني المراد تشييدها أو تحويلها والموجودة في المناطق التالية:

- في إقليم البلديات المحددة والمصنفة طبقا للأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليها.
 - لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضية 500 م² خارج المبنى.
 - لا يتعدى غرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضية 160 م² خارج المبنى.
- كما اشترط المشرع في تعديله الأخير في قانون التهيئة والتعمير أن يتم الإعداد والتأشير باشتراك مهندس معماري مع مهندس في الهندسة المدنية وذلك في جميع الحالات، وهذا من أجل تشديد الرقابة والتقليل من فرصة الوقوع في الخطأ⁽⁴⁾.

(1) محمد جبري، مرجع سابق، ص 72.

(2) المادة 55 من قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004.

(3) الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 151.

(4) الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 86.

حيث أنه وبعد استكمال طالب رخصة البناء ملفه وإدراج كافة البيانات والوثائق المذكورة آنفا يقدم الملف والوثائق المرفقة به في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود القطعة الأرضية⁽¹⁾.

المطلب الثاني: دراسة الطلب والبت فيه

يقصد بالتحقيق التدقيق في الطلب والتأكد من مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون فيه وانسجام المشروع المراد انجازه مع القواعد المطبقة، وذلك لتمكين الإدارة من الوصول إلى القرار الواجب اتخاذه⁽²⁾.

حيث أنه وبمجرد 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⁽³⁾.

وتكون عملية التحقيق في طلب الرخصة حول مدى مطابقة البناء المنجز مع أحكام مخطط شغل الأراضي في حالة وجوده على ضوء الوثائق المكونة لملف الطلب مع ضرورة الأخذ بخصوصيات البناية من موقع وحجم ومظهر وغير ذلك⁽⁴⁾، كذلك مع مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽⁵⁾ في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي، أما في حالة غياب المخططين المتعلقين بالتعمير تتم الدراسة أو التحقيق بالرجوع إلى القواعد العامة للتهيئة

(1) آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 31

(2) ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير. تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 35.

(3) أمال عبد العزيز، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه، قسم قانون عام، قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2013، ص 40.

(4) خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص 83.

(5) عيسى حمادة، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة والتعمير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009، ص 62.

والتعمير المبينة الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم البناء والتي تخص مجالاً معيناً قد يكون حسب طبيعة كل أرض سواء كانت أراضي فلاحية أو مناطق صناعية.⁽¹⁾

مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية المنظمة للمصلحة العامة العمرانية المتضمنة الأمن والنظافة والفن الجمالي، وكذلك في مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.⁽²⁾

الفرع الأول: التحقيق في الطلب

1- التحقيق في الطلب:

إن لجوء المشرع العمراني إلى التنوع في الجهات المختصة بالتحقيق جعلها مختلفة عن الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق بالرخصة⁽³⁾ ضماناً لفاعلية وموضوعية أكثر.⁽⁴⁾ ولكي تتمكن جهات التحقيق من جمع المعلومات اللازمة عليها أن تستشير الأشخاص العامة أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء⁽⁵⁾، وعلى هذه الأخير إبداء رأيها بالموافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي.⁽⁶⁾

والأشخاص العموميين الذين تتم استشارتهم بصفة خاصة وهم⁽⁷⁾:

- 1- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- 2- مصالح الحماية المدنية التشييد البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري.
- 3- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.
- 4- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

(1) خير الدين بن مشرتن، مرجع سابق، ص 84

(2) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 33.

(3) أمال عبد العزيز، مرجع سابق، ص 40.

(4) خير الدين بن مشرتن، مرجع سابق، ص 85.

(5) المادة 4 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(6) ولد رايح صافية إقلولي، مرجع سابق، ص 149.

(7) المادة 47 فقرة 3 من الرسوم التنفيذية رقم 15 - 19.

5- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

2- ميعاد التحقيق:

حال إيداع المعني طلب رخصة البناء المرفق بالملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية الموجود بها القطعة الأرضية، فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول كما تم تبيينه سابقا، حيث يبدأ ميعاد التحقيق من تاريخ الإيداع⁽¹⁾، حيث من المشرع ميعاد التحقيق في طلب الحصول على رخصة البناء حسب الجهة المختصة التي أصدرته⁽²⁾.

وعليه، إذا كان الاختصاص من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارية المذكورة آنفا في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁽³⁾، حيث تتكفل المصلحة المختصة الموجودة على مستوى البلدية وتفصل باسم السلطة المختصة بتحضير الطلب المتعلق بالرخصة⁽⁴⁾.

أما عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة يرسل الطلب المتعلق بالرخصة إلى المصالح العمومية لإبداء رأيها في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب⁽⁵⁾، إذ نص قانون البلدية⁽⁶⁾ في مادته 95 على: «يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي... حسب الشروط والطرق المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما».

(1) الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 157.

(2) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 34.

(3) المادة 47 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، سالف الذكر.

(4) المادة 48 فقرة 2 من نفس المرسوم.

(5) المادة 48 فقرة 2 من نفس المرسوم.

(6) القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/07/2011 المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية العدد 37 الصادرة بتاريخ 03 جويلية 2011.

وعند اتخاذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره النهائي بشأن الملف يبلغه للمعني خلال مدة 20 يوما من تاريخ إيداع الطلب⁽¹⁾.

أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء من صلاحيات الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير قصد إبداء رأي مطابق في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁽²⁾.

وفي حالة وجود نقص في الملف تبلغ المصلحة المعني بالأمر حيث يتوقف ميعاد سريان الآجال إلى حين استكماله للملف، حينها يبدأ سريان الميعاد من جديد⁽³⁾.

وعليه يمنع على طالب الرخصة البدء في أعمال البناء إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من المصالح المختصة، بحيث أنه إذا قام بعملية البناء ولم يتحصل على الرخصة فإنه يتعرض للمتابعة الجزائية⁽⁴⁾، وهذا عكس اجتهاد القضاء الفرنسي الذي سمح بمباشرة أعمال البناء أثناء إجراءات الحصول على الرخصة وحتى بعد تقديم الطلب الخاص بها، حيث أنشأ لهذا الغرض ما يسمى برخصة تسوية الوضعية ما دام البناء مطابق للمعايير التقنية، وفي حالة مخالفة الإجراءات يتعرض المعني بالأمر إلى عقوبات ومخالفات⁽⁵⁾.

(1) المادة 51 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19.

(2) المادة 49 فقرة 1 من نفس المرسوم.

(3) المادة 51 فقرة 2 من نفس المرسوم.

(4) المادة 76 مكرر فقرة 4 من القانون 90-29.

(5) ساجية حماني، مرجع سابق، ص 42.

الفرع الثاني: صدور قرار رخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه من قبل الجهات المختصة، يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأنه⁽¹⁾، والذي يعد بمثابة رقابة قبلية تمارسها المصالح المختصة على أعمال البناء⁽²⁾.

فالقرار الصادر بشأن رخصة البناء لا يخرج عن الحالات الأربعة، إما أن يكون قرارا بالموافقة إذا استوفي الطلب كافة الشروط والوثائق المحددة قانونا، وإما أن يكون قرارا بالرفض وهذا راجع إلى انعدام الشروط القانونية، وإما أن يكون القرار بتأجيل البت في الطلب بسبب عدم الحسم في إصدار القرار، أو بسحب قرار الرخصة⁽³⁾.

وهذا ما سنحاول التطرق إليه في النقاط التالية:

أولا: قرار الموافقة بمنح الرخصة

إذا استوفي الطلب الشروط القانونية، فإن على المصلحة الإدارية المختصة إصدار قرارها بالموافقة⁽⁴⁾، ثم تبلغ هذا القرار إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف⁽⁵⁾:

1- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

(1) إقولي، ولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 149.

(2) كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري ومالية عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 59.

(3) أمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 40.

(4) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 3.

(5) المادة 55 من المرسوم التنفيذي 15-19.

2- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.
3- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من قبل الوزير المكلف بالتعمير.

ونسخة أخرى توضع تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي من أجل إطلاع أي شخص على الوثائق البيانية لملف الطلب في مهلة سنة وشهر⁽¹⁾، ونسخة ثالثة مؤشر عليها مرفقة بالقرار تحفظ لدى المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، كما تحفظ السلطة التي منحت رخصة البناء نسخة من القرار⁽²⁾.

وما يلاحظ أن هذه المدة المقدرة للاطلاع تحقق من جهة ضمانه كافية لحق كل من له مصلحة في ذلك، ومن جهة أخرى فإن مصلحة المستفيد تظل مهددة خلال هذه المدة والتي تعتبر هذه الأخيرة طويلة في حقه، بالإضافة إلى أن المشرع لم يشير إلى إمكانية إثارة الطعون الإدارية ضد القرار المتعلق بالرخصة والآجال الممنوحة للطع بالنسبة للغير، إلا أنها جعلت تحسن من تاريخ تعليق القرار في لوح الإعلانات بالبلدية⁽³⁾.

كما قد تمنح رخصة البناء إما بتحفظ أو التزام، فالنسبة لمنح الرخصة بتحفظ يكون هذا الأخير بمثابة قبول مبدئي للإنجاز مشاريع البناء⁽⁴⁾، ومن أجل مراعاة مقتضيات خاصة لا بد على الإدارة أن تبين أوجه هذا التحفظ⁽⁵⁾، والمتمثلة في:

1- إذا كان البناء بفعل أهميته وموقعه يمكن أن يتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة والتعمير، حيث يكون تسليم رخصة البناء مقيد باحترام الأحكام التي تجعل مشروع البناء غير معارض للقوانين سارية المفعول.

(1) المادة 56 من المرسوم التنفيذي 15-19.

(2) المادة 55 الفقرة الأخيرة من نفس المرسوم.

(3) الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد -السادس، جامعة محمد خيضر بسكرة، دون سنة نشر، ص 34.

(4) الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 93.

(5) آمنة درابله، نعيمة طريوش، مرجع سابق، ص 43.

2- إذا كان البناء بطبيعته أو نتيجة موقعه يخل بالمحافظة على المكان أو إصلاحه، أو يخل بالمحافظة على الآثار التاريخية، فإن رخصة البناء تكون مقيدة باحترام الأحكام الخاصة حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما⁽¹⁾.

أما إذا كان منح رخصة البناء بالتزام، تسلم الإدارة رخصة البناء بشرط قيام صاحبها بأعمال التهيئة⁽²⁾ المشترطة بعد توضيح الالتزامات التي تقع على عاتقه⁽³⁾.

وتجدر الإشارة إلى أنه ليس للإدارة أن تحمل طالب رخصة البناء إنجاز هذه التجهيزات إذا كانت معتمدة في برامجها على مخطط شغل الأراضي⁽⁴⁾.

ثانيا: قرار رفض منح رخصة البناء

إن القرار المتضمن رفض منح الرخصة يشكل تقييدا خطيرا لحق البناء، باعتباره أحد أوجه استغلال الملكية⁽⁵⁾، حيث أن القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير لم يشير إلى أسباب رفض تسليم الرخصة بل أحالها على النصوص التنظيمية، حيث أنه من المقرر قانونا أنه يمكن للإدارة أن ترفض إعطاء رخصة البناء في حالة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة و الأمن العام⁽⁶⁾، فإنه يتعين على الإدارة معاينة و فحص كل حالة على انفراد للتوصل و على ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة

(1) عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة والتعمير، جامعة منتوري، قسنطينة، ص 115.

(2) خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 96.

(3) الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 93.

(4) إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري التوجيه العقاري، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 218.

(5) خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 21.

(6) عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث التعديلات، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص 176.

العامة أو بالأمن العام إذا ما كان من الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب إتباع الشرط الخاص⁽¹⁾.

ويكون الرفض المتعلق بقرار المنح إما وجوبيا وإما أن يكون جوازيا:

1- حالات الرفض الوجوبية:

من بين الحالات التي على أساسها يرفض طلب منح رخصة البناء:

- الأرضية المعدة للبناء معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات، الزلازل، الانجرافات.
- موقع البناء معرض للضجيج.
- موقع البناء وماله وكذا حجمه من طبيعتهم أن يكون عواقب ضارة بالبيئة.
- طبيعة البناء من جراء موقعه يخل بالمحافظة على المكان وإصلاحه وكذا الآثار التاريخية⁽²⁾.
- عدم احترام المسافة القانونية بين مشروع البناء والطريق العمومي.
- لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقته لوثيقة تحل محل ذلك⁽³⁾.
- يمنع الترخيص بالبناء في الأراضي المجزأة إلا إذا كان البناء مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، أما في حالة تواجد هذه الأخيرة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار⁽⁴⁾.

(1) المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم 22236، المؤرخ في 11/07/1981، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 176.

(2) إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 219.

(3) الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 20.

(4) المادة 52 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19.

2- حالات الرفض الجوازية:

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض وذلك في حالة ما إذا كان مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو التوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً لأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير⁽¹⁾، ومتى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات أصدرت قرار رفض الرخصة، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد⁽²⁾.

حيث يجب أن يكون قرار رفض منح الرخصة معللاً ومسبباً، لأن التسبب ضماناً تخدم كل الأطراف سواء المعني بالأمر أو الجهة المصدرة للرخصة⁽³⁾، ويبلغ إلى صاحبه في مدة مع إمكانية الطعن فيه⁽⁴⁾، وفي هذا الصدد صدر قرار⁽⁵⁾ من مجلس الدولة، حيث جاء في إحدى حيثياته: "أن المستأنف يتمسك أن رفضه بتسليم رخصة البناء للسيد (ش-ع) و(ب ع) كان مسبباً بفعل أن مقرر المنح لم تصادق عليه السلطة الوصية، وأن القطعة الأرضية المذكورة لم تكن محددة المعالم، بالإضافة إلى أن هناك نزاع بينهما وبين السيد (ب-أ)، مما تعين على مجلس الدولة رفض طلب رخصة البناء للسيد (ش-ع) والحكم عليهما بالمصاريف القضائية.

(1) عبد الله العويجي، المرجع السابق، ص 114.

(2) الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 35.

(3) عمار بوضياف، القرار الإداري دراسة تشريعية قضائية فقهية، ط1، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص4.

(4) الصادق بن عزة، مرجع السابق، ص 96.

(5) مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003850، الصادر بتاريخ 2002/02/11، قرار غير منشور.

ثالثا: قراري تأجيل البت في طلب رخصة البناء وسحبها

يمكن للإدارة المختصة بمنح الرخصة تأجيل البت في الطلب المودع أمامها، كما يمكنها أن تتراجع وتسحب قرار الرخصة الذي سبق وأن أصدرته⁽¹⁾، وهذا ما سنوضحه كما يلي:

1- قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء

تملك الإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تتجاوز سنة واحدة من تاريخ إيداع الطلب لديها⁽²⁾، وهو ما أكدته المادة 64 من القانون 90-29 سالف الذكر⁽³⁾.

وعليه، فلا يمكن تأجيل البت في طلب رخصة البناء إلا باحترام شرطين أساسيين

وهما:

- أن تكون أداة التهيئة والتعمير قصد الإنجاز.

- أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة، حيث يعتبر تأجيل البت في طلب رخصة البناء إجراء وقائي⁽⁴⁾.

أما في فرنسا فإن تأجيل البت في رخصة البناء يكون في عدة حالات منها:

- الحالة الأولى: عندما يكون مخطط شغل الأراضي تحت الإعداد أو عند تعديل المخطط القائم، فإن السلطة الإدارية تستطيع وقف منح الرخصة⁽⁵⁾، إذا كان من شأن الأعمال والبنائيات المطلوب إنجازها أن تعيق أو تؤدي إلى صعوبة تنفيذ مخطط شغل الأراضي المستقبلي⁽⁶⁾.

(1) أمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 46.

(2) عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث التعديلات، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص 171.

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

(4) أمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 46.

(5) الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 8.

(6) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 39.

- الحالة الثانية: عند الشروع في التحقيق الأولي للتصريح بالمنفعة العمومية يجب أن يصدر قرار التأجيل مسببا ولا يجوز أن يتجاوز سنة(1).

وعليه، تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار التأجيل عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخله ضمن مساحة الدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما(2).

وفي هذا الصدد صدر قرار(3) عن مجلس الدولة، حيث جاء في إحدى حيثياته: " أن القانون يخول لرئيس البلدية تأجيل الفصل في شأن منح رخصة البناء على أن لا تتجاوز المهلة القانونية ألا وهي سنة واحدة.

وعليه فإن المستأنف بإصداره المقرر المطعون فيه يكون قد تصرف في حدود ما خوله القانون وتطبيقا لذلك فإن قضاة أول درجة حادوا عن الصواب لما استجابوا لطلبه مما استوجب إلغاء قرارهم المستأنف والتصدي من جديد برفض طلب المدعي لعدم تأسيسه".

2- قرار سحب رخصة البناء

إن الاجتهاد القضائي في الجزائر يجيز منذ زمن للإدارة أن تتراجع وتسحب قرار رخصة البناء الذي سبق أن أصدرته لفائدة طالبه إذا ما تبين لها أنها وقعت في خطأ(4)، بشرط أن يقع هذا التراجع خلال آجال الطعن القضائي المنصوص عليه قانونا وهو أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار(5).

(1) عبد الله العويجي، مرجع سابق، ص 115.

(2) المادة 53 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19.

(3) مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، القرار رقم 003916، الصادر بتاريخ 2002/04/08، عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 418.

(4) آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 47.

(5) المادة 829 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

- أن يكون السحب مبررا ويمس بالمشروعية: معنى ذلك أنه عندما سحب رخصة البناء من طرف السلطة المختصة، يجب أن يكون سحبها لسبب مشروع يهدف من ورائها تصحيح ما شاب هذه الرخصة من عيوب.

وما تجدر الإشارة إليه، أن المصلحة المختصة لا يمكنها أن تسحب رخصة البناء بسبب تعديلها أو تغييرها لقواعد التعمير، وإنما يكون السحب لمجرد عدم الملائمة.

- أن يكون السحب في الآجال القانونية المحددة: وذلك من أجل الحفاظ على استقرار الأوضاع المترتبة عن رخصة البناء وعدم اضطرابها لأن هذا يؤدي إلى المساس بمصالح الأفراد.

قرارا سحب رخصة البناء من اختصاص سلطة مختصة المبدأ العام أن الجهة التي تقوم بمنح الرخصة هي نفسها التي تقوم بسحبها، ما عدا في حالة واحدة عندما يكون منح الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي لبلدي بصفته ممثلا للدولة، فهنا يكون سحب الرخصة من طرف الوالي، وذلك لخضوع رئيس المجلس الشعبي البلدي لسلطته السلمية.

المبحث الثاني: الإجراءات اللاحقة على رخصة البناء

رافق المشرع الجزائري عملية إصدار القرار المتضمن رخصة البناء بعد تسليمه لصاحب الطلب وذلك من تمكين الإدارة من الرقابة على أشغال البناء والتي تمر بعدة مراحل انطلاقا من الرقابة أثناء انطلاق الأشغال إلى غاية الرقابة بعد الانتهاء من عملية الأشغال وهو ما سيتم تناوله في النقاط الآتية فقد خصصنا في المطلب الأول المراقبة على أشغال رخصة البناء وفي المطلب الثاني إلى آثار رخصة البناء.

المطلب الأول: المراقبة على أشغال رخصة البناء

بعد منح رخصة البناء لطالبا يشترط هذا الأخير في انجاز مشروع البناء المحدد في الطلب الذي قد سبق له وأن قدمه، مع بقاء أشغال البناء خاضعة للرقابة التي تفرضها الهيئات الإدارية المختصة ما يمكن أن نطلق عليه بالرقابة البعدية، ويكون ذلك في مختلف مراحل إنجاز الأشغال منذ بدايتها وأثناءها وإلى غاية نهايتها، لضمان مطابقة البناء المنجز لما ورد في طلب رخصة البناء واحترامه للشروط المنصوص عليها. وسنتناول ذلك في ثلاثة فروع وهي كالتالي:

الفرع الأول: حالات الرقابة على طول سير الأشغال

أولا: الرقابة في بداية الأشغال

بعد الحصول على قرار منح رخصة البناء يكون للمرخص له الحق في البدء في تنفيذ الأشغال شريطة أن يلتزم بما جاء في هذا القرار، وخاصة فيما يتعلق باحترام الآجال المحددة في رخصة البناء والتي من خلالها تتمكن الإدارة من مراجعة الأشغال منذ بداية تنفيذها، للتأكد من مدى مطابقتها للقواعد القانونية المتعلقة بالعمران، وعليه سنتناول مضمون هذه الرقابة من خلال النقاط التالية:

• احترام مدة صلاحية رخصة البناء

• افتتاح ورشة الأشغال

-احترام صلاحية رخصة البناء

يجب على المرخص له بالبناء احترام مدة صلاحية رخصة البناء المقدمة له، أي عليه مباشرة تنفيذ الأشغال خلال الآجال المحددة، وهو ما نصت به المادة 06 الفقرة 02 من القانون رقم 08-15⁽¹⁾ المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، حيث أنه: «صبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة ابتداء من تاريخ تسليمها.»

تضبط وحدد الآجال بموجب أحكام القرار الإداري المتضمن الترخيص بالبناء آخذاً في عين الاعتبار نوعية مشروع البناء المزمع إنجازه وما يحتاج من وقت لإتمامه، وبناء عليه فإن تحديد مدة الصلاحية هذه تخضع للسلطة التقديرية للإدارة مانحة الرخصة عندما تستجيب لرغبة الطالب المعبر عنها في طلب الترخيص المدعم بملفات تحتوي على الوثائق المبينة للمعطيات التقنية التي سيبنى على أساسها مشروع البناء المزمع إقامته⁽²⁾.

وهذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المادة 57 منه بقولها: «تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع.»

وعليه فإذا كان ذلك ينطبق مباشرة على حالة التأخر المبالغ فيه في إتمام الأشغال المرخص بها لأسباب مختلفة، فإنه يسري من باب أولى على حالة الأشغال التي لم يشرع

(1) القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها. الجريدة الرسمية، عدد 44، الصادرة بتاريخ 03/08/2008.

(2) محمد الأمين كمال، التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، ع01، سبتمبر، 2013، ص 374.

صاحب الرخصة في إنجازها أصلاً، وذلك سبب من أسباب زوال أثر قرار الترخيص طالما لم يشرع في أعمال البناء طيلة المدة المحددة للإنجاز⁽¹⁾.

فرخصة البناء إذن مقيدة بمدة زمنية محدودة، يجب على المرخص له القيام بهذه الأعمال خلال هاته المدة و الا تعرض للعقوبة⁽²⁾، ما يسمح للإدارة بفرض الرقابة المنوطة بها عند بداية الأشغال، وفي حالة ما إذا أنقضت تلك المدة تصبح رخصة البناء غير صالحة ويستوجب على القائم بأشغال البناء أن يتقدم إجبارية إلى الجهة الإدارية المختصة من جديد من أجل الحصول على رخصة بناء أخرى، وذلك ما نصت عليه الفقرة 02 من المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بقولها: « يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء اجبارياً: لكل مشروع أو إستئناف الأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة البناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها بإتجاه مخالف لهذا التجديد وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها.»

فباستقراء هذه المادة نجد أن الترخيص بالبناء من طرف الإدارة مرتبط بأدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. فعدم الشروع في إنجاز الأشغال طوال المدة المحددة في رخصة البناء وتماطل المرخص له عن البناء قد يصاحبه تغيير في محتوى هذه المخططات، ويصبح البناء المراد إنجازها غير مطابق ومخالف

(1) تنص المادة 76 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها على أنه: «يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج)، كل من لا ينجز البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء.»

(2) محمد الأمين كمال، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير (رخصة البناء نموذجاً)، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير (رخصة البناء نموذجاً)، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة تلمسان، 2013-2014، ص 148.

للقواعد التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها والمتعلقة بالعمران، ما ينجر عنه البناء بطريقة فوضوية وغير قانونية ومخالفة للضوابط المحددة مسبقا من طرف الإدارة.

ولعل نص المشرع على ضرورة أن تكون رخصة البناء الجديدة مطابقة لرخصة البناء الأولي مره تفادي لجوء المرخص له إلى إجراء تعديلات على الطلب والتي من شأنها أن تخالف القواعد المنصوص عليها.

أما في فرنسا، فتهدف رخصة البناء أساسا إلى السماح للإدارة بأن تضمن احترام قواعد استعمال الأراضي المعمول بها تاريخ صدور هذه الرخصة، ولكن هذه القواعد ذات طبيعة متغيرة، وهذه التغييرات من شأنها أن تكون مقيدة للمرخص لهم، لذلك وجب منع هؤلاء الذين يلون على طلب ترخص البناء فقط من أجل ضمان عدم إجراء تغييرات مستقبلية على التنظيم، لذلك حددت المادة (32) مدة صلاحية رخصة البناء بنصها: «رخصة البناء غير صالحة إذا لم تنفذ البناءات في أجل سنتين من تاريخ إصدارها.»⁽¹⁾ فوجب إذن على المرخص له احترام مدة صلاحية هذه الرخصة.

-افتتاح ورشة الأشغال.

بعد الحصول على قرار رخصة البناء يبدأ المرخص له بتنفيذ أشغال البناء من خلال ورشة خاصة بذلك، ولقد ألزم المشرع الجزائري في منطوق المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على وضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، على أن تتجاوز أبعادها 80 سم توضح ما يلي:

- مراجع رخصة البناء الممنوحة.

⁽¹⁾ «Le permis de construire a pour objet de permettre à l'administration de s'assurer du respect des règles d'utilisation des sols en vigueur à la date de sa délivrance. Mais ces règles sont par nature évolutives et les changements peuvent s'effectuer dans un sens restrictif pour les constructeurs. Il faut donc empêcher que ceux-ci sollicitent des permis de construire simplement pour se garantir contre les changements futurs de réglementation (L'article R. 421- 32 du code de l'urbanisme: le permis de construire est périmé si les construction ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans qui suit sa délivrance >> Henri Jacquot et François Priet .Op. Cit. P 590.

- نوع البناء وإرتفاعه ومساحة قطعة الأرض.
- تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال.
- اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وإذا اقتضى الأمر المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال.

أما المشرع المصري فذهب أبعد من ذلك، بحيث نص على إدراج عدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المخصصين منها للتأجير والمخصص للتملك واسم شركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها. (1)

ويبدو أن الغرض من وضع هذه اللافتة عموماً هو إعلام المسؤولين عن تطبيق قوانين التعمير والبناء، وكذا إعلام الغير، كما سهل الاطلاع على كافة البيانات والمعلومات الخاصة بالترخيص⁽²⁾، وأيضاً ضمان قيام المقاول والمهندس بتنفيذ الأشغال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وهو إجراء من شأنه أن يطمئن أصحاب الشأن ويسمح بمراقبة الهيئات المختصة. (3)

ويعد الإخلال بهذا الالتزام مخالفة يعاقب عليها المشرع الجزائري بموجب نص المادة 77⁽⁴⁾ من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير كوسيلة ردعية لإلزام المستفيد من الأشغال على وضع هذه اللافتة.

(1) محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 1999، ص 28.

(2) الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 142.

(3) الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، ط1، الجزائر، 2006، ص 108.

(4) تنص المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: «يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3,000 دج و300,000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة الى المخالفة».

ومن جهة أخرى يجب على البلدية في إطار دورها الرقابي عند بداية تنفيذ الأشغال أن تنتدب أحد أعوان مصالحها التقنية لإعداد بطاقة تقنية للمعاينة الميدانية والتحقق من عملية التثبيت الصحيح للقطعة الأرضية في الميدان، أي أن أوتاد التثبيت الحديدية أو الإسمنتية للقطعة الأرضية جاءت متطابقة بين ما هو مسجل في المخططات المصادق عليها وما هو مجد في الواقع وذلك حفاظا على قاعدة تصفيف الحي وعدم الاعتداء على الرصيف وأملاك الغير والمساحات العامة، وإمكانية إيصال مشروع البناء بشبكة قنوات صرف المياه وقنوات الغاز الطبيعي وإمكانية الاتصال بالطرق العمومية.

وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها قد أسقط شرط إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل بتاريخ فتح الورشة، والذي كان معمولا به في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الملغي في المادة 50⁽¹⁾ منه.

ولعل في ذلك تبسيط الإجراءات، إلا أنه قد يؤثر على فعالية الرقابة التي تقوم بها الجهات المختصة من خلال تحديد تاريخ إفتتاح ورشة الأشغال ما يسهل على الإدارة ضبط ووضع رزنامة لعملية مراقبة هذه الأشغال، حتى تتمكن من اتخاذ الاحتياطات والترتيبات الضرورية واتخاذ إجراءات الضبط الإداري (la police administrative) اللازمة كحماية المارة مستعملي الطريق من الراجلين أو أصحاب المركبات من انحرافات الطريق وتساقط مخلفات مواد البناء إلى غير ذلك.⁽²⁾

(1) محمد الأمين كمال، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير (رخصة البناء نموذجاً)، مرجع سابق، ص 145.

(2) تنص المادة 50 المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28/05/1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتنظيمها، الجريدة الرسمية العدد 26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي فقرة 06-03 المؤرخ في 07/01/2006، الجريدة الرسمية، العدد 55، على أنه: «يجب على المستفيد

أما في فرنسا، فعلى المرخص له أن يعلم رئيس البلدية ببداية الأشغال من خلال إرسال تصريح بافتتاح ورشة الأشغال في ثلاثة (03) نماذج، إحداها يحتفظ بها رئيس البلدية، والأخرى ترسل إلى السلطة التي أصدرت رخصة البناء، والنموذج الثالث يرسل إلى المحافظ، وهذا ما قضت به المادة 40-421 من قانون العمران الفرنسي.⁽¹⁾

ثانيا: الرقابة أثناء الأشغال

حتى تتمكن الإدارة من بسط رقابتها المستمرة على أشغال البناء التي تم الشروع في إنجازها، يجب عليها أن تعتمد إلى إتباع آليات نص عليها المشرع كضمانة لها لمراقبة المشروع وفقا لما جاء في الملفات المتعلقة برخصة البناء، وسنتناول هذه الآليات المتبعة أثناء تنفيذ الأشغال من خلال النقاط التالية:

1- الزيارات الميدانية

يجب على الإدارة أن تقوم بمراقبة أشغال البناء التي في طور الإنجاز من خلال القيام بزيارات ميدانية لورشة الأشغال، وذلك ما نصت عليه المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير بقولها: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلون قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت."

=من المقرر المرخص بالبناء أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا لنموذج التصريح الذي يحدده الوزير المكلف بالتعمير».

⁽¹⁾ L'article R. 421- 40 du code de d'urbanisme dispose que «le bénéficiaire de l'autorisation adresse, lors de l'ouverture du chantier au maire de la commune, une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires l'un de ces exemplaires est conservé par le maire, l'autre est destiné à l'autorité qui a délivrée le permis et le troisième au préfet.» Henri Jacquot et François Prie. Op. Cit. P 595.

فمن خلال ما سبق، فإن الإدارة ملزمة قانوناً بإجراء معاينات ميدانية لكل أشغال البناء الجارية⁽¹⁾ ويقوم بهذه المهمة كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانوناً⁽²⁾. وحتى وإن كان رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يملك القدرة الكافية لمراقبة البناء تقنياً، فإنه يكفيه الوقوف على إنجاز أعمال البناء وتنفيذها في حدود رخصة البناء وموافقها لمخططات البلدية وهذا ما يسمى بالمعاينة، وأما الأمور التقنية من حيث نوعية مواد البناء والموصفات التقنية للبناء فيتم التدقيق فيها من طرف الأعوان المؤهلون⁽³⁾.

ولقد حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد للشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة توقيت الزيارات بقولها: «يمكن أن تتم المراقبة نهاراً وليلاً

(1) عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 36.

(2) لقد حددت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55. المؤرخ في 2016/11/30 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة. الجريدة الرسمية. عدد 06. الصادرة بتاريخ 2006 الأعوان المؤهلون للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها كالاتي: «مفتشو التعمير الذين يتم تعيينهم بانتظام طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 1991/07/14 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة السكن.

- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمارة ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير. المهندسين التطبيقيين في البناء) ذوي خبرة ثلاث (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين الساميين في البناء) ذوي الخبرة خمس (05) سنوات على الأقل في ميدان التعمير. - الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية يعينون من بين: • رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية).

• المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.».

(3) الصادق بن عزة. مرجع سابق، ص 141.

وأثناء أيام الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما ويمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي».

فباستقراء هذه المادة نجد أن المشرع قد حدد مواقيت الزيارات إذ جعلها مفتوحة ويمكن أن تكون حتى فجائية، ما يسمح بفرض رقابة أكثر فاعلية على اشغال التهيئة والتعمير. ويتمثل مضمون هذه الرقابة في التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة⁽¹⁾. ولقد حددت المادة 06 من ذات المرسوم الوثائق التي يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين طلبها من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع والتي تتمثل في:

- التصريح بفتح الورشة والذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، كما ذكرنا سلفا.

- رخصة البناء.

- رخصة الهدم عند الإقتضاء.

وتهدف هذه الزيارات الميدانية أساسا إلى

- لتأكد من أن الأشغال والإنجازات التي يقوم بها صاحب المشروع مرخصة قانونا وبناء على رخصة البناء المطلوبة، وهذا من أجل تفادي مراقبة ومعاينة البناءات الفوضوية أو بناءات دون رخصة.

(1) راجع المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

- التأكد من ضرورة احترام المص له لأحكام ومواصفات رخص البناء إذ قد يكون صاحب البناء يمتلك رخصة ولكن لا يلتزم بحدودها وخاصة مدة الرخصة⁽¹⁾

-مراقبة المخططات التقنية وتشمل:

* مخطط الهندسة المعمارية فيتم تفحصه بكل أبعاده وذلك من خلال إحترام غلو البناية المرخص به، وكذا الإلتزام بالواجهة المرسومة في المخطط وما يلزمها من متطلبات المصلحة العمرانية، بالإضافة إلى مراقبة مدى احترام المساحة الممنوحة للبناية وما يتوافق والوثائق المرفقة للملف.

* مخطط الهندسة المدنية الذي يتم عن طريق التحقق من مواقع الأساسات وهيكل البناية وفي الربط لمختلف شبكات وقنوات صرف مياه الشرب والصرف الصحي وقنوات الغاز الطبيعي⁽²⁾.

2-تحرير محاضر المعاينة.

لقد خول المشرع للأعوان المؤهلين خلال القيام بالزيارات الميدانية لمراقبة ورشات أشغال البناء أو الأراضي التابعة للدولة بتحرير محاضر للمعاينة الى جانب امكانية اتخاذ اجراء توقيف الأشغال، وتكمن أهمية هذه المحاضر في إقامة الدليل المادي على المخالف من أجل إثبات المخالفات المتعلقة برخصة البناء والتي قد ترتكب في مجال التهيئة والتعمير وتتمثل هذه المحاضر⁽³⁾ في:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.

- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

(1) الصادق بن عزة. مرجع سابق، ص 146.

(2) المرجع نفسه، ص 170.

(3) راجع المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

- محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة هدم.

وسنتناول ذلك تباعا:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء:

عندما يتم الشروع في إنجاز أشغال البناء دون رخصة صادرة من الجهة الإدارية المختصة وفقا للإجراءات القانونية السابق ذكرها، يتعين على العون المؤهل قانونا بتحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة، ليصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا بالهدم في غضون ثمانية 08 أيام وعند التقصير يتم اتخاذ القرار من طرف الوالي في غضون ثلاثين 30 يوما⁽¹⁾.

فعدم تنفيذ الهدم من طرف البلدية وترك الأمر للوالي يجعل رئيس المجلس الشعبي البلدي يتهرب من تطبيق القانون مراعاة لظروف عدة، مما يجعل هذه المحاضر شكلية نقص من فعالية الرقابة المفروضة على هذه الأشغال⁽²⁾.

- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة:

يقصد بالشروع في إنجاز أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء قيام المخالف بأعمال البناء دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أوفي متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي تمنح الترخيص على أساسها، أو الغش في استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة⁽³⁾.

(1) راجع المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2) الصادق بن عزة. مرجع سابق، ص 174.

(3) بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2012، ص 239.

فإذا تم التأكد من عدم مطابقة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، أما في حالة امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين يقوم تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف⁽¹⁾.

-محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم:

من بين الوثائق التي يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين طلبها من المرخص له رخصة الهدم، وذلك عندما يكون هناك شروع في أشغال إعادة بناء دون التكفل بسبب الانهيار وتتحقق هذه المخالفة عند غياب ما يفيد أن الجهات المعنية قد تكفلت بأسباب الانهيار⁽²⁾ فيحرر الأعوان المؤهلون محاضر معاينة الأشغال التي شرع فيها دون رخصة هدم لأن هذه الأخيرة هي إجراء رقابي ووقائي الغرض منه تفادي الأضرار الناتجة عن هذه العملية⁽³⁾.

ثالثا: الرقابة عند الانتهاء من الأشغال.

بعد انتهاء المستفيد من رخصة البناء من إنجاز أشغال البناء والتهيئة يكون للإدارة الحق في فرض رقابة بعدية عليها، حيث يتعين على المرخص له أن يصرح بانتهاء الأشغال

(1) راجع المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2) مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص 130.

(3) الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 176.

لدى الجهة المختصة، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء و التهيئة أن يصرح بذلك وفقا للمادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي تنص على ما يلي: « يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين (02)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي و البنىات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم».

فباستقراء هذه المادة يتبين أن المستفيد من رخصة البناء ملزم بالتصريح بانتهاء الأشغال في أجل 30 يوماً، يتم احتسابها ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال.

والجديد في هذه المادة هو اشتراط إيداع محضر تسليم الأشغال المعد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور، ولعل ذلك يندرج في إطار تفعيل الرقابة البعدية على مختلف أعمال البناء التي من شأنها أن تكون لها مخاطر ومخلفات لما لها علاقة مباشرة مع الأفراد. ولعل الغرض من هذا التصريح هو تمكين الإدارة من أداء دورها الرقابي للتأكد من مدى مطابقة البناء المنجز لمضمون رخصة البناء والملفات المرفقة بها، والمعاينة الدقيقة للأشغال المنجزة ما يخول المستفيد من رخصة البناء الحصول على شهادة المطابقة.

إلا أنه عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال تبعا لأجل الانجاز المتوقعة في رخصة البناء فتجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.⁽¹⁾ ولكن الأمر الملاحظ هو أن الإدارة المختصة لا تبادر للقيام بعملية مطابقة الأشغال الرخصة البناء، فالإجراء الوحيد الذي تحرص البلدية القيام به هو زيارة مكان انجاز البناء في مرحلة الانطلاق في المشروع للتأكد من وجود رخصة البناء

(1) راجع المادة 66 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وعليه يبقى ما هو مذكور أعلاه مجرد نصوص قانونية غير مطبقة لعدة أسباب إلى جانب التساهل في متابعة المخالفين لرخصة البناء بسبب ظروفهم الاجتماعية، الأمر الذي يشجع على الاستمرار والتمادي في ارتكاب المخالفات.⁽¹⁾

أما في فرنسا، فيجب أن يتم التصريح بانتهاء الأشغال في أجل 30 يوما التي تلي انتهاء الأشغال، ويجب أن يتم في ثلاث (03) نسخ وفقا للنموذج المحدد في المادة 460-01 من قانون العمران مع إمضاء المستفيد من الرخصة، ولكن في حالة ما إذا كان من يشرف على الأشغال مهندس او شخص معتمد في الهندسة المعمارية فيجب عليه أن يشهد بأن إقامة البناءات ووجهتها وطبيعتها ومظهرها الخارجي ومقاييسها وقنوات التطهير وتهيئة مداخلها والأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء والمخططات والملفات الملحقة بهذه الرخصة.⁽²⁾

الفرع الثاني: الهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة

تعتبر مباشرة أشغال البناء خلافا لما تقتضيه قواعد العمران المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير مخالفة التشريع البناء، فهذه المخالفات تتخذ أشكالا متعددة كالبناء دون رخصة أو عدم مطابقة البناء المواصفات رخصة البناء، وفي ظل محاولة بسط الرقابة على عملية البناء ومع حقيقة التجاوزات التي وجدت على أرض الواقع، عمد المشرع الجزائري إلى تطبيق رقابة متزامنة مع الأشغال منذ البدء فيها إلى غاية إنهاؤها للتحقق من مدى مطابقتها للرخص الممنوحة بشأنها.

(1) مزوزي كاهنة. مرجع سابق، ص 79.

(2) « La déclaration d'achèvement doit être effectuée dans les trantes 30 jours qui suivent d'achèvement des travaux Elle doit être établie en trois exemplaires conformément au modèle fixé par l'article A460-1 du code de l'urbanisme et être signée par le bénéficiaire du permis. Dans le cas ou les travaux ont été dirigés par un architecte ou un agréé en architecture, celui-ci doit certifier qu'en ce qui concerne l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords. Les travaux exécutés ont été réalisés conformément au permis de construire et aux plans et documents annexés à ce permis » Henri Jacquot et François Priet. Op.cit. P 596.

من خلال استقراء قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له، يظهر أن المشرع الجزائري خول بموجب المادة 73 من قانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 التي نصت على أنه:

" يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت" وعليه يتضح من خلال هذه المادة أن هيئات الرقابة في مجال العمران نوعان:

أولهما: الهيئات الإدارية وهي أجهزة الضبط الإداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني والصحة العامة.

ثانيهما: الأعوان المؤهلين قانونا للتقصي والبحث عن المخالفات في مجال البناء والهندسة المعمارية.

أولا: الهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة:

هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده وصيانته وحق مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية ومدى مطابقتها ذلك وانسجامه مع مختلف القوانين والتنظيمات والقواعد المعمول بها في هذا المجال، والملاحظة المسجلة هنا أن التعديل الوارد على المادة 73 أبعاد الوالي من مهمة المعاينة ومراقبة البنايات والتي هي في طور الإنجاز لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو فعلا الأقرب لمجال التعمير أكثر من الوالي.

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي: (1)

تقوم البلدية بدور رقابي من خلال تحققها من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها⁽²⁾ ذلك من خلال دور رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-55 على ما يأتي: "... يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري انجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك من أجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما".

كما يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بما يأتي:

- السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن وحماية التراث الثقافي والمعماري.

- تسليم الرخص العمرانية حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

وأثناء قيامه بالمراقبة قد يطلب من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة:

- التصريح بفتح الورشة.

- رخصة البناء.

(1) ملايكية آسيا، دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في المراقبة العمرانية، الملتقى الوطني الأول للتهيئة العمرانية في الجزائر، الواقع والآفاق، يومي 3 و4 ماي 2010، جامعة سكيكدة.

(2) راجع المادة 115 من القانون 11-10 المؤرخ في 22/07/2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

- رخصة الهدم عند الانقضاء⁽¹⁾.

- إن المادة السابعة من نفس المرسوم نصت على وجوب مرافقة الأعوان المؤهلين قانونا لرئيس المجلس

الشعبي مما يدل على ضعف قدرات معظم رؤساء البلديات في هذا المجال خاصة أن أغلبهم مستواهم الثقافي محدود.

وبالتالي يبقى دور رئيس المجلس الشعبي البلدي دور شرفي⁽²⁾.

يمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات⁽³⁾.

- يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز القيام شخصيا أو عن طريق الأعوان المذكورين بالمراقبة التي يعلم بها المعني أو الفجائية من أجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتجسيدها⁽⁴⁾.

2- لجنة مراقبة عقود التعمير:

تتشأ هذه اللجنة لدى الوزير المكلف بالتعمير، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل مراقبة عقود التعمير وذلك بموجب المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(1) راجع المادة 6 من المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30\01\2006، المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية العدد 06 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 09-343 المؤرخ في 22\10\2009 المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 61.

(2) لهذا السبب أجريت دورة تكوينية في هذا المجال لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المنتخبة عقب الانتخابات المحلية مباشرة حول الهيئة والتعمير التي جرت بجامعة التكوين المتواصل، مركز عناية دورة 2008 من 10/05/2008 إلى 15/05/2008.

(3) راجع المادة 10 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم.

(4) راجع المادة 58 من قانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناءات إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44.

تكلف هذه اللجنة بما يأتي:

- مراقبة الأشغال طبقاً للرخص المسلمة.

- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير.

- يرأسها حسب الحالة وزير العمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم.

3- اللجنة التقنية للمراقبة التقنية للبناء:

أسست بموجب المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 19/08/1986 كجهاز تابع لوزارة السكن توجد على مستوى كل ولاية.

مكلفة بالمصادقة على الوثائق التقنية التنظيمية للبناء تسهر على احترام القواعد التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها⁽¹⁾.

لا تقوم هذه اللجنة بالمراقبة التقنية إلا عند إعلامها بذلك فهي لا تقوم بها من تلقاء نفسها وليس على جميع أنواع السكنات وإنما تقتصر رقابتها على البنايات والمنشآت العمومية فقط.

لهذه اللجنة دور هام جداً لاسيما أن ما يصيب الأبنية والتجمعات السكنية من طوارئ وحوادث سلبية نتيجة غياب المراقبة التقنية الكافية والردع الكافي عند الاستخفاف بمتانة البناء ومواده والإنشاءات الوقائية الإضافية مما يصيب الحياة الإنسانية والاستقرار المجتمعيين بشكل خطير ودائم⁽²⁾.

(1) راجع المادة 02 من المرسوم 86-213 المؤرخ في 19/08/1986 المتضمن أحداث لجنة تقنية دائمة للمراقبة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية العدد 34 المعدل والمتمم.

(2) نزيه نعيم، دعاوي رخص البناء، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، لبنان، 2006، ص 09.

4- المفتشية العامة للعمران والبناء والمتفشيات الجهوية:⁽¹⁾

أسست بموجب المرسوم التنفيذي 08-388 المؤرخ في 27/11/2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء والتي تندرج في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الهياكل غير الممركزة الجديدة استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران.

هذه الهيئة الجديدة تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان نمو منسجم ومتوازن للنسيج العمراني⁽²⁾.

تكلف المفتشية العامة للعمران والبناء بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال البناء والعمران وحماية الإطار المبنى وتتولى القيام بالمهام الآتية:

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء والإطار المبنى واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها.

- القيام دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي يقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض.

- اقتراح كل إجراء قانونيا كان أو ماديا من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران.

- القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم.

- القيام في مجال البناء والعمران بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة وحماية الإطار المبنى.

⁽¹⁾ CF - Naifsaada (maklouf) : « la fonction de contrôle sera renforcée »; bulletin d'information de l'agence nationale de l'urbanisme, mars, 2009, p 39.

⁽²⁾ CF le dossier « renforcement de la fonction de contrôle, revue de l'habitat no 3, revue d'information du ministère de l'habitat et de urbanisme, mars 2009, p 39.

- تسيير على المستوى المركزي البطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به ونشر محتواها سنويا للجمهور .
- تزود الدولة هذه المفتشية بالوسائل البشرية والمادية الضرورية لعملها كما تنشأ مفتشيات جهوية للعمران والبناء على مستوى تسع (09) ولايات تحت سلطتها بموجب المرسوم التنفيذي 08-389 المؤرخ في 27/11/2008.

- تمثل جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالبناء وحماية الإطار المبني وتتولى القيام بعدة مهام نصت عليها المادة 02 من المرسوم التنفيذي المذكور آنفا كما يأتي:

* تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لاسيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء.

* تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكف بالمهام المنوطة لها.

* تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء.

* تقوم بتصور وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل إقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية.

* تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني.⁽¹⁾

* تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها.

(1) نزيه نعيم، المرجع السابق، ص 71.

- * تساعد الجمعيات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصها.
- * تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي المتصل بالعمارة والبناء وحماية الإطار المبني.
- * تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل.
- * تطور الإعلام وتقوم بتحسين المتعاملين والمهنيين في مجال نشاطها.

ثانيا: الأعران المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات رخصة البناء

نصت المادة 76 مكرر من قانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 على أن الأعران المؤهلين قانونا للبحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير هم ما يأتي:

- مفتشي التعمير.

- أعران البلدية المكلفين بالتعمير.

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

يؤدي هؤلاء اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة وتحدد شروط وكيفيات تعيينهم وكذا إجراءات المراقبة عن طريق التنظيم.

تنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-343 على ما يلي طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعران الشرطة القضائية⁽¹⁾.

(1) راجع المادة 15 من الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08/07/1966 المعدل والمتمم في قانون الإجراءات الجزائية.

أولاً: مفتشو التعمير تم تعيينهم بانتظام طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225⁽¹⁾.

ثانياً: المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين

على الأقل في ميدان التعمير وقد الغي شرط الخبرة، بموجب نص المادة 02 من المرسوم

التنفيذي 09-343.

- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

- التقنيين السامين في البناء ذوي الخبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

ثالثاً: الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية

يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.

- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في

ميدان التعمير.

(1) المرسوم التنفيذي 91-225 المؤرخ في 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-241 المؤرخ في 22/07/2009، الجريدة الرسمية، العدد 43.

توضع قائمة اسمية لهؤلاء الأعوان بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير .

نلاحظ أن المشرع حذف فئة المتصرفين الإداريين من قائمة الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم الوارد في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 95-318⁽¹⁾ وفي المادة 51 من المرسوم التشريعي 94-07 الملغاة هي الأخرى بحكم القانون رقم 04-06 المؤرخ في 2004/08/14 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94-07.

فبعد معاينة المخالفة من قبل العون المؤهل يحزر محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من مرتكبي المخالفات، يوقع من طرفه ومن طرف المخالفين.

- تكتسي المحاضر المحررة قوة قانونية في الإثبات إلى حين إثبات العكس.

- تحرر هذه المحاضر في حالتين هما:

* في حالة انجاز البناء دون رخصة بناء.

* في حالة عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء.

ففي الحالة الأولى يتعين على العون المؤهل إرسال محضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا في أجل لا يتعد ثلاثة أيام ثم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، عند انقضاء المهلة دون تهديم البناء.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 14/10/1995 الذي يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، جر، العدد 06، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 55/06.

يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوما، وينفذ من قبل: مصالح البلدية وبواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي مع تحمل المخالف لتكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس البلدي بكل الطرق القانونية.

إن معارضة قرار الهدم أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية⁽¹⁾.

أما في الحالة الثانية فقد نصت عليها المادة 76 مكرر 5 من قانون 90-29 المعدل والمتمم حيث "إذا تأكد العون المؤهل قانونا للمراقبة من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء يحرر محضر معاينة المخالفة يسلمه إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل نسخة منه إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا خلال 72 ساعة"

هنا تقوم الجهة القضائية إما بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف حيث يرفق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة، هوية المخالف وعنوانه وترسل نسخة من المحضر والتقارير إلى مدير التعمير والبناء من أجل السهر على تطبيقها فتتم عملية المراقبة نهارا أو ليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل.

يمكن الإعلان عنها وتتم بشكل مفاجئ لكن ما الفائدة من الرقابة إذا لم تكن مباغثة ومفاجئة للمخالفين فبإعلانها تفقد معناها.

لا تكون الرقابة عشوائية وإنما تتم وفقا لجدول زمني للزيارة يعده كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية مع تبليغ نسخة من الجدول إلى مدير التعمير والبناء وإلى الوالي أو يعده مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان

(1) المادة 76 مكرر 4 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير مع تبليغ نسخة من الجدول إلى الوالي والوزير المكلف بالتعمير.

ينبغي أن تمتلك كل ولاية الأعوان الكافية والمؤهلة للقيام بأعمال الرقابة المتمثلة فيما يلي (1):

- احترام استعمالات الأرض وفقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير وطبقا للمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي.

- احترام أحكام قرارات التعمير (رخص البناء ورخص التجزئة) والمراقبة الميدانية لوجودها فعليا على أرض الواقع.

- مراقبة الهيئات والتجهيزات العمرانية.

- مراقبة البناء الفوضوي والعشوائي.

رابعا: فرق المتابعة والتحقيق:

علاوة على الأعوان المذكورين سابقا أضاف قانون 08-15 فرق من الأعوان المكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البناءات التي نصت عليها المادة 68 من القانون 08-15 حيث يمكن أن تتشكل هذه الفرق من 3 إلى 4 أعوان.

لكل فرقة مسؤول وطبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد الشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

(1) راجع التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 24/04/1996، والمتعلقة بتعيين أعوان مكلفين بالرقابة في مجال التهيئة والتعمير وتحديد مهامهم.

يتم تعيينهم وفقا لنص المادة 7 من المرسوم السابق الذي أدمج سلك المتصرفين الإداريين في أعوان فرق المتابعة والتحقق بعد أن حذف هذا السلك بموجب المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم.

كما يؤهل هؤلاء الأعوان للقيام بالمهام التالية⁽¹⁾:

- زيارة ورشات التجزئة والمجموعات السكنية والبنائيات.
- القيام بالفحص والتحقيقات.
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.
- غلق الورشات غير القانونية.
- يمكن للأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها.
- كما تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم.

خامسا: شرطة العمران

نظرا لخصوصية وتعقيد ميدان التعمير والتهيئة العمرانية وكذا ضرورة التدخل الصارم من أجل معاقبة المخالفين كان من اللازم إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة يكون أكثر تأهيلا للبحث والتحري على المخالفات في هذا المجال المعقد وهو ما يسمى بشرطة العمران.

(1) راجع المادة 4 و5 على التوالي من مرسوم تنفيذي رقم 09-156، المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها. الجريدة الرسمية، العدد 27.

لهذا فقد خول القانون لبعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي والبحث عن الجرائم من خلال استحداث هذه الشرطة العمرانية.

وعليه يكون المشرع الجزائري قد أعطى صفة ضابط شرطة قضائية في هذا الميدان وكل في اختصاصه الوظيفي لكل من مفتشي التعمير المهندسين المعماريين، المتصرفين الإداريين التقنيين السامين والتقنيين الذين هم في حالة الخدمة لدى الإدارة المركزية بوزارة الهندسة المعمارية والتعمير وكذا على مستوى الولايات طبقا للمرسوم التشريعي 94-07.

مما تجدر الإشارة إليه أن وزارة الداخلية قامت بإعادة تنشيط وحدات شرطة العمران وحماية البيئة وذلك بتعميم فرق هذه الشرطة على مستوى كل ولايات الجزائر حيث تقوم هذه الوحدات بضبط المخالفات في مجال العمران.

فقد بلغ عدد المخالفات المسجلة من طرف هذه الوحدات 119.9 مخالفة سنة 2006، يتم تحرير محاضر بشأنها وإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي.

من المهام الموكلة إليها السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في المجال العمراني ومنع كل أشكال البناء الفوضوي⁽¹⁾.

يقوم هذا الجهاز بجولات ميدانية لمراقبة أشغال البناء والتجزئة والتأكد من احترامها للتراخيص والضوابط المعمول بها، ضبط الورشات الخاصة كما يقوم بالوقوف على المخالفات ويضبطها، وكذا حجز مواد البناء والآليات المستعملة في الأشغال غير المرخص لها وإيداعها في المستودع البلدي مقابل وصل.

غير أن الواقع الذي تعيشه البيئة العمرانية يدل على أن هذا الجهاز لا يمارس مهامه وفقا لما حددت له ولا يقوم بالدور الرقابي الفعلي المرجو منه، فغالبا ما يكون هناك تساهل أو تسامح في متابعة المخالفات المتعلقة بأشغال البناء.

(1) راجع التعليمات الوزارية المشتركة، الصادرة بتاريخ 13/08/1985، المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع.

سادسا: أعوان مراقبة المناطق المحمية:

إن المراقبة في ظل قانون 20/90 كانت من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والجمعيات التي تربط نشاطها بمجال التهيئة والتعمير، ليعزز المشرع كذلك الرقابة في المناطق المحمية بأعوان جديدة للبحث والمعاينة تتمثل فيما يأتي:

مفتشي السياحة ومفتشي البيئة⁽¹⁾ حيث جاء قانون 03-03 المحدد لمناطق التوسع السياحي ليضفي صفة الضبطية القضائية على أعوان حماية البيئة الذين يقومون بمعاينة المخالفات المرتكبة على مستوى الشريط الساحلي وخاصة ما يتعلق منها بالبناء غير المرخص.

فبعد المعاينة المخالفة يرسل المحضر إلى الوالي أو الجهة القضائية المختصة خلال مهلة لا تتعدى 15 يوما ابتداء من تاريخ المعاينة.⁽²⁾

في حالة خرق القواعد التي جاء بها القانون 03-03 عند القيام بأشغال البناء يمكن الإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء المستعجل مباشرة لطلب الأمر بهدم البنايات غير المطابقة (المادتان 39 و 40 من القانون رقم 03-03).

منح قانون 01-99 لأعوان السياحة ومفتشيها صفة الضبطية في مراقبة مدى الالتزام بقواعد البناء الخاصة بالفنادق وتحرير محاضر بشأن المخالفات المحتملة.

كما يمكن للوزير المكلف بالسياحة إصدار قرار بالوقف الفوري للأشغال المخالفة للقانون في الحالات الاستعجالية التي قد تؤدي إلى فرض الأمر الواقع وإشعار القضاء استعجالا في مدة 48 ساعة (المادة 51 من القانون 01-99).

(1) راجع المادة 33 من القانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 99.

(2) راجع المادة 35 من نفس القانون.

يحق في كل وقت لأعوان إدارة السياحة المؤهلين مراقبة الأشغال الجارية في المؤسسات الفندقية والتحقق من مطابقتها للمخططات المصادق عليها.

في حالة عدم تطابق البناءات مع المخططات أو عدم احترام قواعد البناء والعمران يطلب من المعني التوقف عن الأشغال والامتنال لأجل لا يتعدى 03 أشهر.

في حالة عدم الامتنال يحرر محضر وترفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة من أجل إلزام المخالف بالتوقف عن الأشغال⁽¹⁾.

طبقا للمادة 37 من القانون 02-02 "يؤهل للبحث والمعاينة، إثبات مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه:

- ضابط الشرطة القضائية وأعاونها وكذا أسلاك المراقبة الخاضعة لقانون الإجراءات الجزائية.

- مفتشو البيئة".

يضاف إليهم المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي وأعاون الحفظ والتثمين والمراقبة المذكورين في القانون 04-98 عندما يتعلق الأمر بالمخالفات المرتكبة ضد التراث الثقافي والتاريخي والأثري حيث تنص المادة 93 من القانون 04-98 على "أنه يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لأحكام قانون العقوبات".

(1) راجع المادة 50 من القانون 01-99، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية، العدد 02.

3- الجمعيات كهيئات الرقابة:

تعرف الحركة الجمعوية حاليا توسعا كبيرا من أجل نشر الوعي حول المشاكل التي نعيشها، من بينها تلك المتعلقة بمسألة العمران والتي تشغل حيزا كبيرا من المشاكل اليومية للمواطن.

وعليه فالجمعيات تشكل وسيطا يفرض نفسه رغم العراقيل التي يعاني منها من أجل التحسيس وتفعيل دور السكان لها فهي شريك لا يمكن تجاهله من طرف السلطات العمومية حيث يتم استشارة الجمعيات المحلية أثناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير⁽¹⁾.

يعد قانون 31-90 المرجع الأساسي لإنشاء، تنظيم وسير الجمعيات التي تأخذ شكل اتفاقية تجمع أشخاص طبيعية أو معنوية من أجل تحقيق هدف غير مريح.

توجد 54 ألف جمعية بالجزائر تتدخل في مجالات عديدة إلا أن الجمعيات المتعلقة بحماية العمران قليلة إن الم نقل نادرة، فهي تنحصر في جمعيات حماية البيئة وجمعيات حماية الأحياء القديمة مثل: جمعية الصخرة بقسنطينة وجمعية القصبية بالجزائر التي تخضع لأحكام قانون 04-98 اللتان تهتمان بالطابع المعماري والتاريخي للأحياء العتيقة التي تشكل إرثا ثقافيا وحضاريا.

لقد أجاز القانون للجمعيات التي اعتمدت ضمن أهدافها حماية البيئة والتعمير، التراث التاريخي، السياحي والثقافي أن تتأسس كأطراف مدنية وترفع دعاوي أمام القضاء المختص.

وحسب ما ورد في المادة 74 من قانون التهيئة والتعمير 29-90 "يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة

(1) راجع المادة 15 من القانون 29-90.

وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع المعمول في مجال التهيئة والتعمير".

أي أن أي جمعية تستوفي الشروط القانونية ويتضمن قانونها الأساسي هدف حماية المحيط وتحسين تهيئة إطار الحياة يمكن لها أن تتدخل للمطالبة بحقوق طرف مدني متضرر من مخالفة أحكام التشريع المتعلق بالتعمير سواء كان الخطأ الذي تسبب في ضرره ناشئ عن طرف مدني أخرى أو من طرف الإدارة، يكون ذلك بصفة رضائية أو عن طريق اللجوء إلى القضاء.

في نفس السياق نجد المادة 41 من القانون 03-03 تنص على أنه يمكن كل جمعية مؤسسة قانونا والتي تبادر وفق قانونها الأساسي بحماية البيئة والعمران والمعالم الثقافية والتاريخية والسياحية أن تؤسس نفسها طرفا مدنيا فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون".

كما لا يمكن أن تغفل الدور الذي تقوم به الجمعيات المهمة بالبيئة خاصة بعد صدور القانون 03-10⁽¹⁾ من خلال دورها في إرساء ثقافة بيئية سليمة داخل المجتمع سواء من خلال حملات التحسيس أو برامج التوعية للجمهور وما تمارسه من أنشطة بيئية لتحسين الإطار المعيشي وكذا دورها في تقديم المساعدة وابداء الرأي، المشاركة في الميادين المتعلقة بالبيئة، حماية المصالح الجماعية التي مستها أضرار.

(1) راجع المواد 35-38 من القانون 03-10 المؤرخ في 19/06/2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية، العدد 11.

المطلب الثاني: آثار رخصة البناء

هناك آثار تترتب على رخصة البناء حيث سنذكر في الفرع الأول مخالفات رخصة البناء وفي الفرع الثاني إلى تسليم شهادة المطابقة

الفرع الأول: مخالفات رخصة البناء

إن المخالفات التي ترتكب في مجال رخصة البناء كثيرة ومتعددة، تتجم عنها عقوبات تقع على عاتق المخالف لذلك فإن المشرع رصد لها مجموعة من الأعوان اللذين خول لهم القانون صلاحية معاينة المخالفات وإثباتها وقد حدد أنواع هذه المخالفات والهيئات المختصة بمعاينتها في قوانين التهيئة والتعمير.

1-أنواع المخالفات:

في إطار قانون رقم 29/90 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير لم يحدد جيدا أنواع المخالفات المتعلقة بالبناء حيث كان عاما وغير دقيق ومن ثمة كنا ننتظر أن يعالج مسألة المخالفات من حيث تحديدها في المراسيم التنفيذية، ولكنه لم يفعل، فمن خلال نص المادة 76 بعد تعديلها بموجب قانون 05/04 تنص على ما يأتي: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

وكذلك المادة 77 من نفس القانون على أنه: "يعاقب بالغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها".

لكن هذه النصوص تتميز بالعمومية كالمادة 76 التي جاءت عامة وغير واضحة، حيث أوردت حالة البناء بدون رخصة ذلك ربما لأن رخصة البناء هي أهم رخصة لتشمل كل مخالفات التي قد تحصل والغير منظمة بنص خاص، كعدم تجديد الرخصة بعد مضي المدة

المحددة لها، والتي تخضع للنص العام أي المادة 76 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.⁽¹⁾

لتقاضي هذا العيب تدخل المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 94-07 (المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري) تحديدا في المادة 50 منه التي جاءت أكثر وضوحا وتفصيلا، حيث صنفت أنواع المخالفات كالتالي:

مخالفات تشييد بناية بدون رخصة بناء وضمن هذا الصنف توجد حالتان:

- البناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية العامة أو الخاصة.

- البناء على أرض

خاصة ملك للغير.

مخالفات تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء، تدخل ضمن هذا الصنف الحالات التالية:

- تجاوز معامل شغل الأرض.

- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق.

- عدم احترام الارتفاع المرخص به.

- الاستيلاء على ملكية الغير.

- تعديل الواجهة.

- إنجاز منفذ غير قانوني.

مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار: تدخل ضمن هذا الصنف الحالات

التالية:

- عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء.

⁽¹⁾ راجع المادة 76 من القانون 90-29، المرجع السابق.

عدم التصريح بانطلاق الأشغال.

- عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

هذا المرسوم قد ألغي، وعلى ذلك فإن أهم المخالفات المتعلقة برخصة البناء هي:

- جريمة البناء بدون ترخيص، وجريمة البناء المخالف

لأحكام الترخيص.

الفقرة الأولى: مخالفات البناء (البناء بدون رخصة)

نص المشرع الجزائري على مخالفة البناء بدون رخصة بموجب المادة 76 مكرر 4 التي أضيفت بموجب المادة 12 من القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم بالقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾.

يمكن تعريف جريمة البناء بدون ترخيص بأنها الجريمة التي يقوم بموجبها الشخص بإنشاء مباني جديدة أو تحويل البناية قائمة تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة، في مجال يستلزم الحصول على ترخيص بالبناء قبل البدء في تنفيذه، وفقا لما يمليه قانون التهيئة والتعمير وكذا مرسوم التنفيذ.

تحظى جريمة البناء بدون ترخيص بأهمية قصوى، ذلك أنها أهم وأخطر المخالفات التي تمس قواعد التعمير مما يقتضي الأمر، دراسة عناصرها بالتفصيل، وتشكل جريمة البناء بدون ترخيص من ثلاثة عناصر⁽²⁾:

- العمل المادي المتمثل في البناء.

- عدم وجود رخصة بذلك.

(1) القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05.

(2) Roujou de boubee : le droit pénal de construction et de l'urbanisme, 1972, p 188.

- أن يتم الفعل في مجال تطبيق رخصة البناء.

1-البناء: إن جريمة البناء بدون ترخيص جريمة إيجابية لأن المتهم أو الفاعل يتمثل نشاطه في القيام بدون ترخيص الذي ينهى عنه القانون ويتخذ أحد الصور التي تفرضها المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وهي:

- إنشاء المباني الجديدة.

- تحويل البنايات الموجودة.

ومع ذلك فإن فكرة الشروع في تنفيذ الأشغال أو الأعمال والبدء فيها فكرة غير محددة، فمتى يمكن القول بأن شخصا ما قد شرع في تنفيذ الأعمال أو الأشغال؟

إن الشروع في تنفيذ الأشغال يعني البدء فيها والقيام بأعمال جدية تدل على ذلك وبذلك فإن الأعمال التحضيرية لا تعتبر بدءا في تنفيذ الأشغال كإقامة ورشة مثلا كما يلاحظ أن المادة 77 من القانون 90-29 تضع تحت طائلة الأفعال المجرمة استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون... " وبذلك فإن المشرع قد مدد مجال التجريم من فعل البناء إلى فعل شغل الأرض دون بناء⁽¹⁾ وهكذا تقع الجريمة عند القيام بعمل من الأعمال السالفة الذكر.

2-عدم وجود رخصة البناء: يرجع عدم وجود رخصة البناء إلى:

- عدم طلب رخصة البناء من طرف الجهة الإدارية المختصة.

- لم يقابل الطلب الذي قدمه طالب الرخصة برد معين (عندما لا يعتبر ذلك ترخيصا ضمنيا).

- طلب الحصول على رخصة البناء ورفض الجهة الإدارية المختصة.

(1) وذلك حتى يتسنى له التصدي للبنايات التي لا تتضمن أساسات والمباني السابقة التجهيز.

- إقامة البناء قبل الحصول على رخصة من الجهة الإدارية المختصة، ذلك أنه لا يكفي مجرد التقدم بطلب الحصول على رخصة البناء بل لابد من الحصول عليها فعلا.

- لم يكن الترخيص ساريا زمنيا بالنسبة للأعمال التي تم تنفيذها كإقامة الأعمال بعد انتهاء مدة صلاحيتها أو عدم تجديدها أو إقامة البناء برغم سحب الرخصة أو رغم وقف الأشغال إداريا أو قضائيا.

- ومن هنا فإن الجريمة تقع مع عدم توافر الترخيص بذلك ومنثمّة لا يستطيع المتهم أن يتذرع بأن الجهة الإدارية المختصة قد تعسفت في رفض منحه الرخصة أو خالفت القانون بذلك الرفض أو أن يعتمد في ذلك على تسامح الإدارة مع هذا النوع من الأعمال ذلك لأن قانون التهيئة والتعمير 90-29 قد نظم طريق التظلم من القرارات التي تصدرها الجهة القائمة على منح الترخيص.

3- أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء: وهذا ما نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19⁽¹⁾ وهي تتعلق بتشديد المباني الجديدة وتحويل البناية القائمة التي تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية، المقاس، الواجهة، الاستعمال، الهيكل الحامل للبناية وكذا الشبكات المشتركة العابرة للملكية.

الفقرة الثانية: البناء المخالف لأحكام الترخيص:

تمت الإشارة إلى هذه الجريمة حسب المادة 76 مكرر 5 من القانون 90-29⁽²⁾، على خلاف جريمة البناء بدون ترخيص فإن الفعل المجرم هنا يحدث بوجود رخصة البناء لكن مع مخالفة أحكامها ومقتضياتها وتتخذ هذه الجريمة عدة صور متعددة يمكن الإشارة إلى معظمها.

(1) راجع المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19، الجريدة الرسمية، سنة 2015، العدد 7.

(2) القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05.

* أقام البناء على خلاف الرسومات البيانية (مخططات البناية والتي منح على أساسها الترخيص وكذلك كعدم احترام الارتفاع لمخصص به، تعديل الواجهة المطلّة على الساحة العمومية، إنجاز منفذ غير مقرر أو يمدد البناية حيث يتجاوز معامل شغل الأرضية.

2- طبيعة المخالفات:

لبيان طبيعة الجرائم المتعلقة برخصة البناء نتكلم في الفقرة الأولى عن طبيعة الجرائم بالنظر إلى جسامتها ثم بالنظر إلى ركنها المادي في الفقرة الثانية كما ننهي بالنظر إلى الطابع المادي لتلك الجرائم (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى: الجرائم المتعلقة بالبناء من نوع الجرح: تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها إلى جنائيات وجرح ومخالفات، ولقد قرر المشرع عقوبة الغرامة كعقوبة أصلية لجريمة البناء بدون ترخيص وجريمة البناء المخالف لأحكام الترخيص والتي تتراوح ما بين 3.000 دج و300.000 دج وبذلك تكيف على أنها جنحة يحكم بالحبس من شهر إلى ستة أشهر في حالة العود.⁽¹⁾

الفقرة الثانية: الجرائم المتعلقة بالبناء جرائم مستمرة:

إن فعل البناء بدون ترخيص أو البناء المخالف لأحكام الترخيص يشكل جريمة مستمرة ذلك أن أعمال البناء قد تستغرق وقتا طويلا ويترتب على ذلك النتائج التالية:

- يبدأ احتساب مدة التقادم (الدعوى العمومية) لحظة تمام الجريمة عند انتهاء الأعمال المخالفة فتتقضي الدعوى الجنائية فيها بالتقادم بمضي ثلاث سنوات (جنحة).

- عدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها، فإذا حكم على المتهم بالإدانة على أحد الأفعال التنفيذية للجريمة تدخل في التتابع واستمرت أعمال البناء قبل صدور الحكم بالإدانة،

⁽¹⁾ العويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 180.

فإن الحكم الصادر فيها يعد جزءا لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة (الأفعال التنفيذية المكونة للجريمة تعد جريمة واحدة يربطها جميعا وحدة العرض وتقع تنفيذ لقصد جنائي واحد).

الفقرة الثالثة: الجرائم المتعلقة بالبناء بجرائم مادية:

عندما يبدأ المتهم بالبناء دون وجود الرخصة أو مخالفة لأحكام الرخصة تتحقق الجريمة سواء أكان نشاط المتهم عمديا أولا وعلى ذلك فليس للمتهم أن يحتج بحسن نيته من أجل عدم مساءلته جنائيا ومن هنا فليس للقاضي أن يأخذ حسن النية أو سوء النية بعين الاعتبار.

تطبيقا لذلك فإن جريمة البناء بدون ترخيص تقع إذا أقام الشخص ولو عن حسن نية أية أعمال أو منشآت

بغير ترخيص وذلك بعد أن قدرت الجهة الإدارية المختصة خطأ أنه من غير الضروري سبق الحصول على ترخيص للأعمال التي يريد انجازها ومن هنا يمكن أن يتابع جزائيا.

3-المسؤولون عن المخالفات

يدور التساؤل حول المسؤول عن مخالفة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها؟ هل هو مالك الأرض الذي له الحق في طلب رخصة البناء أم المهندس المعماري الذي يجب أن توضع وتؤشر مشاريع البناء وتصاميمها من قبله أو مقاول البناء الذي يعهد إليه عمل التشييد في إطار عقد المقاولة طبقا للقانون المدني.

مبدئيا واجب الحصول على الرخصة يقع على عاتق مالك الأرض (صاحب المشروع) أو من في حكمه وليس على المقاول أو المهندس المعماري، فالمقاول والمهندس ليسوا فاعلين أصليين لهذه الجرائم إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي على تحقيق الركن المادي للجريمة أي التشييد بدون رخصة أو مخالفة لأحكامها وبدونهما قد لا يمكن للمعني القيام بها. ومع ذلك نلاحظ أن نص المادة 77 من قانون 90-29 المعدل والمتمم تنص على أنه " ويمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من

الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال.

فالمسؤولية تشمل حتى المهندس المعماري والمقاول ذلك لكونهما شركاء كذلك طبقا لنص المادة 41 من قانون العقوبات.

الفرع الثاني: تسليم شهادة المطابقة

على أثر زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء، يجري أعضاء لجنة المراقبة المعنية لهذا الغرض محضرا الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها، يسلم رئيس المجلس الشعبي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها أما إذا حدث العكس و أبرز محضر الجرد المعتمد معيارا ماديا و تقنيا للمعلومات التي سيبنى عليها قرار منح شهادة المطابقة تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها و حسب الأحكام المطبقة مع تذكيره بالعقوبات التي

يتعرض لها بموجب أحكام.

أولا: حالات عدم تسليم شهادة المطابقة:

- لا تسلم شهادة المطابقة في الحالات التالية:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات والبناء عليها.

* البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، حماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها. البنايات

المشيده على الأراضى الفلاحة أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابى باستثناء تلك التى يمكن إدماجها فى المحيط العمرانى.

* البنايات المشيدة خرقة لقواعد الأمن والتى تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

* البنايات التى تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتى يستحيل نقلها(1).

حدد المشرع الجزائرى شروط شكلية وأخرى موضوعية للحصول على رخصة البناء للتهيئة والتعمير حددت قواعدها فى إطار أدوات التهيئة والتعمير خاصة المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضى،

وفى نفس الإطار ضمن المرسوم التنفيذى رقم 175/91 المؤرخ فى 1991/05/20 المحدد للقواعد العامة التهيئة والتعمير والبناء لتشكل بذلك قيودا على البانى أثناء البدء بعملية البناء وهى قيود تتعلق بعدم المساس بالسلامة والأمن العموميين وألا يكون البناء المراد إنجازه فى معرض للأخطاء وقيود أخرى تتعلق بعدم

مساس بالمعالم التاريخية والثقافية وكذا ضرورة احترام القواعد الدنيا للتهيئة ووضع قيود أخرى ترتبط بارتفاقات التعمير المقيد للبانى مراعاة للمصلحة العامة والسكينة لتظهر استراتيجىة عملية البناء فى إطار أدوات التعمير تهدف الى احترام الحدود والشروط الواجبة فى البناء لتحقيق المصلحة العامة وحماية المواطنين من الأخطار التى قد تتجر من خلال البناء فى أماكن خطرة خاصة بعد الكوارث التى تعرضت لها الجزائر.

(1) العوجى عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير فى القانون الجزائرى، المرجع السابق، ص 210

تعد رخصة البناء الأهم حيث أحاطها المشرع بالعديد من الإجراءات القانونية لمنحها، عدة وثائق مبينة لصفة طالب الرخصة أو الوثائق اللازمة التي تثبت انسجام مشروع البناء مع أحكام العمران وحماية البيئة، إلى جانب رخصة البناء فرض المشرع الجزائري أيضا ضرورة الحصول على شهادات التهيئة والتعمير وأهمها شهادة المطابقة التي يهدف القانون من خلالها لمتابعة مدى تنفيذها لما فرضته الرخص العمرانية.



خاتمة

الخاتمة

وفي ختام دراستنا لهذا الموضوع الخاص بسلطات الإدارة في مجال رخصة البناء نستنتج أن المشرع الجزائري قد مكن الإدارة من عدة وسائل قانونية تمنحها سلطات واسعة في مجال تنظيم وترتيب أحكام رخصة البناء سواء تعلق ذلك بالجانب التقني الفني أو الإداري نظرا لما ترتبه الرخصة الإدارية وتحديثه من إنشاء تجمعات عمرانية، وقد اعتمد المشرع الجزائري على نمط تدريجي في مجال التشريع العمراني لاسيما تلك المتعلقة برخصة البناء بداية من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ووصولاً إلى المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضر عقود التعمير وتسليمها الذي أورد المشرع من خلاله تجاوز العقبات التي شهدتها مختلف المراحل التي مرت بها قوانين التهيئة والتعمير وتدارك النقائص المسجلة على مستوى التنظيمات السابقة، محاولاً من خلال كل ذلك التوفيق بين متطلبات الأفراد الراغبين في إنشاء بنايات سكنية على اختلاف أشكالها وأنواعها وبين حماية الحقوق والحريات العامة التي يصبو إلى تحقيقها عن طريق تمكين الإدارة من ممارسة سلطتها وصلاحياتها في هذا المجال من أجل تحقيق المصلحة العامة العمرانية.

من خلال دراستنا لهذا الموضوع والاطلاع على مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأحكام رخصة البناء، حاولنا إبراز أهم المستجدات التي عرفها قانون التهيئة والتعمير لاسيما تلك التي تضمنها المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على اعتبار أن رخصة البناء هي تطبيق من تطبيقات عقود التعمير والمتمثلة في:

- انشاء الشباك الوحيد على مستوى كل من الولاية والبلدية والذي تم تكليفه بدراسة طلبات رخصة البناء والبت فيها.
- التشديد على ضرورة التقيد بمواعيد الاستصدار والدراسة والظعن في طلبات رخص البناء.

الخاتمة

- تفعيل دور الهيئات الاستشارية من خلال عملية التجسيد الفعلي لتقنية التحقيق العمومي في منح واستصدار رخص البناء.
- تفعيل دور الإدارة في مجال المراقبة والاشراف على عملية استصدار ومتابعة رخص البناء.
- تمكين الإدارة من الوسائل اللازمة لتفعيل دورها في مجال فرض رقابتها القبلية والبعديّة على أشغال البناء.

رغم الجهود المكثفة من أجل ضمان تحقيق نسق عمراني وفق المعايير الدولية والعالمية، فقد تم تسجيل العديد من الاختلالات في مجال التنظيم والاشراف والرقابة على استصدار رخصة البناء لاسيما تلك المتعلقة بحالات أعمال البناء بدون رخصة والبناء الغير المطابق لمخططات التعمير والمخططات الهندسية الرسمية المسلمة من طرف المهندسين المعماريين المتخصصين في مجال البناء، كل ذلك نتج عن عدم تمكن الإدارة من ممارسة سلطاتها في هذا المجال ضعف المنظومة التشريعية العمرانية.

بناء على ما تم دراسته لموضوع سلطات الإدارة في مجال رخصة البناء وما تم تناوله من نصوص قانونية وتنظيمية وما تم التعرف عليه من الإجراءات الإدارية المتبعة في هذا المجال خاصة تلك المتعلقة بامتيازات الإدارة في هذا المجال، وللإجابة على الإشكالية المطروحة يمكن القول أن المشرع لم يحقق الهدف الذي كان يريد الوصول إليه من وراء إصداره لهذه الترسانة من القوانين.

وعليه وبناء على ما تم تناوله في الموضوع يمكننا أن نضع جملة من الاقتراحات لحل المشكلات التي واجهتها الإدارة في هذا المجال من أجل تفعيل دورها الإداري وفرض هيمنتها على أشغال البناء من أجل الوصول والتطلع إلى انشاء مدن وتجمعات سكانية حضرية وفق المقاييس العالمية نورد أهمها فيما يلي:

الخاتمة

- توسيع صلاحيات الإدارة وتعزيز سلطتها في مجال المتابعة والاشراف والرقابة على البناء.

- انشاء هيئات إدارية متخصصة في مجال الرقابة على أعمال البناء.

- تمكين الإدارة من الوسائل المادية والقانونية اللازمة لممارسة سلطتها في قمع جميع أنشطة البناء الغير مطابقة كمحتوى قواعد التهيئة والتعمير.

وفي الأخير نستنتج أن قوانين التهيئة والتعمير لم تحقق أهدافها في مجال تفعيل سلطة الإدارة على أعمال البناء لما تم تسجيله من انتهاكات خطيرة للأوعية العقارية نتيجة الزحف العمراني اللامشروع، وعليه لابد من إعادة النظر في المنظومة التشريعية العمرانية.



قائمة المراجع

أولاً: المصادر

1-النصوص القانونية:

أ-الساتير

1. دستور 2016 الصادر بموجب القانون 16-01 المؤرخ في 06/03/2016، جريدة رسمية العدد 14 المؤرخة في 07/03/2016.

ب- قوانين والوامر:

1-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، والمتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية العدد 49.

2-القانون 90-29 المؤرخ في 21/11/1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير، الجريدة الرسمي، العدد 51.

3-قانون رقم 90-29، مؤرخ في اول ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.

4- القانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 99.

5- القانون 03-10 المؤرخ في 19/06/2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية، العدد 11.

6-القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.

7-القانون 08/15 المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 30 أوت 2008.

8-القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. الجريدة الرسمية، عدد 44، الصادرة بتاريخ 03/08/2008.

9-القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.

10- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/07/2011 المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية العدد 37 الصادرة بتاريخ 03 جويلية 2011.

11- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08/07/1966 المعدل والمتمم في قانون الإجراءات الجزائرية.

12- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-85 المؤرخ في 13/05/2007.

2- النصوص التنظيمية:

ج- المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي 86-213 المؤرخ في 19/08/1986 المتضمن أحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية العدد 34 المعدل والمتمم.

2. المرسوم التنفيذي 91-176، مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ج، عدد 26، صادر في 18 ذو القعدة 1411، (الملغى).

3. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28/05/1991، المحدد لكفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة البناء والتجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتنظيمها، الجريدة الرسمية العدد 26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي فقرة 06-03 المؤرخ في 07/01/2006، الجريدة الرسمية، العدد 55.

4. المرسوم التنفيذي 91-225 المؤرخ في 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-241 المؤرخ في 22/07/2009، الجريدة الرسمية، العدد 43.

5. المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 14/10/1995 الذي يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، جر، العدد 06، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 06/55.

6. مرسوم تنفيذي رقم 09-156، المؤرخ في 7 جمادي الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو 2009، يحدد شروط وكفايات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها. الجريدة الرسمية، العدد 27.

7. المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية العدد 7، المؤرخة في 12 فيفري 2015.
8. المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30/11/2016 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة. الجريدة الرسمية. عدد 06. الصادرة بتاريخ 2006 الأعوان المؤهلون للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها كآلاتي: «-مفتشو التعمير الذين يتم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة السكن.

ثانيا: المراجع

أ-الكتب:

1. إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري التوجيه العقاري، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
2. إقلولي، أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
3. أنور طلبة، دعوى التعويض، ط1، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2014.
4. جمال سياسي الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات كلياك، الجزائر، 2013.
5. جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري (قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة)، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات كلياك، الجزائر، 2013.
6. جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، الطبعة الأولى، منشورات كلياك، الجزائر، 2013.
7. خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

8. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، د.ط، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة.
9. عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير ف بالتشريع الجزائري، ط1، قانة للنشر والتوزيع، باتنة، 2001.
10. عبد المنعم خليفة عبد العزيز، دعوى التعويض الإداري في الفقه وقضاء مجلس الدولة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009.
11. عطا الله بوحמידة، الوجيز في القضاء الإداري -تنظيم وعمل واختصاص -، دار هومه، الجزائر، 2011.
12. عمار بوضياف، القرار الإداري دراسة تشريعية قضائية فقهية، ط1، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
13. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
14. عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية -دراسة تأصيلية تحليلية مقارنة-، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
15. عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث التعديلات، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2008.
16. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة العاشرة، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
17. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، د.ط، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
18. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، ط1، الجزائر، 2006.
19. ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1995.
20. ماجد راغب الحلو، دعاوى القضاء الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2010.
21. محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري (دعوى الإلغاء)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

22. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 1999.

23. ميسون جريس الأعرج، عيب السبب في القرار الإداري، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2015.

24. نزيه نعيم، دعاوي رخص البناء منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، لبنان، 2006.

25. نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

ب- الرسائل والمذكرات الجامعية:

- رسائل الدكتوراه:

1. عبد الرحمن عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.

2. عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية جامعة لخضر باتنة، الجزائر، 2014.

3. فيصل بوعقال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عام، شعبة قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عتابة، 2012 .

- مذكرات الماجستير:

1. أمال عبد العزيز، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه، قسم قانون عام، قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عتابة، 2013.

2. ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير. تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

3. الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

4. عبد السلام حسيني، رخصة البناء وحماية البيئة في الجزائر، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه، قسم قانون عام، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2013.
5. عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.
6. عيسى حمادة، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة والتعمير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009.
7. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة والتعمير، جامعة منتوري، قسنطينة.
8. فيصل بوعقال، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2012.
9. كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري ومالية عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
10. محمد الأمين كمال، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير (رخصة البناء نموذجا)، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة تلمسان، 2013-2014.
11. محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
12. مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2016/2015.
13. وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، شعبة قانون إداري، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012.

- مذكرات الماستر

1. إيمان شخاب، أحمد صابر حوحو، الرقابة الإدارية على أدوات التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
2. عبد الحكيم قواوة، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014.
3. آمنة داريلة، نعيمة طربوش، المنازعات الإدارية ي مادة رخصة البناء، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، منازعات إدارية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2014.
4. مدي زرولو، إبراهيم فنيديس، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2016/2015.
5. سهام حمامي، إيجد ليلية، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الإقتصادي للأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2011.
6. سعاد مقلد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة -، 2014.

- مذكرات قضائية:

1. أحمد حامد، إجراءات الدعوى وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010.
2. حدة دراف، عيوب القرار الإداري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010.
3. دحمان بوجعران، الاختصاصات القضائية لمجلس الدولة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010.
4. العربي رباح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006.

5. محمد سفيان بعزيز، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010.
6. محمد سفيان بعزيز، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010.
7. ياسمين بوزار، عيب الانحراف في استعمال السلطة، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010.

المجلات العلمية:

1. الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثاني، محمد خيضر، بسكرة، جوان 2002.
2. الزين عزري، المسؤولية عن خطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية، مجلة المفكر، العدد الأول، مارس 2006.
3. الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد -السادس، جامعة محمد خيضر بسكرة، دون سنة نشر.
4. عايدة دريم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، العدد 39، 2014.
5. عبد العزيز نويري، رقابة القاضي الإداري في مادة رخص البناء، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008.
6. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، د.س.
7. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2015.
8. عمار بوضياف، منازعات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، جانفي 2013.
9. محمد الأمين كمال، التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، ع01، سبتمبر، 2013.

- قرارات المجلس الأعلى:

أ- قرارات المجلس الأعلى

1. المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم 22236، الصادر بتاريخ 1981/07/11، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص.
2. المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم 22236، المؤرخ في 1981/07/11، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص.

ب- قرارات مجلس الدولة:

1. مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 179545، الصادر بتاريخ 2000/06/17.
2. مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003408، الصادر بتاريخ 2001/11/06، مجلة مجلس الدولة، العدد الأول.
3. مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003850، الصادر بتاريخ 2002/02/11، قرار غير منشور.
4. مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003594، الصادر بتاريخ 2002/10/01، قرار غير منشور.
5. مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 007763، الصادر بتاريخ 2003/03/11.
6. مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 11، الصادر بتاريخ 2003/11/07، قرار غير منشور.
7. مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 011456، الصادر بتاريخ 2004/02/10.
8. مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 002181، الصادر بتاريخ 2004/03/19، قرار غير منشور.
9. مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 016558، الصادر بتاريخ 2004/05/11، قرار غير منشور.
10. مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 038284، الصادر بتاريخ 2008/04/30.

ج-قرارات المحكمة العليا:

1. المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 62040، الصادر بتاريخ 10/02/1990.

- التعليمات:

ب- التعليمات:

1. التعليمات الوزارية المشتركة، الصادرة بتاريخ 13/08/1985، المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع.

2. التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 24/04/1996، والمتعلقة بتعيين أعوان مكلفين بالرقابة في مجال التهيئة والتعمير وتحديد مهامهم.

المراجع بالفرنسية:

1. Cf - Naifsaada (Maklouf) : « La Fonction De Contrôle Sera Renforcée »; Bulletin D'information De L'agence Nationale De L'urbanisme, Mars, 2009.
2. Cf Le Dossier « Renforcement De La Fonction De Contrôle, Revue De L'habitat No 3, Revue D'information Du Ministère De L'habitat Et De Urbanisme, Mars 2009.
3. G.Peiser , Droit Administratif –Edition Dalloz ,1971.
4. Henri Jacquot ,François Ppriet , Droit De L'urbanisme ,Dalloz ,Delta , 3e Edition 1998.
5. Morand Deviller, **Droit De L'urbanisme**, Edition Estem, Paris, 1936.
6. Roujou De Boubee : Le Droit Pénal De Construction Et De L'urbanisme, 1972.