



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الجليلي بونعامه خميس مليانة

كلية الحقوق والعلوم السياسية.  
قسم الحقوق.

## أحكام رخصة البناء في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر

تخصص: قانون إدارة وتسيير الجماعات المحلية

بإشراف الدكتورة: بن سالم خيرة

إعداد الطالبين : - حسيني سليم

- خليج أمين

لجنة المناقشة:

- 1) الأستاذ: رواب جمال.....رئيسا.
- 2) الأستاذة: بن سالم خيرة.....مشرفا ومقررا.
- 3) الأستاذة: خنوسي كريمة.....مقررا.

تاريخ المناقشة: جويلية 2019

السنة الجامعية: 2019/2018



# مقدمة

مقدمة

لقد ارتبط الإنسان بالعمران ارتباطا وثيقا بدافع الحاجة إلى مأوى ومسكن يؤويه حيث تطور هذا المسكن من زمن إلى آخر، ونظرا لحاجة الإنسان للعمران المتزايدة بسبب النمو السريع للسكان، لم يعد العمران يتعلق بالوظيفة السكنية فحسب كما كان الحال في العصور الأولى بل تعددت وظائفه لتشمل الوظيفة التجارية والصناعية والأثرية والثقافية وغيرها.

ولقد شهد العالم عدة كوارث بسبب انهيار البنايات، إذ تخلف ضحايا في الأرواح وخسائر في الممتلكات، ويعود ذلك إلى غياب تفعيل النصوص القانونية المنظمة لعمليات البناء والأنشطة العمرانية، كما أن من أسباب هذه الكوارث عدم احترام الأفراد والإدارة للإجراءات التي حددها المشرع للحصول على التراخيص العمرانية، وهذا ينتج عنه فوضى في العمران.

فقواعد العمران تعتبر قواعد رديعة كفيلا بان تحقق توازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال مشاريع أعمال البناء، وبين المصلحة العامة العمرانية وهنا تعمل الإدارة لضمان تحقيق ذلك من خلال التراخيص الإدارية اللازمة لاحترام قواعد قانون العمران، وهي القرارات المتعلقة بالبناء فمن حق الأفراد الحصول على الرخص، وعلى الإدارة إن تقوم بواجبها اتجاه طلبات الخاصة بهذا الشأن.

ولقد مرت الجزائر بمراحل تاريخية أثرت على السياسية العمرانية تأثيرا عميقا، ففي مرحلة الاستعمار الفرنسي كانت الجزائر تخضع للقوانين الفرنسية لاسيما في مجال التهيئة والتعمير واستمر الوضع حتى بعد الاستقلال، لان الجزائر وجدت نفسها أمام فراغ قانوني كبير في مختلف المجالات، خاصة مجال الملكية العقارية، وبعدها توالى التشريعات المختلفة من أجل إيجاد تنظيم قانوني يسير حركة البناء والتوسع العمراني.

نظرا للاهتمام البالغ من المشرع بمسألة البناء والتعمير قام بوضع ترسانة قانونية

تنظم هذا المجال، منها قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 الذي ضبط الأسس العامة

للملكية العقارية، وبعدها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعمول به حاليا، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 والملغي للقانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء بموجب المادة رقم 80 منه، وكذا المراسيم التطبيقية له والنصوص المعدلة .

كما صدر المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري

وممارسة مهنة المهندس المعماري، الذي الغي العمل بالمادتين 76 و78 من القانون رقم 90-29، وعدل هذا المرسوم بموجب القانون 04-06 المتعلق بإلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، ثم القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها. وآخر ما صدر في مجال العمران نجد المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات

تحضير عقود التعمير وتسليمها. إضافة إلى القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية، منها القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية، وكذا القانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، إضافة إلى القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

رغم سعي المشرع الجزائري في إلى وضع ترسانة من النصوص القانونية والتنظيمية من أجل تنظيم كيفية الحصول على رخصة البناء، إلا أننا نجد عدة نزاعات تثور بشأنها، سواء لعدم احترام الإدارة لإجراءات ومواعيد إصدارها أو لعدم احترام الأفراد للنصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لها.

حيث تتخذ منازعات التعمير في النظام القانوني الجزائري وفي النظام القضائي صورا وأشكالا كثيرة لعل أهمها منازعات رخصة البناء لما لها من انتشار واسع على مستوى الجهات القضائية، وتعود أهمية هذا النوع من المنازعات تحديدا كون أن النزاع من جهة ينصب على عقار، والعقار يحتل مكانة مرموقة لدى الأفراد ومن جهة أخرى يتعلق النزاع

بحق الملكية وحق المالك في إن يقيم ما شاء من انجازات ومشاريع فوق ملكه. وحق الملكية مصون بموجب أحكام دستورية وقانونية الأصل أن للمالك الحرية في استعمال ملكيته واستغلالها والتصرف فيها وكذا البناء عليها، غير أن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع النظام العام العمراني، فمن الضروري أن تتوافق عمليات البناء مع القواعد الهندسية والمعمارية والقانونية اللازمة للمحافظة على المظهر الجمالي للمدينة، و كذا حماية البيئة وحماية المناطق المحمية وعدم التعدي عليها.

عند نشوء نزاعات في مجال رخصة البناء يمكن للأفراد اللجوء إلى التظلم الإداري أمام الجهات الإدارية المختصة قبل لجوئهم إلى الجهات القضائية، كما يحق لهم اللجوء إلى القضاء الإداري سواء لرفع دعوى استعجاليه أمام قاضي الاستعجال الإداري. ويمكن التوجه إلى قاضي الموضوع الإداري وذلك لرفع دعوى الإلغاء ضد القرار المتعلق برخصة البناء، أو رفع دعوى التعويض، وفي حالة ارتكاب الأفراد للجرائم المنصوص عليها في مختلف النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لرخصة البناء يتم اللجوء إلى القاضي الجزائي لفرض عقوبات على مرتكبيها.

تكمن أهمية الموضوع في :

- أن موضوع البناء من أهم المواضيع التي حازت اهتمام المشرع الجزائري بالنظر إلى كم النصوص القانونية والتنظيمية الصادرة في مجال التهيئة والتعمير.

- كما أن هذا الموضوع موضوع اهتمام القضاء، نظرا لكثرة وتعدد النزاعات المثارة بشأنه، وكثرة القضايا المتعلقة به المرفوعة أمام الجهات القضائية. قمنا باختيار هذا الموضوع للأسباب التالية:

- لان رخصة البناء من أهم الرخص العمرانية.

- انتشار ظاهرة البناء بدون رخصة وظاهرة البناء الغير المطابق لمواصفات رخصة البناء بكثرة.

- قيام الأفراد بأعمال التوسع والتعليق دون اللجوء إلى الجهات الإدارية المختصة للحصول

على ترخيص بذلك.

- ظهور أحياء تفنقر بكاملها إلى أدنى قواعد التهيئة والتعمير.

- تبيان القضاء المختص في الفصل في المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

نهدف من خلال هذا الموضوع إلى:

- محاولة البحث عن النصوص القانونية والتنظيمية التي تناولت موضوع رخصة البناء

والإلمام بالأحكام المنظمة لها.

- تبيان دور كلا من القضاء الإداري والقضاء الجزائي في منازعات رخصة البناء. وعليه،

فالإشكالية المطروحة هي: هل يمكن اعتبار رخصة البناء ضماناً لتنظيم عملية التهيئة

والتعمير في التشريع الجزائري؟ وعليه ومن خلال الإشكالية يمكن طرح عدة تساؤلات:

هل يعتبر الترخيص المسبق شرط للحصول على رخصة البناء في المناطق المحمية؟

فيما تتمثل الشروط والإجراءات التي يمكن إتباعها للحصول على رخصة البناء؟

ما الجهة المخول لها منح رخصة البناء؟

ما هي أهم المنازعات المتعلقة برخصة البناء؟

للإجابة على هذه الإشكالية والإشكاليات الفرعية تم تقسيم موضوع البحث إلى

فصلين، الأول بعنوان الشروط القانونية للحصول على رخصة البناء وتم فيه التطرق إلى

الترخيص المسبق كشرط للحصول على رخصة البناء، بالإضافة إلى إجراءات الحصول

على رخصة البناء، والفصل الثاني بعنوان التسوية الإدارية والقضائية المتعلقة برخصة البناء

وتم فيه التطرق إلى التسوية الإدارية وكذا التسوية القضائية وفي الأخير تطرقنا إلى

المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام الخاصة لرخصة البناء في المناطق الخاصة وذلك

بإتباع المنهج التحليلي من خلال آليات التحليل والنقد والتقويم للوصول إلى الغاية المتوخاة

من الدراسة .



الفصل الأول:

الشروط القانونية للحصول

على رخصة البناء



## الفصل الأول:

### الشروط القانونية للحصول على رخصة البناء

نص قانون التهيئة والتعمير على الشروط الواجب توافرها للحصول على رخصة البناء، كما أحال إلى التنظيم للتفصيل في ذلك. وبالفعل صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-176 محددًا كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك. غير أن هذا النص تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، إن الخوض في غمار موضوع رخصة البناء يتطلب التعرف الشروط القانونية لرخصة البناء استنادًا للمرسوم 15-19 المؤرخ في 25 جافني 2015 والمتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها. وعليه تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، الأول بعنوان الترخيص المسبق كشرط للحصول على رخصة البناء والثاني بعنوان إجراءات الحصول على رخصة البناء.

### المبحث الأول: الترخيص المسبق كشرط للحصول على رخصة البناء

نظرا للميزات الطبيعية أو الثقافية أو الاقتصادية التي تتمتع بها بعض الأجزاء من التراب الوطني والتي لا يمكن منح رخصة البناء فيها إلا بعد الحصول على الإذن المسبق من طرف السلطات المعنية.

ونظرا لأهمية رخصة البناء والزاميتها، فمن الضروري التعرف على الترخيص المسبق كشرط للحصول على رخصة البناء في الجزائر، حيث سيتم التطرق في هذا المبحث إلى الترخيص المسبق في الملكية الخاصة في المطلب الأول أما المطلب الثاني فسننتقل إلى الترخيص المسبق في الأملاك العقارية الوطنية أما المطلب الثالث فسننتقل إلى الترخيص المسبق في الأملاك الوقفية.



### المطلب الأول: الترخيص المسبق في الملكية الخاصة

لقد نص المشرع الجزائري في قانون 29/90 والقوانين الخاصة، على بعض الأجزاء من التراب الوطني والتي تخضع لأحكام خاصة في منح رخصة البناء، نظرا للميزات الطبيعية أو الثقافية أو الاقتصادية التي تتمتع بها، منها المناطق السياحية أو ذات الجذب السياحي، والتي تضم بعض المناطق الساحلية أو الأثرية.

كما قد تم تصنيف المناطق الفلاحية ذات الجودة العالية أو الجيدة، وكذا المناطق الغابية ضمن المناطق المشمولة بالحماية، إضافة إلى بعض المناطق التي تحتوي على بعض الميزات البيئية والتنوعية، والتي أحاطها بحماية خاصة تتجسد في ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من الجهات المختصة وذلك قبل الشروع في أي أشغال البناء على أن المقصود، بالترخيص باعتباره عمل من الأعمال القانونية هو: " الإذن الصادر عن الإدارة المختصة بممارسة نشاط معين، وبالتالي فإن ممارسة أي نشاط هنا مرهون بمنح الترخيص، فلا بد من الحصول على الإذن المسبق من طرف السلطات المعنية، وهي السلطة الضابط

### الفرع الأول: قيود البناء في الأراضي الفلاحية

إن إنجاز أي منشأة ضمن الحالات التالية- البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي، البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية أو التعديلات في البنايات الموجودة. يتطلب ترخيصا مسبقا من وزارة الفلاحة.

### أولا: تعريف الأراضي الفلاحية.

في مفهوم المادة 04 من قانون 90-25 فإن الأرض الفلاحية<sup>1</sup> هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

<sup>1</sup>المادة 04 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر. عدد49، صادر في

18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم

ثانيا: الترخيص المسبق كشرط للحصول على رخصة البناء في الأراضي الفلاحية.

إن المشرع ورغم اعتناقه لمبدأ عدم إمكانية البناء على الأرض الفلاحية إلا أنه أورد بعض الاستثناءات في نص المادة 33 من قانون 25/90 بحيث اعتبر أن كل نشاط أو تقنية أو إنجاز يجب أن يساهم في ارتفاع<sup>1</sup> الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية، فطبقا للمادة 34 من نفس القانون المذكور أعلاه فإنه لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء "

كما نصت المادة 35 منه على أنه: " البنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة أو الخصبة جدا تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء "

كما تص المادة 48 من قانون 29/90 على أنه: "تتصرف حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي<sup>2</sup> أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تتدرج في المخطط شغل الأراضي".

<sup>1</sup> القانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر. عدد49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل و متمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر ، عدد 55 صادر في 27 سبتمبر 1995.  
<sup>2</sup> القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد52 صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل و متمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، ج ر، عدد 51 صادر في 15 غشت 2004 (استدرك في ج ر عدد 71 صادر في 10 نوفمبر 2004).

يتضح من خلال هذه النصوص أن إقامة أي منشأة أساسية أو بناء بهدف الاستغلال الزراعي أو الاستعمال السكني، مرتبط بضرورة رفع الطاقة الإنتاجية للمستثمر الفلاحية وزيادة نشاطها وان تكون هذه المنشآت ضرورية للإستغلال الفلاحية. فالمعيار المعتمد ضمن هذه الأراضي هو المعيار الموضوعي لأن الاهتمام يرجع لمدى حاجة الأرض، وليس الشخص لهذه المنشآت، ومدى ضرورتها وتأثيرها على الزيادة في المردود والاستغلال الفلاحي.

وهذا ما كرسه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1992 م بين وزير الفلاحة والسكن، والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 2015.

حيث نصت المادة الأولى منه: " يجب أن تخصص البنايات المرخصة فقط لمنشآت التجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو للمسكن المستغل"<sup>1</sup> وبما أن المادتين 34 و35 من قانون التوجيه العقاري، فقد أحالت في شروط منح الرخصة إلى القوانين المتعلقة بالتعمير، وأهمها قانون التهيئة والتعمير في مادتين 48 و49، والتنظيمات المطبقة له.

- ففي حالة وجود مخطط شغل الأراضي : إنه وطبقا للمادة 48 فإن منح الرخصة يخضع في هذه الحالة إلى القواعد المنصوص عليه في مخطط شغل الأراضي للبلديات التي يتواجد بدائرتها العقار الفلاحي، بحيث تصدر هذه الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفقا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القواعد العامة.

<sup>1</sup>القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1992 م بين وزير الفلاحة والسكن، والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر، عدد 86، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 2015، ج ر، عدد 03، صادر في 17 يناير سنة 2016.

أما في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي فقد نصت المادة 49 على أنه: " يمكن في حالة غياب شغل الأراضي المصادق عليه، وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بـ:

- البناءات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

- البناءات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

- التعديلات في البناءات الموجودة ".

ومنه فإن إنجاز أي منشأة ضمن الحالات الثلاثة المذكورة أعلاه، يتطلب ترخيصا مسبقا من وزارة الفلاحة وقد أحالت هذه المادة إلى التنظيم لتحديد شروط وكيفيات تطبيق أحكامه، وقد صدر في هذا الشأن القرار الوزاري المشترك السالف الذكر بين وزير الفلاحة والسكن يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات والذي سنتعرض لدراسة

قواعده العامة، ثم المقاييس التقنية المعتمدة لذلك.

- القواعد العامة: وتتضمن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء وشروط تسليمها.

- مجال التطبيق: إن أي بناء يراد تشييده فوق الأراضي الفلاحية يجب أن يخصص لإنجاز التجهيزات التي تزيد من الاقتصاد العام للنشاط أو السكن المستغل، على أن لا يفوق علو البناءات من أي نقطة من الأرض 09 أمتار .

ومن شروط الحصول على رخصة البناء فإن كل من قانون التوجيه العقاري والتهيئة والتعمير وضعوا شروطا خاصة للمستفيد من الرخصة، فقانون التوجيه العقاري وفي مادته 35 فقرة 02 نص على: "لا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في إطار الاحتياجات الذاتية". فهذه المادة وسعت من دائرة الأشخاص المعنيين

وبالرجوع إلى نص المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير التي نصت على أن : "حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض "

ومعنى ذلك أن المستفيد هو مالك المال العقاري دون مالك الحقوق العينية العقارية، وهذا يتناقض مع قانون التوجيه العقاري، وهذا ما يؤكد قولنا بعدم وجود تناسق بين القوانين رغم أن المادة 35 من قانون التوجيه العقاري قد أحالت إلى قانون التهيئة والتعمير، وهذا ما يؤدي إلى صعوبة التطبيق والوصول إلى نتائج متناقضة.

هذا وإن ارتباط حق البناء بحق الملكية يجد تطبيقاً صارماً في هذه الحالة<sup>1</sup> ، إذ أن أي نقل للملكية كان ذلك عن طريق الإرث، البيع أو الهبة لا يولد حقوق بناء جديدة، فما يبقى على المالك الجديد والراغب في البناء أو التوسيع إلا أن يجري تعديلات أو تعليية في الحدود التي يسمح بها التنظيم .

هذا واستثناء عن القاعدة المنصوص عليها في المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير والتي ربطت أصلاً حق البناء بحق الملكية الممارس على الأراضي

**ثالثاً: المقاييس المطبقة على البناء.**

تختلف المقاييس المعتمدة حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه

فنميز بين

- البناءات المعدة للتجهيز : طبقاً لنص المادة 03 من القرار الوزاري المذكور أعلاه والتي نصت على أنه يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البناءات الضرورية لمنشآت التجهيز المرتبطة بالاستغلال الزراعي 1/50 من مساحة الملكية ، عندما تكون هذه الأخيرة أقل من خمس هكتارات ، وترفع هذه المساحة بخمسين متراً مربعاً لكل هكتار إضافي .

<sup>1</sup>العربي رباح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج من المدرسة الوطنية للقضاء، السنة الثالثة، الدفعة الرابعة عشر، السنة الأكاديمية 2005-2006.

- بالنسبة للبناءات المعدة للسكن هناك ثلاث حالات:

بالنسبة للحالة الأولى:

- إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة أقل من خمس هكتارات ، تحدد مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد من مائتين وخمسين ( 1/250 ) من المساحة الإجمالية.

الحالة الثانية :

- إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح ما بين خمسة وعشر هكتارات يضاف عشرون مترا مربعا (20م<sup>2</sup>) للمساحة المخصصة للبناء المذكورة أعلاه لكل هكتار إضافي.

الحالة الثالثة : - إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة تفوق عشر هكتارات تحسب المساحة المخصصة للبناء كما ذكر أعلاه ( الحالة الأولى ) على أن يضاف إليها عشر متر مربع (10م<sup>2</sup>) لكل هكتار إضافي .

إن جميع الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة أو المتوسطة أو الضعيفة تخضع لنفس الأحكام والقواعد في منح رخصة البناء على النحو الذي تم تفصيله للبناء ضمن الأراضي الخصبة والخصبة جدا ، وأن تفريد المشرع لهذه الأخيرة بالحماية يرجع إلى الدور الاقتصادي والاجتماعي الذي تلعبه ، وكذا من خلال الأضرار التي تلحق تحويل هذه الأراضي الخصبة والخصبة جدا إلى أراض قابلة للتعمير .

غير أن القرار الوزاري المشترك لسنة 1992 ، وفيما تعلق بتحديد حقوق البناء على

الأراضي الفلاحية ، فقد استثنى الأراضي الضعيفة بأحكام خاصة وذلك على النحو التالي:

- البنائات المعدة للتجهيز: لقد نصت المادة 04 فقرة 02 من القرار الوزاري المشترك: "لا تتجاوز مساحة البنائات 1/25 من مساحة الملكية، المحددة بنفس الشروط والزيادة إذا كانت الأراضي الزراعية ذات إمكانيات ضعيفة"

- البنائات المعدة للسكن: لقد نصت المادة 06 فقرة 02 و03 من نفس القرار على :

- إذا كانت المساحة أقل من 1000 م<sup>2</sup> فإن المساحة المخصصة للبناء تقدر ب 1/10 من المساحة الإجمالية .

- إذا كانت أكبر من 1000 م<sup>2</sup> تضاف 20 م<sup>2</sup> لكل 1000 م<sup>2</sup> إضافي هذا بالنسبة للأراضي الضعيفة التي تتوفر على ضغوطات طبوغرافية ، أما التي لا تتوفر على ذلك، فإذا كانت مساحتها أقل من 1000 م<sup>2</sup> فإن البناء يكون على مساحة 1/100 من المساحة الإجمالية .أما إذا كانت مساحتها أكبر من 1000 م<sup>2</sup> نضيف 20 م<sup>2</sup> لكل 1000 م<sup>2</sup> إضافي أما فيما يخص رخصة البناء في الأراضي الزراعية الخصبة والخصبة جدا التي تم تحويلها إلى أرض قابلة للتعمير :

لقد نصت المادة 36 من قانون 25/90 على أنه : "القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه ، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما " وتحدد كفاءات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به .فنظرا للتوسع العمراني للمدن وزيادة الطلب على الأراضي القابلة للتعمير وفق الشروط والإجراءات المنصوص عليها في المادة 36 أعلاه، والمتعلقة أساسا بضرورة إجراء عملية التحويل بموجب أدوات التهيئة والتعمير، ويتطلب ذلك استصدار نص تشريعي لتحديد قطعة الأرض المعنية بالعملية ، وتحدد القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق عملية التحويل وكذا قيمة التعويض المترتب عن النقص في القيمة ، وقد اعتمد المشرع الجزائري في عملية تحويل الأراضي الفلاحية على طبيعة التربة كمعيار لتحديد الإجراءات القانونية للتحويل<sup>1</sup> .

كما أن المشرع قد وضع ضوابط على كل عملية عقارية منسوبة على أرض فلاحية والتي من شأنها أن تحول الأرض عن وظيفتها الأساسية وهذا ما نصت عليه المادة 55 من

<sup>1</sup>العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مرجع سابق، ص48.

قانون رقم 90-25 والمتعلق بالتوجيه العقاري على أن كل معاملة عقارية يكون موضوعها أرض زراعية ، يجب أن تتجزر وذلك تحت طائلة البطلان في عقد رسمي وأن لا تؤدي إلى الإضرار بالأرض الزراعية وذلك بجعلها غير قابلة للاستثمار أو بتحويلها عن وجهتها الفلاحية وأن لا تسبب في تكوين أراضي قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه ومن ذلك تقسيم الأرض الفلاحية أو تجزئتها ، والتي يجب أن تخضع إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية القائمة عليها ، وقد صدر في هذا الخصوص المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي ، والذي حدد في المادة 02 منه المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية بالهكتار<sup>1</sup> معتمدا في ذلك على المنطقة ونوعية الأراضي ونوعية المزروعات..

وبالتالي فإذا كان الغرض من المعاملة هو التعامل في ملكية عقارية نقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم المذكور أعلاه ، فيكون التعامل ممنوعا بقوة القانون كعمليات قسمة التركة، فإذا كانت مساحة أصغر حصة تقل عن المساحة المرجعية وجب رفض الطلب ، ونفس الحكم ينطبق بالنسبة لتأجير جزء من الأرض .

أما بالنسبة للأراضي الفلاحية الواقعة خارج صنف الأراضي الخصبة جدا والخصبة فقد نصت المادة 36 فقرة 02 من قانون التوجيه العقاري : " تحدد كفاءات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به في الإطار نفسه وفي الأصناف الأخرى " أما عن الآثار المترتبة عن تحويل الأراضي الخصبة والخصبة جدا، فقد نصت المادة 37 من

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997 ،يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر، عدد 84، صادر في 25 ديسمبر 1997.



القانون 90-25 على : "يجب أن يترتب عن كل تحويل تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل في إطار تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه

ففيما يتعلق بأساس قيام المسؤولية عن التعويض فالمعنى المقصود هو قيام المسؤولية الموضوعية التي من أركانها ، الفعل الغير المشروع ، الضرر والعلاقة السببية والضرر المقصود هنا هو النقص في القيمة.

إن هذه المسؤولية قائمة على نص قانوني ، إلا أنه من جهة أخرى فإن التحويل في الأرض أصبح مشروعاً من خلال النصوص السابقة ، فلا مجال عن التعويض أصلاً، لكن هذا التعويض مبني على أساس الإنقاص في القيمة.

أما فيما يتعلق بقيمة التعويض فإنه يتم تحديدها من قبل مديرية أملاك الدولة التي تقوم بتقديم النقص في القيمة، بناء على معايير معينة.

أما فيما يخص النصوص التي صدرت لحماية وحسن استغلال الأراضي الفلاحية حيث أنه صدرت تعليمية عن رئيس الجمهورية تحت رقم 005 المؤرخة في 14 أوت 1995م التي تقضي بضرورة قيام جميع المسؤولين على كافة المستويات بالمحافظة على الموارد المتمثلة في الأراضي الفلاحية كحتمية أساسية وكعنصر ثابت لكل سياسة يتم إعدادها وتطبيقها في مجال التهيئة والتعمير والتجهيز، كما تطالب بإنشاء جهاز مراقبة على المستوى المحلي للتأكد من الاحترام الكامل للقوانين في مجال المحافظة على الأراضي الفلاحية، وكذا إخطار كافة السلطات القضائية بكل تجاوز أو مخالفة يتم ملاحظتها.

وتنفيذا لهذه التعليمات، فقد صدر منشور وزاري مشترك بتاريخ 02 مارس 1997م تحت رقم 064 بين وزراء الداخلية والسكن والفلاحة والصيد البحري ووزير المالية موجه إلى السادة الولاة، يهدف إلى حماية الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، والذي قد أتى ببعض الأحكام تتمثل في :

- في حالة وجود أدوات التهيئة والتعمير :

فان البناء ضمن الأراضي الفلاحية يتم وفقا لقواعد مخطط شغل الأراضي وأن أي بناء على الأراضي التي تم دمجها ضمن الأراضي القابلة للبناء، وذلك بعد إتباع إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة ، حسب الطبيعة القانونية للأرض الفلاحية.

- في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير: في هذه الحالة تطبق القواعد القديمة للتهيئة والتعمير وتنقسم إلى قسمين :

-بالنسبة للجماعات المحلية المرتبطة باللجنة السامية لمنح الرخصة المسبقة للبناء:

-الترخيص المنشأة بموجب القرار الوزاري رقم 11 المؤرخ في 13/06/1996 الصادر عن رئيس الحكومة والتي يترأسها الوزير المكلف بالسكن، فإن أي مشروع لبناء تجهيزات تحمل طابع المصلحة العامة، تخضع للشروط التي تم إدراجها من قبل اللجنة .

- في حالة عدم ارتباطها بالجماعات المحلية، فإن كل المشاريع ذات المنفعة العامة، يجب الحصول على ترخيص مسبق من مديرية الفلاحة والسكن للولاية والأراضي الخصبة والخصبة جدا محمية بقوة القانون<sup>1</sup> .

- أما بالنسبة للأراضي التي تم إدراجها ضمن مخطط التهيئة والتعمير والمملوكة ملكية خاصة منح لأصحابها أو المالكين أولوية استعمال حقوق البناء بشرط أن يكون إنجازهم مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير، وفي حالة وضع تجهيزات عمومية فإن حيازة الأراضي الفلاحية لا يمكن أن يتم إلا من خلال إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة.

أما بالنسبة للأراضي الفلاحية المملوكة ملكية عامة الموجودة ضمن المناطق الحضرية يمكن تحويلها بموجب أدوات التهيئة والتعمير، وذلك بموجب قرار من الوالي يتعلق بالإدماج أو بالتنازل عنها، ونفس الأمر يتعلق بمدير أملاك الدولة .

وهذا القرار في الحالتين يسمح بالحصول على رخصة بناء.

<sup>1</sup>مريم عبدلي، زينة أودية، النظام القانوني لرخصة البناء على الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري مذكرا للحصول على شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2012-2013، ص 88.

كما نص المنشور الوزاري مشترك بتاريخ 02 مارس 1997 م تحت رقم 064 بين وزراء الداخلية والسكن والفلاحة والصيد البحري ووزير المالية على تحويل جزء أو كل من المستثمرات الفلاحية المنشأة بموجب قرار من الوالي<sup>1</sup>، ويترتب عن كل تحويل تعويض مالي أو عقاري .

كما خول المنشور الوزاري المذكور أعلاه للوالي المبادرة باتخاذ بعض الإجراءات الاحترازية ومنها :

- توقيف جميع أشغال البناء غير المرخصة، مع إلغاء جميع المستندات والقرارات المنجزة
- وجوب استشارة جميع المصالح الولائية، وذلك قصد التمكن من تقدير الاحتياجات الضرورية عند إنجاز مخططات التهيئة والتعمير قصد الاستغلال الحسن والجيد للعقار الفلاحي .

### المطلب الثاني: الترخيص المسبق في الأملاك العقارية الوطنية

نصت المادة 23 من قانون الأملاك الوطنية أن الأملاك العقارية تصنف على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية التالية<sup>2</sup>: الأملاك الوطنية -أملاك الخواص والأملاك الوقفية

وبالرجوع لنص المادة 24 من قانون 90-30 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية نصت أنه تدخل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية. وتتكون هذه الأخيرة من الأملاك العمومية والخاصة للدولة ومن الأملاك العمومية والخاصة للولاية ومن الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.

<sup>1</sup>المنشور الوزاري مشترك الصادر بتاريخ 02 مارس 1997 تحت رقم 064 بين وزراء الداخلية والسكن والفلاحة والصيد البحري ووزير المالية المتضمن تحويل جزء أو كل من المستثمرات الفلاحية المنشأة بموجب قرار من الوالي.

<sup>2</sup>القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد52، صادر في 2 ديسمبر 1992.

### الفرع الأول : قيود البناء في المجالات المحمية

وفي هذا الصدد فإن قانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة وطبقا للمادة 17 منه قد أخضع بعض المناطق التي تمتاز ببعض الميزات الطبيعية والبيئية إلى حماية خاصة<sup>1</sup>، نظرا لما تحتويه من تنوع بيولوجي من حيث النباتات والحيوانات ، أو بغرض تسخيرها لفائدة الأبحاث العلمية ، وفرض على إقامة أي منشأة صناعية مصنفة، بموجب هذا القانون والتي من شأنها أن تؤثر على البيئة أو المحيط أو المواقع والمعالم السياحية إجراءات صارمة. كما أن الوزارة المكلفة بالبيئة أعدت مخطط وطنيا للنشاط البيئي والتنمية المستدامة ، يتضمن مجمل النشاط المزمع القيام بها ضمن هذه المناطق .

#### أولا: تعريف المجالات المحمية:

إن المشرع قد وضع تعريف للمجالات المحمية في نص المادة 29 من قانون البيئة أنه:

" تعتبر مجالات محمية وفق هذا القانون<sup>2</sup>، المناطق الخاضعة إلى أنظمة خاصة لحماية المواقع والأرض والنبات والحيوان والأنظمة البيئية وبصفة عامة تلك المتعلقة بحماية البيئة "

كما أن المادة 31 منه نصت على أنه : " تتكون المجالات المحمية من:

- المحمية الطبيعية التامة.
- الحدائق الوطنية
- المعالم الطبيعية
- مجالات تسيير المواضع والسلالات

<sup>1</sup>قانون 03-10، مؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد42،الصادرة في 20 يوليو 2003 معدل ومتمم بالقانون 06-07 مؤرخ في 13 مايو 2007، يتعلق بالتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج ر، عدد31 صادرة في 13 مايو 2007 والقانون رقم 11-02 مؤرخ في 17 فبراير 2011،يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد13 صادر في 28 فبراير 2011.

- المناظر الأرضية والبحرية المحمية.
- المجالات المحمية للمصادر الطبيعية المسيرة".
- ونظرا لخضوع نفس المجالات المحمية المذكورة أعلاه لنفس النظام القانوني في تسييرها، رغم وجود بعض الفروقات غير الجوهرية، والتي تمس بعض الجوانب فقط، فإننا سنقتصر في دراستنا على المحميات الطبيعية التامة .
- إن القانون 10-03 قد أحال إلى التنظيم لتحديد كفاءات تطبيق أحكامه<sup>1</sup>، وبما أن التنظيم لم يصدر إلى حد الساعة، فإن المادة 113 من نفس القانون قد أحالت إلى النصوص التنظيمية السارية المفعول قبل صدور قانون 10-03.
- إن المحمية الطبيعية التامة تضم بعض الأجزاء الغابية والمواقع البحرية والمناظر الأرضية ، وبعض مواضع تكاثر السلالات الحيوانية.
- حيث أن المشرع لم يقدم تعريفا لهذه الأخيرة ، وإنما اعتمد على الأهداف التي من أجلها تم إنشاء هذه المحميات، والمتمثلة أساسا في الحفاظ على نوع معين من النباتات والأصناف الحيوانية النادرة، وكذلك لضرورة إجراء بعض الأبحاث العلمية .
- وبالتالي فإنه لا يمكن القيام بأي نشاط أو القيام بأشغال أو إنجاز أي ورشات دون الحصول على ترخيص مسبق من إدارة البيئة، حيث أن هذه المحميات يصل فيها الحد إلى المنع المطلق لإقامة أي نشاط.
- والمحميات الطبيعية تقترب كثيرا في مفهومها إلى الحظائر الوطنية التي وإن كانت تمتاز ببعض الميزات في كونها أقاليم واسعة نسبيا، حيث تمثل واحدا أو عدة أنظمة بيئية قليلة أو معدومة التغيير، أين تكون الكائنات النباتية أو الحيوانية، المواقع والمواطن تمثل أهمية خاصة أين يسمح للجمهور الزائر بالدخول لأغراض ترفيهية وثقافية عكس المحميات الطبيعية التي لا تكون مفتوحة للجمهور .

<sup>1</sup> القانون 10-03 ، مؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مصدر سابق.

- ومما يلاحظ أن المشرع الجزائري قد آثر الحظائر الوطنية على المحميات الطبيعية باعتبار أن هذه الأخيرة تضم في مضمونها الحظائر الوطنية، كما أن الجزائر لا تتوفر على محميات طبيعية على عكس الحظائر الوطنية والتي تضم 08 حظائر وطنية تختلف درجة الحماية فيها بحسب كل منطقة من الحظيرة.

- فبالنسبة لمنطقة الاحتياط الكلي نظم المناطق التالية:

- القسم المدعو بدائيا أو وحشيا : وضمن هذا الجزء فإنه يحظر البناء أو إنجاز مشاريع كبرى، وكل تغيير من شأنه أن يمس أو يضر بالمحيط الطبيعي.

- القسم المدعو ضعيف النمو: وهو القسم الذي يخصص لحماية المنطقة البدائية أو الوحشية ، ويمكن أن تستعمل كمكان للتخميم

يستعمل هذا القسم كمكان لإقامة كل أنواع المباني، ويمكن أن تعبر هذا القسم طرقات هامة.

- وهذا الجزء الأخير من الحظيرة لا يمكن مباشرة أي نشاط أو أشغال بناء عليه إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من وزير البيئة، بعد تقديم دراسة التأثير في البيئة لضمان عدم تأثير هذه الأشغال على التنوع الطبيعي والجمالي للمجالات المحمية ، وتكون هذه المباني بقصد إضافة قيمة لهذه المحميات وللاحتياجات الضرورية لتسييرها.

- إن الحظيرة الوطنية بفرنسا هي إقليم يشمل بالخصوص على منطقة مركزية عادة غير مسكونة خاضعة لحماية ومنطقة محيطة أين تكون هناك تنمية للنشاطات ، وبقلب المناطق المركزية توجد ما يسمى بالاحتياطات الكلية مع امتيازات مدعمة حتى تضمن حماية أكبر لبعض العناصر من حيوان ونبات .

ويتم تقديم ملف طلب رخصة البناء طبقا للقواعد العامة السالفة الذكر<sup>1</sup>، كما تم

فرض بعض القيود على المجالات المصنفة فيجب على كل شخص مالك للمصنف أن يعلم

<sup>1</sup> عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 06، ص330.

المشتري أو المستأجر أو المتنازل له بوجود تصنيف عندما يكون العقار محل معاملة وكذا الوزارة المكلفة بالبيئة في ظرف 15 يوما .

**ثانيا: شروط الحصول على الترخيص مسبقا بالنسبة للمؤسسات المصنفة.**

لقد أخضع المشرع الجزائري المؤسسات المصنفة إلى أحكام قانون حماية البيئة في منح رخصة البناء، حيث نصت المادة 18 من نفس القانون : " تخضع لأحكام هذا القانون المصانع والورشات والمشاكل ومقالع الحجارة والمناجم ، وبصفة عامة المنشآت التي يستغلها أو يملكها كل شخص طبيعي أو معنوي، عمومي أو خاص، والتي قد تتسبب في أضرار على الصحة العمومية، والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والمواد الطبيعية والمواقع والمعالم السياحية، أو قد تتسبب في المساس براحة الجوار "

- وقد جاءت المادة 19 من نفس القانون لتفصل هذه الأحكام والضوابط حيث نصت على: « تخضع المؤسسات المصنفة ، حسب أهميتها وحسب الأخطار أو المضار التي تتجر عن استغلالها ، لترخيص من الوزير المكلف بالبيئة أو الوزير المعني عندما تكون هذه الرخصة منصوصا عليها في التشريع المعمول به ومن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي»  
- كما نصت المادة 08 من قانون 90-25 على : " يجب تصميم المنشآت والبنائيات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة".

- الحالة الأولى: في حالة ما إذا كان إنجاز هذه المؤسسات على منطقة سياحية<sup>1</sup> أو أثرية أو فلاحية ، فإنها تستوجب ترخيص من الوزير المكلف بالقطاع ، ووزير البيئة وذلك بعد تقديم دراسة التأثير في البيئة.

- الحالة الثانية: اختصاص الوالي بمنح الترخيص

<sup>1</sup> علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيميائية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2008، ص 120.

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن طلب الرخصة يجب أن يتضمن قرار من الوالي للترخيص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

كما يجب أن يتضمن الملف:

- مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية وفي هذا المجال يجب تحديد جميع المواد السائلة والغازية وكميتها ودرجة إضرارها بالصحة العمومية وبالزراعة الموجودة في المياه القذرة المصروفة، وانبعث الغازات وتراتب المعالجة والتخزين والتصفية، وكذا مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري ومؤسسات استقبال الجمهور.

- إحضار وثيقة مدى التأثير في البيئة أو موجز التأثير في البيئة طبقا لنص المادة 21 من قانون 03-10 وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المتعلق بمدى التأثير في البيئة والذي أبرز ما يجب أن تتضمنه الدراسة وكيفية إجراءات طلبها واستصدارها.

بالنسبة لمحتوى الدراسة فإنه يجب أن تتضمن الأبعاد والآثار المتوقعة على المحيط بصفة إجمالية، خاصة منها الثروات الطبيعية والفلاحية والغابية والسياحية التي تمسها الأشغال وأعمال التهيئة وكذا الأسباب التي من أجلها تم اعتماد المشروع المضرة بالبيئة والتدابير التي ينوي صاحب المشروع القيام بها لإزالة عوائق المشروع المضرة بالبيئة .

**ثالثا: إجراءات استصدار الترخيص المسبق بالنسبة للمؤسسات المصنفة :**

يقدم الطلب إلى الوالي في 3 نسخ، يحول إلى الوزير المكلف بالبيئة من أجل اتخاذ القرار بأخذ الدراسة بعين الاعتبار ويقوم الوالي بإجراءات شهر الدراسة في الأماكن العمومية، وكذا في الجرائد اليومية بقصد تقديم الغير لملاحظاته سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا .

- لتبقى سلطة القرار النهائي للفصل في قرار استصدار دراسة التأثير على البيئة إلى وزير البيئة بالقبول أو بالرفض، وتتجز الدراسة على نفقة صاحب المشروع من قبل مكاتب دراسات وخبرات معتمدة من الوزارة المكلفة بالبيئة.



- الحالة الثالثة: قد يكون منح الترخيص من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كانت المنشآت لا تتطلب إقامتها دراسة تأثير ولا موجز التأثير.

كما أن المنشآت التابعة للدفاع الوطني تخضع في تنفيذ أحكام المادة 19 إلى الوزير المكلف بالدفاع الوطني.

- فيما يتعلق بالمؤسسات غير المصنفة: المؤسسات غير المصنفة هي التي لم يتم إدراجها ضمن المادة 23 من قانون 03-10.

ولقد نصت المادة 47 من نفس القانون على أنه : طبقا للمادتين 45 و46 يحدد التنظيم المقتضيات المتعلقة بما يلي:

- الشروط التي ينظم ويراقب بموجبها تطبيقا للمادة 45 بناء العمارات وفتح المؤسسات غير المسجلة في قائمة المنشآت المصنفة المنصوص عليها في المادة 23 أعلاه.

- المادة 45 من نفس القانون: " تخضع عمليات بناء واستغلال واستعمال البنايات والمؤسسات الصناعية والتجارية، إلى مقتضيات حماية البيئة وتفاذي إحداث التلوث الجوي والحد منه ".

ومما يستخلص من النصين أن المؤسسات غير المصنفة تخضع بنفس الشروط والإجراءات للحصول على رخصة البناء بنفس القواعد المذكورة سابقا

### الفرع الثاني: قيود البناء في المستثمرات الفلاحية

إذا كان المشرع قد كيف المستثمرة الفلاحية خلال المادة 13 من قانون 87-19 الملغى على أنها شركة أشخاص مدنية وهو التكييف الذي لاقى انتقادات حيث منح المشرع للمستثمرة الفلاحية خصوصيات تختلف عن الشركات المدنية مثل مبدأ ازدواجية الصفة ومبدأ الباب المفتوح أو الخروج من المستثمرة والمسؤولية التضامنية للشركات.

أولاً: تعريف المستثمرة الفلاحية.

هي مصطلح اقتصادي تعني وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج....وذلك لخدمة الإنتاج لفلاحي. قانونا تكون ملكا للشخص الذي يستغلها.

كما عرفت المادة 46 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 " بأنها وحدة ترابية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة وكذا القيم غير المالية<sup>1</sup>.

### ثانيا: شروط وإجراءات الحصول على الترخيص المسبق في المستثمرات الفلاحية

نصت المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة<sup>2</sup>. على حق المستثمر من القيام بكل تهيئة أو بناء يراه ضروريا للاستغلال الأفضل للأراضي الفلاحية في إطار احترام قوانين التهيئة والتعمير من جهة وبعد ترخيص من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من جهة أخرى ومنه البناءات المزمع تشييدها قد تكون معدة للتجهيز أو معدة للسكن وفي كلتا الحالتين يجب أن تخضع للمقاييس المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك بين وزارتي الفلاحة والسكن المؤرخ في 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي خارج المناطق العمرانية للبلديات المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 2015. أما بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية الموزعة في إطار قانون المستثمرات الفلاحية رقم 19/87 فإن المستفيد له حق انتفاع دائم ، وبالتالي فهو يعد بمثابة مالك عقاري طبقا للمادة 27 من قانون 25/90 وهذا ما يخول له الحق في طلب رخصة البناء، والتي تخضع في شروطها

<sup>1</sup>قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، عدد 46، صادر في 10 غشت 2008.

<sup>2</sup>المرسوم التنفيذي رقم 10-326 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، ج ر، عدد 79 الصادرة في 29 ديسمبر 2010.

وإجراءاتها إلى القواعد العامة المقررة لمنحها طبقاً للقواعد المذكورة أعلاه على أن يقدم في ملف الطلب نسخة من العقد الإداري الذي تم بموجبه تخصيص قطعة الأرض محل طلب الرخصة وذلك طبقاً للمادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها والمؤكددة بالمادة 10 من القرار الوزاري المشترك . أما بالنسبة للقسم ما بين المستثمرين المستفيدين من المستثمرات الجماعية في إطار قانون 19/87 الملغى فإضافة إلى شرط المساحة المرجعية، وجب إضافة شرط أن لا يكون الحد الأدنى للشركاء أقل من ثلاث .

### الفرع الثالث: قيود البناء في المناطق الأثرية

نظراً للأهمية التاريخية والحضارية التي تمكنها المواقع والمعالم الأثرية، والتي تعد تراثاً ثقافياً للأمة، فقد صدر القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي والذي أوجد قواعد للبناء أو الترميم أو التوسيع ضمن هذه المناطق ، وحتى تستفيد هذه المعالم من الحماية يجب أن يتم تصنيفه<sup>1</sup> .

#### أولاً: تعريف المعالم الأثرية.

لقد نصت المادة 17 منه على انه : "تعرف المعالم التاريخية بأنها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهداً على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية" والمعالم المعنية بالخصوص هي المنجزات المعمارية الكبرى، الرسم، النقش ومباني المجمعات العلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري أو المدني أو الزراعي أو الصناعي، وهياكل عصر ما قبل التاريخ وكل العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني.

كما عرفت المادة 41 منه القطاعات المحفوظة على أنها: "المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية

<sup>1</sup> القانون 04-98 مؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، عدد 44 ، صادر في 17 يونيو 1998.

المميزة والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية من شأنها أن تبرر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها وتثمينها "

ومن طرق تصنيف المعالم الأثرية فهنا يختلف التصنيف حسب المنطقة التي تتواجد بها هذه المعالم.

- المواقع والمعالم الأثرية الموجودة ضمن المناطق المحمية بقوة القانون .

- المواقع والمعالم الأثرية الموجودة خارج المناطق المحمية .

- فبالنسبة للمواقع والمعالم الأثرية الموجودة ضمن المناطق المحمية بقوة القانون يتم تصنيف هذه المواقع والمعالم الأثرية بمجرد فتح دعوى التصنيف من قبل الوزير المكلف بالثقافة ، ودون انتظار نشر القرار في الجريدة الرسمية ، ويشمل جميع العقارات المبنية وغير المبنية الواقعة ضمن المنطقة المحمية.

- أما بالنسبة للمواقع والمعالم الأثرية الموجودة خارج المناطق المحمية فيتم تصنيفها بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية العقارية ذات الأهمية الوطنية، وذلك بعد نشرها في الجريدة الرسمية .

ويمكن التصنيف بقرار من الوالي بعد استشارة لجنة الممتلكات الثقافية التابعة للولاية المعنية بالنسبة للممتلكات الثقافية التي لها قيمة هامة على المستوى المحلي.

**ثانيا: الشروط والإجراءات المتعلقة بكيفية منح الترخيص في المناطق الأثرية.**

لقد نصت المادة 21 من قانون 04/98 على أنه: "تخضع كل أشغال الحفظ والترميم والإضافة والتغيير والتهيئة المراد القيام بها<sup>1</sup> على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المناطق المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة".

كما أن المادة 23 من نفس القانون اشترطت الترخيص المسبق لكل عقار يستند إلى

<sup>1</sup> القانون 04-98 مصدر سابق.

معلم تاريخي يقع ضمن المناطق المحمية لطلب رخصة البناء أو التجزئة. على أنه يقصد بالإدارة المكلفة بالثقافة، هي الإدارات المكلفة بالاستشارة المسبقة.

وقد حددت المادة 31 من القانون المذكور أعلاه، إجراءات طلب الاستشارة والبت

فيها حيث نصت على حالتين :

- يسلم الترخيص المسبق خلال مدة لا تتجاوز شهرا واحدا بالنسبة إلى الأشغال التي لا تستدعي الحصول على رخصة البناء أو التجزئة، وشهرين كحد أقصى ابتداء من تاريخ تسلم الملف الذي ترسل السلطات المكلفة بمنح رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء ، وبانقضاء هذه المهلة يعد عدم رد الإدارة موافقة .

- كما انه إذا وجدت هذه المعالم والمواقع الأثرية ضمن مناطق التوسع السياحي فزيادة على خضوع منح رخصة البناء للرأي المسبق لإدارة السياحة فإن رأي إدارة الثقافة يكون مطلوبا .  
- وتجدر الإشارة في الأخير، أن البناء ضمن المناطق الأثرية، يخضع لنفس القواعد التي يخضع لها البناء ضمن مناطق التوسع السياحي، مطابقة الأشغال لمخطط حماية واستصلاح المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها والذي يحدد الأنشطة التي يمكن أن تمارس ضمنها .

كما خولت المادة 48 من القانون 04/98 لإدارة السياحة ممارسة حق الشفعة على التصرف بمقابل في ممتلك ثقافي عقاري مصنف أو مقترح نصيفه أو مسجل في قائمة الجرد الإضافي أو مشمول في قطاع محفوظ كما أن المادة 04 من نفس القانون أجازت للدولة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لكل الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة أو المقترح تصنيفها لتأمين حمايتها وصيانتها ويتم وفقا لقواعد نزع الملكية.

### المطلب الثالث: الترخيص المسبق في الأملاك الوقفية

#### الفرع الأول: تعريف الأملاك الوقفية

أولاً: الأملاك الوقفية العامة.

هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق على الفقراء ووجه البر والخير ودون تحديد.

#### ثانياً: الأملاك الوقفية الخاصة.

استناداً لنص المادة 6 الفقرة الثانية من قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف فهو كل ما حبسه الواقف على عقبه من الذكور أو الإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول الى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم<sup>1</sup>، لذلك فإنه يعرف عند العديد من التشريعات العربية بوقف الأهالي.

#### الفرع الثاني: تنمية الأراضي الوقفية العاطلة أو البور

تطبيقاً لنص المادة 26 مكرر 2 من القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10<sup>2</sup> فإنه يمكن استثمار الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر.

#### أولاً: تعريف عقد الحكر.

الحكر هو حق عيني يخول للمحتكر الانتفاع بأرض موقوفة بالبناء عليها او بالغرس أو بأي غرض آخر، وذلك مقابل أجره معينة، فالحكر هو حق مترفع عن الملكية<sup>3</sup>، حيث تكون رقبة الأرض المحركة لجهة الوقف أما الانتفاع للمحتكر.

#### ثانياً: شروط انعقاد عقد الحكر.

<sup>1</sup>المادة السادسة من قانون 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم بالقانون رقم 02-10.

<sup>2</sup>قانون 91-10 المصدر نفسه.

<sup>3</sup>خالد رامول، الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر "دراسة مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية مدعمة بأحدث النصوص القانونية و الاجتهادات القضائية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006.

- أن تكون الأرض المحكرة أرضاً موقوفة فلا يجوز إنشاء حق الحكر على أرض غير موقوفة.
- أن تكون هناك ضرورة أو مصلحة تدعو إلى التحكير كأن تكون الأرض مخربة وفي حاجة إلى إصلاح وليس لها ريع يكفي لإصلاحها، ونلاحظ في هذا الشرط ربط عقد الحكر بضرورة عطل الأرض الموقوفة لأسباب إما ترجع إلى الطبيعة كوجود عوائق طبوغرافية كبيرة أو عوائق في نسبة الإمطار، أو كثرة نسبة الملوحة فيها، أو أنها معرضة دوماً للانجراف، مما يتطلب نفقات كبيرة لإصلاحها.
- لا بد من تحديد مدة الحكر في العقد ذاته.

#### الفرع الثالث: تنمية الأراضي الموقوفة المبنية أو القابلة للبناء.

يدخل في مصاف الأراضي الموقوفة المبنية كل أرض موقوفة يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزها وأنشطتها حتى ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أصلاً أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع لبنايات.

كما يدخل في مصاف الأراضي الموقوفة القابلة للتعمير كل قطعة أرضية مخصصة للتعمير في أجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير، فطبقاً لنص المادة 26 مكرر من القانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف يمكن إن تستغل وتستثمر الأرض الموقوفة عن طريق عقد المرصد.

#### أولاً: تعريف عقد المرصد.

عقد يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك قيمة الاستثمار، ولا بد من مراعاة ذلك في هذه الحالات أحكام نص المادة 25 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف التي تنص ما

يلي: كل تغيير<sup>1</sup> يحدث بناء كان أو غرسا يلحق بالعين الموقوفة، ويبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير...

### ثانيا: شروط انعقاد عقد المرصد

إن عقد المرصد يعتبر إذن المتولي على أرض وقف لمستأجرها بالبناء عليها بناء يستغل، وله مقابل وضعه ذلك البناء حق استغلاله مدة من الزمن يمكن له فيها من أخذ قيمة ما بناه وبعد ذلك تخلص غلة الوقف للموقوف عليهم.

### الفرع الرابع: استغلال واستثمار العقارات الوقفية المبنية المعرضة للانقراض والخراب.

حفاظا على ديمومة الأملاك الوقفية بما جعلها دائما تؤدي الغرض الذي وضعت من أجله هو التصديق بمنفعتها للفقراء والمحتاجين وفي إطار سياسة النهوض بقطاع السكن بكل أنواعه وتخفيفا للضغط على الفئة المحرومة منه، أقر الشرع الجزائري إمكانية استغلال وتنمية العقارات الوقفية المبنية المعرضة للانقراض والخراب بالشكل الذي يجعلها صالحة، وذلك عن طريق عقد الترميم. وهذا استنادا لنص المادة 26 مكرر 07 للقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 والتي تنص " يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والانقراض بعقد ترميم.

### أولا: تعريف عقد الترميم.

يقصد به لإعادة بناء وتصليح البناءات التي في طريقها للخراب والانقراض<sup>2</sup> وهذه العملية لا تحتاج إلى رخص صريحة من السلطات المحلية باعتبارها متعلقة ببنائة موجودة من قبل، غير أنه وتطبيقا لقواعد التهيئة والتعمير فإن الترميمات الكبرى التي تقع على الواجهات

الخاصة بالمحلات والسكنات، فإنها بحاجة إلى رخصة صريحة من طرف السلطات

<sup>1</sup>قانون 91-10 مصدر سابق.

<sup>2</sup> قانون رقم 01-07 المؤرخ في 22-05-2001 المعدل والمتمم بالقانون 02-10 المؤرخ في 14-12-2002 المتعلق بالأوقاف، ج ر ، العدد 29، الصادرة في 2002،



المحلية المختصة بمنحها والمختصة إقليمياً أين موقع تواجد العقار.

**الفرع الخامس: الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة البناء في الأراضي الوقفية**

نصت المادة 2 من دفتر شروط إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة<sup>1</sup> التي كانت بحوزة الدولة للانتفاع بها والخاصة بحقوق المستأجر والنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014 والذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة على ما يلي:

للمستأجر الحق في:

- استغلال الحر للأرض الوقفية والأموال السطحية الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحيه.
- القيام بكل تهيئة أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل للأراضي مع مراعاة استيفاء الإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والسلطة المكلفة بالأوقاف.
- الخروج من الشبوع في حالة مستثمرة جماعية قصد تشكيل مستثمرة فلاحية فردية مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014 والذي يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ر، عدد 09، صادر في 20 فبراير 2014.

### المبحث الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء

لمنح رخصة البناء أوجب المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات القانونية المتبعة لمنحها نظمها المرسوم التنفيذي 15-19-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ضمن المواد 42 و ما بعدها الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

محاولا المشرع تبسيط إجراءات الحصول على مختلف الرخص و الشهادات الإدارية العمرانية و هو ما عبر عنه المشرع بعقود التعمير خاصة رخصة البناء<sup>1</sup> لما لها من أهمية قانونية على المستوى العملي، والآثار القانونية لمنحها سواء للمستفيد او للجهة المانحة لها.

### المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة البناء

طلب رخصة البناء هو من الإجراءات القانونية التي حددتها المواد 41 و 42 من المرسوم التنفيذي 15-19-19 صفة طالب رخصة البناء .

من اجل المصلحة العامة تشترط كافة التشريعات المقارنة رخصة البناء و هو ما عمل به المشرع الجزائري في نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، فاشترط حيازة رخصة البناء في كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبناية<sup>2</sup> ، سوف نتعرض أولا للأشخاص المخولين بطلب هاته الرخصة ، ثم إلى الجهات المختصة بمنح رخصة البناء في الفرع الثاني.

<sup>1</sup>المادة 42 المرسوم التنفيذي 15 - 19 المؤرخ في 25/01/2015،المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، العدد 7، المؤرخة في 12 فيفري 2015 .

<sup>2</sup>المادة 41 المرسوم التنفيذي 15 - 19 المؤرخ في 25/01/2015،مصدر سابق.

### الفرع الأول: الأشخاص المخولين بطلب رخصة البناء

بالرجوع لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور سابقا على أنه يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية<sup>1</sup>، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم و التوقيع عليه. وعليه فصفة طالب رخصة البناء تم حصرها في:

#### أ- المالك

بالرجوع لنص المادة 42 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر وبقولها " يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه: إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25. ومنه نستنتج من فحوى هاته المادة انه يثبت صفة صاحب الطلب عن طريق عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة طبقا لقانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18-11-1990.

#### ب- وكيل المالك

خولت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، لمالك العقار أو البناية أن يوكل شخصا غيره من اجل تقديم طلب رخصة البناء. ويقصد ب "الوكالة" عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بان يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل ويتم ذلك عن طريق تقديم وكالة يوكل فيها مالك البناء شخص آخر ليقوم مقامه بذلك عن طريق وكالة رسمية<sup>2</sup> وفقا للقانون المدني الجزائري.

#### ج- المستأجر المرخص له

<sup>1</sup> المادة 42 المرسوم التنفيذي 15 - 19 المؤرخ في 25/01/2015، مصدر سابق.

<sup>2</sup> المادة 571 من القانون المدني تعرف الوكالة بأنها "عقد بمقتضاه يفوض الشخص شخصا آخر للقيام بعمل لحساب شخص آخر للقيام بعمل لحساب الموكل و باسمه

يمكن للمستأجر الذي يرغب في القيام بأعمال البناء، أن يتقدم بطلب رخصة البناء أمام الجهة الإدارية المختصة، مرفقا طلبه بترخيص بالموافقة من طرف مالك العين المؤجرة

د- الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية

يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم و التوقيع عليه.

يجب أن يقدم صاحب الطلب،لدعم طلبه .

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

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

لقد خولت المادة42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، للدوائر الوزارية أو المصالح العمومية أو المؤسسات العمومية التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية والمخصصة لها قطعة الأرض أو البناية،بتقديم يطلب رخصة البناء من خلال إجراء التخصيص كما تنص نفس المادة، على تقديم نسخة من العقد الإداري الذي بنص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.إلا إن بالرجوع إلى المادة 84 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية،نجد إن التخصيص<sup>1</sup> ينشأ ويلغى بموجب قرار إداري وليس بموجب عقد إداري.

ويمكن تعريف التخصيص<sup>2</sup> على انه أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بمقتضاه بوضع عقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية أو خاصة كالجهات المستفيدة من نزع الملكية للمنفعة العمومية و أصحاب حق الاستثمار على

<sup>1</sup>منصوري كريمة، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر،جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016،ص42.

<sup>2</sup>الزين عززي، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني الصادرة عن مجلس الأمة، العدد التاسع، جويلية 2005.

الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية أو معترف بمنفعتها العمومية.

#### هـ - صاحب حق الامتياز

نصت المادة 51 من القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998<sup>1</sup> ، على انه يمكن لصاحب حق الامتياز إن يطلب رخصة البناء، وذلك في نصها "يعطي المنح بالامتياز للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء"

أما المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فقد نصت على إمكانية تقديم نسخة من القانون الأساسي<sup>2</sup> إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا،.

#### الفرع الثاني: الجهات المختصة بمنح رخصة البناء

إن قانون التهيئة والتعمير هو المسؤول عن تحديد الجهة الإدارية المختصة بإصدار رخصة البناء، بحيث خول الاختصاص في منحها إلى جهات وسلطات مركزية ولا مركزية بناء على طبيعة الأشغال المجمع القيام بها ومدى أهميتها من الناحية المحلية و الوطنية<sup>3</sup>.

وقد حددت المواد 65،66،67 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير

والمادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19 بمنح رخصة البناء كأصل عام لرئيس المجلس الشعبي البلدي ثم الوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير<sup>4</sup>.

#### أولاً: رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

نصت المادة 95 من قانون البلدية 11-10 على انه قد منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة منح رخصة المتعلقة بالتعمير حيث جاء فيها "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول

<sup>1</sup> القانون رقم 97 - 02 المؤرخ في 31/12/1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية العدد 89.

<sup>2</sup> المادة 42 المرسوم التنفيذي 15 - 19 المؤرخ في 25/01/2015، مصدر سابق.

<sup>3</sup> مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 02، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2009، ص 69.

<sup>4</sup> المادة 42 المرسوم التنفيذي 15 - 19 المؤرخ في 25/01/2015، مصدر سابق.

يهما<sup>1</sup>.

كما نصت المادة 65 من القانون 90-29 على انه يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء بصفته ممثل للبلدية لجميع البنايات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع إلزامه اطلاع الوالي بنسخة من رخصة البناء كما يقوم بتبليغها إلى صاحبه خلال 20 يوم الموالية لإيداع الطلب<sup>3</sup>، و هذا ما يترتب على منح رئيس المجلس الشعبي البلدي الصفة في تسليم هذه الرخصة كممثل للبلدية وخضوعه للوصاية الإدارية من طرف الوالي.

### ثانيا: رخصة البناء من اختصاص والي الولاية

نصت المادة 66 من القانون 90-29 على استثناء على القاعدة العامة التي خولت تسليم رخصة البناء من قبل الوالي وتكون في الحالات التالية<sup>2</sup>:

- البنايات والمنشات المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق الساحلية المشار إليها في المواد 44،45،46،48،49 والمتعلقة بالبنايات الواقعة في المناطق الساحلية بما تتضمنه من غابات وتراث وطني وطبيعي وثقافي وتاريخي والأقاليم ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد و التي يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

وكذلك ذكرت المادة 49 من المرسوم 15-19 بعض المشاريع التي يسلم الوالي رخص بناءها وهي<sup>3</sup>:

<sup>1</sup> القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/07/2011 المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية العدد 37 الصادرة في سنة 2011.

<sup>3</sup> القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52 صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، ج ر، عدد 51 صادر في 15 غشت 2004) استدرک في ج ر عدد 71 صادر في 10 نوفمبر 2004).

<sup>2</sup> مادة 66 من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق.

<sup>3</sup> المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، مصدر سابق.

-التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة عمومية ومحلية.

-مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة سكنية.

**ثالثا: رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير.**

نصت المادة 67 من القانون 90-29 على انه يتحدد اختصاص الوزير بمنح رخصة البناء حسب إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ولا يصدر قراره إلا بعد اخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين<sup>1</sup>.

وكما نصت المادة 49 من المرسوم 15-19 بعض المشاريع التي يسلم رخص بنائها الوزير المكلف بالتعمير و تتمثل في :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة عمومية.

- مشاريع السكنات الجماعية التي يساوي أو يتعدى عدد السكنات فيه عن 600 وحدة سكنية.

- الأشغال والبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة .

ومنه نستنتج أن المعيار المعتمد من قبل المشرع العمراني في توزيع الاختصاص بين الأشخاص الثلاثة غير محدد وغير دقيق كونه اعتمد على مصطلحات مرنة كالإستراتيجية، المصلحة الوطنية وهذا ما قد يترتب عليه تنازع الاختصاص ومنه الأضرار بالمصلحة العامة والخاصة معا.

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى إن عمليات البناء والتهيئة على الأراضي التابعة

<sup>1</sup>المادة 67من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، المصدر السابق.

لوزارة الدفاع الوطني تخضع لموافقة وزير الدفاع الوطني<sup>1</sup> حسب المادة 9 من الأمر 84-02 المؤرخ في 08-09-1984 يتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها.

### المطلب الثاني: صدور قرار المتعلق برخصة البناء

يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه من قبل الجهات المختصة،

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 .

وهذا ما سنحاول التطرق إليه في النقاط التالية :

### الفرع الأول: قرار الموافقة بمنح الرخصة

إن طلب رخصة البناء وبعد استقائها لجميع الشوط القانونية، والمتعلقة بدراسة الطلب، تصدر الجهة المختصة قرارا بمنح رخصة البناء، والذي يجب تبليغه رئيس المجلس الشعبي البلدي ويكون ذلك خلال 20<sup>2</sup> يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، مرفقا بنسخة من ملف الطلب.

وتحفظ نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية. كما تحتفظ السلطة المختصة بتسليم الرخصة بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها، ويتم وضع نسخة أخرى تحت تصرف الجمهور، وذلك بإصاقها بمقر المجلس الشعبي البلدي بما يسمح لكل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطالب وذلك من

<sup>1</sup> للتفصيل ارجع للأمر 84-02 المؤرخ في 18-09-1984 يتضمن التعريف بالأملاك العسكرية و تشكيلها وتكوينها وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 38، لسنة 1984.

<sup>2</sup> النادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19، مصدر سابق.



خلال اجل سنة و شهر من تاريخ إصاقتها.

أن قرار منح رخصة البناء قد يشتمل على تحفظات يكون على المستفيد مراعاتها، وفي هاته الحالة يجب على الجهة المختصة بالمنح تسبب قرارها، مع التنويه كذلك إلى انه يسوغ لهذه الجهة إصدار قرار بالتأجيل وذلك لاعتبارات قد تتعلق بتحضير المخططات العمرانية. على انه في كل الأحوال يجب إصدار القرار المتعلق بمنح رخصة البناء في اجل لا يتعدى السنة الواحدة.

### الفرع الثاني: قرار رفض منح رخصة البناء.

إن السلطة المختصة يمكن لها أن ترفض منح رخصة البناء للمتقدم بالطلب لسبب من الأسباب المستخلصة من قانون التهيئة والتعمير. وفي هذا الصدد ذكرت المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر الحالات التي لا يمكن فيها أن تمنح رخصة البناء وهي<sup>1</sup>:

-المساس بالمناطق المحمية

-إذا كان المشروع محل طلب رخصة البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي هو في طور المصادقة عليه.

-إذا كان المشروع غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير.

-إذا كان المشروع سيقام على أراض مجزأة، إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة.

فإذا ما تم رفض منح رخصة البناء ينبغي أن يكون قرار الرفض مسببا، وينبغي كذلك تبليغه للمعني مرفقا بنسخة من ملف الطلب، ليكون له أن يطعن فيه سلميا، أو يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة.

<sup>1</sup>المادة 52 المرسوم التنفيذي 15 - 19 المؤرخ في 25/01/2015، مصدر سابق.

الفرع الثالث: قراري تأجيل البت في طلب رخصة البناء .

بالرجوع لنص المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 فقد نصت "انه يمكن إن يكون طلب رخصة البناء<sup>1</sup> محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه. و تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تاجيا الفصل في ذلك.ويصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخله ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها لا بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.ويصدر قرار التأجيل للفصل خلال الأجل المحدد للتحضير ولا يمكن أن يتجاوز سنة واحدة.

إن قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء يمكن للجهة الإدارية المختصة إن تؤجل الفصل في طلب رخصة البناء بموجب قرار إداري وهذا إذا كانت أداة التهيئة والتعمير قيد الانجاز أو الأعداد، مع احترام المدة الزمنية المقررة قانونا وهي سنة على الأكثر<sup>2</sup>. كما نص عليه المشرع الجزائري"يصدر قرار الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير ولا يمكن إن يتجاوز ذلك سنة واحدة.

أما في حالة عدم إجابة الإدارة المختصة طلب رخصة البناء لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بتحفظ رغم فوات الآجال القانونية وهي ثلاثة أشهر إذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية و 4 أشهر في جميع الحالات الأخرى ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

<sup>1</sup>المادة 53 المرسوم التنفيذي 15 - 19 المؤرخ في 25/01/2015،مصدر سابق.

<sup>2</sup>الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، بدون ذكر رقم الطبعة، دار الفجر للنشر والتوزيع،الجزائر، 2005،ص40.

مما سبق نستنتج أن رخصة البناء عبارة عن قرار إداري تصدر وترخص بموجبه السلطة الإدارية بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء، وباعتبار أن رخصة البناء كوثيقة إدارية لا تعادلها أية رخصة، فقد فرض المشرع العمراني على السلطة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء احترام مجموعة من الشروط وإتباع مجموعة من الإجراءات .

وبالرغم من توافر الشروط وإتباع الإجراءات في طالب رخصة البناء، إلا أن الإدارة قد تتعسف في إصدار قرارها وترفض تسليم الرخصة، مما يحق لطالبيها اللجوء إلى الطريق القضائي باعتبارها الوسيلة الناجعة لضمان حقوقه .



## الفصل الثاني:

المنازعات المتعلقة برخصة البناء



## الفصل الثاني:

## المنازعات المتعلقة برخصة البناء

تتخذ منازعات التعمير في القانون الجزائري صورا وأشكالا أهمها منازعات رخصة البناء، وذلك لما لها من انتشار واسع على مستوى الجهات القضائية، كون أن قانون التهيئة والتعمير قد خول لهاده الأخيرة إجراء الرقابة على كيفية تنفيذ قواعد التهيئة وشغل الأراضي. وعليه ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول التسوية الإدارية، وفي المبحث الثاني التسوية القضائية.

## المبحث الأول: التسوية الإدارية للمخالفات المتعلقة برخصة البناء

الأصل أنه يمنع إقامة أي أشغال دون رخصة البناء أو القيام بذلك مخالفة لأحكام الواردة في الرخصة، غير أن انتشار ظاهرة البناء العشوائي والاعتداء على الأراضي دفع الدولة إلى التفكير في آليات التسوية الوضعية غير القانونية لهذه البناءات، خاصة مع عدم إتمام عمليات مسح الأراضي. ففي سبيل ذلك صدرت عدة نصوص غير أننا سنكتفي بدراسة ما تعلق منها بطرق تسوية البناءات ابتداء من سنة 2008 نظرا لأهميتها مع تبيان مدى نجاعة هذه الآليات .

## المطلب الأول: تسوية البناءات غير المطابقة في ظل القانون رقم 08-15

لقد صدر القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة<sup>1</sup> واتمام إنجازها بهدف وضع حد للحالات عدم إنهاء البناءات وتحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز. وقد حددت مدة سريان هذا القانون بخمس (5) سنوات من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية. غير أنذاك لم يكن كافيا لإيداع ملفات جميع المواطنين المعنيين قصد تسوية وضعية بناياتهم، لذا تم تمديد هذه المدة بموجب قانون المالية لسنة 2014 بثلاث (3)

<sup>1</sup> القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، ج ر، رقم 44، صادرة بتاريخ 3 غشت سنة 2008 .

سنوات إضافية أي إلى غاية سنة 2016

وقد حددت المادة 15 من القانون رقم 08-15 أعلاه فئة البناءات<sup>1</sup> التي تشملها عملية المطابقة، وهي كلها مرتبطة بمخالفة أحكام رخصة البناء سواء كانت البناءة مكتملة أم لا، وسواء تم تشييدها بدون رخصة أو كان البناء مخالفة لأحكام الرخصة، باستثناء البناءات المحددة في مادته السادسة عشر . ووفقا لما جاء في القانون أعلاه يتعين على أصحاب البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز أن يتقدموا بطلب للسلطة المختصة قصد تسوية وضعيتها بناياتهم . ولأجل ذلك ينبغي عليهم إعداد تصريح في خمس (5) نسخ يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً وتوقيف الأشغال فوراً وتبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بذلك .

يسلم لهم شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة، وذلك تحت طائلة توقيع عقوبات . ويرسل التصريح المشار إليه مرفقا بالملف الخاص بالبناءة والرأي المعلل المصالح التعمير التابعة للبلدية خلال خمسة عشر ( 15 ) يوما الموالية لإيداعه لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، والتي تقوم بجمع موافقات وآراء الإدارات والمصالح المؤهلة، وتودعها لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة خلال أجل شهر من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي. وترسل قرارات هذه اللجنة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الذي عليه أن يسلم لصاحب التصريح إما رخصة البناء على سبيل التسوية إذا كانت البناءة متممة بدون رخصة بناء، وإما رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية إذا كانت البناءة غير متممة ولم يحصل صاحبها على رخصة البناء ولاستئناف الأشغال وإتمام إنجاز البناءة، ينبغي على المالك أو صاحب المشروع إيداع طلب بفتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً . وفي حالة قبول الطلب تسلم رخصة فتح الورشة في أجل مدته ثمانية 8 أيام، وهنا يكون على المعني الانطلاق في أشغال إتمام الإنجاز في

<sup>1</sup> القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مصدر سابق.

خلال ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم الرخصة. ويلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو أعوانه بالمراقبة التي قد تكون فجائية من أجل معاينة الأشغال. ويكون على المستفيد من الرخصة إتمام الأشغال خلال الأجل المحدد فيها، وبانتهائه يجب عليه تقديم طلب شهادة المطابقة في أجل ثلاثة (3) أشهر من تاريخ انتهاء الأجل المذكور أو إيداعه لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي وقد حدد القانون رقم 08-15 عقوبات جزائية تترتب على ارتكاب مخالفات البناء، سواء تعلق الأمر بالبناء بدون رخصة أو بمخالفة أحكام الرخصة بعد الحصول عليها. وتتمثل العقوبة في الغرامات المالية، وفي حالة العود يعاقب المخالف بعقوبة الحبس مع مضاعفة قديمة الغرامة المالية. كذلك الشأن بالنسبة للمستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية. حيث قد يتعرض في حالة عدم قيامه بإتمام الأشغال محل الرخصة إلى عقوبة مالية .

وتجدر الإشارة إلى أن هناك بنايات لا يمكن تسوية وضعيتها، ويتعلق الأمر بتلك المشيدة على الأملاك الوطنية العمومية. فإذا ما ثبت ذلك يقوم الوالي بإصدار قرار بوقف الأشغال وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في أجل يحدده، دون إعفاء المخالف من المتابعة القضائية وكذلك الشأن بالنسبة للبنايات المشيدة على أرض تابعة لمستثمر فلاحية عمومية أو خاصة، إذ تقدم لجنة الدائرة اعدار للمخالف لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، مع إصدار قرار بالهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل ثمانية (8) أيام.

### المطلب الثاني: تسوية مخالفات رخصة البناء في ظل قانون المالية لسنة 2017

عقب انتهاء مدة سريان القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البنايات رغم تمديدها إلى غاية 3 أوت سنة 2016، كان من الضروري إيجاد آليات أخرى لتسوية وضعيات البنايات المخالفة، خاصة مع قلة الإقبال على إيداع ملفات التسوية الناجم عن عدة أسباب؛ منها جهل المواطن بوجود هذه الآلية بسبب نقص الإعلام كونها لم تحظ بالترويج الكافي إلا بعد اقتراب انتهاء مدة التمديد. كما أنه بعد انتهاء هذا الأخير شرعت الهيئات المختصة في

عمليات الهدم تطبيقاً، خاصة لتلك البنايات المقامة على الأملاك الوطنية العمومية، وتم تبليغ الموثقين بعدم إعداد عقود الإيجار إلا إذا تمت موافاتهم بشهادة المطابقة، الأمر الذي أدى إلى امتعاض المواطنين المعنيين؛ كون هذا الإجراء سيؤثر على مصدر رزقهم الوحيد وكذا تخوفهم من توقيع عقوبات جزائية عليهم. كل ذلك أدى بالوزير الأول للتدخل من جديد بموجب مراسلة حملت رقم 145 وصدرت بتاريخ 06 نوفمبر سنة 2016 بعنوان "بخصوص تطبيق القانون رقم 08-15 الذي يحدد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها غير المنتهية وجهها إلى كل من وزير السكن والعمران والمدينة وزير الداخلية والجماعات المحلية وكذا وزير العدل حافظ الأختام، وذلك قصد تعليق تطبيق أحكام القانون دون تحديد مدة التعليق، وكلف وزير العدل بتبليغ الموثقين بذلك وعدم طلب شهادة المطابقة كشرط مسبق لإعداد عقود الإيجار .

إثر ذلك تم النص على إجراء آخر يتعلق بتسوية وضعية البنايات<sup>1</sup> لكن هذه المرة بموجب قانون المالية لسنة 2017 وإن كان الأمر يتعلق فقط بتسوية البنايات التي تم إنجازها أو التي هي قيد الإنجاز وغير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة، حيث تم نص على إمكانية تسويتها شريطة احترام حقوق الجوار فيما يخص تحديد موقع البناء والانفتاح معايير البناء والأمن آجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة بعد موافقة اللجنة المشكلة من أجل الفصل في طلبات التسوية ويتوفر هذه الشروط تتم التسوية مقابل دفع غرامة مالية تتراوح بين 10% و 25 % من قيمة العقار، تحدد حسب طبيعة المخالفة. غير أنه تم إرجاء سريان هذه الأحكام لغاية الفاتح من يناير سنة 2018 وهو ما يفيد بأن عملية تسوية وضعية البنايات المخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير لاسيما المتعلقة منها برخصة البناء، ستبقى تتم وفقاً للنصوص السارية إلى غاية بداية سنة 2018 أين سيبدأ سريان المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017 التي

<sup>1</sup> القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية رقم 77، صادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2016،



تضمنت جزاءات ردعية بالنظر إلى قيمة الغرامة المفروضة على المخالف لأحكام رخصة البناء. وقد أحالت المادة المذكورة على التنظيم لتحديد كفاءات تطبيقها. ونأمل أن يتضمن النص المزمع صدوره إجراءات تتصف بالمرونة والدقة وبساطة الإجراءات لتسهيل تسوية وضعية هذه البنائيات.

بالرجوع للتشريع العقاري وبالضبط القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجده قد مكن طالب رخصة البناء غير المقتنع برفض طلبه أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة<sup>1</sup>.

باعتبار رخصة البناء قرار إداري، يتضمن ترخيص بالقيام بأعمال بناء وتشديد أو غيرها فإنها حتما ستكون موضوع العديد من النزاعات التي تطرح أمام القضاء، مثل النزاعات المتعلقة برفض الإدارة تسليم رخصة البناء، أو في حالة تسليم الرخصة ثم العدول عنها وذلك بسحبها أو بإصدار قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال لأسباب توضحها الجهة المختصة.

وقد تكون نزاعات ناشئة فيما بين الأفراد أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بها. وعليه ومن خلال هذا الفصل سوف نتطرق إلى كل من المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري في المبحث الأول، ثم المنازعات التي يختص بها القضاء العادي في المبحث الثاني.

<sup>1</sup> عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، طبعة أولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 64.

### المبحث الثاني: التسوية القضائية المتعلقة برخصة البناء

إن منازعات التعمير في النظام القانوني الجزائري و في النظام القضائي صورا وأشكالا كثيرة لعل أهمها منازعات رخصة البناء لما لها من انتشار واسع على مستوى الجهات القضائية، وتعود أهمية هذا النوع من المنازعات تحديدا كون أن النزاع من جهة ينصب على عقار، والعقار يحتل مكانة مرموقة لدى الأفراد، ومن جهة أخرى يتعلق النزاع بحق الملكية، وحق المالك في أن يقيم ما شاء من انجازات ومشاريع فوق ملكه. وحق الملكية مصون بموجب الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ومصون بموجب أحكام دستورية<sup>1</sup> وقانونية.

أن موضوع دراستنا ينصب على المنازعات التي يؤول الاختصاص فيها إلى القضاء الإداري في حالة النزاع بين طالب رخصة البناء والإدارة، وذلك إما عن طريق دعوى الإلغاء عندما يرفض طلبه مثلا أو منحته الرخصة ثم قامت بسحبها، وإما باللجوء إلى القضاء المستعجل إذا رافق قرار السحب قرار الهدم، وإما عن طريق دعوى التعويض في حالة وجود أضرار ناتجة عن سحب الرخصة أو الاعتداء.

### المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

تمنح رخصة البناء بقرار إداري، وبالتالي فهي تخضع للرقابة القضائية وذلك للتأكد من مدى شرعية قرار منح رخصة البناء، وعدم احترامها لقواعد التهيئة والتعمير عند القيام بأشغال البناء أو قبل ذلك، كما انه في حالة ما إذا كانت الأعمال التي تمت بموجب هذه الرخصة تشكل خطرا يصعب التصدي له مستقبلا، فانه يلجأ لقاضي الاستعجال الإداري ، وذلك لوقف أشغال البناء أو لوقف تنفيذ قرار إداري غير شرعي. وكل هذا يشكل منازعات تدخل في اختصاص القاضي الإداري.

<sup>1</sup>دستور 2016 الصادر بموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06/03/2016، المتضمن التعديل الدستوري، ج ر، العدد 14 الصادرة في 07 ماس 2016.

### الفرع الأول: الرقابة القضائية على أساس دعوى الإلغاء

إن دعوى الإلغاء من أكثر الدعاوي الإدارية انتشارا واستعمالا لدى المتقاضين، وهذا ما جعل المشرع يولي لدعوى الإلغاء القدر الكبير من الاهتمام فخصها بالعديد من القواعد والأحكام سواء في قانون الإجراءات المدنية لسنة 1966، أو في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد الصادر بموجب القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 وتعتبر دعوى الإلغاء وسيلة، يمكن للمتقاضي من خلالها الاتصال بالجهات القضائية. ودعوى الإلغاء هي الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة، وسلطة القاضي فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار وهل هو متفق مع قواعد القانون أم لا، ومن ثم إلغاءه إن كان مخالفا للقانون<sup>1</sup>.

وهنا لا يمكن للقاضي أن يقرر حقوق للمدعي أو يحددها وإنما يكمن دوره فقط في إلغاء القرار غير المشروع، بمعنى أنه لا يمكنه سحب قرار الإدارة أو تعديله، أو أن يصدر قرار آخر محل القرار المعيب<sup>2</sup>.

من خلال هذا الفرع سوف نتطرق إلى كل من دعوى الإلغاء و خصائص و أسس هذه الدعوى إضافة إلى الحالات التي ترفع فيها دعوى الإلغاء أمام القضاء. **أولاً: دعوى الإلغاء.**

لقد قدم فقه القانون الإداري عدة تعريفات لدعوى الإلغاء منها من يعرفها على أنه "القضاء الذي بموجبه يكون القاضي أن يفحص القرار الإداري، فإذا تبين له مجانية القرار للقانون حكم بإلغائه، ولكن دون أن يمتد حكمه إلى أكثر من ذلك، فليس له تعديل القرار

<sup>1</sup> ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، (منشورة)، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2011-2012، ص 281.

<sup>2</sup> عبد الحكم فودة، الخصومة الإدارية "أحكام دعوى الإلغاء والصيغ النموذجية لها"، بدون ذكر رقم الطبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص 22.

المطعون فيه واستبدال غيره به. هذا وقد عرفها الفقه الفرنسي "أنها طعن قضائي يرمي إلى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي"<sup>1</sup>

ثانيا: خصائص دعوى الإلغاء.

أ- دعوى الإلغاء من إنشاء القضاء الإداري :

حيث أنها انشأت في فرنسا كدعوى من صنع مجلس الدولة الفرنسي فقد ظهرت من قبل إنشاء مجلس الدولة وذلك استنادا إلى نص قديم هو قانون 7-14 الصادر في 1790، بالرغم من أن المشرع قد انشأ من بعد ذلك نصوصا تشريعية تنظم دعوى الإلغاء في بعض الجوانب، إلا أن الأحكام التفصيلية لدعوى الإلغاء تركت لمجلس الدولة ومع المحاكم الإقليمية الفرنسية ولهذا امتازت أحكامها في القضاء الفرنسي بمرونتها التامة وتطورها المستمر من وقت لآخر ولم يرق كذلك بالربط بين دعوى الإلغاء وأي قانون آخر بل حرص على اعتبارها أداة لتحقيق المشروعية بالمعنى الواسع.

ب- دعوى تتسم بالصفة القانونية:

هي دعوى تتسم بالطبيعة و الصفة القانونية وليست بدفع قضائي أو تظلم إداري، هذا ما يستلزم أن تتعد وترفع وتطبق هذه الدعوى في نطاق النظام القانوني للدعوى القضائية من حيث شروط قبولها.

ج- دعوى من دعاوي قضاء المشروعية:

إذا الغي القضاء الإداري قرارا إداريا لمجازرة السلطة فذلك يعني أن القرار غير مشروع وبذلك يكون اصطلاح مجازرة السلطة مجاورا لعدم المشروعية، ولهذا تعتبر من دعاوي قضاء الشرعية كونها تتحرك وتتعد على أساس مبدأ الشرعية في الدولة، وتستهدف حماية شرعية أعمال الدولة والإدارة العامة أساسا واصلا.

د- دعوى موضوعية وعينية:

<sup>1</sup> أعمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري (نظرية الدعوى الإدارية)، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص من 404 الى 414.

هي كذلك دعوى موضوعية عينية لأنها تنصب أساسا على القرارات الإدارية المطعون فيها بعد الشرعية من ذوي الصفة والمصلحة، ولا تنصب أو تهاجم السلطات الإدارية التي أصدرتها، فهي تحقق المصلحة العامة عن طريق تقرير الجزاء على عدم المشروعية التي ترتكبها الإدارة ومحو نتائجها، كما أنها تهدف إلى دفع الإدارة إلى عدم العودة إلى ارتكاب عدم المشروعية من جديد.

**هـ- دعوى الإلغاء هي الدعوى الأصلية والوحيدة لإلغاء القرارات الإدارية إلغاء قضائيا.**

لا يمكن إلغاء قرار إداري غير مشروع إلغاء قضائيا وإزالة آثاره القانونية إلا بواسطة دعوى الإلغاء فقط، فلا توجد دعوى قضائية أخرى يمكن أن تلغي قرارا إداريا غير مشروع إلغاء قضائيا سوى دعوى الإلغاء فقط.

**ثالثا: أسس دعوى الإلغاء**

يمكن تأسيس دعوى الإلغاء على أساس الأوجه والعيوب التقليدية وبذلك نميز بين عدم المشروعية الخارجية وعدم المشروعية الداخلية.

**أ- عيب عدم الاختصاص:**

إن عيب عدم الاختصاص يظهر في حالة صدور قرار إداري عن جهة إدارية في موضوع يخرج عن مجال اختصاصها، وتحديد مجال هذا الاختصاص هو تحديد قانوني، أي أن المشرع هو الذي يمنح للجهة الإدارية سلطة إصدار قرارات في مجال ما فقد منح المشرع الجزائري مثلا صلاحية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالسكن و العمران.

**ب- عيب الشكل والإجراءات:**

يعرف الشكل بأنه عدم احترام القواعد الإجرائية الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين و اللوائح سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كلية أو بمخالفتها جزئيا<sup>1</sup>

<sup>1</sup>الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005.

ويعبر عن عنصر الشكل في القرار الإداري أيضا بأنه "المظهر الخارجي الذي تسبغه الإدارة على القرار للإفصاح عن إرادتها والإجراءات التي تتبعها في إصداره<sup>1</sup>.

### ج- عيب مخالفة القانون:

يكون القرار الإداري مشوباً بعيب مخالفة القانون إذا كان موضوعه غير مطابق للمشروعية، وبالتحديد القواعد القانونية التي صدر القرار استناداً عليها.

### د- عيب الانحراف في استعمال السلطة:

كمثال عن عيب في الانحراف في استعمال السلطة في حالة رفض رئيس البلدية الترخيص بالبناء باعتبار أن صاحب الطلب لم يقدّم بمساندته أو الدعاية لو في حملته الانتخابية.

### هـ- عيب انعدام السبب:

ويقصد بعيب السبب صدور القرار الإداري بدون الوجود المادي للوقائع المادية أو القانونية التي تدفع السلطة الإدارية لإصدار هذا القرار والخطأ في التكييف القانوني السليم لهذه الوقائع أو صدور القرار نتيجة الخطأ في تقدير مدى أهمية وخطورة الوقائع المادية أو القانونية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: منازعات دعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة

من خلال هذا الفرع سنتطرق إلى ماهية دعوى التعويض ثم تبيان الحالات التي ترفع فيها هاته الدعوى.

<sup>1</sup> سامي جمال الدين، الوسيط في دعوى إلغاء القرارات الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، بدون ذكر رقم الطبعة، 2004، ص 437.

<sup>2</sup> الزين عزري، الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي، بسكرة، بدون ذكر رقم الطبعة، ص 96.

أولاً: تعريف دعوى التعويض.

أ- في التشريع الجزائري:

بالرجوع الى المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه لم يرد صراحة تعريف التعويض بل جاء ذكرها بشكل ضمني، كعبارة (جميع القضايا) التي يفهم منها دخول دعوى التعويض تحت مظلة هذه العبارة، أو عبارة دعاوى القضاء الكامل والتي تتضمن بدورها دعوى التعويض.

ب- التعريف الفقهي لدعوى التعويض:

لقد عرف الدكتور (عمار عوابدي) دعوى التعويض بأنها: "الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة، أمام الجهات القضائية المختصة، وطبقاً للشكليات و الإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار، كما تمتاز بأنها من دعاوى القضاء الكامل وأنها من دعاوى قضاء الحقوق"<sup>1</sup>

ثانياً: حالات رفع دعوى التعويض.

يجب على المدعي إثبات الخطأ المنسوب للإدارة وإثبات أنه قد يمس بحق ذاتي له يحميه القانون، وكذا العلاقة السببية.

فالمتضرر من أعمال الإدارة يثبت له حق اللجوء للمطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة به من جراء هذه الأعمال.

وتتمثل حالات رفع دعوى التعويض فيما يلي:

- في حالة إصدار الإدارة قرار قبول تسليم رخصة البناء ثم تلجأ إلى إما لسحب هذا القرار أو توقيف الأشغال بدون مبرر قانوني.

<sup>1</sup> عمار عوابدي، نظرية مسؤولية الإدارية (داسة تأصيلية، تحليلية ومقارنة)، طبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 2004، ص 255

- حالة التعدي من قبل الإدارة كأن تلجأ للهدم مباشرة دون اللجوء إلى الإدارة، أو أن تهدم بغير مبرر.

- رفض الجهة الإدارية المعنية، منح رخصة البناء أو تأجيل لأسباب غير مقنعة وشرعية، رغم صدور قرار إداري عن القضاء الإداري، يلغي رفض تسميم الرخصة مخالفاً بذلك قوة الشيء المقضي فيه.

بالتالي بإمكان القاضي أن يقرر مسؤولية الإدارة ويثبت الخطأ، إذا هي امتنعت عن تنفيذ حكم قضائي واجب النفاذ، وعليه يجب على الإدارة تعويض صاحب الرخصة<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: إجراءات رفع الدعوى الإدارية والجهة المختصة بالنظر فيها

بعد التطرق إلى الدعاوى التي يمكن للمتقاضي رفعها أمام القضاء الإداري فيما يخص رخصة البناء، وجب علينا الآن التطرق إلى إجراءات رفع هذه الدعاوى، ثم معرفة الجهة المخولة لها النظر فيها.

**أولاً: إجراءات رفع الدعاوى الإدارية أمام القضاء الإداري فيما يخص رخصة البناء.**

بالرجوع لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن المشرع ميز بين الشروط الشكلية و الموضوعية لقبول الدعوى بحيث أبقى على الشرطين الشكليين وهما الصفة والمصلحة بينما أحال الأهلية بوصفها شرطاً موضوعياً استناداً لنص المادة 64 من نفس القانون المذكور أعلاه.

- الصفة: يقصد بها الحق في المطالبة أمام القضاء<sup>2</sup>، وتقوم على المصلحة المباشرة والشخصية في التقاضي. كما قد يحدث أن يتدخل طرفاً أثناء سير الخصومة لم يرد ذكره في

<sup>1</sup> عمار عوادي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مرجع سابق، ص 567.

<sup>2</sup> عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة ثانية، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص



عريضة افتتاح الدعوى سواء بإرادته لأجل تحقيق مصلحة لفائدة المتدخل، أو بطلب من احد أو كلا طرفي الخصومة.

ولقبول طلب الحصول على رخصة البناء، لا بد أن يقدم من طرف الأشخاص ذوي الصفة والتي يقصد بها طبيعة العلاقة القانونية التي تربط طالب الرخصة والعقار المراد إقامة البناء الجديد عليه أو لإجراء تعديلات جوهرية أو تدعيمية إذا كان موجوداً<sup>1</sup>.

فبالنسبة للشخص الطبيعي فإن الأشخاص الذين لهم الصفة في رفع دعوى الإلغاء أو التعويض من جراء القرارات الصادرة هم كل من المالك أو موكله، المستأجر المرخص له قانوناً، بالإضافة إلى الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض.

كما انه بإمكان الجمعيات الناشطة بصفة قانونية وتمارس عملها في إطار التهيئة والعمران، أن ترفع الدعاوى القضائية بصفقتها طرف مدني.

و من بين الشروط الأخرى التي تتعلق بالشخص رافع الدعوى:

- المصلحة : يقصد بها المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية وقت اللجوء الى القضاء.<sup>2</sup> فهذه المنفعة تشكل الدافع وراء رفع الدعوى و الهدف من تحريكها. فلا دعوى من دون مصلحة و لتكريس المستقر عليه فقها وقضاء بشأن المصلحة واستدراك الفراغ القانوني، أضاف المشرع ضمن المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية عبارة هي غائبة في المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تشير إلى توفر عنصر المصلحة سواء كانت قائمة او محتملة يقرها القانون. وهي نوعان المصلحة القائمة و المصلحة المحتملة.

أما الشرط الأخير المتعلق أساساً بشخص رافع الدعوى فتتمثل في الأهمية:

<sup>1</sup>قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان 2012-2013، ص 54.

<sup>2</sup> عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة ثانية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص

حيث استبعد المشرع من القانون الجديد شرط متصل برفع الدعوى منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

والمقصود أهلية التقاضي، وأهلية التقاضي هي أهلية الأداء لدى الشخص الطبيعي كما هو مبين في المادة 40 من ق م، أما بالنسبة للأشخاص الاعتبارية فيتمتعون أيضا بأهلية التقاضي عملا بالمادة 50 من القانون نفسه، ونجد أن المشرع الجزائري قد استبعد الأهلية من دائرة شروط قبول الدعوى لأسباب منها أنه يمكن أن تتوفر وقت قيد الدعوى، وقد تغيب أو تنقطع أثناء سير الخصومة<sup>1</sup>.

وبالتالي ومن خلال هذا المادة 63 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أن المشرع قد أجاز نظام التظلم المسبق<sup>2</sup>، وترك الخيار بالنسبة للمعني إما أنه يقوم به أو أن يرفع دعوى مباشرة أمام القضاء المختص.

-بالنسبة للقرار المطعون فيه، فيما يخص رخصة البناء، يشترط أن يكون قرار إداري صادر من سلطة مختصة، باعتبار أن رخصة البناء قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة، وهو من أهم الأركان، وركن الاختصاص في القرار الإداري هو المقدر القانونية الثابتة لجهة الإدارة أو للأشخاص التابعين لها في إصدار قرارات محددة من حيث موضوعها ونطاق تنفيذها المكاني والزمني.

أما فيما يخص ميعاد الطعن القضائي:

فميعاد الطعن هو الأجل أو المهلة القانونية التي يجب على المدعي مراعاتها لأنها من النظام العام ولا يجوز مخالفتها، وميعاد الطعن القضائي سواء في قرار الوزير المكلف بالتعمير أو في قرار الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، قد حدد بأربعة أشهر تسري

<sup>1</sup> عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة ثانية، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009، ص

<sup>2</sup> المادة 63 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق.

من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الإداري، بالنسبة لطالب الرخصة ومن تاريخ نشر القرار بالنسبة للغير، وهذا طبقاً للمادة 829 من ق إ م إ.

### ثانياً: الجهة القضائية الإدارية المختصة.

إن منح رخصة البناء يؤول إما لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي مواضع أخرى للوالي، وللوزير المكلف بالتعمير في حالات أخرى، فينجم عن ذلك اختلاف قواعد الاختصاص حسب طبيعة القرار المطعون فيه والجهة المختصة بإصداره<sup>1</sup>.

وعليه سواء كان الطاعن هو طالب الرخصة أو كان الغير، فالاختصاص يؤول

إلى الجهات القضائية الآتية:

أ- أما إذا كان الطعن موجهاً ضد الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن الجهة المختصة بالنظر في ذلك هي المحاكم الإدارية طبقاً للمادة 800 من القانون 08.09 المتعمق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر والتي نصت على: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها"<sup>2</sup>.

ب- إذا كان الطعن موجهاً ضد الوزير المكلف بالتعمير، فإن الاختصاص يؤول إلى مجلس الدولة طبقاً لنص المادة 09 من القانون العضوي 11-13 المتعلق باختصاص مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، كذلك نص المادة 901 من ق إ م إ التي نصت على: "يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء والهدم)، مرجع سابق، ص 05.

<sup>2</sup> القانون 08-09، المصدر نفسه، ص 186.

<sup>3</sup> القانون رقم 08-09، مصدر سابق، ص 205.

أن جميع الدعاوى الرامية إلى الحصول على تعويض ضد الجهات الإدارية المختلفة، فالاختصاص فيها يؤول للمحاكم الإدارية المختصة، حسب نص المادة 801 من ق إ م إ، إلا أنه فيما يخص الطعون المرفوعة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي، على القاضي أن يتأكد من طبيعة التصرف إن كان تصرفاً صادراً باعتباره ممثلاً للدولة أو باعتباره ممثلاً للبلدية، ففي الحالة الأولى فإن التعويض يكون على عاتق الدولة وليس الجماعات المحلية، وفي الحالة الثانية فإنه يكون على عاتق البلدية وكذلك الشأن فيما يخص الوالي ولهذا ينبغي على القاضي أن يصرح وينص صراحة على ذلك في حكمه أو في منطوقه حتى لا ينفذ الحكم في غير محله.

### المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام الخاصة لرخصة البناء في المناطق الخاصة

ويقصد بها المنازعات المتعلقة بمخالفة الترخيص المسبق والذي يستلزم الحصول عليه قبل طلب رخصة البناء وذلك سواء تعلق الأمر بالبناء في المناطق الساحلية ، أو السياحية، أو الثقافية ، أو الفلاحية أو الغابية ، أو المناطق ذات الميزات الطبيعية، وهذا ما سنتولى دراسته على النحو الآتي :

#### الفرع الأول: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية والسياحية والثقافية

وسنتطرق إلى دراستها في النقاط الآتية:

##### أولاً : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية.

لقد وضع المشرع عدة عقوبات تخص مخالفة الحصول على الترخيص بالبناء من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة، إذ أنه وبعد معاينة الأعوان المختصين للمخالفات وإثباتها في محاضر، يتم إحالتها فيما بعد إلى وكيل الجمهورية المختص ليتم فيما بعد تحريك الدعوى العمومية .

حيث أنه وطبقا للمادة 39 من القانون 02-02 فإن الجزاء المترتب عن البناء بدون ترخيص في المناطق الساحلية<sup>1</sup> يعاقب عليه بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين .

وفي حالة العود تضاعف العقوبة والتي تصبح الحبس لسنتين والغرامة 600.000 دج ، كما يجوز للقاضي الجزائري أن يصدر الحكم بمصادرة الآلات والأجهزة والعتاد المستعمل في ارتكاب الجريمة، هذا فيما يتعلق بمخالفة أحكام المادة 15 من القانون المذكور أعلاه والمتعلقة بإقامة نشاط صناعي على الساحل ، أما فيما يتعلق بالأماكن المهددة فإن إقامة أي بناء عليها دون الحصول على ترخيص يعاقب عليه بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.

كما خولت المادة 44 من نفس القانون للقاضي الجزائري اتخاذ أي إجراء ضروري لمنع أو تدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن المخالفات التي نص عليها ، ولكن بشرط أن تطلب منه الهيئة الإدارية المختصة ذلك، في حين نصت المادة 45 منه على أنه يمكن للمحكمة الجزائرية المختصة أن تلزم المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو تنفيذ أشغال التهيئة طبقا للأحكام التي نص عليه القانون .

**ثانيا: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق السياحية.**

- إن عدم الحصول على الترخيص المسبق من قبل الإدارات المكلفة بالاستشارة المسبقة في مجال السياحة يعد بمثابة بناء بدون رخصة، وفي هذه الحالة تطبق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والمتعلقة بالمطابقة.

- كما أنه وبالرجوع إلى أحكام المادتين 39 و40 من القانون رقم 03-03 والمتعلق بالمناطق التوسع السياحي فإنه إذا ما تبين عدم مطابقة الأشغال ضمن هذه المناطق<sup>1</sup> مع

<sup>1</sup> القانون رقم 02-02 المؤرخ في 5 فبراير سنة 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر، عدد 10 صادرة في 12 فبراير سنة 2002.

أدوات التهيئة والتعمير ومخططات التهيئة السياحية، ودفتر الشروط فإنه يخول لإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء المستعجل بقصد توقيف الأشغال وذلك وفقا للطرق المنصوص عليها بموجب الأمر رقم 66-154 والمتعلق بقانون الإجراءات المدنية، وفي هذا الصدد فإنه يجوز للقاضي الاستعجالي حتى أن يأمر بمطابقة الأشغال المنجزة بالرخصة والأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية.

وما يلاحظ في هذا الشأن أن المادة 40 من القانون رقم 03-03 المذكور أعلاه قد أتت باستثناء اختصاص القاضي الاستعجالي الذي لا يمكن له في جميع الحالات أن يأمر بالهدم باعتبار أن ذلك من مسائل الموضوع

التي تخرج عن اختصاصه، وتدخل ضمن اختصاص قاضي الموضوع. .

وإضافة إلى المتابعات الجزائية المتعلقة بمخالفة أحكام هذا القانون فإن المادة 44 منه نصت على انه يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون .

كما نصت المادة 47 منه على أنه يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليوني دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون.

- كما أن نفس القانون رتب جزاءات على كل من يقوم بحرمان الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من مباشرة حق الشفاعة على الأراضي المتواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي .

- أما بالنسبة لرخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الفندقية فإن نص المادة 50 من قانون 99-01 نصت على انه في حالة التحقق من عدم مطابقة البناءات مع المخططات المصادق

<sup>1</sup> قانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد 11، الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003.

عليها من قبل وزارة السياحة<sup>1</sup>، أو عدم احترام قواعد العمران والبناء أن يطلب أعوان إدارة السياحة من صاحب المشروع التوقف عن مواصلة الأشغال والإمتثال للمخططات والقواعد المنصوص عليها في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر. وفي حالة عدم امتثاله يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة طبقاً للقواعد العامة لإلزام المخالف بالقيام بالتعديلات اللازمة وذلك على نحو ما سبق التطرق إليه آنفاً.

- كما خولت المادة 51 من نفس القانون لوزير السياحة في الحالات الاستعجالية ولتفادي فرض الأمر الواقع أن يصدر قراراً بالتوقيف الفوري للأشغال مع إشعار قاضي الاستعجال بذلك في ظرف 48 ساعة، وهذا إجراء احترازي منح للإدارة إلى حين تأكيد هذا الإجراء أو إلغائه من قبل قاضي الاستعجال وذلك بدون إغفال المتابعات الجزائية الممكن تحريكها ومباشرتها من قبل وكيل الجمهورية.

- حيث أنه وطبقاً للمادة 79 من القانون المذكور أعلاه فإنه يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه بالمادة 46 من نفس القانون، كما يعاقب طبقاً للمادة 82 وفقاً لأحكام قانون العقوبات كل من أدلى بمعلومات خاطئة بسوء نية وذلك بقصد الحصول على المصادقة المنصوص عليها في المادة 46 من القانون رقم 99-01.

### ثالثاً: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الثقافية.

بعد معاينة المخالفات من قبل الأعوان المؤهلين قانوناً، والمتعلقة بمخالفة قواعد البناء ومخطط حماية واستصلاح المواقع الأثرية المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 98-04 وذلك في شكل محاضر<sup>2</sup> ترسل هذه الأخيرة إما إلى وكيل الجمهورية لتحريك

<sup>1</sup> القانون رقم 99-01 المؤرخ في 6 يناير 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر ، عدد 02، صادر في سنة 1999.

<sup>2</sup> القانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر ، عدد 44 ، صادر في 17 يونيو 1998.

الدعوى العمومية وإما عن طريق الإدعاء المدني أمام السيد قاضي التحقيق، من قبل نفس الأعدان المؤهلين قانونا أو من قبل الجمعيات التي تهدف إلى حماية الممتلكات الثقافية وذلك بموجب قانونها الأساسي.

إذ أنه وطبقا للمادة 99 من نفس القانون، فإنه يعاقب بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج كل من يباشر القيام بأعمال الإصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو الإضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها وذلك مخالفة للأحكام المنصوص عليها في نفس القانون، وذلك دون المساس بالتعويضات المحتملة عن الأضرار. كما أنه وطبقا للمادة 100 منه فإن كل مخالفة تتعلق بأشغال منشآت قاعدية أو إقامة مصانع أو أشغال عمومية كبرى أو خاصة يعاقب عليها بالغرامة من 2000 دج إلى 10.000 دج.

على أنه وطبقا للمادة 106 فقرة 03 من نفس القانون فإن الممتلكات الثقافية والمواقع الطبيعية المصنفة وفقا للقانون المتعلق بحماية البيئة تكون مستثناة من الجرد العام للممتلكات الثقافية ومن ثمة من الخضوع لأحكام القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

**الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية والغابية وذات الميزات الطبيعية**

وسنتطرق إلى دراستها وفقا للنقاط الآتية:

**أولا: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية.**

طبقا للمادتين 48-49 من قانون التهيئة والتعمير فإن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تكون منحصرة في البناءات الضرورية للإستغلال الفلاحية



وكذا البناءات ذات المنفعة العمومية وذلك بعد الحصول على رخصة البناء إذا ما كانت الأرض مدرجة ضمن مخطط شغل الأراضي، أما إذا لم يكن هذا الأخير موجودا فإنه وزيادة على رخصة البناء يجب كشرط مسبق الحصول على ترخيص بهذا البناء من قبل الوزارة المكلفة بالفلاحة ، وهو نفس القيد المشار إليه في المادتين 33-34 من قانون التوجيه العقاري، إذ وطبقا لهما فإن أي نشاط أو إنجاز أو تقنية على أرض فلاحية يجب أن يساهم في ارتفاع طاقتها الإنتاجية، كما يجب أن يحصل القائم بذلك وقبل الشروع في الأشغال على رخصة صريحة من الهيئات المخول لها قانونا تسليمها وبترتب على مخالفة هذه الأحكام توقيع العقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير ، كما أنه وفي ما يخص كيفية تسوية المنازعات المتعلقة بمخالفة هذه الأحكام والمتمثلة في البناء بدون رخصة أو بدون ترخيص، وكذا عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه يرجع فيها الى الأحكام العامة التي سبق تفصيلها .

كما أنه وكجزء مدني فإنه وطبقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري، فإنه كل معاملة من صب على أرض فلاحية<sup>1</sup> والتي من شأنها أن تلحق أضرارا بقابليتها للاستثمار أو تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية دون احترام شروط ذلك أو تسبب في تكوين قطع أراض لا تتلاءم مع المقاييس المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 والمحدد لشروط تجزئة الأراضي، أو لا تكون مفرغة في الشكل الرسمي يكون مصيرها البطلان وذلك طبقا للمادة 56 من نفس القانون المذكور أعلاه.

كما أنه وبالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية والموزعة في إطار القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، فإن المستفيدون ملزمون بالحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض وعدم تغييرها وإلا ترتب على مخالفة ذلك إسقاط حقوق الانتفاع بعد إتباع إجراءات معينة وذلك طبقا للمادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في

القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، مصدر سابق.<sup>1</sup>

1990/02/06 والمحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من قانون رقم 19/87 والمتعلق بالمستثمرات الفلاحية.

### ثانيا: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الغابية

وتنقسم هذه الجزاءات ما بين قانون العقوبات والذي لم يرد فيه نص يعاقب صراحة على البناء بدون الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المكلفة بالغابات التابعة لوزارة الفلاحة، وإنما اكتفى فقط بالعقوبات المتعلقة بالمخالفات الأخرى، كإحداث الحرائق بالغابات أو القطع العشوائي للأشجار أو الرعي الغير منظم، إلا أن هذه المخالفة يمكن إدراجها ضمن المادة 386 ق ع والمتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية.

كما نجد جزاءات أخرى نص عليها القانون رقم 12/84 المتعلق بالنظام العام للغابات والذي نصت المادة 77 منه على أنه " ودون الإخلال بالالتزام بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية فإنه يعاقب على المخالفات للمواد 27، 28، 29، 30 ، بغرامة من 1000 دج إلى 50000 دج وفي حالة العود يمكن الحكم على المخالف بالحبس من شهر واحد إلى ستة أشهر."

ومما يلاحظ أن العقوبات المفروضة بشأن هذه المخالفات دون المستوى، وذلك إذا ما قارنا الاعتداءات المرتكبة وما ينجر عنها من أضرار بليغة بالغابة مع الجزاءات البسيطة الموقعة.

كما أنه يجوز طبقا للقانون المذكور أعلاه للجمعيات المهتمة بالبيئة وحماية الغابات أن تتأسس كأطراف مدنية للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تلحق بالغابة وذلك طبقا للمادتين 37، 38 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

### ثالثا: الجزاءات المترتبة على مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق ذات الميزات الطبيعية

<sup>1</sup>قانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 يونيو 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج ر، عدد 26 مؤرخ في 06 يونيو 1984، معدل ومتمم بالقانون رقم 91-20 مؤرخ في 02 ديسمبر 1991، ج ر، عدد 62 صادر في 04 ديسمبر 1991.

أ- بالنسبة للمؤسسات المصنفة:

طبقا للمادة 102 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، فإنه يعاقب بالحبس لمدة سنة واحدة وبغرامة قدرها 500000 دج كل من استغل منشأة دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه في المادة 19 المذكورة آنفا.

وإضافة إلى ذلك فإنه يجوز للمحكمة أن تقضي بمنع استعمال المنشأة إلى حين الحصول على الترخيص ضمن الشروط المنصوص عليها في المادتين 19 و 20 من نفس القانون، ويمكنها أيضا الأمر بالنفاذ المؤقت للحضر.

كما يجوز للمحكمة الأمر بإرجاع الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل تحدده، على أنه وفي حالة مخالفة هذا الحضر فإن المخالف يتعرض لعقوبة الحبس لمدة سنتين وغرامة قدرها 1000000 دج وذلك طبقا للمادة 103 من القانون المتعلق بحماية البيئة.

ب - بالنسبة للمؤسسات غير المصنفة:

طبقا لنص المادة 84 من نفس القانون المذكور أعلاه فإنه: " يعاقب بغرامة من 5000 دج إلى 15000 دج كل من يخالف أحكام المادة 47 من نفس القانون وتسبب في تلوث جوي وفي حالة العود يعاقب بالحبس من شهرين إلى ستة أشهر وبغرامة من 50000 دج إلى 150000 دج أو بإحدهما"

ج - بالنسبة للمناطق المعرضة للكوارث الطبيعية:

ونقصد بها المناطق المعرضة للزلازل والخطر الجيولوجي والفيضانات، حيث أنه وطبقا للمادة 70 من القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 والمتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة فإن " أي إخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير<sup>1</sup> وذلك طبقا للمادة 19 المذكورة أعلاه يعاقب عليها بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 300000 دج إلى

<sup>1</sup> القانون رقم 04-20 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004، متعلق بالوقاية من المخاطر الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد 84 صادر في 29 ديسمبر 2004.

600000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تضاعف العقوبة " وذلك دون الإخلال بالأحكام المنصوص عليها بموجب قانون التهيئة والتعمير.

كما أنه وطبقا للمادة 71 من قانون 20/04 فإنه " يعاقب على إعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلية أو جزئيا بسبب خطر زلزالي أو جيولوجي، دون إجراء خاص للمراقبة بالعقوبات المنصوص عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير".

لقد عملت الجزائر جاهدة على إتباع سياسة عقارية سليمة، وذلك بخلق التوازن بين حق الفرد في البناء والحفاظ على النظام العام الجمالي. وعلى الرغم من كثرة النصوص المرصودة لذلك إلا أنها لم تضع حاد لظاهرة البناءات غير الشرعية، كون أن سن النصوص التشريعية وحده لا يكفي، إنما يجب إعمالها على أرض الواقع وتفعيل الرقابة البعدية. فالرقابة القبلية عن طريق منح رخص بناء غير كافية في حد ذاتها وإنما يجب تكثيف الرقابة البعدية الميدانية الفعلية لكشف المخالفات سواء تلك المتعلقة بأعمال البناء دون رخصة أو تلك المتعلقة بمخالفة أحكام الرخصة، مع ضرورة توخي الصرامة في اتخاذ الإجراءات والحرص على تطبيقها الفعلي على جميع المخالفين دون استثناء. كما يجب على الإدارة الرد على طلبات رخص البناء في الآجال المحددة لذلك، لتفادي الآثار السلبية لسكوتها التي تؤدي إلى عدم احترام أحكام قانون التهيئة والتعمير المتعلقة بها. وعلاوة على ذلك يجب توعية المواطنين من خلال أجهزة الإعلام والإدارات وكذا الجمعيات؛ وتحسينهم بضرورة احترام قواعد التهيئة والتعمير وجميع النصوص المتعلقة بتسوية وضعية البناءات المخالفة للقانون رقم 90-29 المعدل والمتمم حتى تأتي أكلها لتفادي عدم الإقبال عليها كما هو الشأن بالنسبة لقانون رقم 08-15

وفي الأخير نتمن ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من تخفيض لآجال البت والدقة في الإجراءات وإنشاء الشباك الوحيد مما سيسهل ويسرع الحصول على رخصة البناء. ونتمنى لو أنه يحظى بالتطبيق السليم حتى يحقق الأهداف المتوخاة منه.



# خاتمة



## خاتمة

رخصة البناء هي إحدى الرخص الضرورية لإشغال البناء، بواسطتها تمكن الإدارة من بسط رقابتها على حركة البناء والتعمير التي أصبحت تشهد تزايدا مستمرا، وهي وسيلة لتنظيم الأنشطة العمرانية وفقا لقوانين التهيئة والتعمير، وبدونها لا يمكن إنشاء مدن حضارية عصرية، بل تبقى مجرد بناءات فوضوية تعكر صفو قاطنيها ومولدة لمشكلات و أفات اجتماعية تتحمل الدولة تبعاتها،

حيث قام المشرع الجزائري بإعادة تنظيم أحكام وإجراءات تسليم رخصة البناء وذلك بإصداره للمرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. هذا الأخير الذي بسط إجراءات الحصول على رخصة البناء وذلك بإنشائه للشباك الوحيد كآلية لدراسة الملفات وذلك في أجل معقولة وهي 15 يوما من تاريخ إيداع الملف و يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء في أجل 20 يوما من تاريخ الإيداع وهدف المشرع من ذلك هو جعل الأشخاص يقبلون على طلب رخصة البناء وتنظيم حركة البناء والتحكم في التوسيع العمراني وجعله في الإطار القانوني الصحيح.

كما نتوصل في هذه الدراسة إلى التوصيات التالية:

- ضرورة تبسيط إجراءات الرقابة وذلك بتجميعها في إطار تشريعي واضح، وعدم جعلها متفرقة ومبعثرة بين عدة نصوص، الأمر الذي سيمكن حتما من التحكم فيها
- يجب توفير الحماية الفعلية للأعوان المكلفين برقابة المخالفات العمرانية من مختلف التهديدات، لا أن تظل مجرد نصوص قانونية على ورق.
- ضرورة تدريس قانون التهيئة والتعمير في التكوين القاعدي للقضاة، وذلك إن هذا الأخير يثير منازعات معقدة يصعب في الكثير من الأحيان استيعابها. لذا يجب على القاضي إن يكون مطلع ولو بجزء من المفاهيم، حتى لا يفوض جميع اختصاصاته للخبير.
- نام لان يكون هذا البحث نافذة تصلح كمنطلق للبحوث القادمة و المواضيع المستقبلية، التي ستصب حتما في مجال التهيئة والتعمير الذي يتميز بقدر كبير من الأهمية.



قائمة المراجع



## قائمة المراجع:

أولاً: المراجع القانونية:

- الدساتير

دستور 2016 الصادر بموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06/03/2016، المتضمن التعديل الدستوري، ج ر، العدد 14 الصادرة في 07 ماس 2016.

- القوانين والمراسيم

1. القانون رقم 66-156، مؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بالقانون رقم 09-01، المؤرخ في 25-02-2009.

2. قانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 يونيو 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج ر، عدد 26 مؤرخ في 06 يونيو 1984، معدل ومتمم بالقانون رقم 91-20 مؤرخ في 02 ديسمبر 1991، ج ر، عدد 62 صادر في 04 ديسمبر 1991.

3. القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ر، عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1992 المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14، ج ر، عدد 44 الصادرة في 03-08-2008.

4. قانون 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف، ج ر، العدد 2. المعدل والمتمم.

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

6. القانون رقم 99-01 المؤرخ في 6 يناير 1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر، عدد 02، صادر في سنة 1999.

7. قانون رقم 01-07 المؤرخ في 22-05-2001 المعدل والمتمم للقانون 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف، ج ر، العدد 29.

8. القانون 03-10 ، مؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد42،الصادرة في20 يوليو2003 معدل ومتمم بالقانون 06-07 مؤرخ في 13 مايو 2007، يتعلق بالتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتمييتها، ج ر، عدد31 صادرة في 13 مايو 2007 والقانون رقم 11-02 مؤرخ في 17 فبراير 2011،يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد13 صادر في 28 فبراير 2011 .
9. القانون رقم 04-05 المؤرخ في14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في01/12/1990 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير، ج ر، عدد51، صادر في2004.
10. القانون رقم 04-20 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004، متعلق بالوقاية من المخاطر الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد84 صادر في 29 ديسمبر 2004.
11. قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21 مؤرخة في 23-04-2008.
12. القانون رقم11-10المؤرخ في 22/07/2011 المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية العدد37 الصادرة بتاريخ 03 جويلية
13. القانون رقم 02-02 المؤرخ في 5 فبراير سنة 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج.ر، عدد10 صادرة في 12 فبراير سنة 2002.
14. قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 غشت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، عدد 46، صادر في 10 غشت 2008 .
15. القانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر. عدد49، صادر في 18 نوفمبر 1990،معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر ، عدد 55 صادر في 27 سبتمبر 1995.

16. القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52 صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، ج ر، عدد 51 صادر في 15 غشت 2004 (استدرك في ج ر عدد 71 صادر في 10 نوفمبر 2004).
17. القانون 98-04 مؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، عدد 44، صادر في 17 يونيو 1998.
18. القانون 84-02 المؤرخ في 18-09-1984 يتضمن التعريف بالأموال العسكرية و تشكيلها وتكوينها وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 38، لسنة 1984.
19. الأمر رقم 58.75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78، مؤرخ في 30 سبتمبر .

#### - المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 10-326 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، ج ر، عدد 79 الصادرة في 29 ديسمبر 2010.
2. المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014 والذي يحدد شروط وكفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج ر، عدد 09، صادر في 20 فبراير 2014.
3. المرسوم التنفيذي 15 - 19 المؤرخ في 25/01/2015، المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، العدد 7، المؤرخة في 12 فيفري 2015.
4. المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر، عدد 84، صادر في 25 ديسمبر 1997.

## - القرارات:

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1992 م بين وزير الفلاحة والسكن، والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج ر، عدد 86، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 2015، ج ر، عدد 03، صادر في 17 يناير سنة 2016..

## ثانيا: الكتب:

1. إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري الطبعة الثانية، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
2. رمضان أبو عبد الله، أحكام الوكالة في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
3. عبد الحكيم فودة، الخصومة الإدارية "أحكام دعوى الإلغاء والصيغ النموذجية لها"، بدون ذكر رقم الطبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.
4. عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة ثانية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
5. عبد السلام ديب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، طبعة ثانية، موفم للنشر، الجزائر، 2011.
6. علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيماوية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
7. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
8. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995 .
9. عمار عوابدي، نظرية مسؤولية الإدارة (دراسة تأصيلية، تحليلية ومقارنة)، طبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 2004، ص 255

10. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2009، ص 69.
11. الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، بدون ذكر رقم الطبعة، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، ، 2005، ص 40.
12. عمار عوابدي، النظرية العمدة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ( نظرية الدعوى الإدارية)، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص من 404 إلى 414.
13. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005.
14. سامي جمال الدين، الوسيط في دعوى إلغاء القرارات الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، بدون ذكر رقم الطبعة، 2004، ص 437.
15. الزين عزري، الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي، بسكرة، بدون ذكر رقم الطبعة، ص 96.

### ثالثا: الرسائل الجامعية:

1. زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2010 .
2. العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج من المدرسة الوطنية للقضاء، السنة الثالثة، الدفعة الرابعة عشر، السنة الأكاديمية 2005-2006.
3. ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية،
4. محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير ، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2007.

5. مريم عبدلي، زينة أودية، النظام القانوني لرخصة البناء على الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري مذكرة للحصول على شهادة ماستر كلية الحقوق، جامعة المدية، 2012-2013.

6. منى مقلاتي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2015.
7. وردية تصرون، فاطمة عمراوي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2001.
8. منصورى كريمة، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016، ص42.
9. قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان 2012-2013، ص54.

#### رابعاً: المجالات والدوريات:

1. الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني الصادرة عن مجلس الأمة، العدد التاسع، جويلية 2005.
2. عبد العزيز نويري، رقابة القاضي الإداري في مادة رخص البناء ، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008.
3. عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 06.
4. عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري- رخصة البناء والهدم ، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، جانفي 2001.



# الفهرس



# الفهرس

إهداء

شكر

مقدمة

## الفصل الأول: الشروط القانونية للحصول على رخصة البناء

- المبحث الأول: الترخيص المسبق كشرط للحصول على رخصة البناء.....06
- المطلب الأول: الترخيص المسبق في الملكية الخاصة.....07
- الفرع الأول: قيود البناء في الأراضي الفلاحية .....07
- أولاً: تعريف الأراضي الفلاحية.....07
- ثانياً: الترخيص المسبق كشرط للحصول على رخصة البناء في الأراضي الفلاحية ....08
- ثالثاً: المقاييس المطبقة على البناء .....11
- المطلب الثاني: الترخيص المسبق في الأملاك العقارية الوطنية.....17
- الفرع الأول: قيود البناء في المجالات المحمية.....18
- أولاً: تعريف المجالات المحمية.....18
- ثانياً: شروط الحصول على الترخيص مسبق بالنسبة للمؤسسات المصنفة.....21
- ثالثاً: إجراءات استصدار الترخيص المسبق بالنسبة للمؤسسات المصنفة .....22
- الفرع الثاني: قيود البناء في المستثمرات الفلاحية.....23
- أولاً: تعريف المستثمرة الفلاحية.....24
- ثانياً: شروط وإجراءات الحصول على الترخيص المسبق في المستثمرات الفلاحية .....24
- الفرع الثالث: قيود البناء في المناطق الأثرية.....25
- أولاً: تعريف المعالم الأثرية.....25
- ثانياً: الشروط والإجراءات المتعلقة بكيفية منح الترخيص في المناطق الأثرية.....26
- المطلب الثالث: الترخيص المسبق في الأملاك الوقفية .....28



28.....	الفرع الأول: تعريف الأملاك الوقفية
28.....	أولاً: الأملاك الوقفية العامة
28.....	ثانياً: الأملاك الوقفية الخاصة
30.....	الفرع الثاني: تنمية الأراضي الوقفية العاطلة أو البور
28.....	أولاً: تعريف عقد الحكر
28.....	ثانياً: شروط انعقاد عقد الحكر
29.....	الفرع الثالث: تنمية الأراضي الموقوفة المبنية أو القابلة للبناء
29.....	أولاً: تعريف عقد المرصد
30.....	ثانياً: شروط انعقاد عقد المرصد
30.....	الفرع الرابع: استغلال واستثمار العقارات الوقفية المبنية المعرضة للاندثار والخراب
30.....	أولاً: تعريف عقد الترميم
	الفرع الخامس: الترخيص كشرط للحصول على رخصة البناء في الأراضي الوقفية 31
32.....	المبحث الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء
32.....	المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة البناء
33.....	الفرع الأول: الأشخاص المخولين بطلب رخصة البناء
33.....	أ- المالك ووكيله
33.....	ب- المستأجر المرخص له قانوناً
34.....	ج- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية
35.....	د- صاحب حق الامتياز
35.....	الفرع الثاني: الجهات المختصة بمنح رخصة البناء
35.....	أولاً: رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي
36.....	ثانياً: رخصة البناء من اختصاص والي الولاية
37.....	ثالثاً: رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير
38.....	المطلب الثاني: صدور قرار المتعلق برخصة البناء

- 38.....الفرع الأول: قرار الموافقة بمنح الرخصة.
- 39.....الفرع الثاني: قرار رفض منح رخصة البناء
- 40.....الفرع الثالث: قراري تأجيل البت في طلب رخصة البناء وسحبها

## الفصل الثاني: التسوية الإدارية والقضائية المتعلقة برخصة البناء.

- 41.....تمهيد.
- 43.....المبحث الأول: التسوية الإدارية
- 43.....المطلب الأول: تسوية البناءات غير المطابقة في ظل القانون رقم 08-15
- 45.....المطلب الثاني: تسوية مخالفات رخصة البناء في ظل قانون المالية لسنة 2017
- 48.....المبحث الثاني: التسوية القضائية
- 48.....المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
- 49.....الفرع الأول: الرقابة القضائية على أساس دعوى الإلغاء
- 49.....أولاً: دعوى الإلغاء
- 50.....ثانياً: خصائص دعوى الإلغاء
- 51.....ثالثاً: أسس دعوى الإلغاء
- 52.....الفرع الثاني: منازعات دعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة
- 52.....أولاً: تعريف دعوى التعويض
- 53.....ثانياً: حالات رفع دعوى التعويض
- 54.....الفرع الثالث: إجراءات رفع الدعاوي والجهة المختصة بالنظر فيها
- 55.....أولاً: إجراءات رفع الدعاوي الإدارية أمام القضاء الإداري فيما يخص رخصة البناء
- 58.....ثانياً: الجهة القضائية الإدارية المختصة
- المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام الخاصة لرخصة البناء في المناطق الخاصة
- 59.....

الفرع الأول: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية والسياحية والثقافية وذات الميزات الطبيعية.....	59
أولاً : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية.....	60
ثانياً: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق السياحية.....	61
ثالثاً: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الثقافية.....	63
الفرع الثاني : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية والغابية وذات الميزات الطبيعية.....	64
أولاً: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية.....	64
ثانياً: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الغابية.....	65
ثالثاً: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق ذات الميزات الطبيعية.....	66
خاتمة.....	70
قائمة المصادر والمراجع.....	72
الفهرس.....	80