

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



## رخصة البناء في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص : دولة ومؤسسات

تحت إشراف:

• د/ بريك الطاهر

من تقديم الطالب(ة):

• بوالقرقور أميرة

• مخبي لبنى

لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة
لكحل مخلوف	أستاذ محاضر	رئيسا
بريك الطاهر	أستاذ محاضر	مشرفا و مقررا
قليب جمال	أستاذ معيد	مناقشا

دورة جويلية 2021



# شكرو وتقدير

نتقدم بأسمى كلمات الشكر والعرفان إلى الأستاذ المشرف  
الدكتور " بريك الطاهر" الذي لم يبخل علينا من علمه  
الواسع لإفادتنا بنصائح وإرشادات ثمينة، وحرصه الدائم  
على تصحيح أخطائنا، فلولا مساعدته لما كنا بصدد  
إنجازنا لهذه المذكرة .

فبارك الله فيك أستاذنا وزادك من علمه أكثر فأكثر.  
كما نتقدم أيضا بشكر خاص إلى السادة أعضاء اللجنة  
الذين خصصوا لنا من وقتهم لمناقشة هذه المذكرة .  
كما نتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذة حاجي كريمة لما  
قدمته لنا من مساعدة

وأخيرا:

" نحمد الله ونشكره دائما وأبدا "

" الحمد لله الذي بفضلته تتم الصالحات "

# إهداء

بعد " بسم الله الرحمن الرحيم "

أولا نحمد الله عزوجل وأشكره دائما وأبدا لأنني لولا  
فضله وتوفيقه لما وصلت لهذه المرحلة من مشواري  
الدراسي.

وأقدم إهداء خاص إلى أمي الحبيبة الزهراء قلادي التي  
دعمتني معنويا قبل أن يكون دعما ماديا الذي مهما  
أشكرها لا أوفيها حقها فكلماتي تخونني  
والى أبي الطيب الذي اسمه على مسمى

والى أخي العزيز محمد الصديق

وأخواتي الحبيبات أمينة، منال، أم السعد ورشا

وأقول لكم :حفظكم الله وأطال الله في عمركم ودمتم  
دعما وسندا لي طول حياتي.

~ بوالقرقور أميرة ~

# إهداء

أهدي تخرجي وفرحتي

إلى الشخص الذي تطلب منه نجمتين فيعود حاملا السماء

" أبي العزيز "

إلى الملاك الجميل التي تزهرت تحت قدميها حدائق

الجنة " أمي الغالية "

" شكرا أبي وأمي كنتما خير داعه لي حفظكما الله "

إلى النعمة التي لا يشعر بها إلا من تمتع بها " إخوتي

وأخواتي "

أدام الله وجودكم في حياتي

إلى رائحة أبي وأجمل شئ في حياتي " عمتي الغالية "

" شكرا لكم على مساندتكم وأطال الله في عمركم

ودمتم لي سندا مهما حييت "

~مخبي لبنى~

## قائمة المختصرات

ج: جزء

ط: طبعة

ص: صفحة

## المختصرات باللغة الفرنسية

P :page.

PDAU : plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

POS : plan d'occupation des sols.

# مقدمة

لقد أعطت الدولة الجزائرية اهتماما كبيرا لل عمران . واعتمدت في سبيل ذلك عدة آليات قانونية من أبرزها رخصة البناء . ولأن تطور العمران أصبح يعر معيارا من معايير التقدم . فإنه بالرجوع إلى مختلف القوانين الجزائرية؛ نجد أن المشرع الجزائري قد حاول في كل مرة تنظيم البناء ليوفر حاجيات السكن للمواطنين وهذا في إطار القانون .

وتجدر الإشارة إلى أن هذا الأخير قد وضع قيودا على أي شخص يقوم بالبناء مهما كانت طبيعة العقار، حيث يشترط الحصول على رخصة البناء قبل البدء في أي عملية بناءية، إلا ما تم استثناءه قانونا وبالرغم من تنظيم رخصة البناء، إلا أنه لا نزال إلى حد الآن نشهد تزايدا كبيرا في النزاعات حول العقار ومخالفة القوانين والدليل على ذلك انتشار البنائيات الفوضوية التي تؤثر سلبا على المدن .

وتكمن أهمية هذا الموضوع في ما يلي:

- تحديد الأساس القانوني لرخصة البناء ومفهومها .
- تمييز رخصة البناء عن باقي الرخص الإدارية الأخرى .
- التطرق لمختلف المخالفات التي تترتب عنها .
- تحديد الجهة المختصة لإصدار هذه الرخصة .
- المكانة الكبيرة التي تحض بها رخصة البناء في التشريع الجزائري .

أما عن دوافع اختيارنا لهذا الموضوع فتشمل:

- الدوافع الشخصية وتتضمن:
  - ميولنا الشخصي لدراسة القانون العقاري الذي يتميز باتساعه ومرونته .
  - رغبتنا في دراسة هذا الموضوع دراسة تفصيلية وتحليلية .
- أما عن الدوافع الموضوعية فتتلخص في:
  - تفاقم ظاهرة البناء بدون رخصة في المجتمع الجزائري .
  - كثرة البنائيات الفوضوية التي تشوه العمران .

واعتبارا على ما سبق ارتأينا أن تكون الإشكالية التي تتمحور عليها دراستنا كالاتي:

وبناء على ما تقدم نطرح الإشكالية التالية : إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم رخصة البناء وما مدى فعاليتها؟

ومن أهدافنا لدراسة هذا الموضوع من الناحية العملية هو معرفة كيفية اعتماد رخصة البناء في إنشاء وتشبيد البناء على تعدد الأغراض والوجهات المعدة لها هذه البناءات ابراز الدور الفعال لرخصة البناء في التشريع الجزائري. أما من الناحية العلمية فيكمن الهدف في معرفة القوانين المتبعة والشروط والإجراءات الواجب إتباعها لإعداد هذه الرخصة.

وبالنسبة للمنهج الذي اتبعناه في هذه الدراسة فيشمل ما يلي:

- المنهج التحليلي: وهو منهج يسمح لنا بتحليل المواد القانونية المختلفة المتعلقة بموضوع دراستنا.

- المنهج الوصفي: حيث يسمح لنا هذا المنهج بوصف رخصة البناء و الوقوف على شروطها وإجراءاتها القانونية.

ومن الصعوبات التي اعترضتنا في إعداد هذا البحث :

- رخصة البناء موضوع شاسع وواسع .
- كثرة التعديلات التي طرأت على قوانين رخصة البناء.

وقد قسمنا هذا الموضوع إلى فصلين تناولنا فيه ما يلي:

## الفصل الأول: ماهية رخصة البناء

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء

المبحث الثاني : إجراءات تسليم رخصة البناء

## الفصل الثاني: أحكام رخصة البناء

المبحث الأول: الآثار القانونية لرخصة البناء

## المبحث الثاني: منازعات رخصة البناء

# الفصل الأول

ماهية رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من الشروط الأساسية التي نصت عليها القوانين المتعلقة بالعمران، فقد تم فرض هذه الرخصة من طرف الإدارة على كل شخص يريد تشييد بناء جديد أو تغييره، وهذا ما نتطرق إليه من خلال المبحثين.

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء

المبحث الثاني: إجراءات تسليم رخصة البناء

## المبحث الأول

### مفهوم رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من بين الإجراءات الإدارية المسبقة التي يلجأ إليها الشخص قبل الشروع في عملية البناء.

ولهذا نتطرق إلى تعريفها طبقا للفقهاء والقضاء والتشريع الجزائري كمطلب أول وكذا طبيعتها في المطلب الثاني، أما المطلب الثالث سنخصصه لنطاق تطبيقها.

## المطلب الأول

### تعريف رخصة البناء

إن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء بالقوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، بل اكتفى بذكر أنها ترخيص إداري يتم تسليمها من طرف السلطة المختصة وذكر الحالات التي تشترط فيها الحصول على هذه الرخصة ولهذا سنحاول إيجاد تعريفا خاصا لرخصة البناء من خلال التعاريف الفقهية والقضائية والتشريعية.

### الفرع الأول: التعريف الفقهي

هناك العديد من التعاريف الفقهية نتطرق إلى أهمها:

لقد عرفها محمد الصغير بعلي بالقول رخصة البناء هي: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع، طبقا لقانون العمران"<sup>1</sup>.

وعرفها عزري الزين: "بأنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"<sup>2</sup>.

يتضح مما سبق، أن رخصة البناء هي القرار الذي يصدر من جهة مختصة قانونا بموجبه يقوم الشخص الممنوح ببناء مبنى جديد أو تغيير مبنى قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تتوافق مع أحكام قانون العمران.

كما تعرف رخصة البناء بأنها: "إحدى الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به، وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه، سكني أو خدمي أو تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقاية كل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تتجم عن ممارسة الحريات الفردية، وحماية المصالح العامة والخاصة"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، [تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري]، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 1، معهد الحقوق المركز القانوني الجامعي التبسي تبسة، الجزائر، 2007، ص 18.

<sup>2</sup> - عزري الزين، [إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري]، مجلة المفكر، العدد 3، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2008، ص 12.

<sup>3</sup> - خير الدين مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تدمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار الهدى، الجزائر، 2017، ص 21.

في حين عرفها جانب من الفقه على أنها: "عمل قانوني انفرادي (قرار إداري) صادر عن سلطة مختصة يخولها القانون سلطة إصدار رخصة البناء، ترخص بموجبه للشخص سواء كان طبيعياً أو اعتبارياً بإنشاء مباني جديدة، تمديد البناية أو تغييرها قبل البدء في أعمال البناء، مع مراعاة قانون العمران"<sup>1</sup>.

إذن، رخصة البناء هي عبارة عن قرار إداري يصدر من طرف الإدارة يمنح للشخص الحق في إنشاء مبنى جديد أو تعديله.

ويعرفها الفقيه Bernard drobenko بأنها:

رخصة البناء هي عمل إداري فردي تصرح بموجبه سلطة إدارية الأعمال أو البناء ، ويجب على المشروع احترام القواعد وحقوق الارتفاق المطبقة على مكان إنشائه، وهي تقنية للتحكم المسبق في استخدام الأرض والمساحة<sup>2</sup>.

من خلال هذا التعريف نستنتج أن رخصة البناء هي إجراء إداري فردي مسبق يمنح من طرف السلطة المختصة إدارياً قبل البدء في أي عملية بناء.

### الفرع الثاني: التعريف القضائي

بالرجوع إلى القضاء نجد عدة تعاريف لرخصة البناء حيث :

"عرفها القضاء الفرنسي في الحكم الصادر عن محكمة تولوز في 7 فبراير 1974 بأنها ترخيص إداري و إجراء من إجراءات الضبط الإداري ،وتعني الترخيص بعمل ،أي السماح بالقيام بعمل وليس لها علاقة بحق الملكية، فهي لا تمنح حقاً بالملكية ولا ينجم عنها أي أثر"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>-وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، ط 1، مكتبة الوفاء القانونية، 2016، ص 21-22

<sup>2</sup>- Bernard drobenko, droit de l'urbanisme, Gualino éditeur, paris, 3édition, 2006,p190.

<sup>3</sup>-ديب فاطنة،[النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي 19/15]،مجلة تشريعات التعمير والبناء،المركز الجامعي مغنية،جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر،العدد 3، سبتمبر 2017، ص 250 .

نستنتج من هذا التعريف ، أن القضاء الفرنسي عرف رخصة البناء بأنها ذلك الترخيص الذي يسمح للشخص القيام بعمل وليس لها أي علاقة بحق الملكية ، وبالتالي لا تحدث أي أثر قانوني .

كما عرفها القضاء المصري من خلال الحكم الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 8 جانفي 1980 عن محكمة القضاء الإداري بأنها: "صورة من صور نشاط الضبط الإداري ، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسب ما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات" <sup>1</sup> .

مفاد التعريفين أن ، رخصة البناء تعد شكل من أشكال الضبط الإداري الذي تمارسه السلطة .

### الفرع الثالث: التعريف التشريعي

بالرجوع إلى القانون 29/90 <sup>2</sup> و المرسوم التنفيذي 19/15 <sup>3</sup> نجد أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا خاصا لرخصة البناء بل اكتفى بذكر الحالات التي تشترط فيها حيازة هذه الرخصة .

فمثلا نجد المادة 52 من القانون 29/90 تنص على ما يلي: "تشتتر رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أم التسييج .

<sup>1</sup> -بوعفال فيصل [منازعات رخصة البناء ،مذكرة ماجستير ،جامعة باجي مختار عنابة ،2012 ،ص 13].

<sup>2</sup> - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 ،الجريدة الرسمية، العدد. 19

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ،الجريدة الرسمية العدد 07، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 20/ 342.

تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال و بالشروط والآجال التي يحددها التنظيم<sup>1</sup>.  
 والمادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 و التي تنص : "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية و المقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية ،حيازة رخصة البناء"<sup>2</sup>.  
 نستتبط من المادتين 52 و 41 أنه من أجل البدء في تشييد بناء جديد أو تمديدها أو تحويلها يشترط أولا الحصول على رخصة البناء .

يتضح لنا من خلال التعريف التشريعي السابق الذكر أن لرخصة البناء مجموعة من الخصائص تميزها عن باقي الرخص الإدارية الأخرى حيث أن رخصة البناء عبارة عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون هذه السلطة طبقا لشروط واجراءات وتصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة حتى لو كانت تتم بطلب من المعني وسعي منه ترتب رخصة البناء آثار قانونية يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة من القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة وتتمثل فيما يلي:

#### ✓ صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة

رخصة البناء التي لا تتم في شكل قرار إداري لا تعتبر ترخيصا بالبناء، فمعظم النزاعات تتجم لعدم احترام الإدارة لشكل القرارات الإدارية عند اصدارها ولإعتبار ذلك عملا غير شرعي يهدد بذلك مصلحة المستفيد من هذه الرخصة<sup>3</sup>.

إذا تم منح رخصة البناء من جهة أخرى غير المنصوص عليها قانونا بسبب عيب الاختصاص يتم إلغاؤها لأن هذه الرخصة لا تمنح إلا من جهة قانونية وحيدة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> -المادة 50 من القانون رقم 29/90، السابق الذكر .

<sup>2</sup> -المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر .

<sup>3</sup> -عزري الزين،[النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري] ، مجلة العلوم الإنسانية ،جامعة محمد خيضر بسكرة،الجزائر،(العدد 8 ،جوان 2009)، ص 4 .

<sup>4</sup> -عزري الزين ،قرارات العمران وطرق الطعن فيها، ط 1 ، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر ، 2005، ص13 .

مما سبق نستنتج، أن رخصة البناء تمنح من جهة إدارية محددة في القانون والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير ولا يمكن لأي جهة أخرى إصدارها.

✓ أن يكون القرار قبليا: إذا كان البناء قائما دون رخصة، للسلطة أن تفرض على صاحبه إزالته لأن الرخصة يجب أن تمنح قبل المباشرة في البناء بموجب قرار وإلا يعتبر عمل غير مشروع .

احترام قواعد العمران وعدم خرقها من قبل الأفراد، ولتجنب وضع الإدارة تحت الأمر الواقع تم إجبارهم على منح رخص البناء من قبل وليس بعد إقامة المباني<sup>1</sup>.  
يعتبر غير شرعي ولا يمكن البناء دون الحصول من قبل على رخصة البناء التي هي عبارة عن قرار إداري<sup>2</sup>.

وعليه يعد غير قانوني المباشرة في البناء قبل الحصول على رخصة البناء.  
تسلم رخصة البناء لتشييد بناء وهي إجراء قانوني لا يمكن الاستغناء عنه<sup>3</sup>.  
فإذا تم البناء دون رخصة يفرض إزالته بقوة القانون .

✓ أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

رخص البناء تشمل البناءات الجديدة وأيضا القيام بعمليات تعديل وتغيير في البناءات القائمة وفي حالة عدم منح الإدارة تراخيص الأعمال السابقة الذكر يؤدي ذلك إلى قيام دعوى قضائية من شأنها إجبارها على منحها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص13.

<sup>2</sup> - عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة باتنة الجزائر (العدد 2)، ص219.

<sup>3</sup> - إقنولي أولاد رايح صافيه، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2019، ص136.

<sup>4</sup> - عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص13.

وبالرجوع للمادة 02/52 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup> التي تضمنت ما يلي: "تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ،ولإنجازها جدار صلب للتدعيم أو التسييج " .

إذن، تمنح رخصة البناء في عمليتين فقط وهما إقامة بناء جديد أو التغيير في بناء قائم.

وبالرجوع إلى القرار رقم: 8240 المؤرخ في 1990/07/28 ، الصادر عن المحكمة العليا أو مجلس الدولة نجده نص على ما يلي: " من المقرر قانونا أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعنية الملف المذكور، وتعطي الإدارة لصاحب الطلب وصلا بذلك وتمنح رخصة البناء ،أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه".

ومن ثم فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي الفترة المحددة قانونا يعد تجاوزا للسلطة ،ومتى كان كذلك استوجب إبطال مقرر الرفض<sup>2</sup>.

لا يمكن رفض منح رخصة البناء إذا تجاوزت المهلة القانونية كما يجب أن يكون قرار الرفض معلل بأسباب جدية وإلا يتم إبطال هذا الأخير.

## المطلب الثاني

### الطبيعة القانونية لرخصة البناء

سنتناول في هذا المطلب طبيعة رخصة البناء من حيث أنها قرار إداري صادر من جهة مختصة قانونا بالإرادة المنفردة.

### الفرع الأول: رخصة البناء قرار إداري

رخصة البناء عرفت من قبل بأنها قرار إداري ،وهذا الأخير يعرف على أنه : "تعبير إداري

<sup>1</sup>-المادة 02/52 من القانون رقم 29/90 ، السابق الذكر .

<sup>2</sup>- حمدي باشا عمر ،القضاء العقاري ،ط 2004 ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ،2004 ،ص137.

صادر عن جهة إدارية بالإرادة المنفردة ويحدث آثار قانونية<sup>1</sup>.

كما عرف أيضا على أنه: "عمل قانوني صادر بصفة انفرادية من سلطة إدارية، الهدف منها هو إنشاء بالنسبة للغير حقوق والتزامات"<sup>2</sup>.

وعليه فالسلطة الإدارية هي التي تصدر رخصة البناء والمنصوص عليها قانونا بأنها قرار إداري رغم أنها تنشئ حقوق والتزامات تقع على عاتق الأفراد .

### الفرع الثاني : رخصة البناء صادرة بالإرادة المنفردة

رخصة البناء تصدر عن جهة إدارية بالإرادة المنفردة طبقا للقوانين وهي بذلك تصرف قانوني يترتب آثار قانونية تتمثل في إمكانية المالك من البناء محل الرخصة<sup>3</sup>.

نلاحظ أن رخصة البناء ليست عقد بلا قرار إداري فهي تتمتع بنفس مزايا القرار الإداري، من حيث أنها تنشئ حق أو تعدله أو تنقله أو تقوم بإلغائه من قبل السلطة العامة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أو بتصرف قانوني إداري .

### المطلب الثالث

#### نطاق تطبيق رخصة البناء

سنتطرق لدراسة إطار رخصة البناء على المستوى الموضوعي والمكاني وذلك بتحديد مجال تطبيق رخصة البناء .

#### الفرع الأول: النطاق الموضوعي

من خلال القوانين التي صدرت في مجال رخصة البناء والتي تم من خلالها ضبط وتحديد النطاق الموضوعي لهذه الرخصة من قبل المشرع الجزائري والمقصود بهذا النطاق هو أعمال البناء التي تمنح فيها الرخص .

<sup>1</sup>-وداد عطوي، المرجع السابق، ص23.

<sup>2</sup>-ناصر لباد، الأساس في القانون الإداري، ط 1، دار المجيد للنشر و التوزيع، بدون سنة النشر، ص 178.

<sup>3</sup>-فاطنة ديب، المرجع السابق، ص 257.

وبالرجوع إلى القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 176/91 الملغى نلاحظ أنهما قد حددا أعمال البناء محل الترخيص<sup>1</sup> وهي كالتالي :

**1. إنشاء المباني:** والمقصود بذلك بناؤها لأول مرة ويشترط فيه أن يكون من مواد متماسكة وأن يكون للإنسان يد فيه ويكون مستقر في الأرض وثابتا عليها<sup>2</sup>.

إذن ، إقامة بناء يتطلب وجود مواد وعمال للبناء وأن يكون هذا الأخير متصلا بالأرض .

**2. تمديد البنايات الموجودة:** إذا كان التمديد هو الزيادة في مساحة أو حجم البناية إذن ، فهو إما أن يكون تلك الزيادة أفقية بالتوسيع أو عمودية بالتعليق<sup>3</sup>.

أرى أن المشرع الجزائري لم يحدد معنى للتمديد إذا كان أفقي أو عمودي فهو يقصد كلاهما.

**3. تغيير البناء:** وذلك من خلال إتباع طريقة مخالفة لرخصة البناء عند القيام بتعديل في البناء القائم<sup>4</sup>.

و بالرجوع للمادة 52 نجد أن المشرع الجزائري كأنه قصر التغيير الداخلي على التمديد والتغيير الخارجي قصره على كل ما يمس الحيطان الضخمة و الواجهة.

فالمقصود بتغيير البناء تعليته أو تعديل في الواجهة الخارجية له، وهذا ما جاء حسب نص المادة 52<sup>5</sup>.

وعليه نستنتج ، أن التغيير يشمل التمديد والحيطان الضخمة والواجهات الخارجية لها فقط.

<sup>1</sup> -وداد عطوي ،المرجع السابق ،ص 31-32 .

<sup>2</sup> -عزري الزين ،قرارات العمران وطرق الطعن فيها ،المرجع السابق ،ص 16.

<sup>3</sup> - قرزاتي ياسمين ، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2016 ، ص 45 .

<sup>4</sup> - وداد عطوي ، المرجع السابق ، ص 36 .

<sup>5</sup> - المرجع نفسه، ص 36 .

4. إقامة جدار للتدعيم والتسييج :ويقصد بتدعيم المباني تعديل البنية التحتية القائمة من أي خلل بها و تقويتها ويجب الحصول على ترخيص قبل إجرائها أو لحاجتها لرقابة من قبل سلطات الضبط وذلك نظرا لمدى خطورتها .

لإقامة جدار بهدف تقوية وتثبيت البناء أخضع المشرع الجزائري قبل إقامته إلى ضرورة الحصول على رخصة البناء و البنية التحتية التي على وشك السقوط للمطالبة بصيانتها أو ترميمها قد تدخل في مواطن أخرى بقواعد أمره .

لا تخضع للرخص الإدارية المسبقة كل من أعمال الترميم والصيانة فحسب المادة 52 فإن عملية تدعيم المباني حصرها المشرع الجزائري في إقامة جدار صلب فقط وبهدف تسييج المبنى وإقامة جدار يكون على أساس تدعيم المبنى أو تسييجه وغير ذلك لا يمكن<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: النطاق المكاني

المشرع الجزائري في قانون 29/ 90 لم يشر إلى النطاق المكاني و الموضوعي لرخصة البناء على خلاف القوانين السابقة فعند الرجوع إلى الأمر رقم 67/75 نجده قد اعتمد على مبدأ التدرج<sup>2</sup>.

بالرجوع إلى القوانين سارية المفعول في رخصة البناء نجد أن ،هذه الأخيرة لم تحدد النطاق الموضوعي والمكاني لرخصة إلا في المادة 53 من قانون 29/90 التي استثنت فيها إلى البنايات التابعة للدفاع الوطني<sup>3</sup>.

عند استقراء المادة 2 من الأمر رقم 01/85 نجدها تضمنت أنه لا يمكن لأي شخص مهما كان طبيعى أو معنوي عاما أو خاصا أن يقيم بناء دون الحصول على رخصة بناء مسبقة

<sup>1</sup>- عزري الزين ، " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري] ، المرجع السابق ، ص 9 .

<sup>2</sup>- وداد عطوي ، المرجع السابق ، ص 22 .

<sup>3</sup>-عزري الزين ، "إقرارات العمران وطرق الطعن فيها]، المرجع السابق ، ص 22 .

قبل المباشرة في البناء تمنحها السلطة المختصة قانونا<sup>1</sup>.

وعليه نستنتج مما سبق ، أن المشرع الجزائري في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير قد وسع رخصة البناء لتشمل جميع الرقع الجغرافية على خلاف القوانين السابقة ، باستثناء البنايات التي تختمي بسرية الدفاع الوطني.

## المبحث الثاني

### إجراءات تسليم رخصة البناء

بعد تطرقنا في المبحث الأول إلى تحديد مفهوم لرخصة البناء والطبيعة القانونية لها وكذا ذكرنا أهم الخصائص التي تمتاز بها هذه الرخصة والإطار الموضوعي والمكاني لها .

فستتطرق في هذا المبحث إلى ذكر أهم الإجراءات القانونية التي يجب على كل طالب إتباعها والتي تتمثل في طلب رخصة البناء ودراسة وتحقيق في الطلب وإصدار القرار.

## المطلب الأول

### طالب رخصة البناء

بالرجوع إلى نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15<sup>2</sup>.

حيث نجد أنها وسعت من نطاق الأشخاص الذين لديهم صفة طالب الرخصة من المالك وموكله ومستأجر لديه المرخص له والهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية وأنه في حالة تقديم طلب يجب أن يدعمه إما بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة ، إما توكيلا، نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية، نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

<sup>1</sup>-وداد عطوي ، المرجع السابق ، ص44.

<sup>2</sup>- انظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، السابق الذكر.

## الفرع الأول :صفة طالب الرخصة

## 1. المالك

تنص المادة 50 من القانون: 29/90، السابق الذكر على ما يلي : "حق البناء مرتبط بملكية الأرض"<sup>1</sup>.

وعليه لا يجوز لغير المالك الحصول على الترخيص.

وبالرجوع إلى المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 نجد أنه ،على مالك القطعة الأرضية أو البناية أن يقوم بتبرير ملكيته إما بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.

## 2. الوكيل

حسب نص المادة 571 من القانون المدني نجد أنها تنص على : "الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه"<sup>2</sup>.

نستنتج من خلال نص هذه المادة ، أن الوكيل هو الشخص الذي يقوم بتوكيله شخص آخر "المالك" للقيام بعمل لحساب الموكل وباسمه وذلك بموجب عقد بينهما "عقد وكالة" .

## 3. مستأجر المرخص له

يمكن للمستأجر المرخص له الذي تقدم بطلب للحصول على رخصة البناء الذي كان مستأجرا لأرض أو بناية الحق في تقديم طلب إلى الجهات المشمولة بالترخيص شرط حصوله على ترخيص قانوني من مالك العقار أو المبنى وعليه إرفاق هذا الترخيص

بملف طلب رخصة البناء<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 50 من القانون رقم 29/ 90 ، السابق الذكر .

<sup>2</sup> -الأمر رقم 75 / 58 المؤرخ في 26 / 09 / 1975 المتضمن القانون المدني ،المعدل والمتمم.

ولذلك يمكننا أن نفرق بين، الترخيص (الموافقة) أو التوكيل ففي الترخيص يكون موضوع الرخصة باسم المستأجر ولحسابه أما في حالة الوكالة فيكون باسم الوكيل ولحسابه<sup>2</sup>.

#### 4. الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناء

يجوز للهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أن تقوم بتقديم طلب للحصول على الترخيص وتتمثل هذه الهيئات في المديرية المصالح الخارجية، والوزارات والمؤسسات العامة بتقديم نسخة من القرار الإداري المتعلق بتخصيص القطعة الأرضية أو البناء<sup>3</sup>.

ويعرف التخصيص طبقا لنص المادة 82 من القانون 30/90 بأنه استعمال ملك عقاري أو منقول لملكية شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها<sup>4</sup>.

#### 5. الحائز

يمكن للشخص المتحصل على شهادة الحيازة أن يتقدم بطلب للحصول على رخصة البناء ، وذلك طبقا لنص المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - رمزي حوجو، [رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري] ، مجلة المفكر، العدد 4 ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية. ص 220 .

<sup>2</sup> - خير الدين مشرنين ، المرجع السابق ، ص. 43\_44.

<sup>3</sup> - رابح أمين العربي، [رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها ، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 14 سنة 2006 / 2003 ، ص11].

<sup>4</sup> - القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/1 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، عدد 52 ، المؤرخ في 1990/12/02 ، الجريدة الرسمية، العدد 52 ، المعدل والمتمم.

<sup>5</sup> - المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990 /12/1 ، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية، رقم 52 لسنة 1990..

## 6. صاحب حق الامتياز

بالرجوع إلى نص المادة 51 من قانون 02<sup>1</sup>/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 نجد أنها قامت بإضافة شخص آخر له الحق في طلب رخصة البناء على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة وهو صاحب حق الامتياز.

## الفرع الثاني:مضمون الطلب

بالرجوع إلى المادة 43 من المرسوم تنفيذي 19/15 نجدها تنص على 3 ملفات ضرورية لابد للشخص طالب الرخصة إرفاق ملفه بها وهي:

## 1. الملف الإداري

يحتوي على<sup>2</sup>:

- 1-مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
  - 2-قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
  - 3-شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.
- يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

في هذه الحالة ، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه، بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية

التي تبين القوام.

1 - القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 ،الجريدة الرسمية ،العدد 19 .  
2 -المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر .

## 2. الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

ويحتوي على<sup>1</sup>:

- 1-مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع .
- 2-مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م<sup>2</sup> وعلى سلم 100/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م<sup>2</sup>، ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:
  - ✓ حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء .
  - ✓ منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
  - ✓ نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
  - ✓ ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة على القطع الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
  - ✓ المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
  - ✓ بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- 3-التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م<sup>2</sup> و على سلم 100/1 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م<sup>2</sup> و600م<sup>2</sup> وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البناءات : للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءة والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء.

<sup>1</sup> - انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها، والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

4-مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.

5-الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدخل على البناء بحصص، عند الاقتضاء.

### 3. الملف التقني

ويحتوي على ما يلي<sup>1</sup>:

1-باستثناء مشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

- ✓ عدد العمال وطاقة استقبال كل محل .
- ✓ طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
- ✓ وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب، والتطهير والتهوية.
- ✓ تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- ✓ وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبناءات الصناعية.
- ✓ الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
- ✓ نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
- ✓ مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

<sup>1</sup> - المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر .

2- تتضمن دراسة الهندسة المدنية :

- ✓ تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:
  - \*تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناء .
  - \*توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.
  - تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

## المطلب الثاني

### الدراسة والتحقيق في الطلب

سننتظر في هذا المطلب إلى الجهات الإدارية المختصة بالتحقيق كفرع أول والتحقيق في الطلب كفرع ثاني.

### الفرع الأول : الجهات الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء

#### أولاً: رئيس المجلس الشعبي

لقد عرفت المادة الأولى من ق 10/11 المتعلق بالبلدية رئيس المجلس الشعبي البلدي على أنه : " الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة "<sup>1</sup>.

كما نصت المادة 65 من ق 29/90 على أن تسليم رخصة البناء يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك إما :

- ✓ في حالة وجود قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي بصفته ممثلاً للبلدية.
- ✓ في حالة غياب مخطط شغل الأراضي وبعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي بصفته ممثلاً للدولة<sup>2</sup>.

#### 1. بصفته ممثلاً للبلدية

<sup>1</sup>-القانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 يتعلق بالبلدية الجريدة الرسمية العدد 37 ، المؤرخ في 2011 /06/03.

<sup>2</sup>-المادة 65 من القانون رقم 29/90 ، السابق الذكر.

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء بهذه الصفة بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البنايات التي تكون في قطاع مغطى ومشمول بمخطط شغل الأراضي وفي هذه الحالة على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل نسخة من طلب الترخيص إلى المصالح المستشارة .

## 2. بصفته ممثلا للدولة

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء بهذه الصفة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي عكس ما يكون ممثلا للبلدية الذي لا يكون ملزما بالرأي الموافق للوالي<sup>1</sup>.

### ثانيا : صدور الرخصة من الوالي

يمنح القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير تسليم رخصة البناء إلى الوالي وذلك فيما يخص بعض المشاريع والبنايات التي يرى المشرع بأنها ليست من اختصاص المجلس الشعبي البلدي سواء كمثل للبلدية أو ممثل للدولة<sup>2</sup>.

حيث نصت المادة 66 من القانون السابق الذكر أن الوالي يختص في منح رخص البناء في الحالات التالية:

✓ البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

✓ منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة [ دور الادارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري الصادق بن عزة ] مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية تخصص قانون إداري و إدارة عامة ،جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012/2011، ص 87].

<sup>2</sup> - نصر الدين هونوي ،الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري ، دار هومه ، الجزائر 2013 ، ص ص 718-719.

شغل الأراضي وهذا ما أشارت إليه المواد 44، 45، 46، 48، 49<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني: التحقيق في الطلب

### 1. التحقيق

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P. D. A. U) ومخطط شغل الأراضي (P. O. S) من الأدوات التي يجب أن تكون في ملف طلب رخصة البناء والتي تهتم بالميدان الحضاري<sup>2</sup>.

كما يجب أن يشمل التحقيق مدى امتثال مشروع البناء لأحكام تشريعية و تنظيمية ذات الصلة بالأمن ..... إلخ .

وتتم استشارة الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بمشروع البناء من أجل تسهيل جمع المعلومات التي يعتمد عليها في التحقيق ،حيث تعطي رأيها في أجل شهر من تاريخ استلام الطلب ، و سكوتها بعد انتهاء الأجل يعتبر موافقة<sup>3</sup>.

### 2. ميعاد التحقيق

عند إرسال الملف الخاص بطلب رخصة البناء يجب أن يكون مرفقا في خمس نسخ إلى البلدية التي توجد بها القطعة الأرضية .

- ✓ يتم إرسال نسخة من الملف إلى الجهة المكلفة بالتعمير خلال ثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب في حالة تصرف رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للبلدية .
- ✓ وفي حالة تصرفه كمثل للدولة فيرسل الملف في أربعة نسخ إلى الجهة المكلفة
- ✓ بالتعمير لتبدي رأيها حول المطابقة في أجل ثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الملف.

<sup>1</sup> - انظر المادة 66 من القانون 29/90، السابق الذكر .

<sup>2</sup> -عربي باي يزيد، [إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري] ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر - باتنة ، 2014/2015 ، ص73 .

<sup>3</sup> - عزري الزين ، [قرارات العمران وطرق الطعن فيها ]، المرجع السابق ، ص33 .

ويحدد أجل شهران لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإعادة ثلاث نسخ من الملف مع رأيها ابتداء من تاريخ استلام الملف<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: اصدار القرار المتعلق برخصة البناء

يمكن للإدارة أن تصدر قرار غما بالموافقة في حالة ما إذا كان الملف مستوفيا لجميع الشروط أو بالرفض في حالة عدم توفر الملف للشروط اللازمة وإما بتأجيل الفصل أو سكوت الإدارة.

#### الفرع الأول: قرار الموافقة

يتعين على الجهة الإدارية المختصة إصدار قرار بالقبول الصريح بعد أن يستوفي الطلب على جميع الشروط والبيانات اللازمة.

ولقد جاء في نص المادة 51 من المرسوم التنفيذي 19/15 على ما يلي:

يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات، خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.

نلاحظ من خلال النص الذي جاء به المرسوم التنفيذي 19/15 أنه قام بتقليص مهلة تبليغ القرار إلى 20 يوما مقارنة مع المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى الذي كان يحددها ب ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الطلب.

<sup>1</sup> -عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 34.

**1. منح رخصة البناء بالالتزام**

نصت المادة 9 من مرسوم تنفيذي 175/91 أنه يمكن أن تمنح الإدارة رخصة البناء مع بعض الالتزامات التي يجب على صاحب الرخصة احترامها خاصة إذا كانت البنائيات تقتصر على وجود تهيئات في الموقع أو ارتفاعات عملية<sup>1</sup>.

**2. منح رخصة البناء بتحفظ**

يجوز رفض أو منح رخصة البناء من طرف الإدارة مع ارفاقها ببعض التحفظات التي تحمي

المصلحة العامة، حيث يكون هذا القرار عبارة عن قبول مبدئي لتنفيذ مشروع البناء<sup>2</sup>

**الفرع الثاني: قرار رفض الطلب**

يجوز للإدارة بعد الانتهاء من التحقيق والدراسة أن تصدر قرارا برفض أو منح طلب رخصة البناء وقد نصت المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15 على الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء.

**• الحالات التي يجب فيها رفض أو منح رخصة البناء**

لقد نصت المادة 1/52 من المرسوم التنفيذي 19/15<sup>3</sup> وتدر الإشارة

على الحالات التي يجب فيها رفض ومنح رخصة البناء كما يلي:

✓ لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه، والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

<sup>1</sup> -انظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 /06 /1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

<sup>2</sup> -وداد عطوي، المرجع السابق، ص 95.

<sup>3</sup> -المادة 1/52 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر .

والإطلاع على المرسوم التنفيذي الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، نجده عدد الحالات التي تلي يجب فيها رفض منح رخصة البناء ومن هذه الحالات نذكر ما يلي:

- ✓ أن تمس بالسلامة والأمن العمومي من جراء موقع البناء حجمه أو استعماله.
- ✓ الأرضية المعدة للبناء معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف.
- ✓ تعرض موقع البناء للضحيج
- ✓ إذا كانت البناءات أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها، من طبيعتها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة.
- ✓ إذا كانت البناءات بفعل أهميتها ومآلها يمكن أن تتعرض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمران.
- ✓ طبيعة البناءات من جراء موقعه يخل بالمحافظة على المكان، وكذلك الآثار التاريخية.
- ✓ إذا كانت منافذ العمارات خطرا على أمن مستعملي الطرق العمومية أو أمن مستعملي هذه المناطق.
- ✓ إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمناظر الطبيعية أو الحضارية أو بأهميتها وكذا المحافظة على المعالم الأثرية.
- ✓ إذا كان علو البناء المراد تشييده يفوق معدل علو البنايات المجاورة.
- ✓ إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة على موقع العقارات المراد تشييد فيه البناء ذو أهمية أكيدة.

#### • الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض أو منح رخصة البناء

طبقا لنص المادة 02/52 من المرسوم التنفيذي نجد أن المشرع الجزائري منح للإدارة سلطة تقديرية في منح رخصة البناء ذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية لا تملك مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات

مخطط التهيئة والتعمير أو توجيهات المنصوص عليها طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

كما حددت المادة 62 من المرسوم التنفيذي 19/15<sup>2</sup>:

لطالب رخصة البناء الذي لم يقتنع بالرد التي تم تبليغه به أن يقوم بإيداع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوماً.

كما يمكنه إيداع طعنا ثانياً، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي إيداع الطعن، وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوماً، ابتداءً من تاريخ الطعن.

#### الفرع الثالث: قرار تأجيل الفصل في الطلب

تنص المادة 64 من ق 29/90 على ما يلي: "يمكن أن يكون طلب رخصة تجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أن رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد". هو نفس المضمون الذي جاءت به المادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15.

ونستنتج من خلال نص المادتين 64 من القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 19/15 أنه يمكن للسلطة المختصة التي قامت بمنح رخصة البناء أن تصدر قرار تأجيل الفصل في الطلب في حالتين هما :

- أن تكون أداة التهيئة والتعمير قيد الإعداد.
- أن لا يتجاوز تأجيل الفصل سنة واحدة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>-انظر المادة 02/52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

<sup>2</sup>-انظر المادة 62 من نفس المرسوم.

<sup>3</sup>-انظر المادة 64 من القانون رقم 29/90، السابق الذكر.

## ملخص الفصل الأول

المشرع الجزائري لم يضع تعريفا خاصا لرخصة البناء، إلا أنه اعتبرها قرارا إداريا تتميز بصورها من سلطة مختصة محددة قانونا، ويجب أن تمنح هذه الرخصة قبل المباشرة في البناء، كما أن لرخصة البناء نطاقا موضوعيا يتمثل في أعمال البناء محل الترخيص وهي إنشاء المباني أو تمديدها أو إحداث تغيير فيها أو إقامة جدار للتدعيم والتسييج، كما لديها نطاق مكاني يتضمن أن منح رخصة البناء يشمل جميع أراضي التراب الوطني ولطالب رخصة البناء شروط قانونية من الواجب عليه احترامها وهي صفة ومضمون الطلب، جهات التحقيق وهي نفس الجهات التي تمنح الرخص الإدارية أما بالنسبة لقرار قبول أو رفض الطلب فهو مرتبط بمدى احترام صاحب الطلب للشروط المذكورة قانونا أو لا، ويمكن تأجيل قرار الفصل في لا الطلب إذا كانت أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد.

# الفصل الثاني :

أحكام رخصة البناء

لرخصة البناء أحكام تحدث آثارا قانونية ،كما لها جهات مختصة بالرقابة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي وأعوان المؤهلين قانونا.

ولهذه الرخصة منازعات منها ما يدخل في اختصاص القضاء العادي ،ومنها ما يتعلق باختصاص القضاء المدني.

## المبحث الأول

### الآثار القانونية لرخصة البناء

عند قيام الإدارة بمنح رخصة البناء لشخص ما ، يعني ذلك أنها تمنحه حقوقا وتفرض التزامات عليه تنفيذها وفي حالة عدم التقيد بها فيعتبر مرتكبا لمخالفة تترتب عليها جزاءات. وهذا ما سندرسه في المطلبين الآتيين:

## المطلب الأول

### حقوق المستفيد

نشوء حقوق المستفيد من الرخصة سنتناول في هذا المطلب فرعين أساسيين بحيث الفرع الأول سنتعرض فيه إلى جميع الحقوق التي يتمتع بها طالب الرخصة والفرع الثاني سنخصصه إلى الالتزامات التي تقع على عاتقه.

### الفرع الأول: الحق في البناء

يعد قرار منح رخصة البناء ذلك القرار الإداري الذي يكون منشأ للحق كالحق في البدء بأشغال البناء ويكمن هدفه في مراقبة مدى مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها ،كما أن استكمال أشغال البناء في المهلة المحددة قانونا يعتبر شرط أساسي لعدم اعتبار هذه الرخصة غير ملغاة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> -عبان عبد الغني ،المرجع السابق ،صص 236-237.

## الفرع الثاني: سحب رخصة البناء

يتم سحب رخصة البناء من طرف المستفيد.

كما يمكن للإدارة سحب رخصة البناء إذا جاءت مخالفة للقانون أو بسبب تعديل قواعد التعمير.

ولكن لا يمكن سحبها إلا في حالة توافر الشروط الآتية :

✓ أن يتم السحب من قبل السلطة الإدارية المختصة التي قامت بإصدار قرار رخصة البناء.

✓ أن يكون السحب خلال المدة القانونية المقررة ،وهي شهران من تاريخ الإعلان ،وتبليغ الرخصة.

أما الرخص التي يتم الحصول عليها عن طريق التدليس والاحتتيال مثل الإدلاء بمعلومات خاطئة أثناء الطلب ،كأن القطعة الأرضية التي قدم بشأنها عقد الملكية ،محل نزاع ونزعت القطعة منه للغير ،ففي هذه الحالة للإدارة الحق في سحب رخصة البناء في أي وقت دون التقيد بأجل معين<sup>1</sup>.

## الفرع الثالث : نقل رخصة البناء

يجوز نقل رخصة البناء من شخص إلى شخص آخر مثل الشخص الذي يشتري القطعة الأرضية التي منحت لصاحبها الأصلي ولا يتم النقل مباشرة ،بل إصدار الإدارة قرار بتغيير اسم المستفيد فقط بدون إعادة النظر في دراسة الملف<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بزغيش بوبكر، [رخصة البناء آلية الرقابة في مجال التعمير ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، فرع قانون الأعمال ،كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2008 ، ص43.]

<sup>2</sup> - المرجع نفسه ، ص44.

## المطلب الثاني

### الالتزامات

من بين الالتزامات التي تقع على عاتق المستفيد من القطعة الأرضية ما يلي :

#### الفرع الأول : دفع الرسوم المستحقة

يعتبر من الالتزامات التي فرضتها الإدارة على المستفيد من رخصة البناء حيث نصت عليه القوانين المتعلقة بالمالية من بينها قانون المالية 14/16 لسنة 2017 وذلك قيمة البناء الواردة بالتقويم الكمي والكيفي<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني: الإعلان عن افتتاح الورشة

يلزم المشرع المستفيد بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، قبل الشروع في أشغال البناء بموجب تصريح بانطلاق الأشغال يضم إعداد نموذج من طرف وزير التعمير مقابل وصل استلام يبين بأن المستفيد قام بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup>.

#### الفرع الثالث : الإشهار فوق الأرض

طبقاً لنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإنه على المستفيد من رخصة البناء خلال فترة عمل الورشة أن يقوم بوضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم، نوضح فيه مراجع رخصة البناء ونوع ومساحة القطعة الأرضية وكما ينبغي أن تتضمن هذه اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لنهاية الأشغال<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - بزغيش بويكر ، المرجع السابق ، ص44.

<sup>2</sup> - القانون رقم 14 /16 مؤرخ في 28 /09/2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017 ،الجريدة الرسمية العدد 77 .

<sup>3</sup> - أنظر المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

## المطلب الثالث

### الرقابة الإدارية على أشغال البناء

سنتناول في هذا الفرع نقطتين أساسيتين هما : الرقابة طور الإنجاز والرقابة بعد الانجاز .

#### الفرع الأول : الرقابة طور الانجاز

للإدارة الحق في مراقبة أشغال البناء في طور الإنجاز وذلك من خلال الزيارات الميدانية لورشة الأشغال.

#### 1. الجهات المختصة بالرقابة

تنص المادة 73 من القانون 29/90<sup>1</sup> على ما يلي : "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا ،زيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها ،في أي وقت " . مفاد هذه المادة أن رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا هم الأشخاص المكلفين بالرقابة على أشغال البناء في طور الإنجاز .

#### 2. طبيعة الرقابة

عند الرجوع إلى المادة 06 من المرسوم التنفيذي 55/06 نجدها حددت الوثائق التي يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين طلبها من المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع والتي تتمثل فيما يلي :

✓ التصريح بفتح الورشة

<sup>1</sup> - القانون رقم 29/90 ،السابق الذكر .

- ✓ رخصة البناء le premise de construire.
- ✓ رخصة الهدم le premise de démolition<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الرقابة بعد انتهاء من الأشغال

#### أولاً: التصريح بانتهاء الأشغال

ويقصد به أن تعلم كل من الإدارة والمرخص له بانتهاء الأشغال إيداعها في نسختين خلال 30 يوماً الموالية لانتهاء البناء بالبلدية محل وجود البناء والغرض من هذا التصريح هو المعاينة الدقيقة للأشغال.

#### ثانياً: استصدار رخصة البناء

بالرجوع للمادة 56 من قانون 29/90<sup>2</sup> و 65 نجد:

- يعتبر إشعار صاحب المشروع للمجلس الشعبي البلدي شرط أساسي لتسليم شهادة المطابقة .

- تسليم شهادة المطابقة يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 مؤرخ في 30/ 11/ 2006 ، يحدد كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية، العدد 61.

<sup>2</sup> - المادة 56 من القانون 29/ 90 ، السابق الذكر .

<sup>3</sup> - المادة 65 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق الذكر .

## المبحث الثاني

### دعاوى رخصة البناء

سنقوم بدراسة المنازعات المتعلقة برخصة البناء وذلك من خلال تطرقنا في المطلب الأول إلى الدعاوى الذي يختص بها القضاء الإداري أما المطلب الثاني للدعاوى التي يختص بها القضاء الجزائي ، وفي المطلب الثالث سنخصصه إلى الدعاوى الذي يختص بها القضاء المدني.

### المطلب الأول

#### الدعاوى الذي يختص بها القضاء الإداري

سنخصص هذا المطلب لدراسة الدعاوى التي يختص بها القضاء الإداري حيث سنقسم هذا المطلب إلى فرعين: دعوى الإلغاء(فرع أول) و دعوى التعويض كفرع ثان.

#### الفرع الأول : دعوى الإلغاء

##### أولا : تعريف دعوى الإلغاء

هي الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوو الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري دعوى الإلغاء ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2007، ص30.

## ثانيا : شروط دعوى الإلغاء

### 1. شروط تتعلق بالطاعن

لقبول أي دعوى يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط سواء كانت هذه الأخيرة شكلية أو موضوعية وعدم احترامها يؤدي على عدم قبولها<sup>1</sup>.

#### أ- الأهلية

بالنسبة لأهلية الشخص الطبيعي :حسب مضمون المادة 40 من القانون المدني فإنه يكون رافع الدعوى ذات أهلية كاملة عند تمتعه بقواه العقلية وبلوغه 19 سنة كاملة يوم رفع الدعوى ولم يقم بالحجر عليه مسبقا<sup>2</sup>.

والمادة 50 من نفس القانون :

"يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة إنسان ،وذلك في الحدود التي يقرها القانون ."

يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة إنسان ،وذلك في الحدود التي يقرها القانون ."

يكون لها خصوصا :

-زمة مالية.

-أهلية في الحدود التي يعينها عقد انشائها أو التي يقرها القانون .

-موطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها.

-الشركات التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج ولها نشاط في الجزائر يعتبر مركزها ،في

نظر القانون الداخلي في الجزائر.

<sup>1</sup>- كحيل سلسبيل ،آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل درجة ماجستير في القانون العام فرع

الغدارة العامة وتسيير الأقاليم ،جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2016/2015 .

<sup>2</sup>- المرجع نفسه ،ص114.

-نائب يعبر عن إرادتها.

-حق المتقاضي<sup>1</sup>.

فالشخص الطبيعي قيده المشرع بأن يتصرف في حقوقه شرط بلوغه 19 سنة كاملة ولم

يقم بالحجر عليه مسبقا ويجب توفر هذه الشروط في رافع دعوى الإلغاء وذلك بالنسبة

لرخصة البناء وغير ذلك .

أما في ما يخص الشخص المعنوي فإنه يعبر عن إرادته عن طريق ممثلها القانون بشرط ان

يبلغ أيضا بأهلية التقاضي.

ب-الصفة: تنص المادة 13 من القانون 09/08 على ما يلي : "لا يجوز لأي شخص،

التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه.

كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون"<sup>2</sup> .

نستنبط من نص المادة 13 أنه لا يمكن لأي شخص طبيعيا كان أو معنويا رفع دعوى

الإلغاء ما لم تتوفر فيه شروط محددة كالصفة والمصلحة.

كما هناك من اعتبر أن الصفة تدرج مع المصلحة وهذا الرأي الغالب، إلا أنها ميزت من

قبل البعض وتم اعتبارهما شرطين منفصلين وهذا ما ينطبق على الطاعن ضد القرار الذي

يخص رخصة البناء.

#### • الصفة في الأشخاص الطبيعيين

كما تعد فكرة شرط الصفة تدخل في شرط المصلحة تتوسع هو أن رفع الطعن ضد قرارات

التعمير والبناء يكون من قبل الأشخاص الطبيعيين حيث ترفع الدعوى المقدمة من قبل

الأشخاص الدين لا تتوفر فيهم صفة طالب الترخيص بخصوص القرار المطعون فيه.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/11/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

<sup>2</sup> - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.

### • الصفة في الأشخاص الاعتبارية

لقد ميز المشرع الجزائري بين الشخص المعنوي العام(الدولة) والشخص المعنوي الخاص (الجمعيات) الذي يبرز دورها في مجال التهيئة و التعمير) اما الجمعيات البيئية فليها الحق في التقاضي بالنسبة للأضرار التي تمس البيئة التي تتجم عن الأنشطة العمرانية عن طريق البيئة<sup>1</sup>.

### ج-مصلحة الطاعن

اشتراط المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية الإدارية قبول الطعن الذي يقدمه الطاعن أن تتوفر فيه مصلحة مباشرة ومشروعة وذلك عكس مجال البناء والتعمير الذي أجاز للغير رفع الدعوى.

### أ- الغير صاحب المصلحة

رخصة البناء تمنح حقوق للغير فعند طلب إيصال الترخيص يجب أن تتوفر فيه مصلحة مباشرة ومشروعة<sup>2</sup>.

### ب -الشريك على الشيوخ

عند الحصول على رخصة البناء في الأرض الشائعة فإنه لا يجوز لشريك أن يباشر في البناء غلا بعد أخذ الموافقة من أصحاب ثلاثة أرباع الأرض ، وفي حالة مخالفة يحق للشركاء أو كلهم أن يقوموا برفع دعوى تمكنهم من وقف البناء أو إلغاء منح رخصة البناء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- المرجع السابق ،ص115-116 .

<sup>2</sup>-المرجع نفسه ،ص 116 .

<sup>3</sup>-المرجع نفسه ،ص 116 .

حيث تنص المادة 717 من القانون المدني على: " للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع (3/4) المال الشائع، يقرر في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي اعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة على أن يعلنوا قراراتهم لباقي الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان.

وللمحكمة عند الرجوع إليها إذا وافقت على قرار تلك الأغلبية، أن تقرر مع هذا كل ما تراه مناسباً من التدابير ولها بوجه خاص أن تأمر بإعطاء المخالفة من الشركاء كفالة تضمن له الوفاء بما قد يستحق من التعويضات<sup>2</sup>.

### ج- الجمعيات

عند استقراءنا للمادة 74 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد انه استثنى حق الطعن في القرارات بالنسبة للجمعيات في حالة واحدة وهي نشؤها كطرف مدني بحيث تمكنها إبطال الترخيص الذي جاء به القرار<sup>3</sup>.

### 2. التظلم الاداري

تنص المادة 69 من القانون 29/90 " لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس التراث الطبيعي أو التاريخي والثقافي أو يشكل خطراً، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقاً للقوانين والتنظيمات السارية المفعول.

يحدد التنظيم كليات تطبيق هذه المادة.

<sup>2</sup>-المادة 717 من الأمر 58/75 ، السابق الذكر .

<sup>3</sup>-المادة 74 من القانون رقم 29/90 ، السابق الذكر .

وحسب نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية فالتظلم في دعوى الإلغاء يكون اختياري وأنه يمكن للشخص طالب الرخصة تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية في أجل أربعة أشهر وأن سكوت الإدارة المتظلم أمامها خلال أجل شهرين يعد بمثابة قرار بالرفض كما انه يستفيد من أجل شهرين لتقديم طعنه الذي يتم احتسابه من تاريخ انتهاء أجل الشهرين<sup>1</sup>.

### 3. الميعاد

لطالب الرخصة الذي يرفع طعنه أمام المحكمة الإدارية مهلة أربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الإداري الفردي<sup>2</sup>.

### ثالثا : عيوب دعوى الإلغاء

لدعوى الإلغاء عيوب تتجلى فيما يلي:

#### 1. عيب الاختصاص INCOMPETENCE

عدم القدرة على مباشرة عمل معين جعله القانون من سلطة هيئة أو فرد آخر.

وينقسم عيب الاختصاص الى

أ. عدم الاختصاص الموضوعي :

يظهر هذا العيب عندما تكون الموضوعات والصلاحيات والمهام المخولة له خارجة عن

القرار الإداري الصادر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 830 من القانون رقم 09/08، السابق الذكر .

<sup>2</sup> - المادة 829 من نفس القانون.

<sup>3</sup> - محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري " دعوى الإلغاء "، المرجع السابق، ص ص. 314-326 .

**ب. عدم الاختصاص المكاني :**

لقد وسع القانون من اختصاصات السلطات الإدارية بحيث جعلها تشمل كافة التراب الوطني على خلاف الإدارة المحلية التي قيدها<sup>1</sup>.

كان يقوم الوالي بإصدار قرار هدم بناية تقع في إقليم ولاية أخرى.

**ج. عدم الاختصاص الزمني:**

يكون في حالتين :

-انعدام الصفة في الشخص الموظف.

-انقضاء المهلة القانونية لإصدار القرار.

**ثانيا : عيب الشكل والإجراءات VICE DE FORME ET DE PROCEDURES****1. الأشكال**

يقصد بالشكل المظهر الخارجي الذي سيتخذه القرار الإداري ،أي القالب المادي الذي يفرغ فيه إذ أنه يكون :كتابيا أو شفويا ،صريحا أو ضمنيا ،كما يتضمن أحيانا توقيعا أو تسببيا أو تحيينا<sup>2</sup>.

واشترط المشرع الجزائري في مجال العمران أن تكون جميع قراراتها معللة.

**2. الإجراءات**

يقصد بعيب الإجراءات اهمال الإدارة للتراتب السابقة عند اتخاذ القرار المتعلق برخصة البناء ،أي تسبق إصداره نهائيا<sup>3</sup>.

وتكمن صورها في ما يلي :

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية ،دار العلوم للنشر والتوزيع ،الجزائر ،2009 ،ص184.

<sup>2</sup> -المرجع نفسه ،ص185.

<sup>3</sup> -عزيزي مريم ،النظام القانوني في مجال البناء ،مذكرة ماجستير فب إطار مدرسة الدكتوراه تخصص الدولة والمؤسسات العمومية ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة ،2015/2016 ،ص153.

**ثالثا: عيب الانحراف بالسلطة détournement de pouvoir**

يقصد بذلك استغلال رجل الإدارة السلطة الممنوحة له لتحقيق غايته غير المنصوص عليها في القانون<sup>1</sup>.

مثل :الوالي الذي لم يمنح الترخيص بالبناء لأن صاحب الطلب لم ينتخب له.

**رابعا: عيب مخالفة القانون**

"يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين، في إطار عقد تسيير المشروع .

يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية الحضارية للمجتمع الجزائري .

تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال الثانوية.

تحدد كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم . "

وهذا ما نصت عليه المادة 55 من قانون<sup>2</sup> 29/90.

ونستنبط من هذه المادة أن عيب مخالفة القانون يتحقق عندما ترفض الإدارة تسليم رخصة البناء بحجة أنه لا توجد تأشيرة مهندس معماري معتمد على التصاميم البنائية .

**خامسا : عيب انعدام السبب**

يقصد بعيب السبب انعدام الوقائع المادية أو القانونية ،أو وقوع خطأ في تقديرها وتكييفها وتفسيرها خلال صدور قرار إداري معين من سلطة إدارية مختصة<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - موقع إلكتروني اطلع عليه يوم 2021/06/11 على الساعة 23.00 <https://www.startimes.com>

<sup>2</sup> - المادة 55 من القانون 29/90 ،السابق الذكر .

<sup>3</sup> - موقع إلكتروني اطلع عليه يوم 2021/06/12 على الساعة 17.05 <https://www.mohamah.net> .

### الفرع الثاني :دعوى التعويض

الهدف من دعوى التعويض هو جبر الأضرار التي تترتب على المحكوم عليه وذلك عند امتناع الإدارة عن تنفيذ القرار القضائي<sup>1</sup>.

يمكن تعريف دعوى التعويض بأنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها يرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا،المطالبة بالتعويض الكامل والعاقل اللازم للأفراد التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار<sup>2</sup>.

### أسس المسؤولية الإدارية لدعوى التعويض

#### 1. الخطأ:

الخطأ الذي يمس حق طالب الرخصة من طرف الإدارة .

2. الضرر :يعوض الضرر على الضرر الحقيقي الذي عليه مباشرة وواجب

عليه إثبات خطأ الإدارة وتحميلها المسؤولية<sup>3</sup>.

#### 3. العلاقة السببية

لا يقع الخطأ على الإدارة إلا في حالة إثبات وقوع الضرر على طالب الرخصة حيث تقول المسؤولية الإدارية في الحالات التالية:

- عدم منح الجهة الإدارية المختصة رخصة البناء أو تأجيلها بأسباب غير قانونية.

<sup>1</sup> -محمد الصغير بعلي ،المرجع السابق ، ص 277 .

<sup>2</sup> - عوايدي عمار ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، نظرية الدعوى الإدارية ، ج 2 ، ط

4 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2005 ، ص 566 .

<sup>3</sup>-عزيزي مريم، المرجع السابق،ص.156

- الأجل المحدد بعد الموافقة على منح رخصة البناء ثم سحب القرار بسبب انتهاء الأجل بمحدد<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### الدعاوى التي يختص بها القضاء الجزائي

سنتطرق في هذا المطلب إلى الطبيعة والتكييف القانوني للمخالفات وكذا المسؤولون جزائيا عن هذه المخالفات والمتابعة القضائية لها.

### الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمخالفات

لقد تناول المشرع الجزائري عدة قوانين تتعلق بالبناء بدون رخصة ومن بين هذه القوانين قانون 02/82 المؤرخ في 1986/2/6 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء وكذلك القانون 29/90 المؤرخ في 1999/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 / 2004/8

تحدد أنواع المخالفات كما يأتي :

- ✓ تشييد بناية دون رخصة بناء وهي تعتبر من بين أهم الجرائم التي تقع على البناء.
- ✓ تعد رخصة البناء من الرخص الإدارية المستحدثة والتي تهدف إلى مطابقة أعمال البناء لما جاء به القانون .
- ✓ جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء .

من خلال ما سبق، يتبين لنا أن رخصة البناء إجراء مسبق من الإجراءات الإدارية قبل إقامة البناء وكل مخالفة لذلك يترتب على صاحبه غرامة مالية.

جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار ويقصد بالتصريح والإشهار القيام بإجراءات تتمثل حسب نص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15.

<sup>1</sup> - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 157 .

✓ في وضع لافتة مستطيلة الشكل أبعادها 80سم توضح مراجع رخصة البناء . وإخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يختص إقليمياً<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني :التكليف القانوني للمخالفات

طبقاً لنص المادة 77 من قانون 90 / 29<sup>2</sup> إن عقوبة البناء بدون ترخيص تتراوح ما بين 3,000 دج و 300,000 دج ، كما يتم حبسه لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة عودته إلى تلك المخالفة .

وتكون هذه العقوبات موجهة ضد مستعملي الأراضي أو المهندسين المعماريين أو المستفيدين من الأشغال أو المقاول أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال .

### الفرع الثالث: المسؤولون جزائياً عن المخالفات

#### 1. الأشخاص المستفيدين من الأشغال المخالفة

من بين الأشخاص الذين لهم حق طلب الرخصة حسب التشريع الجزائري هم :

○ المالك الذي نصت عليه المادة 674 من القانون المدني ،وهنا نجد أن المالك يمكن أن يكون صاحب البناية ويمكن أن يكون مالك ظاهر أو حقيقي في حالة إشرافه على جميع العمليات .

وفي حالة وجود مخالفة فنتم متابعة المالك الظاهر وليس الحقيقي لأن العقوبة هنا تكون شخصية.

المستأجر المرخص له قانوناً:فتكون مهمته القيام بأشغال البناء الضرورية وذلك بعد أخذ

الإذن من المؤجر<sup>1</sup> حسب نص المادة 492 المعدلة من قانون مدني:

<sup>1</sup> - الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، ط1 ، دار هومه للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر، 2006 ، ص 105-108.

<sup>2</sup> - المادة 77 من القانون رقم 29/90 ، السابق الذكر.

○ "إذا وجد بالعين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه فان لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر تغييرا في العين المؤجرة يلزم بإرجاعها إلى الحالة التي كانت عليها و يعوض الضرر عند الاقتضاء .

وإذا احدث المستأجر بإذن المؤجر تغييرات في العين المؤجرة زادت في قيمتها وجب على المؤجر عند انتهاء الإيجار أن يرد للمستأجر المصاريف التي أنفقها أو قيمة ما زاد في العين المؤجرة ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك .

○ والوكيل الذي عرفته المادة 571 بأنها" الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص آخر للقيام بعمل شي لحساب الموكل و باسمه"<sup>2</sup>.

○ كما جعل القانون الجزائري للمالك والمستأجر المرخص له قانونا والوكيل الحق في طلب رخصة البناء إلا أنه حملهم مسؤولية مخالفة أحكام رخصة البناء.

## 2. الأشخاص المكلفون بعملية تنفيذ الأشغال

تتحقق هذه المسؤولية عند قيام الأشخاص (مهندس معماري ، المقاول ، المدير العام أو

المشرف على تسيير الشخص المعنوي) بعملية التنفيذ مع العلم بمخالفتها للقانون<sup>3</sup>.

أ. المهندس المعماري: يعتبر المهندس المعماري صاحب العمل الرئيسي وهو ما تضمنته المادة 09 من مرسوم تنفيذي 07/94" صاحب العمل في الهندسة المعمارية

كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز بناء ومتابعته"<sup>4</sup>

وفي حالة ارتكاب المهندس سلوك عمدي أو إهمال جسيم أو إشرافه على إقامة بناء مخالف للأصول الفنية يعرضه إلى المسؤولية الجزائية.

<sup>1</sup> - كلثوم حجوج ، [ النزاع القضائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء ] ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، العدد 2، مجلد 6 ، جامعة البليدة 02 ، ص 1209.

<sup>2</sup> - المادتين 492 و 571 من الأمر رقم 58/75 ، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - كلثوم حجوج ، المرجع السابق ، ص1210.

<sup>4</sup> - المادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 /05/ 1994 ، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية ، العدد 37..

وعليه احترام أحكام البناء في كل الأشغال التي ينجزها .

ففرض تأشيرة المهندس المعماري في طلب رخصة البناء راجع إلى المسؤولية الجزائية التي تقع عليه

ب. **المقاول**: يقصد بذلك الشخص الذي قام بتعهد صاحب العمل بإنشاء بناء في مقابل أجر دون خضوعه لإشراف أو إدارة.

وبالتالي على المقاول احترام كل ما يصدر عن المهندس كالمخططات والتصاميم المقدمة من طرفه لأن مخالفته تؤدي إلى ترتيب عقوبات عليه.

ج. **المدير العام أو المشرف على تسيير الشخص المعنوي** ويعتبرا من الأشخاص المسؤولين جزائيا عند القيام ببناء يكون مخالفا لأحكام رخصة البناء<sup>1</sup>.

#### الفرع الرابع: المتابعة القضائية

يتم تحريك الدعوى العمومية لجرائم البناء بدون رخصة والتشييد عن طريق :

#### 1. تحريك الدعوى العمومية عن طريق النيابة العامة :

يقوم العون المؤهل بتحرير محضر معاينة البناء المطابق ويرسله إلى السيد وكيل الجمهورية .

تنص المادة 77 من قانون 29/90 على " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه ، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامه .

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي

<sup>1</sup> - حجوج كلثوم ، المرجع نفسه ، ص 1210 .

أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة<sup>1</sup>.

## 2. تحريك الدعوى عن طريق الإدعاء

تنص المادة 72 (المعدلة) على : " يجوز لكل شخص متضرر من جناية أو جنحة أن يدعي مدنيا بأن يتقدم بشكواه أمام قاضي التحقيق المختص " .

يمكن إذا تحريك الدعوى عن طريق الإدعاء المدني من طرف المتضرر جناية أو جنحة. كما يمكن للجمعيات التي تعمل على تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تقوم بالمطالبة بالحقوق عن طريق الإدعاء المدني وهذا ما نصت عليه المادة 74 من قانون 29/90<sup>2</sup>.

## المطلب الثالث

### الدعاوى المتعلقة بالقضاء المدني

سنذكر فيه الدعاوى التي يختص بها القضاء المدني

### الفرع الأول : قاضي الموضوع

عندما تمنح رخصة البناء تترتب على صاحبها مجموعة من القيود التي يتوجب عليه مراعاتها كما مراعاة المسافات التي نصت عليها المادة 709 من القانون المدني " لا يجوز للجار أن يكون له على جاره له مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين ،فلا يجوز لهذا الجار أن يبني على مسافة تقل عن مترين تقاس بالطريقة السابق بيانها أعلاه،وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل " <sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 77 من قانون 29/90 ،السابق الذكر .

<sup>2</sup> - بوط سفيان ،[ تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير]، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، ع11 ، جامعة البلدة 2 ،الجزائر، ص 87 .

<sup>3</sup> - المادة 709 من الأمر رقم 58/75 ،السابق الذكر .

نستخلص من هذه المادة ،أن المسافة محددة التي يجب احترامها بين مطل البناء والمبنى المجاور له هي مترين ،ويتم حساب هذه المسافة من الحائط الذي يحتوي على المطل أو الحافة الخارجية للشرفة.إلا في حالة التقادم فيمكن تقليصها إلى أقل من مترين.

كما أن على المالك أن يقوم بمراعاة استعمال حقه وألا يتعسف في استعماله.

وفي حالة إخلال الجار وإلحاق الضرر بجاره ما على هذا الأخير إلا أن يطلب إزالة الضرر مثل بناء حائط يحجب الضوء على البناء المجاور له ،فيقوم هذا الشخص الذي الحق به الضرر بهدم الحائط وهذا ما نصت عليه المادة 691 من القانون المدني<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : قاضي الاستعجال

المشروع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف القضاء الإستعجالي بل اكتفى فقط بذكر عنصر الإستعجال لقيام الدعوى الإستعجالية.

يختص قاضي الإستعجال الإداري في الفصل في الانتهاكات الخطيرة لقواعد التهيئة و التعمير أثناء إنجاز أشغال البناء و بالرجوع إلى نص المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية نجدها تنص على ما يلي : " عندما يتعلق الأمر بقرار إداري ولو بالرفض ،ويكون موضوع طلب إلغاء كلي أو جزئي ،يجوز لقاضي الاستعجال ،أن يأمر بوقف تنفيذ هذا القرار أو وقف آثار معينة منه متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك ومتى ظهر له من التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار.

عندما يقضي بوقف التنفيذ ،يفصل في طلب إلغاء القرار في أقرب الآجال.

ينتهي أثر وقف التنفيذ عند الفصل في موضوع الطلب<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 691 من نفس الأمر.

<sup>2</sup> - المادة 919 من قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية ،الجريدة الرسمية،العدد21.

القاضي الإستعجالي هو رئيس المحكمة ويعوض هذا الرئيس بنائبه في حالة حدوث مانع وفي حالة تعذر ذلك يعوض بأقدم قاضي من حيث الرتبة إذا لم ينص القانون على خلاف ذلك.

كما تنص المادة 299 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية على : " في جميع أحوال الاستعجال ، أو إذا اقتضى الأمر الفصل في إجراء يتعلق بالحراسة القضائية أو بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة ، يتم عرض القضية بعريضة افتتاحية أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها الإشكال أو التدبير المطلوب ، وينادى عليها في أقرب جلسة .

يجب الفصل في الدعاوى الإستعجالية في أقرب الآجال " <sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 299 من نفس القانون .

**ملخص الفصل الثاني:**

رخصة البناء عندما تمنح هذا يعني انه تم منح هذا الشخص حقوقا وهي حق البدء في البناء و التي يمكن سحبها من طرف الإدارة أو تعديلها في حالة مخالفتها للقانون أو نقل رخصة البناء من شخص إلى شخص آخر وتفرض عليه التزامات تشمل دفع الرسوم المستحقة وإعلان عن افتتاح ورشة والإشهار فوق الأرض .

للإدارة الحق في مراقبة مراحل إنجاز البناء كما يجب إعلامها بانتهاء أشغال البناء ،

ودعاوى رخصة البناء تشمل كل من القضاء الإداري والمدني، بالنسبة للقضاء الإداري فيتم رفع دعوى الإلغاء لإلغاء القرارات الإدارية غير المطابقة للقانون، ويجب احترام شروط معينة في رافع الدعوى وهي شروط تتعلق بالطاعن :الأهلية،الصفة،المصلحة وشرط التظلم الإداري وشرط الميعاد ومن بين هذه العيوب عيب الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب الانحراف بالسلطة، عيب مخالفة القانون، عيب انعدام السبب ولجبر الضرر الواقع على المضرور يتم اللجوء إلى دعوى التعويض، فقبولها يكون بقرار سابق مع احترام الآجال المحددة قانونا وأسس المسؤولية الإدارية لهذه الدعوى تتمثل في الخطأ والضرر،العلاقة السببية كما أن المشرع الجزائري ذكر أنواع مخالفات البناء دون رخصة كما حدد عقوبتها قانونا سواء من ناحية مقدار الغرامة المالية أو مدة الحبس. أما الأشخاص الذين لهم الحق في طلب الرخصة حسب التشريع الجزائري هم : المالك المستأجر و الأشخاص المكلفون بعملية تنفيذ الأشغال وهم المهندس المعماري المدير العام أو المشرف على تسيير الشخص المعنوي و يتم تحريك الدعوى العمومية من قبل وكيل الجمهورية عن طريق الإدعاء .

أما الدعاوى المتعلقة بالقضاء المدني فإنها تشمل قاضي الموضوع و قاضي الاستعجال.

خاتمة

## خاتمة

ختاماً، يمكن القول أن رخصة البناء تعد من بين الرخص الإدارية التي أولى لها المشرع الجزائري أهمية كبيرة، حيث بين كل الشروط المتعلقة بها، والإجراءات الواجب إتباعها وكذا القواعد التي تطبق في حالة النزاع الذي ينشأ بشأن البنائات، كما يبين كل ما يترتب على مخالفة إعداد المباني وفقاً للمقاييس القانونية.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع توصلنا إلى مجموعة من النتائج تتمثل فيما يلي :

- رخصة البناء قرار قبلي تصدر عن سلطة مختصة بالإرادة المنفردة تمنح لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.
- إطارها الموضوعي يتمثل في أعمال البناء.
- الإطار المكاني لرخصة البناء وسع فيه المشرع الجزائري ليشمل كافة التراب الوطني.
- التوسيع من الأشخاص الذين لديهم صفة طالب رخصة البناء.
- ملف طالب رخصة البناء يحتوي على 3 ملفات : ملف إداري ، ملف متعلق بالهندسة المعمارية، ملف تقني.
- الجهات الإدارية المختصة بالتحقيق هي: رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط لنقل الأراضي ،وتكون من اختصاص الوالي في بعض المشاريع والبنائات التي ليست من اختصاص المجلس الشعبي البلدي سواء بصفته ممثلاً للبلدية أو الدولة.
- ملف رخصة البناء يكون مرفقاً ب5 نسخ ترسل إلى رئيس البلدية التي توجد به قطعة الأرض حيث ترسل خلال 3 أيام التي تلي إيداع الملف في حالة تصرف رئيس المجلس البلدي كرئيس للبلدية ، وفي حالة تصرفه كـممثل للدولة يكون الملف مكون من 4 نسخ ترسل إلى الجهة المكلفة بالتعمير في أجل 8 أيام التي تلي إيداع الملف .
- الإدارة تصدر قرار الموافقة على طلب رخصة البناء إذا كان مستوفياً لجميع الشروط أو الرفض في الحالة المعاكسة .
- يمكن أن تمنح رخصة البناء مع بعض الالتزامات التي وجب احترامها من قبل صاحب الرخصة .

- يمكن تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بالتسليم .
- لطالب الرخصة حقوق كما له التزامات تقع على عاتقه .
- لا يمكن إجبار المستفيد من الرخصة البدء في الأشغال الواردة بقرار الترخيص.
- يمكن للإدارة سحب رخصة البناء إذا جاءت مخالفة للقانون أو بسبب تعديل قواعد التعمير.
- لا يمكن نقل رخصة البناء مباشرة إلا بعد إصدار الإدارة قرار بتغيير اسم المستفيد.
- هناك نوعين من الرقابة على رخصة البناء وهما: رقابة طور الإنجاز، ورقابة بعد الإنجاز.
- القضاء الإداري يتمثل في دعوى الإلغاء و دعوى التعويض .
- عقوبة البناء بدون ترخيص تتراوح ما بين 3,000 دج ، 300,000 دج وحسب لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العود.
- يمكن تحريك الدعوى العمومية إما عن طريق النيابة العامة أو عن طريق الإدعاء.
- القضاء المدني يختص بالمنازعات التي تكون من اختصاص قاضي الموضوع وقاضي الاستعجال .
- البناءات العشوائية .
- عدم احترام الجودة المطلوبة في مواد البناء التي تعود بأضرار على القاطنين بالسكن ومن حولهم كانهيار البناء فوقهم. عدم احترام مقاييس محددة قانونا بين البناية والبناية المجاورة لها وما ينتج عنه خلافات بين الجارين قد يؤدي إلى الضرب والسب والشتم ... الخ وكل هذا يعود بالضغط على المحاكم مما ينتج عنه رفع دعاوى أكثر.

و بناء على ما تقدم من نتائج نخلص إلى مجموعة من الملاحظات التي نقدمها في شكل توصيات:

بالرغم من القانون الجزائري الرادع والعقوبات التي فرضها على المخالفين استعملها خصيصا لرخصة البناء نلاحظ مخالفات كثيرة فيما يخص رخصة البناء تجعل من هذا القانون كأنه حبر على ورق منها:

- وجوب تفعيل الأكثر للقوانين المتعلقة برخصة البناء .
- نقترح التوسيع الأكثر لسلطة شرطة العمران من قبل المشرع الجزائري.
- تشديد أكثر للعقوبات على المخالفين لرخصة البناء أو الممتنعين عن استخراجها لمنع التعدي على العقارات سواء كانت تابعة للدولة أو للخواص.
- إيجاد آليات عملية لتطبيق القوانين بطريقة صارمة وفعالة على أرض الواقع، بحيث لا تسمح لأي شخص مهما كان بتجاوزها.
- تفعيل التعاون بين الجهات الإدارية المشرفة على رخصة البناء من جهة وكذا المشرفة على العقارات على تنوع أصنافها لضمان التواصل بين هذه الإدارات بطريقة تخدم العقار من جهة وتضمن التطبيق السليم والسريع للنصوص القانونية خاصة مايتعلق برخصة البناء.
- رقمنة القطاع المشرف على اصدار رخصة البناء لتسهيل منح رخصة البناء ومراقبة مدى تطبيقها والوقوف على المخالفات التي قد تكون في هذا المجال.

# قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر

النصوص القانونية :

أولاً : القوانين

- 01- قانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية ،العدد89،لسنة1997.
- 02-قانون رقم09/08 المؤرخ في 2008/02/25 ،يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،الجريدة الرسمية،العدد21،لسنة 2008.
- 03- قانون 10/11 المؤرخ في2011/06/22 ، يتعلق بالبلدية ،الجريدة الرسمية،العدد37 ،لسنة2011.
- 04- قانون رقم 25/90، المؤرخ في1990/11/18 ، يتضمن التوجيه العقاري ، معدل ومتمم،الجريدة الرسمية،العدد52،لسنة1990.
- 05- قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01المتعلق بالتهيئة والتعمير،الجريدة الرسمية،العدد52،لسنة2004.
- 06- قانون 30/ 90 مؤرخ في 11جمادى يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخ في1990/12/02.

ثانياً:الأوامر

- الأمر رقم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1970/11/26، المتضمن القانون المدني ،المعدل والمتمم،لسنة1975.

النصوص التنظيمية

- 01-المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد07،لسنة2015 .

- 13-المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28/05/1990 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 1991.
- 14-المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة رقم التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطالبة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 1991.
- 15-المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/11/2006، يحدد كفايات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية، العدد 61، لسنة 2006.
- 16-المرسوم التنفيذي 59/85 المؤرخ في 23/03/1985 يتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية.
- 17-المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994، العدد 32، لسنة 1994.  
المؤلفات باللغة العربية
- 01-إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومه، الجزائر، ط1، 2014.
- 02-حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومه، الجزائر، ط5، 2009.
- 03-ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، ط1، دار المجيد للنشر والتوزيع، بدون سنة النشر.
- 04-عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر.
- 05-حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، طبعة جديدة مزيدة بأحدث القرارات إلى غاية 2010، ط13، 2014، دار هوما للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
- 06-خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تدمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014.

- 07-عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، ط1، مكتبة الوفاء القانونية، 2016.
- 08-قزاتي ياسمين، النازع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر، 2016.
- 09-عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج2، نظرية الدعوى الإدارية ، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية بن عكنون الجزائر ،2005.
- 10-الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، ط1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر ،2006.
- 11-محيو أحمد، المنازعات الإدارية المطبوعات ،ط7، ديوان الجامعية، الجزائر، 2008.
- 12-عمار بلغيث، الوجيز في الإجراءات المدنية ،دار العلوم للنشر والتوزيع ،الجزائر ،بدون سنة النشر.
- 13-محمد الصغير بعلي ،القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع ،الجزائر ،2007.
- 14-خلوفي رشيد ،قانون المنازعات الإداري، شروط قبول الدعوى الإدارية، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ،2006.
- 15-نصر الدين هونوي ، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري ، دار هومه، الجزائر 2013.
- 16-محمد الصغير بعلي ، الوسيط في المنازعات الإدارية ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2009 .

- 17-سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دراسة وصفية وتحليلية ، ط 2002 ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2002.
- 18محمد الصغير بعلي،الوجيز في المنازعات الإدارية ،طبعة مزيدة ومنقحة 2005، دار العلوم للنشر والتوزيع ،الجزائر ،2002.
- قائمة الكتب باللغة الفرنسية

01-Bernard drobenko, droit de l'urbanisme, Gualino éditeur, .  
paris,3édition,2006, p217.

### قائمة المذكرات والرسائل

#### أولاً: رسائل الدكتوراه

- 01-عربي باي يزيد ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2015.
- 02- رابح أمين العربي، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، 2006/2003.

#### ثانياً: رسائل ماجستير

- 01-بوعقال فيصل ،منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار عنابة، 2012.
- 02-الصادق بن عزة ،دور الادارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري ،مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الادارية تخصص قانون إداري و ادارة عامة ،جامعة الحاج لخضر باتنة ،2012/2011،

- 03-بزغيش بوبكر، رخصة البناء آلية الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2008.
- 04-كحيل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل درجة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015/2016.
- 05-عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2015/2016 .

#### المقالات

- 01-محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، جامعة عنابة، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية.
- 02-عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 8 .
- 03-عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة باتنة الجزائر (العدد 2) في القانون الجزائري، جامعة عنابة، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية.
- 04-عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، عدد3، 2008، جامعة محمد خيضر بسكرة .
- 05-محمد الأخضران بن عمران، إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جامعة باتنة1، 2017 .

- 06-رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، ع04 جامعة محمد خيضر بسكرة كلية الحقوق والعلوم السياسية.
- 07-بوط سفيان، تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الحادي عشر، جامعة البلدة 2 .
- 08-فاطنة ديب، "النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي 15\_19"مجلة تشريعات التعمير ، جامعة ابن خلدون \_تيارت الجزائر (العدد الثالث سبتمبر 2017).
- 09-حجوج كلثوم، النازع القضائي الناتج عن جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، ع2، مجلد 6، جامعة البلدة 02. مواقع إلكترونية

01-<https://almejra.com>

02-<https://m.facebook.com>

03-<https://www.startimes.com>

04-<https://www.mohamah.net>

# الفهرس

## الفهرس

الصفحة	العنوان	الرقم
1	مقدمة	.1
5	الفصل الأول : ماهية رخصة البناء	.2
5	المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء	.3
5	المطلب الأول : تعريف رخصة البناء	.4
5	الفرع الأول : التعريف الفقهي	.5
7	الفرع الثاني : التعريف القضائي	.6
8	الفرع الثالث : التعريف التشريعي	.7
11	المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لرخصة البناء	.8
11	الفرع الأول : رخصة البناء قرار إداري	.9
12	الفرع الثاني : رخصة البناء صادرة بالإرادة المنفردة	.10
12	المطلب الثالث : النطاق القانوني لرخصة البناء.	.11
12	الفرع الأول : النطاق الموضوعي	.12
14	الفرع الثاني : النطاق المكاني	.13
15	المبحث الثاني : إجراءات تسليم رخصة البناء	.14
15	المطلب الأول : طالب رخصة البناء	.15
16	الفرع الأول : صفة طالب الرخصة	.16
18	الفرع الثاني : مضمون الطلب	.17
21	المطلب الثاني : الدراسة والتحقيق في الطلب	.18
21	الفرع الأول : الجهات الإدارية المختصة بتسليم رخصة البناء	.19
23	الفرع الثاني : التحقيق في الطلب	.20

24	المطلب الثالث : اصدار القرار	.21
24	الفرع الأول :قرار الموافقة	.22
25	الفرع الثاني :قرار الرفض	.23
27	الفرع الثالث :قرار تأجيل الفصل في الطلب	.24
30	الفصل الثاني :أحكام رخصة البناء	.25
30	المبحث الأول :الآثار القانونية لرخصة البناء	.26
30	المطلب الأول: حقوق المستفيد من رخصة البناء	.27
30	الفرع الأول: الحق في البناء	.28
31	الفرع الثاني :سحب رخصة البناء	.29
31	الفرع الثالث: نقل رخصة البناء	.30
32	المطلب الثاني: الالتزامات	.31
32	الفرع الأول: دفع الرسوم المستحقة	.32
32	الفرع الثاني : الإعلان عن افتتاح الورشة	.33
32	الفرع الثالث: الإشهار فوق الأرض	.34
33	المطلب الثالث: الرقابة الإدارية على أشغال البناء	.35
33	الفرع الأول: الرقابة طور الإنجاز	.36
34	الفرع الثاني :الرقابة بعد انتهاء الأشغال	.37
35	المبحث الثاني :الدعاوى المتعلقة برخصة البناء في التشريع الجزائري	.38
35	المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري	.39
35	الفرع الأول:دعوى الإلغاء	.40
43	الفرع الثاني:دعوى التعويض	.41
44	المطلب الثاني: الدعاوى التي يختص بها القضاء الجزائري	.42
44	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمخالفات	.43

45	الفرع الثاني: التكييف القانوني للمخالفات	.44
45	الفرع الثالث: المسؤولون جزائيا عن المخالفات	.45
47	الفرع الرابع: المتابعة القضائية	.46
48	المطلب الأول: الدعاوى المتعلقة بالقضاء المدني	.47
48	الفرع الأول: قاضي الموضوع	.48
49	الفرع الثاني: قاضي الاستعجال	.49
53	خاتمة	.50