مقدمـــة:

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 أن يقيم ما شاء من إنجازات ومشاريع فوق ملكه، وحق الملكية مصون بموجب الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، ومصون بموجب أحكام دستورية وقانونية .

وبالرجوع إلى سياسة التهيئة والتعمير المتبعة في الجزائر فقد مرت رخصة البناء،بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال ضبط قواعد البناء بوضع سياسة إستراتجية عامة تحدد بموجب قوانين، سعت الدولة من خلالها إلى انجاز وتطوير المباني حسب تسيير عقلاني للأراضي و تحقيق التوازن بين مختلف النشاطات (السكن،الزراعة،الصناعة...) تفادي أخطار الكوارث الطبيعية والتكنولوجية وأيضا المحافظة على المحيط وحماية البيئة، التراث الثقافي والتاريخي.

فعند مسايرة التطور التاريخي لرخصة البناء مند استقلال الجزائر نجد أنه صدرت عدة نصوص متعلقة بقواعد التهيئة و التعمير يمكن حصرها في الآتي:

فقد صدر الأمر 62 -157 المؤرخ في 31 /12/ 1962 الّذي نصّ على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السّائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري.

وبذلك تم الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في1958/12/31 إلى غاية صدور الأمر67-75 المؤرّخ في 1975/09/26 المتعلّق برخصة البناء و رخصة التجزئة وهو أوّل نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال، وبعدها صدرت مجموعة من النصوص القانونية حاول من خلالها المشرّع التدّخل وإيجاد حلول للمسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهرة النمو السكاني الكبير والتوسّع العمراني الضخم والبناء الفوضوي، فصدر القانون 02-82 المؤرّخ في 1982/02/06 المتعلّق برخصة البناء و رخصة التّجزئة والّذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له، و كذا صدور القانون 03-83 المؤرّخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة المعدل.

ثم بعدها حدّد المشرّع الجزائري انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها

بموجب الأمر 01-85 المؤرّخ في 08/13/ 1985 ليصدر في نفس التّاريخ الأمر85-221 الّذي يحدّد كيفية تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصّصة للبناء والمرسوم

85-212المتعلّق بتسوية البناءات الفوضوية،ثمّ صدر قانون 87-03 المؤرّخ في 1986/01/27 والمتعلّق بالتهيئة العمرانية.

وفي بداية التّسعينات، وفي ظلّ الإصلاحات العامّة الّتي شرع فيها تطبيقا للدستور1989 عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتّعمير تحوّلا كبيرا وعميقا تجسّد بصدور قانون الولاية والبلدية 90-08 و90-09 المؤرّخين في 1990/04/07، واللّذان حدّدا صلاحيات كل من الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي و مجال تدخلهما في هذا المجال كهيئات إدارية لضمان الرّقابة. ثم صدر قانون 90-25 المؤرّخ في 1990/11/18 المتعلّق بالتوجيه العقاري، الّذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام الّتي تنظم الإطار العام للتّحكم في العقار الحضري، ثم تلاه القانون 90-29 المؤرّخ في 1990/12/01 المتعلّق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له والّذي يعدّ بداية لمرحلة جديدة فعلية لتطبيق توجّه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني بوضع، قواعد وآليات للرقابة القبلية و البعدية للعمران.

غير أن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة ، مما جعل بعض القوانين الهامة لاسيما المتعلقة بالرقابة البعدية وكذا ضبط قواعد البناء في المناطق المحمية، تتأخر عن الصدور طيلة هذه فترة .

ونلاحظ في الآونة الأخيرة كثرة تعديل القوانين المتعلقة بالعمران و أعمال البناء، ملاحقة في ذلك التطور العمراني والانفجار السكاني، و ما صاحبه من آثار، و توقيا لإقامة المباني بصورة عشوائية يضيع معها تخطيط المدن الطابع الجمالي لها، و ما قد يترتب على مخالفة المواصفات من جانب بعض ذوي النفوس الضعيفة سعيا وراء المادة و تحقيق الربح من المال، لخطر الانهيار والتصدع والموت، والادل على ذلك زلزال 21 ماي 2003 (بومرداس) التي انهارت بها مباني بأكملها لم يمر على بناءها إلا فترة قصيرة نتج عنها موت الكثير من الأبرياء.

وتعزيزا لهذه الآليات فقد صدر القانون 04-05 المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير الذي جاء بشروط جديدة في إطار الرقابة القبلية تخص ملف رخصة البناء.

وقد أثبت الواقع العملي أن الكثير من المواطنين الذين تحصلوا على رخص للبناء لم يقوموا بإتمام البنايات، غالبا ما تكون لأسباب خاصة كضعف القدرة الشرائية الناتجة عن ارتفاع مواد البناء وغيرها،أو لعدم التزام المقاولين و البنائين بما تم الاتفاق عليه خاصة في آجال تسليم المشروع،الأمر الذي أثر بشكل كبير على المظهر الجمالي للمدن،فأصبحت أغلب المدن الجزائرية و كأنها ورشات بناء مفتوحة مما أدى بالمشرع إلى تدارك الأمر مؤخرا و اصدر القانون رقم 08-15 المؤرخ في

20 جويلية2008 الجريدة رسمية عدد44 ليحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها، يعد احد القوانين الجديدة المتعلقة بمجال العمران و الهندسة والتي يهدف إلى ما يلي :

- عدم التعرض للإجراءات الردعية الخاصة بالبناء بدون رخص .
- تسوية وضعية البناية ضرورية و إجبارية و القانون المتضمن تسوية الوضعية ممدد الآجال .
- وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات .
- تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
- تحديد شروط شغل أو استغلال البنايات .
- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي و مهيأ بانسجام .
- تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام أجال البناء و قواعد التعمير.

فقانون قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها في الجزائر ساهم كثيرا في وضع حد لفوضى البناء والاعتناء بالمظهر الجمالي للمدن الجزائرية عبر مختلف ولايات الوطن.

نظرا لعدم إنهاء معظم الخواص بناء ملكياتهم و عدم الاهتمام بالواجهات الخارجية ،مما يشوه الوجه الحضري لمددنا ناهيك عن البناء بدون رخص أو عدم تطبيق مخطط الرخصة سعيا من الدولة ممثلة في وزارة السكن و العمران ،تم تقديم مشروع قانون لمطابقة البنايات و إتمام إنجازها و تسوية الوضعية و تم المصادقة على القانون الذي يحمل رقم 08-15 المؤرخ في 2008/08/20 و الذي يلزم المواطنين الذين يملكون سكنا في إطار غير شرعي إلى وجوب الحصول على شهادة مطابقة أو رخصة بناء على سبيل التسوية وفقا للمادة 15 من هذا القانون حسب الحالات التالية:

1-البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء.

2.البنايات المتممة و الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة .

3.البنايات المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

4.البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

- كما استثنى البعض من البنايات التي لم يشملها قانون تحقيق المطابقة في المادة 16 منه.

وطالما أن رخصة البناء تصرف إداري بحث فهي تتمتع بخصائص متميزة تتمثل أساسا في:

- أنها قرار إداري و هذا بالنظر إلى الجهات الإدارية التي تصدرها و المحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه[1].

[1]- أنظر المواد 40-41-42. المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28/ 1991/05 و الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك.

- كما تعتبر أيضا من رخص الضبط، حيث تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها إلى فرض رقابة مسبقة وقبلية على انجاز عمليات البناء طبقا لقواعد مرسومة لها ، و العمل على إخضاعها للمقاييس الفنية و التقنية ولمقتضيات الأمن و القواعد الصحية وعدم تركها لأهواء الأفراد[1].

- كما أن لرخصة البناء طابع تقريري[2] إذ تهدف في حالة منح الإدارة رخصة البناء إلى الإبقاء والتأكيد على الأوضاع القانونية و المركز القانوني للشخص المعني بها وتكريس حقه في البناء، أما فيما يتعلق بالرفض ففي هذه الحالة لا يغير هذا الرفض أي شيء في الأوضاع و المراكز القانونية القائمة.

- إضافة إلى أن رخصة البناء لا تدخل ضمن السلطة التقديرية للإدارة بل هو اختصاص مقيد لها، طالما أن أسباب الرفض محددة بموجب نصوص قانونية، جاءت على سبيل الحصر و ليس على سبيل المثال، و أن يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الإدارة معللا تعليلا قانونيا و كافيا.

وأخيرا فإن رخصة البناء تلعب دورا وقائيا[3] في إطار الرقابة القبلية و ذلك من خلال وضع الضوابط والمقاييس وإحكام الرقابة على إنشاء و تنفيذ عمليات البناء، حتى يكون في الأخير طبقا للأسس والقواعد المعمارية المطلوبة و السليمة تفاديا لوقوع كوارث وأضرار يمكن تجنبها لو احترمت هذه القواعد بقدر أكبر و تعاملت معها الإدارة بنوع من الصرامة.

وعلى ضوء ما تقدم يمكن أن نطرح الإشكالية التالية:

إذا سلمنا بأن رخصة البناء هي أنجع وسيلة لضمان الرقابة على المباني فكيف عمل المشرع الجزائري على التوفيق بين مصلحة الأفراد في البناء و بين حق الإدارة في فرض قدرا من الرقابة على أعمال البناء؟

ثم كيف تعامل القضاء الإداري أو العادي مع المنازعات التي تطرح أمامه بمناسبة مخالفة أحكام رخصة البناء؟

وللإجابة على هذه الإشكالية، سأحاول وضع خطة للإلمام بجوانب الموضوع في ظل وجود الدراسات السابقة مع قلتها، وقلة المراجع وصعوبة الحصول على الموجودة منها.

---

1 - B. Bovay .« le permis de construire en droit vaudois ».these lausanne .1986- p23.

2- انظر الأستاذ أحمد بن زادي، رخصة البناء، نشرة القضاة ، 1989 ، عدد أول- ص 47.

3- انظرمحمد سبتي ، رخصة بناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ،فرع إدارة و مالية ، جامعة الجزائر - ص 15.

كما اعتمدت دراسة هذا الموضوع وفق منهج تحليلي باستخلاص النتائج عن طريق جمع البيانات والمعلومات حول منازعات رخصة البناء في إطارها التقليدي والحديث ،والتعمق في دراستها، والبحث عن الجزئيات والتفاصيل المتعلقة بها ،والآثار المترتبة عنها، وذلك في دراسة تجمع بين الجانبين النظري والتطبيقي.

وعلى ذلك تم تقسيم الدراسة إلى فصلين:

- الفصل الأول كان بعنوان شروط وإجراءات الحصول على رخصة البناء في إطار القانون 08-15، وتم تقسيمه إلى ثلاث مباحث، وفيها تطرقت إلى الشروط المتعلقة بالطالب وأعمال البناء المعنية بالرخصة في مبحث أول وإجراءات الحصول على رخصة البناء في مبحث ثان أما المبحث الثالث فكان حول معاينة وإثبات مخالفات رخصة البناء.

- الفصل الثاني وتطرقت فيه إلى المنازعات المتعلقة بأحكام رخصة البناء في إطار القانون 08-15، وقسمته إلى مبحثين، وفيه تطرقت إلى المنازعات الإدارية في المبحث الأول، وإلى المنازعات العادية في المبحث الثاني.

الفصل الأول:

شروط وإجراءات الحصول على رخصة البناء في إطار قانون 08-15

إن المشرع الجزائري قد وضع قواعد عامة لمنح رخصة البناء وذلك طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له والتي تخضع لها جميع البناءات سواء كانت داخل المناطق المحمية أو خارجها، إذ أنه حدد الشروط التي يجب توفرها في كل طالب لرخصة بناء وكذا الشروط الخاصة بالعقار محل البناء، كما حدد كيفيات إيداع الطلب والبت فيه والإجراءات الخاصة بذلك،كما اشترط إجراءات خاصة بالقانون 08-15 قانون مطابقة البنايات وإتمام انجازها، الذي يحدد الأعمال الواجب توافرها واحترامها للحصول على الموافقة من قبل اللجان المعنية بدراسة الملف والتي بدونها لا يمكن الحصول على رخصة البناء.

ومن ثمة لابد من التطرق إلى النقاط الآتية وذلك تباعا لمبحثين.

المبحث الأول: شروط الحصول على رخصة البناء.

المبحث الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء.

المبحث الثالث: معاينة وإثبات المخالفات وإثبات المخالفات لرخصة البناء.

المبحث الأول: شروط الحصول على رخصة البنـاء في إطـار القانـون08-15.

لقد نصت المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير[1]على أنه مباشرة أي إنجاز لبناية جديدة أو ترميم بناية قديمة أو هدم أو إنجاز تسييج أو تغيير واجهة العمارات الخارجية،يخضع إلى ضرورة الحصول على رخصة بناء، صادرة عن الجهات الإدارية المختصة والمحصورة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، والوزير المكلف بالتعمير كل في حدود اختصاصه[2]، ولا يستثنى من ضرورة الحصول على رخصة البناء سوى البنايات المحمية بسرية الدفاع الوطني[3].

ولقد حدد قانون التهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176، الشروط الخاصة بطالب الرخصة وكذا بأعمال البناء المعنية بالرخصة وشكل إيداع الطلب وإجراءاته وما يجب أن يحتويه من الوثائق المثبتة للملكية والمخططات المعمارية التي تبين نوع البناية المراد إنجازها وكل التراخيص الإدارية الضرورية في حالة وجوبها قانونا، وذلك حسب نوع البناية والنشاط المزمع إنجازه فيها ومكان تنفيذ المشروع وكذا الجهات الإدارية المختصة بالبت في طلب رخصة البناء وتسليمها.

إلا أنه وقبل التوصل إلى منح رخصة البناء لا بد من توفر مجموعة من الشروط منها ما هي خاصة بطالبها ومنها ما هي متعلقة بالعقار محل البناء المراد إنجازه، كما يتطلب الأمر احترام مجموعة من الإجراءات تتعلق بكيفية إيداع الطلب والبت فيه وهذا ما سنتولى دراسته على النحو الآتي وذلك تبعا في مطلبين:

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالطالب.

المطلب الثاني: أعمال البناء المعنية بالرخصة.

---

[1]- أنظر القانون رقم 29/90 المعدل، المؤرخ في 1990/12/01مالمتعلق بقواعد التهيئة والتعمير.

[2]- أنظر المواد رقم 40-41-42 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/ 1991/05 و الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك.

[3]- أنظر المادة 53 من قانون 29/90 المرجع السابق.

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالطالب.

لقد نصت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية، وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة، كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 91-176 أشخاصا آخرين منحهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية، إذ نصت المادة 34 منه على أنه: " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية ".

كما أن قانون التوجيه العقاري أجاز لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لأحكام المادتين 39 و40 منه أن يحصل على رخصة بناء وهو ما أكدته المادة 34 من المرسوم المذكور أعلاه بنصها: " يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية:
نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-29 المذكور أعلاه ".

كما أن المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31-12-1997 م والمتضمن قانون المالية لسنة 1998 قد أضافت شخصا آخر له الحق في طلب رخصة البناء وهو صاحب حق الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة.

كما نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام الخاصة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري[1] على أن شهادة الترقيم العقاري المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة وبالتالي يمكن لصاحبها طلب الحصول على رخصة بناء[2].

الفرع الأول: المالك أو وكيله.

إن تكريس المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير وكذا المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 لمبدأ ملكية الأرض من أجل ممارسة حق البناء، وذلك بإرفاق ملف طلب رخصة البناء بنسخة من عقد الملكية المحرر في الشكل الرسمي المشهر طبقا لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني[3].

---

[1]- أنظر المادة 353 فقرة 02 من المرسوم91-176.
[2]-أنظرا لأستاذة ليلى زروقي، المنازعات المتعلقة برخصة البناء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14،السنة الأكاديمية 04 /05- صفحة 03، محاضرات مطبوعة.
[3]- والتي تنص على أنه: " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه. "

أما فيما يتعلق بإجراء الشهر فقد نصت المادة 793 من نفس القانون على أنه: **"**لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتقاعدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

أما بخصوص العقود العرفية التي كانت تحرر من قبل القاضي الشرعي فهي تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي يضفي على العقود التي تحرر من قبل الموظف العام أو الضابط العمومي وهو ما كرسته المحكمة العليا في القرار رقم 97140 المؤرخ في 03-06-1989 والذي جاء في حيثياته: "من المستقر عليه فقها وقضاءا أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيين تكتسب نفس طابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميون وتعد عنوانا للحقيقة على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقيات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها"[1].

أما بالنسبة للعقود العرفية الثابتة التاريخ والمحررة قبل 01 جانفي 1971 فإنها اكتسبت صيغتها الرسمية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19-05-1993 م المعدل والمتمم المرسوم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 م المتعلق بتأسيس السجل العقاري وذلك دون الحاجة إلى اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة وأعفيت من الإشهار المسبق الذي كان مفروضا بحكم نص المادة 88 من المرسوم76-63.

أما العقود العرفية المبرمة بعد 01-01-1971 فإن رأي المحكمة العليا **"** أن العقد العرفي لا ينقل الملكية وإنما يكرس التزامات شخصية لا تؤدي إلى أي تعويضات مدنية في حالة عدم التنفيذ"[2]، وكذا القرار المبدئي الصادر عن الغرف المجتمعة سنة 1997 والذي وضع حدا للاختلاف ما بين الغرفتين المدنية والعقارية والذي اشترط الرسمية في العقود المنصبة على العقار تحت طائلة البطلان.

---

[1]- أنظر المجلة القضائية،العدد01 لسنة 1992 م- صفحة 119.
[2]- أنظر القرار الصادر بتاريخ 1982/07/07 عن الغرفة المدنية غير منشور

أما بالنسبة لعقود الوعد بالبيع فإنها لا تؤخذ بعين الاعتبار كسند يسمح بالحصول على رخصة البناء لأنه يسجل و يشهر " إن عـــملية الشهر العقاري هي وحـــدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني " [1].

كما تجدر الإشارة إلى أن رخصة البناء تسلم للأشخاص المعنوية العامة أو الخاصة إذا ما كانت مالكة لقطع أرضية وترغب في القيام بأعمال التشييد، إلا أن قانون 90-29 أغفل التعرض إلى هذه الصفة في المادة 50 منه بالرغم من أنه أبقاها فيما يخص طلب شهادة التعمير في مادته 51.

وبتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية غير المرخصة كون أن أصحابها لا يحوزون على عقود ملكية تمكنهم من ذلك كما هو مبين في المادة 15من القانون 08-15،ونص المادة 34 من المرسوم 91-176 وسعت من دائرة الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء.

أما بالنسبة للوكيل فإنه يجوز له طلب رخصة البناء وذلك عن طريق تقديم وكالة خاصة طبقا لنص المادة 574 من القانون المدني.

ثانيا: المستأجر المرخص له.

يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا الأخير عبارة عن قطعة أرضية أو بنـاية أن يطلب رخصة بنـاء وذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك، على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه.

ثالثا: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

تطبيقا لنص المادة 34 من المرسوم المذكور أعلاه فان الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها طلب رخصة بناء كمديريات المصالح الخارجية للوزارات والمؤسسات العامة ومن أجل ذلك يجب تقديم نسخة من القرار الإداري المتعلق بتخصيص قطعة الأرض أو البناية.

وقرار التخصيص هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وتعرفه المادة 42 من قانون الأملاك الوطنية [2] بأنه يعني الترخيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام. ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو

---

[1]- أنظرا لقرارقم 68/764 المؤرخ في 1990/10/21 المجلة القضائية 1992، عدد 1- ص 88.
[2]- أنظر نص المادة 42 من القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة أو وزارة أو مصلحة عمومية أو مؤسسة تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.

رابعا: الحائز:

وهو طبقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري يمكنه طلب رخصة بناء إذ أنها تنص على أنه يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 827 من القانون المدني يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بشرط أن تكون هذه الحيازة مستمرة، غير متقطعة، هادئة وعلانية لا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى **"**شهادة الحيازة**"** وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي. وتم استحداث شهادة الحيازة بقصد تطهير العقار في الأماكن التي لم يشملها المسح.

خامسا: صاحب حق الامتياز:

لم يتطرق إليها قانون التهيئة والتعمير ولا المرسوم التنفيذي 91-176 ونصت عليه المادة 51 من القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على أنه: **"** يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف لمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي والمؤسسات ذات الطابع الاقتصادي والأشخاص الطبيعيين أو الاعتبارين الخاضعين للقانون الخاص يعطي المنح باعتبار المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول".

ملاحظة:الشروط المتعلقة بطالب رخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير هي نفس الشروط المتعلقة بطالب الرخصة في إطار القانون 08-15.

المطلب الثاني: أعمال البناء المعنية بالرخصة.

لقد نصت المادة 52 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على النشاطات أو الأشغال التي تتطلب الحصول على الرخصة بأنه "تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتهديم البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

فمن خلال هده المادة يتبين أن حظر البناء بدون رخصة يشمل مجموعتين من الأعمال تتمثل في إنشاء وتشييد المباني الجديدة ومجموعة ثانية تخص المباني القائمة أما بالنسبة للقانون 08-15 فقد حدد صور البنايات محل التسوية في المادة 15 منه وهي:

- بناية غير متممة تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- بناية تحصل صاحبها على رخصة بناء إلا أنها غير مطابقة.
- بناية متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.

- بناية غير متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

- واستثنى بعض الأعمال الغير معنية بالرخصة حسب المادة 16من القانون 08-15.

وعليه سوف نتطرق للتشييد المباني والأشغال المتعلقة برخصة البناء، وفقا للقانون التهيئة والتعمير في الفرع الأول، وفي الفرع الثاني نتعرض لها وفقا للقانون 08-15.

الفرع الأول: رخصة تشييد المباني والأشغال المتعلقة برخصة البناء وفقا للقانون 90-29 المعدل.

تتضمن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء وشروط تسليمها، وكذا يحدد حقوق البناء في المناطق العمرانية للبلديات، والذي سنتعرض لدراسته ثم لدراسة مقاييسه التقنية، وكيفية تشييد المباني والأشغال، ضمن قانون التهيئة والتعمير 90-29 والقانون 08-15.

أولا: تشييد المباني الجديدة

- المقصود بالتشييد:

يقصد به الإنشاء أو الاستحداث أي البدء في إقامة المبني لأول مرة وذلك بوضع الأساسات[1].
كما نكون بصدد بناية جديدة للتشييد في حالة الهدم وإعادة البناء؛ إلا أن الملاحظ هو أن المشرع أغفل وضع تعريف للبناء المقام لأول مرة وللبناء بصفة عامة رغم أهميته البالغة.

وفي هذا الإطار وضع القضاء الفرنسي بعض المعايير التي تشكل باجتماعها وصف البناء وهي:
1 – أبعاد البناء: تم إخراج البنايات القليلة الأهمية والصغيرة الحجم من مجال تطبيق رخصة البناء.

2 – أنها من صنع الإنسان: استثنى ما تكون بفعل الطبيعة أو المناخ.

3 – استقرار البناء: باعتباره عقارا فهو يتصل بالأرض اتصالا دائما ولا يمكن فصله آو نقله دون إلحاق الخسارة به؛ وقد يكون الاتصال بالبناء مباشرة فوق سطح الأرض أو بإقامة طابق علوي فوق البناء المقام فوق الأرض.

4 – **مادة البناء**: هو كل شيء متماسك سواء صنع بالحجارة أو الإسمنت أو الطوب أو الخشب أو الحديد.

---

[1]- أنظر معوض عبد التواب،الوسيط في شرح تشريعات البناء، دار الفكر العربية، الطبعة الثانية- صفحة 33.

وعليه فان التشييد يضم البناء لأول مرة أو إعادة بنائه كلية وذلك مهما كان الغرض الذي أنشئ من أجله (استعمال سكني ، استعمال بقصد استقبال الجمهور) .ولا عبرة كذلك لموقع المبنى سواء كان في المناطق الحضرية أو خارجها أو في البلديات التي تشملها أدوات التعمير أو غيرها أو حتى في المناطق المحمية.

ثانيا: الأشغال التي تتعلق بالمباني القائمة.

لقد ألزمت المادة 52 من نفس القانون ضرورة الحصول على رخصة بناء وذلك عند القيام بالأشغال الآتية:

1- تمديد البنايات الموجودة وذلك بالزيادة في حجمها ؛ وهذا قد يكون بالتوسع عرضا أو طولا أو بالتعلية

2- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه وذلك بتعديل معالم البناء القائم بشكل مغاير ومخالف عما كان عليه.

3- تغيير الواجهات المفضية على الساحات العمومية وهي الواجهات الخارجية المطلة على الطريق العام دون الداخلية باعتبار ذلك يؤثر على تناسق وجمال البناء والمنظر العمراني العام للمدينة.

4- إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج كتقوية البناء وإزالة ما شابه من خلل وإقامة جدار يحيط بالبناء الخارجي للمبنى.

كما نصت المادة 33 منه على أنه: "يشترط كل تشييد لبناية على حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه ؛ ومع مراعاة المادة الأولى من هدا المرسوم." كأن يتم تغيير الغرض الذي من أجله أنشأت البناية كأن يحول من بناية ذات استعمال سكني إلى بناية ذات استعمال صناعي أو تجاري كالفنادق لأنها تخضع لمقاييس خاصة في البناء وآليات للحد من الحرائق، واستشارة بعض المصالح الأخرى كمصالح الحماية المدنية والسياحة والثقافة كونها تستقبل الجمهور.

الفرع الثاني: تشييد المباني والأشغال المتعلقة برخصة البناء وفقا للقانون 08-15.

من الثابت إن أحكام تحقيق المطابقة تمس وتلزم كل حالات البناء التي تم تشييدها قبل نشر القانون 08-15 إذ إن الأحكام الخاصة بالمباني والإشغال مطلقة وبأثر رجعي وتشمل:

أولا- بالنسبة للبنايات غير الشرعية غير المتممة:

والبناية غير المتممة هي البناء الذي لم تكتمل به أشغال الواجهات والشبكات التابعة له[1] إذا يجب على المصرح أن يضيف في الملف المرفق وثيقة لتقييم آجال إتمام إنجاز البناية محل التسوية يعدها مهندس معماري معتمد على أن لا تتجاوز هذه المدة أثني عشر (12) شهرا بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي، وأربعة وعشرين (24) بالنسبة للحالات الأخرى[2]، وأن يدرج صورا فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية لتأكيد الطابع الجمالي للبناية وادماجها ضمن المنظر العام للموقع[3] الحضري.

ويضاف إلى الملف السابق بحسب الحالة التي بينتها المادة 04 المرسوم 09-154 ما يلي:

- بيان وصفي للأشغال المرتقب إنجازها يعده مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء ولم تحترم مدة الإنجاز.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها ووثائق أخرى بيانية يعدها مهندس مدني بالاشتراك مع مهندس معماري تبين الأجزاء التي أدخل عليها التعديلات المخالفة بالنسبة للبنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء ولم تحترم الأشغال الواجبة.

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات للهندسة المدنية للبناية تبين الأجزاء غير المكتملة تعد بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين بالنسبة للبنيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة للبناء[4].

ثانيا- بالنسبة للبنايات غير الشرعية المتممة:

في هذه الحالة يجب على المصرح المعني أن يثبت في ملفه مظهر البناية وإتمام إنجازها طبقا للمادة 02 من القانون 08-15 في فقرتها الرابعة بواسطة صور تبين الواجهات والمساحات الخارجية وأن يدرج في ملفه بحسب الحالة:

---

[1] - أنظرالمادة 02 فقرة 04 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.
[2] - أنظر نص لمادة 29 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.
[3] - أنظر نص المادة 12 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.
[4] - و تشكل مخططات الهندسة المعمارية و المدنية وثائق مهمة في ملف التسوية إذا تبين توافق البناء مع قواعد البناء و التعمير و كذلك التأكد من البنية الإنشائية للبناء سليمة.

ثالثا - بالنسبة للبناية غير الشرعية المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء: وهي الحالة التي لا يحوز فيها المصرح على شهادة المطابقة طبقا للمادة 09 من القانون 08-15 فيلزم بإدراج الوثائق البيانية المرافقة لرخصة البناء[1] في ملف التسوية ومخطط الكتلة للبناية على سلم 500-1.

رابعا- بالنسبة للبناية غير الشرعية المتممة وغير الحائزة على رخصة البناء: يضيف المصرح في ملفه للتسوية وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية معدة بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمد وبيان وصفي لأشغال المنجزة.

المبحث الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء في إطار القانون 08-15.

نقصد بقواعد البناء والتعمير في هذه الحالة، مختلف القواعد القانونية المحددة في نظام أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير التي سبق لنا دراستها، فقد اعتمدتها المواد 12 و18 من القانون 08-15 كمعايير[2] يتحدد على ضوئها قابلية البناء لتحقيق المطابقة ونصت على ذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات بقولها: « تراعى دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده، يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و-أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ويؤخذ الموقع وطبيعة المكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناية أو للبنايات المبرمجة وانسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار، في هذا الشأن، نظرا لقواعد التعمير وجميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان العني وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة والمبرمجة... »، وهي مادة مطابقة تماما لمضمون المادة 38 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 الذي يحدد كيفيات إعداد رخصة البناء وغيرها من الشهادات والرخص إن لم تكن مقتبسة منها ويظهر هذا من خلال عدم التفريق بين البناء غير الشرعي المشيد محل تحقيق المطابقة وبين مشروع البناء كما تنص على ذلك المادة المتعلقة بالتحقيق في طلب تسليم رخصة البناء.

وسوف نعالج هذا المبحث من خلال مطلبين:

المطلب الأول: تشكيل ملف الطلب وإجراء إيداعه.

المطلب الثاني: الجهات المخولة بالبت في طلب تحقيق المطابقة وأثار البت فيها.

---

[1] - لمعرفة هذه الوثائق المكونة للملف راجع الصفحة 18 من هذه المذكرة

[2] - أنظر نصت المادة 18 من القانون 08-15 على المعايير العمرانية لتحقيق المطابقة (احترام قواعد التعمير، تخصيصها واستعمالها، موقع تواجد البناء و ربطه بالشبكات).

المطلب الأول: تشكيل ملف الطلب وإجراء إيداعه.

ونتعرض في هذا المطلب إلى الإجراءات الواجب إتباعها لتشكيل ملف الطلب بدءا من التقدم بالطلب وصولا إلى البت فيه والتي عالجنها عبر فرعين، الأول خاص بالملف الواجب إرفاقه وكيفية إيداعه، أما الفرع الثاني فهو خاص بدراسة طلب الرخصة.

الفرع الأول: الملف الواجب إرفاقه وكيفية إيداعه.

بعد استيفاء المصرح للملف المذكور يودعه مع طلب التسوية كما بيناه على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة[1] مقابل وصل للاستلام، ويضيف في حالة طلب تسوية بناية غير متممة تصريحا كتابيا يعلم فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ليسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة[2] لتنطلق بعد ذلك مرحلة التحقيق في طلب التسوية ودراسته.

الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة لرخصة البناء.

وقبل التطرق إلى دراسة طلب تحقيق المطابقة نتطرق إلى معرفة مفهوم إجراء تحقيق المطابقة.

أولا - مفهوم إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها:

1- مفهوم تحقيق المطابقـــة:

يرى الفقه المقارن،[3] بأن إمكانية تسوية وضعية البناء المستحدث أو الذي انتهى تشييده دون أن يستوفي رخصة البناء مقبولة بشكل مسبق شريطة أن يتطابق البناء مع قواعد استعمال الأراضي المفروضة ومع قوانين التعمير في الرقعة الأرضية وقت التسوية ودون أن تتجاوز آثار تلك التسوية إلى إعفاء المخالف من العقوبات ويبرر- الفقه – موقفه هذا على أساس أن مناط رخصة البناء يتمثل في فرض ورقابة قواعد استعمال الأرض الواجبة على مشروع البناء فحق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.[4]

---

[1] - أنظر نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-09 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات.

[2] - كما حددها النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-09 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات انظر الملحق رقم 01.

[3]- أنظر كلا من:

-Henri Jacquot , François Priet , Droit de L'urbanisme , P 587 .

-Joël Van Ypersele , Bernard Louveaux , Le Droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions , op-Cit ,p 383.

-Jacqueline Morand deviller , droit de l'urbanisme, p 126

[4]- المادة نص المادة50 فقرة 01 من قانون التهيئة و التعمير.

من المنظور السابق أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البنيات بشرط احترام قواعد شغل الأراضي فنص بالمادة 02 من القانون 08-15 المؤرخ -07-08 المتعلق بقواعد مطابقة البنيات وإتمام إنجازها على أن تحقيق المطابقة هو:

« الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير ».

فالتسوية في ظل القانون 08-15 تختلف عن التسوية في ظل المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13-08-1985 المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود ومباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، كونها عملية إدارية وتقنية مؤطرة بقواعد استعمال وشغل الأراضي ذات الطبيعة الملزمة والقابلة للمعارضة بها أمام الغير[1] وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وفي غيابهما القواعد العامة للتهيئة والتعمير يترتب عليها منح سندات التسوية التي تنقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون.[2]

وتتضمن هذه الدراسة التحقيق في طلب التسوية ومدى تطابق البناء غير الشرعي مع قواعد التعمير[3] وتتم على مستويين مصالح التعمير للبلدية ومديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية:

1- دراسة طلب تحقيق المطبقة لرخصة البناء على مستوى مصالح التعمير البلدي:

يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة من معالجة الطلب وزيارة البناية خلال ثمانية أيام من تلقي طلب التسوية من أجل معاينتها وتحرير محضر عدم مطابقة البناية[4] على ضوء المعلومات التي تقدم بها المصرح، فإذا ما تصادفت عملية الزيارة مع ضبط المصرح ببناية غير متممة يستمر في الأشغال تعين على الأعوان المؤهلين غلق الورشة واستتباع ذلك بإجراءات المتابعة الجزائية طبقا للمادة 89 من القانون 08-15، ويبين المحضر السابق بصفة دقيقة حالة البناية ومكان وجودها مع إضافة كل المعلومات المتعلقة بتطابق أو مخالفة البناء لقواعد البناء والتعمير في القطعة

---

[1]- انظر نص المادة 10 من قانـــون التهيئة و التعمير.
[2]- لم يتمكن المشرع في القانون 08-15 من التفرقة بين تحقيق المطابقة كإجراء يرتب تسليم سند المطابقة وشهادة المطابقة.
[3] - يقابل هذه المرحلة مرحلة التحقيق في طلب رخصة البناء الذي نحن في صدد عرضه.
[4] - يحرر هذا المحضر طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-09 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات أنظر الملحق رقم01.

الأرضية المشيد عليها [1] من أجل مساعدة السلطة المختصة على دراسة تحقيق المطابقة ليتم بعد ذلك موافاة رئيس المجلس الشعبي البلدي بأعمالهم بدوره هذا الأخير، يعد ملفا يتكون من أربعة نسخ عن تصريح المطابقة[2] يتضمن رأي مصالح التعمير التابعة له في ملف التسوية ومحضر المعاينة المنجز

ويرسله إلى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية خلال أجل 15 يوما من تلقي التصريح[3] لينطلق المستوى الثاني من دراسة طلب التسوية.

2- دراسة طلب تحقيق المطابقة لرخصة البناء على مستوى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية:

تلتزم مديرية التعمير والبناء باعتبارها الجهاز المكلف بالبت في تحقيق المطابقة.خلال شهر واحد من الاستلام وجمع الموافقات على تحقيق المطابقة من مصالح الأملاك الوطنية والحماية المدنية والآثار والمواقع المؤهلة والفلاحة على مستوى الولاية [4] التي تلتزم بالرد في آجال 15 يوما وإلا اعتبر سكوتها قبولا [5].

بعد ذلك تعد مديرية التعمير والبناء هي الأخرى ملفا يشتمل على رأيها في التسوية ورأي المصالح التي تم استشارتها مع إرفاق مستخلص عن الدراسة والأعمال التقنية المطبقة يضاف إليها الملف الذي استلمته من رئيس المجلس الشعبي البلدي ليتم إيداعه – الملف – لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة باعتبارها الجهاز المكلف بالبت في تحقيق المطابقة.

المطلب الثاني: الجهات المخولة بالبث في طلب تحقيق المطابقة لرخصة البناء وآثار البت فيها.

وسنعالج في هذا المطلب جهات البث وكذا الاثارالمترتبة عن هذه العملية حيث تنقسم هذه الآثار إلى آثار تتولد نتيجة بت لجنة الدائرة في طلب المصرح تسوية وضعية البناية وآثار على الصعيد الجزائي تتعلق بمصير جرائم التعمير المرتكبة قبل نشر القانون 08-15 والتي لم تحرك أو حركت بشأنها الدعوى العمومية خلال فترة الخمسة سنوات كآجال للتسوية.

---

[1] - أنظر نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-09 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات.

[2] - طلب المطابقة هو نفسه تصريح المطابقة كما يستعمله المشرع.

[3] - أنظر نص المادة 28 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

[4] - أنظر نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-09 و يشبه هذا الإجراء ما هو منصوص عليه بالمادة 39 من المرسوم التنفيذي 91-176 الذي يبين كيفية إعداد رخصة البناء و بقية الرخص و الشهادات.

[5] - رغم أن سكوتها أو عدم الرد يعتبر قبولا إلا أنها تملك حق الاعتراض على التسوية في مرحلة البت في تحقيق المطابقة.

الفرع الأول:الجهات المخولة بالبث في طلب التحقيق لرخصة البناء.

وهي كما سبق لنا ذكرها في الفرع الأول عند تطرقنا لدراسة ملف طلب الرخصة على مستوى:

أولا - مصالح التعمير البلدي والمتمثل في:أعوان البلدية المكلفين بالتعمير

ثانيا- لجنة الدائرة: والمتمثلة في أعوان من كل مصلحة معنية بالتعمير لدى أمانة الدائرة باعتبارها الجهاز المكلف بالبت في تحقيق المطابقة حيث تتشكل لجنة الدائرة حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-154من:

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب،عند الاقتضاء،رئيسا.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء.

- مفتش الأملاك الوطنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا.

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة.

- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.

- رئيس القسم الفرعي للري.

- ممثل مديرية البيئة لولاية.

- ممثل مديرية السياحة للولاية.

- ممثل مديرية الثقافة للولاية.

- ممثل الحماية المدنية.

- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية.

- ممثل مؤسسة سونلغاز.

يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعدها في أشغالها.

ثالثا - مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية: باعتبارها الجهاز الثاني المخول له البت في تحقيق المطابقة.

الفرع الثاني: آثار بت لجنة الدائرة في طلب رخصة البناء:

وتنقسم هذه الآثار إلى آثار تتولد نتيجة بت لجنة الدائرة في طلب المصرح تسوية وضعية البناية وآثار على الصعيد الجزائي تتعلق بمصير جرائم التعمير المرتكبة قبل نشر القانون 08-15 والتي لم تحرك أو حركت بشأنها الدعوى العمومية خلال فترة الخمسة سنوات كآجال للتسوية.

أولا- حالة قبول طلب تحقيق المطابقة:

يرتب قبول لجنة الدائرة لطلب تحقيق مطابقة البناية غير الشرعية إرسال مقرر البت إلى رئيس

المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل تسليم المصرح[1] سند المطابقة أو إخطار السلطة المختصة بتسليم السند إذا كان من اختصاصها وينتج عن هذه العملية إلزام المستفيد القيام بالأعمال اللازمة لإتمام إنجاز البناية ومطابقة الأشغال.

أولا- تسليم سندات تحقيق مطابقة البناية:

وهي السندات الإدارية المسلمة التي ترتب تسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي وترخص للمستفيد بحسب حالة البناية المتممة أو غير المتممة بإتمام إنجاز عملية البناء ومطابقته [2] مع احترام الالتزامات المنبثقة عن القانون 08-15 وقانون التعمير، وتتمثل هذه السندات في:

1- بالنسبة للبنايات المتممة: تستفيد هذه البنايات المتممة في مفهوم المادة الثانية من القانون 08-15 في فقرتها الرابعة من سندات تسوية الوضعية العمرانية التي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للحالة المحددة بالمواد و21 من القانون 08-15 وهي:

- **شهادة المطابقة**: فطبقا للمادة من القانون 08-15 « يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة »، يستفيد منها كما بينت المادة كل شخص قام بأعمال البناء بشكل مرخص دون يحترم الأعمال المرخصة والتصاميم المصادقة عليها وعليه تعذر منحه هذه الشهادة طبقا للمادة 59 من المرسوم التنفيذي 91-176 المتضمن كيفيات إعداد شهادة المطابقة وبقية.

---

[1] - لقد أشارت المادة 03 من قرار الوزاري المؤرخ في 23-07-09 الصادر وزارة السكن و العمران المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة، إلى أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولى بعد إرسال مقرر البت في تحقيق المطابقة تبليغ المصرح في الأجل المحدد الذي لم نجد له أثرا في القانون 08-15، أنظر المواد 42 و 43 من القانون المذكور.

[2] - أنظر نص المادة 09 من القانون 08-15.

رخص وشهادات التعمير[1] ، وترتب شهادة المطابقة المسلمة في هذه الحالة فضلا عن تسوية وضعة البناية غير الشرعية الناتجة عن مخالفة حدود الترخيص نفس آثار تسليم شهادة المطابقة في الحالة العادية إذ تعد رخصة للسكن واستغلال البناية[2].

وفي هذا المجال قرر المشرع منع استغلال وشغل كل البنايات المعنية بتحقيق المطابقة (وهي البنايات المشيدة قبل 03-08-08) ومعاقبة المخالفين جزائيا وطردهم في حالة العكس والحال أن النص على عقاب أفعال لم تكن مجرمة في الماضي يتنافى مع مبدأ دستوري هام مفاده أنه « لا إدانة إلا بمقتضى قانون صادر قبل الفعل المجرم »[3]، كما أنه سيخل بالنظام العام على مستوى الجزائر بأكملها[4] على اعتبار أن منع الشغل مع الطرد في القانون 08-15 لا يتعلق بالبنايات غير المتممة بل يشمل أيضا البنايات المتممة الإنجاز في مفهوم تشريع سابق.

- رخصة البناء على سبيل التسوية: هي السند المسلم طبقا للحالة المذكورة بالمادة 21 من القانون 08-15 التي تنص على أنه « يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة بهذا القانون صاحب البناية والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء »، ويسمح هذا السند لصاحبه – فضلا عن تسوية الوضعية العمرانية – بالربط المؤقت بشبكات الانتفاع خلال المدة المبينة في وثيقة التسوية التي يلزم خلالها بالتقدم بطلب شهادة المطابقة وفقا للإجراءات العادية تحت طائلة سحب السند ولا يمكنه أن يتحلل من هذا الالتزام بالاتكال على رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مديرية التعمير والبناء لإجرائها تلقائيا كما بينته المادة 57 من المرسوم التنفيذي91-176، إذا لم يلزمهما القانون 08-15 بهذا الواجب[5].

2- **بالنسبة للبنايات غير المتممة:** تستفيد أيضا البنايات غير المتممة من سندات التسوية طبقا للحالة المنصوص عليها بالمواد 19 و22 من القانون 08-15 وهي:

---

[1] - تفترض هذه الحالة كما سنرى في الدعوى أن المستفيد من التسوية متابع جزائيا بعد تجاوز ثلاثة أشهر من عدم تنفيذ الأشغال الواجبة لمنح شهادة المطابقة.

[2] - لا يمكن تحقيق مطابقة البناية في هذه الحالة بخلاف رخصة البناء المسلمة طبقا لمعايير 18 من القانون 08-15.

[3] - أنظرنص المادة 46 من الدستور.

[4] - أنظرالتوصيات المنبثقة عن أشغال الملتقى الجهوي لموثقي الشرق، الأيام الدراسية حول الترقية العقارية و القانون 08-15، باتنة يومي 03 و 04 جوان 09.

[5] - لا يمنع أن تمنح هذه الرخصة في حالة البناية بحصص بالنسبة للحصص التي تسوفي شروط التسوية، أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-276 المؤرخ في 30-08-09 المتعلق بالطاقية الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها.

- **رخصة إتمام الإنجاز**: وهي في هذه الحالة سند إداري يتضمن تسوية وضعية البناية غير المتممة مع الترخيص بأعمال بالبناء من أجل إتمام إنجاز البناية التي انقضت آجال رخصتها[1]، طبقا للمادة 19 من القانون 08-15 التي تنص على:

« عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن لصاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون».

فهي قرار إداري يرخص بالبناء يصدر وفقا لنفس التحقيق الذي يخضع له طلب رخصة البناء وتحمل نفس مواصفتها والالتزامات المترتبة عليها بالخصوص الالتزام بمدة ومضمون أعمال البناء لكن رغم ذلك قرر المشرع أن يطلق عليها تسمية رخصة إتمام الإنجاز وهي تسمية مبتكرة نرى بأنها لا تتماشى مع تسمية الرخص التي يعترف بها قانون التهيئة والتعمير. [2]

- **رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية**[3]:

تحمل هذه الرخصة نفس مفهوم رخصة إتمام الإنجاز وتختلف عنها فقط في أنها تسلم للبناية غير الشرعية غير المتممة التي لم تحز مطلقا على رخصة بناء، فقد قرر المشرع إمكانية استفادتها من أحكام تسوية وضعية الوعاء العقاري لما سبق[4]، وأحكام تحقيق المطابقة فقد نصت المادة 22 من القانون 08-15 على:

«يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل ».

ويترتب على منح هذين السندين إلزام المستفيد من التسوية بالشروع في أشغال البناء خلال ثلاثة أشهر وإتمامها في حدود الآجال المقررة بالترخيص المسلم[5]، بعد التقدم بطلب فتح الورشة أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي[6]، ولا يَبْرَأُ المستفيد في هذه الحالة من التزاماته المترتبة عن منح السند السند إلا عند طلب شهادة المطابقة وفقا للإجراءات العادية خلال ثلاثة أشهر من إتمام الإنجاز كما

---

[1] - كما رأينا في الفصل الأول فإن رخصة البناء في هذه الحالة تعد لاغيه بقوة المادة 49 من المرسوم التنفيذي 91-176 الذي يبين كيفية إعداد رخصة البناء و بقية الرخص و الشهادات.

[2] - أنظر نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154 و المادة 38 من المرسوم التنفيذي 91-176- سبق لنا الإشارة إلى ذلك..

[3] - كأن المشرع يقصد بهذه التسمية على أن رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية ترتب تسوية البناء بخلاف رخصة إتمام الإنجاز

[4] - و يفترض في هذه الحالة أن هدم البناية غير المتممة المشيدة على ملك الغير أولى من تسويتها.

[5] - أنظر في آجال إتمام الإنجاز المادة 29 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

[6] - أنظر نص المواد 56 و59 من القانون 08-15.

يترتب على هذه التسوية إمكانية الاستفادة من إعانة ترميم أو توسيع المسكن أو قرض لذلك إذا ما استوفي بحسب الحالة:

- شروط التقدم بها أمام الصندوق الوطني للسكن كما نصت على ذلك المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008[1] التي تنص على « يمكن منح الإعانة المالية المذكورة في المادة 02 المذكورة أعلاه على شكل... إعانة ترميم و-أو توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة في الوسط الحضري والريفي، ويدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الإطار المبني طبقا للشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن ».

- شروط التقدم بها أمـام الـخزينة كما نصت على ذلك المادة07 من المرسوم التنفيذي10-166 المؤرخ في30-06-2010[2] التي تنص على« يضبط الحد الأقصى لمبلغ القروض لتوسيع السكن مع أخذ قدرة المستفيد على التسديد بعين الاعتبار، كما يأتي... كما يقصد بالتوسيع إعادة تأهيل البنايات وإتمامها ».

ثانيا-السلطة المختصة بتسليم سند المطابقة:

تنص المادة 43 من القانون 08-15 على أن:(يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة. يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالغرض المطلوب السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها). فمن هي هذه السلطات الأخرى المختصة بتسليم سندات المطابقة؟.

لقد جاء القانون 08-15 خاليا من ذكر أي سلطة أخرى يسند إليها تسليم سندات التسوية من غير رئيس المجلس الشعبي البلدي، وأمام هذا الغموض نلجأ إلى أسلوب قياس الحالات التي يختص بها كل من الوالي ووزير التعمير في تسليم رخص البناء أو شهادات المطابقة كما وردت بالمادتين 66 و67 من قانون التهيئة والتعمير متى أمكن إدراجها ضمن نطاق تحقيق المطابقة في قانون 08-15 كما سبق تبيانه والقول تبعا لذلك باختصاصهما في بعض الحالات بتسليم سندات التسوية.

الفرع الثاني: حالة تحفظ لجنة الدائرة على طلب تسوية البناية.

---

[1] - أنظرالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-08 يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-304 المؤرخ في 04-10-1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر المعدل والمتمم

[2] - أنظر المرسوم التنفيذي 10-166 المؤرخ في 30-06-10 المتعلق بكيفيات و شروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع سكن.

تنص المادة 04 من القرار الوزاري الصادر وزارة السكن والعمران بتاريخ 23-07-09 المتعلق بيسر اجتماعات لجنة الدائرة « في حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة و-أو إتمام الإنجاز تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، الذي يبلغ بدوره المصرح من أجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة المعنية »، وهي الحالة التي تعرضت لها المادة 44 من القانون 08-15 بوصف الموافقة المقيدة بشروط، في حين اعتبرها القرار السابق والمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن تحفظا وموقفا وسطا بين قبول طلب التسوية ورفضه يترتب عن تحفظ أحد المصالح التي طلبت لجنة الدائرة استشارتها وتداولت ضمنها حول التسوية.

ففي هذه الحالة يتعين على لجنة الدائرة التصرف ضمن احد الإجراءات التالية[1]:

1- طلب ملف إضافي من المصرح: حيث تتولى لجنة الدائرة تبليغ المصرح عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي برفع التحفظ عن طريق تقديم ملف إضافي كما طلبته المصلحة المتحفظة.

2- تقدم موافقة مبدئية على التسوية مقيدة بشروط وفي هذه الحالة يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأسبوع الموالي لتوصله بموقف لجنة الدائرة، تبليغ المصرح بالشروط المسبقة مع طلب تنفيذها خلال أجل محدد من أجل تسليم سند المطابقة.

3- أن ترفض طلب المصرح بموجب قرار معلل وهي الحالة التي سنعالجها في آثار الرفض ضمن المنازعات المتعلقة بالرخصة في شقها الإداري وهذا في فصلنا الثاني.

المبحث الثالث: معاينة واثبات المخالفات لرخصة البناء.

إن مباشرة أشغال البناء خلافا لما تقتضيه قواعد العمران المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير أو القوانين التي تحكم البناء في المناطق الخاصة، يعتبر مخالفة لتشريع البناء، تتخذ أشكالا متعددة، ويتم إثباتها عن طريق أعوان مؤهلين قانونا لذلك، وذلك في شكل محاضر رسمية، وهذا ما سيتم التطرق إليه تباعا في مطلبين على النحو الآتي:

- المطلب الأول: الأعوان المكلفون بمعاينة واثبات المخالفات لرخصة البناء.
- المطلب الثاني: كيفية إثبات المخالفات.

[1] - أنظر نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02-05-09 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات و كيفيات سيرهما.

المطلب الأول: الأعوان المكلفون بمعاينة واثبات المخالفات لرخصة البناء.

نصت المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير، على تخويل مجموعة من الأشخاص، صلاحية البحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومتابعتها. كما نصت قوانين أخرى تضبط بعض المخالفات المتعلقة بمجال التعمير داخل أجزاء خاصة من التراب الوطني، على تأهيل أشخاص آخرين نذكرهم على النحو التالي:

الفرع الأول: الأعوان المحددين في قانون الإجراءات الجزائية.

جميع القوانين المعاقبة على مخالفات التهيئة والتعمير، تمنح اختصاص البحث عن هذه المخالفات إلى الأعوان المؤهلين طبقا لقانون الإجراءات الجزائية وهم؛ ضباط الشرطة القضائية وأعوان الضبط القضائي والموظفون والأعوان المكلفون ببعض مهام الضبطية القضائية.

وقد عنى قانون الإجراءات الجزائية ببيان من تثبت لهم صفة الضابط أو العون والموظفين القائمين عليه فحددت المادة 14منه أصناف الضبطية القضائية كما اعتنت المواد 15، 19،20،21، 22،23،28 من قانون الإجراءات الجزائية بتحديد فئات الموظفين والأعوان الذين تثبت لهم صفة من صفات الضبطية القضائية المحددة بالمادة 14 ق أ ج، فجاءت المادة 15 منه وحددت من تثبت لهم صفة ضابط شرطة قضائية، والمادتان 19و20 تحددان طائفة الأعوان، وتحدد المواد 21، 28 طوائف الموظفين والأعوان الموكلة لهم بعض مهام الضبط القضائي.

- ففيما يخص ضباط الشرطة القضائية تنص المادة 15ق اج:(يتمتع بصفة ضباط الشرطة القضائية).

1- رؤساء المجالس الشعبية البلدية .[1]

2- ضباط الدرك الوطني.

3- محافظة الشرطة.

4- ضباط الشرطة.

5- ذوي الرتب في الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث سنوات على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

[1] - انظر نص المادة 68 من القانون رقم11-04 المؤرخ في07أفريل1990 المتعلق بالبلدية الجريدة الرسمية عدد 15، على أنه:(لرئيس المجلس الشعبي البلدي.....صفة ضابط الشرطة القضائية).

6- مفتشو الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل، وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة خاصة.

7- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل.

- كما نصت المادة 19 على أن أعوان الضبط القضائي هم موظفو مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.

- بالإضافة إلى الصنفين المذكورين أعلاه هناك صنف ثالث يتمثل في الأعوان والموظفين المكلفين

ببعض مهام الضبط القضائي والذين نصت عليهم المادة 21 ق إ ج وهم رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها.

الفرع الثاني: الأعوان المحددين في قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المطبقة له.

بالإضافة إلى الأعوان المذكورين في ق إ ج جاءت المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 بفئة أخرى يخول لها مهمة البحث ومعاينة مخالفات التهيئة والتعمير وهم:[1]

- مفتشو التعمير أو شرطة التعمير.
- أعوان البلدية المكلفون بالتعمير.
- موظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

كما نصت المادة ذاتها على أن يؤدي هؤلاء الموظفون اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة، ويمكن لهم طبقا لنص المادة 76 مكرر1 أن يستعينوا بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.

- وفي نفس الإطار وتطبيقا لنص المادة 76 مكرر من قانون 90-29 جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 بتفصيل أكثر إذ نصت (...يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

[1] – أنظر نص المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية.

- مفتشو التعمير أو شرطة العمران الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225.[1]

إن هذه الفرق كانت متواجدة منذ سنة 1984 عبر أهم الولايات، ثم جمدت نشاطاتها بداية من جويلية 1991.

وتنفيذا لتعليمات وزارة الداخلية، تم إعادة تنشيط هذه الوحدات وذلك بإنشاء أول فصيلة سنة 1997 في العاصمة وتوسيعها عام 1999 على كافة الدوائر التابعة لها.

وبداية من شهر أفريل، تم إعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى أهم المدن الكبرى للوطن وانتهى هذا المخطط بتعميم هذه الفرق في شهر أوت، على مستوى كل ولايات القطر الوطني.

وتتمثل مهام وحدات شرطة العمران وحماية البيئة في السهر بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية، على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران وحماية البيئة، ومد يد المساعدة في إطار تطبيق واحترام النصوص المنظمة لتدخلاتها.

في هذا الصدد فهي مكلفة بـ:

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني وحماية البيئة.
- السهر على جمال المدن والتجمعات والأحياء.
- فرض رخص البناء لكل أشكال البناء.
- منع كل أشكال البناء الفوضوي.
- السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية.
- تبليغ السلطات المختصة عن كل اشكال البناء الفوضوي.
- السهر على احترام الأحكام في مجال الملصقات المنصوص عليها فيما يخص البنايات وفتح الورشات.

-محاربة كل أشكال البنايات الفوضوية، والاحتلال اللاشرعي للأراضي والطريق العمومي، أو تحويل العقار ذو الاستعمال السكني أو التجاري بتوخي الحيطة والحذر الدائم وتقديم الاعذارات للمخالفين.

---

[1] – أنظر نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-55 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة .

-محاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة والنظافة والصحة العمومية وتحرير المحاضر ضد المخالفين بعد المعاينة.

-السيطرة على الميدان بالدوريات وعمليات المراقبة.

-تنظيم حملات تحسيسية وإعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع وسائل الإعلام.

-تنظيم العمل في إنجاز المهام:

- في مجال العمران[1] :

تمارس وحدات شرطة العمران وحماية البيئة نشاطاتها بالتنسيق مع المصالح المختصة (البلدية، الولاية).

في حالة تسجيل مخالفة في مجال العمران، يتعين على العون المؤهل تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس لشعبي البلدي والوالي المختصين.

في حالة المخالفات التي تقتضي معارف تقنية خاصة، يجب على عناصر الشرطة الاستعانة بموظفين من ذوي الاختصاص.

من جهة أخرى، تقوم هذه الوحدات بمد يد المساعدة للمصالح التقنية التابعة لمصالح الجماعات

المحلية بوضع التشكيلات الأمنية عند تنفيذ القرارات الإدارية أو القضائية، التي يمكن أن تؤدي إلى الإخلال بالنظام العام.

- في مجال حماية البيئة:

يتمثل عمل هذه الوحدات أساسا في محاربة كل المظاهر التي لها تأثير على الإطار المعيشي للمواطن وراحته أو تشكل مساسا بالبيئة والنظافة والصحة العمومية

وتثبت كل مخالفة لأحكام قانون البيئة من طرف الأعوان المؤهلين قانونا بموجب محاضر لها قوة الإثبات ترسل إلى السلطات القضائية المختص النشـاطـات.

سجلت هذه الفرق منذ إنشائها نتائج مرضية من خلال تواجدها في الميدان الذي سمح بالتصدي لمختلف أشكال المخالفات وعدم احترام القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران وحماية البيئة.

---

[1] – لا تقتصر مهام شرطة العمران على الحماية العمرانية والبيئية فقط وإنما تتعدى إلى مهام أخرى ردعية بتحرير محاضر المخالفات .

وتعكس الإحصائيات المسجلة في هذا الإطار المجهودات المبذولة من طرف هذه الوحدات للتقليل من مخالفة القوانين الخاصة بميدان البيئة.

فعلى سبيل المثال، بلغت عدد المخالفات المسجلة من طرف هذه الوحدات في سنة 04، 66349 مخالفة، منها 32126 مخالفة متعلقة بالعمران و34223 مخالفة متعلقة بالبيئة.

أما حصيلة عمليات هدم البناءات غير الشرعية فقد بلغت2521 عملية وفي عام 05، سجلت هذه المصالح عدد إجمالي للمخالفات يقدر بـ 26976 مخالفة، منها 28526 مرتبطة بالعمران[1] و34450 مخالفة متعلقة بالبيئة.

وبلغت عمليات هدم البناءات غير الشرعية خلال نفس الفترة 3842 عملية.

أما فيما يتعلق بفترة السداسي الأول لسنة 06، فقد كان العدد الإجمالي للمخالفات نحو 21749 مخالفة، منها 9119 مخالفة خاصة بالعمران و12530 مخالفة متعلقة بالبيئة، و2217 عملية هدم البناءات غير الشرعية.

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

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي الخبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.
- المهندسين المعماريين الرئيسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

3- الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسين والمهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي الخبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.)

ويعين هؤلاء الأعوان بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير[2]

---

[1] - سجلت هذه الإحصائيات لسنة 2009، وبلغت في 2013 إلى أعلى نسب المخالفات، لذا لجأ المشرع الجزائري إلى استحداث القانون 08-15 للحد من هذه المخالفات.

[2]- انظر نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

- وبموجب نفس المرسوم هناك حالة منع مفروضة على هؤلاء الأعوان وهي عدم تأهيلهم لدراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم صلة من الدرجة الأولى [1] .

وضمانا لأداء الأعوان المذكورين أعلاه لما أهلهم القانون له على أحسن وجه نصت المادة 13 من المرسوم السالف الذكر: (تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم، من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم).

ويزود هؤلاء الأعوان بتكليف مهني يسلمه الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص، ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، ويجب أن يصادق على هذا التكليف أمين الضبط لدى الجهة القضائية المختصة، كما يسحب هذا التكليف في حالة التوقف المؤقت أو الدائم للمهام ويرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة [2] .

وتثبت كل مخالفة لأحكام قانون البيئة من طرف الأعوان المؤهلين قانونا بموجب محاضر لها قوة الإثبات ترسل إلى السلطات القضائية المختص النشاطات.

سجلت هذه الفرق منذ إنشائها نتائج مرضية من خلال تواجدها في الميدان الذي سمح بالتصدي لمختلف أشكال المخالفات وعدم احترام القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران وحماية البيئة.

وتعكس الإحصائيات المسجلة في هذا الإطار المجهودات المبذولة من طرف هذه الوحدات للتقليل من مخالفة القوانين الخاصة بميدان البيئة.

الفرع الثالث: الأعوان المحددين طبقا لقوانين خاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني.

هناك نصوص قانونية إلى جانب قانون الإجراءات الجزائية وقانون التهيئة والتعمير، تم النص فيها على الأعوان المؤهلين للبحث والكشف عن مخالفات التهيئة والتعمير في مناطق تتميز بالخصوصية نوعا ما، نذكرها على النحو الآتي بيانه:

1- المادة 14 من المرسوم 06-55 .

2- المادة 11 من نفس المرسوم.

أولا- في المناطق الساحلية ومناطق التوسع السياحي: خص المشرع الجزائري هاته المناطق بنصوص خاصة وذلك لأهميتها الكبرى ولانعكاسها على الاقتصاد الوطني، وتبعا لهذا يمكن تحديد الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير في هاته المناطق على النحو التالي:

1- بالنسبة للمناطق الساحلية:

نصت المادة 37 من القانون رقم 02/02 على الضباط المؤهلين لمعاينة وإثبات مخالفات التعمير[1] في المناطق الساحلية وحددتهم في:

- ضباط الشرطة القضائية وأعوانهم.
- أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية.
- مفتشو البيئة.

2- بالنسبة للمخالفات المرتكبة بمناسبة إنجاز المشاريع الفندقية:

نصت المادة 69 من القانون رقم 99-01 على أعوان آخرين يكون لهم الاختصاص بمعاينة وإثبات مخالفات التعمير المرتكبة بمناسبة إنجاز المشاريع الفندقية [2] وقد حدتهم في:

- مفتشو السياحة.
- أعوان المراقبة الاقتصادية.
- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

3- بالنسبة لمناطق التوسع السياحي:

نصت المادة 33 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، على أن كل من ضباط وأعوان الشرطة القضائية وكذا مفتشي السياحة والتعمير والبيئة يخولون لمعاينة مخالفات التعمير في مناطق التوسع السياحي.

ثانيا- في المناطق ذات الميزة التاريخية والثقافية:

طبقا لنص المادة 92 من القانون رقم 98-04 المتعلق بالمناطق ذات الميزة التاريخية وحماية التراث الثقافية،فإنه يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومعاينتها فضلا عن ضباط الشرطة القضائية وأعوانها الأشخاص الآتي بيانهم:

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به.
- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.

---

[1] - أنظر نص المادة 37 و38 من القانون 02-02 المتعلق بحماية وترقية الساحل.
[2] - أنظر نص المادة 70 من القانون 99-01 المحدد لقواعد الفندقة.

كما نصت المادة 93 من نفس القانون يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لأحكام قانون العقوبات.

ثالثا- في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى:

نصت المادة 69 من القانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة: (علاوة على ضباط الشرطة القضائية وأعوانها، يؤهل للقيام بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه، الأشخاص وأجهزة الرقابة المؤهلة بموجب القانون ضمن الشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاعات والنشاطات المعنية).

وعليه معاينة مخالفات التهيئة والتعمير داخل المناطق المعرضة للأخطار الكبرى مخولة للأشخاص المحددين بقانون التهيئة والتعمير, والتنظيمات المطبقة له.

رابعا- في المناطق ذات الميزة الطبيعية والبيئية:

نصت المادة 111 من القانون رقم 03-10[1] (إضافة إلى ضباط الشرطة القضائية العاملين في إطار أحكام قانون الإجراءات الجزائية وكذا سلطات المراقبة في إطار الصلاحيات المخولة لهم

بموجب التشريع المعمول به، يؤهل للقيام بالبحث وبمعاينة مخالفة أحكام هذا القانون:

- الموظفون والأعوان المذكورين في المادة 21 وما يليها من قانون الإجراءات الجزائية.
- مفتشو البيئة.
- موظفو الأسلاك التقنية للإدارة المكلفة بالبيئة.
- ضباط وأعوان الشؤون البحرية.
- ضباط الموانئ.
- أعوان المصلحة الوطنية لحراسة الشواطئ.
- قواد سفن البحرية الوطنية.
- مهندسو مصلحة الإشارة البحرية.
- قواد سفن علم البحار التابعة للدولة.
- الأعوان التقنيون لمعهد البحث العلمي والتقني وعلوم البحار

[1]- أنظر المادة111من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19يوليو2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

- أعوان الجمارك.

خامسا- في المناطق الغابية:

نصت المادة 62 من القانون رقم 84-12 [1]المتضمن النظام العام للغابات: (يتولى الضبط ألغابي ضباط وأعوان الشرطة القضائية وكذا الهيئة التقنية الغابية المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية.)

وقد عدل وتمم هذا القانون بموجب القانون رقم 20-91الذي نصت المادة 62 مكرر منه:(يتمتع كذلك بصفة ضابط شرطة قضائية الضباط المرسمين التابعين للسلك النوعي لإدارة الغابات والمعينون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل والوزير المكلف بالغابات). كما أضافت المادة 62 مكرر1 بأنه:(يعد من أعوان الضبط القضائي الضباط وضباط الصف التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات الذين لم تشملهم أحكام المادة 62 مكرر).

المطلب الثاني: كيفية إثبات المخالفات لرخصة البناء .

يتم إثبات المخالفات أيا كانت طبيعتها في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الأعوان المذكورين أعلاه كل حسب اختصاصه. إلا أن المشرع لم يحدد لنا شكلا معينا يجب أن يفرغ فيه ومع ذلك فقد حدد مجموعة من البيانات التي يجب أن تتوفر فيه، كما حدد لنا الحجية القانونية لهذه المحاضر وهذا ما سنتطرق إليه من خلال الفرعين الآتيين:

- شكل المحاضر.
- الحجية القانونية للمحاضر.

الفرع الأول: شكل المحاضر.

إن الأعوان المذكورين أعلاه وعند معاينتهم للمخالفات التي تدخل في نطاق اختصاصهم يقومون بتحرير محاضر يثبتون فيها هذه المخالفات، وهي المحاضر التي يجب أن تتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة المرتكبة وكذا التصريحات التي يدلي بها المخالف وكذا توقيع كل من العون المؤهل والمخالف على المحضر، وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر.

[1] - أنظرا لمادة 62 و62مكرر ومكرر1من القانون رقم 84-12 المؤرخ في03يونيو1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم- الجريدة الرسمية عدد 15.

كما تعتبر محاضر المعاينة الدليل الوحيد لاثبات مخالفات التهيئة والتعمير، وهذا راجع لطابعها المادي والتقني في معظم الأحيان، لهذا أحاطها المشرع الجزائري بعناية، حيث حدد لها شروط وشكليات، وضبط لها نماذج في بعض المخالفات في قانون التعمير والتنظيمات المطبقة له، وكذا في بعض النصوص الخاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني، وهو ما سنعالجه فيما يلي:

أولا: شكل المحاضر المحررة طبقا للقواعد التشريعية والتنظيمية للتهيئة والتعمير.

اعتمادا على نصوص المواد 76مكرر2من قانون90-29 والمواد 10-11-14-18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 نخلص إلى أن محاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير تكون كما يلي:

أ- الشكل:تحرر هذه المحاضر على شكل:

1- استمارات تحمل أرقام تسلسلية تجد مرجعا لها في سجل معاينة المخالفات الممسوك لدي رئيس المجلس الشعبي البلدي, ومدير التعمير والبناء المختصين إقليميا المرقم والمؤشر عليه لدى رئيس المحكمة المختصة.

2- محاضر نموذجية [1] خاصة بمخالفات واردة على سبيل الحصر وهي:

- محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة.
- محاضر لمعاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.
- محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

هذه المحاضر هي الأخرى تحمل أختام وأرقام تسلسلية، تجد مرجعا لها في سجل معاينة المخالفات الممسوك لهذا الغرض.

ب - المضمون:

نصت المادة 76 مكرر 2 من قانون 90-29 على: (عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، ويوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر...) وفصلت المحاضر النموذجية المضمون أكثر وأضافت ؛التاريخ الكامل

[1] - أنظر نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06.

للمعاينة، السنة، الشهر، اليوم، الساعة، الدقيقة، الاسم واللقب وصفة العون المعاين، مكان المخالفة وطبيعتها، إسم المخالف ولقبه وتاريخ مكان الازدياد وعنوانه وتصريحاته.

ج- التصرف فيها:

بمجرد تحرير العون المؤهل قانونا لمحضر معاينة مخالفة التعمير، يرسل إلى وكيل الجمهورية المختص بغير تمهل طبقا للمادة 18 من قانون الإجراءات الجزائية وفي أجل لا يتعدى 72 ساعة - بالنسبة لمخالفة وحيدة هي مخالفة عدم مطابقة البناء للرخصة الباء المسلمة- وهو الأجل المنصوص عليه بالمادة 76 مكرر 5 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ثانيا: المحاضر المحررة طبقاً للنصوص خاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني.

يخضع تحرير محاضر معاينة مخالفات التعمير المنصوص عليها في نصوص خاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني لشكليات وإجراءات تفرضها القوانين التالية:

1- طبقاً للقانون رقم 02-02:

لم تفصل المادة 38 من القانون 02-02 المؤرخ في05-02-2003 المتعلق بحماية وترقية وتثمين الساحل، لمضمون ولا شكل محضر معاينة المخالفة وألزمت العون المعاين للمخالفة إرساله إلى وكيل الجمهورية في أجل 05 أيام تحت طائلة البطلان [1]

2- طبقاً للقانون رقم 99-01:

نصت المادة 71 من القانون 99- 01 المؤرخ في أنه يترتب على معاينة المخالفة [2] إعداد

محضر يتضمن بدقة، العون المعاين المؤهل قانوناً الوقائع التي عاينها، والتصريحات التي تلقاها وتوقيع كل من العون ومرتكب المخالفة على المحضر، وفي حالة عدم توقيع المخالف يبقى المحضر ذا حجية ولا يقبل التأكيد، مع وجوب إرسال المحضر إلى وكيل الجمهورية المختص في أجل لا يتجاوز ثمانية (08)أيام.

---

[1]- تنطبق على المخالفة المنصوص عليها بالمادة 43 من القانون 02-02.

[2] - تنطبق على المخالفة المنصوص عليها بالمواد 79من القانون 99-01.

3- طبقاً للقانون رقم 03-03:

نصت المادة 35 من القانون 03-03 المؤرخ في 17-02-2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع الأثرية،أن يتضمن محضر المعاينة المخالفة [1] بدقة الوقائع التي عاينها العون المؤهل قانوناً، التصريحات التي تلقاها، توقيع العون المعاين والمخالف، مع إرساله إلى الجهة القضائية المختصة ويقصد بها وكيل الجمهورية المختص، خلال أجل لا يتعدى 15 يوماً من تاريخ المعاينة.

4- طبقاً للقانون رقم 98-04:

معاينة المخلفات[2] المتعلقة بهذا القانون يكون بموجب محاضر تحرر لنص المادة 105 من القانون 98-04 المؤرخ في 26-11-1998المتعلق بحماية التراث الثقافي، من طرف الأعوان المؤهلين، بناءاً على طلب من الوزير المكلف بالثقافة، لسنا ندري ماالحكمة المراد توخيها من هذا القيد، لم تنص هذه المادة كذلك على وجوب إرسال المحضر إلى وكيل الجمهورية المختص رغم أن المخالفات تشكل جنح، لكن بالرجوع إلى أحكام المادة 18 من قانون الإجراءات الجزائية خاصة وأنها تعاين من قبل ضباط وأعوان الشرطة القضائية فإنه يجب أن يخطر بها وكيل جمهورية بغير تمهل

5- طبقاً للقانون رقم 04-20:

نصت المادة 69 من القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25-12-2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبيرة وتسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة،على أن مخالفات[3] أحكام هذا القانون، تعاين ضمن الشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاع أو النشاطات المعنية، وعليه نرى أنه مادامت المخالفات المعاقب عليها بالمواد 70و71-من هذا القانون تدخل في مجال التهيئة والتعمير، وبغض النظر عن الخطر الكبير الذي تدخل في إطاره، فإن تحرير المحاضر يكون طبقاً لقانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له كما سبق بيانه.

ثالثا - تقدير محاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير:

تعتبر المحاضر محررات، يدون فيها الموظفون المختصون بذلك وفق ما يحدده القانون،أعمالهم التي باشروها بأنفسهم أو بواسطة مساعديهم أو تحت إشرافهم[4] ويمكن اعتبار

---

[1] - تنطبق على المخلفات المنصوص بالمواد 44و 47 من القانون 03-03.
[2] - تنطبق على المخلفات المنصوص بالمادة 99 من القانون 98-04.
[3] - تنطبق على المخلفات المنصوص بالمواد 70و71 من القانون 04-20.
[4] -انظر د. محمود نجيب حسني، شرح قانون الإجراءات الجزائية، بند 515- ص 484.

المحاضر شهادة مكتوبة يعلن فيها محررها ما شاهدوه من وقائع، وما اتخذه من إجراءات، وما توصلوا إليه من نتائج[1]والمشرع الجزائري أجاز الإثبات بجميع الوسائل بموجب المادة 212 من قانون الإجراءات الجزئية التي نصت على أنه (يجوز إثبات الجرائم بأي طريق من طرق الإثبات ماعدا الأحوال التي ينص فيها القانون على غير ذلك، وللقاضي أن يصدر حكمه تبعا لاقتناعه الخاص).

وتبعاً لذلك فإن الأصل في المحاضر أنها تأخذ على سبيل الاستدلال ما لم ينص القانون على خلاف ذلك[2] وفيما يتعلق بمحاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير فإن عقبتها تختلف حسب القوانين المتعلقة بها سواء قانون التهيئة والتعمير 90-29 أو التنظيمات المطبقة له. أو القوانين الخاصة ذات الصلة به، ولذلك فضلنا التطرق إلى تقدير هاته المحاضر

أولا- محاضر لها حجية لحين ثبوت عكس ما ورد بها:

يعترف المشرع استثناء لبعض المحاضر بقوة ثبوتية إلى حين قيام الدليل العكسي على ما جاء بتلك المحاضر fond foi jusqu'à preuve contraire أي قيام دليل ينفي محتواها، ومن بين القوانين التي تمنح القوة الثبوتية بمناسبة مخالفات التهيئة والتعمير، القانون رقم 04-05 حيث نصت المادة 76 مكرر 2 في فقرتها الأخيرة على أنه (... في كل الحالات يبقى المحضر صحيحاً إلى أن يثبت العكس).

وتجدر الإشارة هنا إلى أن المرسوم التنفيذي رقم 06-55 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، نصت المادة 11 منه على: **(** يزود مفتشو التعمير وموظفو إدارة التعمير وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلين للبحث عن مخالفات القانون رقم 90-29 ومعاينتها أثناء ممارسة وظائفهم بتكليف مهني، يسلمه حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص، ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة،يصادق كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة على التكليف المهني). وتبعاً لذلك يشترط لصحة محاضر ومعاينات الأعوان المذكورين في هذا المرسوم، أن يكونوا مصحوبين بتكليف مهني.

---

[1] - انظر د. سامي حسني الحسيني، النظرية العامة للتفتيش، لايوجد رقم وسنة الطبع- ص 277.

[2] - أنظر المادة 215 ق إ ج تنص:" لا تعتبر المحاضر و التقارير المثبتة للجنايات أو الجنح إلا مجرد استدلالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

كما نصت المادة 38 من قانون رقم 02-02 على أن: (تثبت مخالفات هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه بمحاضر تبقى حجيتها قائمة إلى أن يثبت خلاف ذلك).

وجاءت المادة 71 من القانون رقم 99-01 في فقرتها الثانية بجديد بالنسبة للقوانين الأخرى حيث نصت على:(يوقع كل من العون المعاين ومرتكب المخالفة المحضر، وفي حالة رفض المخالف التوقيع يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس ولا يقبل التأكيد).

وتستشف من هاته المادة أنه في حالة رفض التوقيع من قبل المخالف، يبقى للمحضر قوة ثبوتية إلى غاية أن يثبت عكس ذلك، ومن باب أولى المحاضر التي وقعت من قبل المخالف تكون لها كذلك حجية. أما بالنسبة للقانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية،فقد نصت المادة 35 منه على:(يوقع كل من العون المعاين ومرتكب المخالفة المحضر وفي حالة رفض المخالف للتوقيع يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس).

ويستخلص من خلال استقرائنا لهاته المواد أن محاضر مخالفات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في القوانين السابقة الذكر، لها قوة ثبوتية وتبقى صحيحة إلى غاية إثبات العكس، إلا المحاضر التي يحررها الأعوان المذكورين في المرسوم التنفيذي رقم 06-55 التي يضاف كشرط لصحتها أن يكونوا مرفقين حين تحريرهم لتلك المحاضر بتكليف مهني.

ثانيا- محاضر تأخذ على سبيل الاستدلال:

نصت المادة 215 من قانون الإجراءات الجزائية:(لا تعتبر المحاضر والتقارير المثبتة للجنايات والجنح إلا مجرد استدلالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك) وبالتالي فالقاعدة العامة أن المحاضر تأخذ على سبيل الاستدلال، ولذلك بالنسبة لمحاضر المخالفات المتعلقة بقانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، محاضر استدلالية كون أن المادة 105 [1] منه نصت على المحاضر دون ذكر قيمتها ومدى حجيتها.

أما القانون رقم 84-12 فقد نصت المادة 66 [2] منه: (تكون مخالفات هذا القانون موضوع بحث ومعاينة وتحقيق من قبل الضباط وأعوان الشرطة القضائية طبقاً لقانون الإجراءات الجزائية كذلك من قبل الضبط وأعوان الشرطة القضائية التابعين للسلك النوعي لإدارة الغابات...) فهاته

[1] - أنظر نص المادة 105 نصت:(يكون البحث عن المخالفات المذكورة في المواد من 92 إلى 104من هذا القانون ومعاينتها بموجب محاضر يحررها أعوان مؤهلون بناء على طلب الوزير المكلف بالثقافة).
[2] - أنظر نص المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية .

المادة تحيلنا لقانون الإجراءات الجزائية وبذلك تكون محاضر المخالفات في مجال الغابات محاضر تأخذ على سبيل الاستدلال ليست لها قوة ثبوتية.

من خلال ما تقدم يمكن القول، أنه حتى تبقى محاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير صحيحة، خاصة وأنها الدليل الوحيد للإثبات، والأمر سيان بالنسبة لتلك المحررة طبقاً لأحكام قانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له، أو تلك المحررة طبقاً لأحكام نصوص خاصة ببعض للأجزاء من التراب الوطني، وحتى لا تكون عرضة للتشكيك في محتوياتها، يشترط أن تحرر، من قبل العون المؤهل قانوناً، وينوه فيها عن صفته ويوقع من طرفه، ويرسل للجهة المختصة بالمتابعة في الآجال التي ينص عليها القانون، خاصة حين تكون تحت طائلة البطلان كما هو الشأن في المادة 38 من قانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ويجب أن تحرر كذلك طبقا للنموذج، إذا حدد التنظيم نموذج معين، على غرار محاضر معاينة مخالفات البناء بدون رخصة، وعدم المطابقة، والهدم بدون رخصة. وبتوافر هذه الشروط تأخذ صفة محضر محرر قانوناً.

وكخلاصة نقول؛ أن محاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير، هي محاضر صحيحة بقوة القانون، ولها حجية.خاصة فيما يتعلق بالمعاينات المادية طبقاً لنص المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية التي نصت على أنه: (في الأحوال التي يخول القانون فيها بنص خاص لضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم أو الموظفين وأعوانهم الموكلة إليهم بعض مهام الضبط القضائي سلطة إثبات جنح في محاضر أو تقارير تكون لهذه المحاضر أو التقارير حجيتها مالم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة الشهود).

وعليه بما أن الأصل في هذه المحاضر هو الصحة[1]، فإن سلطان القاضي في تقديرها محدود جدا، وأمام غياب الدليل على عدم الصحة يصير القاضي ملزما بها.

[1] - تبقى إثبات حجية المحاضر، ما لم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة الشهود، فإذا ظهر الدليل تسقط صلاحية المحضر ولا يترتب أي أثر عنه.

الفرع الثاني: حجية محاضر المخالفات.

لقد نصت المادة 76 مكرر2 من قانون 04-05 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير على

أنه في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس،[1] كما انه وطبقا للمادة 38 من قانون 02-02 المتعلق بحماية وترقية الساحل، فإنه تثبت المخالفات لأحكام القانون المتعلق بحماية الساحل والنصوص المتخذة لتطبيقه في محاضر تبقى حجيتها قائمة إلى أن يتم إثبات خلاف ذلك، ومن ثمة فإن المحاضر التي يحررها الأعوان المذكورين أعلاه تبقى صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير كونها تكون مثبتة لوقائع مادية،[2] ماعدا بالنسبة للمحاضر التي يحررها ضباط الشرطة القضائية ذوي الاختصاص العام المحددين في قانون الإجراءات الجزائية فإنها تحوز حجية نسبية ويأخذ بها على سبيل الاستدلال.

[1] - أنظر نص المادة 38 من القانون02-02المؤرخ في 05-02-2002المتعلق بحماية وترقية الساحل.
[2] - أنظر نص المادة 66 المعدلة بموجب القانون رقم 91-20.

خـــاتمة الفصل الأول:

في ختام هذا الفصل نشير إلى أن المشرع الجزائري نظم عملية الحصول على رخصة البناء بعديد من الآليات القانونية لم تصدر دفعة واحدة وإنما صدرت أتباعا في مجموعة قانونية متنوعة، إلا أن العناصر الأساسية في هذا التنظيم عرفت الانطلاقة الفعلية لها، وبمظاهرها الحالية خاصة مع صدور قانون التوجيه العقاري سنة 1990 في إطار التوجه الجديد للدولة الجزائرية وكذا القانون 15-08 المستحدث لقواعد مطابقة البنايات وإكمال إنجازها في سبيل الحد من البناءات غير القانونية، ورغم هذه الترسانة الرعدية وصرامة التعقيدات التي وضعها القانون، إلا أن التطبيق الميداني لا يزال محدودا، حيث يتزايد يوميا وعلى مرأى من سلطات البلدية عدد المباني المخالفة للقانون دون أي تدخل، فالإحصائيات والمعطيات تبين أن عددا قليلا فقط من بين المباني المخالفة للتشريعات والتي أحصتها المصالح المختصة تم هدمها، والواقع أن الجماعات المحلية تتصرف بالنسبة لهذا الأمر على هاجس الخوف من أعمال الشغب، كما أن هذه الترسانة من القوانين والآليات التي أوجدتها لم تنجح في تنظيم العمران الجزائري بصفة تامة ومنظمة، وذلك بسبب خصوصية المجتمع والعمران مما يجعل من الصعب تبنيها وتطبيقها على أرض الواقع.

الفصل الثاني:

المنازعات المتعلقة بأحكام رخصة البناء في إطار القانون08-15.

يلجأ ما لا يقل عن 30 ألف مواطن جزائري سنويا إلى القضاء الإداري في منازعات عقارية، البعض منهم يبحث عن إرث مفقود أو عقار منهوب، وقضايا القسمة في الأملاك الشائعة والهبة والبيع وإثبات الملكية ودعاوى الحيازة ودعوى متعلقة برخصة البناء وغيرها من القضايا التي تعج بها المحاكم الجزائرية على مستوى القسم العقاري بالمحاكم الابتدائية أو الغرف على مستوى المجالس، ويعتبر النزاع العقاري في الجزائر من أصعب النزاعات وأرهقها كاهلا للمواطن. يقضي سنوات أو عقودا من الزمن يركض بين المحاكم والمحافظات العقارية لإثبات أحقيته أو ملكيته حتى وإن كلفه ذلك ماله وسنوات من حياته.

ومن بين المتقاضين، أشخاص يقاضون الدولة حول أملاكهم التي أخذت منهم دون اللجوء إلى قانون نزع الملكية، وآخرون يقاضون وكالات عقارية رفضت إتمام عمليات البيع لقطع أراض بالمزايدة، وفلاحون يطالبون بالتعويض عن أراضيهم، كما يلجأ المواطنون إلى العدالة في أبسط القضايا التي يفترض أن تحلها المجالس الشعبية البلدية كالبناء الفوضوي وعدم احترام الحدود والارتفاعات بمقتضى رخصة البناء أو الاعتداء على ملك مجاور أو ممر أو طريق بوقف الأشغال، لكن المواطن المتضرر يحتكم إلى القضاء ويخوض معارك طويلة تستمر لسنوات دون أن يتم الفصل فيها. لذا وضع المشرع نظام القضاء المزدوج بمقتضى الدستور، وفصل بين القضاء العادي والقضاء الإداري وانشأ مجلس الدولة ومحاكم إدارية ومحكمة التنازع فكان من الأجدر إصدار تشريعات تناسب هذا التغيير. ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة مكتوبة موقع عليها من الخصم أو محامي مقيد من نقابة المحامين وتودع لدى قلم كتابة الضبط. وتتضمن العريضة اسم ولقب مقدم العريضة وموطنه ومهنته ولقب خصمه ومحل موطنه وملخص الموضوع والمستندات المؤيدة له، وإذا تعلق الأمر بدعوى الإلغاء وجب أن ترفع العريضة بالقرار.

كما تثير رخصة البناء عدة منازعات بين الإدارة والأطراف طالما أنها تعتبر قرار إداري من شأنه أن يمس بحقوق الأطراف، وبين الأطراف فيما بينهم وحتى بين المؤسسات والجمعيات، يتقاسم الاختصاص في هذه المنازعات، القضاء الإداري والقضاء العادي وذلك حسب طبيعة النزاع وأطرافه، والجهة المصدرة للقرار، وهذا ما سنتناول دراسته في هذا الفصل من خلال مبحثين:

- المبحث الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.
- المبحث الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.

المبحث الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.

إن أغلب المنازعات التي تطرح على القاضي الإداري تتعلق بدعوى إلغاء قرار رفض طلب رخصة البناء، باعتبارها قرار إداري عندما يكون مشوبا بعيب من العيوب التقليدية للإدارة، كصدور قرار إداري يرخص بالبناء ثم تلجأ هذه الأخيرة إما إلى سحبه أو توقيف الأشغال بدون أي تبرير قانوني، ودلك من أجل إلغاؤه، كما يمكن للمتضرر من قرار الإدارة أن يرفع دعوى التعويض في حالة الرفض التعسفي عن منح الرخصة بدون مبرر شرعي، تحت عنوان دعوى التعويض الناجمة عن المسؤولية الإدارية لكن هذه الدعاوى نادرة من الناحية العملية كون المتضرر غالبا ما يلجأ في طلبه إلى دعاوى الإلغاء وإلزام الإدارة بمنحه رخصة البناء.

وسنتعرض إلى دعوى الإلغاء مع تبيان الأسس التي تقوم عليها، كون أن الإدارة غالبا ما تكون أمام حالات معينة عندما تقرر رفض منح رخصة البناء.وذلك من خلال إبراز أوجه النزاع ضمن قوانين وتشريعات سابقة وضمن ما استجد في القانون08-15 وهذا في مطلبين:

المطلب الأول: دعوى إلغاء القرار الإداري.

المطلب الثاني: دعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة فيما يخص رخصة البناء

المطلب الأول:دعـوى إلغاء القرار الإداري.

باعتبار أن قرار منح أو رفض منح رخصة البناء قرار إداري كونه صادر عن جهة إدارية مختصة، يمكن أن يكون مشوبا بعيب من عيوب تجاوز السلطة التقليدية للإدارة أثناء ممارستها لسلطاتها عند إصدارها للقرارات، كعيب عدم الاختصاص، وكذا مخالفة مبدأ المشروعية أو مخالفة الإدارة للقانون، الأمر الذي يخول للمتضرر من هذا القرار الحق في اللجوء إلى القاضي الإداري لإلغائه، نصت على هذه الدعوى المواد 07 ف1-2 والمادة 231-2 والمادة 274 من ق إ م الساري المفعول.والمادة 09 من القانون العضوي 98-01 المتعلق بمجلس الدولة.

وبالرجوع إلى هذه النصوص القانونية نجد أن المشرع وظف عدة مصطلحات مختلفة لمعنى واحد فتارة يستعمل الطعون بالبطلان م 07 و274 من ق ا م.وأخرى طلبات الإلغاء م 231 -2 ق إ م وفي موضوع آخر الطعون بالإلغاء م 09 من القانون العضوي 98-01 المتعلق بمجلس الدولة والمقصود في هده المواد هي دعوى الإلغاء أي تجاوز السلطة، أما قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد سماها دعوى إلغاء القرارات الإدارية.

فهي أصلا دعوى تجاوز السلطة موضوعية هدفها البعيد فضلا عن حماية المركز القانوني

للمدعي الذي مسه القرار المخاصم بصفة سلبية، هو حماية لمبدأ المشروعية [1].

ولكن قبل التطرق لأسس دعوى الإلغاء سوف سنعرج بصفة موجزة إلى بعض الإجراءات التي تخص هذه الدعوى من حيث الصفة في رافعها وكذا القيد الذي يشترطه القانون قبل رفعها ألا وهو التظلم الإداري المسبق:

الفرع الأول:من حيث صفة المدعي.

الأصل أن الدعوى ترفع من قبل طالب رخصة البناء المعني الذي قوبل طلبه بالرفض- الصريح أو الضمني – أو الذي لحقه ضرر من قبل الإدارة، إلا أنه يجوز لأشخاص آخرون أعطاهم القانون صفة التقاضي في هذا المجال عند المنازعة في القرار المتضمن تسليم رخصة البناء وهم:

أولا-الغير صاحب المصلحة:

إن منح رخصة البناء يجب أن يراعي حقوق الغير وإن الغير هو صاحب المصلحة المباشرة والمشروعة في طلب إبطال الترخيص بالبناء كون المادة 48 من المرسوم91-176 نصت على أن رخصة البناء تعلق في مقر البلدية ويحق لكل ذي مصلحة الاطلاع على ملف منح الرخصة لمدة سنة وشهر وهي الآجال المفتوحة للغير للطعن في هذه الرخصة.

ثانيا-الشريك في الشيوع:

إن الشريك في الأرض الشائعة لا يمكنه البناء على جزء مفرز من الأرض الشائعة قبل قسمتها ولو حصل على رخصة للبناء إلا بعد موافقة أصحاب ثلاث أرباع الأرض والحكم الابتدائي الآتي جاء في حيثياته ما يلي:« حيث يستخلص من المادة 717 من القانون المدني بأنه إذا قام أحد الشركاء المشاعين ببناء على جزء فرز من الأرض الشائعة قبل قسمتهما فإن هذا الشريك يكون قد أتى بعمل من أعمال الإدارة غير المعتادة ويترتب على ذلك أن هذا العمل يقتضي موافقة أصحاب ثلاث أرباع الأرض المشاعة حيث أنه والحالة هذه فإن المدعية محقة في منع المدعي عليه من مواصلة أشغال البناء الجارية فوق القطعة المشاعة بينهما رفقة شركاء آخرين ...»[2].

ثالثا-الجمعيات:

كما يمكن للجمعيات المشكلة بصفة قانونية وتنشط في إطار التهيئة والتعمير وكذا حماية البيئة

---

[1]- أنظر الأستاذ عمور سلامي،الوجيز في المنازعات الإدارية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2003-2004 ص33.

[2]- أنظر حمدي باشا، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر و التوزيع ص 186 نقلا عن كريمة عبادي ص 26.

بموجب قانونها الأساسي طلب إبطال قرار ترخيص البناء. طبقا للمادة 74 قانون 90-29 وكذا القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية.

الفرع الثاني:من حيث شرط التظلم الإداري المسبق.

يشترط قانون الإجراءات المدنية الساري المفعول طبقا للمادة 275 التظلم الإداري المسبق وجوبيا وهو إجراء جوهري فيما يخص الدعاوى المرفوعة ضد القرارات الإدارية المركزية أي الوزير المكلف بالتعمير أمام مجلس الدولة.

أما في الدعاوى المرفوعة ضد القرارات الإدارية الأخرى فحسب القانون 90-29 جعل نظام التظلم المسبق جوازيا للمعني والذي يكون له الخيار إما القيام به أو رفع الدعوى مباشرة أمام القضاء المختص حيث تنص المادة 69 منه على أنه:

" يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم الغير مقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا".

أما قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد فقد جعل شرط التظلم الإداري المسبق جوازيا أمام كل الجهات القضائية الإدارية بما فيها مجلس الدولة طبقا لأحكام المادة 830 منه والتي تنص على أنه "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار..." وبالتالي هذا النص جاء عام وجعل من شرط التظلم المسبق إجراء جوازي يمكن تقديمه خلال أربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار الإداري الفردي، ويعد سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها عن الرد خلال شهرين بمثابة قرار بالرفض. ويخول القانون للمتضرر من القرار مهلة شهرين للطعن القضائي تسري من تاريخ انتهاء مهلة رد الإدارة عن التظلم.

أولا: أسس دعوى الإلغاء.

يمكن تأسيس دعوى الإلغاء على الأوجه والعيوب التقليدية التالية:

1-عيب عدم الاختصاص: ويتمثل في حالة اعتداء جهة إدارية على صلاحيات جهة إدارية أخرى ما من حيث المكان أو الزمان أو الموضوع.

كما في حالة تسليم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين أن الاختصاص يؤول للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.أو كإصدار رئيس البلدية لرخصة البناء قبل تنصيبه رسميا أو بعد انتهاء عهدته.

2-عيب الشكل والإجراءات: كما في حالة إهمال الإدارة لإجراء الحصول على الترخيص المسبق باعتباره إجراء جوهري سابق على عملية اتخاذ القرار بمنح رخصة البناء في المناطق المحمية،

ومثال ذلك مخالفة إجراءات التحقيق من قبل مصلحة الدولة المكلفة بالسياحة بالنسبة للبناء في المناطق السياحية ومواقع التوسع السياحي وقد يظهر عيب الشكل كما في حالة إغفال الإدارة عن تسبيب قرار رفض أو تأجيل منح رخصة البناء حسب المادة 62 من قانون 90-29.

3-عيب مخالفة القانون: وهذا بإتيان عمل تمنعه القاعدة القانونية أو الامتناع عن عمل ستلزمه أو بتجاهل(غلط) الإدارة لقاعدة قانونية عند إصدارها لقرار منح أو رفض منح رخصة البناء.

4-عيب الانحراف في استعمال السلطة: ويقصد به استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة، وبالتالي تؤسس دعوى الإلغاء على هذا السبب إذا كانت الجهة الإدارية المختصة تستهدف غرضا يختلف عن الغرض الحقيقي الذي من أجله أصدرت القرار كما في حالة رفض رئيس بلدية ما الترخيص بالبناء كون أن صاحب الطلب لم يقم بالحملة الانتخابية لصالحه مساندا في ذلك جهات أخرى[1].

5-عيب انعدام السبب: إنه يحدث في حالة انعدام الحالة أو الواقعة المادية أو القانونية التي اعتمدت عليها الإدارة في إصدار قرار رخصة البناء كما في حالة رفض منح رخصة البناء على أساس أن مشروع البناء يقع في أماكن محمية ذات طابع تاريخي أو أثري حسب المادة 69 من القانون 90-20 ثم يثبت انعدام وجود هذه الأسباب القانونية.

ثانيا- حالات رفع الدعوى والجهات القضائية المختصة بالنظر فيها:

1- حالات رفع الدعوى:

إن قرار الإدارة بقبول أو رفض منح رخصة البناء تهدف من خلاله إلى تحقيق الرقابة القبلية المسبقة على أعمال تشييد البناء وضمان النظام العام العمراني والصحة العمومية، ومن ناحية أخرى فإن للفرد الحق في الحصول عليها كونها أحد أوجه حق الملكية المكرسة دستوريا كما سبق الإشارة إليه آنفا، متى كان طلبه مستوفيا لكافة الشروط والمستندات المطلوبة، ومتى كانت الأشغال المراد القيام بها مطابقة ومنسجمة مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وبالتالي فالنزاعات المطروحة من هذا المنظور بين طالب الرخصة والإدارة ستكون كما يلي:

أ- حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء:

إنه من الثابت قانونا أن الإدارة لا يمكنها رفض تسليم رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من

[1]- أنظر مسعود شيهوب، محاضرات غير منشورة ألقيت على الطلبة القضاة – دفعة 17 لسنة 2005-2008.

أحكام القانون 90-29 والمراسيم التنفيذية المطبقة له خاصة المرسوم التنفيذي 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير. وكذا القوانين الخاصة المتعلقة بالمناطق المحمية وفقا لأحكام المادة 62 – من قانون 90-29 [1]. وفي حالة الرفض، الإدارة ملزمة بتسبيب قرارها تسبيبا قانونيا وأن يبلغ هدا القرار للمعني مادام حق البناء هو أحد أوجه ممارسة حق الملكية طبقا لأحكام المادة 50 القانون 90-29. وعليه يمكن القول أنه إذا توافرت في أشغال البناء المراد القيام بها جميع الشروط الموضوعية المبينة أعلاه وكذا الشروط الإجرائية المتعلقة بشكل الطلب وإجراءاته ينشأ للمعني الحق في البناء بمفهوم المادة 50 المذكورة أعلاه وما على الإدارة إلا الاستجابة لطلبه كقاعدة عامة أو وضعها لشروط أو تحفظات أو التزامات تراها مناسبة، ويصبح منح رخصة البناء حينئذ حقا وليس امتيازا[2].

إلا أن التساؤل الذي يثور حول موقف القضاء الإداري في حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء بصورة صريحة، معللة قرارها على أسباب غير قانونية، أو بسوء تقديرها للوقائع.

وإما بصورة ضمنية طالما أن سكوت الإدارة عن الرد بعد الميعاد القانوني يعد بمثابة رفض ضمني لطلب رخصة البناء، وهو ما يخول للمعنى إما رفع تظلم سلمى أو إقامة دعوى أمام القضاء الإداري.

لقد أثار هذا التساؤل جدلا كبيرا في الفقه والقضاء، يرجع السبب في ذلك لعدم وجود نص صريح في قانون الإجراءات المدنية الساري المفعول، أو في النصوص الخاصة يسمح للقاضي بتوجيه أوامر للإدارة، أو عدم إمكانيته لذلك.

فالمبدأ هو أن القاضي الإداري غير مؤهل لمنح رخصة البناء[3]، ولكن هل يجوز له إلزام الإدارة بمنحها في حالة توفر الشروط في الطالب؟

فقد اختلفت الآراء والمواقف في ذلك بين مؤيد ومعارض الأمر الذي سنتناوله في الآتي:

---

[1]- أنظر القرار رقم 68240 مؤرخ في 28 /07 /1990 مجلة قضائية 1990 عدد أول ص 153.

[2] -D.Chabanol et J.D.convexelle: droit pratique de l'urbanisme.ED Economica 1988.p178 "La delivrance du permis de construire est un droit et non une faveur pour les intéressés."

[3]-أنظر الأستاذة ليلى زروقي،المنازعات المتعلقة برخصة البناء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14،السنة الأكاديمية 2004 -2005. محاضرات مطبوعة ص04.

الموقف الأول:عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري:

ويستند أصحاب هدا الرأي إلى أن القاضي الإداري لا يمكنه أن يحل محل الإدارة، طبقا لمبدأ الفصل بين السلطات وليست لديه الآليات القانونية الكفيلة بجعل الإدارة تخضع للقرار الإداري المتضمن إلزامها بمنح رخصة البناء كالغرامة التهديدية، وإنما يجوز له فقط إلغاء قرار الرفض[1]، ويكون للمحكوم له إما التقدم بطلب جديد بإتباع إجراءات جديدة أو رفع دعوى القضاء الكامل من أجل الحصول على التعويض في حالة عدم صدور قرار إداري جديد بالقبول.

الموقف الثاني: جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري:

إن الحق في البناء هو مرتبط بحق ملكية الأراضي المكرسة دستوريا وأحد أوجه استعمالها وأن القضاء الإداري ينظر في الطعون ضد القرارات الإدارية وما دام أن قانون التهيئة والتعمير الجزائري قد حدد حالات رفض تسليم رخصة البناء على سبيل الحصر في المرسوم التنفيذي 91-175 وفي النصوص الخاصة المتعلقة بالمناطق المحمية، فإن تقدير هذه الحالات يدخل ضمن الاختصاص المقيد والضيق للإدارة، ومن ناحية ثانية فإن هذه الأخيرة خصم في مواجهة الأفراد وما دامت ملزمة بتعليل قراراتها الصادرة بالرفض أو التأجيل فإن ذلك سيخضع حتما لرقابة القضاء الإداري طبقا لمبدأ المشروعية، وحماية حقوق الأفراد وحرياتهم الأساسية وهي المعادلة التي يهدف إلى تحقيقها قانون التهيئة والتعمير في نهاية المطاف.

وعلى كل فإن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء لا يمكن اعتباره حلول محلها في جميع الحالات إدا تبين للقاضي أن الملف المقدم من قبل الطالب مطابق لما نصت عليه أدوات التعمير أن هذا الأخير قد احترم جميع المواصفات المطلوبة لانجاز البناء ولا يوجد أي مانع قانوني أو مادي لتبرير رفض الإدارة تسليمه إياها فيمكن للقاضي في هذه الحالة أن يكيف الرفض على أنه تعدي ما دام أن الأمر متعلق بحق الملكية والتي لا يمكن أن تقبل التعويض مهما كان معتبرا في جميع الحالات ويلزم الإدارة بتسليم رخصة البناء[2] وعليه فإنه يجوز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري.

الموقف الثالث: موقف المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد.

إن قانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد قد حسم الأمر بالنسبة لهذا الإشكال بصفة قطعية ووضع بذلك حدا لاختلاف الآراء

[1]- انظر الأستاذ فريحه حسين، مقال منشور، مجلة الإدارة 2002 العدد 23 - ص 17.
[2]- انظر الأستاذة ليلى زروقي ،المنازعات المتعلقة برخصة البناء، مرجع سابق- ص05.

الفقهية ولتناقضات بعض قرارات الجهات القضائية السائدة في هذا الشأن، بحيث نص القانون الجديد المذكور أعلاه صراحة على جواز إصدار الجهة القضائية الإدارية أوامر للإدارة وذلك للقيام بالتدبير أو الإجراء المطلوب الذي يلزم الإدارة والذي سبق الحكم به أي المنصوص عليه في الأمر أو الحكم أو القرار، مع تحديد أجل للتنفيذ طبقا للمادة 978 من القانون المذكور أعلاه " عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة، أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك، في نفس الحكم القضائي بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل للتنفيذ عند الاقتضاء"

كما يمكن للقاضي الإداري أن يأمر الإدارة بـإصدار قرار إداري جديد في أجل محـدد يعينه- القاضي- إذا لم يسبق وأن طلبه الخصوم من قبل، وذلك حسب المادة 979 حيث تنص على أنه"عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة لم يسبق أن أمرت بها بسبب عدم طلبها في الخصومة السابقة، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها دلك بإصدار قرار إداري جديد في أجل محدد"

ويكون تنفيذ الأمر أو الحكم أو القرار تحت طائلة الغرامة التهديدية التي تكون مستقلة عن تعويض الضرر، طبقا لأحكام للمادة 981 من القانون المذكور أعلاه حيث جاء في نصها أنه"في حالة عدم تنفيذ أمر أو حكم أو قرار قضائي، ولم تحدد تدابير التنفيذ، تقوم الجهة القضائية المطلوب منها دلك، بتحديدها، ويجوز لها تحديد أجل للتنفيذ والأمر بغرامة تهديدية"

فهذا التعديل سيحد من تعسف الإدارة في منح رخص البناء، كون قانون الإجراءات المدنية لم يكن ينص على إمكانية توجيه القاضي الإداري لأوامر للإدارة، ولم يكن له الحق في فرض غرامة تهديدية عليها في حالة عدم تنفيذها للأوامر والأحكام والقرارات القضائية الصادرة ضدها، الأمر الذي أدى إلى تقاعس الإدارة بشكل كبير في هذا المجال.

-أما في حالة الرفض ضمن القانون 08-15والذي يكون غالبا من لجنة الدائرة لطلب التسوية:

في هذه الحالة ألزم المشرع لجنة الدائرة بإرسال قرارها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال شهر من تاريخ البت ليبلغ بدوره المصرح خلال 15 يوما التالية، ويترتب على توصل المصرح بقرار الرفض إتباع إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية عن طريق الطعن بدعوى الإلغاء، وآثار أخرى تتعلق بمصير البناء الذي رفض تسويته:

أولا- ممارسة دعوى الإلغاء ضد قرار الرفض:

-أنظر الأستاذة ليلى زروقي،المنازعات المتعلقة برخصة البناء،مرجع سابق ص05.

ودعوى الإلغاء هي « الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية والمصحة أمام الجهة القضاء الإداري المختصة طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار إداري غير مشروع »[1]، ويشترط القانون في هذه الحالة لقبولها مجموعة من الشروط تنقسم إلى شروط الشكلية وأخرى موضوعية وهي:

1-الشروط الشكلية:

- **شرط القرار الإداري السابق محل دعوى الإلغاء**: هو العمل الإداري الانفرادي الصادر عن الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية [2] الذي يكتسي طابع تنفيذي وملحق الأذى بذاته[3] عن طريق خلق إنشاء مراكز قانونية عامة أو خاصة لم تكن موجودة وقائمة، وتعديل أو إلغاء مراكز قانونية عامة أو خاصة كانت موجودة وقائمة.

و في إطار تسوية البنايات غير الشرعية خولت المادة 32 من القانون 08-15 إلى لجنة الدائرة التي يرأسها رئيس الدائرة [4] كمساعد للوالي وتحت سلطته الرئاسية [5]، الاختصاص بإصدار القرار المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وهو في هذه الحالة القرار الذي رفض تحقيق مطابقة [6]البناية الذي يشكل محلا لدعوى الإلغاء طبقا للمادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- **شرط التظلم الإداري المسبق**: هو طريقة قانونية غير قضائية تمكن المتظلم من الحصول على قرار إداري مطابق للقانون أمام الجهة الإدارية والأصل فيه أنه اختياري طبقا للمادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك، بناءا على ذلك نص القانون08-15 بالمادة 46 منه في بداية الأمر على أن التظلم عن طريق الطعن في قرار رفض لجنة الدائرة اختياري أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية اختياري، إلا أنه تراجع عند ذلك وقيد ممارسة دعوى الإلغاء بفصل لجنة الطعن في التظلم المرفوع خلال 30 يوما من ممارسته بموجب المادة 52 منه التي تنص على:

---

[1]- انظر د.عمار عوابدي، القانون الإداري،الطبعة 05، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، 2008، ص 155.

[2]- انظر نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

[3]- انظر رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الطبعة الأولى ، ديوان المطبوعات الجامعية،2006 ص 60.

[4]- أو الوالي المنتدب على مستوى دوائر الجزائر العاصمة، أنظر المرسوم الرئاسي رقم 97-292 المؤرخ في 02-08-1997 المحدد للتنظيم الإداري لمحافظة الجزائر الكبرى المعدل و المتمم.

[5]- لمواد 09، 10 من المرسوم التنفيذي 94-215 المؤرخ في 23-07-1194 المتعلق بأجهزة الإدارة العامة في الولاية و هياكلها.

[6]- يشكل عنصر إلحاق الأذى في القرار الإداري محل دعوى الإلغاء - رفض تحقيق المطابقة- عنصر المصلحة في الدعوى الإدارية طبقا للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

« تختص المحاكم الإدارية المحلية إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلالها الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن ».

واشترط القانون على المصرح أن يقدم تظلمه بشكل مكتوب مرفق بتبرير القرار المطعون وحدد له ميعاد 30 يوما تسري من تاريخ التبليغ بقرار لجنة الدائرة [1]لممارسته أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية التي تبت فيه خلال 30 يوما من تاريخ تسلمه بقرار يؤكد أو يعدل أو يلغي قرار لجنة الدائرة، وتقوم في نهاية أعمالها بإرسال قرار الفصل إلى المصرح[2] وتبليغه إلى لجنة الدائرة لتقوم بعملية الفصل النهائي على ضوء نتائج الطعن[3].

- **شرط الميعاد:** بناءا على المادة 52 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها فإن ميعاد رفع دعوى إلغاء قرار رفض تحقيق المطابقة أمام المحكمة الإدارية هو شهر ينطلق حسابه من تاريخ تبليغ قرار لجنة الطعن المتضمن رفض التظلم المسبق[4]، ورغم أن آجال الدعوى من النظام العام[5] يترتب عليها سقوط عند عدم ممارسته، إلا أن هذه الآجال تبقى مفتوحة عند ممارسة دعوى الإلغاء في قرار لجنة الدائرة بسبب المادة 19 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي 09-155 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرها التي « ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني، مقابل وصل استلام »، فقد نص قانون الإجراءات المدنية بالمواد 829، 831 على أن المقصود بالتبليغ الذي ينطلق منه آجال الطعن في القرار الإداري أمام المحكمة هو التبليغ الرسمي الشخصي الذي يشير إلى آجال الطعن وليس رسالة موصى عليها كما أكده مجلس الدولة بالقرار المؤرخ في 06-12-1999 الذي جاء فيه[6]«... حيث تدفع المستأنفة بأن الدعوى المرفوعة في 18-02-1996 أمام الغرفة الإدارية لمجلس الشلف، جاء خارج المهلة القانونية المنصوص عليها بالمادة 169 مكرر من قانون الإجراءات المدنية. وتدفع بتبليغ القرار الإداري إلى المستأنف عليه بموجب رسالة موصى عليها مع العلم بالوصول في 03-10-1995 حسب الوصل المرفق. وحيث بالرجوع إلى هذه الوثيقة، فإنه لا يمكن اعتبارها تبليغا صحيحا، ما دامت المستأنفة لا

---

[1]- انظر نص المادة 46 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

[2]- بموجب رسالة مقابل وصل بالاستلام المادة 19 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 09-155 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات و كيفيات سيرهما.

[3]- انظر نص المادة 51 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

[4]- انظر المادة 52 من القانون 08-15 المتعلق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها و يراعى انقطاع الأجل بسبب طلب المساعدة القضائية، الطعن أمام جهة قضائية غير مختصة، ووفاة المدعي و تغيير أهليته، القوة القاهرة أو الحادث الفجائي طبقا للمادة 832 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

[5]- انظر رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 190.

[6]- قرار مجلس الدولة رقم 548 بتاريخ 06-12-1999 غير منشور، أنظر: لحسين بن الشيخ أث ملويا، المنتقى في في قضاء مجلس الدولة، مرجع سابق، ص 207

تقدم محضرا رسميا وموقعا عليه من كل من رئيس البلدية والمعني بالأمر يؤكد تسليم نسخة من قرار الطرد إلى هذا الأخير... ».

- **شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي**: يعتبر تمثيل أشخاص القانون الخاص بمحامي أمام المحكمة الإدارية أمرا وجوبيا، هذا ما نصت عليه المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها « تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الإدارية، تحت طائلة عدم قبول العريضة » في حين يعفى أشخاص القانون العام ومنهم الولاية بالنسبة لهذا الشرط[1].

2-**الشروط الموضوعية**: وهي الوسائل التي يرتكز عليها المدعي في مخاصمته لقرار رفض تحقيق المطابقة غير المشروع أمام المحكمة الإدارية المختصة من أجل إلغائه وتتمثل في **عيب عدم الاختصاص، وعيب الشكل والإجراءات وعيب السبب وعيب مخالفة القانون**:

- **عيب عدم الاختصاص**: يعرف بأنه انعدام القدرة والأهلية أو الصفة القانونية على اتخاذ قرر إداري معين باسم ولحساب الإدارة العامة بصفة شرعية[2]، ولقد بين القانون 08-15 في هذه الحالة اختصاص لجنة الدائرة المختصة إقليميا في البت في تحقيق المطابقة واختصاص لجنة الطعن بالبت في الطعن أو التظلم، فلا يجوز لجهة إدارية أخرى كالبلدية أو مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية أو أحد الإدارات أو المصالح التي يتم استشارتها أن تقرر عدم قابلية البناء للتسوية عند دراسة طلب التسوية.

- **عيب الشكل والإجراءات**: إذا كان ركن الشكل والإجراءات في تحقيق المطابقة هو عبارة عن مجموعة الشكليات والإجراءات المطلوب توافرها قانونا لإصدار القرار بتسليم سند المطابقة كما رأينا في الإجراءات فإن عدم استيفائها يشكل عيب الشكل والإجراءات كعدم قيام مصالح التعمير بمعاينة البناية وتحرير محضر بذلك، أو عدم إبداء رأيها في تحقيق المطابقة وكذا الحال بالنسبة لمديرية التعمير والبناء أو شكلية صحة مداولات وقرارات لجنة الدائرة والطعن[3]، كما يعتبر أيضا من العيوب التي تلحق بقرار رفض تسليم سند تحقيق المطابقة، عدم تأريخه أو توقيعه وكذا عدم تسبيبه كما جاء بالمادة 45 من القانون 08-15.

---

[1]- انظر نص المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية.

[2]- انظر د.عمار عوابدي، القانون الإداري، مرجع سابق، ص 175.

[3]- إذ لا تصح مداولات اللجنتين إلا بحضور ثلثي أعضاء كل لجنة على الأقل، كما أن قراراتها تتخذ بالأغلبية طبقا المواد 07 و 08 و 15 و 16 من المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات و كيفيات سيرهما.

- **عيب السبب**: يقصد بعيب السبب، انعدام الحالة الواقعية والقاعدة القانونية[1]، أو وقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري المتضمن رفض تسليم سند تحقيق المطابقة ويقوم هذا العيب من الناحية القانونية، في حالة توهم لجنة الدائرة على سبيل المثال أن البناية لا تقبل المطابقة بسبب تشييدها على الأراضي غير القابلة للتعمير المحددة بالمادة 16 من القانون 08-15 أو على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية.

كما أن عيب انعدام السبب في قرار رفض تسليم سند المطابقة يتحقق إذا ما توافرت الشروط اللازمة لاتخاذه لكن لجنة الدائرة أخطأت في الفهم والتفسير والتكييف القانوني لهذه الشروط، كالحالة التي يسمح فيها تنظيم مخطط شغل الأراضي بتجاوز معامل شغل الأراضي (C.O.S) في حدود معينة، وتقرر لجنة الدائرة رفض طلب تحقيق مطابقة البناية بسبب عدم احترام القواعد المتعلقة بكثافة البنايات في الأرض.

- **عيب مخالفة القانون**: يقصد بعيب المحل أو مخالفة القانون، هو خروج قرار الإداري للجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة، أحكام ومبادئ القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها والمراسيم التنفيذية له وقد يتخذ هذا العيب صورة الخطأ في تفسير القانون، والخطأ في تطبيقه أو صورة المخالفة الصريحة والواضحة لأحكام تحقيق المطابقة إذ حدد القانون أسباب رفض تحقيق المطابقة في[2]:

- عدم حيازة المصرح على السند الذي يثبت الوضعية العقارية للبناء.
- إذا تعذر تحقيق مطابقة البناء المشيد على الأراضي غير القابلة للتعمير.
- إذا تعذر تسوية وضعية البناية المشيدة خرقا لقواعد البناء والتعمير في المنطقة.

ثانيا- آثار تتعلق بالبناية الذي رفض تحقيق مطابقتها:

إن البنايات غير القابلة للتسوية بما فيها البنايات التي رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها مصيرها الهدم وفقا لما نصت عليه المواد 17 و37 و39 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها والمادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة والتعمير التي تنص على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولى هدم البنايات غير الشرعية بدون رخصة بناء بعد معاينتها طبقا للمرسوم

---

[1]- انظر ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، ،الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية ،2001 ، ص251.

[2]- على هذا الأساس التمثل في تقييد سلطة لجنة الدائرة لم نتعرض عمدا إلى عيب الانحراف في استعمال السلطة الذي يقوم بسبب منح السلطة التقديرية للإدارة في إصدار القرارات الإدارية، أنظر د.عمار عوابدي، القانون الإداري، مرجع سابق، ص 180.

التنفيذي 06-55 المعدل والمتمم وقد فرق القانون 08-15 في طريقة تنفيذ إجراء الهدم بحسب الحالة:

- بالنسبة للبنايات المشيدة على الأراضي غير القابلة للتعمير أو البنايات المشيدة بشكل خطير لقواعد الأمن وحماية البيئة وتشويه المنظر الحضري كما وردت بالمادة 16من القانون 08-15، ففي هذه الحالة نصت المادة 17 من ذات القانون السابق على ضرورة هدمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد معاينتها من قبل الأعوان المؤهلين.

- بالنسبة للبنايات المشيدة على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة غير القابلة لتسوية الوضعية العقارية، في هذه الحالة ألزمت المادة 38 من القانون السابق في فقرتها الثانية رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم البناء مباشرة ولم يبين القانون كيفية توصل هذا الأخير بنتيجة دراسة لجنة الدائرة في تسوية الوضعية العقارية لهذه البنايات وعلى هذا يتعين عليها أن تبادر بإخطاره بكل قراراتها.

- بالنسبة للبنايات المشيدة على أرض تابعة لمستثمرة فلاحيه عمومية أو خاصة، في هذه الحالة توجه لجنة الدائرة اعذرا لصاحب البناء بإعادة الأمكنة إلى حالتها ضمن أجل تحدده وفي حالة عدم امتثاله تخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالهدم على ضوء المادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة والتعمير.

- بالنسبة للبنايات التي رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها فيتعين في هذه الحالة هدمها طبقا للمادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة والتعمير، ولم ينص القانون 08-15 مطلقا على أن للطعن القضائي أثر موقف لقرار الهدم، كما نصت المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الأولى أيضا على أن رفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية لا يوقف تنفيذ القرارات الإدارية، ولا يجوز وقف التنفيذ إلا برفع دعوى مستقلة حول وقف التنفيذ أمام الجهة المرفوع أمامها دعوى إلغاء قرار لجنة الدائرة [1].

ثالثا- آثار تحقيق المطابقة على جرائم التعمير المرتكبة قبل نشر القانون 08-15:

إذا كان الأصل بالنسبة لقوانين العقوبات أنها تسري بأثر مباشر، فتنطبق على كل ما يحدث ابتداء من وقت العمل بها، ولا تسري بأثر رجعي على ما تم من وقائع قبل العمل به وهو ما يصطلح عليه « بعدم رجعية القوانين » الذي تم تأكيده بالمادة 46 من الدستور التي تنص على أنه « لا إدانة

[1]- انظر المواد 833 و 834 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

إلا بمقتضى قانون صادر قبل ارتكاب الفعل المجرم » إلا أنه يستثنى من هذا المبدأ القوانين الأصلح للمتهم أو كما وصفته المادة 02 من قانون العقوبات بقولها « لا يسر قانون العقوبات على الماضي إلا ما كان منه أقل شدة ».

ويعتبر – لما سبق – قانونا أصلح للمتهم يطبق بأثر رجعي شريطة ألا يكون المتهم قد حوكم

من أجلها وصار الحكم نهائيا باستنفاذ كامل طرق الطعن العادية وغير العادية، القانون الذي يخفف من العقوبة المقررة أو الذي يبيح فعلا كان معتبرا جريمة في ظل القانون القديم.

وفي مجال البناء غير الشرعي تعتبر أفعال تشييد البناء بدون رخصة للبناء أو البناء بشكل غير مطابق لرخصة البناء المرتكبة قبل تاريخ 03-08-2008 جرائم معاقب عليها بالمواد 77 و76 مكرر 05 من قانون التهيئة والتعمير تدخل بشأنها القانون 08-15 وقرر تسويتها في فترة الخمسة سنوات المخصصة لتحقيق مطابقة البنايات بأثر رجعي، مما يعني انسحاب آثار هذه القانون إلى الماضي بشكل لا يستقيم معه القول بمعاقبة المخالف جزائيا ليصدر فيما بعد قرار عن لجنة الدائرة بمنح سند المطابقة يمحو كامل آثار الجرم في الماضي، وعليه تعين اعتباره قانونا أصلح للمتهم المتابع بجرائم التعمير فلقد أنشأ القانون 08-15 مركزا ووضعا يكون أصلح له من القانون القديم[1] ولقد سبق لمحكمة النقض المصرية أن أكدت هذا المبدأ واعتبرت أن قوانين تسوية أو إصلاح مخالفات البناء تعد ظرفا مخففا للمتهمين وأصلح للتطبيق عليهم[2].

رابعا- حالة صدور قرار بالقبول ثم اعتماد الإدارة إلى سحبه أو إلى وقف الأشغال:

الأصل أن رخصة البناء تنتهي بنهاية المدة المحددة لنفاذها طبقا للنص المادة 49 مرسوم 91-176 إذ تنص:« تعد رخصة البناء لاغيه إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء».وبعد انقضاء آجال الصلاحية المحددة لا بد من تقديم طلب جديد للحصول على رخصة جديدة تعد بدون دراسة شريطة أن لا تتطور أدوات التعمير بشكل مغاير، إلا أنه قد تتدخل الإدارة لإنهاء رخصة البناء وإزالة آثارها القانونية ومن ثمة فإن سحب رخصة البناء لا يمكن إجراؤه إلا بتوافر شروط معينة وفقا للنظرية العامة لسحب القرارات الإدارية[3].

---

[1]- في هذه الحالة يلجا إلى قانون التهيئة و التعمير.

[2]- انظر رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الجوانب القانونية للبناء العشوائي على الأرض الزراعية، الطبعة الأولى، مطبعة دار النهضة العربية، مصر 2004، ص 67.

[3]- انظر عمار عوابدي ، القانون الإداري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، المؤسسة الوطنية للكتاب 1990.ص 520.

كما تتم عملية السحب من قبل السلطة الإدارية المختصة أو التي تعلوها وأن يكون السحب مبررا لعدم المشروعية وكذا أن يكون خلال مواعيد الطعن بالإلغاء وهي شهرين من تاريخ تبليغ الرخصة وعليه لا يجوز للإدارة سحب قراراتها لمجرد عدم الملائمة أو إعادة التحقيق وهي المسائل التي جسدها مجلس الدولة في عدة قرارات نذكر منها على سبيل المثال:

« من المقرر قانونا استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأ للحقوق. ومن ثمة فالقرار البلدي الملغي لرخصة البناء لمجرد ادعاء لوجود نزاع في الملكية يعد قرارا مشوبا بتجاوز السلطة، ولذلك كان من الثابت في قضية الحال أن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن البناء يكتسي الصيغة التنفيذية ويرتب حقوق للمستفيد منه والذي دون أن يكون مستويا بأية مخالفة فإن الطاعن كان على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المنسوب بتجاوز السلطة»[1].

«من المقرر قانونا أن الإدارة لا تستطيع الاحتجاج بغلطها لإعادة النظر في وضعية مكتسبة للغير»[2]

« لا يجوز سحب القرارات الإدارية متى كانت قد ولدت حقوق شخصية مكتسبة لأصاحبها»

« حيث أنه طبقا للمبدأ الثابت والمعمول به فإن رخصة البناء الممنوحة لا يمكن سحبها»[3].

ويثور التساؤل حول مدى جواز الإدارة إصدار قرار بوقف الأشغال بعد تسليم رخصة البناء وفقا للأشكال والإجراءات القانونية السليمة؟

إنه فيما عدا حالة مخالفة الأحكام القانونية في مجال التهيئة والتعمير لا يمكن للجهات الإدارية أن تأمر بوقف الأشغال أو تأجيل تنفيذ الرخصة المسلمة بصفة قانونية ولهذا فقد أقر مجلس الدولة على أنه عندما يتحصل على رخصة إدارية حتى ولو كانت ضمنية لا يحق للإدارة إعادة النظر فيها عن طريق اتخاذ قرار ناطق بوقف التنفيذ ومن ثمة فإن المقرر الآمر بتأجيل تنفيذ المقرر الأول يعود مشوبا بعيب تجاوز السلطة.

---

[1]- أنظر قرار رقم 29432 مؤرخ في 27-01-1982. مجلة قضائية سنة 1990 عدد 01 ص 188.
[2]- أنظر قرار رقم 299-53 مؤرخ في 1987/06/06. مجلة قضائية سنة 1990 عدد 04 ص 171.
[3]- أنظر قرار رقم 43875 مؤرخ في 1986/07/12 تطبيقات قضائية في المادة العقارية 1995 ص 214. نقلا عن حمدي باشا عمر القضاء العقاري

كما يمكن للمعني اللجوء إلى القضاء الإداري الإستعجالي من أجل وقف تنفيذ القرار المتضمن توقيف الأشغال:" يجوز لكل متضرر من قرار رئيس المجلس الشعبي أن يطلب من قاضي الاستعجال طلب وقف تنفيذه ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير وجيه.ولما كان من الثابت في قضية الحال أن المطعون ضدها لها حق مكرس تمثل في قرار تأسيسها ورخصة البناء التي تحصلت عليها فإن القرار الإستعجالي الآمر بوقف تنفيذ القرار الصادر من البلدية المتضمن توقيف أشغالها يكون قد طبق القانون التطبيق الصحيح ".

الفرع الثالث: الجهات القضائية الإدارية المختصة بالنظر في المنازعات.

إن قانون التهيئة والتعمير لم يتضمن نصوصا خاصة بالاختصاص القضائي للنظر في الطعون بالإلغاء أو غيرها في القرارات المتعلقة برخصة البناء وبذلك فإن للمدعي أن يرفع دعواه حسب قواعد الاختصاص المبنية في قانون الإجراءات المدنية طبقا للنص المادة 07 و274 منه وعليه فسواء كان الطاعن هو طالب الرخصة أو من الغير فإن الاختصاص النوعي يؤول إلى جهات القضائية الآتية:

أولا: إذا كان الطعن موجها ضد الوزير المكلف بالتعمير، فإن الاختصاص يعود إلى مجلس الدولة حسب المادة 274 من قانون الإجراءات المدنية الساري المفعول وكذا المادة 09 فقرة01 من القانون العضوي 98-01 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.

ثانيا: إذا كان الطعن موجها ضد الوالي فإن الاختصاص يعود لمجلس الدولة .

إلا أنه وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد فنجده ضمنيا ألغى الغرف الإدارية وذلك من خلال ما جاءت به المادة 800 التي تنص على أن:

"المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".

كما تنص المادة 801 من نفس القانون على أنه:

"تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية....
- البلدية والمصالح الأخرى للبلدية،

ـ المؤسسات العمومية الأخرى ذات الصبغة الإدارية

ـ دعاوى القضاء الكامل

ـ القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة."

وبالتالي أصبحت دعاوى إلغاء القرارات الصادرة عن الولاية من اختصاص المحاكم الإدارية مم

خفف الضغط على المحاكم العادية نوعا ما الى المحاكم الإدارية ويسهل الإجراءات على المتقاضين، ويبقى الطعن على مستوى مجالس الدولة.

ثانيا: إذا كان الطعن موجها ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن الاختصاص يعود للمحاكم الإدارية طبقا للمادة 802 فقرة 02 المذكورة أعلاه.

المطلب الثاني: دعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة فيما يخص رخصة البناء.

تعتبر دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية[1]. وعلى ذلك يجب على المدعي إثبات خطأ ينسب للإدارة وأنه قد مس بحق ذاتي له يحميه القانون وكذا العلاقة السببية إضافة الى وقوع ضرر ناتج عن هذه العلاقة السببية وعليه فإنه يمكن تصور قيام المسؤولية الإدارية في هذا المجال في حالات معينة.

الفرع الأول:حالات قيام مسؤولية الإدارة.

1- رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو تأجيل منحها لأسباب غير شرعية بالرغم من صدور قرار إداري عن القضاء الإداري يلغي قرار رفض تسليم الرخصة مخالفة بذلك قوة الشيء المقضي به.

2- إصدارها لقرار بقبول تسليم رخصة البناء ثم لجوئها إما إلى سحب هذا القرار بعد انقضاء الميعاد القانوني لذلك أو توقيف الأشغال بدون مبرر شرعي قانوني.

3- حالة التعدي من قبل الإدارة كحالة لجوء الإدارة إلى الهدم غير المبرر حيث قررت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا -مجلس الدولة حاليا-. على أنه «من المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أي كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ولما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف

[1]- أنظر القرار رقم 89053 مؤرخ في 1991/12/29 مجلة قضائية 1993 عدد02 ص 127.

استظهر برخصة البناء ومحضر إثبات الحالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف»[1].

4- قيام المسؤولية الإدارية على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة وهي حالة لا يمكن إسنادها

إلى خطأ مرفقي أو مخاطر غير عادية إذ ينتج عن هذا الوضع تحميل شخصا ما عبئا أو ارتفاقا مع استفادة العامة منه مما يشكل خرقا لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة[2]كما في حالة ما تضمن أدوات التعمير أن القطاع المحدد لا يمكن البناء عليه لأنه سيكون موضوع لانجاز مشروع ذو منفعة وطنية طبقا لنص المادة 13 من ق 90-29 وعليه فهو قطاع غير قابل للتعمير المادة 19من نفس القانون وهو الأمر الذي يسبب ضررا لطالب الرخصة المستوفي لجميع الشروط القانونية والتقنية المطلوبة من جراء قرار رفض تسليم الرخصة وبالتالي يمكن للمعني رفع دعوى التعويض أمام القضاء الكامل لجبر الأضرار اللاحقة به.

تجدر الإشارة إلى أن القاضي الإداري الإستعجالي مختص بالنظر في دعاوى رخصة البناء التي تتسم بطابع الاستعجال إذا ما توفر عنصر الاستعجال وأن لا يمس موضوع النزاع بأصل الحق فينعقد الاختصاص للقاضي الإستعجالي من أجل النظر في التدابير المؤقتة كوقف تنفيذ القرار الإداري إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء مثلا. فحسب أحكام المادة 170 من قانون الإجراءات المدنية فإن المبدأ أن الطعن في القرار الإداري لا أثر له على نفاذه، لكن الاستثناء أن يأمر القاضي بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه قبل صدور الحكم في الطعن، إذ قد يحدث أن يترتب على تنفيذ القرار الإداري أضرار قد يصعب تداركها فيما بعد [3] شريطة أن لا يكون هذا القرار يمس بحفظ النظام العام.إلا أنه وبعد صدور قانون 04-05 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير تقلص نوعا ما تدخل القاضي الإداري الإستعجالي، لأنه أصبحت الإدارة تلجأ مباشرة للهدم في حالة البناء دون رخصة دون الحاجة إلى تثبيتها أمام القاضي الإستعجالي.

---

[1]- أنظر القرار رقم 167252 مؤرخ في 1998/04/07 مجلة قضائية لسنة 1998 – عدد 01 –ص 198.
[2]- انظرعمور سلامي المرجع السابق – ص 85.
[3]- انظرالغوثي، بن ملحة، القضاء المستعجل و تطبيقاته في النظام القضائي الجزائري – الجزائر – الديوان الوطني للأشغال التربوية، ص20.

الفرع الثاني:الجهات القضائية المختصة بالنظر في التعويض.

إن جميع الدعاوى الرامية إلى الحصول على تعويض ضد الجهات الإدارية المختلفة فإن الاختصاص يؤول إلى المحكمة الإدارية المختصة طبقا للمادة 07 قانون الإجراءات المدنية السارية المفعول، والمادة 801 فقرة 04 المذكورة أعلاه من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد.

إلا أنه وفيما يخص الطعون المرفوعة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي فإنه لا بد للقاضي أن يتأكد جيدا من طبيعة تصرفه هل مرده تصرفا صادرا باعتباره ممثلا للدولة أو باعتباره ممثلا للبلدية، ففي الحالة الأولى فإن التعويض سيكون على عاتق الدولة وليس الجماعة المحلية، وفي الحالة الثانية فإنه يكون على عاتق البلدية، وكذلك الشأن فيما يخص الوالي ولهذا ينبغي على القاضي كذلك أن ينص صراحة على ذلك في حكمه حتى لا ينفذ الحكم في غير محله وعلى غير الجهة المحكوم عليها[1].

المبحث الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.

ونميز فيها بين المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي والمنازعات التي يختص بها القاضي المدني، فبالنسبة للأولى نجد فيها المتابعات الجزائية الناجمة عن مخالفة تشريعات البناء فيما يتعلق بمنح رخصة البناء، أما الثانية فنجد فيها دعاوى التعويض عن الأضرار التي تلحق بالمتضرر، على أن هذا الأخير يختار هنا إما بين رفع الدعوى أمام القاضي المدني وإما المطالبة بالتعويض أمام القاضي الجزائي بموجب الدعوى المدنية التبعية طبقا للقواعد العامة.

المطلب الأول:المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي.

إن مباشرة أشغال البناء خلافا لما تقتضيه قواعد العمران المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير أو القوانين ذات الصلة به، يعتبر مخالفة لتشريع البناء، وتتخذ أشكالا متعددة ترتب جزاءات مختلفة، وهذا ما سيتم التطرق إليه على النحو الآتي:

الفرع الأول: المخالفات المرتكبة والإجراءات المتخذة بشأنها.

مخالفات رخصة البناء، شأنها شأن بقية الجرائم المادية تعاين وتثبت، ثم يتابع مرتكبوها، وتقرر بعد ذلك جهة الحكم عقوبة بشأنها طبقا للجزاءات المقررة قانونا على من وقعت

[1] - انظر زروقي ليلى، المنازعات العقارية.-الطبعة الثانية، دار هومة،الجزائر، 2006 ص120.

عليه المسؤولية الجزائية، وكيفية متابعة هذه المخالفات والجزاءات المقررة لها والمسؤولية المترتبة عنها.

أولا: البناء أو محاولة البناء بدون رخصة والتدابير المتخذة بشأنها.

ويقصد به الشروع في أشغال البناء دون الحصول على رخصة من السلطات المختصة أي القيام بأعمال التشييد، الترميم، التسييج أوالتدعيم، وجاء التعديل الجديد بصفة التجريم حتى لمن يحاول تشييد بناية بدون رخصة ومن ثمة فإن المحاولة هي القيام بالأعمال التحضيرية التي تسبق عملية البناء.

وهذا ما نصت عليه المادة 79 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ج ر عدد 44 بحيث:"يعاقب بغرامة من خمسين ألف 50000 د ج الى مائة ألف 100000 د ج كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية بدون رخصة. وفي حالة العود يعاقب المخالف لمدة ستة 6 أشهر الى سنة وتضاعف الغرامة."

أما فيما يخص الإجراءات المتخذة في هذا الصدد فإن المادة 76 مكرر4 قانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 تنص على أنه عندما ينجز البناء بدون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة [1].

في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ تسليم محضر المخالفة.

عند انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين(30) يوما.

تنفد أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي، يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية. فقبل صدور قانون 04-05 كان لا يمكنه اتخاد أي إجراء من الإدارة الى بعد اللجوء للقضاء.

[1] - انظر د. عمار عوابدي القانون الإداري ص 156.

إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل الإدارة، أمام الجهات القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية. [1]

ثانيا:عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء والتدابير المتخذة بشأنها.

إن عدم احترام صاحب الرخصة لمخططات البناء وعدم تطابق البناية مع رخصة البناء يشكل مخالفة يعاقب عليها القانون، حيث تنص المادة 76 مكرر5 على ما يلي:

"في حالة عدم التأكد من مطابقة البناء للرخصة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة.

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبث في الدعوى العمومية، إما بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن الجهة القضائية، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بتفنيد الأشغال المقررة، على نفقة المخالف."

إذن إذا ما تعلق الأمر بعدم مطابقة البناء للرخصة فإن تحريك الدعوى العمومية يكون من قبل النيابة العامة طبقا لقانون الإجراءات الجزائية التي تتولى إخطار المحكمة، كما يمكن إخطارها عن طريق الإدعاء المدني من طرف أي جهة مخولة قانونا كالجمعيات مثلا، حيث نصت المادة المذكورة أعلاه على أن القاضي الجزائي يصدر حكما بمطابقة البناء للرخصة أو هدمه كليا أو جزئيا، إذا رأى عدم إمكانية القيام بالمطابقة وذلك في أجل يتم تحديده، وفي حالة عدم التنفيذ ضمن الآجال يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

ثالثا:عدم إتمام البنايات في الآجال المحددة في رخصة البناء.

وهي جريمة مستحدثة بموجب القانون 08-15 في المادة 78 منه وهي تقتضي أن يتحصل المخالف على رخصة للبناء في أول وهلة، تحدد آجال لإنجاز الأشغال، إلا أن المستفيد من الرخصة لا يقوم بإتمام البناء والأشغال في الآجال المحددة فيها. رغم أن المادة 19 من نفس القانون تنص على

[1] - انظر ليلى زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق ص120.

أنه" عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن صاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة بناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون."

ويقصد بإتمام إنجاز البناية حسب المادة 02 فقرة 4 من القانون السالف الذكر الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها، وفي رأينا حتى تعد بناية منجزة لابد من استكمالها نهائيا بوضع الطلاء على الواجهات وإلا اعتبرت غير منجزة، لأن مظهر الإسمنت على الواجهة يوحي للناظرين أن الأشغال لا زالت قائمة، الأمر الذي أصبح يضر كثيرا بالمظهر الجمالي للمدن.

وفيما يخص إجراءات تحريك هذه الدعوى طبقا لأحكام القانون المذكور أعلاه فإنه يرسل محضر المخالفة إلى الجهة القضائية المختصة خلال اثني وسبعين (72) ساعة.كما ترسل نسخة من المحضر حسب الحالة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء في أجل

لا يتجاوز سبعة (07) أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة وهذا طبقا للمادة 66 من نفس القانون.والملاحظ من خلال هذا التعديل أن قانون التهيئة والتعمير يوجب إخطار الوالي على مستوى الولاية بمحاضر المخالفات المذكورة أعلاه بينما في ظل القانون الجديد فإن المدير المكلف بالتعمير والبناء هو الذي يخطر بمحاضر المخالفات.

وتجدر الإشارة إلى أن المخالفات المرتكبة في المناطق المحمية هي نفسها التي نص عليها قانون التهيئة والتعمير وتتسم بنفس الإجراءات إلا أنها تختلف في اختلافا طفيفا في الجزاءات المقررة للمخالفين من منطقة إلى أخرى.

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن ارتكاب مخالفات رخصة البناء.

فانتهاك قواعد التهيئة والتعمير يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص وهذا باعتبارها قواعد قانونية من النظام العام وجوهرية مقترنة بجزاء ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها ولأنها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية واجتماعية واقتصادية وثقافية

تعلوا على المصالح الفردية.

فالقاضي الجزائي يلعب دورا مهما وحاسما في مهمة الردع وقمع جرائم التعمير وهذا من اجل احترام أكبر لقواعده التهيئة والتعمير.

لذلك سيتم التطرق إلى طبيعة مخالفات التعمير وتكيفها القانوني والجزاءات العقابية المقرر لها وللمسئولين عنها وكذا المتابعات الجزائية أمام جهات القضاء الجزائي وذلك حسب النقاط التالية:

أولا: طبيعة المخالفات.

إذا لم يحترم صاحب الرخصة قواعد البناء قواعد أو أحكام الرخصة وتعدى على الملكية العقارية طبقا للمادة 386 من القانون العقوبات[1].

وفي حالة البناء دون رخصة فإن المادة 77 من القانون 90-29 تسمح الإدارة رفع شكوى ضد الباني ولها الحق في القيام بالهدم دون اللجوء إلى القضاء[2]، بعد إثبات المخالفة من طرف شرطة التعمير.

نصت المادة 77 من القانون 90-29:« يعاقب بغرامة تتروح ما بين 3000 دج والقانون إلى ستة أشهر في حالة العودة »

إن المادة 77 أعلاه تعد الركن الشرعي لجرائم التهيئة والتعمير منها الجرائم المتعلقة برخصة البناء خاصة، إلا أن هذا النص الجزائي قد عاما وغير واضح ولم يحدد بدقة ما هي هذه الأفعال المجرمة ولتفادي هذا العيب تدخل المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 94-07 المادة 50 منه والتي حددت أنواع هذه المخالفات كما يلي:

1. تشيد بناية بدون رخصة.
2. تشيد بناية لا تطابق رخصة البناء.
3. عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

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

1- أنه اقتصر في تجريمه للبناء بدون رخصة على أعمال التشييد فحس ولم يمتد ليتشمل باقي الأشغال كالتدعيم والتمديد والتسييج بدون رخصة وكذا عدم تجديد الرخصة بعد مضى المدة المحددة لها.

2- أنه لم يفرق بين المشاريع البناء الكبرى ومشاريع السكن الخاصة لتحديد العقوبة.

3- إن المساحات والأقاليم والمناطق المحمية لم تخطى بالحماية اللازمة بتشديد العقوبات الأصلية وكذا إجراءات متابعة خاصة.

---

[1]- يعاقب عليها بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وغرامة من 2000الى20000 دينار جزائري.
[2]- انظر القانون 04-05 لموافق أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير.

4- تقريره للعقوبة الغرامات الإدارية الموقعة من قبل الإدارة طبقا للنص المادة 50 منه خرقا للمبدأ براءة المتهم حتى إدانته من قبل جهة قضائية نظامية وكذا هي غرامات ضئيلة وتافهة بدرجة كبيرة مما تشجع الأفراد على الاستمرار في ارتكاب المخالفات رخصة البناء.

لم يعرف المشرع الجزائري جريمة البناء بدون ترخيص فإنه يمكننا تعريفها كما يلي:« هي الجريمة التي يقوم فيها الجاني بإنشاء المباني الجديدة أو إقامة أعمال التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو التعديل أو إجراء أي تنشيطات خارجية قبل الحصول على ترخيص إداري من الجهة الإدارية المختصة في مجال يستلزم الحصول على الترخيص إداري من الجهة الإدارية المختصة في مجال يستلزم الحصول عليها وفقا يبينه قانون التهيئة والتعمير والمراسيم الملحقة به». [1]

ولبيان طبعة الجرائم المتعلقة برخصة البناء باعتبارها مجرمة بموجب تشريع خاص فإنه لابد التطرق عن طبيعتها من حيث ركنها المادي وكذا المعنوي.

أولا- الجرائم المتعلقة برخصة البناء جرائم مادية:

إن جريمة البناء بدون ترخيص تقفع بقيام الشخص للأعمال أو منشات بغير ترخيص أو مخالفة الأحكام الرخصة، وتتشكل هذه الجريمة من ثلاث عناصر أساسية:

- **العنصر المادي**: البناء وهو العنصر الايجابي ويتخذ أحد الصور التي تفرضها المادة 52 من القانون 90-29.

- عدم وجود رخصة البناء: كحالة عدم طلب الرخصة من الجهات الإدارية أو رفض الإدارة تسليم الرخصة أما صراحة بموجب قرار الرفض، أو ضمينا بسكوتها بعد فوات الأجل القانوني للرد.

أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء: فإنه لا يمكن قيام الجريمة في مواجهة الأعمال التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني [2]، أو الإعمال الخاصة بالهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع استراتيجيا من الدرجة الأولى، التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات[3].

ومع ذلك فلا بد أن يسهر صاحب المشرع على توافقها مع الأحكام القانونية في مجال التعمير والبناء.

---

[1] - انظر ليلى زروقي، المنازعات العقارية،مرجع سابق، ص120.

[2] – انظر نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي 91-176.

[3]- سواء تعلق الأمر بقانون 90-29 والمرسوم التشريعي 94-07 أو النصوص العمرانية الجديدة المتعلقة بالمناطق المحمية.

ثانيا- الجرائم المتعلقة لرخصة البناء جرائم مستمرة:

إن فعل الجريمة متعلقة برخصة البناء يشكل جريمة مستمرة ذلك أن أعمال البناء قد تستغرق وقت طويلا في طويلا في وقوعها بسبب امتدادها في الزمن وعليه يبدأ احتساب مدة تقادم الدعوى العمومية لحظة تمام المخالفة.

ثالثا: الجرائم المتعلقة برخصة البناء جرائم عمدية:

انه سواء أكان نشاط المتهم عمديا أم فإنه عندما يبدأ هذا الأخير في الأشغال بدون رخصة أو مخالفة لمقتضاها فإن الجريمة تتحقق وليس له الاحتجاج بحسن نيته من أجل عدم مسال جزائيا وليس للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع.

- التكييف القانوني والجزاءات المقررة لرخصة البناء.

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها إلى جنيات وجنح ومخالفات وفيما يخص الجرائم المتعلقة برخصة البناء، فمن خلال النصوص الجزائية الخاصة بالتهيئة والتعمير[1]، فإننا نميز بين حالتين:

الأولى: الأصل أن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير كالبناء بدون ترخيص أو المخالفات للأحامها فإن

تكييفها هو جنح وتتراوح عقوبتها ما بين 30.000 دج و30.000 دج كما يمكن الحبس لمدة شهر إلى شهر 6 أشهر في حالة العود، وهذا طبقا لنص المادة 77 من القانون 90-29 [2] والمرسوم التشريعي 07-94 ذلك في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع المتعلقة بالأراضي العامرة أو القابلة للتعمير المعرفة بمفهوم المدتان 21-20 من القانوني 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري وكذا المواد 19 وما يليها والمواد 39 وما يليها والمواد 39 وما يليلها من قانون 90-29 والذي يحدد قوامها طبق الأدوات التهيئة والتعمير ومن الأراضي التي يقتضها التشريع حسب طبيعتها القانونية.

وفي حالة العود، يعاقب بالحبس من ستة(6) أشهر إلى سنة (1) وتضاعف الغرامة.

أما بخصوص المطابقة فقد نصت المادة 82 من القانون 08-15 على:" يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000دج) كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة مطابقة . [3]

يمكن للجهة القضائية أن تأمر بأخلاء الأماكن فورا.

---

[1]- انظر نص المادة 73 من القانون 08-15، المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

[2] - انظر نص المادة 77 من قانون 90-29.

[3] - انظر نص المادة 82 من قانون 08-15.

في حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستت (6) أشهر إلى أثني عشر شهرا (12) وتضاعف الغرامة.

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

الثانية: جنح مشددة وهذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع في المواقع الخاصة والمتعلقة بالمناطق المحمية والمعرفة طبقا للنص المادة 22 من القانون 25-90 والمواد 49-43 من قانون 90-29 والتي صدرت من اجل حمايتها وتهيئتها وترقيتها وتسيرها القوانين الخاصة [1]بها حيث تنص المادة 44 ما بين 100.000 دج الى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون "

والمتعلقة بالقيام بأعمال التهيئة أو استعمال كمناطق التوسع والمواقع السياحية خلاف الأحكام المخطط تهيئتها.

كما تنص المادة 47 منه انه: يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليون دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية خلافا للأحكام هذا القانون "

وتنص المادة 43 من القانون رقم 02-02 على أنه: يعاقب بالحبس من 6 إلى سنة وبغرامة من100.000 إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 02- 30 من هذا القانون " والخاصة بمنع البناءات والمنشات في المناطق الشطائية.

كما تنص المادة 79 من القانون رقم 01-99 " يعاقب كل من يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة، كما هو منصوص عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية ما بين 50.000دج و100.000 دج بالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين".

هذا وتجدر الملاحظة وفيما يخص التدابير العينة التي يمكن الحكم بها إلى جانب العقوبات الجزائية فإن القاضي الجزائية وعندما ترتكب المخالفات في هذه المناطق الأخيرة فإنه مزال محتفظا بسلطته في الحكم باتخاذ التدابير اللازمة والضرورية من أجل فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير فيها بموجب هذه القوانين كالحكم بإعادة الأماكن إلى حالها الأصلي أو تنفيذ الأشغال اللازمة للتهيئة

[1] – أنظر المادة المادة 22 من القانون 25-90 والمواد 49-43 من قانون 90-29.

وعلى نفقه المحكوم عليه وكذا مصادر الآلات والأجهزة والمعدات التي استعملت في ارتكاب هذه المخالفات.

وبعد إلغاء المادتان 78-76 من القانون 29-90 بموجب المرسوم التشريعي 07-94 والتي كانتا تمنحا للقاضي الجزائي هذه الصلاحيات وبذلك تقلص دور القاضي الجزائري لينحصر في حكم بالعقوبة الجزائية دون التدابير والتي أرجحت إلى الصلاحيات الإدارة بموجب هذا المرسوم.

وهو جاء في القانون 08-15 فقد منح للوالي سلطة أمر المخالف بعدة الأماكن إلى الحالة الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده، وذلك في حالة البناء دون رخصة فوق لأملاك الوطنية أو الأملاك الخاصة لم تخصص للبناء[1].

أما بخصوص المطابقة فقد منح السلطة، القضائية الأمر بالهدم في حالة عدم كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة بناء أو شهادة مطابقة [2].

ثالثا: المسؤلون جزائيا عن المخالفات.

يثور التساؤل حول المسؤول جزائيا عن جريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف المعماري الذي يجب أن توضع وتؤشر مشاريع البناء وتصاميمها من قلبه أم مقاول البناء الذي يعهد إليه عمل التشييد في إطار عقد المقاولة طبقا للقانون المدني؟

المبدأ هو واجب الحصول على الرخصة يقع على مالك الأرض –صاحب المشروع- أمن في حكمه وليس على المقاول أو المهندس المعماري.

وعليه فإن الفاعل الأصلي في هذه الجريمة لا يمكن أن يكون إلا مالك الأرض وأما المهندس أو المقال فإنهما يقومان بدور مادي عمل البناء أو التشييد في إطار عقد معين إلا أنه ومع ذلك نلاحظ أن المادة 77 من قانون 29-90 تنص على انه:

للنيابة أن تتحرك الدعوى العمومية الناتجة عن الجريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها بمجرد علمها بأية وسيلة وتعتبر محاضر المعاينة المحررة ممن قبل الأعوان المؤهلين[1]أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة.

[1] - انظر نص المادة 73 من القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.
[2]- أعوان المؤهلين لإثبات المخالفة بموجب المادة 76 مكرر من القانون 04-05، وهم ضباط أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون إجراءات الجزائية،

ترسل نسخة من المحاضر الرسمية خلال 7 أيام من تاريخ المعاينة إلى كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي ليتولى هذا الأخير إنذار المخالف بوقت الأشغال المخالفة ويستمد سلطته من اختصاص الحفاظ على النظام العام وبحكم المادة 75 من القانون البلدية التي تنص على " يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي... السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال التعمير "، كما ترسل نسخة عن المحضر السابق إلى وكيل الجمهورية ليتمكن من مباشرة الدعوى الجزائية خلال 72 ساعة كما حددتها المادتين 65 و66 من قانون التهيئة والتعمير 08-15 التي تنص على: يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة بدون فيه العون المؤهل بالمعاينة ومرتكب المخالفة.

وفي حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر يبقى هذا الأخير صحيحا إلى أن يثبت العكس.يرسل المحضر خلال 72 ساعة الأولى إلى جهة القضائية المختصة.

وترسل نسخة من المحضر حسب الحالة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختص إقليميا في اجل لا يتجاوز سبعة أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة."

وتقرر الجهة القضائية المختصة البت في الدعوى أما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف.

- تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المباشر:

يلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعترف بتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائي سواء بالنسبة للمتضرر من الجريمة في حالة ارتكاب المعني لمخالفة البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكامها أو البناء لغير (الجمعيات)وذلك استناد إلى نص المادة 74 من قانون 90-29.

المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي المدني:

منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني هي تلك التي ينازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص – أثناء تنفيذ الرخصة – حول مدى احترام أحكام وبنود رخصة البناء عند الإنجاز كالتعدي على الأملاك المجاورة أو فتح مطل على ملكية الجار، بشرط أن تلحق هذه الأشغال ضررا شخصيا ومباشر للغير طبقا لقواعد القانون المدني وأن لا ينازع هؤلاء شرعية

[1]- انظر نص المادة 76 مكرر من القانون 04-05 الخاص بالتهيئة والتعمير.

الرخصة أو في محتواها [1].الأمر الذي يخول للمتضرر إما الحق في رفع دعوى استعجاليه وإما اللجوء لقاضي الموضوع للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه.

الفرع الأول: الدعاوى الاستعجالية.

إذا ما توفرت الشروط المنصوص عليها في المواد 183، 185، 186 من قانون الإجراءات المدنية الساري المفعول، وهما الشرطان التقليديان للدعوى الاستعجالية المتمثلان في عنصر الاستعجال وهو كل عمل قد يؤدي إلى أضرار يصعب جبرها وتداركها في المستقبل، وعدم المساس بأصل الحق، أي أن لا يمس موضوع النزاع بأصل الحق لأن هذا الأخير من اختصاص قاضي الموضوع. الأمر الذي يخول للقاضي الإستعجالي إصدار أوامر وقتية تكون معجلة النفاد بقوة القانون، وغالبا ما يكون أمام الحالات التالية:

أولا- توقيف أشغال البناء بالرخصة: وذلك في حالة تسبب القائم بالبناء ضرر للغير، لعدم احترامه شروط رخصة البناء.الأمر الذي يخول للغير رفع دعوى إستعجالية لوقف أشغال البناء أمام القاضي الإستعجالي ولكن يشترط الاجتهاد القضائي لقبول دعواه أن يكون قد رفع دعوى في الموضوع، لأن إجراء التوقيف للأشغال يكون إجراء وقتي أي إلى حين الفصل في الموضوع.

ثانيا- توقيف أشغال البناء دون رخصة:في حالة رفع دعوى لوقف أشغال البناء الذي يكون بدون رخصة هنا لا يشترط رفع دعوى في الموضوع لقبول الدعوى الاستعجالية بل بمجرد ثبوت البناء دون ترخيص تقبل الدعوى[2].

ومن التطبيقات القضائية للمبدأ المذكور سالفا، نجد الأمر الإستعجالي الصادر عن محكمة

غرداية القسم الإستعجالي جاء فيه أمر المدعى عليها بتوقيف أشغال بناء الجدار فورا مع الأمر بالنفاذ المعجل تطبيقا للمادة 188 من قانون الإجراءات المدنية ذلك لكون المدعى عليه قام ببناء جدار على مساحة ليست ملكا له حارما بذلك المدعي من حق الارتفاق ودون الحصول على رخصة مسبقة مخالفا بذلك قواعد التهيئة والتعمير، إضافة لهذا نجد قرارات المحكمة العليا الذي جاء فيه أن القيام بالأشغال دون ترخيص يمنح للمتضرر حق رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرت عناصر الاستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي للأمر بوقف الأشغال.

[1]- زروقي ليلى، محاضرات مطبوعة، دفعة 17، السنة الأكاديمية 2008/2007، ص 03.
[2]- زورقي ليلى ،محاضرات مطبوعة ، نفس المرجع السابق،ص03.

الفرع الثاني: دعوى التعويض.

تؤسس الدعوى في هذا الإطار على وجود خرق لقواعد العمران ومخالفة بنود الرخصة من قبل المرخص له بالبناء وتلحق ضرر شخصي ومباشر بالغير في مفهوم القانون المدني.

كإقامة بناية أو طابق يحجب النور أو الهواء عن الجار أو فتح مطل أو نافذة مواجهة لملكية الغير على مسافة لا تقل عن مترين أو عدم التزام المعني بقيود الارتفاع المقرر.

إن الترخيص بالبناء يمنح تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير وعدم المساس بها [1].

فإذا ثبت مخالفتها فإنه يترتب معه قيام المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء اتجاه الغير، أين يمكن المطالبة بإصلاح الضرر الناتج عن المساس بالحقوق الخاصة وتعويض عن الأضرار التي لحقت بها على أساس المادة 124 من القانون المدني، وفي هذا الصدد فإن المحكمة العليا قررت ما يلي:« قيود الملكية – إلحاق ضرر الجار – القضاء بإزالة مصدر الضرر طبقا للمادة 691 من القانون المدني.من المقرر قانون أنه يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.

ولما كان من الثابت – في قضية الحال – أن قضاة الاستئناف حصروا النزاع في تحديد الضرر ومصدره وقضوا بإلزام الطاعن وبتحويل مدخل البناية بعيدا عن مسكن المطعون ضده بسبب الضرر الذي لحقه من جراء ذلك.مؤسسين قرارهم على المعاينة المنجز محضرا عنها فإنهم بذلك قد أحسنوا تطبيق القانون – مما يستوجب رفض الطعن الحالي»[2] وفي قرار آخر:« قيود حق الملكية – فتح مطل على الجار يقل عن مترين – لا يجوز طبقا للمادة 709 من ق.م. من المقرر قانونا انه لا يجوز للجار أن يكون له على الجار مطل مواجها على مسافة تقل عن مترين ومن تم فإن النعي

على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه.

ولما كان من الثابت –في قضية الحال – أن الخبير أثبت أن الطاعن فتح مطلات مواجهة لجاره تقل عن مترين فإن قضاة الموضوع الذين منعوا الطاعن من فتح النوافذ المطلة على جاره طبقوا القانون ومتى كذلك استوجب رفض الطعن»[3].

---

[1]- M.Fell ،L ،Zeidenberg et O sers: Les 1000 questions a L'avocat ،hachet ،1989 p 301

[2]- أنظر قرار رقم 90943 مؤرخ 1992/06/16 مجلة قضائية 1995 العدد01.

[3]- أنظر قرار رقم 39909 قرار بتاريخ 1985/05/29 مجلة قضائية 1992 العدد 04

كما نصت المادة 41 من قانون 03-03 على أن الجمعيات المؤسسة في إطار القانون المتعلق بالتوسع السياحي أن تتأسس كطرف مدني للمطالبة بالتعويضات الناجمة عن الضرر الحاصل بسبب البناء بدون رخصة. وفي هذا الإطار فقد نصت المادة 74 من قانون التهيئة والتعمير على أنه يمكن لكل جمعية مشكلة بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها للطرف المدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير وفي هذا الإطار نصت المادة 37 من قانون 03-10 على حق الجمعيات المتعلقة بحماية البيئة في التأسيس كطرف مدني للمطالبة بالتعويضات الناجمة عن المخالفات المتعلقة بالمساس بالبيئة والتي ألحقت أضرارا مباشرة أو غير مباشرة بالمصالح الجماعية.

كما نصت المادة 41 من قانون 03-03 على أن الجمعيات المؤسسة في إطار القانون المتعلق بالتوسع السياحي [1] أن تتأسس كطرف مدني للمطالبة بالتعويضات الناجمة [1]عن الضرر الحاصل بسبب البناء بدون رخصة.

وعليه فطالما تحقق الضرر وأتثبت العلاقة السببية بين المخالفة المرتكبة والضرر وجب التعويض عنه، ويحق للمعني إما المطالبة به أمام المحكمة الجزائية طبقا لقواعد الدعوى المدنية بالتبعية حسب أحكام قانون الإجراءات الجزائية، أو المطالبة به أمام القسم المدني وفقا لقواعد وأحكام قانون الإجراءات المدنية.

[1] - انظر نص المادة41 من القانون03-03.

خاتمة الفصل الثاني:

من خلال ما سبق عرضه يتضح أنه من الصعب التوفيق بين إرادتي كل من الإدارة والمواطن. وذلك ما يستشف من خلال المنازعات الكثيرة المعاينة في هذا المجال في الواقع العملي. طالما أن الإدارة تهدف إلى حفظ النظام العام العمراني والصحة العمومية،من خلال فرضها لقيود على البناء وتوقيع جزاءات على المخالفين لها، وتسخيرها لأعوان لمتابعة المخالفات، في حين أن المواطن يهدف إلى التمسك أكثر بحقه في حرية التصرف في ملكه الخاص المكرس دستوريا.ولعل ما كرسه المشرع الجزائري في التعديل الأخير لقانون الإجراءات المدنية والذي منح بموجبه للقاضي الإداري سلطة إصدار أوامر للإدارة باتخاذ إجراءات معينة وقرارات يراها مناسبة متى انحرفت هذه الأخيرة عما هو مقرر قانونا.الأمر الذي سيحقق نوع من الموازنة لهذه المعادلة، هذا من جهة.

ومن جهة ثانية فالتحكم بغضب الطبيعة قد لا يمكن الإنسان من وضع كل الحلول بشكل نهائي لما قد تأتي عليه الكوارث الطبيعية، إلا أن اعتماد الأسس الرئيسية الفنية إزاء عمليات البناء كالمعتمدة اليوم في الدول المتقدمة يمكن أن يساعد إلى حد كبير في المحافظة على صحة الإنسان والبيئة بالقدر الذي يمنع قساوة النتائج المدمرة أو المغيرة للعديد من المشاريع.

فبرأينا باتت الحاجة ماسة جدا إلى تفعيل الرقابة أكثر في هذا المجال حتى على الأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات للحد من تواطئهم مع المخالفين.وإن اقتضى الأمر القيام بمعاينات مضادة للمعاينات الأولى خاصة في المشاريع الكبرى,لأنه كثير ما أثبت الواقع العملي تواطىء هؤلاء الأعوان.

بقي أن نؤكد أن تسوية مخالفات البناء بالشكل العشوائي الذي شاهدته الجزائر خلال السنوات الأخيرة طرح مسألة استهتار المواطن في الإخلال بقواعد العمران وبتنفيذ الأحكام القضائية المتعلقة بالمطابقة أو الهدم الكلي أو الجزئي للبناية المقتضى به، وبالتالي يقتضي الأمر التشديد أكثر في تطبيق مواد قانون التهيئة والتعمير والقوانين الخاصة المتعلقة به بشكل صارم وضيق جدا آخذين بعين الاعتبار المحافظة على ما قد تبقى من مساحات للبناء في المستقبل.

وبعد الدراسة الموجزة للموضوع، فأهم ما يمكننا اقتراحه هو تجميع النصوص المتعلقة بالمباني في قانون خاص، خاصة وأن القوانين المنظمة لرخصة لبناء في الجزائر متفرقة وغير منظمة، مع إدخال المقاييس التقنية المعتمدة في الدول المتقدمة،بتحديد المسؤوليات، وتشديد العقوبات على مرتكبي المخالفات طالما أن الأمر يتعلق بأرواح البشر والبيئة وجمال الطبيعة، مسايرين بذلك التشريعات المقارنة لاسيما ما أخذ به المشرع المصري كونه خص هذا الموضوع بقانون خاص يسمى قانون المباني،وضع فيه الشروط وحدد الإجراءات اللازمة، كما

صنف جرائم المباني إلى مخالفات،جنح،وجنايات.

وكمثال عن ذلك نجد جنحة الغش في استخدام مواد البناء،عقوبتها الحبس لا تقل عن 6 أشهر زائد غرامة، تنقلب إلى جناية إذا أدى الغش إلى سقوط البناء كليا أو جزئيا أو إذا أدى الى وفاة أكثر من 3 أشخاص[1].

ففي نظرنا أن سياسة تخلي القاضي والإدارة عن عقلية الخضوع للأمر الواقع من خلال تطبيق مبدأ القانون فوق الجميع، سيضع حدا لهذه التجاوزات ونصل في الأخير إلى مدن جميلة يكسوها طابع عمراني راق.

[1]- أنظر عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، ص 425، 455، طبعة 2006.

خـــاتمـــة:

من خلال دراستنا الموجزة نوعا ما للشروط والإجراءات المتعلقة برخصة البناء والمنازعات التي تثيرها هذه الرخصة في الحياة العملية إدارية كانت منها أو عادية خاصة ضمن القانون 08-15، يتضح لنا مدى الاهتمام الذي أولاه المشرع لهذه الرخصة، و ذلك من خلال ترسانة القوانين و المراسيم المتعاقبة التي درست هذه الرخصة باهتمام، بداية من تحديد الأشخاص الذين يطلبونها و انتقالا للأشخاص المؤهلة لإصدارها و وصولا لدراسة المنازعات الخاصة بها وما يترتب من جزاءات حال مخالفة أحكامها. و رغم ما يلاحظ على هذه القوانين من نقائص و غموض إلا أنها في الحقيقة قوانين هادفة تسعى إلى الإشراف على حركة المباني، كون هذه الأخيرة تمثل قيمة اقتصادية بالنسبة للأفراد و ثروة بالنسبة للبلاد، إضافة لكونها تهدف إلى مسايرة التطور العمراني ذلك أن قواعد حركة البناء لا بد أن تنظم و فقا لقواعد مرسومة و لا تترك لأهواء الأفراد وذلك لضمان صلاحية المباني من النواحي الفنية الصحيحة و سلامتها من الناحية الهندسية وأدائها للخدمات المطلوبة منها و من مرافقها. و لعل الهدف الأساسي الذي يصبوا إليه المشرع الجزائري من هذه القوانين هو المحافظة على النظام العام و الأمن العام في المجتمع و حماية أرواح المواطنين وأموالهم و منع الكوارث إذا أقيمت مباني مخالفة للأنظمة المقررة، و ذلك لأنه رغم أن القوانين و التنظيمات وضعت ضوابط و ميكانزمات لضمان شغل عقلاني للعقار الحضري و لفرض إحترام أدوات التعمير و توقيع الجزاء على المخالفين إلا أن الواقع أثبت عدم فعالية هذه القواعد حيث يبقى مشكل البنايات الفوضوية وغير المكتملة، يطرح نفسه بحدة ويؤرق الكثير من المواطنين الذين لم يتمكنوا بعد من تسوية وضعية بناياتهم غير المرخصة خاصة أمام الجدل ، ذلك لأن الهيئات الإدارية التي يقع على عاتقها تنفيذ هذه القوانين كثيرا ما تكون هي المسؤولية الأولى على خرقها خاصة أمام الجدل الكبير الذي لا يزال يثيره تطبيق القانون رقم 08-15 الصادر في 20 جويلية 2008 الخاص بتسوية وضعية البنايات غير الشرعية والمحدد لقواعد مطابقتها للمعايير والشروط، بما فيها إتمام الإنجاز بسبب عدم تفعيله بالشكل الذي أصدر من أجله .

ولعل من أسباب عدم تطبيق هذا القانون على أرض الواقع، بحسب رأي الكثير من الخبراء، عوامل متعددة، تأتي البيروقراطية الإدارية في مقدمتها والتي أدت إلى تعطيل تسوية وضعية ملفات الكثير من المواطنين في حين أرجع آخرون تأخر تطبيقه إلى جهل معظم الناس بفحوى القانون بما فيهم الجهات المعنية بتجسيده في الميدان.

و إما لوجود تواطأ مع المخالفين أو لأن الإدارة لا تتوفر على الوسائل المادية و التقنية أو لأنها

لا تتدخل بالسرعة المطلوبة و تفرض عليها سياسة الأمر الواقع، ناهيك عن كون القضاء أيضا يتحمل جزء من المسؤولية لأنه لا يحسم النزاعات بالسرعة المطلوبة خاصة و أن القضاة لم يتلقوا تكوينا تقنيا يسمح لهم بالفصل في النزاعات دون اللجوء حتما للخبراء، فضلا عن غياب ثقافة ترفض التسامح مع المخالفين لقواعد التهيئة و التعمير وهو ما برز بوضوح في الآثار الخطيرة الناتجة عن زلزال 21-05-2003 و بالتالي فإن المشرع من خلال مجموعة القوانين التي أستحدثها منها القانون 08-15 مثـلفي مجال التهيئة و التعمير، يؤكد إرادته في تدارك كل أخطاء و نقائص الماضي وذلك بفرض إجراءات صارمة و منح الإدارة صلاحيات واسعة لضمان احترام تطبيق أدوات التعمير و رخصة البناء، و الغرض من هذا هو المحافظة على النظام العام و الأمن العام في المجتمع و حماية أرواح المواطنين و أموالهم و منع الكوارث حال إقامة المباني مخالفة للأنظمة المقررة. و لكن إرادة المشرع لا تتحقق إلا حال نجاح هذه القوانين و نجاح فعالية تطبيقها على أرض الواقع وهو ما ننتظر تجسيده لتفادي أخطار أخرى مماثلة لما نجم عن زلزال 21-05-2003.

لم يبق لنا من بعد هذه الدراسة المتواضعة التي أردنا من ورائها, إبراز الطابع الجزائي لرخصـــة البنـــاء- رغم أن هذا القانون ولد من رحم القانون الإداري- سوى أن نسجل بعض الملاحظات التي تبدو لنا هامة و تتمثل في:

1- اعتبار المادة 77 من قانون التهيئة و التعمير النص الجزائي المرجعي المعاقب على مخالفات تجاهل الالتزامات المنصوص عليها بهذا القانون و النصوص المطبقة له و كذا الرخص الممنوحة بموجب أحكامه اعتبارها مادة غامضة، حيث تمت صياغتها بعبارات و مصطلحات عامة، ومرنة، تفتح الباب على مصراعيه أمام القضاء للاجتهاد في التجريم، و هذا فيه مساس خطير بمبادئ الشرعية و الفصل بين السلطات هذا من جهة، ومن جهة أخرى، يعتبر هذا النص غير ردعي لوضاعة العقوبة أمام خطورة جرائم التعمير التي تمس أساسا بالنظام العام العمراني.

و نرى انه على المشرع تدارك هذه المسالة، بوضع نصوص تضبط كل جريمة على حدا، وكذا رصد عقوبات تتراوح بين الجنح و الجنايات، حسب خطورة الجريمة خاصة أمام هول ما نراه، من تهدم للبناءات الجماعية و الفردية، وما يحصده من أرواح، وما رأيناه في كوارث الزلازل نتيجة إهمال قواعد التهيئة و التعمير.

2- إغفال التعديل الأخير لقانون التهيئة و التعمير، مصير البناءات المنجزة بدون رخصة، حين يقصر كل من, رئيس البلدية و الوالي في تهديم هذا البناء، في الآجال المنصوص عليها بالمادة 76 مكرر 4 من قانون 90-29 و هذا راجع لإلغاء التعديل الأخير للمواد 50-51-52-53-54 من المرسوم التشريعي رقم 94-07.

الأمر الذي سيخلق جدل حول اختصاص القضاء الجزائي، في الحكم بهدم البناء في حال لجوء الإدارة لطلب ذلك، و ربما قد يصل إلى التوسع في تفسير المادة 76 مكرر 3 والتي نراها تنطبق فقط على مخالفة البناء بدون رخصة لهذا نرى من الضروري تعديل نص المادة 76 مكرر 4.

3- قواعد التعمير وكذا القانون 08-15 لا يعاقب المهندسين على وضع تصاميم لا تطابق مخططات التهيئة و التعمير المختلفة، و عدم توقيعه على الرسومات و التصاميم إضافة إلى عدم عقاب منح الهيئات المختصة لعقود التعمير (رخص, شهادات) بطرق مخالفة لأحكام قانون التعمير. إلا إذا لجأ القضاء إلى التوسع في تفسير مفهوم التزامات قانون التهيئة و التعمير، و النصوص المطبقة له، و اعتبر منح عقود التعمير بطريقة لاتطابق أحكام قانون التهيئة والتعمير، بمثابة التزامات و بالتالي الإخلال بها يؤدي إلى تطبيق العقوبات المنصوص عليها بالمادة 77 من نفس القانون.

4- عدم عقاب الأشخاص والأعوان المخول لهم سلطة مراقبة ومعاينة جرائم التعمير على إهمالهم القيام بمهامهم، خاصة و أن كل القواعد التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير توجب على المكلفين بالمراقبة القيام بالرقابة المستمرة.و يعتبر هذا الإهمال الحلقة المفقودة للتجسيد الميداني لقواعد البناء و التعمير.

5 - عدم العقاب على أعمال الغش في استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات.

6- عدم حماية الأراضي الفلاحية و الغابية بنصوص خاصة في حالة البناء بدون ترخيص، و هو ما أدى إلى انتشار ظاهرة البناء في هذه المناطق بشكل قضي على الوظيفة الاقتصادية لهذه المناطق، خاصة أمام بساطة العقوبة المنصوص عليها بالمادة 77 قانون 90-29 عكس نص المادة 168 من الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية.

7- عدم مساءلة الشخص المعنوي عن مخالفات رخصة البناء، رغم أن وجوده في هذا المجال اكبر من الأشخاص الطبيعية، خاصة و أن المشرع الجزائري يتوجه نحو التوسيع في مجال عقاب الشخص المعنوي في أغلب التعديلات الأخيرة.

8- بالرغم من أن القانون 08-15 تم تمديد أجاله إلى ثلاث سنوات أي إلى غاية 2017 إلا أن نتائج تطبيقه على ارض الواقع لم تعطي النتائج المرجوة لأسباب سبق ذكرها أهمها بيروقراطية الإدارة وعدم تحسيس المواطن بأهمية هذا القانون.

أولا– المؤلفات باللغة العربية :

1-الأستاذ معوض عبد التواب الوسيط في شرح تشريعات البناء.دار الفكر العربية الطبعة الثانية 1986.

2- د.عمار عوابدي ، القانون الإداري ، الطبعة 05، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية الطبعة 05، الجزء الثاني سنة 1990.

3- د حمدي باشا، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر و التوزيع نقلا عن كريمة عبادي الطبعة الأولى 1999.

4 - ناصر لباد ، الوجيز في القانون الإداري، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية 2001.

5 – د عمار عوابدي، النظرية العامة في المنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، الجزء الثاني، نظرية الدعوى الإدارية ،ديوان المطبوعات الجامعية،2001.

6- الغوثي، بن ملحة، القضاء المستعجل و تطبيقاته في النظام القضائي الجزائري ، الطبعة الأولى – الجزائر – الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى ،2001.

7-رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري ، الجوانب القانونية للبناء العشوائي على الأرض الزراعية ، الطبعة الأولى ، مطبعة دار النهضة العربية، مصر 2001.

8-الأستاذ عمور سلامي الوجيز في المنازعات الإدارية جامعة الجزائر السنة الجامعية 2003-2004.

9 - الأستاذ عمور سلامي الوجيز في المنازعات الإدارية جامعة الجزائر الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية ،2003-2004.

10- لأستاذ حمدي باشا عمر ،مبادئ القضاء العقاري ، دار العلوم للنشر و التوزيع.،طبعة الأولى 2005.

11- لأستاذ حمدي باشا عمر ،مبادئ القضاء العقاري ، دار العلوم للنشر و التوزيع.،طبعة الأولى 2005.

12- رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية ، قانون المنازعات الإدارية، الطبعة الأولى ، ديوان المطبوعات الجامعية،2006.

13- الأستاذ معوض عبد التواب الوسيط في شرح تشريعات البناء.دار الفكر العربية الطبعة

14- رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية ، قانون المنازعات الإدارية، الطبعة الأولى ، ديوان المطبوعات الجامعية،2006.

15- ليلى، رزوقي، المنازعات العقارية.-الطبعة الثانية، دار هومة،الجزائر، 2006.

16- حمدي باشا عمر و زروقي ليلى، المنازعات العقارية، ، الطبعة الثانية ، دار هومة 2006.

ثانيا- المؤلفات باللغة الفرنسية:

1-B. Bovay . « le permis de construire en droit vaudois ».thèse Lausanne .1986.

2-D.Chabanol et J.D.convexelle: droit pratique de l'urbanisme.ED Economique 1988. " La délivrance du permis de construire est un droit et non une faveur pour les intéressés."

3-M.Fell ،L ،Zeidenberg et O sers: Les 1000 questions a L'avocat ، hachet ،1989 .

4-Henri Jacquot , François Priet , Droit de L'urbanisme .

5- Joël Van Ypersele , Bernard Lou veaux , Le Droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions .

6- Jacqueline Morand dévriller , droit de l'urbanisme .

ثالثا - المحاضرات:

01- الأستاذ أحمد بن زادي، رخصة البناء،محاضرات نشرة القضاة ، العدد لأول،سنة 1989.

02- مسعود شيهوب، محاضرات غير منشورة ألقيت على الطلبة القضاة – دفعة17السنة2001-2003.

02-الأستاذة ليلى زروقي، المنازعات المتعلقة برخصة البناء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14،السنة الأكاديمية 2004 -2005. محاضرات مطبوعة.

رابعا- المقالات والمذكرات والمجلات:

1- قرار رقم 68240 مؤرخ في 28 /07 /1990 مجلة قضائية 1990 العدد 01.
2- قرار رقم 68240 مؤرخ في 28 /07 /1990 مجلة قضائية 1990 العدد 01.
3- قرار رقم 29432 مؤرخ في 27-01-1982. مجلة قضائية سنة 1990 عدد 01.
4- قرار رقم 299-53 مؤرخ في 1987/06/06. مجلة قضائية سنة 1990 عدد 04.
5- قرار رقم 299-53 مؤرخ في 1987/06/06. مجلة قضائية سنة 1990 عدد 04
6- قرار رقم 29432 مؤرخ في 27-01-1982. مجلة قضائية سنة 1990 عدد 01
7- قرار رقم 68/764 مؤرخ في 1990/10/21 مجلة قضائية 1992 عدد 01 .
8- رخصة البناء وحماية البيئة لبناصر يوسف ،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، الاقتصادية و السياسية،عدد 04 سنة 1993 .
9- قرار رقم 89053 مؤرخ في 1991/12/29 مجلة قضائية 1993 عدد02.
10- قرار رقم 39909 قرار بتاريخ 1985/05/29 مجلة قضائية 1992 عدد 04.
11- قرار رقم 90943 مؤرخ 1992/06/16 مجلة قضائية 1995 عدد 01.
12- قرار رقم 167252 مؤرخ في 1998/04/07 مجلة قضائية لسنة 1998.
13 - قرار رقم 43875 مؤرخ في 1986/07/12 تطبيقات قضائية في المادة العقارية 1995 نقلا عن حمدي باشا عمر القضاء العقاري.
14-العقارية و القانون 08-15، باتنة يومي 03 و 04 جوان 2009
15-عبادي كريمة، رخصة البناء و المنازعات المرتبطة بها ،المعهد الوطني للقضاء 2001.
16- لأستاذ فريحه حسين ، مقال منشور، مجلة الإدارة 2002 العدد 23 .
17- محمد سبتي ، رخصة بناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ،فرع إدارة و مالية، لسنة2008-2009.

خامسا - النصوص القانونية:

1- القانون رقم 12/84 المتعلق بالنظام العام للغابات المؤرخ في 23 يونيو 1984، المعدل والمتمم بالقانون 91-20 المؤرخ في 1991/12/02.
2- المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 27 فيفري 1990 المتعلق بدراسة مدى التأثير في البيئة
3- المرسوم التنفيذي رقم 91 /176 المؤرخ في 08 ماي 1991 المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم .
4- - القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

5- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/ 1991/05 و الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك.

6- - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13 سبتمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات .

7- المرسوم التنفيذي 94-215 المؤرخ في 23-07-1994 المتعلق بأجهزة الإدارة العامة في الولاية و هياكلها.

8- المرسوم التنفيذي رقم 318/95 المؤرخ في 14 أكتوبر 1995 المتضمن شروط تعيين الموظفين

9- القرار الوزاري المشترك بتاريخ 1996/03/03 وتم بموجبه تعيين 168 ضابط شرطة غابية.

10- المرسوم الرئاسي رقم 97-292 المؤرخ في 02-08-1997 المحدد للتنظيم الإداري لمحافظة الجزائر الكبرى المعدل و المتمم .

11- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 05 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

12- القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06 جانفي 1999 المحدد لقواعد الفندقة .

13- قرار مجلس الدولة رقم 548 بتاريخ 06-12-1999 غير منشور .

14- المؤهلين للبحث ومعاينة المخالفات المتعلقة بالتشريع والتنظيم الخاص بالتعمير والهندسة المعمارية المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97 /36 المؤرخ في 18 جانفي 1997 .

15- القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستديمة .

16- القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه .

17- القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة .

18- القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بتحديد القواعد العامة للاستعمال

19- والاستغلال السياحيين للشواطئ .

20- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية .

21- القانون 05/04 لموافق أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير

22- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم بالقانون 06/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 .

23- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 .

24- -القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-304 المؤرخ في 04-10-1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر المعدل و المتمم .

25- -المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات.

26- القرار الوزاري المؤرخ في 23-07-2009 الصادر وزارة السكن و العمران المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة

27- المرسوم التنفيذي 09-276 المؤرخ في 30-08-2009 المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها.

28- - المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات و كيفيات سيرهما.

29- المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات و كيفيات سيرهما .

30-المرسوم التنفيذي 10-166 المؤرخ في 30-06-2010 المتعلق بكيفيات و شروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع سكن.

الفهرس

مقدمة.....05

الفصل الأول: شروط وإجراءات الحصول على رخصة البناء في إطار قانون 08-15.....07

المبحث الأول: شروط الحصول على رخصة البناء في إطار القانون08-15.....08

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالطالب.....09

المطلب الثاني: أعمال البناء المعنية بالرخصة.....12

الفرع الأول: تشييد المباني والأشغال المتعلقة برخصة البناء وفقا للقانون 90-29.....13

الفرع الثاني: تشييد المباني والأشغال المتعلقة برخصة البناء وفقا للقانون 08-15.....15

المبحث الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء في إطار القانون 08-15.....16

المطلب الأول: تشكيل ملف الطلب وإجراء إيداعه.....17

الفرع الأول: الملف الواجب إرفاقه وكيفية إيداعه.....17

الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة لرخصة البناء.....18

المطلب الثاني: الجهات المخولة بالبث في طلب تحقيق المطابقة لرخصة البناء وآثار البت فيها....20

الفرع الأول:الجهات المخولة بالبث في طلب التحقيق المطابقة لرخصة البناء. 20

الفرع الثاني:آثار بت لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة لرخصة البناء.....21

الفرع الثالث: حالة تحفظ لجنة الدائرة على طلب تسوية البناية..... 25

المبحث الثالث: معاينة واثبات المخالفات لرخصة البناء.....26

المطلب الأول: الأعوان المكلفون بمعاينة واثبات المخالفات لرخصة البناء.....26

الفرع الأول: الأعوان المحددين في قانون الإجراءات الجزائية.....27

الفرع الثاني: الأعوان المحددين في قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المطبقة له.....28

الفرع الثالث:الأعوان المحددين طبقا للقوانين الخاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني.....32

المطلب الثاني: كيفية إثبات المخالفات لرخصة البناء.....35

الفرع الأول: شكل المحاضر.....35

الفرع الثاني: حجية محاضر المخالفات.....42

الفصل الثاني:المنازعات المتعلقة بأحكام رخصة البناء في إطار القانون08-15

المبحث الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....45

المطلب الأول: دعـوى إلغاء القرار الإداري.....46

الفرع الأول:من حيث صفة المدعي.....47

الفرع الثاني:من حيث شرط التظلم الإداري المسبق.....48

الفرع الثالث: الجهات القضائية الإدارية المختصة بالنظر في المنازعات.....60

المطلب الثاني: دعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة فيما يخص رخصة البناء.....61

الفرع الأول:حالات قيام مسؤولية الإدارة.....61

الفرع الثاني:الجهات القضائية المختصة بالنظر في التعويض.....63

المبحث الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.....63

المطلب الأول:المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي.....63

الفرع الأول: المخالفات المرتكبة و الإجراءات المتخذة بشأنها.....63

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن ارتكاب المخالفات.....66

المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي المدني.....72

الفرع الأول: الدعاوى الاستعجالية.....72

الفرع الثاني: دعوى التعويض.....73

خاتمة 79

قائمة المراجع.....83

الفهرس