وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلـــية الحقوق والعلوم السياسية

العنوان :

رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19

مذكرة مقدمة لنيل على شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من تقديم الطالبين :

- سماعين بن بريح
- حمزة بلدزر

تحت إشراف الأستاذ:

- مصطفى بوضياف

أعضاء لجنة المناقشة

الدكتور علياتي محمد..... رئيسا

الدكتور مصطفى بوضياف..... مشرفا

الدكتور غياطو الطاهر..... مناقشا

السنة الدراسية : 2020/2019

شكر

بسم الله الرحمن الرحيم

إن الاعتراف بالجميل لأهل الفضل واجب و أكيد

بصدد إنجاز هذا العمل ، نشكر الله سبحانه و تعالى

الذي وفقنا لإتمام هذا العمل.

نتقدم بالشكر الجزيل إلى كافة الأساتذة الذين أشرفوا على تعليمنا

خاصة الدكتور مصطفى بوضياف

و إلى كل من ساعدنا و لو بابتسامة صغيرة صادقة،

إلى كل هؤلاء شكرا جزيلا و جزأكم الله خيرا إنشاء الله.

إهداء

الى الوالدين رحمهما الله واسكنهما فسيح جنانه

الى جميع اخوتي والاهل والاقارب

الى جميع أصدقائي في الدراسة والعمل

الى كل من ساعدني للقيام بهذا العمل المتواضع

الى جميع من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي

سماعين

إهداء

الى رمز المحبة والحنان وسر الأمان التي لم تبخل على يوما بنصيحة او دعوة صالحة الى بهجة الحياة واعز ما أملك امي الغالية حفظها الله واطال في عمرها

الى من سهر الليالي لتربيتي وتعليمي ، الى من لا استطيع رد فضله طول حياتي ،

والدي حفضه الله واطال في عمره

الى جميع اخوتي والاهل والاقارب

الى جميع أصدقائي في الدراسة والعمل

الى كل من ساعدني للقيام بهذا العمل المتواضع

الى جميع من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي

حمزة

مقدمة

مقدمة:

يعتبر العمران المعيار الأساسي لإعطاء الوجه الجمالي والتنظيمي للمدن ويعكس درجة تطور الدول والمستوى الذي وصلت إليه حضارة كل منهما، إذ يعد العمران إحدى المقومات الحضارية التي عرفتها البشرية عبر العصور التي أدت إلى اهتمام مختلف الدول والجماعات بضرورة اعتماد سياسة عمرانية هادفة ناجعة تتماشى مع هذا التطور وتلبي الرغبات المتزايدة للمواطنين في مجال البناء.

فالتعمير حاليا معقد وشائك يطرح عدة قضايا ومشاكل ، وعليه فإن تنظيم حركته في الأساس لابد من أن تتوافق بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة للمجتمع ، فإذا كان للمالك الحرية في استعمال ملكيته واستغلالها بما يخدم مصحته الخاصة ، إلا أنها مقيدة بأن لا تتعارض مع الصالح والنظام العامين وقوانين التعمير وأسسه التي تقتضي وضع ضوابط وآليات وأحكام رقابة لاسيما على عمليات البناء والتشييد، وتستلزم تدخل الدولة للإشراف عليها ومراقبتها.

ونظرا للإهتمام البالغ من طرف المشرع الجزائري بحركة التعمير ، فقد أخضع كافة الأنشطة العمرانية لتراخيص إدارية وهذا لوضع أي نشاط عمراني في إطاره القانوني الصحيح، ومن أهم الرخص الإدارية التي أوجبها المشرع الجزائري وكغيره من التشريعات المقارنة على ممارسة أي نشاط عمراني هي رخصة البناء، هذه الأخيرة التي تعتبر من أهم الرخص الإدارية المتطلبة في مجال العمران.

ونظرا للانتشار الكبير للبناءات الفوضوية ومباشرة أشغال البناء بدون الحصول على رخصة من الجهة الإدارية المختصة، وللحد من هذه الفوضى، قام بوضع ترسانة قانونية تنظم المجال العمراني من خلال إصدار مجموعة من النصوص القانونية تزامنت مع الإصلاحات السياسية والاقتصادية والاجتماعية في الجزائر تجسدت في القانون 29/ 90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومراسيمه التنظيمية المطبقة له واضعا بذلك قواعد عامة للتهيئة والتعمير من أجل تحقيق التوازن بين مصلحة الأفراد في إشباع حاجتهم في البناء والمصلحة العامة العمرانية ، حيث عمل المشرع الجزائري على وضع قواعد عامة لمنحها يجب على الإدارة والأفراد احترامها نظمها المرسوم التنفيذي 91 /176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 06 / 03 المؤرخ في 07-01-2006 والمرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر2009 والملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، هذا الأخير الذي أتى بنصوص قانونية جديدة ، أعادت تنظيم أحكام وإجراءات تسليم رخصة البناء.

وقد تثور بخصوص هذه الرخصة عدة منازعات ، منها ما يكون البت فيها من اختصاص القضاء المدني على أساس الفعل الضار المستحق للتعويض ، ومنها ما ينعقد الاختصاص بالنظر فيها للقاضي الجزائي إذا كانت أعمال البناء مخالفة لأحكام القوانين المنظمة لمجال التعمير ، مما يؤدي للمستفيد من الرخصة إلى المتابعة الجزائية باعتباره على سبيل المثال مرتكب جنحة البناء من دون رخصة .

أما المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري والتي هي موضوع دراستنا ، سواء عن طريق الإلغاء أو عن طريق التعويض ،باعتبار رخصة البناء قرارا إداريا وما ينشأ عنها من آثار سلبية في حق طالبها مما يستدعي اللجوء إلى القضاء ، كما يمكن اللجوء إلى القضاء الاستعجالي في حالة ما إذا أصدرت الإدارة لقرار يصعب تدارك آثاره التي تحدث أثناء تنفيذه ، على سبيل المثال (قرار الهدم المرفق بقرار سحب رخصة البناء) ، بالإضافة إلى أن القضاء الإداري يتمتع بسلطة الرقابة على أعمال الإدارة وقراراتها في مجال البناء، وفحص مشروعية ، ولكون المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية

ومنه سنتطرق إلى اختصاص القضاء الإداري في مادة منازعات رخص البناء.

و سبب اختيارنا لهذا الموضوع نابع أساسا عن دافع ذاتي، وهو الرغبة في التعرف على ماهية رخصة البناء بصفة عامة والقواعد المنظمة لها في إطار المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور أعلاه **والمعمول به حاليا في مجال التعمير ،والتعرف على الجديد الذي أتى به هذا المرسوم ، وكذا المنازعات الإدارية التي يمكن أن تنتج جراء مخالفة أحكام هذه الرخصة** ، وهذا لارتباط هذا الموضوع بالواقع المعاش وخاصة مع تزايد التمدد العمراني الكبير والذي يستلزم الحصول على رخصة البناء.

واختيارنا للموضوع أيضا راجع إلى جملة العوامل الموضوعية، وهي رغبتنا في معرفة أسباب انتشار البناء الفوضوي الذي يشوه الصورة الجمالية للمدن ، بالإضافة على معرفة الدور الذي يلعبه كل من المشرع الجزائري والسلطة القضائية في المجال العمراني .

والهدف من هذه الدراسة هو محاولة البحث و التركيز على القوانين التي تناولت موضوع رخصة البناء ومدى تطبيق هذه القوانين في أرض الواقع، لاسيما ما جاء به المشرع في إطار المرسوم التنفيذي رقم 19/15المؤرخ في: 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، وتوضيح دور القضاء في حماية الأملاك العقارية وحماية حق الأفراد في الحصول على رخص البناء ، ومحاولة منا إضافة الجديد من خلال جمع ما وقفنا عليه من دراسات في هذا الموضوع.

ولمعالجة هذا الموضوع فإننا نطرح الإشكالية التالية:

كيف وازن المشرع الجزائري ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة المتمثلة في احترام قواعد العمران، من جانب الإدارة والقضاء ؟

تتدرج تحت هذه الإشكالية العديد من التساؤلات الفرعية:

- ماهية أحكام رخصة البناء وإجراءات منحها والآثار القانونية المتعلقة بها في ظل المرسوم 19/15؟

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

وللإجابة على إشكالية البحث وتساؤلاته الفرعية اعتمدنا المنهج الوصفي لجمع المادة العلمية والمنهج التحليلي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية إلى جانب الاجتهاد القضائي.

ولكون ظرف الصحة العامة في خطر في ظل جائحة كورونا (covid19) وغلق المكتبات والجامعات وقلة المصادر الورقية ، مما شكل صعوبة في البحث والدراسة ، لكن ورغم ذلك حاولنا الإلمام بقدر كبير بموضوع البحث وقد قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين اثنين، حيث تناولنا في الفصل الأول أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 حيث قسمنـــاه إلى مبحثين الأول ماهية رخصـــة البناء، و الثاني الإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء والآثار القانونية المتعلقة بها.

أما الفصل الثاني تطرقنا فيه إلى الدعاوى الإدارية الناتجة عن مخالفة أحكام رخصة البناء ، حيث تضمن مبحثين، تناولنا في المبحث الأول دعاوى الموضوع في مادة رخصة البناء، أما المبحث الثاني فقد تناولنا في الدعاوى الاستعجالية في مادة رخصة البناء.

وأتممنا بحثنا بخاتمة تضمنت أهم النتائج والإقـتراحات.

الفصل الأول :

أحكام رخصــة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15

تمـهيد:

لرخصة البناء دور فعال في ضمان حركة البناء ، فهي تعتبر أداة قانونية رقابية لأشغال البناء والتوسع العمراني ، لا تمنحها الإدارة إلا إذا توافرت الشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير، والتي تعتمد عليها الإدارة والسلطة القضائية لبسط رقابتها حيث تناولها المشرع الجزائري ضمن المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها .

وللإلمام بمختلف أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيـذي أعلاه ، تطرقنا في المبحث الأول لماهية رخصة البناء، أما في المبحث الثاني فتناولنا الإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء والآثار القانونية المتعلقة بها .

المبحث الأول: ماهية رخصة البناء.

تعتبر رخصة البناء أهم الرخص الإدارية ، حيث أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض وممارسته مرهونة بالحصول على هذه الرخصة ، وتعتبر أحد الأدوات القانونية للرقابة على الأنشطة العمرانية ، ووسيلة قانونية وجدت من أجل الحفاظ على الطابع الحضري للمدن، والمظهر الجمالي للأحياء السكنية ، ونظرا لأهميتها وإلزاميتها ، فمن الواجب التعرف على القواعد الخاصة المنظمة لرخصة البناء ، حيث قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين ، نتعرض لمفهوم رخصة البناء في المطلب الأول وللنطاق القانوني لتطبيقها في المطلب الثاني .

المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء.

نظرا للأهمية البالغة لرخصة البناء، وإلزامية الحصول عليها قبل القيام بأعمال البناء ، وكذا الخصائص التي تتمتع بها ، حيث تعتبر الضمانة القانونية المعتمدة لاحترام قواعد التهيئة والتعمير ، مما يستوجب معه تحديد المقصود من رخصة البناء أي تعريفها في الفرع الأول ، خصائصها في الفرع الثاني، وفي الفرع الثالث الطبيعة القانونية لها.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.

من خلال تفحصنا للمواد التي تنص على رخصة البناء سواء في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير[1] ، أو في المرسوم التنفيذي رقم 19/15المحدد لكيفيات تحضيرعقود التعمير وتسليمها [2]، والذي هو محل بحثنا لرخصة البناء في إطاره ، لا نجد لها أي تعريف .

حيث أن نص المادة 52 فقرة 1 من القانون 29/90 تنص على مايلي : (..تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه ، أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج...) [3] .

كما تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه :(يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير : مشتمات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الوجهة

[1]- القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .
[2]- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
[3]- المادة 52 /2 من القانون رقم 29/09 .

والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية ، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم 29/90.....) [1] .

ونظرا لعدم تطرق المشرع الجزائري إلى تعريف رخصة البناء فيما ذكرنا أعلاه ، فإن هناك عدة تعاريف وردت بشأنها نذكر منها :

" رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناءات التي يجب أن تحترم قواعد العمران "[2].

وعرفت أيضا بأنها" قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران" [3].

فرخصة البناء هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض، يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة [4].

كما عرفت أيضا بأنها قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه [5].

على ضوء هذه التعاريف يمكن إعطاء تعريف جامع لرخصة البناء على أنها " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته ، حتى ولو كانت عبارة عن جدار للتدعيم أو التسييج المطل على ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم ،

[1]- المادة 52 /2 من القانون رقم 29/09.
[2]- د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة الطبعة الأولى 2005 ص 12. وأيضاء - د. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 08، جوان 2005، ص 04.
[3]- د. بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة ، عدد 01 مارس 2007 ص 18 .
[4] - د.إقلولي ولد رابح صافية. قانون العمران الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع بالجزائر، 2015، ص 135.
[5]- ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع 2011 باتنة،ص62.

تسلمها السلطات المختصة بعد موافقة المصالح التقنية بمديرية البناء والتعمير بعد تحققها من مدى احترام قواعد التعمير بالمنطقة المعنية " [1].

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء.

تتميز رخصة البناء بمميزات وخصائص تتميز عن بقية الرخص والشهادات الإدارية العمرانية الأخرى وهي:

1 - رخصة البناء قرار إداري مسبق ،تستلم قبــل الشروع في أي تشييد لبناية جديدة أو تحويل بناية و بدونها لا يمكن البنـــاء واعتبر البناء غير شرعي ، وهذا ما تضمنتـــه المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15.

2 - رخصة البناء قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة ومحددة قانونا ، وهي حسب نص المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 تتمثل في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير.

3 - رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن جهة إدارية مختصة ومحددة قانونا، لفائدة شخص معين يتضمن الترخيص له بالبناء وبالتالي فهي عمل إداري يخضع الأحكام وقواعد القانون الإداري.

4 - رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار أو حيازته القانونية، وذلك بمقتضي عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحيازة مسجلين ومشهرين لدى المحافظة العقارية.

5 - يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري [2].

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لرخصة البناء.

من خلال البحث عن الطبيعة القانونية لرخصة البناء، ما إذا كانت رخصة إدارية تمنح بناءا على قرار إداري، أم أنها عقد من العقود الإدارية ، من خلال استقراء نصوص المرسوم التنفيذي 19/15 ومن خلال النظر إلى التعريفات الفقهية السابقة لرخصة البنـــاء، يتبين لنا أنها عبارة عن قرار إداري مسبق لا يمكن البناء من دونه ، وهذا بالنظر إلى الجهة الإدارية المانحة للرخصة، حيث أنه بمقتضى هذا

1- ساجية حماني ، المراقبة التقنية للبناء ، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2008 ، ص 7.
2- د..إقلولي ولد رابح صافية ، المرجع السابق، م. 136 ، 137.

القرار يتم الترخيص بإقامة المبنى المراد تشييده فهر قرار منشئ لحق البناء ومن ثم فرخصة البناء هي قرار إداري تتميز بكافة الخصائص العامة للقرارات الإدارية كما هي محددة في القانون إذ أنها:

1. تصرف قانوني: رخصة البناء في تصرف قانوني صادر بقصد إحداث أثر قانوني ذات طابع تنفيذي أي من شأنها أن ترتب أثر أو أذى حيث تنشأ عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات.[1]

2 . صادر عن مرفق عام: إن مصدر القرارات الإدارية هر بصورة عامة مرافق عامة سواء كانت أجهزة وهياكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العامة ، ورخصة البناء تصدر إما عن مرفق البلدية أو مرفق الولاية أو الوزارة.

3. الصادرة بالإرادة المنفردة: رخصة البناء تصدر بالإرادة المنفردة للإدارة المختصة، طبقا لصلاحياتها القانونية، حيث يكون طلب المعني سببا وباعثا لإصدارها بشرط توافر الشروط الشكلية والموضوعية اللازمة لصحة أي قرار إداري وتهدف هذه القواعد القانونية المنظمة لرخصة البناء إلى ضمان التوفيق بين تحقيق المصلحة العامة وذلك باحترام قواعد قانون العمران من جهة، وتحقيق المصلحة الخاصة من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها المترتبة على حق الملكية [2].

المطلب الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء.

نطاق تطبيق رخصة البناء أو المجال القانوني لتطبيقها هو معرفة أشغال البناء المستوجبة لها والمعفاة منها وهو ما نتعرض له فيما يلي:

الفرع الأول: أشغال البناء المستوجبة لرخصة البناء.

بمراجعة نص المادة 52 من القانون 29/90 تجدها تتطلب رخصة البناء في:

1. إنشاء المباني.
2. تمديد البنايات الموجودة.
3. تغيير البناء.
4. إقامة جدار للتدعيم أو التسييج .

[1]- بعلي محمد الصغير، المرجع السابق ، ص 18.
[2]- المرجع نفسه، ص 18 و 19.

أولا: إنشاء المباني:

وهو البدء في إقامتها لأول مرة ، وحتي نكون أمام مبني يجب أن يكون من سواد متماسكة وأن تدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون مستقرا ثابتا بالأرض[1] .

فالبناء هــو إقامــة مجموعة من الأشغال فعن الإسمنت، الحديد ، الخشب، الرسل ..... إلخ، تشيده يد الإنسان ويستوي أن يكون البناء معدا للسكن أو لأغراض أخرى كالمصانع، المستودعات المخازن، وكذلك كل ما يشيد في باطن الأرض من بناء [2].

ثانيا: تمديد البنايات الموجودة:

لم يحدد لنا المشرع الجزائري ما هو المقصود من تمديد المباني، بل هو التمديد الأفقي أو التمديد العمودي أي التعلية في المباني أو هما معا.

- الأستاذ الدكتور عزري الزين اعتبر أن أعمال التجديد تنصرف إلى تمديد البنايات أفقيا أي توسيعها[3].

ثالثا: تغيير البناء:

والمقصود به البناء الذي يمس الحيطان أو الجدران الضخمة للمبنى [4] ومشتملات الأرضية ومقاس البناية والواجهة أو استعمال المبنى أو الهيكل العامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية [5].

الأمــر الذي من شأنــه الزيــادة في عمر العقــار المبنى ومردوديته من الناحيــة الاقتصاديــة أو المساهمة في إعادة تخصيصه لوظيفة أخرى أجدى وأكثر نفعا.[6]

---

[1] - د.عزري الزين، المرجع السابق، ص 16 . وأيضا: - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 2011-2012، ص 87.

[2] -عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ما جستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر 2000-2001، ص 18.

[3] - د. عزري الزين، المرجع السابق ص 17.

[4] - المادة 52 من القانون 90 / 29 .

[5] - المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15/ 19 .

[6] - عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2007 ص 635 .

رابعا: إقامة جدار للتدعيم والتسييج :

والمقصود بتدعيم البناء هو تقويته وإزالة ما به من خلل أو عيوب وذلك للزيادة في عمر البناء ، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي وقد خصها المشرع بوجوب الحصول على رخصة البناء لإضفاء الرقابة الإدارية والتقنية من طرف السلطات المختصة [1].

الفرع الثاني: أشغال البناء المعفاة من رخصة البناء.

استثنت المادة 53 من القانون29/90 البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من رخصة البناء، وأوجبت على صاحب المشروع أن تكون أشغال البناء متوافقة مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال البناء والتعمير، فكل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، بالإضافة إلى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات لا تعنى برخصة البناء[2] ، أو غيرها من الرخص والشهادات الأخرى.

ومن هنا نشير إلى أنه بموجب القانون 90/ 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أصبحت رخصة البناء إلزامية إلا ما استثناه المشرع في نص المادة 53 منه، وهذا عكس القانون 82 / 02 الملغى بالقانون 90 /29 في المادة 80 منه ، الذي وسع آنذاك من دائرة الاستثناءات، حيث لا تكون رخصة البناء متطلبة في العديد من المناطق:

- كالمراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز للبلديات.

- أشغال ترميم وإصلاح وتبليط القصور والآثار التاريخية والبنايات المدنية المصنفة.

- بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت نقل المحروقات السائلة والغازية ، الكهرباء والمواصلات السلكية، التزويد بمياه الشرب، صرف المياه.

- البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجية.

- المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد و لا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.

[1]- ديرم عايدة، المرجع السابق، ص66. 67.
2 – المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15.

وحسنا فعل المشرع بتضييقه لهذه الإستثناءات في القانون 29/ 20، حيث أصبحت رخصة البناء إلزامية في جميع المناطق نظرا لارتباط عمليات البناء بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية [1].

المبحث الثاني: الإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء والآثار القانونية المتعلقة بها.

أوجب المشرع الجزائري لمنح رخصة البناء مجموعة من الإجراءات القانونية المتبعة لمنحها نظمها المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقـود التعمير وتسليمها ضمن المواد 42 وما بعدها الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

وهي محاولة من المشرع لتبسيط إجراءات الحصول على مختلف الرخص والشهادات الإدارية العمرانية وهو ما عبر عنه المشرع بعقود التعمير لا سيما رخصة البناء لما لها من أهمية قانونية علي المستوى العملي، والآثار القانونية لمنحها سواء للمستفيد أو للجهة المانحة لها.

نستعرض ذلك من خلال تبيان الإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء في المطلب الأول ثم الآثار القانونية لتسليمها في المطلب الثاني .

المطلب الأول: الإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء.

تشترط كافة التشريعات المقارنة ، من أجل المصلحة العامة العمرانية رخصة البناء ، وهو ما عمل به المشرع الجزائري في نفس المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، فاشترط حيازة رخصة بناء في كل تشييد لبناية جديدة أوكل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية ، سوف نتعرض لهذه الإجراءات القانونية بدءا من تقديم طلب الحصول على الرخصة ، ثم التحقيق فيها وأخيرا إصدارها أو منحها.

[1] - د، عزري الزين ، المقال السابق ، ص 13.

الفرع الأول: طلب رخصة البناء.

حددت لنا المادتين 41 و 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 صفة طالب رخصة البناء ، حيث أن طلب رخصة البناء هو أول إجراء قانوني متطلب لمنحها ، وكذا الوثائق اللازمة لصاحب الطالب لدعم طلبه.

أولا: صفة طالب رخصة البناء

بما أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض فإنه لايجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على رخصة البناء وهذا ما نصت عليه المادة 50 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ومن ثم لا يجوز لغير المالك أن يحصل على هذه الرخصة غير أن المرسوم التنفيذي 15/ 19 مكن بعض الأشخاص من حقهم في طلب رخصة البناء وهذا في نص المادة 42 منه، التي ذكرت المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية ، فصفة طالب رخصة البناء تم حصرها في :

1- المالك : والذي يتوجب عليه تقديم عقد الملكية لإثبات ملكيته ، غير أن الملاحظ في الفقرة الأولى من المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أعلاه اشترطت أن يقدم الطلب من المالك ، في حين نجد الفقرة الثانية من ذات المادة تشترط تقديم إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من من شهادة الحيازة، مما يعني ان الحائز له الحق أيضا في طلب رخصة البناء رغم عدم النص عليها صراحة في الفقرة الأولى .

2-وكيل المالك : وذلك عن طريق تقديم وكالة يوكل فيها مالك البناء شخص آخر ليقوم مقامه بذلك عن طريق وكالة رسمية وفقا لأحكام المادة 574 من للقانون المدني الجزائري[1] .

3- المستأجر المرخص له : للمستأجر الذي يرغب في إقامة أشغال بناء على العين المؤجرة أن يتقدم بطلب رخصة البناء، مرفقا بترخيص مالك العين المؤجرة .

[1]- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المعدل والمتمم بالقانون 07-85 المؤرخ في:2007/05/13 المدعم بالاجتهاد القضائي.

4- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

التخصيص هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بمقتضاه يوضع عقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية أو خاصة كالجهات المستفيدة من نزع الملكية للمنفعة العمومية وأصحاب حق الامتياز على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أو معترف بمنفعتها العمومية.

✓ تجدر الإشــارة أنه يجب أن يكون طلب رخصة البناء حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15[1].

ثانيا: تكوين ملف طلب رخصة البناء:

يتكون ملف طلب رخصة البناء من مجموعة من الوثائق المتطلبة التي تثبت صفة طالب الرخصة ووثائق إدارية متعلقة برخصة التجزئة ووثائق متعلقة بالهندسة المعمارية ووثائق تقنية تبين احترام قواعد العمران تتعرض لها فيما يلي:

01 - الوثائق الإدارية المثبتة لصفة طالب الرخصة:

وهي الوثائق المنصوص عليها في المادة 42/ 2 من المرسوم التنفيذي 19/15 وهي :

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.
- توكيل طبقا لأحكام القانون المدني.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية .
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

02 - الوثائق الإدارية المتعلقة برخصة التجزئة:

وهي وثائق تم استحداثها بموجب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15/ 19 وتتمثل في :

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

1 - أنظر الملحق رقم 01 .

- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

- شهادة قابلية الإستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أراض مجزأة برخصة تجزئة.

ويمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص وفي هذه الحالــة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثــائق المكتوبة والبنايات التي تبين القوام.

03 - الوثائق المتعلقة بالهندسة المعمارية:

حسب نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 تشمل على مايلي :

أ. مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

ب. مخطط الكتلة على سلم 1 / 200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م^2 أو على سلم 1 /500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م^2 وتتعدى **500م^2**، وعلى سلم 1 / 1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي تتجاوز مساحتها **5000 م^2** ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البنايات المجاورة أو إرتفاعها أو عددها.
- إرتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض .
- بيان شبكة التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

ج. التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبيانات التي تقل مساحة مشتملاتها عن **300م^2** وعلى سلم 1 /100 بالنسبة للبيانات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين **300 م^2 و 600 م^2**

وعلى سلم 1 / 200 بالنسبة لباقي البيانات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية ، وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء.

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

د. مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وإنجاز ذلك.

هـ . الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

04- الوثائق التقنية: طبقا لنص المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 تشمل ما يلي:

أ- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
- طريقة بناء الأسقف والمواد المستعملة.
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية.
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

ب . تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

- تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:
  - تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية.
  - توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.
- تصاميم الهياكل على تف سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

ويتم إعداد وثائق المشروع من طرف مهندس مختص في الهندسة المعمارية وآخر مختص في الهندسة المدنية [1] ويجب أن يراعي في المشروع المعماري التصاميم والوثائق التي تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري[2] .

✓ للإشارة يتحصل طالب رخصة البناء بعد إيداعه للملف على وصل إيداع الملف حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15[3].

❖ والجدير بالذكر أن هناك تدابير خاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطيح و /أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر ، حددتها التعليمة الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017 الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة [4].

الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخصة البناء.

يودع ملف رخصة البناء والملفات المرفقة به في 03 نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية ، وفي 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية على مستوى الشباك الموحد مقابل وصل إيداع مسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي[5] مباشرة تبدأ عملية التحقيق في طلب رخصة البناء والنظر في مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل

[1] - المادة 44 من المرسوم التنفيذي 19/15 .
[2] - المادة 05 من القانون 04 /05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للمادة 55 من القانون 29/90.
[3] - أنظر الملحق رقم 02 .
[4]- أنظر الملحق رقم 03.
[5] - المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

الأراضي ، وفي حالة عدم رجوع المخطط ينظر في مطابقته لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وللتعليمــات المنصوص عليها تطبــيقا للأحكام المتعلقة بالقـواعد العامة للتهيئة والتعمير، لأنه لا يمكن الترخيص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، وفي حالة عدم وجوده لا بد أن يكون البناء موافقا لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير والقواعد العامة التهيئة والتعمير وموافقا لأحكام رخصة التجزئة [1].

ويجب أن يراعي التحقيق موقع البناية والبنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان اعتبارا لتوجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة والمبرمجة، كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي [2] .

- وتجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء الموافقات والآراء من الأشخاص أو المصالح العمومية أو من الجمعيات المعينة بالمشروع وهؤلاء لهم مهلة 08 أيام ابتداء من تسليم طلب إبداء الرأي، وإذا لم يصدروا أي رد تعد كأنها أصدرت رأي بالموافقة وتضاف مهلة 48 ساعة كتذكير بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلة للجمهور والمشاريع والتي تراعى فيها ضوابط الأمن عند معالجة هذه الملفات ويستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين[3] كل من :

- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
- مصالح الحماية المدنية خاصة في حالة تشييد البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وكل البناءات المعدة لاستقبال الجمهور وكذا البنايات التي لها تبعات خاصة في مجال الحرائق .
- المصالح المختصة بالأماكن الأثرية التاريخية والسياحية.
- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية .
- مصالح الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية .

وتتم دراسة ملف طلب رخصة البناء في أجل محدد ، بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة.

[1] - المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15 .
[2] - المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19/15 .
[3] - المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

- فإذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الملف من طرف **الشباك الوحيد** للبلدية، هذا الأخير الذي **تم استحداثه** بموجب المرسوم التنفيذي 15 / 19 في المادة 58 منه الذي يتم فتحه على مستوى البلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا، ويتكون من الأعضاء الدائمين والأعضاء المدعوين:

•• الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.

- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

•• الأعضاء المدعوين :

ويمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف**:**

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.

- ممثل الحماية المدنية.

- ممثل مديرية البيئة للولاية.

- ممثل مديرية السياحة للولاية.

- ممثل مديرية الثقافة للولاية.

- ممثل الصحة والسكان.

- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز.

ويمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله [1].

وتتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية تكلف بما يلي:

- استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها.
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد.
- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات الأخرى.
- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها إن اقتضى الأمر لصاحب الطلب.
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
- استحداث بطاقية إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران .
- ضبط البطاقة الإلكترونية [2].

وعلى الشباك الوحيد للبلديـة أن يفصل في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب.[3]

- أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب في 07 نسخ مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبــداء رأي مطابق وذلك في أجل 08 أيام الموالية لـتاريخ إيداع الطلب [4] .

ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية هذا الأخير الذي تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي 15 / 19 في المادة 59 منه ويتم إنشاؤه بموجب قرار صادر عن الوالي المختص إقليميا وتتكون من :

[1] - المادة 58 / 01 و 02 من المرسوم التنفيذي 15/ 19.
[2] - المادة 58 /03 من المرسوم التنفيذي 15 /19
[3] - المادة 03/48 من المرسوم التنفيذي 19/15 .
[4] - المادة 49 /01 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

- المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله ، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- عضوين (02) من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- مدير أملاك الدولة أو ممثله.
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
- مدير الأشغال العمومية أو ممثله.
- مدير الموارد المائية أو ممثله.
- مدير الحماية المدنية أو ممثله.
- مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثلها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GTRE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GTRG).
- مدير البيئة أو ممثله.
- مدير الثقافة أو ممثله.
- مدير الصحة والسكان أو ممثله.

ويمكن لهذا الشباك أن يستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله [1] .

وعلى الشباك الوحيد أن يفصل في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب بعد استيفاء الآراء من المصالح المستشارة عن طريق ممثليها في الشباك الوحيد [2] .

[1] - المادة 59/ 1 و2 من المرسوم التنفيذي 19/15 .
[2] - المادة 49 /04 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

✓ **ملاحظة : تم تمديد آجال رخص البناء المسلمة لمدة ستة (06) أشهر بسبب تدابير الوقاية من انتشار وباء فيروس كورونا المستجد (COVID- 19) ،بموجب التعليمة الصادرة عن وزير السكن والعمران والمدينة تحت رقم 746 المؤرخة في 09 جويلية 2020 [1].**

الفرع الثالث: صدور القرار المتعلق برخصة البناء.

عند الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه ضمن الآجال القانونية المحددة فإن الجهة المختصة تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة بالموافقــة إذا توافرت الشروط القانونيــة المطلوبة وقد يكون بالرفض عند عدم توافر الشروط القانونية في الطلب وقد يكون بتأجيل البت في الطلب أو بسكوت الإدارة تماما[2].

أولا: صدور قرار الموافقة بمنح رخصة البناء:

القرار الصادر بمنح رخصة البناء يصدر إما عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو والي الولايــة أو الوزير المكلف بالتعمير وهذا حسب موقع البناء وأهميته.

✓ يكون القرار المتضمن رخصة البناء حسب النموذج الملحق والمحدد في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 [3].

1.صدور الرخصة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي:

نصت المادة 65 من القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء وذلك بصفته ممثلا البلدية وبصفته ممثلا للدولة، لكن بصدور المرسوم التنفيذي 15 / 19 المؤرخ في 15 جانفي 2015 الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 91 / 176 المخالفة له وحدد اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالعمران بإصدار رخصة البناء ولم يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر رخصة البناء بصفته ممثلا للدولة كما تنص عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91/ 176 .

فحسب نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15/ 19 عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية الذي يفصل

[1]- أنظر الملحق رقم 04.
[2] - د، عزري الزين ، المقال السابق ، ص 36.
[3] - انظر الملحق رقم 05.

في الطلب في أجل 15 يوما التي تلي تاريخ الإيداع ويبلغ خلال 20 يوما من إيداع الملف ، ونشير هنا إلا أن نص المادة لم يحدد لنا المشاريع التي يختص بها رئيس المجلس الشعبي البلدي لتسليم رخصة البناء مثلما نصت عليه المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15 / 19 حينما حددت المشاريع التي تكون من اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران لتسليم رخص البناء المتعلقة بها، ومن ثم فإن المشاريع الأخرى الغير محددة في نص المادة يكون الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصها.

2 . صدور الرخصة عن اوالي الولاية :

من خلال نص المادة 66 من القانون 29/ 90 والمادة 49 / 5 من المرسوم التنفيذي 19/15 يكون اختصاص الوالي بإصدار القرار المتضمن رخصة البناء في حالة :

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- المنشآت لإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق الساحلية بما تتضمنه من غابات أو تراث وطني طبيعي، وثقافي وتاريخي والأقاليم ذات المردود الفلاحي العالي والجيد التي يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ويفصل في الطلب خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويبلغ القرار المتضمن رخصة البناء خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب[1].

3 . صدور رخصة البناء عن الوزير المكلف بالتعمير:

عندما تكون مشاريع البناء ذات مصلحة وطنية أو جهوية فإن الاختصاص بإصدار القرار المتضمن رخصة البناء يرجع إلى الوزير المكلف بالعمران وهذا بعد أخذ رأي الوالي أو الولاة المعنيين، كما يختص بإصدار رخص البناء بالنسبة لمشاريع :

- التجهيزات العمومية ذات المنفعة الوطنية.

[1] - المادة 51 /01 من المرسوم التنفيذي 19/15.

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

- الأشغال والبنايات والمنشئات المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ويبلغ القرار خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

✓ تجدر الإشارة أن هناك مذكرة صادرة عن وزير السكن والعمران والمدينة تحت رقم 239 بتاريخ 18 مارس 2017 تتعلـق بعتبـة الإختصاص لتسليم عقود التعمير المحددة بالمرسـوم التنفيـذي رقم 19/15 [1].

ثانيا: صدور القرار برفض رخصة البناء:

قد يقرر ممثلي الجهات الإدارية المختصين بإصدار رخصة البناء حق رفض طلب رخصة البناء إذا كان مشروع البناء غير موافق الأحكام مخطط شغل الأراضي أو غير مطابق لأي وثيقة تحل محله كما أنه لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراض مجزئة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزئة ، وفي حالة تواجدها ضمن مخطط شغل الأراضي فإن أحكام هذا الأخير هي التي تؤخذ بعين الاعتبار [2]، ومن ثم فعلى الجهة الإدارية المختصة أن تصدر قراره برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام ومخطط شغل الأراضي وبمفهوم المخالفة يعتبر قرارا إداريا غير مشروع ذلك الذي يصدر بالموافقة على البناء الذي يخالف مقتضيات مخطط شغل الأراضي ويمكن أن يكون محل طعن بالإلغاء ، وهو نفس الحال إذاكان مشروع البناء سيقام على أرض مجزأة وكان هذا المشروع مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة [3].

كما خول المشرع الجزائري للجهات الإدارية السالفة الذكر سلطة تقديرية في اتخاذ قرار الرفض، وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات التهيئة والتعمير او للقواعد العامة التي تحكم التهيئة والتعمير[4]،

[1]- أنظر المحلق رقم 06.
[2]- المادة 52 01 و 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 .
[3] - د عزري الزين، المرجع السابق، ص 26.
[4] - المادة 52 /02 من المرسوم التنفيذي 19/15.

فالمشرع الجزائري منح للإدارة كجهة رقابة على الأنشطة العمرانية متى قدرت و رأت أن مشروع البناء مخالف للتوجيهات المنصوص عليها قانونا، إصدار قرار رفض منح رخصة البناء فقرارها سليما طالما أن أساس هذا التقرير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد[1].

ثالثا: صدور القرار بتأجيل البث في رخصة البناء:

قد تقرر الجهات المختصة بالبث في طلب رخصة البناء تأجيل اتخاذ القرار بمنح رخصة البناء وهو ما نصت عليه المادة 64 من قانون التهيئة والتعمير والمادة 53 من المرسوم التنفيذي 15 / 19 والتي أوجبت أن يكون القرار الإداري المتخذ بتأجيل البث في طلب الرخصة معللا وهذا عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية ، ويصدر قرار التأجيل خلال الأجل المحدد لتحضير رخصة البناء و لا يمكن أن يتجاوز سنة واحدة لكن الإشكال يثار في حالة عدم إجابة الإدارة المختصة على طلب رخصة البناء لا بالموافقة و لا بالتأجيل رغم فوات الآجال القانونية والمقدرة ب 20 يوما من تاريخ إيداع الطلب [2]، فهل سكوتها يفسر قبول ضمنيا يمنح الرخصة أم رفضا لها[3]. المشرع الجزائري لم يجب على هذا الإشكال القانوني، وبالرجوع إلى التطبيقات القضائية تميز بين القرارات الصادرة قبل صدور القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي ألغي القانون 02/82 والقرارات التي صدرت بعد صدور القانون 90 / 29 ، حيث نجد مثلا أن القرار رقم 52573 المؤرخ في 18 جانفي 1983 [4] ،عن المجلس الأعلى جاء فيه أن السكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية اتجاه البت في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرارا ضمنيا بالقبول وأن الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة.

- أما القرار رقم 001688 المؤرخ في 19فيفري2001 [5]، الصادر عن مجلس الدولة جاء فيه أن عدم رد الإدارة خلال الآجال القانونية وسكوتها يعتبر رفض ضمني للرخصة.

ومن ثم فالاجتهاد القضائي الجزائري اعتبر أن السكوت وعدم البت في طلب رخصة البناء يعتبر قبولا ضمنيا بمنح الرخصة وهو نفس ما ذهب إليه المشرع الفرنسي الذي اعتبر سكوت الإدارة المختصة عن إجابة طالب الرخصة بعد فوات المواعيد القانونية للرد، لا يفسر رفضا ضمنيا وإنما قرارا

[1] - د .عزري الزين، المرجع السابق، ص 27 .
[2] - المادة 51 /01 من المرسوم التنفيذي 19/15 .
[3]- د. عزري الزين، المقال السابق ص 28، 29.
[4]- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق، المحكمة العليا، عدد 04 ، 1989، ص 206.
[5]- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، طبعة 11 الجزائر، 2011، ص 203.202 .

ضمنيا بمنح الرخصة [1]، أما في ظل الاجتهاد القضائي الجديد فإن القضاء الجزائري كرس أن عدم رد وسكوت الإدارة على طالب الرخصة يعتبر قرار رفض ضمني للرخصة [2].

المطلب الثاني: الآثار القانونية لتسليم رخصة البناء.

عندما تمنح الإدارة رخصة البناء لشخص ما ، ينتج عن عن ذلك مجموعة من الآثار القانونية وهي عبارة عن حقوق والتزامات للمستفيد من الرخصة وحق للإدارة في مراقبة مدى مطابقة أشغال البقاء مع الرخصة المسلمة وهو ما تتناوله فيما يلي:

الفرع الأول: حقوق والتزامات المستفيد من رخصة البناء.

إن من أهم الحقوق المترتبة عن تسليم رخصة البناء هو الحق في البناء، مقابل التزام المستفيد من الرخصة باحترام الالتزامات القانونية المفروضة علية وأهمها دفع الرسوم والإعلان عن افتتاح الورشة والإشهار.

01 - الحق في البناء .

إن قرار منح رخصة البناء يعد قرارا إداريا منشئا للحق وهو الحق في البدء بأعمال البناء والغرض من الترخيص هدفه مراقبة مدى مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير [3]، وعلى المستفيد من الرخصــة أن يستكمل أشغال البناء في الآجال القانــونية المحددة في رخصة البناء وإلا اعتبرت هذه الرخصة ملغاة [4] .

02 حق نقل رخصة البناء:

يمكن أن تكون رخصة البناء محط نقل من شخص لآخر مثل الشخص الذي يشتري القطعة الأرضية التي منحت لصاحبها الأصلي رخصة بناء ولا يتم النقل مباشرة ، بل يجب أن تصدر الإدارة قرارا بتغيير اسم المستفيد فقط دون إعادة النظر في دراسة الملف لأن الرخصة متعلقة بالحق العيني العقاري ولست متعلقة باسم شخص [5].

03 - دفع الرسوم المستحقة :

[1]- د. عزري الزين، المقال السابق، ص 29.
[2] - ليلى زروقي /حمدي باشا ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة، طبعة جديدة الجزائر، 2018، ص350 .
[1] - بزعيش بوبكر، رخصة البناء آلية الرقابة في مجال التعمير ، مذكرة في مجال التعمير ، ماجستير كية الحقوق جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، سنة2007 ص 42.
[4]- المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15 .
[5] - بزعيش بوبكر ، المذكرة نفسها ص 44.

من أهم الالتزامات المترتبة على عاتق المستفيد من الرخصة هو دفع الرسوم المستحقة المنصوص عليها في قوانين المالية.

04 . الإشهار فوق الأرض موضوع البناء:

ألزمت المادة 60 من المرسوم التنفيذي 15 / 19 المستفيد من رخصة البناء أن يضع لافتة مرئية وواضحة خلال فترة عمل الورشة تتجاوز أبعادها 80 سم، توضح فيها مراجع رخصة البناء ونوع البناء، كما يجب أن تشتمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لنهاية الأشغال واسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال .

- ✓ تعتبر هذه اللافتة لوحة الورشة المحددة بالنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 19/15[1].

05 - احترام التزامات الإدارة في رخصة البناء :

يجب على المستفيد من رخصة البناء الالتزام بما نص عليه القرار الإداري المتضمن رخصة البناء خاصة فيما تعلق بالالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني احترامها خاصة عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة [2].

الفرع الثاني: الرقابة الإدارية على أشغال البناء.

إن الجهات الإدارية المختصة ملزمة بممارسة حق الرقابة على سير أشغال البناء حيث ألزمت المادة 06 من القانون 04/ 05 3 رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات التي هي في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت إذ أن المشرع منح لهم صلاحيات واسعة وضمانات مهمة أثناء ممارسة مهامهم ويمكن لهم الإستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم والهدف من ممارسة هذه الرقابة هو التحقق من وجود الوثائق القانونية والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها 4، ومطابقة هذه الأشغال مع الوثائق المقدمة وعند الانتهاء من أشغال البناء على صاحب المشروع أو المالك أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء وهذا من أجل تسليم رخصة المطابقة ، وهذا بعد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء.

---

[1]- أنظر الملحق رقم 07.

[2] -المادة 54 من المرسوم التنفيذي 19/15.

[3]- المادة المعدلة للمادة 37 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

[4]- بزعيش بويكر، المرجع السابق، ص 17.

الفصل الثاني:

الدعاوى الإدارية الناتجة عن مخالفة أحكام رخصة البناء

تمهيد:

تتخذ منازعات رخصة البناء ، باعتبارها الأكثر انتشارا على مستوى الجهات القضائية ، طابع المنازعات الإدارية والمدنية والجزائية ، وذلك بحسب موضوعها وإجراءاتها وأطرافها، وعليه ينبغي البحث في هذه القضايا بدقة وتحديد الجهة المختصة بالنظر في النزاع، وهذه المنازعات إما أن تكون بين طالب الرخصة والإدارة التي رفضت طلبه، أو أنها منحته إياها ثم عدلت عنها بسحبها أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال بسبب أو لآخر، فتختص بهذه النزاعات التي تكون الإدارة طرفا فيها هيئات القضاء الإداري.

وقد تطرح هذه الرخصة نزاعا ينشأ بين الأفراد أثناء تنفيذ المرخص له للأشغال، وما قد ينتج عنها من أضرار قد تلحق بالغير، فتختص بالنظر في هذا النوع من النزاعات جهات القضاء المدني[1] كما قد تكون هذه الأخيرة كذلك محلا لمخالفات يعاقب عليها القانون باعتبارها جرائم تمس بالنظام العمراني، فنكون أمام متابعات جزائية تختص بها جهات القضاء الجزائي[2]

وللإلمام بمختلف الدعاوى الإدارية الناشئة عن مخالفة القواعد المنظمة لرخصة البناء، تطرقنا في المبحث الأول دعاوى الموضوع في مادة رخصة البناء، أما في المبحث الثاني فتناولنا الدعاوى الاستعجالية في مادة رخصة البناء .

[1] - قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة الماستر في القانون الإداري ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، كلية الحقوق ، قسم الحقوق ، 2014، 2015 ، ص 46 .

2-محمد السبتي ، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الجزائر ، قسم الحقوق 2001-2002 ، ص 70.

المبحث الأول: دعاوى الموضوع في مادة رخصة البناء.

قد تثار منازعات بين الراغبين في إحداث أشغال البناء، وبين الإدارة مانحة الرخصة ، على اعتبار أن التعمير يمثل مجموعة من الضوابط والقواعد وكذا الإجراءات التي تتم صياغتها في شكل قوانين يكون الهدف منها التنظيم والتحكم في مجال العمران ، وعليه فإن أي تجاوز أو إخلال قد يصدر عن أي متدخل فيه يمكن أن يؤدي إلى المساس بالجانب الجمالي للعمران، وذلك بمنع أي عملية بناء أو تجزئة تتم خلافا لقواعد التهيئة والتعمير .

في المقابل ينبغي على الإدارة سواء على المستوى المركزي أو المحلي، أن تخضع لأحكام قانون البناء فيما يتعلق بالأعمال التي تصدرها في مادة التعمير والبناء، إعمالا لمبدأ المشروعية التي يقصد به تطابق عمل الإدارة مع النصوص القانونية ، وهنا يظهر الدور المهم للقضاء الإداري في الرقابة على أعمال سلطات الضبط الإداري، التي تهدف إلى الحفاظ على النظام العام العمراني من خلال القرارات التي تصدرها في مجال التعمير.

وفي كل الأحوال فإن القضاء الإداري يبقى صاحب الولاية الكاملة في الرقابة على مشروعية قرارات الترخيص بالبناء في مجال قضاء الإلغاء أو المسؤولية الإدارية.[1]

المطلب الأول: اختصاص القضاء الإداري في دعوى الإلغـــاء في مادة رخصة البناء .

طبقا للمادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تختص المحاكم الإدارية بما لها من ولاية عامة بالنسبة للمنازعات الإدارية، بمجموعة من الدعاوى الإدارية ومن بينها دعوى الإلغاء.

تمنح رخصة البناء بقرار إداري، وبالتالي فهي تخضع للرقابة القضائية وذلك للتأكد من مدى شرعية قرار منع منح رخصة البناء وذلك بواسطة دعوى الإلغاء، كما أن الإدارة تتحمل المسؤولية لتعويض المعني وذلك في حالة ما إذا أصابه ضرر من جراء منع منح رخصة البناء، وعدم احترامها لقواعد الهيئة والتعمير عند القيام بأشغال البناء أو قبل ذلك، كما أنه في حالة ما إذا كانت الأعمال التي تمت بموجب هذه الرخصة تشكل خطرا يصعب التصدي له مستقبلا، فإنه يلجأ لقاضي الاستعجال

[1]- كمال محمد الأمين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، جامعة أبي بكر بلقايد، كلية الحقوق قسم الحقوق. 2015-2016 ص 32.

الإداري، وذلك لوقف أشغال البناء أو لوقف تنفيذ قرار إداري غير شرعي، وكل هذا بشكل منازعات تدخل في اختصاص القاضي الإداري.[1]

عرف الدكتور فؤاد مهنا القرار الإداري بأنه " عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد، أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم".[2]

وعرفه الدكتور محمد الصغير بعلي: " بأنه العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة" [3] .

الفرع الأول: شروط قبول دعوى الإلغاء في مادة رخصة البناء.

قبل التكلم عن دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء، واختصاص قاضي الموضوع بالنظر فيها، وجب التطرق أولا لشروط دعوى الإلغاء، وثانيا إلى حالات رفع الدعوى أمام القضاء الإداري[4].

أولا: شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه.

يشترط لقبول دعوى إلغاء رخصة البناء أن يكون موضوعها قرار إداري، ويجب أن تتوفر فيه جملة من الشروط وهي:[5]

- أن يكون القرار الإداري صادرا عن سلطة إدارية مختصة، وأن يكون نهائيا محدث آثاره القانونية.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالطاعن.

لقد وضع قانون الإجراءات المدنية والإدارية قاعدة عامة تسري على مختلف الطعون والدعاوى المدنية والإدارية، ومنها الطعن بالإلغاء أمام الغرفة الإدارية ومجلس الدولة[6] ، وبعد تجسيد مبدأ ازدواجية القضاء في الجزائر وتشكيل المحاكم الإدارية أصبحت دعاوى الإلغاء من اختصاصها.

---

[1]- أنظر المادة 13 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008- التضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2008. .

[2]- بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية القسم الثاني الجوانب التطبيقية المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص19.

[3]- د محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية. دار العلوم للنشر و التوزيع. سنة 2011. ص 43.

[4] - قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 47.

[5]- أميمة بومحداف ، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة ماستر جامعة العربي تبسي. 2015-2016 ص 51.

[6]- د/ محمد الصغير بعلي، المحاكم الادارية المرجع السابق، ص 51.

1. صفة المدعي:

عرفها الدكتور بربارة عبد الرحمان: «الصفة هي الحق في المطالبة أمام القضاء و تقوم على المصلحة المباشرة والشخصية في التقاضي، كما يحدث أن يتدخل طرفا أثناء سير الخصومة لم يرد ذكره في عريضة افتتاح الدعوى، سواء بإرادته لأجل تحقيق مصلحة لفائدة المتدخل، أو بطلب من أحد أو كلا طرفي الخصومة.[1]

يقصد بها أن يكون المدعي أو الطاعن في الدعوى الإدارية في وضعية ملائمة تسمح بمباشرة دعواه، أي أن يكون في مركز سليم يخول له إمكانية التوجه إلى القاضي الإداري، وهذا ما جسدته المادة 13 من قانون الإجراءات المدينة والإدارية: "لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".[2]

ولدراسة صفة الطاعن ضد القرار المتضمن رخصة البناء وجب التمييز بين الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية، و الصفة في حالة الأشخاص المعنوية.

أ- الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية.

خصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الأشخاص الطبيعيين الذين لهم حق رفع الطعون الفردية في مجال العمران سواء تعلق الأمر برفض منح رخصة البناء أو غيرها من الرخص والشهادات، أو لسبب آخر لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين لهم الصفة في طلب الترخيص الذي صدر القرار المطعون فيه بشأنه وتتمثل الأشخاص في :

- المالك أو موكله، المستأجر المرخص له قانونا، الهيئة أو المصلحة العمومية المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، والحائز.

فهؤلاء الأشخاص صفتهم في الطعن ثابتة، ولهم مصلحة شخصية ومباشرة مختصة بالقرار الإداري محل الطعن ، لكن بالمقابل يجوز للغير أن برفع دعوى إلغاء القرار الإداري المتضمن عقود التعمير، والمتمثلة في الجيران شريطة أن يثبتوا مصلحتهم الشخصية والمباشرة.[3]

---

[1]-عبد الرحمان بربارة. شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (القانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، منشورات بغدادي، طبعة رابعة. الجزائر. 2013، ص 41.

[2] - انظر المادة 13 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[3]- كمال محمد الأمين المرجع السابق، ص 40 .

ب- الصفة في حالة الأشخاص المعنوية.

تنقسم الأشخاص المعنوية إلى قسمين :

إما أشخاص معنوية عامة والمتمثلة في (الدولة ، الولاية، البلدية)، فالطعون ضد القرارات الإدارية الفردية الصادرة في مجال العمران قد تثار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران كلما كانت تلك القرارات مشوبة بعيب من عيوب اللامشروعية، **أما الأشخاص المعنوية الخاصة** كالجمعيات التي لها علاقة بالبيئة لا يمكنها رفع دعوى أمام القضاء الإداري، وهذا حسب المادة 74 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لأنه منح لها الحق في التأسيس كطرف مدني فقط.[1]

2. المصلحة:

يشترط لقبول دعوى الإلغاء أن تكون للطاعن مصلحة ، فلا دعوى بدون مصلحة، هذه الأخيرة هي الباعث و الفاعل في إقامة الدعوى، و الغاية من ورائها الحاجة للحماية القانونية، إن التطبيق القضائي الإداري يشترط في أن يتميز شرط المصلحة في دعوى الإلغاء بخاصيتين متى تعلق الأمر برخصة البناء و هما الطابع الحال للمصلحة و الطابع الشخصي لها.[2]

لكي تكون المصلحة حالة في دعوى الإلغاء يجب أن تقدر وقت رفع الدعوى حيث لا يقبل الطعن القضائي بالإلغاء متى كان مؤسسا ، مثلا على حقوق كان معترفا بها في السابق ثم انتهت وقت رفع دعوى الإلغاء، و بالعكس من ذلك يمكن الأخذ بوجود مصلحة في دعوى إلغاء رخصة البناء المسلمة إلى الجار حتى لو غادر هذا الأخير جاره المدعي سكنه الأول بعد رفع طعنه القضائي.

ولكي تكون المصلحة شخصية يجب أن يعني النزاع الطاعن بصفة ذاتية و يظهر ذلك على وجه الخصوص في قرار رفض طلب رخصة البناء من قبل الإدارة، فلا يمكن في هذه الحالة الغير طالب رخصة البناء أن يطعن في قرار الرفض كالوكيل أو المهندس.

و يتشدد القضاء الإداري في تحديد المصلحة في الطعن بإلغاء القرار الصادر في مجال رخصة البناء بالنسبة للغير، فهو لا يقبل مثلا مصلحة الأشخاص الغرباء غير موضوع طلب الرخصة مثل التاجر المرشح الشغل البناية المراد تشييدها أو ترميمها و الجار البعيد نسبيا.

[1] -أنظر المادة 74 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
[2]- نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، مجلة مجلس الدولة. عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، 2008، الجزائر، ص 80.

كما يتشدد القاضي الإداري في عدم الأخذ سوى بالطابع التعميري في دعوى إلغاء القرار الصادر في مجال رخصة البناء، و بالتالي لا يراعي المصلحة الاجتماعية و التجارية والاقتصادية لرافع الدعوى.[1]

3 . الأهلـــية:

نعني بالأهلية هنا أهلية التصرف ، وهي أهلية التقاضي فلا يقبل الطعن إلا من توفرت فيه شرط الأهلية طبقا للمادة 64 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ويشترط القانون لممارسة حق التقاضي بالنسبة للشخص الطبيعي بلوغه الرشد المدني يوم رفع الدعوى وهو 19 سنة حسب المادة 40 من القانون المدني دون أن يكون محجورا عليه قانونا.

و بالنسبة للشخص الاعتباري فهي تختلف باختلاف أشخاص القانون الخاص و أشخاص القانون العام، فالشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص مثل: الجمعيات الشركات و المؤسسات العمومية الاقتصادية يمثلها أمام القضاء الأشخاص المذكورون في قوانينها الأساسية.[2]

أما الأشخاص الاعتبارية التابعة للقانون العام و هي الدولة، الولاية البلدية، و المؤسسات العمومية ذات الطبيعة الإدارية فتمثيلها محدد بحكم القانون إذ أن المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية قد حددت الأشخاص المؤهلين قانونا لتمثيل هذه الهيئات.

فالولاية يمثلها والي الولاية حسب قانون الولاية، والبلدية بمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب قانون البلدية و المؤسسات العمومية الإدارية يمثلها مديرها حسب التسمية الواردة في قانونها، أما بالنسبة للدولة فيتم تمثيلها أمام القاضي العادي من قبل وزير المالية للمعاملات الخاضعة للقانون الخاص، أما أمام القضاء الإداري يتم تمثيلها عن طريق الوزير المعني حسب كل قطاع و يمكن لهذا الأخير أن يفوض موظفا محددا لتمثيله أمام القضاء كما يمكن للوالي أن يمثل وزراء الحكومة على مستوى ولايته.[3]

ثالثا: شرط التظلم الإداري المسبق :

يمكن لمن له الصفة والمصلحة في الطعن، اللجوء إلى سلطات الضبط الإداري مصدرة قرار الترخيص بالبناء مبديا اعتراضه على قرار الإدارة المتضمن منح الترخيص أو منعه.

---

[1] - نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 80.

[2] - د/ بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والادارية. جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، سنة 2009 ص 89.

[3] - نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 82.

وهذا ما تضمنه القانون رقم 90 -29 من خلال نص المادة 63 منه، حيث جاء فيها: " يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها".

وهو المعنى نفسه الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15 -19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المواد 06، 31، 40، 62، 69، 82 من تمكين طالبي رخصة البناء التظلم لدى السلطات المختصة في الآجال المطلوبة في حالة عدم اقتناعهم بالرد عن طريق إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشرة 15 يوما، ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنة ثانية لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد، خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن. [1]

رابعا: شرط الميعاد.

لقد عرف الميعاد بأنه الفترة الزمنية التي يحق للشخص خلالها تقديم الدعوى في نزاع معين.[2]

فبخصوص آجال الطعن القضائي ، فقد حددت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أجل الطعن أمام كل من المحكمة الإدارية ومجلس الدولة بأربعة (4) أشهر، تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، ويسري مضمون هذا النص في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بمنح الترخيص ، أما في حالة اختصاص الوزير المكلف بالعمران فإن الاختصاص القضائي يؤول لمجلس الدولة في نفس الآجال المنصوص علها في المادة 829[3] ، أما بالنسبة للغير فقد نصت المادة 56 من المرســوم التنفيذي رقم 15- 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بأنه :" ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معي، بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر.[4]

تجدر الإشارة أن ميعاد 04 أشهر يتقطع في الحالات التالية طبقا للمادة 832 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية **:** الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة، طلب مساعدة قضائية. وفاة المدعى أو تغيير أهليته، القوة القاهرة.[5]

---

[1] -كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 47 .

[2] -شاوش محمد العربي، شروط قبول الدعوى الإدارية. مذكرة استكمال متطلبات شهادة ليسانس أكاديمي، جامعة قاصدي مرباح ورقلة الجزائر، ص23.

[3]- أميمة بومحداف، مرجع سابق، ص 52.

[4] -انظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم15-19.

[5]- د/ بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق، ص 35.

خامسا: شرط الاختصاص في دعوى الإلغاء.

إذا كان هناك ثلاث جهات تختص بتسليم رخصة البناء (رئيس المجس الشعبي البلدي ، الوالي ، الوزير المكلف بالعمران)، فهذا يعني تعدد الجهات المختصة بالفصل في دعوى الإلغاء.

إن قانون الهيئة و التعمير لم ينص على الجهات القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، هذا ما يستدعي الرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إذ نصت المادة 801 منه على ما يلي: (تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في :

01) دعاوى إلغاء القرارات الإدارية و الدعاوى التفسيرية و دعاوي فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية و المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية ،البلدية و المصالح الإدارية الأخرى للبلدية، و المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

02) دعاوى القضاء الكامل.

03) القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة).[1]

كما نصت المادة 901 منه على ما يلي: (يختص مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء و التفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية و المركزية).

كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة).[2]

ومنه نستنتج أنه إذا كان القرار المتضمن رخصة البناء صادر عن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن الاختصاص يعود للمحكمة الإدارية حسب نص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، و إذا كان القرار المتضمن رخصة البناء صادر عن الوزير المكلف بالعمران فإن الاختصاص يعود المجلس الدولة حسب نص المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

الفرع الثاني: حالات رفع دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء.

إن حالات رقابة القاضي الإداري على قرارات الإدارة المتعلقة برخصة البناء تقتصرعلى عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل و الإجراءات، عيب مخالفة القانون، عيب انعدام السبب و عيب الانحراف في استعمال السلطة.

[1] -انظر المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
[2] -انظر المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

أولا: عدم المشروعية الخارجية.

1- عيب عدم الاختصاص.

وهو حالة من حالات عدم شرعية القرارات الإدارية التي تصيب القرارات الإدارية في ركن الاختصاص، حيث يصبح هذا الركن غير مشروع و بالتالي سببا من أسباب الحكم بالإلغاء في دعوى الإلغاء.[1]

ويكون القرار الإداري معيبا من حيث الاختصاص نتيجة عدم القدرة القانونية إحدى السلطات الإدارية على إصدار قرار إداري ما، ويتحقق اختصاص سلطة إدارية ما في إصدار أي قرار إذا أصدرته وفقا للاختصاص الموضوعي (صدور قرار إداري من جهة في موضوع يخرج عن مجال اختصاصها). المكاني (صدور قرار إداري من جهة إدارية متضمنا اتخاذ إجراء معين داخل إقليم لا يخضع لسلطتها) والزماني (صدور قرار إداري من جهة أو موظف في موضوع يسحب منه هذا الاختصاص: التقاعد، العزل والاستقالة).[2]

2 .عيب الشكل والإجراءات.

أوجب المشرع أن تصدر الجهة المختصة قراراتها المتعلقة برخصة البناء في شكل معين وإجراءات محددة.

وعادة ما يجمع الفقه بين الشكل و الإجراءات في القرار الإداري، إذ يقصد بالشكل إفصاح الإدارة عن إرادتها طبقا لشكليات و تدابير حددها القانون، أما عيب الشكل فيعرف بأنه مخالفة الإدارة للقواعد الإجرائية واجبة الإتباع في إصدار القرارات الإدارية و يعرف أنه عدم احترام القواعد الإجرائية و الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح.[3]

أ/ عيب الشكل:

لقواعد الشكل أهمية في مجال القرارات الإدارية لأنها تهدف لحماية المصلحة العامة والخاصة في نفس الوقت ، والأصل أن الإدارة عند قيامها بإصدار القرارات الإدارية لا تلزم بشكل أو إجراء معين ما لم ينص القانون على ذلك[4].

---

[1] - عمار عوايدي، النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري الجزء الثاني: نظرية الدعوى الإدارية. طبعة 1998. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 501.

[2]- عزري الزين، صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانون كلية الصادر بتاريخ 14/2148 العدل والمتمم المتضمن الهيئة والتعمير، مداخلة منشورة بمجلة مجلس الدولة عدد خاص النازعات المتعلقة بالعمران الجزائر بيروت، منشورات الساحل، لا توجد سنة النشر، ص 27.

[3]- د بوضياف عمار. الدعوى الإلغاء. مرجع سابق، ص 188.

[4] -المرجع نفسه، ص187.

وفي مجال العمران ألزم المشرع الجهة المختصة بإصدار قراراتها بالموافقة أو الرفض أو التأجيل أن تكون معللة قانونا و هذا تطبيقا للمادة 62 من القانون 90-29 و المتعلق بالهيئة و التعمير، و المواد 50 و 52 من المرسوم 15-19.[1]

ب/عيب مخالفة الإجراءات:

إن إصدار القرار الإداري في كثير من الأحوال يلزم منه إتباع إجراءات معينة ينص عليها المشرع أو تتطلبها المبادئ العامة للقانون وفقا لما يراه القضاء الإداري باعتبارها ضمانات أساسية لازمة لحماية الأفراد، وينتج عن عدم إتباع هذه الإجراءات بطلان القرار الإداري.[2]

ثم إن عدم إتباع الجهة المختصة في إصدار رخصة البناء للإجراءات التي فرضها المشرع في المرسوم 15- 19 المواد من 42 إلى 59 منه المذكورة في الفصل الأول على الوجه الصحيح فإن هذه القرارات تكون عرضة للإلغاء لعيب في الإجراءات ، على سبيل المثال عدم استشارة الأشخاص العموميين.

- ✓ والملاحظ عمليا في هذا الموضوع في مجال إصدار رخصة البناء ، هو عدم احترام الإدارة للمواعيد القانونية وبعض الإجراءات الهامة الأخرى كتبليغ القرارات الصادرة عنها.

ثانيا: عدم المشروعية الداخلية:

1- عيب مخالفة القانون :

إن عيب مخالفة القاعدة القانونية يشمل مخالفة القوانين والنصوص المنظمة للنشاط العمراني حيث يتخذ صور عديدة فقد يتحقق عندما تتجاهل الإدارة لمخططات شغل الأراضي[3] أو القواعد المتعلقة بحماية المناطق الأثرية .. إلخ، كما قد تأخذ صورة تطبيق قواعد قانونية غير سارية المفعول وقت توقيع الرخصة أو حالة اعتقاد الإدارة خطأ أن لها صلاحية منح رخصة البناء بموجب نص قانوني مع أن الحقيقة هي غير ذلك.

ويظهر دور القاضي الإداري من خلال البحث على مدى مطابقة قرارات الإدارة المتعلقة برفض تراخيص البناء لقوانين التعمير.

[1]- انظر المادة 62 من القانون 90-29 و المتعلق بالبيئة و التعمير و المواد 50 ، 52 من المرسوم التنفيذي15-19 .
[2] - عزري الزين، صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانتون 04-05 الصادر بتاريخ14-08-2004 المعدل والمتمم المتضمن الهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 27.
[3]- أنظر المادة 25 / 1 من المرسوم التنفيذي 19/15.

2- عيب انعدام السبب:

تعتبر رقابة القضاء الإداري لركن السبب من أهم الضمانات الأساسية لاحترام الإدارة لمبدأ المشروعية في قراراتها ، حيث إن المعنى العام للسبب كركن من أركان القرارات الإدارية هو كل فكرة أو أمر أو مشكلة أو واقعة خارجية تقوم بعيدة و مستقلة عن ذهنية و إرادة شخص السلطة الإدارية و تحركه وتدفعه إلى اتخاذ و إصدار قرار إداري معين بخصوصها لمجابهة هذه الفكرة أو الأمر أو الواقعة كمشكلة إدارية تتطلب حلا أو كهدف إداري يجب تحقيقه .

أما التعريف القانوني للمسبب فهو كل واقعة قانونية أو مادية تحدث و تقوم خارجها و بعيدة عن ذهنية و إرادة السلطة الإدارية المختصة فتحركها و تدفعها إلى اتخاذ قرار إداري معين في مواجهة هذه الواقعة المادية أو القانونية.[1]

و عليه فإن الإدارة المختصة ملزمة بإصدار قراراتها في مجال التعمير مسببة ، و في حالة انعدام السبب فإن ذلك يؤدي إلى إلغائها لعيب الشكل .

3- عيب الانحراف في استعمال السلطة.

يقصد به " أن تنحرف الإدارة العامة بالسلطة حينما تسيء استعمال ما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة من خلال سعيها لتحقيق أهداف وأغراض وغايات غير مشروعة " [2]

إن هدف القرار الإداري هو تحقيق المصلحة العامة و إلا كان هذا القرار مشوب بعيب الانحراف في استعمال السلطة.

يرتبط هذا العيب ويمس ركن الغاية في القرار الإداري الذي يعرف بأنه: " النتيجة النهائية التي يسعى رجل الإدارة إلى تحقيقها"، فإذا كان السبب يمثل الجانب المادي في القرار الإداري، إذ هو حالة واقعية أو قانونية تنشأ بعيدا عن إرادة رجل الإدارة، فإن الغرض أو الغاية يمثل الجانب الشخصي في القرار، ويعبر عن هذا العيب بتعابير مختلفة: التعسف في استعمال السلطة، الانحراف بالسلطة، إساءة

[1] - د عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري . المرجع السابق، ص 543.
[2]- بعلي محمد الصغير ، المرجع السابق ، ص299.

استعمال السلطة وتجاوز السلطة، وكلها تعني: " أن يستعمل رجل الإدارة سلطته التقديرية لتحقيق غرض غير معترف له به.[1]

إن عيب الانحراف بالسلطة في القرارات الإدارية المتعلقة برخصة البناء ترتكز على مخالفة أحكام قانون العمران في الحالات التي يمنح فيها المشرع للإدارة سلطة تقديرية في إصدار القرار باستهدافها غاية بعيدة عند المصلحة العامة العمرانية.

ومن أهم الصور الشائعة للإنحراف بالسلطة هو عدم رد السلطة المختصة بتسليم قرارات رخص البناء، على الطلبات المتعلقة بهذا الشأن وفقا للآجال التي حددها المشرع.

المطلب الثاني: دعوى التعويض في مادة رخصة البناء.

تعرف دعوى التعويض حسب الدكتور عمار عوابدي بأنها: "الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعهما أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم للأضرار التي أصابت حقوقهم يفعل النشاط الإداري الضار وتمتاز دعوى التعويض الإدارية بأنها من دعاوى القضاء الكاملة وأنها من دعاوى قضاء الحقوق".[2]

وهي من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية والقانونية.

تختص المحكمة الإدارية حصريا بدعوى التعويض أيا كانت إحدى الجهات الإدارية الواردة بالمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية طرفا فيا، طيقا الفقرة الأخيرة منها، حيث لم تكن الغرفة الإدارية القائمة سابقا بالمحكمة العليا تختص بالتعويض إلا من حيث وجود طلبات مرتبطة بدعوى الإلغاء طبقا للفقرة الثانية من المادة 276 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو الأمر الذي يبقى ساريا أمام مجلس الدولة حاليا.[3]

تعتبر الإدارة هي المخولة قانونا بحماية المصلحة العامة العمرانية، معتمدة في ذلك على وسائل السلطة العامة المادية و القانونية و على رأسها أحكام و قواعد قانون العمران فهي مسؤولة قانونا عما تحدثه من أضرار للأفراد على أساس مسؤوليتها سواء على أساس الخطأ أو المخاطر أو المساس بمبدأ

[1] - عزري الزين، صلاحيات البلدية في مجال التهديمم على ضوء القانون 04/ 05 الصادر بتاريخ 2014/ 08 /14 المعدل والمتمم المتضمن الهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 37.
[2]- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية. المرجع السابق، ص 566.
[3]- محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية المرجع السابق، ص 198.

مساواة الجميع أمام الأعباء العامة و أن قيام هذه المسؤولية يتوقف على توافر شروط أخرى أهمها الضرر.

الفرع الأول: شروط قبول دعوى التعويض في مجال رخصة البناء:

دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية، وعليه يجب على الشخص المدعي إثبات أن نشاط الإدارة الضار في مجال عقود التعمير قد مس بحق ذاتي له.[1]

حتى يتم قبول دعوى التعويض في مجال رخصة البناء يستوجب توفر مجموعة من الشروط وهي:

أولا: شرط وجود قرار إداري سابق:

حيث يعتبر من الشروط الشكلية لقبول دعوى التعويض الإدارية، وبما أن تراخيص أعمال البناء تكيف من الناحية القانونية على أنها قرارات إدارية، فإنه من الطبيعي أن يكون موضوع دعوى التعويض محل المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج من جراء تطبيق قرار إداري (المتعلق برخصة البناء سواء تعلق الأمر يرفض الإدارة منحها أو تأجيل منحها أو سحبها للرخصة لسبب غير مشروع....).[2]

ثانيا: شرط الصفة والمصلحة.

بما أن دعوى التعويض تعد من الدعاوي الشخصية ، فإنه يستلزم أن يكون لرافع الدعوى مصلحة مباشرة و شخصية، فالقاضي الإداري لا يقبل دعوى التعويض إلا إذا كانت مرفوعة من قبل صاحب الحق الذي أصابه الضرر بفعل النشاط الإداري الضار و إذا رفعت من طرف نائب أو وكيل له يجب إثبات صفتهم في النزاع، وشرطي الصفة والمصلحة نفسها الشروط المتعلقة في دعوى الإلغاء والتي تم الطرق إليها في المبحث الأول من المطلب الأول من هذا الفصل، وبالضبط بالفرع الأول المتعلق بشروط قبول دعوى الإلغاء في مادة رخصة البناء.

ثالثا: شرط الاختصاص .

ترفع دعوى التعويض أمام المحكمة الإدارية في مجال عقود التعمير، بغض النظر عن الجهة المصدرة لرخصة البناء (الوزير المكلف بالتعمير، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي)، لكن تختلف من ناحية توجهها، فإذا صدر القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير من الوزير المكلف بالتعمير، فتوجه دعوى التعويض ضد الدولة، وإذا صدر القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير محل الطعن من الوالي فتوجه دعوى التعويض ضد الولاية، أما إذا صدر القرار الإداري المتعلق برخصة البناء محل الطعن من

[1]- خلوفي رشيد، مرجع سابق، ص 171.

[2] -عمراني سميرة، أمزال سلمى، مرجع سابق، الصفحة 69.

رئيس المجلس الشعبي البلدي فتوجه دعوى التعويض ضد البلدية، إذا أصدر قراره بصفته ممثل البلدية، أما إذا أصدر قراره بصفته ممثل عن الدولة، فيوجه ضد الدولة.[1]

رابعا: شرط الميعاد.

في هذا الشأن نصت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه لا بد أن ترفع دعوى التعويض أمام المحكمة الإدارية خلال أربعة أشهر، وهذا تحت طائلة عدم القبول الشكلي وتحسب هذه المدة من تاريخ تبليغ القرار المتضمن أحد عقود التعمير، أو من تاريخ نشره بالنسبة للغير.[2]

الفرع الثاني: أسس قيام المسؤولية الإدارية :

في مجال التعمير تبنى مسؤولية الإدارة أساسا على ركن الخطأ، كما يمكن أن تقوم في حالات معينة بدون خطأ، وهنا يراعي مبدأ مساواة المواطنين أمام الأعباء العامة. و يظهر تطبيق ذلك على وجه الخصوص في أعمال التهيئة العمرانية التي تقوم بها الإدارة، وفي مادة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من أجل إثراء الوعاء العقاري للدولة والجماعات المحلية.[3]

أولا: خطأ الإدارة:

الأصل أنه يتعين على رافع دعوى التعويض إثبات خطأ الإدارة المدعى عليها، فعبء إثبات الخطأ من جانب الجهة الإدارية هو الذي يكفل له حق المطالبة بجبر الضرر عن طريق التعويض، وهذه القاعدة تتماشى ومبادئ العدالة والإنصاف.[4]

1- خطا الإدارة في منح الرخصة :

ويكون ذلك بأن تقوم الإدارة بمنح رخصة بناء غير مشروعة ومخالفة للنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها، وتحدث هذه الرخصة ضررا بالغير فيحق لهذا الأخير أي المتضرر أن برفع دعوى وأن بطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحق به.[5]

مثال عن ذلك: أن تمنح السلطة المختصة رخصة بناء لعقار يحجب ارتفاعه رؤية أشعة الشمس بالنسبة للجار وهذا ما يعرف بمضار الجوار في هذه الحالة يمكن لذوي الصفة والمصلحة رفع دعوى التعويض على مستوى المحاكم الإدارية المختصة إقليميا.[6]

---

[1]- عطوي وداد، مرجع سابق، ص 149.
[2]- انظر المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[3]- كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 106.
[4] - د بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، الصفحة 111.
[5]- بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 101.
[6]- كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 138.

2- خطأ الإدارة في رفض منح رخصة البناء:

وهو أن تمتنع الإدارة عن أداء واجب من واجباتها والتزاما قانونيا من التزاماتها فتلحق بذلك أضرارا بالغير، لأنه لا يمكن للإدارة رفض منح رخصة البناء دون سبب حقيقي مستخلص من أحكام قانون البناء، وبالتالي يقع علـى الإدارة الالتزام بمنـح الرخصة لطالبها خلال الآجال القانونيـة المحددة مسبقا، والمحددة بـ 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.[1]

فإذا لم تمنح الإدارة رخصة البناء لطالبها تكون قد خالفت قواعد قانون البناء وتعسفت في استعمال سلطها وذلك من خلال رفضها منح رخصة البناء دون سبب قانوني، أو عندما أصدرت قرارا بتأجيل منحها دون سبب موضوعي، أو عندما اتخذت موقفا سلبيا من طلب الترخيص بالبناء وعدم إصدار قرار إداري كان يجب عليها إصداره في الآجال القانونية المحددة، وذلك بسكوتها طيلة الأجل المفتوح قانونا لإصدار قرار صريح، إذ يعد سكوت السلطة الإدارية رفضا للطلب لا موافقة ضمنية عليه.[2]

3- خطا الإدارة في سحب رخصة البناء:

أن تسحب الإدارة المانحة أحد عقود التعمير التي منحتها سابقا بطريقة غير مشروعة، لأن القانون منع الإدارة سلطة سحب قراراتها الإدارية وكأن القرار لم يولد مطلقا ولم يرتب أية آثار قانونية لكن بتوافر مجموعة من الشروط ومن بينها أن يكون ذلك القرار غير مشروع ويسحب خلال مدة الطعن القضائي والمحددة بأربعة (04) أشهر من تاريخ إصدار ذلك العقد في هذا المجال.

ثانيا. حصول الضرر.

إثبات الضرر يتحمله المتضرر، بحيث يجب أن يكون الضرر مباشرا وحالا وليس ضررا محتملا أو متوقع الحدوث وقابل للتقدير ناتج عن تطبيق القرار المطعون في مشروعيته، ، بالإضافة إلى أن طبيعة الضرر مرتبطة مباشرة بالمصلحة الخاصة للأفراد، فلا يمكن مساءلة الإدارة على أساس تهديد النظام العام، فيمكن أن يحصل الضرر بسبب جملة من قرارات الترخيص بالبناء، كالمنح غير المشروع لرخصة البناء أو منعها أو الترخيص بهدم بناء دون إتباع الإجراءات القانونية ،أو وقف أشغال بناء رخص لها بصفة قانونية، وتعتبر مضار الجوار الناتجة عن البناء المخالف موجب للتعويض، كمنح رخصة بناء عقار يحجب ارتفاعه رؤية أشعة الشمس أو تقليص مساحة الرؤية، أو المساس بمتانة البناءات المجاورة ، فالضرر المرئي للمسؤولية الإدارية غالبا ما يكون ضررا ماديا، غير أنه يمكن للقاضي في مجال التعمير والياء أن يفضي بالتعويض للمدعي عن باقي الأضرار التي يثبت حدوثها له

[1]- انظر المادة 48 /3 من المرسوم التنفيذي 15-19.
[2]- عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري. مرجع سابق. ص 650.

منى كانت ناتجة مباشرة عن التصرف الخاطئ للإدارة، كما يمكنه أن يقضي بالتعويض عن الأضرار المعنوية اللاحقة بالجمعيات المدافعة عن البيئة الحضرية والإطار المعيشي.[1]

وهناك عدة صور للضرر في إطار المسؤولية الإدارية ، فهو يختلف من حالة إلى أخرى، فإذا كانت الشروط العامة للضرر أن يكون ماديا، مؤكدا ومباشرا، فإنه على مستوى مسؤولية الإدارة في مادة التعمير والبناء يتخذ صورا أخرى تمثل شروطا لابد منها للتعويض عنه،فالقضاء الإداري في إطار المسؤولية في مادة التعمير والبناء يشترط في ركن الضرر شروطا تختلف هي الأخرى حسب أساس المسؤولية[2]، و تتمثل هذه الشروط كالآتي: أن يكون الضرر حقيقيا، أن يكون الضرر ماديا، وأن يكون الضرر ثابتا ومباشرا.

الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن دعوى التعويض

يتمثل التعويض الذي يحكم به القاضي الإداري في مادة التعمير إما في صور التعويض العيني، أو في صور التعويض النقدي، شرط إثبات خطأ الإدارة والإصابة بضرر مادي جراء هذا الخطأ.

أولا: التعويض النقدي:

هو التعويض المقضي به في الدعاوي الإدارية غالبا، باعتبار أن كل الأضرار يمكن تقييمها نقدا (وذلك بالنظر إلى حجم الضرر)، ويمكن لمبلغ التعويض أن يدفع مرة واحدة أو على أقساط.

ثانيا: التعويض العيني:

يتمثل التعويض العيني في إعادة الحال إلى ما كان عليه، فمثلا يحق للمتضرر من جريمة البناء بدون رخصة بالمطالبة بالتعويض عينا وذلك بإعادة الحال إلى ما كان عليه، عن طريق الهدم.

[1]- كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 138-139.

[2]- عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة. العدد الثاني، جوان 2002 ص 84.

المبحث الثاني: الدعاوى الاستعجالية في مادة رخصة البناء:

تتميز القرارات الإدارية عموما بكونها قابلة للتنفيذ رغم الطعن فيها غير أن هذه القاعدة هي قاعدة نسبية و غير متروكة على إطلاقها، بحيث إذا اعتبرناها قاعدة مطلقة قد تلحق ضرر يصعب أو يستحيل تداركه ، و من أجل تفادي بعض الوضعيات التي تأخذ وقتا طويلا للفصل فيها كدعوى الإلغاء التي ترفع ضد القرار الإداري ما يؤدي إلى صعوبة تدارك آثار قرار الترخيص بالبناء، وضع المشرع آلية تسمى دعوى توقيف القرار الإداري.

وكذلك الأمر بالنسبة للقرار الصادر في مادة رخصة البناء عن الجهات القضائية الإدارية المختصة ، يعتبر قابلا لتوقيف تنفيذه بموجب دعوى أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة.

المطلب الأول: دعوى توقيف تنفيذ القرار الإداري في مادة رخصة البناء:

حسب نص المادة 919 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: " عندما يتعلق الأمر بقرار إداري ولو بالرفض، و يكون موضوع طلب إلغاء كلي أو جزئي، يجوز لقاضي الاستعجال، أن يأمر بوقف تنفيذ هذا القرار أو وقف تنفيذ آثار معينة منه منيكانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك، ومتى ظهرله من التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعة القرار".[1]

الفرع الأول: شروط دعوى توقيف القرار الإداري :

تضمنت المادة 834 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شروط دعوى توقيف القرار الاداري والتي نصت على ما يلي: (تقدم الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة.

لا يقبل طلب وقف تنفيذ القرار الاداري ما لم يكن متزامنا مع دعوى مرفوعة في الموضوع أو في حالة التظلم المشار إليه في المادة 830).[2]

وفضلا عن الشروط المذكورة أعلاه فهناك شروط موضوعية تبناها مجلس الدولة وتتمثل في:

- أن تبنى دعوى وقف التنفيذ على أوجه جدية و قد أعطى التطبيق القضائي أمثلة عنها:

1) نشوء ضرر يصعب إصلاحه من جراء تنفيذ القرار المطعون فيه.

[1] - انظر المادة 919 فقرة 1 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[2]- أنظر المادة 834 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

2) نشوء وضع لا يمكن تداركه من جراء تنفيذ القرار الإداري.

3) أن يؤسس وقف التنفيذ على أوجه جدية من شأنها إحداث شكوك فيما يخص الفصل النهائي في الموضوع و كذلك فيما يخص جسامة و استحالة إصلاح الأضرار التي يمكن أن تقع عند تنفيذ القرار.

4) أن تؤسس دعوى وقف تنفيذ القرار على صدوره من جهة مختصة.[1]

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة:

نصت المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي:

(لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بناء على طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار الإداري).[2]

كما نصت المادة 912 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي:

(عندما يتم استئناف حكم صادر عن المحكمة الإدارية قضى برفض الطعن التجاوز السلطة لقرار إداري، يجوز لمجلس الدولة أن يأمر بوقف التنفيذ يطلب من المستأنف عندما يكون تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه من شأنه إحداث عواقب يصعب تداركها، وعندما تبدو الأوجه المثارة في العريضة من خلال ما توصل إليه التحقيق جدية ومن شأنها تبرير إلغاء القرار الإداري المطعون فيه).[3]

المطلب الثاني: أثر وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء:

لتفادي التبعات التي يمكن أن تترتب عن تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء، يأمر القاضي الإداري الاستعجالي بوقف تنفيذه ، وذلك بعد تأكده من وجود أسباب جدية تبرر إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء، ومنه فوقف التنفيذ له أثر مباشر سواء بالنسبة للمستفيد من القرار أو بالنسبة للإدارة.

الفرع الأول: بالنسبة للمستفيد من القرار.

على المستفيد من وقف تنفيذ القرار المتعلق بالترخيص بالبناء ، بعد أن يصدر القاضي الإداري الاستعجالي أمر قضائي بوقف تنفيذه، أن يوقف أعمال البناء و إلا اعتبر بأنه غير مرخص له، وهذا

[1]- نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 100.
[2]- المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[3]- المادة 912 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يترتب عليه المتابعة القانونية من خلال العقوبات الجنائية والإدارية وفي مقابل ذلك على الإدارة احترام إجراء وقف التنفيذ إلى غاية صدور قرار نهائي في الموضوع. [1]

الفرع الثاني: بالنسبة للإدارة.

بعد صدور الأمر الإستعجالي بوقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء ، تلتزم الإدارة بعدم تنفيذه، إلى غاية الفصل في موضوع دعوى الإلغاء بموجب قرار قضائي نهائي، ومتى خالفت ذلك تكون في وضعية المتجاوز للسلطة، وبالتالي تتحمل المسؤولية عن أعمالها الضارة القانونية والمادية، كما هي الحال عند امتناع البلدية الترخيص بالبناء لطالبه صدر حكم أو قرار قضائي بمشروعية طلبه.[2]

[1]- كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 95-96.
[2]- نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية، مرجع سابق، ص 101.

خاتمة

خاتمة:

من خلال البحث في موضع رخصة البناء ومحاولة الإجابة عن الإشكالية المطروحة ، قمنا بتقديم أهم المفاهيم والأحكام لرخصة البناء والمنازعات التي تنتج عن مخالفة أحكام رخصة البناء في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الذي بموجبه تم تبسيط الإجراءات واختصار الوقت، وتخفيض مدد دراسة طلبات رخص البناء، من خلال تجميع الشروط المطلوبة لتراخيص أعمال التعمير والبناء وتطبيق فكرة الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية، الذي يلعب بجانبه البشري والتنظيمي دورا بارزا ورئيسا في مراقبة كيفية استعمال الأراضي العمرانية، وذلك من خلال إعطاء معلومات أو إعداد قيود وجب استيفاؤها قبل الشروع في أي بناء، أو إحداث تغيير للبناءات، وهذا خلال عملية التحقيق بمختلف مراحله.

حيث يمكن تلخيص الجديد الذي جاء به المرسم التنفيذي 19/15 من خلال النقاط التالية :

- جواز طلب رخصة البناء من شخص معنوي سواء المالك أو الموكل بتقديم نسخة من القانون الأساسي .
- يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن انجاز الأشغال يتم عن طريق حصة أو عدة حصص .
- ملف طلب رخصة البناء يحتوي على ملف إداري وملف يتعلق بالهندسة المعمارية وملف تقني .
- قلص المشرع من عدد النسخ بالنسبة للسكن الفردي من خمسة إلى ثلاثة فقط ، وفي ثمان نسخ بالنسبة لبقية المشاريع لا سيما تلك التي تحتاج إلى رأي مختلف المصالح العمومية .
- مراعاة توجهات آليات التهيئة والتعمير وفي حالة غيابها القواعد العامة لتهيئة والتعمير ، كما يراعى كذلك الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وجمالية البيئة ، وكذا المحافظة على الاقتصاد الفلاحي .
- تجميع الآراء والموافقات من طرف المصلحة المختصة حسب المشروع ، حيث قلص المشرع مدة البت بالرأي من مختلف المصالح المستشارة إلى مدة ثمانية (08) أيام فقط بدلا من خمسة عشر(15) يوما ، وإلا تعتبر موافقة ، باستثناء المشاريع الصناعية المستقبلة للجمهور التي أوجب فيها تذكير المصالح في مدة 48 ساعة .
- يفصل الشباك الوحيد للبلدية في الطلبات خلال خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإيداع .
- يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء خلال عشرون(20) يوما من تاريخ الإيداع .

- لا يرخص بالبناء إلا للمشاريع المطابقة لتوجهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور الإنجاز والي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.
- لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضي مجزأة ما لم يكن مطابقا لتوجهات رخصة التجزئة ، وفي حالة وجود مخطط شغل الأراضي فتحجب رخصة التجزئة وتأخذ توجهات مخطط شغل الأراضي بعين الاعتبار.
- إلغاء رخصة البناء إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار، ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة ، اقتراح صاحب الدراسات حسب حجم المشروع، يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف الأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد ، ويتوج هذا الطلب بالرخصة بدون إعادة إجراء دراسة جديدة ، شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير باتجاه مخالف هذا التجديد وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة .
- يضع المستفيد من الرخصة خلال عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل حسب النموذج المرفق .
- لطالب رخصة البناء حق الطعن في حالة عدم الرضا ، الطعن الأولي على مستوى الولاية ، الطعن الثاني على مستوى الوزارة ، كما يمكنه رفع دعوى قضائية .

أما فيما يخص المنازعات التي تنتج عن مخالفة أحكام رخصة البناء ، فقد منحت للقاضي الإداري مهمة الرقابة على مدى المشروعية من عدة أوجه، من خلال عدم المشروعية الخارجية القرارات الترخيص بالبناء (عدم الإختصاص، عيب الشكل والإجراءات)، وكذا عدم المشروعية الداخلية من خلال مخالفة الإدارة للقانون والخطأ في تأويله أو تطبيقه أو الحياد عن الهدف الأساسي للإدارة وهو الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية.

كل هذه الأوجه تتيح لمن له صفة ومصلحة في الطعن بقرارات الترخيص بالبناء الاستناد عليها في رفع دعوى الإلغاء.

وهناك طريق أخر يمكن يمكن للمتقاضي اللجوء إليه هو دعاوى التعويض في مادة رخص البناء فللقاضي الإداري دور مهم في جبر الأضرار الناتجة عن تلك الأعمال التي تتسبب فيها الإدارة مصدرة القرار، وهنا تقوم مسؤولية الإدارة المشارة إما من قبل طالبي تراخيص أعمال البناء، وأما أن يثار مثل هذا النزاع من قبل الغير وتحديدا الجيران المتضررين من منح تراخيص البناء لأحد طالبها.

أما عن السبيل الثالث ، وهو اختيار سبيل الاستعجال الإداري في مادة التعمير والبناء، والذي يقوم على عدة عناصر منها توافر عنصر الاستعجال، والجدية في الدفوع والأسباب، مع اشتراط إرفاق دعوى الاستعجال بدعوى الموضوع، على اعتبار أن النوع الأول من الدعاوى هو إجراء مؤقت لا يمس

بأصل الحق ولا يبت في الموضوع، وبالتالي تفادي الأضرار التي يمكن أن تنجم عن التنفيذ الفوري لقرارات الترخيص بالبناء من أخطار وتبعات يصعب تداركها.

ولقد ساقنا التطرق لهذا الموضوع إلى جملة من النتائج التي توصلنا إليها من خلال بحثنا ودراستنا واستقصاء ما هو واقعي من خلال الاتصال بمختلف المصالح المعنية بتسليم رخصة البناء، حيث يمكن تلخيص هذه النتائج كالتالي :

- الاهتمام الكبير للمشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير، لاسيما تنظيم رخصة البناء التي تعززت بصدور المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .
- تثمين ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 من تخفيض لآجال البت والدقة وإنشاء الشباك الوحيد ، مما سيسهل ويسرع الحصول على رخصة البناء.

استحدث المشرع الجزائري ما يسمى بالشباك الوحيد، لتسريع وتيرة العمل إلا أن هناك بعض التحفظات عليه تتمثل فيما يلي :

1. وجوب تدارك التناقض الواقع في المرسوم التنفيذي 19/15بين المادتين 45 و55 فيما يخص عدد النسخ فالمادة 45 تشير إلى ثلاث (03) نسخ أما المادة 55 فتشير إلى أربع (04) نسخ .
2. تشير المادة 58 من المرسوم على أنه يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله ، فأي سلطة أو هيئة أو أشخاص خاصة وأن الشباك يتكون من جميع المصالح.
3. بعض الشبابيك لا تلتزم بالإجراءات المحددة بموجب قوانين التهيئة والتعمير ، إذ أنه في كثير من المرات لا تقوم بتسليم وصولات إيداع ملفات طلبات رخص البناء لمستحقيها ولا تحترم المواعيد القانونية خلال مرحلة الدراسة وتسليم الرخصة ، ومحاربة لهذه الظاهرة نقترح بتفعيل ما يسمى بالحكومة الإلكترونية في إطار عصرنة الإدارة الجزائرية ، وذلك من خلال فتح منصات إلكترونية لطالبي رخص البناء ، وملء معلوماتهم الخاصة وطباعة الوصولات بأنفسهم ، مع ضرورة إلحاق ملفاتهم المادية في آجال محددة.
4. محاولة المشرع الجزائري لاختصار الجهد والوقت وتبسيط أكثر للإجراءات على طالبي رخصة البناء وبقية الرخص ، بموجب أحكام المواد 58 و 59 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، والمحدد لتشكيلة ما يسمى بالشباك الوحيد وكيفيات سيره المذكور أعلاه ، فعلى الرغم من تقنين بعض شكلياته إلا انه أغفل بعض الجوانب المهمة فيه ، كطريقة سير اجتماعاته ، وكيفية دراسة الملفات فيه

، واتخاذ القرارات ، وأيضا تبيان ما إذا أنه يستوجب على أعضائه إبداء آرائهم كل حسب اختصاصه والمصلحة التي يمثلها، أو يحق لكل عضو في الشباك الوحيد إبداء أي رأي يراه مناسبا ولو كان خارج اختصاصه ، مما دفع ببعض أعضائه بتفسير القانون كل حسب مفهومه الشخصي .

5. كثرة الوثائق المطلوبة في ملف رخص البناء .
6. النقص الفادح في الجانب البشري و ضعف التكوين لدى الأعوان المكلفين بعملية التحقيق في طلب رخص البناء في الأعوان المشكلين للشباك الوحيد على مستوى (البلدية والولاية) أدى إلى كثرة الأخطاء وتسليم قرارات رخص البناء لغير مستحقيها، والحرمان بغير وجه حق تسليم الرخصة لبعض من استوفت طلباتهم الشروط والشكليات المنصوص عليها قانونا، مما أدى إلى عدم لجوء المواطنين إلى البناء بدون رخصة من جهة، و كثرة المنازعات القضائية في مجال رخصة البناء بدليل الكم الهائل للقضايا المطروحة أمام العدالة في هذا الموضوع.
7. من الناحية العملية كثيرا ما تسكت الإدارة عن الرد على طلب رخصة البناء لأسباب غير قانونية، بل ويتعدى سكوتها إلى عدم البت في التظلمات المرفوعة لها بمناسبة عدم تسليم رخصة البناء أو رفض طلب الرخصة، مما زاد في معاناة المواطنين، وهذا راجع لغياب رادع يجبر الإدارة عن الرد على الطلبات والتظلمات.
8. عدم وجود تناسق بين القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 19/15 حيث نص القانون على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ، بينما التنظيم فوض لبعض الأشخاص طلب رخصة البناء منهم صاحب شهادة الحيازة .

وحلولا لهذه المعوقات ارتأينا أن نطرح الاقتراحات التالية:

- تشديد الرقابة العمرانية .
- يجب على الإدارة الرد على طلبات رخص البناء في الآجال المحددة لذلك لتفادي الآثار السلبية لسكوتها التي تؤدي إلى عدم احترام أحكام قانون التهيئة والتعمير المتعلقة بها .
- إدخال تسهيلات على عملية منح رخص البناء ، خاصة فيما يتعلق بالوثائق المطلوبة في الملف وذلك بالتقليل منها .
- يجب توعية المواطنين من خلال أجهزة الإعلام والإدارات وكذا الجمعيات وتحسيسهم بضرورة احترام قواعد التهيئة والتعمير .
- تشديد العقوبات المقررة في مجال العمران .
- تعزيز دور القاضي الإداري في مجال العمران .

- العمل على توحيد كافة قوانين التهيئة والتعمير في قانون واحد ينظم حركة البناء والتعمير مع ضرورة التبسيط في الإجراءات المتبعة في سبيل الحصول على رخصة البناء.

- إنشاء هيئة مختصة للتحقيق في طلبات رخص البناء، مع الاهتمام بالجانب التكويني للعنصر البشري

- تشجيع المواطنين على إحترام قوانين التهيئة والتعمير وحثهم على طلب رخص البناء بدل اللجوء إلى البناء الفوضوي.

- ضرورة تدريس قانون التهيئة والتعمير في التكوين القاعدي للقضاة، لأن هذا الأخير يثير منازعات معقدة يصعب في الكثير من الأحيان استيعابها، لذا يجب على القاضي أن يكون مطلع ولو بجزء من المفاهيم ، حتى لا يفوض جميع اختصاصاته للخبير.

في الأخير نأمل أن نكون قد وفقنا ولو نسبيا في بحثنا هذا، وأن يكون نافذة تصلح كمنطلق للبحوث القادمة والمواضيع المستقبلية، أو كمرجع يستعمله مختلف الأعوان المتخصصين في ميدان الهيئة والتعمير.

الملاحق

ملحق رقم : 01

الملحـــــــق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 – اسم ولقب المالك أو التسمية : .....
.....
.....
2 – عنوان المالك (رقم ونهج) : .....
.....
بلدية : .....
رقم الهاتف : .....
3 – اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : .....
.....
.....
4 – عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : .....
بلدية : .....
5 – رقم الهاتف : .....
6 – نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : .....
.....
.....
7 – عنوان المشروع : .....
.....
8 – المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : .....
9 – طبيعة الطلب : .....
.....
.....
10 – نوع المشروع : .....
.....
.....
.....
11 – الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنايات الموجودة : .....
.....
12 – مشتملات البنايات الموجودة ومقلساتها : .....
.....
13 – الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....
.....
.....
.....
14 – الأجل المقترح لانجاز أشغال البناء : .....
.....
.....
.....

حرر بـ ..... في .....
إمضاء صاحب الطلب

ملحق رقم : 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....

وصل إيداع الملف

.....

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم : .....

1 – اسم ولقب صاحب الطلب : .....

.....

2 – عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : .....

.....

بلدية : .....

رقم الهاتف : .....

3 – نوع المشروع : .....

.....

4 – عنوان المشروع : .....

.....

5 – الوثائق التي تم إيداعها : .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

ملحق رقم : 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة

تعليمة وزارية رقم :.....المؤرخة في 07 SEP. 2017 تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تُشكل أشغال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

السيدات والسادة مدراء التعمير والهندسة المعمارية للولايات؛

بالتبليغ إلى السيدات والسادة الولاة.

المرجع: المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير.

يكرس المرسوم التنفيذي المشار إليه في المرجع، قواعد معيارية رامية إلى تحسين وتسهيل الإجراءات الإدارية للحصول على عقود التعمير لا سيما رخصة البناء ورخصة الهدم.

يتطلب تطبيقه تكفلا أفضل من الناحية التقنية والإدارية للمشاريع التي تُشكل أشغال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على المحيط المباشر (مبني أو مبنيا)، ويجب ألا يُشرع في انجازها إلا بعد ضمان، حسب الحالة، الدعم، تصريف المياه، الإسناد، التبطين (غشاء دعم مؤقت أو نهائي) ...

تهدف هذه التعليمة إلى (I) تحديد مجال التطبيق و (II) التدابير التكميلية في تكوين ودراسة ملف طلب رخصة البناء و/أو رخصة الهدم للمشاريع دون المساس بالمواصفات التقنية الخاصة المعمول بها في منطقة وموقع إقامة هذه المشاريع.

I . مجال التطبيق:

بموجب هذه التعليمة، كل مشروع يتطلب أشغال تسطيح هامة و/أو عمليات حفر عميقة و/أو عمليات هدم، يُعتبر كمشروع يُشكل خطرا بالنسبة للمحيط المباشر، لا سيما في الحالات التالية:

- وجود بنايات مجاورة ؛
- هدم و/أو بناء يتواجد ضمن النسجة عمرانية قديمة (البناء القديم)؛
- تواجد شبكات محاذية للمشروع أو باطنية؛
- قرب البنية التحتية للطرق والشبكات؛
- أرضية ذات شكل غير منتظم و/أو منحدر شديد؛
- بناية متواجدة بين طريقين على مستويين مختلفين يكون الفارق بينهما أكبر أو يساوي 06 أمتار؛
- حفر بعمق أكبر أو يساوي مترين.

II . تدابير خاصة لدراسة عقود التعمير:

قصد ضبط إعداد عقود التعمير لا سيما رخصة البناء ورخصة الهدم من الناحية التقنية، تخضع المشاريع المحددة في هذه التعليمة إلى تدابير خاصة تتمثل فيما يلي:

II.1.التصريح بهشاشة الموقع نتيجة لأشغال التسطيح والحفر:

المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قد قاما بإعداد رخصة البناء و/أو الهدم ملزمان بملء استمارة التصريح بهشاشة الموقع الناجم عن اشغال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم، حسب النموذج المُرفق لهذه التعليمة والذي يُلزم إرفاقه بملف طلب رخصة البناء و/أو رخصة الهدم، كما يمكن لهما إدراج المعلومات المتضمنة بنموذج التصريح ضمن البيان الوصفي لرخصة البناء و/أو الهدم.

II .2. الدراسة التكميلية:

يجب أن تتضمن ملفات طلب رخصة البناء و/أو رخصة الهدم إجباريا دراسة تكميلية بالنسبة للمشاريع التي تم التصريح بها بان أشغالها تُشكل خطرًا على المحيط المباشر.

تتألف الدراسة التكميلية أساسا من:

- دراسة تضمن استقرار موقع إقامة البنايات والمنشآت المتاخمة مرتكزة على دراسة أرضية ملائمة والتجارب المخبرية.
يقوم بهذه الدراسة مكتب الدراسات وتُصادق عليها الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)؛
- بيان وصفي لمنهجية إنجاز أشغال التسطيح وإنجاز المنشآت التحتية و/أو الفوقية التي تُشكل خطرا على المحيط المباشر، مقيدا بجدول زمني لمختلف مراحل الأشغال المعنية، يُحين، إذا اقتضى الأمر عند تسليم عقد التعمير المطلوب.

فيما يخص هذه المشاريع، يُوكل دراسة ملف رخصة البناء و/أو الهدم إلى الشباك الوحيد للولاية طبقا للتنظيم المعمول به.

يجب أن يعقد صاحب المشروع اتفاقية لمراقبة الأشغال المعنية مع الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) وتنفيذ الأشغال من طرف مؤسسة مؤهلة.

II .3. إعداد محضر المعاينة على مستوى الموقع:

عند استلام ملف طلب رخصة البناء و/أو رخصة الهدم، ترسل نسخة من ملف المشاريع المصرح بأن أشغالها تشكل خطرا على المحيط المباشر بمفهوم هذه التعليمة من طرف المهندس المعماري أو المهندس المدني، إلى ممثلي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية على مستوى الشباك الوحيد، واللذان بدورهما يقومان بإعداد في ظرف ثمانية أيام وبعد زيارة الموقع، محضر معاينة حسب النموذج المرفق بهذه التعليمة، حيث يؤكدان من خلاله التصريح بوجود الخطر.

يُوجه المحضر إلى رؤساء الشباك الوحيد للولاية والبلدية ، المختصين إقليميا.

II.4. المراقبة الميدانية من طرف الأعوان المختصين التابعين إلى مصالح التعمير:

يلتزم مفتشي التعمير والأعوان المؤهلين لمصالح الدولة المكلفين بالتعمير والتابعين للبلدية، بالعمل على المراقبة الدورية للورشات المفتوحة، لاسيما تلك المعنية بتطبيق هذه التعليمة.

كما هم ملزمين أيضا بالسهر على احترام المواصفات التقنية المعمول بها وتطبيق الجدول الزمني للأشغال، وتبليغ الولاة، رؤساء المجالس الشعبية البلدية، مدراء التعمير، الهندسة المعمارية والبناء المختصين إقليميا وفقا لصلاحيات كل منهم، بكل توقف أو معاينة إنجاز أشغال تُشكل احتمال وقوع خطر.

يجدر التذكير بأن عملية المراقبة هذه لا تستثني المسؤولية المشتركة لمكتب الدراسات المكلف بالمتابعة ومؤسسة الإنجاز في تحديد شروط آمنة لإنجاز الأشغال طبقا للتنظيم المعمول به.

II.5. اجراءات خاصة الواجب اتخاذها عند معاينة توقف أو إنجاز أشغال تشكل خطرا:

على رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي تم إبلاغه من طرف مفتش التعمير أو العون المؤهل بتوقف أو معاينة إنجاز الأشغال التي تشكل خطرا محتملا ووفقا لأحكام المواد 89 و94 للقانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011، الخاص بالبلدية، توجيه إنذارا لصاحب المشروع في هذا الشأن، ويقوم باستشارة مصالحه التقنية، وتلك التابعة لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح الهيئة الوطنية لمراقبة البناء CTC، في ظرف (24) الأربعة وعشرين ساعة الموالية.

في حالة ما تبين من تقرير هذه المصالح استعجالا أو خطرا محدقا ووشيكا، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب قرار بإعطاء التعليمات اللازمة لاتخاذ التدابير قصد تأمين الموقع والتي تتطلبها هذه الظروف. يُبلغ هذا القرار إلى صاحب المشروع بإجبارية القيام ببذه الأشغال في أجل محدد، مع توجيه نسخة منه إلى المدير المكلف بالتعمير للولاية.

ولي حالة ما لم ينفذ صاحب المشروع التعليمات الموجهة له ولم يتخذ التدابير المطلوبة، في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باتخاذ وبصفة تحفظية، قرار تعليق رخصة البناء و/أو الهدم ويُباشر وعلى حساب صاحب المشروع، الإجراءات والأشغال التي يراها ملائمة فيما يخص حماية وتأمين الموقع.

يتم إنجاز الأشغال التي يأمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي على نفقة البلدية ويتم تحصيلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

يبقى إجراء تعليق رخصة البناء و/أو الهدم ساري المفعول ولا يتم رفعه فعليا إلا بعد تسديد للبلدية مبلغ مستحقات إنجاز الأشغال المبادر بها.

أولي أهمية بالغة لتنفيذ أحكام هذه التعليمة التي تتطلب مشاركة جميع الفاعلين والمتدخلين.

تُكلف مصالح التعمير التابعة للدولة والبلدية، الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، أصحاب المشاريع العمومية والخاصة ومكاتب الدراسات، كل فيما يخصه، بالتطبيق الصارم لمحتوى هذه التعليمة.

وزارة السكن والعمران والمدينة

عبد الوحيد طمار

ملحق رقم 04

ملحق رقم : 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة السكن و العمران و المدينة
الوزير

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville
Le Ministre

الجزائر في 09 نوفمبر 2020
Alger le

السيدات والسادة:

مدراء التعمير والهندسة المعمارية والبناء

بالتبليغ للسيدات والسادة الولاة

الموضوع : ف/ي تمديد آجال رخص البناء المسلمة.

المرجع: التعليمة رقم 162 المؤرخة في 13 أفريل 2020.

تطبيقا لتعليمات السيد الوزير الأول الواردة في التعليمة المشار إليها أعلاه، وفي إطار التسهيلات المتعلقة بتمديد آجال عقود التعمير، لاسيما رخص البناء المسلمة وبعد الإجتماع الذي ضم جميع الفاعلين في القطاع بما فيها ممثلي أرباب العمل و كذا مكاتب الدراسات بتاريخ 18 أفريل 2020 و21 أفريل 2020، تم إقتراح جملة من التدابير بموجب الإرسال رقم 107 بتاريخ 23 أفريل 2020 والتي وافق عليها السيد الوزير الأول، خاصة تلك المتعلقة بالتمديد الضمني لرخص البناء المسلمة لمدة ستة (06) أشهر، بالنسبة للرخص التي انقضت آجالها عند صدور المرسوم التنفيذي رقم 20-69 المؤرخ 21 مارس 2020 والمتعلق بتدابير الوقاية من إنتشار فيروس كورونا (COVID-19) أو التي ستنقضي خلال هاته الفترة الوبائية.

على هذا الأساس وبالنظر إلى الظروف التي تميز هذه الفترة الوبائية الخاصة بـ COVID-19، أطلب منكم إتخاذ كافة التدابير اللازمة في هذا المجال لاسيما رخص البناء التي من إختصاص الوزير المكلف بالعمران، مع العلم أنه تمت مراسلة السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية من أجل إسداء تعليماتكم للسيدات والسادة الولاة من أجل تطبيق هاته التدابير بالنسبة للرخص التي يعد تسليمها من إختصاص الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

إنني أولي اهتمام بالغ للتطبيق العاجل والصارم لأحكام هذه التعليمة.

نسخة للإعلام:

السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية

وزير السكن والعمران والمدينة

كمال ناصري

ملحق رقم : 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... في .....
دائرة : .....
بلدية : .....
مصلحة : .....

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ .....
من طرف (السيدة، الآنسة، السيد).....
الساكن (ة) بـ .....
بخصوص أشغال .....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ .....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز.....
.....

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....
.....
.....
.....

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....
.....
.....

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الآجال المحددة أعلاه.
المادة 5 : تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية للف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني. يقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).
المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألاّ تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.
المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

ملحق رقم : 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة السكن و العمران و المدينة

الوزير

الرقم/ 2017 ع و ا و س ع م

Ministère de l' Habitat, de L'Urbanisme et de la Ville

Le Ministre

N° :...../SPNIMHUVI2017

Alger le ..... 19 MARS 2017 الجزائر في

السيدة و السادة
الولاة

الموضوع: مذكرة تتعلق بعتبة الاختصاص لتسليم عقود التعمير المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي2015 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير.

في اطار تخفيف وتحسين الجو الإداري لصالح طالبي عقود التعمير، تم تبني تدابير وإجراءات اثر إصدار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير.

علاوة على الجانب الكمي للوثائق المكونة للملف المرافقة للطلب والتي تم تخفيفها لا سيما فيما يخص عدد النسخ والوثائق التي يجب تقديمها، ترتكز هذه التدابير أساسا على تعجيل وسرعة إعداد وتسليم عقود التعمير، وذلك من خلال وضع الشباك الوحيد لإعداد وتسليم وإعادة تحديد عتبة الاختصاص لتسليم العقد.

تم تحديد هذين التغييرين الاستراتيجيين بصفة واضحة لاسيما في إطار هذا المرسوم من خلال توزيع الاختصاص ما بين الجماعات المحلية للدولة الممثلة إما برئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي والوزير المكلف بالتعمير.

أيضا كما هو منصوص عليه بوضوح في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المذكور أعلاه فإن تسليم عقد التعمير أو شهادة المطابقة، عقد التجزئة ورخصة البناء تعتبر من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حصري، ما عدى حالات المدرجة في إطار الطعون.

فيما يخص العقدين الآخرين، يُحدد اختصاص تسليم العقد حسب حجم وأهمية المشروع، طبيعته ووجود أدوات التعمير لا سيما مخطط شغل الأراضي.

لا يمكن للجماعات المحلية تعدي الاختصاص المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي للمستوى الإداري الأخر، لاسيما المخول للوزير المكلف بالتعمير. في اطار الاختصاص، فإن الحدود ليست متناقصة ولا مقتسمة، كما أنه تقييم هذه الحدود مرهونة اثر احكام المواد المحددة لاختصاص تمارس والتي تمنح المسؤولية لتسيير عقود التعمير بصفة حصرية للشبابيك الموحدة وحسب عتبة الاختصاص.

لذلك فإنه جدير بالذكر ما يلي:

❖ **فيما يخص رخصة البناء:**

1. **اختصاص الوالي بالنسبة لرخصة بناء المشاريع:**
   - التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية،
   - مشاريع سكنية جماعية التي يفوق عدد ها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.
2. **اختصاص الوزير المكلف بالتعمير لرخص بناء المشاريع:**
   - التجهيزات العمومية والخاصة ذات منفعة وطنية،
   - مشاريع سكنية جماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية،
   - الأشغال والبنايات والمنشآت المنجزة على حساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز،
   - المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة
3. **اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي**
   - المشاريع الأخرى.

❖ **فيما يخص رخصة التجزئة:**

في حالة وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو يتعدى مرحلة التحقيق العمومي، يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يتدخل بمثابة ممثل البلدية أو الدولة.

في غياب مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو يتعدى التحقيق العمومي

- اختصاص الوالي لرخص التجزئة للمشاريع ذات منفعة محلية،
- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة لرخص التجزئة للمشاريع ذات المنفعة الوطنية.

من الجلي إنه من خلال أحكامه، يحافظ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المذكور أعلاه، على صلاحيات الجماعات المحلية للنظر قصد ابداء رايهم في فرصة وإمكانية إقامة هذه المشاريع على إقليمهم، من خلال هيئاتهم المكلفة بإعداد الطلب، وذلك مهما كانت هيئة الاختصاص.

تقبلوا مني، السيدة والسادة الولاة، فائق الاحترام والتقدير.

وزير السكن والعمران والمدينة

ملحق رقم : 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .... في .....

دائرة : .....

بلدية : .....

نرحة الورشة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

الملف رقم .....

1 - رخصة مسلمة بتاريخ : .....

.....

2 - مشروع إنجاز / هدم .....

.....

.....

الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ .....

وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ.....

حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ.....

وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ.....

وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو .....

وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ .....

3 - صاحب المشروع : .....

.....

.....

4 - المشرف على الإنجاز : .....

.....

.....

5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز : .....

.....

.....

6 - أجل الإنجاز : .....

.....

.....

7 - تاريخ فتح الورشة : .....

.....

.....

.....

ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية للملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولا: الكتب

1. ليلى زروقي / حمدي باشا ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة ، طبعة جديدة الجزائر ، 2018 .
2. د . إقلولي ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، دار هومة للنشر والتوزيع بالجزائر ، 2015.
3. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية القسم الثاني الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2013.
4. عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008)، منشورات بغدادي، طبعة رابعة، الجزائر، 2013.
5. لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة باتنة 2012.2011.
6. ديرم عايدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر والتوزيع ،2011.
7. حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دارر هومة ، طبعة 11 ، الجزائر ، 2011.
8. محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، 2011.
9. بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسور للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، 2009.
10. محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية المركز الجامعي تبسة، 2007.
11. عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دارالفجر للنشر والتوزيع ،القاهرة الطبعة الأولى ،2005.
12. عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثاني، جوان 2002.
13. عمار عوابدي، والنظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ،الجزء الثاني، نظرية الدعوى الإدارية، طبعة 1998، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

ثانيا: الأطروحات والرسائل والمذكرات

أ- أطروحات الدكتوراه

1. كمال محمد الأمين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مذكرة دكتوراه في القانون العام جامعة أبي بكر بلقايد ، تبسة كلية الحقوق ، قسم الحقوق، 2015-2016.
2. عزاوي عبد الرحمان ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، قسم الحقوق، 2007.

ب- رسائل ماجستير

1. ساجية حماني ، المراقبة التقنية للبناء ، مذكرة ماجستير ، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2008.
2. عمراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، الجزائر 2001.2000.
3. محمد السبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، قسم الحقوق، 2001-2002.
4. بزغيش بوبكر، رخصة البناء آلية الرقابة في مجال التعمير، مذكرة الماجستير في القانون (فرع قانون الأعمال)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق، قسم الحقوق، 2007-2008.
5. فيصل بوعقال، منازعات رخصة البناء، مذكرة الماجستير في القانون العام (فرع قانون اداري)، جامعة باجي مختار - عنابة، كلية الحقوق، قسم الحقوق، 2012.
6. وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، شعبة القانون الإداري، جامعة باجي مختار - عنابة، كلية الحقوق، قسم الحقوق، 2012.

ج- مذكرات ماستر

1. سلطان عبد العزيز، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة الماستر في الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق، قسم الحقوق، 2012-2013.
2. خذيري زوبيدة، النظام القانوني الرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة زيان عاشور ، الموسم الجامعي 2013-2014.
3. رشيد شرحبيل، الدعوى الإدارية الناشئة عن مخالفة القواعد المنظمة لرخصة البناء، مذكرة نهاية التكوين للقضاة، المدرسة العليا للمصرفة - الجزائر، 2014-2015.
4. قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة الماستر، في القانون الإداري، جامعة محمد حيذر بسكرة، كلية الحقوق قسم الحقوق، 2014-2015.

5. عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة الماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2015-2016.
6. مهدي زرولو / إبراهيم فنديس، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها ، مذكرة الماستر في القانون ، جامعة 08 ماي 1945، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2015-2016.
7. أميمة بومحداف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة ماستر جامعة العربي تبسي، 2015-2016.
8. عمراني سميرة، أمزال سلمى، رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة الماستر، شعبة القانون الإقتصادي للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2016-2017.
9. شاوش محمد العربي، شروط قبول الدعوى الإدارية، مذكرة ليسانس أكاديمي، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر.

ثالثا: النصوص القانونية

أ/ القوانين

1. القانون 82-02 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرضي للبناء، الجريدة الرسمية العدد 06، الصادرة بتاريخ 1982/02/09.
2. القانون رقم 90 -25 المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49 لسنة 1990.
3. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52 السنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في: 2004/08/14 ، الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004.
4. القانون رقم 97-02 المؤرخ في: 1997/12/31 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية العدد 89.
5. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 /02/ 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2008.

ب/ النصوص التنظيمية

1. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.
2. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 /01/ 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 ، بتاريخ 12 /02/ 2015.

ج/الأوامر

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

د/القرارات القضائية

1-مجلس الدولة ، القرار رقم 001688 المؤرخ في 19فيفري2001 .

رابعا: المقالات والبحوث العلمية

1. الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان 2005.
2. الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير ، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادسة جامعة محمد خيضر بسكرة، لا توجد سنة النشر.
3. د . بعلي محمد الصغير ، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، المركز الجامعي العربي التبسي ،عدد 01 مارس 2007.
4. نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، الجزائر، 2008.

خامسا: المداخلات

1. عزري الزين، صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانون 05-04 الصادر بتاريخ2014/08/14 المعدل والمتمم المتضمن التهيئة والتعمير، مداخلة منشورة بمجلة مجلس الدولة عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، الجزائر بيروت منشورات الساحل، لا توجد سنة النشر.
2. عمار بوضياف، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون تاريخ النشر: 2013/01/01 الصفحة 03 العدد03.

الفهرس

الفهرس

المحتويات	الصفحة
شكر	-
إهداء	-
مقدمـــة :	01
الفصل الأول : أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15.	
تمهيد	05
المبحث الأول: ماهية رخصة البناء.	06
المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء.	06
الفرع الأول: تعريف رخصة البناء	06
الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء.	08
الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لرخصة البناء.	08
المطلب الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء.	09
الفرع الأول: أشغال البناء المستوجبة لرخصة البناء.	09
أولا: إنشاء المباني:	10
ثانيا: تمديد البنايات الموجودة:	10
ثالثا: تغيير البناء:	10
رابعا: إقامة جدار للتدعيم والتسييج :	11
الفرع الثاني: أشغال البناء المعفاة من رخصة البناء.	11
المبحث الثاني: الإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء والآثار القانونية المتعلقة بها .	12
المطلب الأول: الإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء	12
الفرع الأول: طلب رخصة البناء.	13
أولا: صفة طالب رخصة البناء	13
ثانيا: تكوين ملف طلب رخصة البناء:	14
الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخصة البناء.	17
الفرع الثالث: صدور القرار المتعلق برخصة البناء.	22
أولا: صدور قرار الموافقة بمنح رخصة البناء	22

ثانيا: صدور القرار برفض رخصة البناء:	24
ثالثا: صدور القرار بتأجيل البث في رخصة البناء:	25
المطلب الثاني: الآثار القانونية لتسليم رخصة البناء.	26
الفرع الأول: حقوق والتزامات المستفيد من رخصة البناء.	26
الفرع الثاني: الرقابة الإدارية على أشغال البناء.	27
الفصل الثاني: الدعاوى الإدارية الناتجة عن مخالفة أحكام رخصة البناء	
تمهيد	30
المبحث الأول: دعاوى الموضوع في مادة رخصة البناء.	31
المطلب الأول: اختصاص القضاء الإداري في دعوى الإلغـــاء في مادة رخصة البناء	31
الفرع الأول: شروط قبول دعوى الإلغاء في مادة رخصة البناء.	32
أولا: شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه.	32
ثانيا: الشروط المتعلقة بالطاعن.	32
ثالثا: شرط التظلم الإداري المسبق :	35
رابعا: شرط الميعاد.	36
خامسا: شرط الاختصاص في دعوى الإلغاء.	37
الفرع الثاني: حالات رفع دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء.	37
أولا: عدم المشروعية الخارجية.	38
ثانيا: عدم المشروعية الداخلية:	39
المطلب الثاني: دعوى التعويض في مادة رخصة البناء.	41
الفرع الأول: شروط قبول دعوى التعويض في مجال رخصة البناء:	42
أولا: شرط وجود قرار إداري سابق:	42
ثانيا: شرط الصفة والمصلحة	42
ثالثا: شرط الاختصاص .	42
رابعا: شرط الميعاد.	43
الفرع الثاني: أسس قيام المسؤولية الإدارية :	43
أولا: خطأ الإدارة:	43
ثانيا- حصول الضرر.	44

الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن دعوى التعويض	45
أولا: التعويض النقدي:	45
ثانيا: التعويض العيني	45
المبحث الثاني: الدعاوى الاستعجالية في مادة رخصة البناء:	46
المطلب الأول: دعوى توقيف تنفيذ القرار الإداري في مادة رخصة البناء:	46
الفرع الأول: شروط دعوى توقيف القرار الإداري :	46
الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة:	47
المطلب الثاني: أثر وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة البناء:	47
الفرع الأول: بالنسبة للمستفيد من القرار	47
الفرع الثاني: بالنسبة للإدارة.	48
خاتمة	50
الملاحق	56
قائمة المراجع	68
الفهرس	73