

Dirassat & Abhath
The Arabic Journal of Human
and Social Sciences



مجلة دراسات وأبحاث
المجلة العربية في العلوم الإنسانية
والاجتماعية

EISSN: 2253-0363
ISSN : 1112-9751

رخصة البناء كآلية لضبط المحيط العمراني

The Building Permit As A Mechanism to Regulate the Urban Environment

نور الدين مسلي Nour eddine Mesli 1، فتحي زراري Fathi Zerari 2

1 جامعة محمد الشريف مساعدي سوق أهراس، مخبر الدراسات القانونية البيئية جامعة قالة

Mohamed-Cherif Messaadia University - Souk Ahras, Faculty of Law and Political Science,
law Department, Laboratory of Environment and legal studies University of Guelma
n.mesli@univ-soukahras.dz

2 جامعة محمد الشريف مساعدي سوق أهراس، مخبر الدراسات القانونية البيئية جامعة قالة

Mohamed-Cherif Messaadia University - Souk Ahras, Faculty of Law and Political Science,
law Department, Laboratory of Environment and legal studies University of Guelma
f.zerari@univ-soukahras.dz

المؤلف المرسل: نور الدين مسلي Nour eddine Mesli الإيميل: n.mesli@univ-soukahras.dz

تاريخ القبول: 2021-06-22

تاريخ الاستلام: 2021-01-16

الملخص:

إن مضمون فكرة ضبط المحيط العمراني جزء لا يتجزأ من النظام العام الجمالي وهذا ما جعل أمر الحفاظ على المحيط العمراني وجماليته في المدينة من الأهداف النبيلة التي تسعى الدولة إلى تحقيقه من خلال سلطات الضبط الإداري لكن الواقع اليوم في مدننا ومحيطها العمراني أصبحت تعيش فوضى، وجمالها يكاد يختفي تماما بسبب الظواهر السلبية في البناء وعدم احترام القواعد العامة للتعمير وخاصة عقود التعمير. هذا ما جعل المشرع الجزائري يتدخل للحد من هذه الظاهرة، التي ألفت بظلالها على المواطن والمجتمع والعمران ككل، وبالتالي فإن الواجب الملقى على عاتق الدولة وهيئات الضبط الإداري التدخل للحد من هذه الظاهرة من خلال آلية الحفاظ على المحيط العمراني بواسطة الوسيلة القانونية المتمثلة في رخصة البناء والتي تعتبر رقابة إدارية قبلية قبل الشروع في البناء.

الكلمات المفتاحية: رخصة البناء، المحيط العمراني، البناية، التسييج، المظهر الجمالي.

Abstract:

Policing the urban environment is an integral part of aesthetic public order, which makes the protection of this environment and its beauty in our cities one of the important objectives pursued by the State. However, the reality of our cities today and their urban environment reflects a chaos and the aesthetic aspect may wither because of negative construction conducts and non-compliance with general housing rules, particularly housing contracts. This situation has led the Algerian legislator to intervene to mitigate this situation that has cast a dark shadow on the citizen, the society and the urban environment, as a whole. Thus, the State and the authorities in charge of the administrative police have the responsibility to intervene to mitigate this phenomenon by the protection of the urban environment by means of the legal instrument referred to here, which is the building permit, as a prior administrative control mechanism required before starting construction.

Keywords: building permit, urban environment, building, fencing, Aesthetic appearance

فرض نفسه كأحد مكونات النظام العام: فالمحافظة على النظام العام شرط ضروري يستلزم التقيد به لإجراء كل ما يتصل بعمليات البناء وهذا ما جعل الدولة والجماعات المحلية تتدخل في مجال البناء والتعمير لتنظيم كل الممارسات والحقوق والنشاطات ذات الصلة بالتهيئة والتعمير² لكن هذا بالمفهوم التقليدي للدولة ويتعداه إلى أهداف أسمى من العناصر المذكورة ومن هذه الأهداف موضوع النظام العام الجمالي أو المحيط أو نظام الرونق والرواء الذي يشمل جمال المدينة من تنظيم للعمران

مقدمة:

يجد الترخيص عموما مبرره الأول في ضرورة المحافظة على النظام العام وضبط المحيط العمراني والمحافظة على هذا النظام هو الأساس القانوني لهذا التدخل¹. ويقصد بالنظام العام بصفة عامة مجموعة القواعد القانونية التي تنظم المصالح السياسية والاجتماعية والاقتصادية، ويرتكز على مجموعة من العناصر وهي: الأمن العام السكنية العامة والصحة العامة، ولكن أيضا جمال المحيط العمراني الذي

ومن اجل الإلمام بالموضوع قسمنا هذه الدراسة إلى جزئين على النحو التالي:

المبحث الأول مفهوم رخصة البناء وبيان طبيعتها القانونية
المبحث الثاني: دور رخصة البناء في ضبط المحيط العمراني
المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء وبيان طبيعتها القانونية
تعد رخصة البناء الضمانة الأساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لاحترام قواعد قانون العمران، وهي الآلية القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لتحويل الافكار والبيانات المجسدة في المخططات الى واقع ملموس في ظل احترام مقتضيات النظام العان العمراني⁶. لذا تقتضي عملية الإلمام بمفهوم رخصة البناء ضرورة التطرق الى التعريف برخصة البناء لأنها الوسيلة القانونية التي وجدت من اجل احترام التنظيم والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن ثم التطرق إلى الطبيعة القانونية لرخصة البناء.

المطلب الأول: تعريف رخصة البناء

عند تصفح القوانين المنظمة للعمران ببلادنا⁷ وبالرجوع إلى أحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لاسيما المادتين 50 و52 منه⁸ نجد ان المشرع الجزائري لم يعط تعريفا صريحا لرخصة البناء لهذا يمكن الاخذ ببعض التعريفات التي جاء بها الفقه ورجال القانون. فرخصة البناء هي وثيقة ادارية تصدر بموجب قرار اداري، يمنح بمقتضاه الادارة لطالبها الحق في انجاز مشروع، بعدما ان تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي⁹ كما عرفت رخصة البناء بأنها: قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الادارية المختصة بالبناء بعد ان تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية¹⁰. وعرفها الدكتور عزري الزين : رخصة البناء هي القرار الاداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا او معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد قانون العمران¹¹. ومنه يمكن تقسيم هذه الأشغال الى مجموعتين حسب محلها فإذا ان تتعلق بتشديد مباني جديدة أو بإنشاء على مباني قائمة .

الفرع الأول: أعمال تشييد المباني الجديدة :

والعمل على تناسق البناءات وانسجامها مع بعضها البعض. فالاهتمام بهذا البعد أو العنصر الجديد للنظام العام هو اهتمام بالمظهر الذي يجب أن تكون عليه المدينة، وهو ضروري لإيجاد نوع من التوازن بين مختلف مناحي الحياة ومتطلبات العيش الهادئ للمواطنين في محيط مدينة منظم من حيث نوعية المساكن وتنظيمها وتناسقها من جهة³، وبين ما يشيده ويحدثه الأفراد من بنايات ومحلات ومنشآت يمارسون فيها نشاطاتهم ومهتهم، بكل ما قد يصاحب ذلك من تأثير على البيئة و المحيط في الجانب المتعلق بجمال المدينة وتناسق بناياتها وشوارعها ومساكنها ومحلاتها ونظافتها. فالبناء ذو الطابع السكني الذي يشيده الباني له وضعية خاصة، إذ التقسيمات والتفصيلات الجزئية الداخلية ملك للباني، أما الواجهة فهي ملك للمدينة حيث تعمل السلطة الإدارية المختصة على المحافظة على تناسق المباني وانسجامها لتعطي طابعا جماليا خاصة. وهو الأمر الذي يستدعي حضورا مكثفا في مجال مراقبة استعمال الملكية العقارية في مجال البناء عن طريق رخصة البناء والتي تعتبر الوسيلة المباشرة او الآلية لممارسة وأعمال صلاحيات الضبط الإداري في مجال العمران وذلك اسناد اعمال البناء الى تراخيص ادارية تمكن الافراد من تلبية حاجياتهم من جهة ومن جهة ثانية تمكن الدولة من بسط رقابتها على اعمال البناء بوضع الضوابط والمقاييس وأحكام الرقابة القبلية على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء وذلك عن طريق انشاء النصوص القانونية الخاصة برخص وشهادات التعمير⁴. التي من بينها رخصة البناء التي تشكل عنصرا فعالا وبارزا في المجال العمراني باعتبارها من أكثر الوسائل فعالية في رقابة النشاط العمراني للأفراد والتحكم فيه وضمان اقامته في اطار احترام مقتضيات النظام العام العمراني والجمالي وحماية المحيط والبيئة ككل⁵، وسنحاول ضمن هذا المقال التعرض إلى دراسة رخصة البناء باعتبارها احد الآليات لضبط المحيط العمراني انطلاقا من الإشكالية التالية : ما مدى مساهمة رخصة البناء في ضبط المظهر الجمالي للمحيط العمراني ؟

وقصد الإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي، من اجل معالجة الجوانب المختلفة للموضوع من خلال تحليل النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع .

من حيث وجوده من صنع الانسان وليس بفعل العوامل الطبيعية.

الفرع الثاني: الأعمال التي تتم على المباني القائمة

استصدار رخصة البناء لاتنصب على تشييد البناء الجديدة فقط بل تفرض كذلك من اجل القيام بأعمال تتم على المباني القائمة كما حددتها المادة 52 من القانون 29/90 السالف الذكر، وهي: تمديد البناء الموجودة وتغييرها وكذا التدعيم والتسييج.¹⁹

أولاً: تمديد البناء الموجودة وتغييرها

ذكر المشرع الجزائري مصطلح التمديد والتغيير في نص المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير دون تفصيل اي هل يقصد التمديد الافقي للبناء ام تمديدها العمودي ام كلاهما معا ، وهو ما يوحي بأن المعنى ينصرف الى تمديد البناء افقيا اي توسيعها²⁰ ومنه فإن مصطلح التمديد يشمل التوسعة والتعليق معا. اما تغيير البناء فهو التعديل في معالم البناء وذلك بتغيير الحيطان الضخمة او الواجهات الخارجية المفضية للساحة العمومية دون الداخلية وقد اشترط المشرع الرخصة بشأن هذه الأشغال للحفاظ على النسق العمراني الذي ينعكس على المدينة ككل.²¹

ثانياً: التدعيم والتسييج

يقصد بالتدعيم تقوية المبنى كهدم جدار متصدع ثم اعادة بنائه من جديد لتقوية المبنى كله، الامر الذي يحتاج الى رقابة ومواصفات لا بد من مراقبتها قبل البدء في الأشغال اما التسييج وهو اقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي للمبنى، وقد خصه المشرع بضرورة الحصول على رخصة البناء²²، بسبب ما ينطوي عليه من خطورة حدوث التهدم قد يكون جزئي او كلي في البناء²³. اما المشرع المصري فقد عرف هذا النوع من الاعمال على البناء في المادة 04 من القانون المتعلق بتنظيم المباني المصري على أنه: لا يجوز انشاء مبان او اقامة اعمال او توسيعها او تعديتها او تدعيمها او اجراء اي تشطيبات خارجية الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الادارية المختصة بشؤون التنظيم وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية²⁴. ومن خلال نص المادة نلاحظ ان المشرع المصري قد استعمل مصطلح تشطيبات والتي تعني جميع انواع تكسيات واجهة المبنى من غرانيت وصخور وحديد الى غير ذلك وهذا ما

بالرجوع الى المادة 52 من القانون رقم 90-29 والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 اكتفى المشرع بالنص على انها: "تتطلب رخصة البناء من اجل تشييد البناء الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البناء الموجودة وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم او التسييج¹². وهو المحتوى الذي نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي جاء فيها: "يشترط لكل تشييد لبناية جديدة او كل تحويل لبناية تتضمن اشغاله تغيير مشتملات الارضية والمقاس والواجهة والاستعمال او الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء¹³.

ويقصد بالتشييد الإنشاء والاستحداث، بمعنى البدء في اقامة المبنى لأول مرة كوضع الأساسات¹⁴ ومن حيث المبدأ التشييد هو اقامة البناء مهما كان الغرض من استعماله، على ارض فضاء لأول مرة، او بعد هدم مبنى كان آيلا للسقوط وإنشاء مبنى اخر مكانه او بسبب وهدف إعادة تخصيص العقار لممارسة نشاط مهني او حرفي¹⁵، اما التعريف الصريح الذي نص عليه المشرع الجزائري لمصطلح البناء ورد في المادة الثانية من القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها على انه: "كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الانتاج الصناعي والتقليدي أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات، تدخل البناء والمنشآت والتجهيزات العمومية في اطار تعريف هذه المادة¹⁷ وعملا بنص المادة فإنه يستوي نوع المبنى سواء كان عمارة او منزل او حتى مستودع لان مصطلح منشأة تشمل جميع هذه المباني وكذا الغرض من المبنى اي الاستعمال ، كما اخضع الاملاك العمومية لوجوب إستصدار رخصة البناء، كذلك لم يحدد موقع المبنى الذي يمكن ان يكون مشيدا على سطح الارض او باطنها كالمساكن والمصانع الأنفاق ومحطات المترو ، السدود ، القنوات والجسور والأنفاق السفلية والعلوية¹⁸. ولذا يجب توافر ثلاث خصائص حتى يمكن لنا تكييفها على انها اعمال بناء: ان يكون البناء متصلا بالارض ومستقرا في وجوده، وان يكون متماسك مادة البناء ايا كانت طبيعتها ومصدرها، وان يكون

حالة قانونية جديدة ، يكون معدلا لحالة قانونية سابقة ، وهذا الذي تحدته رخصة البناء في المركز القانوني للملك العقار³² ويظهر هذا الاثر من خلال تدخل السلطة الادارية المختصة التي تمنح بموجب قرار اداري قبل الشروع في الاشغال ، لممارسة الرقابة عليها ومنع التجاوزات بإقامتها دون رخصة وإجبار الادارة على منحها بعد ذلك³³.

الفرع الثاني: رخصة البناء صادرة عن سلطة ضبط إداري

باعتبار رخصة البناء قرار اداري صادر عن سلطات الضبط الاداري المختصة المركزية واللامركزية، ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي او الوزير المكلف بالتعمير³⁴، وهذا ما أكدته المواد 65 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنه: مع مراعاة الاحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و67 ادناه، تسلم رخصة التجزئة او رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات او البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الاراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

- ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الاراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي، كما نصت المادة 66 من نفس القانون السالف الذكر على انه: تسلم التجزئة او رخصة البناء من قبل الوالي في حالة :

-البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية ،

- منشآت الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

-اقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق المشار اليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 اعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الاراضي مصادق عليه. اما المادة 67 من نفس القانون نصت على انه: تسلم رخصة التجزئة او البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية او الجهوية³⁵.

المبحث الثاني: دور رخصة البناء في ضبط المحيط العمراني

باستقراء القواعد العامة للتعمير التي نص عليها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أن المشرع الجزائري اشترط قيود وضوابط خاصة تتعلق بالبناء عند

اغفله المشرع الجزائري مما يترتب عليها من اثر على جمال وتنسيق للمباني وإضفاء الشكل الجمالي والمعماري السليم على المدينة. وهو احد اهداف المحيط العمراني الذي يعتبر ملك للمدينة. واكتفى المشرع الجزائري بالإشارة اليها في المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري²⁵. ولذا وجب ادراج التشطيب ضمن الاشغال التي يستلزم استصدار رخصة البناء لاحترام قواعد البناء مهما كان حجم الاشغال لانها اصبحت تتم بصورة عشوائية وتشوه المنظر العام للمدينة.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

تعد رخصة البناء أداة فعالة بيد الادارة من اجل مراقبة كافة اشغال البناء ، استنادا للتنظيمات المعمول بها في مجال البناء شرط اساسي لمنح رخصة البناء لطلابها²⁶، وبالتالي يتعين على الشخص الراغب في استغلال العقار في مجال البناء والتعمير ان يقدم طلبا للجهات المختصة²⁷ المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي او الوزير المكلف بالتعمير²⁸.

فرخصة البناء هي نوع من القرارات الاعترافية ، حيث يصبح للسلطة المختصة التثبيت من توفر الشروط القانونية ومطابقتها للقوانين والتنظيمات، وفي حال انتفاء هذه الشروط فالسلطة المختصة الحق في عدم منح رخصة البناء²⁹. اذا فرخصة البناء يمكن تكييفها من الناحية القانونية على انها قرار اداري اي عمل من الاعمال الادارية القانونية ، حيث لها خصائص القرارات الادارية كما سنعرضها كالآتي.

الفرع الأول: رخصة البناء تصرف قانوني صادر بإرادة

منفردة

تعتبر رخصة البناء قرار اداري وهو تصرف بقصد احداث أثر قانوني في صورة تنفيذية او في صورة تؤدي الى التنفيذ المباشر³⁰، حيث ينتج عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات، ويعرف القرار الاداري على انه : تصرف قانوني انفرادي يصدر بإرادة احدى السلطات الادارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء ووضع قانوني جدير أو تعديل أو الغاء ووضع قانوني قائم³¹، ويجمع الفقه على وجوب توافر الاثر القانوني في القرار الاداري احداث مراكز قانونية معين يكون جائزا وممكنا قانونا ، وكما يكون القرار الاداري منشئا

البنائية من حيث موقعها وحجمها ومظهرها كما سنتطرق إليه كما يلي:

الفرع الأول: من حيث موقع وحجم البنائيات

من الضوابط التي تعكس الصورة الجمالية للمحيط العمراني موقع البنائية، حيث يتحدد موقعها من خلال الملف المقدم لطلب رخصة البناء، والذي يتضمن مخطط يضبط الموقع الحقيقي للمكان المراد تشييد البنائية عليه، كما جاء في المادة الأولى من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الى وقاية المحيط العمراني والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي وكلها تدخل ضمن النسق الجمالي للمحيط العمراني⁴¹، وهذا ما أكدته المرسوم التنفيذي 91-175 المشار اليه اعلاه والتي تنص على انه يمكن رفض رخصة البناء او تقييد منحها اذا كانت البنائيات بفعل اهميتها وموقعها ومآلها تتعارض مع الاحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية، ويمكن كذلك رفض رخصة البناء اذا كانت البنائيات من طبيعتها، من جراء موقعها ان تغل بالمحافظة على المكان او بإصلاحه أو كذا بالآثار التاريخية⁴²، ويتضح كذلك من خلال نص المادة 55 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 لم يمنح فقط للمهندس المعماري صلاحية التأشير على الوثائق التقنية فقط بل امتد الى وضع تصاميم المشروع وضمانها في مايتعلق بموقع البنائية وتكوينها ومظهرها وكل هذا يدخل في سياق حماية المحيط العمراني، وممارسة الرقابة من خلال رخصة البناء⁴³، اما بالنسبة لحجم البنائية فيحدد كذلك من خلال التصاميم المتضمنة في ملف الهندسة المعمارية المعدة والمرفقة ضمن طلب رخصة البناء كمخطط الكتلة الذي يحتوي على طوابق البنائيات المجاورة او ارتفاعها او عددها، ارتفاع البنائيات الموجودة والمبرمجة على القطعة الارضية وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية، وكذلك ملف الهندسة المدنية الذي تضمن تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنائية وأبعاده وعناصره حتى يكون منسجما مع محيط العمراني⁴⁴.

الفرع الثاني: من حيث مظهر البنائيات

لقد حرص المشرع الجزائري على تقييد الحق في البناء بمجموعة من القواعد المتعلقة بمظهر البنائيات في المواد 27 الى 31 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير، والبناء نظرا لما لها من أثر على

استصدار رخصة البناء وعند مخالفتها يكون الرفض للرخصة وتشمل هذه الضوابط الناحية الجمالية والسلامة والأمن العمومي التي تهدف الى تنظيم حركة البناء والتشييد وفق قواعد مرسومة وعدم تركها لأهواء الافراد على نحو يضمن حماية النظام العام العمراني³⁶ كما سنتناوله في المطالبين الآتيين:

المطلب الأول: ضبط المحيط العمراني من الناحية الجمالية

من اجل المحافظة على الجانب الجمالي والحضاري للمدن وهندستها وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الاجتماعي والبيئي، جاء القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء³⁷، كما أكد المشرع الجزائري ومن ورائه السلطة التنظيمية من خلال قواعد قانونية ملزمة على وجوب المحافظة على انجاز الاعمال المعمارية حفاظا على المحيط او تحسينه، وينبغي للسلطات المختصة بمنح وتسليم تراخيص أعمال البناء أن تتأكد من مدى احترام هذا الاهتمام من خلال قواعد الهندسة المعمارية والتعمير³⁸، وهذا ما أكدته المواد 01 الى 04 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الذي الغى بعض أحكامها القانون رقم 06-04 على انه: يجب على كل شخص طبيعي او معنوي، يرغب في انجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري معتمد لأنجاز المشروع حسب مفهوم المادة 55 من القانون رقم 90-29 المذكور اعلاه.

ويجب على اصحاب المشاريع لبناء المنشآت الفنية ان يشركوا المهندسين المعماريين من اجل إدماج المشروع في الوسط المحيط به، كما تعد البنائيات وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات منفعة عامة³⁹.

ومن خلال مواصلة الدولة دائما الى فرض ضوابط وقيود لمواجهة ظاهرة البناء العشوائي ووضع حد للبنائيات الفوضوية، اصدر المشرع الجزائري قانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، المذكور اعلاه لوضع حد لهذه الظاهرة التي تخالف قواعد البناء والتعمير واجبر اصحاب هذه البنائيات الى ضرورة تحقيق مطابقتها وإتمام إنجازها، وكل هذا يدخل ضمن المظهر الجمالي للإطار المبني والصالح العام⁴⁰، ولهذا الغرض يستلزم ايضا مراعاة

الأهداف الرئيسية للتشريع والتنظيم الجزائري في مجال البناء لتوفير مقتضيات السلامة والأمن العمومي من خلال ضوابط وقيود فرضتها على أعمال البناء، وهو ما أكده المشرع الجزائري في المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-175 السالف الذكر على أنه: إذا كانت البناءات من طبيعتها ان تأس بالسلامة أو الأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منح شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها⁵¹.

ويشترط كذلك لمنح رخصة البناء في المواقع التي لا تشملها مخطط التهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، التأكد من أن البناية المراد إنجازها لا تكون من جراء موقعها حجمها استعمالها المساس بالسلامة والأمن العمومي، أو كانت هذه البناية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات الانجراف، انزلاق التربة، زلازل فلا يمكن في هذه الحالات منح رخصة البناء إلا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق بعد تقديم دراسة من المصالح المختصة، وهو ما أكده القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة⁵².

وهناك قيود أخرى تفرض على تشييد المباني إذا كانت تأس بالبيئة ومقتضيات الصحة كما سنتطرق إليها كمايلي:

الفرع الأول: من حيث حماية البيئة

يرى البعض أن موضوع البناء والبيئة موضوعان متناقضان كون أن قانون العمران يستعمل المجالات الطبيعية بينما قانون البيئة يهدف إلى حماية الوسط الطبيعي، إلا أنه في السنوات الأخيرة أصبح المشرع الجزائري يولي أهمية كبيرة للمحيط العمراني الذي أصبح ينعكس على الوسط الطبيعي⁵³، وللمحد من تجاوزات الأشخاص في تشويه البيئة التي يعيشون فيها، فقد وضع المشرع الجزائري قيود وضوابط لتنظيم حركة البناء والتشييد وفق قواعد مرسومة وعدم تركها لأهواء الأفراد على نحو يضمن الحماية اللازمة للبيئة، من خلال آلية رخصة البناء، والتي تساهم بشكل إيجابي في حماية البيئة من انعكاسات التوسع العمراني⁵⁴، وهو ما ذهبت إليه المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175: إذا كانت البناءات أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة

المظهر الخارجي للبنىات وجمال العمارة وتناسق المباني حتى تنسجم مع المحيط العمراني⁴⁵. وبناء على المرسوم المذكور أعلاه: يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، إذا كانت البنىات والمنشآت المزمع بناؤها، تأس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضريّة وكذا المحافظة على آفاق المعالم الأثرية. كما تنص الفقرة الثانية من نفس المادة أيضا: يجب أن تبدي البنىات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر⁴⁶. وحتى يزداد هذا الانسجام في المدينة والمحيط العمراني، يجب أن يكون للجدران الفاصلة والجدران العمياء (دون نوافذ) من البناية التي لا تتكون من المواد التي بنيت بها الواجهة الرئيسية، مظهرا ينسجم مع مظهر هذه الواجهات، كما يجب أن تنسجم البنىات الملحقة والمحولات الكهربائية مع كافة الهندسة المعمارية المعتمدة والمنظر العام⁴⁷. فكل اشغال البناء يجب أن تحترم الحد الأدنى من القواعد الخاصة، بشروط التوسع العمراني، بالإضافة إلى الحصول على رخصة البناء من الإدارة المختصة، فإنه على صاحب الرخصة أن يحترم المظهر الخارجي للبنىة الذي ينعكس على المحيط العمراني⁴⁸. أما من حيث علو البنىات فقد نصت المادة 28 من نفس المرسوم أعلاه: (يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو البنىات المجاورة، أو إيقافها على أحكام خاصة تحددها القوانين والتنظيمات المعمول بها، في المناطق المبنية بعد جزئيا والتي تمثل وحدة في المظهر...) ⁴⁹ أما البنىات التي تقع خارج الأجزاء المعمرة، فيجب أن يكون علوها منسجما مع المحيط، وكذلك الأمر بالنسبة للتسييج لا بد أن يكون السياج منسجما مع البناية والمحيط العمراني الذي يبقى ملك للمدينة، أما المساحات الخضراء إذا كانت في بالغ من الأهمية ولم يتم ضمها كقطع الأشجار من أجل إنجاز مشروع يمكن رفض منح رخصة البناء⁵⁰.

المطلب الثاني: ضبط المحيط العمراني من ناحية السلامة والأمن العمومي

يعتبر المظهر الجمالي للمدينة من مكونات النظام العام إلى جانب السلامة والأمن العمومي، وبالتالي فإن المحيط العمراني جزء من هذه المعادلة، لذا فقد أصبح من

من خلال ما سبق نستنتج أن الدور الفعال الذي تلعبه رخصة البناء في ضمان حركة البناء جعل المشرع الجزائري يحاطها بقدر كبير من القوانين والتنظيمات لضمان فعاليتها، لرقابة أشغال البناء وضمان محيط متناسق، حيث أن التوسع العمراني لم يعد يتم بطريقة فوضوية، بل يتم عن طريق دراسات علمية تحدد ما يجب ان يكون عليه هذا التوسع في العمران، وفي نفس الوقت مراعاة المحيط العمراني بما يسمح من اشتراطات صحية وحماية المساحات الخضراء التي تكون الوسط البيئي والمحيط ككل والذي يعيش فيه الإنسان.

وعلى ضوء هذه ما تم استنتاجه من هذه الدراسة ارتأينا إلى مجموعة من التوصيات نذكرها كالآتي :

- تفعيل أحكام رخصة البناء على ارض الواقع وذلك بتدخل السلطات المانحة للرخصة في المراقبة المستمرة في تطبيق قيودها لتجنب عملية الهدم.

- ضرورة اضافة شروط جديدة وإدراجها ضمن رخصة البناء لحماية المحيط خاصة الجانب الجمالي لواجهات البناء كالنسق العمراني قبل منح رخصة البناء .

- تفعيل شرط المحافظة على الطابع العمراني المتعلق بكل مدينة مع ادراج شرط اسبقية تكملة اشغال المتعلقة بالواجهات الخارجية قبل الداخلية لان الواجهة ملك للمدينة.

- تفعيل الشرط المتعلق بالجانب التقني للانجاز قبل الشروع في البناء

- ضرورة مراعاة موقع البناية المبرمجة ونوعها ومحل تشييدها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان خدمة للمحيط العمراني

- ضرورة ادراج الاعمال المتعلقة بالتشطيبات والتي تتضمن كل انواع تكسيات واجهة المبنى من غرانيت وصخور وحديد قبل منح رخصة البناء لان المشرع اغفل ذلك.

- ضرورة تدخل المشرع لفرض رقابة اكثر فيما يتعلق أشغال التغيير والتمديد لأنها تتم بصورة عشوائية مما يؤثر سلبا على المحيط العمراني والجمالي معا.

قائمة المصادر والمراجع

يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها شريطة تطبيق التدابير التي اصبحت ضرورية لحماية البيئة ،طبقا لاحكام المرسوم رقم 87-90 المؤرخ في 27 فبراير سنة 1990 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة⁵⁵. كما اشترط المشرع الجزائري لمنح رخصة البناء ان يرفق بملف تقني يراعي مدى احترام الاحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الامن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي، كما نصت عليه المادة 46 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وهذا ما يؤكد دور رخصة البناء في رقابة المباني حتى تكون مستوفية الشروط والمواصفات المحددة قانونا، وبالتالي تعمل على ضبط المحيط العمراني حتى يتماشى مع البيئة .

الفرع الثاني: من حيث مقتضيات الصحة العامة

ان مقتضيات الصحة العامة في مفهومها يقصد بها حماية الاشخاص ضد الاخطار التي تهدد صحتهم من الوبئة والأخطار الناجمة عن غياب عام للصحة⁵⁶، من جراء البناءات المخالفة لقواعد التعمير مما استلزم وضع قيود وضوابط في هذا المجال وهو ما نجده في المواد 13 الى 18 من المرسوم 91-175 التي تؤكد على ضرورة تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني او ذات طابع آخر بالماء الصالح للشرب والتطهير وإعداد قنوات صرف المياه المستعملة والمياه القذرة ومياه الامطار....⁵⁷

وهو ما أكده قرار مجلس الاعلى رقم 22236 المؤرخ في 11-07-1981: حيث من المقرر قانونا انه بإمكان الادارة رفض إعطاء رخصة البناء او منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها ان تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة العامة والأمن.

فإنه يتعين على الادارة معاينة وفحص كل حالة على انفراد للتوصل وعلى ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة او بالأمن العام الى ما إذا كان من الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب إتباع هذا أو ذاك الشرط الخاص⁵⁸ ، ولذا وجب ان تكون البناءات مستوفية للشروط والمواصفات المحددة قانونا تراعي في ذلك الصحة العامة.

الخاتمة:

أولا: باللغة العربية**01- الكتب**

- إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2014.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2002.
- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة، الجزائر، 2018.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2002.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2015.
- حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014.
- خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الادارة القانونية لمباشرة عمليتي تميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، الجزائر، 2014.
- عايدة ديرم، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دارقانة، باتنة، الجزائر، 2011.
- عمار بوضياف، القرار الاداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، الجزائر، 2007.
- عمار عوابدي، نظرية القرارات الادارية بين علم الإدارة العامة والقانون الاداري، دار هومة، الجزائر.
- فزاتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة، الجزائر، 2016.
- كمال محمد الامين، الضبط الاداري في المجال العمراني، دراسة مقارنة، دار الايام للنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، الاردن 2019.
- ليلى زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات ألعقارية، في ضوء اخر التعديلات و احداث الاحكام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2018.
- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، 2003.
- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.

02- المقالات

- حنان بلمرابط، رخصة البناء كألية للحد من التلوث البصري، مجلة العلوم الانسانية، المجلد 30، عدد 01، 2019.
- سميرة معاشي، احكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثاني عشر، 2016.
- عزوي عبد الرحمن، المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الاداري، حالتا النظام العام الجمالي والنظام العام الاقتصادي، المجلة القانونية التونسية، مجلة سنوية مركز النشر الجامعي، عدد 2008.
- عزوي الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 9، جويلية 2005.
- محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة تبسة، العدد الاول، مارس 2007، الجزائر، 2015.

03- الأطروحات

- عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، اطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2015.
- عبد الرحمن عزوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه دولة في القانون العالم، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
- عربي باي زيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق، باتنة، 2014-2015.

04- النصوص القانونية

- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 صادر في 02/12/1990.
- المرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 مايو سنة 1994 يتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري (ج ر 32 مؤرخة في 25-05-1994) المعدل قانون رقم 06-04 مؤرخ في 14 غشت سنة 2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، ج ر 51 مؤرخة في 15-08-2004.
- القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها (ج ر 44 مؤرخة في 03/08/2008) معدل بالمادة 79 من القانون

–الواقع والافاق- كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012 .

ثانيا : باللغة الفرنسية

- Amar Aloui propriete et regime foncier en algerie، 8eme editions, 2017.
- Rafael Fernandez Montalvo «le droit de l urbanisme en Espagne» revue de conseil d etat numero special-le contentieux de l urbanisme- , editions du sahel, alger, 2008.

رقم 08-13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج 68 مؤرخة في 2013/12/30 .

- المرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج 26 مؤرخة في 1991-06-01 .

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 ، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 صادر في 2015/02/12 .

05- المداخلات :

- إقلولي أولد رايح صافية، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية

الهوامش :

¹³ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 ، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 صادر في 2015/02/12 .

¹⁴ خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الاداة القانونية لمباشرة عمليتي تميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، المرجع السابق، ص 31.

¹⁵ عبد الرحمن عزاوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، اطروحة الدكتوراه دولة في القانون العالم، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 587 .

¹⁶ فزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 43 .

¹⁷ القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها (ج ر 44 مؤرخة في 2008/08/03) معدل بالمادة 79 من القانون رقم 08-13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 (ج 68 مؤرخة في 2013/12/30) .

¹⁸ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دارهومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2015، ص 15، فزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 45 .

¹⁹ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات ألعقارية، في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام ، دارهومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2018، ص 324 .

²⁰ كمال محمد الامين، الضبط الاداري في المجال العمراني، دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص 80.

²¹ عائدة ديرم، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دارقانة ، باتنة، الجزائر، 2011، ص 66.

²² حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 75 و 76 .

²³ محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، 2003، ص 122.

²⁴ محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، نفس المرجع ، ص 316.

¹ كمال محمد الامين، الضبط الإداري في المجال العمراني، دراسة مقارنة، دار الأيام للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن 2019، ص 15 .

² خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الاداة القانونية لمباشرة عمليتي تميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 22 .

³ عزاوي عبد الرحمن، المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الاداري، حالنا النظام العام الجمالي والنظام العام الاقتصادي، المجلة القانونية التونسية، مجلة سنوية مركز النشر الجامعي، عدد 2008، ص 103 .

⁴ خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الاداة القانونية لمباشرة عمليتي تميم وحفظ الملك الوقفي العقاري المرجع السابق، ص 23

⁵ حنان بلمرابط، رخصة البناء كآلية للحد من التلوث البصري، مجلة العلوم الإنسانية، 2019، المجلد 30 ، عدد 01، ص 130 .

⁶ عربي باي زيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق ، باتنة، 2014-2015، ص 132 .

⁷ حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 67 .

⁸ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء إحداه القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دارهومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2002، ص 133 .

⁹ منصور نور ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى ، الجزائر، 2010، ص 39 .

¹⁰ حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 68 .

¹¹ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 9، جويلية 2005، ص 135 .

¹² قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01/12/1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 صادر في 02/12/1990 .

⁴¹ حنان بلمرابط، رخصة البناء كآلية للحد من التلوث البصري، المرجع السابق، ص 137 .

⁴² المادة 6 و7 من المرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء (ج ر 26 مؤرخة في 01-06-1991).

⁴³ سميرة معاشي، احكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثاني عشر، 2016، ص 171.

⁴⁴ حنان بلمرابط، رخصة البناء كآلية للحد من التلوث البصري، المرجع السابق، ص 138.

⁴⁵ إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 105.

⁴⁶ المادة 27 مرسوم تنفيذي رقم 91-175، المرجع السابق.

⁴⁷ حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 13، 14.

⁴⁸ منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، المرجع السابق، ص 13.

⁴⁹ المادة 28 مرسوم تنفيذي رقم 91-175، المرجع السابق.

⁵⁰ إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 106.

⁵¹ المادة 2 مرسوم تنفيذي رقم 91-175، المرجع السابق.

⁵² منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، المرجع السابق، ص 14.

⁵³ عربي باي زيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، المرجع السابق، ص 35.

⁵⁴ إقلولي أولد رايح صافية، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 53.

⁵⁵ المادة 05 مرسوم تنفيذي رقم 91-175، المرجع السابق.

⁵⁶ كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، المرجع السابق، ص 28.

⁵⁷ إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 104.

⁵⁸ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2002، ص 136.

²⁵ عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، اطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2014-2015، ص 229.

²⁶ Amar Aloui, propriete et regime foncier en algerie, 8eme editions, 2017, p94

²⁷ Rafael Fernandez Montalvo «le droit de l urbanisme en Espagne» revue de conseil d etat numero special-le contentieux de l urbanisme- 2008, editions du sahel, alger, p69.

²⁸ بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة تبسة، العدد الاول، مارس 2007، ص 18.

²⁹ كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص 72.

³⁰ عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2007، ص 14.

³¹ عمار عوادي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، ص 22.

³² كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص 73.

³³ عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 63.

³⁴ بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 18.

³⁵ قانون رقم 90-29 مؤرخ في اول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير (ج ر 52 مؤرخة في 02-12-1990) معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت سنة 2004 (ج ر 51 مؤرخة في 15-08-2004) (استدراك ج ر 71 مؤرخة في 10-11-2004).

³⁶ إقلولي أولد رايح صافية، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، المنتقى الوطني حول الترقية العقارية -الواقع والاتفاق- كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 51.

³⁷ حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص 107.

³⁸ كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، المرجع السابق، ص 40.

³⁹ المرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 مايو سنة 1994 يتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري (ج ر 32 مؤرخة في 25-05-1994) المعدل قانون رقم 06-04 مؤرخ في 14 غشت سنة 2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 (ج ر 51 مؤرخة في 15-08-2004).

⁴⁰ المادة 12 لقانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، المرجع السابق.