رخصة البناء آلية تحمى النسيج العمراني وفق قانون 29/90

أ. أحمد فواتيح محمد ³⁵²
 أ. وراد رفيقة ³⁵³

الملخص:

تناولت التشريعات المقارنة ومنها التشريع الوطني إلى مجموعة من الإجراءات والضوابط المختلفة، الهدف منها حماية المنظر الجمالي للعمران وتنسيق المباني وأن تسير حركة البناء وتشيد المدن وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة وأن لا تترك لأهواء الأفراد وهو ما يستدعي إجراء عملية رقابة على إنشائها وتشييدها، عن طريق إحداث جهاز إداري وقضائي قوي.

Résume :

The various laws including national legislation have been subjected to various procedures and controls aimed at protecting the aesthetic vision of urbanization and building coordination, In accordance with established and specific rules and principles and should not be left to the whims of individuals. Create a strong administrative and judicial system.

مقدمة

يلعب العقار دورا هاما في حياة المواطن وفي سياسة الدولة بشكل عام لدا نرى تدخل المشرع في مختلف المجالات المتعلق بالسياسة العقارية، وضع من خلالها مجموعة من الآليات والأدوات القانونية سعى من خلالها إلى تنظيم النسيج العمراني ومحاربة الفوضى والبناءات العشوائية عن طريق قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، والذي نص في المادة 52 منه عن رخصة البناء ، حيث كان الهدف منها مراقبة سلامة البنايات والمحافظة على النسيج العمراني وغيرها من الشروط ... حتى تمنح له هذه الرخصة الإدارية.

كما أن منح هذه الرخصة الإدارية عادة ما ينشئ عنه مجموعة من الإشكالات في التطبيق كما يمكن أن تثور بشأنها بعض نزاعات، ومن خلال ما سبق ذكره نطرح التساؤلات التالي:

ما هو دور رخصة البناء في تسيير حركة البناء وتشييد المدن وحماية العمران بشكل عام أو على العموم؟

> ³⁵² طالب دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية– جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس. ³⁵³ طالبة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية– جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس.

هل أدت الإدارة بما لها من سلطات وضوابط إدارية مختلفة، في مجال منح رخصة البناء الدور المنوط بها كمؤسسة رقابية في تشيد المدن وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة؟ وللإجابة عن هذه الإشكالات سوف نناقشها من خلال مبحثين التاليين: نبدؤها: بمقدمة عن الموضوع المبحث الأول: بعنوان ملامح عن رخصة البناء المبحث الثاني: المنازعات التي نتور بمناسبة منح رخصة البناء وفق قانون 29/90 وفي الأخير : خاتمة تتضمن النتائج المتوصل إليها ومجموعة من التوصيات.

تطرقت التشريعات المختلفة ومنها التشريع الوطني إلى مجموعة من الإجراءات والضوابط المختلفة، الهدف منها حماية المنظر الجمالي للعمران وأن تسير حركة البناء وتشيد المدن وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة وأن لا تترك لأهواء الأفراد وهو ما يستدعي إجراء عملية رقابة على إنشائها وتشييدها. المبحث الأول: ملامح عن رخصة البناء

> سوف نتطرق من خلال هذا المبحث إلى مجموعة من النقاط ندرجها كما يلي: المطلب الأول: رخصة البناء

عند تصفح القوانين المنظمة للعمران ببلادنا نجدها لم تذكر تعريفا خاصا برخصة البناء، إذ نص على مجموعة من الأحكام العامة التي تحكم عملية البناء في المادتين 50 و 51 من قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، أما القسم الثاني منه فتحدث عن رخصة البناء في المواد من 52 إلى المادة 56 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير معان البناء في المواد من 50 المادة عن من الأحكام الناء المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 من قانون 29/90 المؤرخ في 1900/12/01

وبالعودة إلى التعريف نجد المشرع قد اكتفى في المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير "أنها ترخيص إداري تسلمه سلطة مختصة بذلك لإنجاز أو تشييد أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه جدران الإحاطة أو أي تعديل في بناية يتعلق بالمظهر الخارجي وبالرجوع إلى الكتابات الفقهية في هذا المجال وجدنا التعريفات التالية:

ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه.

وعرفت رخصة البناء بأنها:" قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعينة. كما أغفل المشرع الجزائري إعطاء تعريف مصطلح البناء، وبالرجوع للفقه فقد عرفه كما يلي: "يعتبر مبنى كل مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشبا أو جيرا أو جبسا أو حديدا أو كلها معا، شيدتها يد الإنسان وتتصل بالأرض اتصالا قارا "أأ

ولمنح هذه الرخصة الإدارية حدد المشرع جملة من الشروط منها ما يتعلق بطالب رخصة البناء ومنها ما يتعلق بنوعية البناية المراد تشييدها من حيث الملف التقني والملف الإداري

الشروط الخاصة بطالب رخصة البناء:

تنص المادة 50 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.

ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم" نستخلص من النص انه لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على رخصة البناء، لان حق البناء مرتبط بحق الملكية المكفول دستوريا، غير أن المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 تنص على:" ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية"^{VI}.

من خلال المادة يتبين لنا أن طلب رخصة البناء لا يكون فقط من المالك الأصلي للأرض إذ يمكن لأشخاص آخرين طبيعيين أو معنويين لم ترد الإشارة إليهم في المادة 50 من قانون 29/90 وهم: وكيل المالك، المستأجر بعد حصوله على موافقة صريحة من المالك، وعلى أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه، كذلك يمكن أن تطلب رخصة البناء من الهيئة أو المصلحة المخصص لها الأرض أو البناية أو المديريات العامة...الخ،⁴ والمقصود هنا الهيئات العمومية.

كما أن قانون التوجيه العقاري ^{أب}أجاز للمتحصل على شهادة الحيازة الممنوحة من طرف رئيس البلدية طبقا لأحكام المادة 39 منه أن يطلب ويحصل على رخصة البناء لأنه يعامل معاملة المالك (للإشارة فإن الحائز للعقار بناء على: حكم قضائي سواء عن طريق دعوى منع التعرض للحيازة، استرداد الحيازة، وقف الأعمال الجديدة، فلا يسوغ له الحصول على هذه الرخصة الإدارية).⁽⁽⁾

وأجازت قوانين خاصة أخرى لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على هذه الرخصة الإدارية. ^{iiiv}

كما نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام المتعلقة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري (المادة 253-2 فقرة 7من قانون التسجيل) على أن شهادة الترقيم العقاري المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في شهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري وبتالي يمكن لصاحبها طلب رخصة البناء، للإشارة فإن المادة 53 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نصت على "لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء "^{xi}

وهو ما أكدته محكمة تمالوس (مجلس قضاء سكيكدة)في الحكم الصادر عن القسم العقاري بتاريخ: 1996/12/29 رقم فهرس: 96/65 التي رفضت الدعوى لأسباب تتعلق بأمن الدولة وسيادتها وبالتالي يصبح إدعاء المدعي منعدم الأساس القانوني، وبناءا على ذلك فإن البنايات المعفاة من رخصة البناء هي تلك البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني وهذا لأسباب تتعلق بأمن الدولة وسيادتها، وقد حصر المشرع الجزائري أعمال البناء التي لا يمكن القيام بها إلا بعد الحصول على رخصة البناء في المادة 25 من قانون 29/90 دون توضيح لبعض المصطلحات التي وردة فيها وهي:

التشييد: وهو إنشاء البناء أو إقامته لأول مرة.

التمديد: ويكون ذلك بالزيادة في حجم البناية القائمة، عن طريق التوسيع عرضا أو طولا أو بالتعلية. التغيير: ويقصد به التعديل، أي التغيير في بعض معالم البناء القائم.

التدعيم: وهو تقوية المبنى، كهدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله.

التسييج: وهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي للمبنى. ×

المطلب الثاني: شروط منح رخصة البناء

ونقسم الحديث هنا إلى فرعين للدراسة: إجراءات طلب الرخصة وعن السلطة المخول لها منحها حسب الحالة.

إجراءات طلب الحصول على رخصة البناء

للحصول على الرخصة الإدارية يجب على المعني تشكيل ملف وإيداعه لدى الإدارة المختصة حسب الحالة.

أولا: تكوين الملف الإداري

بالرجوع للمواد 34و35 من المرسوم 176/91 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك فإن الملف يجب أن يحتوى الوثائق التالية:

- تقديم طلب رخصة البناء موقعا من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.
- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيل، وهدا لتحديد صفة طالب رخصة البناء.
 - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

ثانيا: تكوين الملف التقني

ترفق الوثائق السابقة بالملف التقنى الذي يتضمن:

- تصميم للموقع يعد على سلم 2000/1 أو 5000/1 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
 - مخطط الكتلة للبناءات والتهيئة وفق سلم 2000/1 أو 5000/1 يتضمن:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأنسجة عند الاقتضاء.
 - نوع طوابق البنايات المجاورة أو إرتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البنايات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها، وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية
 BATI ET NON BATI
 - المساحات الإجمالية الأرضية والمساحات المبنية على الأرضية.
- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شركة الطرق وقنوات المبرمجة على المساحات الأرضية.
- تصاميم معدة على سلم 50/1 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشتملة على شبكة جر مياه الشرب، وصرف المياه القدرة، والكهرياء والتدفئة والواجهات.
 - يضاف إلى الملف وثائق أخرى تتعلق بملف رخصة التجزئة. ^{ix}
- إرفاق الملف بوثائق تثبت مدى تلاؤم مشروع البناء مع قواعد حماية البيئة وهذا حسب ما جاء في قانون 78/90 ⁱⁱⁱ المتعلق بدراسة التأثير في البيئة.

من يمنح رخصة البناء؟

خول القانون سلطة الفصل في طلب منح هده الرخصة لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وهذا كله حسب أهمية المشروع المراد تشييده. صدور الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء للمعني في حدود المشاريع الخاصة بالبلدية والأفراد والتي تصنف خارج مجال المشاريع الكبرى، والتي يسلمها بمناسبة تمثيله للبلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي "POS" ويصدرها باعتباره ممثلا للدولة بعد الإطلاع على رأي الموافق للوالي في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي والتمييز له أهمية في حالة الدعاوى المتعلقة بالتعويض.ⁱⁱⁱ

> تشتمل أدوات التهيئة والتعمير حسب المادة 10 من قانون 29/90 على: أولا: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . ثانيا: مخطط شغل الأراضي.

في البداية لم يكن أي تفكير في التخطيط لتدخل الدولة من أجل مراقبة المبادرات الخاصة للأفراد في مجال البناء أو توجيه التوسع العمراني لأن فكرة التخطيط ظهرت بشكل عام بظهور التجربة الاشتراكية، وتزايد دور الدولة في تنظيم حياة المجتمع.

ولتوجيه التوسع الحضري يفترض وجود إطار قانوني تعتمد عليه السلطات العمومية في تدخلاتها على المستوى العقاري وعلى مستوى التخطيط الحضري وهو إطار يسمح لها في الواقع عبر قانون التعمير لاستبعاد كل الاستعمالات المنافية لسياسة التعمير.

ويعرف التخطيط الحضري بصفة إجمالية على أنه "تدخل الإدارة بأدوات منهجية ووثائق مرجعية لتنظيم استعمال المجال وتقنين أو تحديد هذا الاستعمال لكل منطقة من مناطق المدينة. وتخصيص وضيفة لكل منها قصد تحقيق تكامل أجزائها وانسجام أطرافها وبتالي حسن تنظيمها وتعميرها. ^{vix}

أولا: مخطط التهيئة والتعمير PDAU

وتعرف المادة 16 من قانون 29/90 هدا النوع من المخططات بأنه: أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات أو البلديات المعنية أخدا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي. ^{xx}

أهداف مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

- يهدف إلى اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الأرضية المعينة.
- يهدف إلى تحديد المناطق العمرانية الجديدة، وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها مع
 الحفاظ بالتحديد على المناطق الغابية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها.

- كما يقوم بتحديد الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية ويتحديد المساحات الخضراء وحمايتها...

- يحدد التجهيزات الجماعية الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية والمنشآت ذات المنفعة العمومية.
- يحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن كوارث طبيعية أو للانزلاق حسب درجة الخطورة.

كما أن مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلى:

أ/القطاعات المعمرة: والتي تشمل كل الأراضي وإن كانت غير مجهزة بجميع التجهيزات. ب/ القطاعات المبرمجة للتعمير: وتشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير يمتد إلى خمس سنوات والمتوسط والذي يمتد من 05إلى 10سنوات.

ج/قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل قطاعات التعمير على المستوى البعيد في أفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

د/قطاعات غير قابلة للتعمير: هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق منصوص عليها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه لمناطق هذه القطاعات.

ثانيا: مخطط شغل الأراضي POS

يعتبر من مخططات المحلية للتهيئة والتعمير التي يلجئ إليها المشرع من أجل التخطيط لتوجهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

ويعرف مخطط شغل الأرضي على انه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي للبناء .^{xvi}

المبحث الثاني: المنازعات التي تثور بمناسبة منح رخصة البناء وفق قانون 29/90

وسوف نتطرق في هذا المبحث إلى من يؤول الاختصاص إدا تعلق الأمر بإلغاء رخصة البناء أو تأجيل تنفيذها أو الامتناع عن منحها.و من هو القاضي الذي يؤول له صلاحية النظر في مدى شرعية تصرفات الإدارة.

المنازعات المتعلقة برخصة البناء :

تثير رخصة البناء عدة منازعات بين الإدارة والأفراد وبين الأفراد فيما بينهم حتى بين المؤسسات والجمعيات.

ويتقاسم الاختصاص في هذه المنازعات القضاء العادي والقضاء الإداري حسب طبيعة النزاع وأطرافه. المطلب الأول:المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

وهي تلك المنازعات التي تثور بين الأشخاص يحكمهم القانون الخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنوبين، ويجب أن يتعلق النزاع بوقف أشغال البناء أو بعدم احترام رخصة البناء عند تشييد البناية أو التعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون ترخيص.

الفرع الأول: طلب وقف أشغال البناء

بإمكان أي مالك يرى أن الغير قد تطاول عليه في حق البناء وذلك بتشييد بناية أو توسعة أو تعليةإلخ بدون رخصة نظامية أن يلجأ إلى قاضي الاستعجال–وهنا ترفع الدعوى أمام القسم ألاستعجالي العام بالمحكمة أو أمام استعجالي العقاري– للمطالبة بوقف أشغال البناء الجارية لانعدام الرخصة^{ivx} مع الغرامة التهديدية إن طلبها المدعي ودون اشتراط دعوى في الموضوع وهو ما أكدته المحكمة العليا في الغرامة التهديدية إن طلبها المدعي ودون اشتراط دعوى في الموضوع وهو ما أكدته المحكمة العليا في وقف الأر رقم 151.191 المؤرخ في 11/06/1917، نشرة القضاء سنة 1999 عدد 56، ص 102 : " إن وقف الأشغال من طرف الجهة الاستعجالية لا يمس أصل الحق، فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء "...

الفرع الثاني: دعوى الاستحقاق

قد يثور النزاع حول ملكية قطعة أرص فيستظهر أحد الأطراف المتداعية برخصة بناء للتدليل على ملكيته، في حين يتمسك الطرف الآخر بعقد ملكية.

فهنا على القاضي أن يثبت الملكية لصاحب العقد، لأن رخصة البناء لا تدخل في مصاف السندات المثبتة للملكية العقارية. وهو ما قضت به الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 191806 المؤرخ في مامثبتة للملكية العقارية. وهو ما قضت به الغرفة العقارية الموضوع باستنادهم إلى نتائج الخبرة التي أكدت أن المطعون ضده اكتسب الأرض عن طريق عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 1994.

فيما الطاعن يستند إلى شرعية رخصة البناء التي أعطيت له استنادا إلى عقد عرفي أبرم بتاريخ العربي الطاعن يستند إلى شرعية رخصة البناء التي أعطيت له استنادا إلى عقد عرفي أبرم بتاريخ 1975/05/20 والتي لا ترقى إلى مصاف العقد الإداري الذي بحوزة المطعون ضده فإنهم استبعدوها ضمنيا، وبالتالي جاء تسبيبهم كاف)). xix

الفرع الثالث: إقامة أحد الشركاء بناء على جزء مفرز من الأرض الشائعة ا

فالشريك في الأرض الشائعة لا يمكنه البناء على جزء مفرز من الأرض المشاعة قبل قسمتها إلا بعد موافقة أصحاب ثلاثة أرباع 3⁄4 الأرض الشائعة، فإذا لم توافق هذه الأغلبية على البناء جاز لكل شريك مشاع طبقا لأحكام القانون المدني (المادة 717) أن يطلب وقف الأشغال أو إزالة البناء ودفع تعويض لسائر الشركاء عما عسى أن يكون هذا البناء قد ألحق بالأرض من ضرر .××

وهو ما يستثف من الحكم الصادر عن القسم العقاري لمحكمة تمالوس بتاريخ 1999/12/26 فهرس 99/147 :

" حيث يستخلص من أحكام المادة 717 من القانون المدني أنه إذا أقام أحد الشركاء المشاعين بناء على جزء مفرز من الأرض الشائعة قبل قسمتها، فإذا الشريك يكون قد أتى بعمل من عمل الإدارة غير المعتادة .و يترتب على ذلك أن هذا العمل يقتضي موافقة أصحاب ثلاث أرباع الأرض الشائعة. - المطالبة بالهدم:

يمكن لأي مالك عقاري يرى بأن الغير قد اعتدى على ملكيته بالبناء عليها بدون رخصة أن يرفع دعوى أمام القضاء العادي للمطالبة بالهدم والتعويض إن اقتضى الحال ذلك.

الفرع الرابع: المتابعة الجزائية

يمكن اللجوء إلى المتابعات الجزائية ضد المخالفين لأحكام البناء وإدانتهم طبقا لأحكام المادة 77 من القانون رقم 29/90. كما أن المادة 74^{xx} من نفس القانون فأجازت للجمعيات المعتمدة التي ترافع على حماية البيئة أن تتأسس كطرف مدني في حالة مخالفة قواعد العمران.

كما نصت المادة 56 مكرر 5 على أنه في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى نيابة الجمهورية، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى (72) ساعة.

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية (قسم الجنح بالمحكمة)التي تم اللجوء إليها للبث في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

وفي خالة عدم امتثال المخالف للحكم الجزائي الصادر في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائيا، بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف. ^{iixx} المطلب الثانى: المنازعات التى تثار أمام القضاء الإداري

إذا تعلق الأمر بإلغاء رخصة البناء أو تأجيل تنفيذها أو الامتناع عن منحها... فإن ولاية النظر في الخصومة يؤول إلى القاضي الإداري دون سواه، والذي له وحده صلاحية النظر في مدى شرعية تصرفات الإدارة.

الفرع الأول: دعوى إلغاء رخصة البناء

ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة وتكون دعوى الإلغاء حسب الجهة المصدرة لرخصة البناء والجدير بالذكر هن هو أن إلغاء رخصة البناء حق حصري خاص بالقضاء دون سواه، وهو ما أكده مجلس الدولة.^{xiii}

كما يمكن للوالي أن يرفع دعوى باسم الدولة أمام المحكمة الإدارية لإلغاء رخصة البناء التي منحها رئيس المجلس الشعبي البلدي حرقا لأدوات التعمير في حالت وجودها أو لقواعد العامة للتهيئة والتعمير .^{vixx} **الفرع الثاني: دعوى الهدم**

نصت المادة 76مكرر 4 من قانون 29/90 على انه "إذا عاين العون المؤهل قانونا في حال البناء بدون رخصة تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

وفضلا عن المتابعات الجزائية وفي هذا الحالة، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هذا البناء في أجل أقصاه 08 أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد انقضاء المهلة يحل الوالي محله ويصدر قرار هذم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوم، ونصت المادة كذلك على أن تنفد أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدا وجودها يتم تنفيذها بالوسائل المسخرة من قبل الوالي، يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويصدل رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.^{xxx}

الفرع الثالث: دعوى المطالبة بتسليم رخصة البناء

في حالة تما طلت الإدارة في تسليم رخصة البناء رغم مضي الآجال القانونية المحددة، فهل يحق لصاحب الطلب أن يرفع دعوى أمام القاضي الإداري لإلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء؟ برز اتجاهين في هذا الصدد وهما:

الاتجاه الأول: القاضي غير مؤهل للحلول محل الإدارة ومنح الرخصة، لكن إدا لاحظ أن الملف مستوفي الشروط التقنية والإدارية فبإمكانه أن يلزم الإدارة بالتعويض، ويمكن للمعني المحكوم له أن يتقدم بطلب جديد يتعلق بنفس الرخصة.

الاتجاه الثاني: لا يمكن للإدارة رفض منح رخصة البناء بدون ابرر شرعي، مادام أن قانون التهيئة والتعمير. قد حدد حالات رفض منح رخصة البناء، وبالتالي يخضع حتما لرقابة القضاء الإداري طبقا لمبدأ المشروعية وتجدر الإشارة أنه في حال رفع دعوى تعويض ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي في حال تجاوز السلطة باعتباره ممثلا للبلدية فهنا التعويض يكون على عاتق البلدية، أما إدا كان تجاوزه للسلطة باعتباره ممثلا للدولة فالتعويض يكون على عاتق الخزينة العمومية.¹××

الفرع الرابع: دعوى القبول الضمني لطلب رخصة البناء

قبل صدور قانون 29/90 كان سكوت الإدارة عن طلب رخصة البناء رغم انتهاء الآجال القانونية الممنوحة لها بتقديم جوابها دون التصريح بالقبول أو الرفض يعتبر بمثابة القرار بالقبول الضمني وهو ما جسدته المادة 7 من الأمر رقم 67/75 وكدا المادة 14 من قانون رقم 02/82.

ولقد شجعت هذه النصوص البلديات التي أصبحت تتعمد عدا الرد على طلبات المواطنين لرخصة البناء وبالتالي يشرع المعني في البناء لأنه أصبح محمي في نظر القانون، لدى جاء قانون 29/90 التعلق بالتهيئة والتعمير للحد من الفوضى العمرانية التي أفرزها التشريع السابق، والأخطاء الفادحة التي نجمت عنها في غياب ملف تقني يراعي قواعد التعمير، وعدم تحكم القاضي الجزائري في مراقبة مدى مطابقة البناء البناء المراد انجازه مع قواعد التعمير وبالتالي أصبح سكوت الإدارة يفسر على أنه رفض ضمني لرخصة البناء. النهاء المراد انجازه مع قواعد التعمير وبالتالي أصبح سكوت الإدارة يفسر على أنه رفض ضمني لرخصة البناء.

الفرع الخامس: الهدم رغم وجود رخصة البناء

كما يختص القاضي الإداري بالنظر في طلبات التعويض التي ترفع من طرف المالك المرخص له بالبناء ورغم ذلك تقوم الإدارة بهدم البناء الذي رخصة بإنجازه، دون أن تحصل على حكم قضائي يرخص له بذلك، وعليه فإن الإدارة تتحمل مسؤولية خطئها.

ملاحظة: عن كيفية تحديد التعويض: فقد استقر القضاء على أن أساس التعويض يأخذ بعين الاعتبار الأسعار الرسمية لمواد البناء والفواتير وليس السوق السوداء، وهذا ما أشار إليه قرار رقم: 89434 المؤرخ في 291/12/29، م ق 1993، ص123 من المبادئ المستقر عليه قضاء أن الجهات القضائية غير مخولة قانونا باعتبار السوق السوداء لتقدير قيمة ما أنفق على عملية البناء، ولم كان ثابت في قضية الخال أن قضاة الموضوع قضوا بتعويض الطاعن بناء على السعر الرسمي لمواد البناء طبقوا صحيح القانون. خاتمة الم

جاء قانون 29/90 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المعدل والمتمم لوضع حد للفوضى التي كانت متفشية آن ذاك والتي أعطت ثمارها بعد مدة من الزمن، وما يؤكد ذلك هو حال النسيج العمراني قبل صدور قانون التهيئة والتعمير وبعد صدوره وما أفرزه قانون 29/90 من رخص وشهادات كانت آداه أو وسيلة من خلالها تم الحد من البناء الفوضوي وبالتالي تنظيم النسيج العمراني إلا أنها كانت ضئيلة وقليلة بالمقارنة بالقوانين المعتمدة في بعض الدول المتطورة ولتفعيل دور رخصة البناء في المجال العملي والفني لابد من:

- وضع لجنة خاصة تعنى بهذه الرخصة للتأكد من توفر شروط منحها من عدمه.
- أن تحوي اللجنة مجموعة من التقنيين والإداريين وممثلي البيئة ممثل الحي أو المنطقة، والتي تجتمع بمناسبة منح هذه الرخصة للمعنى طالب الرخصة.
- تفعيل الدور الرقابي لهده اللجان حسب نص المواد: 73/74/75 في حال مخالفة الشروط بما في ذلك دور الجمعيات من أجل حماية المحيط وكدا احترام مطابقة أشغال البنايات مع رخصة البناء xvviii
- إلغاء قاعدة سكوت الإدارة يفسر على أنه رفض ضمني لرخصة البناء لأن هذه الطريقة تؤدي إلى
 تعمد سكوتها وبالتالي مزيد من التماطل وتضييع الوقت على المواطن.
- وضع آليات جديدة لإدارة أكثر نجاعة تخول لها سلطة إتخاد القرارات يصل إلى حد قرار الهدم وهذا حسب الحالة والمخالفة المرتكبة، بالنسبة للبنايات التي تشيد بدون رخصة بناء دون الحاجة للجوء إلى القضاء لتفادي التماطل وطول الإجراءات. xix
- ترك عملية الهدم حل أخير -وفق قاعدة آخر العلاج الكي -وفي حالة الهدم يجب تعويض المعني تعويضا عادلا.

من الذي للذي للذي			
مدور المعار التجيب المعار التجيب المعار التجيب المعار المعار التجيب المعار التجيب المعار التجيب المعار التجيب المعار العلم المعان المعار العلم المعار العلم المعار المعار المعار المعار المعار المعار المعار المعان المعار معان المعار المعار المعان معار المعار المعار المعان المعار المعان المعار المعار المعار المعال المعار المعال المعار المعال المعار		and a large data and	
ینی ، , ، ، ، ، ، ، ، ، ,, , , ,, , ,, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		بزالويييسية الديمكر أحبسسه الصغبيه	المبيون المبيون الم
لدية الحمو ر التحييـــر العامة العمو ر العلى ال العامة العمو ر العلى ال الم من العام لو مر 21-12 المرح له لكان ربع التان ما 1634 للوان 25 باتر حالات لذي عمد كريات المعر هذا تصدو تشبع) الم من العام لو مر ذلك الله ال الم من التان لا لين الله ال الم من التان للذي الله الم الله الم	unnihigegegegennen st		درنه
معلمة التعمر و العلم رنم 15-15 الأرس في 16 من طابق 12 ينار متعلم من معن المن من تعلم عنود تعمر و سلبها الإسرا المهذر رنم 15-15 الأرس في 16 من طابق ما 16 15 الوان 25 ينار حالات 20 من تحي المن مع منود تعمر و سلبها من طرف و لسبة ، الأسه ، السبمان			ā ā_
معلمة التعمر و العلم رنم 15-15 الأرس في 16 من طابق 12 ينار متعلم من معن المن من تعلم عنود تعمر و سلبها الإسرا المهذر رنم 15-15 الأرس في 16 من طابق ما 16 15 الوان 25 ينار حالات 20 من تحي المن مع منود تعمر و سلبها من طرف و لسبة ، الأسه ، السبمان			ša iestų
معلمة التعمر و العلم رنم 15-15 الأرس في 16 من طابق 12 ينار متعلم من معن المن من تعلم عنود تعمر و سلبها الإسرا المهذر رنم 15-15 الأرس في 16 من طابق ما 16 15 الوان 25 ينار حالات 20 من تحي المن مع منود تعمر و سلبها من طرف و لسبة ، الأسه ، السبمان			مديرية التعمير والتحقيب
الإسراء المهذر ديم 15-19 الأربع في 14 ربع الثان عام 1434 الواقل 25 يدر حا 2015 الذي تعدد كريات تعفير عند فصر و سلبها) قدر زمن الحدر العدر المعنى الذين		المراجع والعصار	
لذر است من لذى لذى المار			
در زیر افلار تشوی لدی لذا نظب تدی فر یدان عارج من طرف (نسبذ ۱۰ الله، السبد) و و و و و و و و و و و و و و و و و و			2 A7 JA96
مرا لذلك الذي المحادية			الملى الشعي البلدي لبلدية
ر مرد و تسبق ، الأسه ، السيم)			إذارتهم المحلس الشجي البلدي
تساعی (ز)	MINIMUM AND	2017/09/18	انظرة للطلب الذي في إيداهه شاريخ
للبرامد (ن)			من طرف (السيدة ، الأنسة ، السيد)
سمرم البدار	+++++++++++++++++++++++++++++++++++++++	بن عائشة عبد القادر رقم 14	سای رہ) ہے۔۔۔۔ شارع
سمرم البدار	ة	نشة عبد ألقادر رقم 14 سعيـــــــ	الدامد رای
نت			
عند			
لتعني من الذرار وقم 2015/01 للورغ في 17 (2015/02 الورغ في 2017/10/09 التعني عقد للكة المرح في 2009/10/06 التي 2017/10/09 الما على فقد للكة المرح في 2009/10/06 التي 2017/08/20 الما على فقد المقاري نفرج في 2017/55 التاريخ 2493. الما على فقد المقاري نفرج في 2017/55 الماريخ 2010/08/20 المقاريز الماريخ المعادي المعادة من طرف المهادس للمعاري التحت كاني عبد الكريم المقالين المعادي المعادي المعادة من طرف المهادس للمعاري التحت كاني عبد الكريم المقالين المعادي المعادة من طرف المهادس للمعاري التحت كاني عبد الكريم المقاريز مع وقد المام علم المعادة من طرف المهادس للمعاري التحت كاني عبد الكريم المعادين معاد ومن والد المام علم المعاد المعاد المعاد المعادي التحت كاني عبد الكريم المعادين معاد ومن والد المام علم المعاد المعاد المعادي التحت كاني عبد الكريم المعادين معاد ومن والد المام علم المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعادين معاد ومن والد المام علم المعاد المعاد المعاد المعاد المعادين معاد ومن والمعاد المعاد المعاد المعاد المعادين معاد ومن والد المام علم المعاد والمعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد والماد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد والمعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد والماد والمعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد والماد والمعاد المعاد المعاد			
متعن من رأى السالة لرحد لذلك با باريخ			
بنابا على تقد المكن المزح في 2009/10/06 المتي رقم 2493. بنابا على تدثير العذري الفرح في 2010/05/05 المتي رقم 2493. بنابا على تدثير العذري الفرح في 2017/54 بناريخ 2017/08/20 بناريخ 2017/08/20 بناحية الكوم عنديا على عطفات المدينة العمارية العدة من طرف الفينس العماري النحت كاني عبد الكوم عنديا على عرف المدينة العمارية العدة من طرف الفينس العماري المحت كاني عبد الكوم عنديا على و عدو رصد المدارية العدة من طرف الفينس العماري المحت كاني عبد الكوم عنديا على و عدو رصد المدارية العدة من طرف الفينس العماري المحت كاني عبد الكوم مدين المدين و عدو رصد المدينة العمارية العدة من مدين المدين و عدو رصد المدارية العدة من طرف الفين الأوطي و مسكن عاتلي بطابقين (ط 2) سعيدة. مدين المدين و عدو رصد المدارية العدار العالي التاريخ العام الم مدين المدين و عدو رصد المدين المعارية العدارية عليمة 3 دعو سماس قرر العمار العن المدين المانية الأوطي المانية الأوطي و مسكن عاتلي بطابقين (ط 2) سعيدة. عدو المدين و عدو رصد المدين المعارية العدارية عليمة 3 دعو سماس قرر العمار العار العدين المانية الأوطي العادة عليمة 3 دين عندوان المعار و عدو العن المانية الأوطي العادة العاد عدو المدين و عدو رصد المعارية العدين العدين المانية الأوطي العادة المانية الأوطي العادة العدين العدين العدين العدين العدين العدين العدين العدين العدة العدين العدة العدين عدة 3 دين عدين المع العدين المعارية العدين الع عدو العدين العدين ال	الاعلى يحسر حور للجور		
ماه على قرار رحمه المعارى المورع في 2017/05 المت رقم 2493. ماه على قرار رحمه المعام على رقم 2017/54 بناريع 2017/08/20 الماه قران : المعارجة المعارية للعدة من طرف القهدس المعاري المحت كاني عبد الكريم المحت و المعارية المعارية العدة من طرف القهدس المعاري المحت كاني عبد الكريم المحت و المعارية المعارية العدة من طرف القهدس المعاري المحت كاني عبد الكريم المحت و المحت و المعارية العدة من طرف القهدس المعاري المحت كاني عبد الكريم المحت و المعارية المعارية العدة من طرف القهدس المعاري المحت و المحتي المحت من معارية المعارية العدة من طرف القهدس المعارية و الطابق الأوطني و مسكن عالمي بطابقين (ط 2) معيدة المحت من و روم روم روم روم المعارية المعارية و الطابق الأوطني و مسكن عالمي بطابقين (ط 2) معيدة المحت من و روم من المعارية المعارية المعارية الطابق الأوطني و مسكن عالمي بطابقين (ط 2) معيدة المعارية المعاد المعارية المعارية المعارية المعارية الطابق الأوطني و مسكن عالمي بطابقين (ط 2) معيدة المعارية المعاد المعاد المعاد المعارية المعارية المعارية الطابق الأوطني و مسكن عالمي بطابقين (ط 2) معيدة المعارية المعاد المعارية ال معربة در لا تفل المكارية المعارية ا			
بنابا على قرار رحية المدم على رقم 2017/59 بناريع 2017/08/20 بنابا على تعطيفات المدمنة المعارية المدة من طرف المهندى المعاري الحث كاني عبد الكريم المعار على المعار بعد الله إنجاز الله المدة من طرف المهندى المعاري الحث كاني عبد الكريم المعار عدم الله إنجاز الله المدة من طرف المهندى المعارية والطابق الأرطني ومسكن عائلي بطابقين (ط 2) معيدة. المعار المراف بعر رحمة الله المعاد الله المعار المعار من المعالي الأرطني ومسكن عائلي بطابقين (ط 2) معيدة. المعار من وقع بران المعاد الله المعاد الله المعار المعار المعالي الأرطني ومسكن عائلي بطابقين (ط 2) معيدة. المعار من وقع بران المعاد الله المعاد المعار المعار الله ال المعاد إذا معاد المعاد المرابعة المعار المعار المعاد المعار المعاد إذا معاد المعاد المعار المعار المعار المعار المعاد المعار المعاد المعاد المعار المعار المعار المعار المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعار المعار المعار المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعار المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعار المعاد المعا المعاد المعاد المع المعاد المعاد المعاد والمعاد والمعاد المعاد المعا معاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد المعاد ا			
بديا على عنفنات المدمة المعارية للعدة من طرف القياس للعماري المحت كاني عبد الكرم الله فارن : المدرمية الدر إعار			
يقسر ر ماياتي : 144 فارن : سفر رصد اند استند (٢٨ :			
للاه فزن : تشريحه الدو إدي استنداسي محالات تجارية بالطابق الأرضي ومسكن عائلي بطابقين (ط 2) سعيدة. - مذ من اطرد و مدونه برك استنداس الدوا - تدرير تنعظ العال عب - وت مراد البراطان بلز بلا فل العال الى العال - 27 ما للذ - وت مراج و الان مراد العال المراد الان العال - 27 ما للذ عليد 3 : اعد رسم بل قدر العال اليم الانيان - 27 ما للذ عليد 3 : اعد رسم بل قدر العال اليم الانيان العال العال - 27 ما للذ عليد 3 : اعد رسم بل قدر العال اليم العال الي العال - 27 ما للذ عليد 3 : اعد رسم بل قدر العال اليم الانيان العال العال العال العال عليد 3 : اعد رسم بل قدر العال اليم العال الي العال العال العال عليد 3 : اعد رسم بل قدر العال اليم العال الي العال العال العال عليد 3 : العال العال العال 3 : العال على العال العال العال 3 : العال على العال ال عالم العال ال عال			بنابا على الفقطات المندسة العمارية العدة من طرف المهادس ٥٠
د ماد من الول و ما ومع ارد الدهاد الإيا - لمرام للمطل المان عيا - ماد من الول و ما ومع ارد الدار من المراس - ومع براه الدار المام بقر بنا فل الطال في العلا بـ 72 ما الله - وه حراج از والا براي لماده (10 مو 10 مو 10 مو 10 مو 10 مو عند از مام مو ما در ما الدار الماد الذار مع العال الدار الالمان الماده المادة الا مع ماده العداد العاد العاد الماد المادة المادة المادة الا مع ماده المادة المادة المادة المادة المادة المادة الا مع ماده العداد العاد المادة المادة المادة الماد المادة الا مع مادة المادة المادة المادة المادة المادة المادة الا مع مادة المادة المادة المادة المادة المادة المادة المادة الا مع مادة المادة المادة المادة المادة المادة المادة الا من المادة المادة المادة المادة المادة المادة المادة المادة الا مع مادة المادة المادة المادة المادة المادة المادة المادة المادة الا مادة المادة المادة المادة المادة المادة المادة المادة الا مادة المادة المادة المادة المادة المادة المادة المادة الا مادة المادة المادة المادة الا مادة المادة المادة المادة الا مادة المادة المادة مدينا المادة الم مادة المادة ا	AL. (2)		1.
، ماد بن اطر و معا وبع بره الباس ترصی تعری - وسع براه البار اعلما بقر بنا قل الطلاق في العل بـ 72 ما قط - وسع براه في را العام بقر بنا قل الطلاق في العال بـ 72 ما قط - وسع براه في را العام بقر بعا الي مالانية من العل في المال العامة المال - وسع براه في را العام العام العام العام الي العال في الكل العامة المال - والعال من المال العام العام العام العام الي العام المال - والعال الي العام العام العام العام العام الي العام المال - والعال الي العام العام العام العام العام الي العام المال - والعال الي العام العام العام العام العام الي العام الي المال العام المال - والعام العام العام العام العام العام العام الي العام الي العام المال - والعام العام العام العام العام العام العام العام الي العام الي العام المال - والعام العام العام العام العام العام العام التي العام الي العام المال - والعام العام العام العام العام العام العام التي العام الي العام العام العام العام العام العام العام العام الع - والعام العام العام العام العام العام العام التي العام العام العام العام العام العام العام العام العام العام - والعام العام العام العام العام العام التي العام العام - والعام العام العام العام العام العام القام العام العام - والعام العام العام - والعام العام العام العام العام العام العام العام العام العام العام - والعام العام الع - والعام العام الع - والعام العام ال - والعام العام ال - والعام العام العامم العا			
- وسع مراه الماد بقربته قل الطلاق في قميلا بـ 72 ما قط - ومع مراج و اعد مرجمه رسما قيام ، فقاد من 108 مي . فقاد 5 ، عد محمه رسما قيام ، فقاد من قلب في عامل نفستا امته فقاد 5 : عد رسمه من قدر العمس رحمة قدم فرقت في مادين فقت في على مؤد كل شخص من ، قد تقلب قل ي قلبني منذ سا وامتذ (1) و شرولا ي فقاد 5 : عد رسمه من قدر العمس رحمة قدم فرقتي في مادين فقت في على مؤد كل شخص من ، قد تقلب قل ي قلبني منذ سا وامتذ (1) و شرولا ي فقاد 5 : عد رسمه من قدر العمس رحمة قدم فرقتي في المادين فقاد 5 : عد زند في على المادين و معاد و المادين فقت في على الاله من مادين من من من مادين القلبي منذ سا وامتذ (1) و شرولا ي مدين شرط لا تقل المكام الهذه المعول عن رحمة قد قلب المادين مادين من من مادين القلبي في مادين في در اعتماد و مرتبه مدين شرط لا تقل المكام المعاد و نقص و معاد تلك مادين و الدولا و المادين في مناهم و معاد قلب القلبي و القلبي و مدين شرط الا على المكان و عنه بال معاد في علي المادين من مادين من مادين من مادين من ماد قلب المادين من ماد عدين الماد 9 : على المادين و معادين معاد تحمين ، و الكاد و المادين في مادين مناه الدارين من ما القلبي و الالي مادين مادين في المادين و معادين مادين مادين مادين مادين مادين مادين مادين مادين مادين عداد 9 : عن مادين مادين و معادين مادين معادين مادين و القد و المادين في مادين مادين مادين مادين في مادين مادين مادين مادين في المادين و معادين مادين في مادين مادين مادين و المادين الماد سر مادين مادين في المادين مادين مادين عداد 9 : عد في مادين و مادين مادين مادين مادين و الذولا و المادين في مادين مادين مادين مادين مادين مادين عداد 9 : عد قدر من مادين و المادين فعارين و الذولا و المادين الالي ما عداد 10 تعب في عد قدر ماد مادين مادين مادين مادين و الذولا مادين ماد و الاليان مادين مادين مادين ماد عداد 10 تعب مادين مادين مادين مادين مادين مادين مادين مادين و المادين مادين مادين مادين مادين مادين مادين مادين عداد 10 تعب في ما قدر لا مادين مادين مادين مادين			
عند 3 ربعد مرحمه رسما بدر ، نشادن ترج تنجاحی : اعد 5 ربعد صبح بار مقادیا و پم افتها می ادنی قادی اماده اعد 5 رفتو سعم می نیار العمن رسما قدم اوری شیند اماده اعد 5 رفتو شعف جامع معد تعدیم و معد شده یک جامع و اصل یا یکی اطلاح عنها می قرف کل شخص مین و انتر تقلی قل ی قلدی مذا سام اماد را ی فیرانای اعد 5 رفتو شعف جامع معد العمل می رجمه شده یک جامع و اصل یا یکی اطلاح عنها می قرف کل شخص مین و انتر تقلی قل ی قلدی مذا سام اماده اعد 5 رفتو شعف جامع معد العمل می رجمه شده یک جامع و اصل یا یکی اطلاح عنها می قرف کل شخص مین و انتر تقلی قل ی قل ی قلدی و معاد را یک و شروانایا اعد 5 رفت کا نقص اماده این می رجمه تبایا کا تحمید و از اعدادی را نظر ماده العام معاد السلم الان . اعد 1 یکی اماده العام و تقلی و اعدیم یا ماده یک تعدیم اعمان می و اعدادی معاد از تعدیم الا می معاد العام الان اعد 1 یکی اعد الان می می معاد العام الان الان می می اطل یا یکی الا الان معاد العام الان . اعد 1 یکی معاد و را یک را تعاول و اعدادین او التریان علی اطل و اور و الاریان علی اطل الان معاد العام الان . اعد 1 یکی می ما الان الان الان الانی الان الان الان ال			- وضع مواه الماء الحاصة بالمرسانة قبل الانطلاق في العملية بسـ 72 سا فلط
لفته 4 زمد رسب بار عدادید زیم (عدی این این این با داش نده امن) عنه 5 زند سم می قدار النصن رسب این سی فرص فیت قطب فی یکی الاقلاع عنها می فرت کل شخص مین ، نار تقلب قل ی قلدی مذ سا رامنا (2) و شهر 2) ها 4 زند نماین می حد النصن رسب الدرس فرص فیت تصدید ، و از نکرد کاریدار نصر معادی زست الدارد این می - 1 قلب استیر معد قبله فی دو (ماده) وزیر قابل 1 ز یک این وزیره میه النصول می رسب الدی تحدید ، و از نکرد کاریدار نصر معاده زست الازلی . قابل 1 ز یک این وزیره میه الایک و دینها زند اعمار الاما باین می این الا می می می می این الا و این الا و این ال عنها 1 ز یک این وزیره میه الاستی و دینها زند معارض الاما باین می الار عنها 3 ز یک این وزیره میه الاستی و دینها زند الا الا الا می الا و الار وار الامان علی معاون می می الا الا الا می عنها 10 زمین می می می می الا الا می الایل الا الا می الا الا الا الا الا الا الا الا الا ال	Burning and a second se		
اعدة 5 : يعن سعامي قرار الفعني رعمة لدريم لولي فيتباغن فقلي أي يكن لإفلاع عليا بي طرف كل شعني من ، التر قلس لذلي الذي المرادلة (1) و المرادلة 40 8 : يعن عنها عليه جديد تعدير في من وجبة تبار تكثر بالروانسيان إعلى يد المدينة لا تحقي بعد الدين من ، ا القب شقير معه لباد الي تو إستام اورة مرتبة مدينا شرط لا تقلي المكام الهام و نصو ورصفك بلاء عالي لنا المدين ، و ال الكرد كالميان نسير معاه المالة الي الي 10 1 : عب ان يع وارج مديد الأعمل و عنهما إلى معام العمل أو ال الكرد كالميان نسير معايد اليماني الدين المالة ال 10 : عب ان يع وارج مديد الأعمل و عنهما إلى معام العمل معالي المراد العال المعر معاه الرائلة الأول . 10 : قلب الا تعلي و تقدير و القداران و الفرانيان على إطرار الأعمل على سوارلجهور عاصل كل الأعطار 10 : عبر منا الفرار العام المالة العام الا المالة المالة العام المالة على معام المعام المالة الله المعام المعام 10 : عبر منا العرار العام المالة المالة المالة المالة المالة على المرار الأعمل على معام المالة المعام المالة ال 10 : عبر منا القرار المعام المالة العارية و القرانية على إطرار الأعمل على سوارلجهور عاصل كل الأعمل المعام المعام المعام المالة المالة المالة ال 10 : عبر من القرار المعام المعار المعام المعام المالة المالة المعار المالة المعام المعام المعام المعام المعام ال 10 : عبر المالة المعار المعام المعام المعام المالة المالة على المالة على المالية المعام المعام المعام المعام الم			
10 کا پیر فتم علی عربه تهم الهول عن رجیه ندو تکل باتر واتعال از منتقع زمیان به تقدید نشخه است الدی، مع می داشت استیز معد اینار این مراسه مدیدا در طالا تقدر امکام انهما و نسبر ورصفان باضه علی طلا تصدید ، و ان تکرد کامیل نسر مجابه از معد استان استام «ا اور کا یک تریز وزیری مدیا کاشکل و عنهیا زن معام تعدر نامه باشنه جمع قطرف افتا کا یک تریز می مانی را یک تو تقاول و تقدرتین تعداریان و اندران مل زخان را یک تو کامل علی سورلیهور عصل کل کا عنوا کا یسی مانی قرار این مانی تعدر افتا 10 است ان نام سستان مانا قرار ان معام تو کاره . افتا 10 است ان نام سستان مانا قرار ان معام تو کرد .	الله من البلدي منذ سنة واحدة (1) والمعر (1).	د مرد الـــ ال مِكْرَ الأَمَّاةِ وَعَلَيهَا مِرَ اللَّهِ أَنَّ الْمُسْمِعِينِ وَاللَّهِ الْعُلَى	الفقة في از عد راجعت الباد بلدة إذا الريم الافهاء من النخال الباء في لا مات العادة. داده في الا مات المات المعالي الذات الأمر معاد المات الأخل المات في قامة أنه الم
مدید درط از نظر، امکام انهما و انسر وبرصنفا باهه عاش شاه قصید ، و ان نکرد کامیان انسر مجاند از مصا انداز اسلما الاول . ادام 3 : یک ان نیز بزری مدیا کامدار و نتیان اسلام قصر اخاصة بلنده جمع اطرف . اداما 3 : یم ما افزار اسلام ایزار انداز انداز انداز انداز انداز انداز انداز این افزار الامان علی سوارایهور باصل کل کا مطار اداما 10 : یک اسلام این اسلام این این این این این این این این از این	ن م الطلب لسليم وعصة البناء التي يتم إهدادها مول مراسة	ل أز استنافها إحياريا بعد انتشارة مدة المحاكمية المحادة بنتح ال	الله في المحكوم التي المحكوم ا الله المحكوم ال
لاده 5 بدر نشدیر دشتی و شکرد ر ندارند و نشدیرد تعدیرد و نثریزد مل زخر راهر لاعظ طی سورلیمور عاصل کل کا اعظر عود 5 : پسیر مداهرتر برد نستی اعلی است عود 10 : هب ای نفع سستان مداهرتان استاح لولایه . و ایسی را خانس و النگستگری		د . و أن تكون الأعفال السن مطابقة لرحصة الماء الملمة الأول .	حديدة شرط ألا تتقور أحكام الهيعة و البغمو ومواصفاقا بالجاء تعاقب غلا النحدية
لفتا 9 : سنر منا هزر برز استر عنون الفر فقتا 10 : عبد أن شع سندين منا هزر لل ساح لولاية . و قيس 11 فقلت التشخير ر البليسية في		ندية جميع الطرق . من الما الما الما الما الما الما الما ال	الله؟ 3 : عب أن تبلغ تواريع مدية الأشحال و غائبها إلى مصالح العمر اخاصة بالل
فعا 10 منه لديع سمان ما فرار لد ساح (V) . د است ا خلير الماضير (الليـــــــــــــــــــــــــــــــــــ		نتريون في إمار بإمار لاخفان على معوريعهم و عالمان على X X م	
المبير الخلير الشعور المستدي	160 march		
Low Love Contraction	الملسر الشعبي البليدي	وليس	
Emmy	(au)		March Bases & Martine
2 Som	an 16°		0
Canada and a second a second and a second a s	Gta		1 mm
			July X

السه وام

المادتين 50 و51 من قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل ⁱ والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14. المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق.ⁱⁱ عمر حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه، طبعة 2015، ص-ⁱⁱⁱ ص:373/372/369: مرسوم تنفيذي رقم: 176/91 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لiv 1991/05/28 يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك. عفاف حبة، مقال بعنوان: دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، جامعة محمد ^v خيضر بسكرة، العدد السادس، ص3. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم. ^{vi} حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص371. ^{vii} المادة 11 من الأمر رقم: 04/08 مؤرخ في : 2008/09/01 يحدد شروط وكيفيات منح ^{viii} الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، سبق ذكره. ^{ix} حمدي باشا عمر، المرجع السابق،ص 373[×] عفاف حبة، المرجع السابق، ص ص^{xi}.6،7 قانون 78/90 المؤرخ في 1990/02/27 والمتعلق بدراسة التأثير في البيئة.^{xii} حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص374. زهرة أبرباش، مراحل تطور ميدان العمران وإطاره القانوني في الجزائر من خلال قانون 10/11، xiv المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد02 جوان 2017، ص 327و 328

المادة 16 من قانون 29/90 المرجع السابق. xv زهرة أبرباش، المرجع السابق، ص ص 331، ^{xvi}.336 أما إدا تعلق الأمر بالطعن في مدى شرعية رخصة البناء فيصبح القضاء الإداري هو المختص. ^{xvii} د حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص376. ^{xviii} د حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص377. قرار رقم 68660 مؤرخ في 1995/05/02، مجلة قضائية 1995، عدد 02، الاستيلاء على ^{xx} جزء من الأرض المورثة والقيام بالبناء فوقها لإحداث تغيير في الملكية العقارية المشاعة بين الورثة يشكل جنحة الاستيلاء بطريق الغش على جزء من الإرث. قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، سبق ذكره. ^{xxi} د حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص377. ^{xxii} قرار رقم 55 المؤرخ في 2002/02/11 غير منشور "لكن حيث أن مديرية التعمير، والتي هي ^{xxiii} مديرية ولائية ليست مختصة بإلغاء مقرر يتضمن رخصة بناء... وهو ما قضى به مجلس الدولة في قرار رقم 038284المؤرخ في 2008/04/30، مجلة مجلس ^{xxiv} الدولة، العدد 09 سنة 2009، ص 91، أنظر القرار. المادة 76مكرر 4 من قانون 29/90، المرجع السابق.** حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص ص382، 383. ^{xxvi} وهو ما أكده مجلس الدولة في قرار رقم 001688 المؤرخ في 2001/02/19، غير منشور، ^{xxvii} "طلب تعلية بناء عدم رد بلدية المرادية خلال الآجال -السكوت رفض ضمني للترخيص -المادة 63 من قانون 29/90. قانون 15/08، مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد إنجاز البنايات وإتمام إنجازها. حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 387.xix