

## رخصة البناء آلية تحمي 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 تسيير حركة البناء وتشديد المدن وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة وأن لا تترك لأهواء الأفراد وهو ما يستدعي إجراء عملية رقابة على إنشائها وتشبيدها، 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 لذا نرى تدخل المشرع في مختلف المجالات المتعلقة 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 المتعلقة بالتهيئة والتعمير، والذي نص في المادة 52 منه عن رخصة البناء، حيث كان الهدف منها مراقبة سلامة البناءات 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 وتشديد المدن وحماية العمران بشكل عام أو

على العموم؟

<sup>352</sup> طالب دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس.

<sup>353</sup> 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:  
نبدوها: بمقدمة عن الموضوع

المبحث الأول: بعنوان ملامح عن رخصة البناء

المبحث الثاني: المنازعات التي تثار 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 لل عمران وأن تسيير حركة البناء وتشيد المدن وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة وأن لا تترك لأهواء الأفراد وهو ما يستدعي إجراء عملية رقابة على إنشائها وتشيدها.

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 لل عمران ببلادنا نجدها لم تذكر تعريفا خاصا برخصة البناء، إذ نص على مجموعة من الأحكام العامة التي تحكم عملية البناء في المادتين 50 و51 من قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، أما القسم الثاني منه فتحدث عن رخصة البناء في المواد من 52 إلى المادة 56 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير سالف الذكر.

وبالعودة إلى التعريف نجد المشرع قد اكتفى في المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير<sup>أ</sup> 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 المعنية.

كما أغفل المشرع الجزائري إعطاء تعريف مصطلح البناء، وبالرجوع للفقهاء 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"<sup>iii</sup>

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"<sup>iv</sup>.

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 المديرية العامة... الخ،<sup>v</sup> والمقصود هنا الهيئات العمومية.

كما أن قانون التوجيه العقاري<sup>vi</sup> 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 (للاشارة 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).<sup>vii</sup>

وأجازت قوانين خاصة أخرى لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على هذه الرخصة الإدارية.<sup>viii</sup>

كما نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام المتعلقة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري (المادة 253-2-فقرة 7 من 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 وبالتالي 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 توافقتها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء<sup>ix</sup>

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 إيداع المدعي منعدم الأساس القانوني، وبناء 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 52 من قانون 29/90 دون توضيح لبعض المصطلحات التي وردت فيها وهي:

**التشييد:** وهو إنشاء البناء أو إقامته لأول مرة.

**التمديد:** ويكون ذلك بالزيادة في حجم البناية القائمة، عن طريق التوسيع عرضا أو طولاً أو بالتعليق.

**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. <sup>x</sup>

**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.

**أولاً: تكوين الملف الإداري**

بالرجوع للمواد 34 و35 من المرسوم 176/91 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير، ورخصة

التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك فإن الملف يجب أن

يحتوي 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، وهذا 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 التقني 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 والمشملة على شبكة جر مياه الشرب، وصرف المياه القدرة، والكهرباء والتدفئة والواجهات.
- يضاف إلى الملف وثائق أخرى تتعلق بملف رخصة التجزئة.<sup>xi</sup>
- إرفاق الملف بوثائق تثبت مدى تلاؤم مشروع البناء مع قواعد حماية البيئة وهذا حسب ما جاء في قانون 78/90<sup>xii</sup> المتعلق بدراسة التأثير في البيئة.

#### من يمنح رخصة البناء؟

خول القانون سلطة الفصل في طلب منح هذه 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 ممثلاً للدولة بعد الإطلاع على رأي الموافق للوالي في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي والتميز له أهمية في حالة الدعاوى المتعلقة بالتعويض.<sup>xiii</sup>

### المخططات المحلية للتهيئة والتعمير

تشتمل أدوات التهيئة والتعمير حسب المادة 10 من قانون 29/90 على:

أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ثانياً: 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 وبالتالي حسن تنظيمها وتعميرها."<sup>xiv</sup>

### أولاً: مخطط التهيئة والتعمير PDAU

وتعرف المادة 16 من قانون 29/90 هذا النوع من المخططات بأنه: أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.<sup>xv</sup>

### أهداف مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

- يهدف إلى اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناصفة 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 وتحديد 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

يلي:

- 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 05 إلى 10 سنوات.
- ج/قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل قطاعات التعمير على المستوى البعيد في آفاق 20 سنة حسب الأجل المنصوص عليها في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- د/قطاعات غير قابلة للتعمير: هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق منصوص عليها محددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه لمناطق هذه القطاعات.

#### ثانياً: 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 الأراضي على أنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي

للبناء. <sup>xvi</sup>

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

وسوف نتطرق في هذا المبحث إلى من يؤول الاختصاص إذا 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.

وينقسم الاختصاص في هذه المنازعات القضاء العادي والقضاء الإداري حسب طبيعة النزاع

وأطرافه.

### المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

وهي تلك المنازعات التي تنور بين الأشخاص يحكمهم القانون الخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين، 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 تجاوز عليه في حق البناء وذلك بتشديد بناية أو توسعة أو تعليية... إلخ بدون رخصة نظامية أن يلجأ إلى قاضي الاستعجال-وهنا ترفع الدعوى أمام القسم الاستعجالي العام بالمحكمة أو أمام استعجالي العقاري- للمطالبة بوقف أشغال البناء الجارية لانعدام الرخصة<sup>xvii</sup> مع الغرامة التهديدية إن طلبها المدعي ودون اشتراط دعوى في الموضوع وهو ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 151.191 المؤرخ في 1997/06/11، 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 " .<sup>xviii</sup>

#### الفرع الثاني: دعوى الاستحقاق

قد يثور النزاع حول ملكية قطعة أرض 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 2000/11/16 " غير منشور " : (( إن قضاة الموضوع باستنادهم إلى نتائج الخبرة التي أكدت أن المطعون ضده اكتسب الأرض عن طريق عقد إداري مشهور بالمحافظة العقارية بتاريخ 1994.

فيما 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 ضمنا، وبالتالي جاء تسبيبههم كاف ))<sup>xix</sup>.

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

فالشريك في الأرض الشائعة لا يمكنه البناء على جزء مفرز من الأرض المشاعة قبل قسمتها إلا بعد موافقة أصحاب ثلاثة أرباع  $\frac{3}{4}$  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.<sup>xx</sup>  
وهو ما يستشف 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 وإدانته طبقا لأحكام المادة 77 من القانون رقم 29/90. كما أن المادة 74<sup>xxi</sup> من نفس القانون فأجازت للجمعيات المعتمدة التي ترفع 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 الجرح بالمحكمة) التي تم اللجوء إليها للبحث في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الجزائي الصادر في الأجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائيا، بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف.<sup>xxii</sup>  
المطلب الثاني: المنازعات التي 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 أكدته مجلس الدولة.<sup>xxiii</sup>

كما يمكن للوالي أن يرفع دعوى باسم الدولة أمام المحكمة الإدارية لإلغاء رخصة البناء التي منحها رئيس المجلس الشعبي البلدي حرقاً لأدوات التعمير في حالت وجودها أو لقواعد العامة للتهيئة والتعمير.<sup>xxiv</sup>

### الفرع الثاني: دعوى الهدم

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

وفضلاً 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 هدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوم، ونصت المادة كذلك على أن تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدا وجودها يتم تنفيذها بالوسائل المسخرة من قبل الوالي، يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.<sup>xxv</sup>

### الفرع الثالث: دعوى المطالبة بتسليم رخصة البناء

في حالة تماطلت الإدارة في تسليم رخصة البناء رغم مضي الأجل 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 إذا لاحظ أن الملف مستوفي الشروط التقنية والإدارية فيمكنه 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 تبرر شرعي، مادام أن قانون التهيئة والتعمير قد حدد حالات رفض منح رخصة البناء، وبالتالي يخضع حتماً لرقابة القضاء الإداري طبقاً لمبدأ المشروعية

وتجدر الإشارة أنه في حال رفع دعوى تعويض ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي في حال تجاوز السلطة باعتباره ممثلاً للبلدية فهنا التعويض يكون على عاتق البلدية، أما إذا كان تجاوزه للسلطة باعتباره ممثلاً للدولة فالتعويض يكون على عاتق الخزينة العمومية.<sup>xxvi</sup>

#### الفرع الرابع: دعوى القبول الضمني لطلب رخصة البناء

قبل صدور قانون 29/90 كان سكوت الإدارة عن طلب رخصة البناء رغم انتهاء الأجل القانونية الممنوحة لها بتقديم جوابها دون التصريح بالقبول أو الرفض يعتبر بمثابة القرار بالقبول الضمني وهو ما جسده المادة 7 من الأمر رقم 67/75 وكذا 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 تحكّم القاضي الجزائري في مراقبة مدى مطابقة البناء المراد انجازه مع قواعد التعمير وبالتالي أصبح سكوت الإدارة يفسر على أنه رفض ضمني لرخصة البناء.<sup>xxvii</sup>

#### 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 يرخّص 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 29/12/1991، م ق 1993، ص 123 من المبادئ المستقر عليه قضاء أن الجهات القضائية غير مخولة قانوناً 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 طبقاً للقانون.

خاتمة:

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 لأبد 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 للمعني طالب الرخصة.
  - تفعيل الدور الرقابي لهذه اللجان حسب نص المواد: 75/74/73 في حال مخالفة الشروط بما في ذلك دور الجمعيات من أجل حماية المحيط وكذا احترام مطابقة أشغال البناءات مع رخصة البناء
- xxviii
- 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 إتخاذ القرارات يصل إلى حد قرار الهدم وهذا حسب الحالة والمخالفة المرتكبة، بالنسبة للبناءات التي تشيد بدون رخصة بناء دون الحاجة للجوء إلى القضاء لتفادي التماطل وطول الإجراءات. xxix
  - ترك عملية الهدم حل أخير -وفق قاعدة آخر العلاج الكي -وفي حالة الهدم يجب تعويض المعني تعويضا عادلا.

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

الولاية: ..... سنة: 2017

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

**مديرية العمير والتجهيز**  
**مصلحة العمير والتجهيز**

**قرار يتضمن خصخصة بناء**

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي بموجبه منح حق عمير وتصوير وتسليمه)

رقم: 2493 / 193

المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

الرئيس المجلس الشعبي البلدي: لبلدية سعيدة .....

تاريخ الطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: 2017/09/18 .....

من طرف (السيدة / الأستاذ / السيد): .....

السكني (٤): شارع بن عائشة عبد القادر رقم 14 .....

التواجد (٥): شارع بن عائشة عبد القادر رقم 14 سعيدة .....

تخصص الأعمال: بناء محلات تجارية بالطابق الأرضي ومسكن عائلي يتألف من (2+1) سعدية .....

تقتضي المادة رقم 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 .....

تقتضي المادة رقم 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 .....

تقتضي القرار رقم 2015/01/17 المؤرخ في 2015/05/17 والتضمن إنشاء شبكة الوحيد التي لن تتحضر عقود العمير .....

تقتضي رأي الشكاك الوحيد للبلدية بتاريخ: 2017/10/09 .....

بناء على عقد الشكاك المؤرخ في 2009/10/06 .....

بناء على دفتر العقارى المؤرخ في: 2010/05/05 تحت رقم 2493 .....

بناء على قرار خصخصة تحت رقم 2017/54 بتاريخ 2017/08/20 .....

بناء على محططات الهندسة المعمارية المعدة من طرف المهندس المعماري الحسد كمالى عبد الكريم

**بمسور ميايكي**

لذا تقرر: اعلم رخصة البناء لإجازة: محلات تجارية بالطابق الأرضي ومسكن عائلي يتألف من (2+1) سعدية

1- تجميع استمارة رخصة البناء المتضمنة: الألية - تجميع لملصقات المصالح المعنية

2- أداء حق الطرق وبيع موقع براء الشوارع المرفقة بالملصقات

3- وضع مرفق البناء الخاصة بالمرفقة في الإحداثي في المساحة 72 م<sup>2</sup> فقط

4- وضع مرفق وإقامة مرفق البناء (80 سم<sup>2</sup> سم<sup>2</sup>)

5- مدة صلاحية رخصة البناء: تتألف من التاريخ لتبناها هي: 36 شهرا

6- عند رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من الأعمال البناء في آجال محددة أعلاه

7- التصريح بتسليم القرار المتضمن رخصة البناء مع الرضاي البلدية لحس الطلب أي يمكن الإقلاع عنها من طرف كل شخص معني ، غير القبول الشا من البلدية مدة سنة وأياما (12) و (12) شهر

8- إذا كان المقدم عليه حيازة لهذه المخطوط على رخصة البناء تملك مائة استعمال أو استعملها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه ، يتبع من 4 : يجب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون مرتبة جديدة ، شرط ألا تطور أشكال الهيكلية والعمود والمصنوعات بالمه عائل شا التحديد ، وأن تكون الأعمال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المقدمة الأولى .

9- يجب أن تبلغ تاريخ بداية الأعمال وتبناها إلى مصالح العمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق

10- يقرر التفتيش والتدقيق والتأكد والتفتيش المعمول به من طرف كل الأطراف

11- يتم هذا القرار حيازة أساس حقوق العمير

12- يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح العمير

رئيس المجلس الشعبي البلدي

مدير العمير والتجهيز

- المادتين 50 و51 من قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل<sup>i</sup> والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14.
- المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق.<sup>ii</sup>
- عمر حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه، طبعة 2015، ص-373/372/369.<sup>iii</sup>
- مرسوم تنفيذي رقم: 176/91 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل1991/05/28<sup>iv</sup> 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<sup>v</sup> خيضر بسكرة، العدد السادس، ص3.
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.<sup>vi</sup>
- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص371.<sup>vii</sup>
- المادة 11 من الأمر رقم: 04/08 مؤرخ في : 2008/09/01 يحدد شروط وكيفيات منح<sup>viii</sup> الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، سبق ذكره.<sup>ix</sup>
- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص373.<sup>x</sup>
- عفاف حبة، المرجع السابق، صص6،7.<sup>xi</sup>
- قانون 78/90 المؤرخ في 1990/02/27 والمتعلق بدراسة التأثير في البيئة.<sup>xii</sup>
- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص374.<sup>xiii</sup>
- زهرة أبرباش، مراحل تطور ميدان العمران وإطاره القانوني في الجزائر من خلال قانون 10/11،<sup>xiv</sup> المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد02 جوان 2017، ص327 و328

- 
- xv. المادة 16 من قانون 29/90 المرجع السابق.
- xvi. 336، 331، ص ص، المرجع السابق، المرجع السابق، ص ص 331، 336.
- xvii. أما إذا تعلق الأمر بالطعن في مدى شرعية رخصة البناء فيصبح القضاء الإداري هو المختص.
- xviii. 376. د حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، المرجع السابق، ص 376.
- xix. 377. د حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، المرجع السابق، ص 377.
- xx. قرار رقم 68660 مؤرخ في 1995/05/02، مجلة قضائية 1995، عدد 02، الاستيلاء على جزء من الأرض المورثة والقيام بالبناء فوقها لإحداث تغيير في الملكية العقارية المشاعة بين الورثة يشكل جنحة الاستيلاء بطريق الغش على جزء من الإرث.
- xxi. قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، سبق ذكره.
- xxii. 377. د حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، المرجع السابق، ص 377.
- xxiii. قرار رقم 55 المؤرخ في 2002/02/11 غير منشور "لكن حيث أن مديرية التعمير، والتي هي مديرية ولائية وليست مختصة بإلغاء مقرر يتضمن رخصة بناء... وهو ما قضى به مجلس الدولة في قرار رقم 038284 المؤرخ في 2008/04/30، مجلة مجلس الدولة، العدد 09 سنة 2009، ص 91، أنظر القرار.
- xxiv. المادة 76 مكرر 4 من قانون 29/90، المرجع السابق.
- xxv. 383، 382، ص ص، المرجع السابق، المرجع السابق، ص ص 382، 383.
- xxvi. وهو ما أكدته مجلس الدولة في قرار رقم 001688 المؤرخ في 2001/02/19، غير منشور، "طلب تعليية بناء عدم رد بلدية المرادية خلال الأجل - السكوت رفض ضمني للترخيص - المادة 63 من قانون 29/90.
- xxvii. قانون 15/08، مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد إنجاز البناء وإتمام إنجازها.
- xxviii. 387. د حمدي باشا، ليلى زروقي، المرجع السابق، ص 387.