

دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر

The Role of Building Permits in Urban Planning and Related Disputes in Algeria

د/ فيصل الوافي، أستاذ محاضر "ب"، جامعة تبسة

faycallouafi@gmail.com

تاريخ ارسال المقال: 2018/02/27

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/03/03

المخلص:

تطور التشريع العمراني في الجزائر في السنوات الأخيرة وذلك تماشيا مع التطورات الحاصلة في جميع الميادين، ومن أهم ما نص عليه المشرع لأجل حماية النسيج العمراني وتنظيمه هي رخصة البناء والتي هي عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه، ذلك أن رخصة البناء من أكثر الوسائل فعالية ونجاعة في تنظيم عمليات البناء و تناسقه لذلك اشترطها المشرع في أغلب عمليات البناء إلا ما أستثني من ذلك.

ولأجل الحصول على هذه الرخصة اشترط المشرع الجزائري شروط معينة في طلبها يتطلب القانون استيفائها لأجل دراسة الملف ليتم بعدها تحويله إلى الجهة الإدارية المختصة بمنحه لإعمال عملية الرقابة وإصدار القرار بالقبول أو بالرفض، و في حالة حصول أي تعسف يجوز للمتضرر اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لرفع هذا الضرر.

الكلمات المفتاحية :

الرخصة، البناء، المنازعات، الإجراءات، الرقابة، الاختصاص، العمران.

Abstract:

The development of urban legislation in Algeria in the recent years was because of its conformity with the evolution of all fields, and the largest provided by legislator for the protection of Urban frame is the building permit, an administrative decision issued by a competent authority in the organization of Real by which authorizes to perform a specific procedure for Construction to whom on the subject this document is done.

The building permit is one of the most effective and efficient means to organize the construction and harmonious manner provided by the Legislator in most construction projects, except those are exempt from it, but to obtain this license, the legislature has put a set of conditions to the plaintiff must be met in order to examine the file to be transferred later to the competent administration to issue it, censorship and the decision to accept or reject, and in the case of abuse, the injured party may use Competent judicial authorities to lift the damage.

Keywords:

License Construction, Disputes, Actions, Control, Specialization, Urbanization.

مقدمة :

يحتل العقار منذ القدم أهمية بالغة إذ يعد الثروة التي قامت من أجلها العديد من النزاعات سواء بين الأشخاص العاديين أو حتى بين الدول، ولا غرابة في ذلك فقد يصعب أحيانا حل منازعاته من طرف الجهات القضائية، هذا ما دفع بالدول ومن بينها الجزائر إلى إيجاد تشريعات لتحديد الإطار الذي يتم بموجبه تحديد الملكية العقارية سواء كانت فردية أو جماعية لذلك فملكية العقار تعتبر من أهم الانشغالات خاصة في ظل الوضعية الصعبة و غير المفروزة للعقارات.

فالتطهير العقاري يحتاج إلى إمكانيات ووسائل مادية وبشرية للوصول إلى الهدف المنشود وهو توضيح العقارات وفرزها تفاديا للمنازعات التي تقع بين الأفراد بهدف توفير الأمن والاستقرار في المجتمع و منع كافة الاعتداءات.

وقد كان من الواجب وضع حدود ومعالم تعيين قطع الأراضي وإحداث قواعد وإجراءات قانونية تنظم كل التصرفات التي يكون محلها عقارات.

ولهذا أولى المشرع الجزائري اهتماما بالغا بالملكية العقارية وكل ما يرد عليها وذلك من خلال إصداره العديد من التشريعات الهادفة إلى تسييرها و تنظيمها.

وتعتبر رخصة البناء من بين المواضيع التي اهتمت بها مختلف التشريعات والفقهاء والقضاء والمتقاضين والإدارة ذلك لارتباط مقياس تطور ورقي أي مجتمع ينعكس على طريقة البناءات والمنشآت.

وقد انتهجت الجزائر سياسة التطهير العقاري خاصة على مستوى العقار الحضري الذي ازدهر بنائه باستخدام أحدث الوسائل، مما أدى بالأشخاص بتهافتهم عليه بصورة متزايدة قصد الحصول على الأرباح مما أدى إلى ارتفاع أسعار هذه المباني وحتى المواد المستخدمة لإنشائها وهو ما أدى لتهرب الأفراد خاصة من تحقيق المطابقات والحصول على رخصة البناء المقررة قانونا وهو ما ساعد على انتشار البناءات العشوائية والفوضوية وعدم احترام مقاييس البناء والتعمير وهو ما أثر سلبا على النسيج العمراني وحتى على طبيعة هذه البناءات مما أدى لتصدعها وانهارها في العديد من الأماكن.

وهو ما يدفعنا لطرح الإشكالية التالية: ما مدى تجسيد المشرع الجزائري لرخصة البناء تحسينا للنسيج العمراني؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية، سندفعنا طبيعة الموضوع إلى تناول مضمونه وفق الخطة التالية:

المبحث الأول: الإطار التشريعي والتنظيمي لرخصة البناء

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

المطلب الثاني: أهمية وشروط رخصة البناء

المطلب الثالث : إجراءات الحصول على رخصة البناء

المطلب الرابع : الطبيعة القانونية لرخصة البناء

المبحث الثاني : المنازعات المتعلقة برخصة البناء

المطلب الأول: المخالفات العمرانية

المطلب الثاني: العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة البناء

المطلب الثالث: القيام بإجراءات المعاينة

المطلب الرابع : المنازعات الناشئة عن رخصة البناء

المبحث الأول: الإطار التشريعي والتنظيمي لرخصة البناء

لرخصة البناء نظام قانوني يتعين التدقيق فيه بسبب تعلقه بالأشخاص وبالممتلكات والإدارة لذلك فقد أخضع المشرع الجزائري مختلف الإجراءات المتعلقة بالحصول على رخصة البناء لتنظيم قانوني لتعلقها بالنسيج العمراني الذي يمثل مدى تطور ومستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر الجزائر على وضع مقاييس تستجيب لها البناءات بغية إظهار الوجه الحسن لها لتعلق مستوى البناء والعمران بتطور الدولة والعكس في حالة الدولة التي تعرف تخلف وفوضى وبناءات عشوائية بصفة فوضوية.

وقد عمل المشرع الجزائري على إضفاء نوع من التوازن بين الحصول على رخصة البناء والإجراءات المتعلقة بها وتجسيد نسيج عمراني يتطابق والمعايير القانونية تجنبا للمنازعات.

وسيتم من خلال هذا المبحث تناول تعريف رخصة البناء وأهميتها وشروطها وإجراءات الحصول عليها وفقا لما يلي:

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

للإلمام بمفهوم رخصة البناء، يجدر بنا التعريف بها في فرع أول وتحديد مفهوم البناء في فرع ثان.

الفرع الأول: التعريف القانوني برخصة البناء

الترخيص أو الرخصة من أكثر الوسائل فعالية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه وتستخدم في مجالات متعددة ومختلفة من بينها الترخيص الإداري الذي يعتبر تصرف إداري مؤقت قابل للسحب أو التعديل.⁽¹⁾

1 / أنظر : محمد الأمين كمال، الرخص الإدارية و دورها في حماية البيئة في ظل قانون البلدية والولاية، ملتقى وطني حول دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانوني البلدية و الولاية الجديدين، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، يومي 03- 04 ديسمبر 2012.

فمن حيث التشريع عرفت رخصة على أنها: " قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق اختصاصه ".⁽¹⁾

و قد ربطت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير مسألة حق البناء بملكية الأرض، وبالتالي فلا يحق لأي كان أن يشيد مبنى دون ترخيص إداري مكتوب تحت طائلة عدم شرعية البناء⁽²⁾ وهو ما تم النص عنه صراحة بموجب نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19 /15⁽³⁾

أما من الناحية الفقهية، عرفت رخصة البناء على أنها: " قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى يصدر بشأنه"⁽⁴⁾

الفرع الثاني: تعريف البناء

البناء ليس قاصرا على ما يتكون فيه من حجارة وإسمنت ومواد بناء وإنما يشتمل أيضا على الأخشاب وفروع الأشجار فالدار عند الفقهاء اسم للعروة التي تشتمل على بيوت وسقف وتشمل أيضا ما أدير عليه الحائط والبيت ما يبات فيه والمنزل في مرتبته وسط بين الدار والبيت.⁽⁵⁾

والفقهاء لم يوردوا تعريفا واضحا لمعنى البناء أما في القانون فالبناء هو مجموعة من المواد مهما كان نوعها شيدتها يد الإنسان يد الإنسان لتتصل بالأرض.

وفي النص القانوني، قضت المادة 02 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها⁽⁶⁾

- 1 / أنظر : عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية، فقهية، جسر للنشر والتوزيع، 2007، ص 13.
- عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر تاريخ الطبع، ص 92.
- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005، ص 08.
- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 58.
- عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2003، ص 525.
- 2 / أنظر : د/ عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر، عدد 03، فيفري 2008، ص 11.
- 3 / أنظر : المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 22 ربيع الثاني عام 1436، الموافق لـ 12 فبراير سنة 2015، ص:04.
- 4 / أنظر : دبيرم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار فائنة للنشر والتوزيع، باتنة، الطبعة الأولى، 2011، ص:62.
- 5 / أنظر : المرجع نفسه، ص 62.
- 6 / أنظر : القانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 01 شعبان عام 1429 الموافق لـ: 03 غشت سنة 2008، ص: 19.

بأن: "كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات".

المطلب الثاني: أهمية و شروط رخصة البناء

سيتم من خلال هذا المطلب تناول أهمية رخصة البناء وشروطها وفقا لما يلي:

الفرع الأول: أهمية رخصة البناء

لرخصة البناء دور رقابي وقائي يفرض احترام القواعد القانونية والإجرائية والمواصفات لإنشاء أي بناء, أو لقيام أشغال فلهذه الرخصة أهمية كبيرة.

قد أدى التوسع المتزايد في الحركة العمرانية في العديد من الأحيان لعدم مراعاة الأصول الهندسية والفنية اللازمة و مقاييس التخطيط العمراني, وكذا مقتضيات الأمن وقواعد الصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم .

وهو ما أدى لظهور العديد من الحوادث والأضرار لذا فرخصة البناء لها دور وقائي و رقابي يفرض احترام القواعد القانونية و الإجراءات و المواصفات لإنشاء أي بناء أو القيام بأشغال عليه.

وقد اشترط المشرع في إطار الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير وقبل إنشائها الحصول على الرخصة في مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير ووسع ذلك ليشمل السكن الريفي⁽¹⁾ تنفيذا للتعليمية الوزارية رقم 06/02 المؤرخة في 2002/07/01 التي تحدد كفاءات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية واشترط المشرع على الحائز مقرر التأهيل للإعانة الحصول على رخصة البناء قبل بدأ الأشغال⁽²⁾.

الفرع الثاني : شروط منح رخصة البناء

تم تقييد رخصة البناء في حالة منحها لإنجاز مباني في مناطق معرضة للكوارث الطبيعية بضرورة احترام الشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها ومعنى هذا أنه في حالة منح الترخيص بالبناء في مناطق مهددة بأخطار الكوارث الطبيعية كالزلازل والفيضانات يجب التقيد بشروط السلامة والأمن عند إنجاز البناءات كالالتزام بقواعد البناء المضادة للزلازل أو المضادة للفيضانات حسب نوع الخطر المحيط بالأرض محل البناء ودرجة خطورتها, غير أن زلزال 2003 بين أنه تم إنجاز البناءات في مناطق معرضة للزلازل دون مراعاة شروط السلامة عند إنجازها.

1 / أنظر : ديرم عابدة, مرجع سابق, ص64.

2 / أنظر : الملحق المتضمن رخصة بناء.

وقد حدد المشرع المقاييس الواجب اعتمادها عند إنجاز البنايات في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير وكذا وجوب توفر الشبكات الضرورية كريط البنايات بشبكة توزيع الماء الصالح للشرب ووجوب إنجاز بالوعات صرف خاصة بمياه الأمطار للصرف السريع.⁽¹⁾

المطلب الثالث : إجراءات تسليم رخصة البناء

قبل تسليم رخصة البناء لطالبيها لا بد من إتباع إجراءات قانونية أوجبها المشرع الجزائري للحصول على رخصة البناء , وقد أوجبت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و البناء على أنه يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء و يوقع عليه إذ يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عنه بالقانون 25/90 المعدل و المتمم بالقانون 26/95 أو توكيلا أو نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا، و يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

ويرفق طلب رخصة البناء بالملفات التالية :

أولا : الملف الإداري

و يحتوي على :

- 01/ مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر .
- 02/ قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية المزعجة.
- 03/ شهادة قابلية الإستغلال بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة .

ثانيا : الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

و يحتوي على :

- 01/ مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد المشروع.
- 02/ مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 متر مربع أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 متر مربع و تتعدى 500 متر مربع و على سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 متر مربع ويحتوي هذا المخطط على البيانات التالية :

1 / أنظر : ديرم عايدة, مرجع نفسه, ص64.

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها .
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح أو المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البنایات المجاورة أو إرتفاعها أو عددها.
- إرتفاع البنایات الموجودة و المبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصیص المساحات المبنية و غیر المبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض.
- بیان شبكات التهیئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية وكذا نقاط رسم ووصل شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

03/ التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنایات التي تقل مساحة مشتملاتها بین 300 متر مربع و 600 متر مربع و على سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنایات للتوزیعات الداخلية لمختلف مستويات البناية وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسیجة و الصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع.

04/ مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال و آجال إنجاز ذلك.

05/ الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص عند الإقتضاء.

ثالثا : الملف التقني

ويحتوي على :

أ/ باستثناء مشاريع البنایات الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات التالية:

- عدد العمال و طاقة استقبال كل محل.
- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية.
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة وتحويلها و تخزينها بالنسبة للبنایات الصناعية.
- الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من الحرائق.
- نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كمياتها المضرة بالصحة العمومية و بالزراعة و بالمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و انبعاث الغازات و أجهزة المعالجة و التخزين و التصفية.
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنایات ذات الإستعمال الصناعي و التجاري و المؤسسات المخصصة لإستقبال الجمهور .

ب/ تتضمن دراسة الهندسة المعمارية :

- تقرير يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناء و توضيح أبعاد المنشآت و العناصر التي يتكون منها الهيكل.
- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.(1)

وقد أوجبت المادة 34 من المرسوم رقم 176/91² على أن يقدم طلب رخصة البناء من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه وكذا الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناءة وهذا حسب التحديد الشخصي لرخصة البناء لذلك يجب تحديد صفة طالب رخصة البناء والذي ألزمته الفقرة الثانية من المادة 34 السالفة الذكر بمجموعة من الوثائق التي ترفق مع طلبه للحصول على رخصة البناء وهي وثائق مثبتة لصفة طالب رخصة البناء ووثائق أخرى تقنية تبين مدى استجابة محل الطلب لقواعد العمران ووثائق تحدد احترام الطلب لقواعد البيئة، ويجب أن يكون الطلب موقعا لإثبات صفة الطالب ويقدم نسخة من عقد الملكية أو سند حيازة أو سند ملكية أو شهادة التقييم العقاري المؤقت أو توكيلا أو الوكالة إذا كان موكلا عن المالك للعقار، أو العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة أرض أو بناءة أو الترخيص من المالك إذا كان مستأجرا وإن أمكن تقديم الإيجار الرسمي إذا اشتمل الترخيص بطلب رخصة البناء ونفس الأمر بالنسبة لصاحب حق الامتياز الذي يقدم عقد امتياز.(3)

حيث أن إجراءات منح رخصة البناء كعملية قانونية تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة وهو إجراء ضروري لمنح رخصة البناء إذ من البديهي القول بأنه يتعذر الحصول على رخصة البناء بدون تقديم طلب بذلك الأمر الذي تنص عليه قوانين التنظيم و البناء والإعمار في كل دول العالم و منها الجزائر .

وبخصوص طلب رخصة البناء فإنه بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثار خطيرة تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت بنحو مخالف للقانون ولمقتضيات الأمن والقواعد الصحية ولتحديد الشخص المسؤول مالك الأرض أو مهندس البناء وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال مهما كان نوعها إنشاء تعلية، أو تدعيم أو توسيع

1/ أنظر : المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 22 ربيع الثاني عام 1436، الموافق لـ 12 فبراير سنة 2015، ص:14.

2 / أنظر : المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 03 شوال عام 1430 الموافق لـ 22 سبتمبر سنة 2009 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليمها.ص04.(ملغى)

3 / أنظر : مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير، قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2012/2011، ص 36.

ولأجل كل ذلك لا بد من توافر الوثائق والبيانات اللازمة في الطلب وهذا زيادة على عقد الملكية وتصميم الموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على شبكات الماء وتصريف المياه وغيرها من اللواحق.⁽¹⁾

فطلب رخصة البناء يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التأكد من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف، ويتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويجب مراعاة موقع البناء أو البناءات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان والأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، كما يجب أن يراعي التحضير لمدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء و الفن الجمالي وفي حماية البيئة.⁽²⁾

والجهة المختصة بتسليم الرخصة والتي تختلف حسب موقع البناء وأهميته بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير وهو ما سيتم توضيحه من خلال ما يلي:

01/ رئيس المجلس الشعبي البلدي :

نصت المادة 95 من القانون رقم 10/11⁽³⁾ على أنه: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما ويلتزم بالسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلق بالعمارة والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي على كامل إقليم البلدية".

وهو ما تضمنته المادة 65 من القانون 29/90 إذ تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي الوالي بنسخة من الرخصة و ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي.⁽⁴⁾

1 / أنظر : يزيد عربي باي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص، قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2014/2015، ص 59.

2 / أنظر : المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 22 ربيع الثاني عام 1436، الموافق لـ 12 فبراير سنة 2015، ص:04.

- براهمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة ماجستير، قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2017، ص 256.

3 / أنظر : القانون رقم 10/11 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق لـ 22 يونيو 2011 المتضمن قانون البلدية، (الجريدة الرسمية عدد 37 المؤرخة في اول شعبان عام 1432 الموافق لـ 03/07/2011)، ص: 04.

4 / أنظر : القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 15 جمادى الأولى عام 1411 هـ، ص 1659.

02 / الوالي :

ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي الرخصة خلال ثلاثة أشهر الموالية لإيداع الطلب بصفته ممثلا للبلدية وله سلطة الرقابة على الأشغال بجميع البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع إلزامه بإطلاع الوالي بنسخة منها حيث يخضع للوصاية الإدارية له، وعند غياب مخطط شغل الأراضي يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء خلال 04 أشهر من إيداع الطلب بصفته ممثلا للدولة.

وللوالي استثناء بإصدار قرار بمنح رخصة البناء كسلطة لا مركزية أسندت لها مهمة الرقابة على هذه الأشغال خلال أربعة أشهر في الحالات التي تكون فيها الأشغال على درجة من الأهمية والتي لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار الرخصة والمتمثلة فيما يلي :

- البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها.
 - منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية.
 - البناءات الواقعة في المناطق المشار لها في المواد 49,48,46,45,44 من قانون التهيئة والتعمير.
- وبالرجوع لنص المادة 66 من القانون 29/90 فإن رخصة البناء تسلم من طرف الوالي في حالة البناءات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هيكلها العمومية و منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- وهو ما تمت الإشارة إليه في المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 إذ عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (07) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.
- يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد بالولاية.

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب ويكون من إختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع التالية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة سكنية.

03 / الوزير المكلف بالتعمير :

إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بممارسة الرقابة ومنح رخصة البناء خلال أربعة أشهر بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.⁽¹⁾

1 / أنظر : ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 74.

فالوزير المكلف بالعمران يختص بتسليم رخص بناء التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية ومشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية و الأشغال و البنائات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الإمتياز و المنشآت المنتجة و الناقلة و المخزنة للطاقة و هو ما أكدته المادة 49 من القانون 19/15⁽¹⁾، و هو ما تناولته المادة 66 من القانون 29/90⁽²⁾.

ويفرغ قرار رخصة البناء في قالب مادي صريح و يبرر بتسيب معين حتى لا يتعرض للطعن بالإلغاء.

ويقصد بالقالب المادي للقرار الشكل أو المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري أي القالب المادي الذي يفرغ فيه رخصة البناء في قرار مكتوب صادر عن السلطة الإدارية المختصة و هو يتضمن مجموعة من البيانات المتعلقة بـ :

- الجهة الإدارية المصدرة له.
- النصوص و الأسانيد القانونية المتعلقة بالتهيئة و البناء.
- المراجع الإدارية المتعلقة بآراء واقتراحات مختلف المصالح التقنية المساهمة في إثراء ودراسة و تحضير الملف التقني لطالب رخصة البناء.
- هوية الشخص المستفيد من البناء.
- الإشارة إلى أهم الالتزامات و القيود المتعلقة بعملية التهيئة و التعمير الخاصة بالمشروع.
- آجال صلاحية الرخصة (تاريخ سريانها، صلاحية الرخصة، و تاريخ انقضائها) وهذا حفاظا على النسيج العمراني كي لا تبقى ورشة مفتوحة.⁽³⁾

وقد قامت وزارة السكن و العمران بعدة إجراءات من شأنها القضاء على ظاهرة البيروقراطية في قطاع السكن و العمران من خلال تقليص آجال تسليم رخص البناء، و التخفيف من الملفات التي يتوجب على المواطن إيداعها، و ذلك تطبيقا لما تعهد به الوزير، في مداخلته خلال أشغال اللقاء الذي ترأسه الوزير الأول و حضرته المركزية النقابية و رؤساء منظمات أرباب العمل.

وقد توجهت مصالح الوزارة بمنشور إلى مختلف الولاية و مديريات السكن و التجهيزات العمومية، يحمل رقم 199 موقع بتاريخ 26 نوفمبر 2012، يتضمن عدة إجراءات قابلة للتطبيق فور صدور المراسيم التطبيقية، تتعلق بتقليص آجال منح رخصة البناء

1 / أنظر : المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 22 ربيع الثاني عام 1436، الموافق لـ 12 فبراير سنة 2015، ص 16.

2 / أنظر : القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 15 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 02 ديسمبر سنة 1990، ص 1652.

3 / أنظر : لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، 2011/2012، ص 120.

وبشأن رخصة البناء فقد تم التخفيف وبشكل كبير من محتويات الملف، حيث يتوجب على كل من يرغب في الحصول على الرخصة إيداع ملف يتكون من عقد الملكية ومخطط تعيين المكان والمخطط الخاص بكل طبقة وشهادة دراسة الحالة المدنية وشهادة خاصة بالأضرار التي يمكن أن يسببها أصحاب المصانع، وهي الشهادة التي تخص المستثمرين فقط مؤكدا في ذات السياق أن الملفات الجانبية البعيدة عن مجال البناء كالملفات الخاصة بمؤسسة سونلغاز وغيرها لم تعد مطلوبة وأن المقاول هو الذي يطلبها عند الحاجة.

وتسلم رخصة البناء من طرف رئيس البلدية في أجل أقصاه شهرين بدلا من 03 أشهر، أما فيما يتعلق بالآجال المحدد بالنسبة للولاية والوزير، فقد تم تخفيض مدة منح الرخصة إلى ثلاثة أشهر بدلا من أربعة أشهر وهذا فيما يتعلق بالمشاريع العمومية. وأنه في حال مخالفة صاحب السكن لرخصة البناء، فإنه سيمنع من شهادة المطابقة وسيحوّل على العدالة للفصل في القضية.

وعن مكونات الملف التي يتوجب إيداعها من طرف كل من يرغب في الحصول على الشهادة، فهي محددة بالتصريح الكتابي من طرف المعني وإيداعه على مستوى البلدية، لتتكفل مصالحا بتعيين فريق من المراقبين لمعاينة المظهر الخارجي والقيام فيما بعد بمنح الشهادة في أجل لا يتعدى الشهر الواحد، فيما يتم تعيين فريق من مديرية التعمير بالنسبة للمشاريع العمومية التي كان أصحابها قد قدموا طلبات إلى الوالي أو وزير السكن والعمران.

وفي حالة رفض تسليم رخصة البناء بسبب قرار الرفض ويبلغ مرفقا بنسخ من ملف الطلب لصاحبه، و يبلغ القرار الإيجابي الذي يرفق نموذج منه إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من الملف كما يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل تصدره السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل فيه إذ يصدر القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلية ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير، ويصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير، ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة وهو ما أكدته المادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15.

المطلب الرابع : الطبيعة القانونية لرخصة البناء

عرف القرار الإداري على أنه : " عمل قانوني إفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم ".

وبالرجوع لتعريف رخصة البناء فهي قرار إداري يمنح قبل الشروع في عملية البناء، بالتالي فالقرار الإداري ينطبق على رخصة البناء التي تعتبر قرار إداري صادر عن الإرادة المنفردة للسلطة الإدارية حسب ما يقرره القانون، مثال ذلك المادة 95 من قانون البلدية 10/11 والتي تنص على أنه: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع...".

فقرار رخصة البناء يهدف لإحداث أثر قانوني متمثل في الترخيص بإقامة بناء أو إجراء تغيير عليه وكذا إحداث التوازن بين المصلحة العامة باحترام الأحكام والإجراءات القانونية وحفظ الصحة والأمن العمومي والمصلحة الخاصة بتلبية حاجيات الأفراد في مجال البناء.

وينظر القضاء الإداري في المنازعات التي تنثور حولها طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة البناء

إن النزاع هو هدف العمل القضائي وأساسه وهو سبب هذا العمل أيضا إذ لا مبرر لتدخل القضاء حيث لا يوجد نزاع، وإذا تدخل القضاء رغم غيبة النزاع فإن الحكم الذي يصدره يكون مجردا من حجية الشيء المقضي فيه، ومن ثم لا يعد عنوانا للحقيقة.

إن الفكرة التي مفادها أن عمل القاضي الأساسي هو فض المنازعات وفض الخصومات ليست مستحدثة بل هي فكرة تقليدية ومألوفة في الفقه الإجرائي وهي صحيحة من الناحية التاريخية ومن الناحية المنطقية أيضا من الناحية التاريخية لم يوجد القاضي كموظف عام إلا للمحافظة على السلام الاجتماعي في المجتمعات عن طريق حسم الخصومات بقول حاسم ملزم، ولا يزال هذا العمل مسندا للقضاء خصوصا مع قاعدة عدم جواز الاقتضاء الذاتي الذي تسود المجتمعات المتمدينة الآن والتي لا تسمح للفرد أن يقضي بنفسه ولنفسه وكذلك من الناحية المنطقية ليس من المعقول أن يطلب من القاضي أن يفصل في مسألة ليست محل نزاع، فهو لا يتدخل إلا لحسم نزاع معين وهذه الفكرة ليست فقط تقليدية ومألوفة وتتفق مع التاريخ والمنطق .

وسيتيم من خلال هذا المبحث تناول المنازعات المتعلقة برخصة البناء وفقا لما يلي:

المطلب الأول: المخالفات العمرانية

ذكرت المادة 76 من القانون 04/ 05⁽²⁾ المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، بعض أنواع المخالفات

العمرانية في مجال البناء نذكر منها:

الفرع الأول: جريمة القيام بأشغال البناء بدون رخصة

نصت عليها المادة 79 من القانون 08/ 15⁽³⁾ المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها، على أنه:

"يقصد بالأشغال في مفهوم هذا القانون كل أعمال التشييد والتعمير والتغيير والتدعيم و كل ما يدخل في مجال رخصة البناء.⁽¹⁾

1 / أنظر : ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 64.

2 / أنظر : القانون رقم 04 - 05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004، يعدل و يتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 15/08/2014 ص: 04.

3 / أنظر: القانون 08/15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 01 شعبان عام 1429 الموافق لـ: 03 غشت سنة 2008، ص: 19.

وتعرف جريمة البناء بدون رخصة على أنها: " تنفيذ أشغال أو استعمال الأرض دون رخصة في مجال يفترض فيه الحصول على رخصة مسبقة "(2).

الفرع الثاني: جريمة البناء المخالف للمواصفات

هي قيام الأشخاص بأعمال البناء بدون حصولهم على رخصة بناء ودون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء.

فجريمة البناء المخالف لمواصفات الترخيص هي قيام الشخص بعمل من أعمال سواء تشييد المباني الجديدة أو تمديد المباني القائمة أو التغيير الذي يمس الحيطان أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية أو انجاز أو تدعيم أو تسييج على أن تقام هذه الأعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات الترخيص.

المطلب الثاني: العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة البناء

نتناول أهم الجرائم المتعلقة برخصة البناء و هي كالآتي:

الفرع الاول : جريمة البناء بدون رخصة

نص المشرع على تجريم البناء بدون رخصة في المادة 79 من القانون 15 /08 على أنه: " يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار جزائري (50.000) دج إلى مائة ألف دح (100.000) دج كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء و في حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة 06 أشهر إلى سنة و تضاعف الغرامة ".

الفرع الثاني : عدم انجاز الأشغال في الآجال المحددة في رخصة البناء

تنص المادة 78 من قانون 15/08 على أنه :

" يعاقب بغرامة من خمسين ألف (50.000) دج إلى مائة ألف دينار جزائري (100.000) دج كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء ".

الفرع الثالث: الربط غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي مع انعدام رخصة البناء

1 / أنظر : حنان بلرباط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2013، ص 103.

2 / أنظر : حنان مرابط، مرجع نفسه، ص 103.

تنص المادة 88 من نفس القانون على أنه: " تعاقب بغرامة من خمسين ألف دج (50.000) دينار جزائري إلى مائة ألف دج (100.000) دينار جزائري كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة و في حالة العود تضاعف العقوبة ".
المطلب الثالث: القيام بإجراءات المعاينة

في حالة البناء دون الحصول على رخصة فإنها تشكل إحدى المخالفات العمرانية و يحق لعدة جهات مراقبة هذا الأمر و اتخاذ الإجراءات المناسبة و تحرير محضر يثبت ذلك .

خول القانون لعدة أشخاص وأوكل لهم مهمة القيام بمعاينة البناءات و تحرير المحاضر عن ذلك ضمن نطاق شخصي لمعاينة هذه المخالفات.

الفرع الأول: المعاينة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي:

نصت المادة 73 من القانون 05/04 على أنه:

" يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البناءات في طور الانجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الاطلاع عليها في أي وقت ".
و خول أيضا قانون البلدية رئيس المجلس الشعبي البلدي بهذه المهمة.

الفرع الثاني: الشرطة العمرانية و حماية البيئة

أسند المشرع مهمة التحري والرقابة الميدانية على أشغال التعمير بما فيها رخصة البناء و بعض المخالفات الواقعة بشأنها لجهاز شرطة العمران و حماية البيئة التابعة للأمن الوطني⁽¹⁾, و تحرير محاضر بشأنها قصد مباشرة المتابعة القضائية و الإدارية للمخالف⁽²⁾.

الفرع الثالث: معاينة المخالفات من طرف الأعوان المؤهلين قانونا

01 / الأعوان المؤهلين بموجب القانون 05/04

خولت المادة 76 مكرر من القانون 05/04 أعوان مؤهلين للبحث و معاينة مختلف المخالفات العمرانية بما فيها البناء بدون ترخيص أهمهم:

1 / أنظر : ديرم عايدة , مرجع سابق , ص 118 .

2 / أنظر : المرسوم التنفيذي 55/06 الذي يحدد شروط و كفاءات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، (الجريدة الرسمية رقم 07 لسنة 2016).
براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مرجع سابق 2017 ، ص 256.

- مفتشي التعمير

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير

- موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية

إضافة إلى الأعوان المذكورين في المرسوم التنفيذي 55/06⁽¹⁾ بموجب المادة 02 منه .

02/ الأعوان المؤهلين بموجب القانون 15/08

نصت المادة 68 من القانون 15/08 على أنه: " تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية فرق أعوان مكلفين بالمتابعة و التحري حول انجاز التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البناءات كما هي معرفة في هذا القانون و تحدد كفاءات تطبيق هذا القانون عن طريق التنظيم ". ليصدر بعدها مرسوم تنفيذي 156/09 الذي يحدد شروط وكفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انجاز التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها , و تتكون فرق المتابعة و التحقيق من مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير و البناء في الولاية و المصالح المكلفة بالتعمير في البلدية و تشكل كل فرقة من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية و حضرية سكنية.

نصت المادة 73 من القانون 05/04 المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير، على أنه: يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة ... في أي وقت " أما المادة 08 من المرسوم التنفيذي 55/06 على انه يمكن أن تتم المراقبة ليلا أو نهارا و خلال أيام الراحة و خلال أيام العطل و يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي.

أما عن المتابعة التي يقوم بها أعوان الفرق و المتابعة و ذلك حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 156/09 فإنها تتم في أي وقت ما عدا القيام بها ليلا.

وبعد القيام بالمتابعة يحرر محضر من قبل العون المؤهل قانونا و الذي يجب ان يكون في شكل المحاضر الملحقة بالمرسوم التنفيذي 55/06 و يكون حسب المادة 16 منه .

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء .

- محضر معاينة شرع فيها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة .

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

و يوجب القانون أن تتضمن هذه المحاضر وقائع المخالفات بشكل دقيق و التصريحات التي أدلى بها المخالف عند المعاينة⁽²⁾.

1 / أنظر : حنان بلرباط، مرجع سابق ، ص 115 .

2 / أنظر : ديرم عابدة ، مرجع سابق ، ص 151 .

و للمعني بالأمر حق الاطلاع على المحضر المحرر من طرف العون و ذلك في مكان المعاينة و حسب نص المادة 76 مكرر 02 من قانون التعمير فان المحاضر تبقى صحيحة إلى حين إثبات العكس. وأن المحاضر التي يحررها الأعدان المؤهلين تبقى صحيحة إلى حين الطعن فيها بالتزوير كونها مثبتة لوقائع مادية (1).

بعد إثبات المخالفة يحرر محضر بذلك من طرف الأعدان المؤهلين و المتعلق بالبناء دون رخصة مرفوقا بتقرير خاص إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و إلى الوالي في اجل لا يتجاوز 72 ساعة و ذلك حسب نص المادة 76 مكرر 04 من قانون التعمير ليصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم في اجل ثمانية أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة و في حالة عدم قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراء يتعين على الوالي إصدار قرار هدم و ذلك في اجل ثلاثون يوم طبقا للمادة 76 مكرر 04 المذكورة سابقا .

المطلب الرابع: المنازعات الناشئة عن رخصة البناء

تثار بشأن رخصة البناء العديد من المنازعات منها ما يختص به القضاء الإداري و منها ما يختص به القضاء العادي و نتناول ذلك كالآتي :

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

منح المشرع الجزائري للسلطة الإدارية حق إصدار قرارات إدارية تتعلق بمنح رخصة البناء و عليه فمنح رخصة البناء يكون بموجب قرار إداري صادر عن الجهات الإدارية المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و الوالي والوزير المكلف بالتعمير) وان هذا القرار يكون محل دعوى إلغاء أمام الجهات القضائية المختصة سواء أمام المحاكم الإدارية او مجلس الدولة كما يمكن أن يرفع دعوى التعويض في حالة الرفض التعسفي عن منح الرخصة بدون مبرر شرعي وذلك على اعتبار أن منح رخصة البناء يتم في شكل قرار إداري يخضع للقواعد العامة التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية.

الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يختص القضاء العادي بالنظر في المنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص و هذه المنازعة منها ما يختص به القاضي الجزائري و منها ما يختص به القاضي المدني .

01/ اختصاص القضاء الجزائري

إن اختصاص القاضي الجزائري في مجال مخالفة قواعد التهيئة والتعمير يرتكز على جانبين أساسيين هما:

- القيام بإجراء المطابقة طبقا للقانون رقم 08-15 المتعلق باتمام بمطابقة البناءات واتمام انجازها.

1 /أنظر: دبيرم عابدة، مرجع نفسه، ص 154 .

- فرض الجزاءات المترتبة عن ارتكاب المخالفات الخاصة بقانون التهيئة والتعمير والمتعلقة بالحصول على الترخيص المسبق.
إلا أنه وقبل التطرق لهذه الموضوع، لابد من حصر المخالفات المتعلقة برخصة البناء.

لقد نصت المادة 76 من قانون التهيئة والتعمير على ما يلي: " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجاز ما دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

وبناء عليه، فإن المخالفات العمرانية نوعين هما:

- الشروع في أشغال البناء بدون رخصة ويقصد بالأشغال كل من أعمال التشييد، الترميم، التسييج والتدعيم وغيرها.
- عدم احترام مخططات البناء وعدم تطابق البناية مع رخصة البناء الممنوحة.

- القيام بإجراء المطابقة:

ميز المشرع بين الإجراءات المتبعة في حالة البناء بدون رخصة وحالة عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء، ففي حالة البناء بدون رخصة يرسل العون المؤهل قانونا محضر المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل لا يتعدى 72 ساعة ويصدر القرار في أجل 08 أيام من تاريخ استلام المحضر، و في حالة تقاعسه يقوم الوالي بإجراء الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوما مع عدم إغفال المتابعات الجزائية على أن هذه الأحكام تطبق في حالة مباشرة أشغال البناء ضمن المناطق التي تستوجب ترخيصا مسبقا.

أما إذا ما تعلق الأمر بعدم بمطابقة البناء للرخصة فإن تحريك الدعوى العمومية يكون من قبل النيابة العامة طبقا لقانون الإجراءات الجزائية التي تتولى إخطار المحكمة لتتخذ الإجراءات المناسبة .

كما يمكن ذلك أيضا عن طريق الإدعاء المدني من طرف أي جهة مخولة قانونا لذلك كالجمعيات أو غيرها، حيث نصت المادة 76 مكرر 05 على أن القاضي الجزائي يصدر حكما لمطابقة البناء للرخصة أو هدمه كليا أو جزئيا، إذا رأى أن عدم المطابقة من الجسامة بما لا يمكن معه الأمر بمطابقته وذلك في أجل يتم تحديده، وفي حالة عدم التنفيذ ضمن الأجل يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

02/ اختصاص القاضي المدني

طبقا للمادة 124 من القانون المدني والمتعلقة بالمسؤولية الشخصية عن تعويض الأضرار التي تلحق الغير بسبب الفعل الضار الصادر عن المتسبب فيه فإن أي ضرر يلحق بالأشخاص المجاورين للبناء ناتجا عن منح رخصة البناء والتي تمت مخالفتها و عدم احترام مقاييس البناء، يجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض عن هذا الضرر بشرط أن لا تكون المنازعة في صحة منح رخصة البناء باعتبار أن ذلك يدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري .

خاتمة:

سعى المشرع من خلال سنه للعديد من التشريعات في مجال التعمير إلى تطوير و تحسين النسيج العمراني و تحسين النمط العمراني في البلاد و القضاء على البناءات المخالفة لقواعد التهيئة و التعمير و إحداث نوع من التناسق و التجانس خاصة فيما يتعلق بالجانب الجمالي للبناء, لذلك شرع المشرع رخصة البناء و أوجبها في عمليات البناء كأداة قانونية و ضمانة أساسية و فعالة لاحترام قواعد التعمير لذا اشترطها المشرع في اغلب عمليات البناء و ذلك بغرض فرض نوع من النمطية و التجانس و احترام المقاييس القانونية في عملية البناء , و منه نستنتج ما يلي :

- وجوب تيسير و تسهيل إجراءات الحصول على رخصة البناء .
- إعطاء دور اكبر و فعال خاصة للأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات التعمير خاصة في مجال الرقابة.
- إعطاء دور فعال لجهاز شرطة العمران و حماية البيئة و تزويدها بالآليات القانونية و المادية لأداء دورها على أحسن وجه.

الملحق المتضمن رخصة بناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد تحضير عقود التعمير و تسليمها

ولاية :

قرار رقم:/..... بتاريخ: ..-..-....

دائرة :

يتضمن قرار رخصة بناء (مسكن ريفي جديد)

بلدية :

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية : الشريعة ,

- بمقتضى القانون رقم : 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم .

- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .

- بمقتضى القانون رقم : 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية , المعدل والمتمم ,

- نظرا لتعليمية الوزارة المشتركة رقم : 06 بتاريخ : 21/07/2002 المتعلقة بإجراءات فتح عمليات البناء الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية .

- بناء على قرار السيد الوالي رقم : 1191 المؤرخ في : 16/10/2002 المتضمن إنشاء لجنة لوائية متخصصة لمتابعة إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية

- بمقتضى القانون رقم : 16/08 المؤرخ في : 03/07/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي.

- بمقتضى القانون رقم : 10/11 المؤرخ في : 22/06/2011 المتعلق بالبلدية .

- بمقتضى القانون رقم : 10/11 المؤرخ في : 22/06/2011 المتعلق بالبلدية .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها .

- بموجب قرار الصندوق الوطني للسكن رقمالمؤرخ في 09/09/2015 المتضمن إستفادة السيد :

في إطار مساعدات الولة الخاصة بالسكن الريفي.

-بناء على الموافقة التقنية الصادرة عن مديرية التعمير و الهندسة المعمارية لولاية.....رقم:.....المؤرخة في :.....

بإقتراح من السيد الأمين العام للبلدية

ر

المادة الأولى : تمنح رخصة بناء مسكن ريفي جديد لفائدة السيد : ابن:..... و.....

المولود في :.../.../.... ب العنوان:.....

مبلغ الإعانة 700.000.00 دج (سبعمائة ألف دينار جزائري) تسلم على مراحل عملية الإنجاز.

المادة الثانية : يتم وضع معالم البناءة من طرف قسمة السكن و التجهيزات العمومية رفقة ممثل البلدية حسب موقع التحقيق الأولي.

المادة الثالثة: يلتزم المستفيد بتكوين ملفه و الإنطلاق في الأشغال الخاصة ببناء مسكن ريفي جديد أقصاه شهرين(02) إبتداء من تاريخ صدور هذا القرار ,و يجب تطابق المخطط و كل مخالفة في تحويل مبلغ الإعانة من الغرض موضوع هذه الرخصة تؤدي بإرجاع المبالغ المحصل عليها مباشرة مع المتابعة القضائية.

المادة الرابعة : يمنع منعاً باتاً إستعمال هذا القرار كرخصة بناء داخل المحيط العمراني للبلدية.

المادة الخامسة : تقدر مدة الإنجاز بثلاث سنوات (03) إبتداء من تاريخ إستلام هذا القرار.

المادة السادسة: يكلف كل من السادة : الأمين العام لبلدية الشريعة , و مسؤول قسم البناء و التعمير لدائرة الشريعة , و قائد فرقة الدرك الوطني لبلدية الشريعة كل في حدود إختصاصه بتطبيق هذا القرار .

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الختم و الإمضاء

قائمة المصادر والمراجع :

أولا المصادر :

01/ القوانين :

- 1) القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 15 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 02 ديسمبر سنة 1990.
- 2) القانون رقم 04 - 05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004، يعدل و يتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 15/08/2014 ص: 04.
- 3) القانون 08 - 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 01 شعبان عام 1429 الموافق لـ: 03 غشت سنة 2008.
- 4) القانون رقم 11 - 10 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق لـ 22 يونيو 2011 المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية عدد 37 المؤرخة في أول شعبان عام 1432 هـ الموافق لـ 03/07/2011، ص: 04.

02/ المراسيم التنفيذية :

- 01) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 22 ربيع الثاني عام 1436، الموافق لـ 12 فبراير سنة 2015، ص:04.
- 02) المرسوم التنفيذي 06-55 الذي يحدد شروط و كفاءات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، (الجريدة الرسمية رقم 07 لسنة 2016).

03/ المؤلفات :

- 1) حمدوش عمر إبراهيم عبد المجيد، البناء في ملك الغير، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية للنشر والتوزيع، عنابة، 2000.
- 2) دبرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، 2011.
- 3) رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 4) عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2003.

(5) عمار بوضياف, القرار الإداري, دراسة تشريعية قضائية, فقهية, جسور للنشر والتوزيع, 2007.

(6) عمار عوابدي, القانون الإداري, النشاط الإداري, الجزء الثاني, ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر, دون ذكر تاريخ الطبع.

(7) محمد الصغير بعلي, القرارات الإدارية, دار العلوم للنشر والتوزيع, عنابة, الجزائر, 2005.

رابعا : الرسائل الجامعية:

- الأطروحات:

(1) عربي باي يزيد, إستراتيجية البناء على ضوء التهيئة والتعمير الجزائري, أطروحة دكتوراه, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة باتنة, 2014/2015.

- الرسائل العلمية:

(1) براهيم موفق, البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء, مذكرة ماجستير, قانون إداري, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة أبي بكر بلقايد, تلمسان, 2016/2017.

(2) حنان بلمرابط, سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران, مذكرة ماجستير, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة قسنطينة, 2013 .

(3) لعويجي عبد الله, قرارات التهيئة والتعمير, مذكرة ماجستير, تخصص قانون إداري وإدارة عامة, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة باتنة, 2011/201.

(4) مزوزي كاهنة, مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر, مذكرة ماجستير, قانون إداري وإدارة عامة, كلية الحقوق والعلوم السياسية, باتنة, 2011/2012.

المقالات :

01/ عزري الزين, إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري, مقال منشور بمجلة المفكر, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة بسكرة, الجزائر, عدد 03, فيفري 2008.

الأيام الدراسية:

01/ محمد الأمين كمال, الرخص الإدارية و دورها في حماية البيئة في ظل قانون البلدية والولاية, ملتقى وطني حول دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة 08 ماي 1945 قالمة, يومي 03- 04 ديسمبر 2012.