

سلطات البلدية في مجال رخصة البناء

الأستاذ: بن زيان سعادة

أستاذ جامعي في جامعة معسكر

طالب دكتوراه في كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة وهران

المقدمة:

من اجل المحافظة علي الجانب الجمالي و الحضاري للمدن و هندستها وتوحيد الهندسة المعمارية مع المحيط الاجتماعي و البيئي فانه يلزم البناء أن يتوافر علي شروط الأمن و السلامة و الصحة و الطمأنينة و الوقاية من الحوادث الطبيعية و البشرية كالفيضانات و الزلازل و الانهيار عن قدم المباني و إهمال الصيانة و لن تتوافر هذه الشروط و الغايات بدون قواعد تنظيمية للبنىات و أخرى تخطيطية للشوارع و خطوط المواصلات و الخدمات العامة من تعليم و صحة و غيرها من فرضيات الحياة¹.

وعليه فان أي بناء من محيط العمراني يجب إن يستجيب إلي مجموعة من المقاييس و القواعد التقنية المحددة مسبقا من طرف المشرع الجزائري².

و يبدو إن الجزائر اهتمت بسياسة التهيئة و التعمير منذ الاستقلال إلي يومنا الحالي من خلال الترسانة من القوانين في هذا المجال لاحتواء التوسع منذ الاستقلال إلي يومنا الحالي من خلال الترسانة من القوانين في هذا المجال لاحتواء التوسع العمراني و تحكم في ظاهرة البناء خاصة بعد أحداث زلزال مايو وما نجم عنه من خسائر في الأرواح و الأموال الأمر الذي دفع المشرع إلي التشديد في الآليات القانونية المتعلقة برخصة البناء كأداة لرقابة قبلية للحفاظ علي النظام العام و المصلحة العامة .

علي الرغم من وجود هذه الآلية الرقابية إلا إن البناء غير شرعي و تشويه النسيج العمراني يتفاقم يوما بعد يوم علي حساب النواحي الفنية و الجمالية للمدينة و مقوماتها³.

و بناءا عليه فان الإشكال القانوني الذي يطرح نفسه هو : ما هو النظام القانوني لرخصة البناء و دور السلطة الإدارية في تطبيقه . وسنحاول الإجابة عنه من خلال الخطة التالية:

¹ عيسى بن دوحه -تسوية البنىات غير الشرعية في القانون (مئندى القانون العقاري) ص01- 2012

² منصورى نورة -قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع -دار الهومة- الجزائر-2010-ص1

³ غانم عبد العاني -إشكالية التعمير في الجزائر بين القانون و التطبيق مدينة قسنطينة -مجلة التهيئة العمرانية -مخبر التهيئة العمرانية -العدد الأول - 2004-ص28- 37

1- مفهوم رخصة البناء و الضوابط القانونية المقيدة لها

2- دور السلطات البلدية في مجال رخص البناء

1- مفهوم رخصة البناء و الضوابط القانونية المقيدة لها

1.1- مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقها :

يقصد برخصة البناء أنها قرار إداري من قبل الأعمال الإدارية حيث تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية الصادرة من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء يجب إن يحترم قواعد قانون العمراني، و بالتالي هو عبارة عن سند إداري مسبق يرخص لصاحبه حق من الحقوق المرتبطة بحق الملكية المعترف به قانونا ودستوريا¹ هو حق في البناء و في نفس الوقت قيد من القيود القانونية علي الملكية ، بعدم خرقه لأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير، و لاسيما مخطط تشغيل الأراضي و المخطط التوجيهي و كذلك المخططات الخاصة بالبيئة و المناطق المحمية¹ و هذا أشارت إليه النصوص القانونية منها المادة 52 من قانون 29/90 كما يأتي :

تشتتر رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و تمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المعنية علي الساحة العمومية و لانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.² و كذلك نصت المادة 06/فقرة الأولى من قانون 08-15 علي مايلي : يمنع القيام بتشديد إي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق علي رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانونا.³ و نستنتج من سياق هذه النصوص، أن المشرع يشترط رخصة البناء في جميع أعمال المتعلقة بالبناء مهما كان طبيعتها و استثنى منها البنايات التي تختمى بسرية الدفاع الوطني طبقا للمادة 53 من قانون 29/90 التي تدلي بما يلي (لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تختمى بسرية الدفاع الوطني و التي يجب إن يسهر صاحب المشروع علي توافيقها مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء).

وكذلك البنايات المتعلقة بالهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسب طابع استراتيجي من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات الوطنية.

¹ عزري الدين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة بسكرة ، العدد 08 ، السنة 2005¹ ، ص 04

² قانون رقم 90 -29 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج.ر 52 ، 1990

³ قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة وإتمام إنجازها ، ج.ر عدد 44 المؤرخة 05/08/2008

2 - الضوابط القانونية المقيدة للبناء :

إن التفكير في النسيج العمراني و مدي توافقه مع متطلبات الحضارة يعتبر من بين أولي اهتمامات الدول العالم و الخاصة الجزائر تعمل جاهدة على إيجاد تخطيط عمراني يعتمد على أسلوب علمي محكم يتناول كل مستلزمات الحياة عند التعمير مدينة جديدة أو منطقة معينة و لتفادي البناء العشوائية أو غير الشرعية عند التعمير وجدت ضوابط قانونية مقيدة لهذه الأخيرة وعلي الإدارة العامة إن تمنح الرخص إلا بناء عليها و هذه الضوابط هي أدوات التهيئة و التعمير و في حالة غيابها تخضع البناءات للقواعد العامة للتهيئة و التعمير .

(1) أدوات التهيئة و التعمير :

و يقصد بها تلك القواعد العامة لتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تحويل المبني في إطار التسيير الاقتصادي للمجال و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة و المناظر الطبيعية و الثرات الثقافي و التاريخي تعمل الدولة علي تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم الأرض¹ للبناء و رسم توقعات و تكهنات مستقبلية للأراضي القابلة للتعمير و أخذ بعين الاعتبار الترشيح الأحسن في استعمال المساحات الخضراء و المواقع ذات الأهمية لحساسياتها² و كذا الأثرية منه مع توضيح قواعد الوقاية من الإخطار و احترام البيئة.

و تحتوي أدوات التهيئة و التعمير علي نوعين هما:

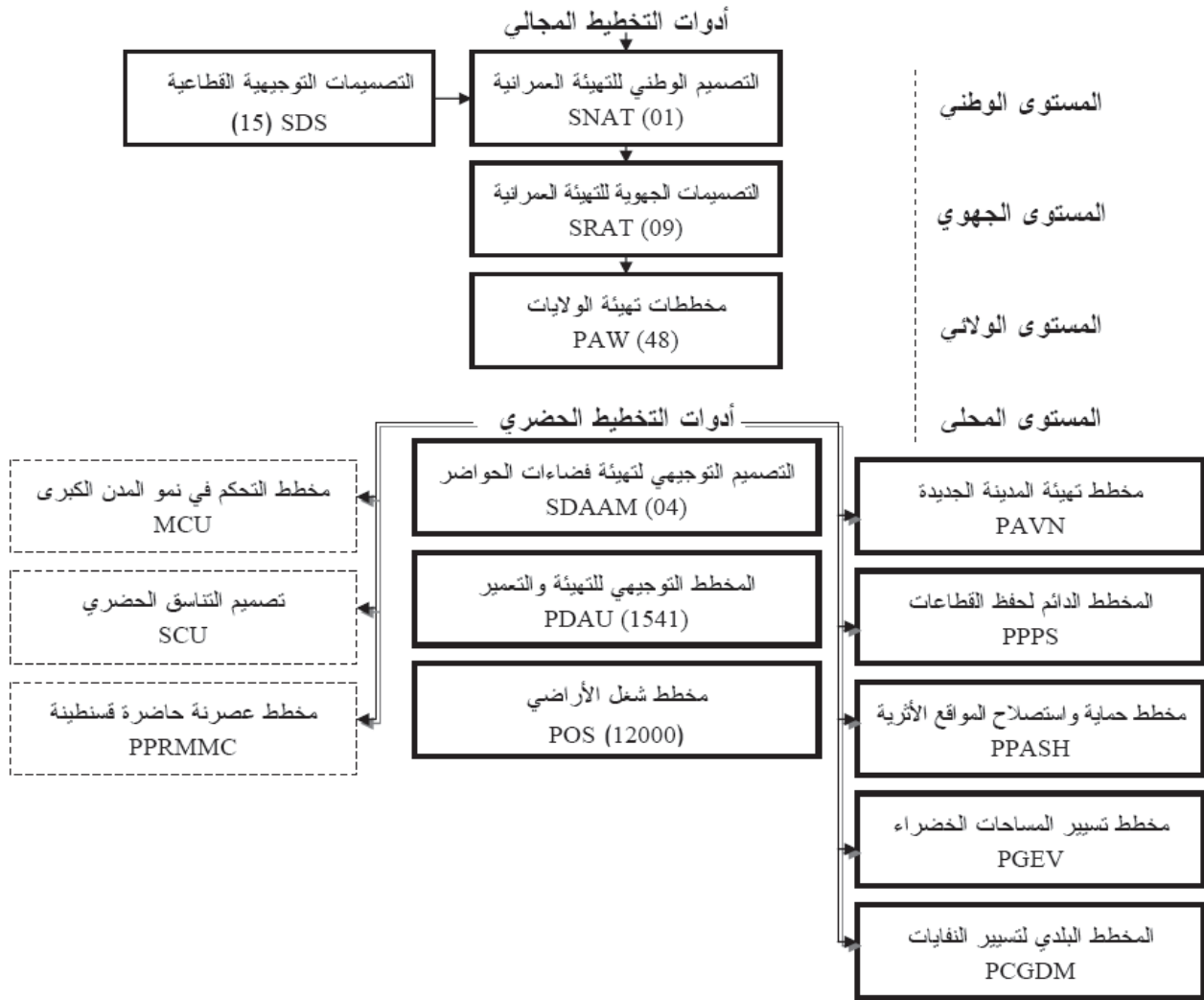
أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

ثانياً: مخطط شغل الأراضي.

¹ - المادة 01 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير

² قانون رقم 20/01 مؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة ، ج.ر عدد 77 ، 2001

-منظومة التخطيط المجالي والحضري في الجزائر-



المصدر: محمد الهادي لعروق، «تسيير وتهيئة الحواضر الجزائرية: هندسة السلطة ورهانات الحكم الراشد»، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، العدد 7، 2008.

أولا: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

1- تعريفه:

يقصد بهذا المخطط آلية التخطيط والتسيير للفضاء الإقليمي و العمراني و يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية مع الاخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و ضبط الصيغ المرجعية

لمخطط شغل الأراضي¹ حيث يحدد التخصيص العام للأراضي علي مجموع التراب البلدية أو مجموع البلديات حسب القطاع ، و يحدد أيضا توسع المباني السكنية و تركز المصالح و النشاطات و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية.

و لقد ضمن المشرع الجزائري هذا المخطط تقرير توجيهي و مستندات بيانية و مرجعية ، و يترتب عن هذا المخطط تقسيم الإقليم إلى قطاعات محددة و تعيين كل قطاع بنشاط و تنظيم معين يختلف عن غيره من القطاعات حيث يحدد التخصيص العام للأراضي علي مجموع التراب البلدية أو مجموع البلديات حسب القطاع و يحدد أيضا توسع المباني السكنية و تركز المصالح و النشاطات و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية.

و لقد ضمن المشرع الجزائري هذا المخطط تقرير توجيهي و مستندات بيانية و مرجعية و يترتب عن هذا المخطط تقسيم الإقليم إلى قطاعات محددة و تعيين كل قطاع بنشاط و تنظيم معين يختلف عن غيره من القطاعات.

2 - محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير علي مايلي:

أ- التقرير التوجيهي: هو عبارة عن تقرير تمهيدي يوضح المعلومات الأولية لحالة البلدية أو البلديات المعنية و توقعات المتعلقة بالتهيئة بناء علي التوجيهات الوطنية و الجهوية للتهيئة العمرانية وهذا التقرير يتضمن ما يلي:

- تحليل الوضع القائم مع الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديموغرافي و الاجتماعي و التفاني للتراب الإقليمي.

- التهيئة المقترحة بالنظر إلى التوجيهات الخاصة لمجال التهيئة العمرانية².

يرفق بهذا التقرير المشار أعلاه إلى مجموعة من الوثائق البيانية المرجعية و الخرائط التي تساعد تحديد النطاق الإقليمي و تطبيق القواعد القانونية المنظمة لحقوق البناء و تشمل مايلي :

- المخطط الوضع القائم الذي يبين أهم الطرق و الشبكات المختلفة حاليا

¹ المادة 04 من القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمجمع القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر عدد 51 صادر في 2004/08/15

² حمدي باشا عمر -مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية مع الوثائق و المستندات و البيانات المتعلقة بالعقار - دار هومة للطباعة و النشر الجزائر، 2000-ص92

-المخطط التهيئة الذي بين مساحات القطاعات المعمرة و مبرمجة للتعمير و المستقبلية

-مخطط القطاعات الخاضعة لارتفاعات عدم البناء أو تعديلها أو إنشاءها

-مخطط تجهيز يبين الهياكل و المنشآت الجماعية و الطرقات

-مخطط لبعض أجزاء الأرض كالأراضي الفلاحة ذات المردود الفلاحي العالي و الأراضي ذات الصيغة الطبيعية و

الثقافية¹.

2- إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

يعد هذا المخطط على مستوى المجلس الشعبي البلدي عن طريق المناقشة و المداولة بين أعضاء هذا المجلس بالتشاور مع مختلف الهيئات الإدارية و المصالح العمومية المحلية (الهيئات التعمير الري و الإشغال العمومية و البريد و المواصلات.....الخ.....)، ومع المديريات العامة التابعة للدولة الموجودة علي مستوى المحلي (كمديريات التهيئة والتعمير ومديريات النقل و الكهرباء و المواصلات و مديرية السكة و مديرية الغابات و مديرية السياحة.....الخ.....) ثم ترسل المداولة المتعلقة بالمخطط للمصادقة عليها بطريقتين :

- إما بموجب قرار من الوالي إذا كان المخطط يتعلق بالإقليم موجود علي مستوى ولاية واحدة

- وإما بموجب قرار وزاري مشترك (الوزير الكلف بالتعمير مع وزير الداخلية و الجماعات المحلية)

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتعلق بأقاليم لعدة ولايات مختلفة².

ثانيا - مخطط شغل الأراضي :

هو الأداة الثانية للتعمير ومحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض و البناء و يغطي في اغلب الأحيان كامل تراب بلدية واحدة أو جزء منها في إطار احترام توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير³ و بمعنى إن هذا المخطط يعمل

¹ المادة 17 المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 لمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادق عليها ومحتوي الوثائق المتعلقة به المعدل و المحكم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 2005/09/10 العدد 62

² جيري محمد التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر - مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية - جامعة الجزائر كلية الحقوق دون ذكر سنة المناقشة ص18

³ المواد من 31 إلى 34 من القانون 29/90 السلف الذكر

علي ضبط استعمال الأراضي عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي ويقسمها إلى مناطق، كما يبين القواعد المتعلقة بحقوق البناء وكذا وجهة طبيعة المباني وكيفية إنجازها ومساحتها وارتفاعها ويوسعها ومدى تأثيرها علي البيئة و يبين بالتدقيق حقوق استعمال و شغل الأرض عن طريق توضيح القواعد العامة و الاتفاقات التي من شأنها تحديد و تقييد إمكانيات البناء و أحيانا منعها.¹

1- محتوى مخطط شغل الأراضي²:

يحتوي المخطط على مجموعة من الوثائق و هي:

- لائحة التنظيم - التنظيم - المخططات البيانية

أ- لائحة التنظيم : و هذه اللائحة تتضمن ماييلي :

مذكرة تقديم :هذه المذكرة تبين مدى التلازم بين أحكام مخطط شغل الأرض و قواعد المخطط التوجيهي و التعمير و كذلك البرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية تبعا للأفاق تنميتها.

ب- التنظيم : هو عبارة عن مجموعة قواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخصة بها أو المحظورة، و وجهتها وحقوق البناء مرتبطة بملكية الأراضي التي يعبر عنها معامل شغل الأرض و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.

كما تبين هذه القواعد شروط شغل الأراضي عن طريق توضيح المنافذ و طرق وصول الشبكات إليها و خصائص القطع الأرضية و موقع البناية بالنسبة إلى الطرق العمومية و مع البنايات المجاورة لها و ارتفاع المباني و مظهرها الخارجي و موقف السيارات الخ.

ج- المخططات البيانية: لقد أرفق المشرع مخطط شغل الأراضي بمجموعة من المخططات البيانية وهي:

- مخطط بيان الموقع

¹ منصور نور ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010 ، ص 29

² المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ 1991/05/08 المحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها وحتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج.ر عدد 26 سنة 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 2005/09/10 ، ج.ر عدد 62 الصادر في 2005/06/01 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 2012/03/28 ، ج.ر عدد 19 الصادر في 2012/04/01

- مخطط طوبوغرافيا

- مخطط الواقع القائم يوضح الطرق و الشبكات المختلفة و الارتفاعات الموجودة

- خريطة تبين الأراضي المعرضة للإخطار الطبيعية مرفقة بتقرير تقني

- مخطط تهيئة عامة يحدد المناطق القانونية المتجانسة، موقع إقامة التجهيزات و المنشآت ذات

المصلحة العامة، خط مرور الطرقات، لمساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

2- إعداد مخطط شغل الأرض ودور البلدية في ذلك

يعد مخطط شغل الأرض عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يجب إن تتضمن هذه المداولة علي مايلي :

* تذكير بحدود المرجعية لمخطط شغل الأرض الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به.

* بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية الجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

وبعد ذلك ثم تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا و تنشر لمدة شهر بمقر البلدية أو البلديات المعنية ، أما إذا كانت الأرض تدخل ضمن تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إحالة مهمة إعداد مخطط شغل الأرض إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات في إطار التعاون فيما بينها لأجل تحقيق المصلحة العامة المشتركة وفق دفتر شروط يضبط حقوق و التزامات كل طرف.¹ ويجب أن نلاحظ أن كل الإجراءات والأعمال التي تتخذها هذه المؤسسة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس البلدية المعنية.² بعد هذه المداولة يصدر قرار إداري، يحدد بموجبه الجداول الجغرافية للمنطقة أو الأرض التي يدخل فيها هذا المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم المخطط شغل الأراضي، من طرف كل من:

- الوالي إذا كان تراب البلدية المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية و إذا كان التراب المعني بإعداد

¹ المادة 215 من قانون 11/10 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 2011/06/22 ، ج.ر عدد 37 الصادر بتاريخ 2011/07/13

² المادة 05 من المرسوم التنفيذي 178/91 المذكور سابقا

مخطط شغل الأراضي تابع لولايات مختلفة.

غير أن هذا القرار الإداري لا يدخل حيز التنفيذ إلا بعد إبلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وجوبا، مع التشاور و المشاركة في إعداد هذا المخطط، بعض الهيئات الإدارية و هي:

الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، والفلاحة، والمنظمات اقتصادية، والري، والنقل، والأشغال العمومية، والمباني، والبريد والمواصلات والمصالح البيئية والتهيئة العمرانية والسياحية واللجنة الولائية للهندسة المعمارية و التعمير.

ولهذه الهيئات مدة 15 يوما لإبداء رأيها في المشاركة، و في حالة انقضاء هذه المدة يصدر قرار إداري آخر، يبين فيه قائمة هذه الهيئات التي وافقت علي ذلك أو رفضت، و يكون هذا القرار بمثابة مشروع مخطط شغل الأراضي¹.

ثم ينشر مشروع المخطط، للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما بمقر البلدية مع تبليغ وجوبا نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا ويفتح سجل خاص بالتحقيق للمواطنين الكائنين بالمنطقة المعنية لإجراء آراءهم و ملاحظاتهم واعتراضاتهم مع إمكانية تعديل مشروع المخطط حسب التحقيقات العمومية الناتجة عن ذلك و بعد ذلك يقفل هذا السجل و يحال هذا المشروع بمعية التحقيق العمومي علي الوالي أن يييدي رأيه خلال 30 يوم من تاريخ إيداعه في حالة فوات المدة يعتبر راية موافقة ضمنا و أخيرا بعد كل هذه الإجراءات يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة علي مخطط شغل الأراضي وبالتالي يصبح هذا الأخير نافدا، ثم يعمل على تبليغه إلى الهيئات التالية :

- الوالي المختص أو الولاية المختصون إقليميا.

- المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

- الغرف التجارية ، والغرف الفلاحية

ويجب الإشارة، أنه يلزم على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن ينشر هذا المخطط بوسائل الإعلام المتاحة وأن يوضع تحت تصرف الجمهور للاضطلاع عليه².

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم التي تنص على أنه : يطلع مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات العمومية والجمعيات و المصالح المعنية للدولة يقتضى المادة 08 أعلاه وتمهل مدة 60 يوما لإبداء رأيها أو ملاحظاتها ، إذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعلاه ، عدا رأيها موافقا .

² اقلولي رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، دار الهومة ، الجزائر، 2014 ص101-102

ثانيا : سلطات البلدية في الرقابة على رخصة البناء

أن رقابة البلدية على رخصة البناء تبدو في سلطاتها قبل منح الرخصة وبعدها

1.1 سلطات البلدية قبل منح الرخصة :

تلعب الإدارة المحلية ولاسيما البلدية دورا مهما في عملية الرقابة على الشروط الواجب توافرها في طلب صاحب الرخصة وملفه والقيام بالإجراءات التحقيقية اللازمة لتأكد من مدى مطابقة هذه الأخيرة للنصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالنشاط العمراني، وبعدها تتخذ قرارها الإداري الملائم لموضوع منح الرخصة.

1.1.1 شروط وإجراءات الحصول على الرخصة :

سنتناول ابتداء شروط الحصول على رخصة البناء ثم إجراءات التحقيق والجهة المختصة في ذلك .

1.1.1.1 شروط الحصول على الرخصة :

قصد تشييد بناءات جديدة مهما كان استعمالها ، ولتمديد البنايات الموجودة ، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه ، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، ولانجاز جدار صلب لتدعيم أو التسييج (المادة 52 من القانون 29/90) . يستوجب اقتران الرخصة بمجموعة من الشروط وهي :

1.1.1.1.1 شرط حق الملكية :

إن حق البناء مرتبط بحق ملكية الأرض ويماس في ظل احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض (المادة 50 من القانون 29/90) . سواء اكتسب هذه الملكية بواسطة عقد الملكية أو شهادة الحيازة التي يتصرف فيها الحائز تصرف المالك الحقيقي في العقار محل الحيازة.

ونلاحظ أن المشرع الجزائري لم يقتصر حق البناء على صاحب الملكية بل وسع صفة طلب الرخصة إلى كل من المستأجر مع ضرورة حصول هذا الأخير على موافقة المؤجر المالك لعين المؤجرة، والوكيل، وكذلك المصالح الإدارية العمومية المخصص لها قطعة الأرض أو البناية.¹

2.1.1.1.1 شروط المتعلقة بوثائق ملف طالب الرخصة :

تفاديا لما يسببه البناء من أضرار للأفراد، ولتقتضيات الأمن، والقواعد الصحية، ولتحديد شخص المسؤول (مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندسين البناء) في حالة وجود منازعة تتعلق بعمليات البناء، فإن المشرع اشترط مجموعا من الوثائق والبيانات في الطلب وهي:

- نسخة من عقد الملكية أو من شهادة الحياة.²
- أو عقد الوكالة.³
- نسخة من العقد الإداري الذي بنص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.⁴
- تصميم الموقع على سلم 1/2000 أو 1/500 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة، مع بيان طبيعتها ونقاط الاستدلال التي يمكن من خلالها تحديد قطعة الأرض.
- مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500 ويشتمل على البيانات التالية :
* حدود القطعة ومساحتها، وتوجهها .
- * منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح، والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- * نوع طوابق البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية
- * المساحة الإجمالية على الأرض والمساحة المبنية على الأرض.

¹ - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ 1991/05/28 المتضمن كفايات التحضير رخصة البناء والتجزئة ج.ر العدد 26. السنة 1991.

² - الأمر رقم 25/90 المؤرخ 1990/11/26 المتضمن التوجه العقاري ج.ر العدد 49.

³ - الأمر رقم 58/75 المؤرخ 1975/09/26 المتضمن القانون المدني .

⁴ - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار الهومة، الجزائر، 2000، ص 132 .

* بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ورسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البنية (شبكة المياه الصالحة للشرب وصرف المياه القدرة، والكهرباء.....).

- مستندات رخصة التجزئة بالنسبة للأرض المجزئة لغرض السكن أو لقصد آخر.

- مذكرة ترفق بالرسومات البيانية

- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

- دراسة الهندسة المدنية .

- دراسة أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.¹

2.1.1.1 إجراءات التحقيق والجهة الإدارية المكلفة بذلك:

ويقدم طالب الرخصة طلبه والوثائق المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية موضوع الأرض

أو الأراضي المراد انجاز البناءات عليها مقابل وصل إيداع .ونفرق في هذه المسألة بين الحالات التالية :

- اذا كان منح رخصة البناء من طرف رئيس البلدية باعتباره مثالا للبلدية : في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الملف إلى المصلحة المكلفة بالتعمير الذي يدرسه ويحقق فيه، ويمكنها أن تطلب المعلومات وأراء من مصلحة التعمير على مستوى الولاية، ومن المصالح الأخرى (مصلحة البيئة، الصحة، السياحة.....) وأخيرا يصدر رئيس البلدية قراره خلال ثلاثة أشهر.²

¹ - المادة 35 المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ 2006/03/07 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 176/91 ج.ر 01

² - منصوري نورة قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري دار الهدى الجزائر ص 45 السنة 2010

- إذا منح رخصة البناء من طرف رئيس البلدية باعتباره ممثلاً للدولة : في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الملف في أربعة نسخ إلى مديرية التعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها حول المطابقة وذلك في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف.

حيث تقوم هذه المديرية المكلفة بتحضير الملف وإبداء رأيها ، في خلال شهرين ابتداءً من تاريخ استلام الملف وبعد ذلك يرسل إلى رئيس البلدية ليتخذ قراره بشأنه¹.

وتجدر الإشارة أنه في حالة غياب مخطط شغل الأراضي يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي الأخذ برأي الموافق للوالي (المادة 65 القانون 11/90) الذي يعتبر إجبارياً الأخذ به يعتبر القرار بمنح الرخصة معيب بعيب للإجراءات يمكن لكل ذي مصلحة طلب إلغاءه ، وهذا الإجراء يمكن للقاضي أن يثيره من تلقاء ه لتعلقه بنظام العام².

- إذا كان منح رخصة البناء من اختصاص الوالي و / أو وزير الداخلية : يجب بالاختصاصين لاختلاف طبيعة البنايات موضوع الرخصة ، فإذا كانت هذه الأخيرة من اختصاص الوالي فانه يسلمها في الحالات التالية :

* البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية .

* منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

* اقتطاعات لأرض والبنايات الواقعة في المناطق ذات الميزة الطبيعية (مياه معدنية أو استحمامية....) والتاريخية والثقافية (المادة 66 القانون 29/90).

- وأما إذا كانت رخصة البناء من صلاحيات وزير المكلف بالتعمير فانه لا يسلمها إلا بعد الأخذ برأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية الجهوية (المادة 6 القانون 29/90).

و تجدر الإشارة أنه إذا كان الاختصاص بمنح الرخصة من صلاحيات الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ، فهي نفس الإجراءات النشرة أعلاه ، بحيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع الملف ، والتي تقوم بدورها بإرسال أربعة نسخ من الملف مع الطلب ، مرفقة بجميع الآراء إلى السلطة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء.

¹ - جبري محمد التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر مذكرة الماجستير جامعة الجزائر كلية الحقوق دون ذكر سنة التخرج ص 75

² - ناصر لباد، القانون الإداري، الطبعة الأولى، الطبع لباد، 2004، ص 366

2.1.1 القرار الإداري موضوع رخصة البناء :

بعد دراسة السلطة الدارة الطلب والتحقق من مدى مشروعية الوثائق المرفقة بالملف يجب عليها أن تبث فيه من خلال إصدارها لقرار إداري يتضمن الموافقة بمنح الرخصة اذا توفرت الشروط القانونية المطلوبة في طلب الرخصة ، أما في حالة المخالفة فموقفها يكون إما بقرار الرفض أو السكوت أو تأجيل النظر فيه.

1.2.1.1 قرار الموافقة بمنح رخصة البناء :

تنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 176/91 على ما يلي : تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي ، وتحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء نسخة من المقرر.

وما يستشف من النص أنه بالرغم من أن قرار الموافقة يترتب جميع الآثار القانونية لصالح طالب الرخصة ويحتج به على الإدارة العامة ابتداء من تاريخ تبليغه الشخصي ، غير أنه في نفس الوقت نجد المشرع نص على نشره لاطلاع الجمهور عليه ، وما قد يسفر عن ذلك من تأويلات وطعون ، الأمر الذي يجعل هذا الحق الشخصي، موضوع النشر، مهتدا طيلة مدة النشر وهي سنة وشهر.¹

2.2.11 قرار رفض منح رخصة البناء :

يجوز للإدارة المحلية خاصة البلدية رفض تسليم رخصة البناء ، غير أنه يشترط المشرع أن يكون قرار الرفض مسببا حتى يمكن لصاحب المصلحة أن يطعن في هذا القرار أمام القضاء الإداري ، ليتمكن هذا الأخير من الإطلاع جديدا ومشروعية الأسباب التي تستند عليها الإدارة في رفضها .

غير أن أهم الأسباب التي يمكن الإدارة المحلية الاعتماد عليها في رفضها تسليم رخصة البناء ، هي حالة ما اذا كانت تلك البنايات من طبيعتها أن تمس بالسلامة العمومية أو بالأمن العام ، من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها وهذا ما أشار إليه مجلس الدولة في كثير من قراراته منها القرار 22236 المؤرخ 11/07/81 الهدي قرر فيه : قانونا بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع تحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة وذلك ما اذا كانت طبيعة البنايات من شأنها أن تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة العمومية والأمن العام ، فاته يتعين على الإدارة

¹ - عزري الزين ، قرارات العمران وطرق الطعن فيها ، دار الفجر ، القاهرة مصر ، 2005 ص 36،37

معاناة وفحص كل حالة على انفراد¹. أيضا اذا كان البناء مقررا في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانحرافات وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل².

و يمكن رفض منح رخصة البناء كذلك لأسباب التالية:

* موقع البناء وحجمه ومن طبيعته أن يكون له عواقب ضارة على البيئة.

* موقع البناء تشييده معرض للضجيج.

* موقع البناء يتعارض مع المخططات التهيئة العمرانية .

* موقع البناء وطبيعته من شأنه إخلال بالمحافظة على المكان وكذا الآثار التاريخية.

* عدم اتصال قطعة الأرض المراد تشييدها فوقها، مشروعا عمارة أو مجموعة عمارات، بالطرق العمومية³.

3.2.1.1 سكوت الإدارة عن منح الرخصة :

القاعدة العامة أن امتناع الإدارة العامة عن إصدار قرار معين كان من واجب عليها اتخاذه طبقا للوائح واللوائح يعتبر بمثابة قرار ضمني بالرفض⁴. وقد اعتبر المشرع سكوت الإدارة بمثابة قرار سلبي يجوز لأصحاب الشأن الطعن فيه بالإلغاء، لكن استثناء في مجال رخصة البناء فانه يعد قبولا، وهذا حسب ما ذهبت إليه القضاء الإداري في الغرفة الإدارية للمحكمة العليا قضية رقم 52573 المؤرخة في 1983/01/08: أن السكوت التي تلتزم به السلطات البلدية اتجاه البث في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرار ضمينا بالقبول، إن الرخصة الضمنية المستحقة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة⁵.

وهذا ما أكدته مجلس الدولة ، الغرفة الثانية ، في قراره 009808 المؤرخ 2003/07/22 على مايلي :

¹ - مجلة قضائية عدد خاص 1987 ص 196

² - قذوف بشير النظام القانوني للمكية العقارية الطبعة الثانية ديوان الوطني للأشغال العمومية الجزائر 2003 ص 132

³ - إسماعيل شامة النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دار الهومة الجزائر 2003 ص 219-220

⁴ المادة 21 القانون 321/2000 المؤرخ 2000/04/12 المتضمن علاقة المواطن بالإدارة

⁵ - المجلة القضائية العدد الرابع 1989 ص 206

(حيث أنه بموجب مذكرة طعن بالاستئناف مسجلة لدى كتابة الضبط مجلس الدولة ، استأنف السيد س ضد قرار مجلس قضاء سطيف والذي قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس والرامية إلى إلزام بلدية أرناط بأن تسلم له رخصة البناء .

وأن البلدية لم تتخذ أي قرار في المدة الزمنية المحددة لها قانونا وبعد فحص الملف ودراسة الوقائع انتهى مجلس الدولة أنه حيث أن طلب المستأنف المتعلق بتسليمه لرخصة البناء متوفر على جل الشروط مما يتعين ادن التصريح بأن له أحقية تسلم رخصة البناء.)¹ .

4.2.1.1 تأجيل البث في طلب الرخصة:

في هذه الحالة لا تقوم الإدارة العامة في هذه الحالة بإصدار قرار الرفض أو الموافقة وإنما تعمل على تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء خلال مدة سنة على الأكثر، وذلك عندما تكون أدوات التهيئة والتعمير في إطار التحضير والإعداد (المادة 64 من القانون 29/90) . وبفوات هذه المدة المحددة قانونا ولم تتخذ الإدارة العامة أي قرار صريح ، فان قرار التأجيل في هذه الحالة يعتبر قرار إداري ضمني يحق للمعني بالأمر أن يطعن فيه أمام القضاء الإداري ، وهذا الموقف قضت به المحكمة العليا في غرفتها الإدارية ، القضية المؤرخة في 1990/02/10 بقولها 2: (أنه من المقرر قانونا أن للإدارة الحق في تأجيل البث في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة ، ومن ثم فان القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون .

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن قدم طلب رخصة البناء ولم يتلق جوابا بالقبول أو الرفض ، أن الإدارة الممثلة في شخص الوالي وجهت له رسالة تعلمه من خلالها بأن القطعة الأرضية التي ينوي البناء فوقها محل الدراسة ، دون أن تتخذ موقفا يتعلق بطلب الطاعن برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية ، ومتى كان الأمر استوجب على المصلحة المختصة الاستجابة للطلب وإبطال القرار الإداري الضمني .)

2.1 سلطات البلدية بعد منح الرخصة :

تلعب الإدارة العامة دورا كبيرا في رقابة ومعاينة البعديّة على البناءات المنجزة ، والتي هي في طور الانجاز للتأكد من مدى احترامها لمجموعة من المقاييس والقواعد العمرانية المحددة مسبقا من قبل المشرع في مجال العمران . وتماشيا لذلك خول المشرع للإدارة المحلية مجموعة من السلطات لمواجهة المخلفات العمرانية، وهذا حسب الحالات التالية:

¹ - عمار بوضياف ، منازعات التعمير في القانون الجزائري ، مجلة الفقه والقانون ، العدد 03 المؤرخة في 2003/01/01 ص 11 .

² - المجلة القضائية العدد الثالث ، 1991 ، ص 181 .

1.2.1 حالة عدم مطابقة البناء للرخصة :

من الضروري قانوناً أنه في حالة انتهاء المعني من أشغال البناء، يتم إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء حسب الحالة، من قبل رئيس البلدية أو من قبل الوالي.

ويمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين ، القيام في كل وقت بزيارة البنايات الجاري تشييدها، وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية اللازمة، وفي حالة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء يحضر محضراً بين فيه المخالفة (أنظر نموذج من محضر هذه المخالفة ، الشكل 1 والشكل 2)، ويرسل نسخة منه إلى الجهة القضائية المختصة وهذه الأخيرة تأمر المخالفين إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء وإما بهدمها أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى الحالة التي كانت عليها سابقاً(المادة 78 القانون 29/90).

الشكل 1

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :
 مديرية التعمير والبناء :
 بلدية :
 محضر رقم : مؤرخ في

نموذج محضر معاينة مخالفة

التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

في سنة : وفي يوم : من شهر على الساعة : و دقيقة
 نحن (الاسم) و(اللقب) المؤهل بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمتمم ، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها :

الكاتبة ب : (العنوان ، الحي ، المدينة)

المخالف :

الاسم :

.....: اللقب

.....: تاريخ ومكان الازدياد

.....: عنوان الإقامة

.....: تصريحات محتملة

.....

إمضاء العون المؤهل إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله الذي عاين المخالفة.....

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي
- رئيس المجلس الشعبي البلدي
- مدير التعمير والبناء

ملاحظة : رفض الإمضاء

الشكل 2 الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

.....: ولاية

.....: مديرية التعمير والبناء

.....: بلدية

.....: محضر رقم: مؤرخ في

نموذج محضر معاينة مخالفة

أشغال غير مطابقة لرخصة البناء

في سنة :..... وفي يوم :..... من شهر..... على الساعة :..... و..... دقيقة

نحن (الاسم) و(اللقب)..... المؤهل بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر

1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب

المعلومات الخاصة بها :

انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء: رقم..... المسلمة يوم..... من طرف.....

الكائن ب: (العنوان ، الحي ، المدينة)

.....

المخالف:

.....الاسم.....
اللقب.....
تاريخ ومكان الازدياد.....
عنوان الإقامة.....
تصريحات محتملة:.....

يرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة.....

إمضاء العون المؤهل إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله الذي عاين المخالفة.....

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي
- رئيس المجلس الشعبي البلدي
- مدير التعمير والبناء

ملاحظة: رفض الإمضاء

الخلاصة :

تمثل البلدية قاعدة اللامركزية يتمكن من خلالها هيئاتها من المشاركة في صنع القرار، لدفع عجلة التنمية المحلية في جميع النشاطات ولاسيما مجال النشاط العمراني. بحيث منح المشرع لهذه الهيئات مجموعة من سلطات الضبط الإداري لتنظيم حركة التهيئة العمرانية للمحافظة على النظام العام عن طريق فرض فواعد العمران بمراقبة النسيج العمراني للبلدية ومطابقته مع التشريعات والتنظيمات السارية المفعول ، مع المحافظة على المساحات الخضراء والفضاءات البيئية.

ومما تجدر الإشارة إليه أنه بالرغم من وجود الترسنة القانونية التي تحكم مجال التهيئة والعمران نلاحظ انتشار وذيوع البناءات بدون رخصة البناء أو غير مطابقة لها ، والبناءات الفوضوية ، التي تفتقر لأدنى القواعد والضوابط التهيئة العمرانية والصحية والبيئية وهذا يدل على مايلي :

- عدم ثبات واستقرار القوانين والتنظيمات شجع الانتهازين وأصحاب المصالح إلى تشييد البناءات غير القانونية، ناهيك أن هذه النصوص تتميز بظرفية وجاءت لتعالج وتصحح هذه الأوضاع وتعترف بوجودها بالرغم من

عدم مشروعيتها .وعليه ، من الضروري وجود لجنة مكونة من متخصصين وفاعلين قي المجال التهيئة والعمران تعمل على وضع مشروع لمخطط تصوري مستقبلي للعمران في الجزائر يتسم بالديمومة ومحكم.

— لامبالاة هيئات البلدية خاصة رؤساء المجلس الشعبية البلدية في فرض احترام قواعد العمران على المواطنين ، نتج عنه التسبب والفوضى في انتشار البناءات بدون رخصة البناء ، وعدم متابعتهم للمخالفين لهذه القواعد ، بالرغم أن المشرع وسع من صلاحيات رؤساء البلدية إلى درجة تمكينهم من سلطة هدم البناءات المخالفة للعمران ، الأمر الذي يستوجب تحرك السلطات الوصية المركزية لمسائلهم واتخاذ الإجراءات الإدارية اللازمة ضدهم.

المراجع:

01-النصوص القانونية والتنظيمية :

- قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1990/112/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52 المؤرخ في 1990/12/02 معدل والمتمم بموجب قانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 ، ج.ر عدد 51 المؤرخ في 2004/08/15 .
- قانون رقم 02/02 مؤرخ في 2002/02/05 يتعلق بحماية الساحل وتنميته ، ج.ر عدد 10 المؤرخ 2002 .
- قانون رقم 10/03 مؤرخ في 2003 /07/19 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج.ر عدد 43 سنة 2003
- قانون رقم 15/08 مؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، ج.ر عدد 44 المؤرخ في 2008/08/03
- قانون رقم 10/11 مؤرخ في 2011/06/22 يتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 37 المؤرخ في 2011 /07/13
- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة وشهادة الهدم وتسليم ذلك ، ج.ر عدد 26 المؤرخ في 1991/05/31
- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج.ر عدد 26 المؤرخ في 1991/06/01 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 2005/09/01 ، ج.ر عدد 62 المؤرخ في المعدل والمتمم 2005/09/11 بالمرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 2012/04/05 ، ج.ر عدد 21 المؤرخ في 2012/04/11
- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخططا التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج.ر عدد 26 المؤرخ في 1991/06/01 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 2005/09/10 ، ج.ر عدد 62 المؤرخ في 2005/06/01 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 2012/03/28 ، ج.ر عدد 19 المؤرخ في 2012/04/01

02- المكتب :

- اقلولي رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، دار الهومة ، الجزائر، 2014
- إسماعيل شامة النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دار الهومة الجزائر 2003

- حمدي باشا عمر - مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية مع الوثائق و المستندات و البيانات المتعلقة بالعقار - دار الهومة للطباعة و النشر الجزائر 2000
- ناصر لباد، القانون الإداري، الطبعة الأولى، الطبع لباد، 2004،
- - قدوج بشير النظام القانوني للمكية العقارية الطبعة الثانية ديوان الوطني للأشغال العمومية الجزائر 2003
- منصور نور قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري دار الهدى الجزائر السنة 2010
- 03-المقالات :**
- غانم عبد العاني - إشكالية التعمير في الجزائر بين القانون و التطبيق مدينة قسنطينة - مجلة التهيئة العمرانية - مخبر التهيئة العمرانية - العدد الأول - 2004.
- عزري الدين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية ،، جامعة بسكرة ، العدد 08 ، السنة 2005،
- عزري الزين ، قرارات العمران وطرق الطعن فيها ، دار الفجر ، القاهرة مصر 2005 .
- غانم عبد العاني - إشكالية التعمير في الجزائر بين القانون و التطبيق مدينة قسنطينة - مجلة التهيئة العمرانية - مخبر التهيئة العمرانية - العدد الأول - 2004 .
- مجلة قضائية عدد خاص 1987 .
- المجلة القضائية العدد الرابع 1989 .
- المجلة القضائية العدد الثالث 1991.