مجلـة البـاحث للـدراسات الأكاديمية
ISSN: 2352-975X ELBAHITH for Academic Studies EISSN: 2588-2368
المجلد: 12 / العدد: 02 / السنة: 2025 / ص ص: 994 - 1013

دور الإدارة في تنظيم التوسع العمراني بموجب رخصة البناء

The role of the administration in regulating urban expansion under the building permit

تاريخ الإرسال:2025/03/14 تاريخ القبول:2025/06/07

قادري محمد* *KADRI Mohammed*
جامعة سيدي بلعباس
University of Sidi Bel Abbes
مخبر النشاط العقاري
mohamed.kadri@dl.univ-sba.dz

بن قراش كلثوم *BENGUERRACH Keltoum*
جامعة سيدي بلعباس
University of Sidi Bel Abbes
مخبر النشاط العقاري
keltoum.benguerrach@univ-sba.dz

ملخص:

تناولت هذه الدراسة بالأساس؛ السياسة المتبعة من طرف المشرع الجزائري الذي يسعى من خلالها إلى تحقيق توسع عمراني آمن وسليم وذلك بموجب رخصة البناء، التي اعتبرها كقيد من قيود المراقبة الخاصة بالعقار وقيد يرد على حق التصرف في العقار، حيث يبرز ذلك من خلال الدور الذي تلعبه الإدارة في حماية العمران وتكريس سياسة عمرانية واضحة ومنظمة تتماشى مع التوجهات الحديثة في منح رخص البناء، في ظل تكثيف الرقابة الميدانية الفعلية لكشف المخالفات، كل هذا بهدف تحقيق الموازنة بين مصلحة المالك من جهة والمصلحتين العامة والخاصة من جهة أُخرى.

كما تهدف هذه الدراسة بدورها إلى إبراز مجال تدخل الإدارة والآليات الممنوحة لها لتمكينها من حماية العمران وتكريس سياسة عمرانية واضحة ومنظمة لمنع البناء الفوضوي والحفاظ على الطابع الجمالي للعمران، من حيث تحديد الشروط أو الضوابط الواجب توفرها في مشاريع البناء قصد التحكم في التوسع العمراني بطريقة فعالة ومحكمة.

الكلمات المفتاحية: التهيئة والتعمير؛ رخصة البناء؛ مطابقة البنايات.

Abstract:

This study mainly deals with the policy followed by the Algerian legislator, through which he seeks to achieve safe and sound urban expansion, in accordance with the building permit, which he considered as a restriction on the real estate's monitoring and a restriction on the right to dispose of the real estate, as this is evident through the role played by the administration in protecting

* - المؤلف المُراسل.

urbanization and establishing a clear and organized urban policy in line with modern trends in granting building permits, in light of the intensification of actual field supervision to detect violations, all this with the aim of achieving a balance between the owner's interest on the one hand and the public and private interests on the other hand.

This study also aims to highlight the scope of the administration's intervention and the mechanisms granted to it to enable it to protect urbanization and establish a clear and organized urban policy to prevent chaotic construction and preserve the aesthetic character of urbanization, in terms of determining the conditions or controls that must be available in construction projects in order to control urban expansion in an effective and strict manner.

Keywords *: Building license; data matching; planning and reconstruction.*

مقدمـة:

ألزم المُشـرع الجزائـري كل من يريد القيام بأعمال البناء أن يسـند أشغاله إلى تراخيص إدارية كل واحدة منها حسب طبيعتها، وذلك بهدف تلبية حاجيات الأفراد المختلفة والمتعددة في مجال البناء وما يتعلق به من جهة، والمحافظة في نفس الوقت على ما تتطلبه مقتضيات حماية المَصلحة العمرانية العامة من جهة أخرى، فمن بين الوسائل والأدوات التي جاء بها المُشـرع الجزائـري بهدف حماية النظام العمراني العام؛ الرخص والشهادات العمرانية، والتي تعد كقيود ترد على حق التصـرف في العقار، بحيث تُلزم صاحب العقار (لانفـراده بسلطة التصـرف) بالحُصول على قرار إداري مسبق يُرخص له بالشـروع في التصـرف المادي، مع ضرورة التأكيد هنا على شريطة الحصول عليه قبل مباشرة أشغاله.

فعلى صاحب المشـروع - أي الباني عموما - أن يلتزم بالحُصول على رخصة مسبقة لمباشرة أشغال البناء وأن يلتزم بالخضوع لتنفيذ أحكام هذه الرخصة، وذلك من أجل تفادي أي استعمال للأراضي أو البناء على نحو لا يتماشى مع تنظيمات وسياسات التهيئة والتعمير المعمول بها والتي نالت اهتمام كبير من طرف المشرع الجزائري، وعلى هذا تُعد رخصة البناء من بين أكثر القرارات المتخذة من طرف

السلطات المختصة والتي تُشارك بدورها في محتويات المخططات العمرانية، سواء مخطط شغل الأراضي من حيث تحديد ضوابط ومقاييس العمران؛ كالمساحات والعلو والأحجام وأنماط البناء وغيرها، أو المُخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يهدف إلى حماية البيئة العُمرانية ويسعى إلى زيادة جمالها ورونقها، بحيث لا يتحقق كل هذا إلا باحترام قواعد البناء.

تتجلى أهمية رخصة البناء على اعتبارنا لها بأنها وثيقة إدارية تهدف بدورها إلى إعلام وإخطار الإدارة بالقيام بأعمال البناء والتعريف به، كما تهدف إلى حماية الغير وذلك بإعلامه خشية وقوع أضرار له تنجم عن عملية البناء، ومنه يستشف بأن للإدارة حق مراقبة ومتابعة كل استغلال أو استعمال للأراضي العمرانية، بحيث تظهر هذه السلطة الرقابية من خلال تَنظيم ومنح الرخص التي تسبق استغلال أو استعمال هذه الأراضي، وبالتالي تُعد رخصة البناء من بين أكثر الرخص العمرانية شهرة وتداولا في كل ما يتعلق بمجال البناء والعمران على العموم نظرا لعلاقتها المرتبطة ارتباطا وثيقا بعملية التشييد والبناء وكل استحداث للمباني الجديدة، كما تستمد رخصة البناء هذه المكانة الخاصة والمُتميزة من الدور المهم والجاد الذي تُؤديه.

فالواقع العملي يكشف عن عدة تحديات مرتبطة بتفعيل هذا الدور، من قبيل ضعف الرقابة، تعقيد الإجراءات الإدارية، انتشار البناء العشوائي، والتفاوت في تطبيق القوانين بين الجهات الإدارية. ومن هنا تطرح الإشكالية الآتية: **إلى أي مدى تساهم الإدارة، من خلال نظام رخصة البناء، في تنظيم التوسع العمراني وضبطه؟ وما هي التحديات القانونية والعملية التي تعيق فعالية هذا الدور؟**

وعليه، سنحاول من خلال هذه الدراسة إبراز مدى سعي الدولة الجاد والمستمر من أجل التحكم في التوسع العمراني بطريقة فعالة ومحكمة، وذلك من خلال

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

وضع نظام قَانوني كان الغرض منه تنظيم أعمال البناء وتشييد المدن ما أدى إلى خلق جملة من القواعد والأحكام القانونية المُنظمة لهذا المجال.

من هذا المُنطلق، وبالاستعانة بالمنهجين التحليلي والوصفي، سنقُوم بمراجعة وتَحليل العديد من النصوص التشريعية الوطنية العمرانية، من أجل إعطاء فكرة شاملة حول المسار الذي اتبعه المشرع الجزائري أثناء قيامه بوضع نظام قانوني يهدف من خلاله إلى تنظيم أعَمال البناء والتشييد واستحداث المباني.

المحور الأول: الإطار العام لرخصة البناء

عملية البناء وفي جميع مراحلها التي تمر بها تتطلب توافر مجمُوعة من الشروط الأساسية والإجراءات الخاصة الواجب احترامها وإتباعها، ومن أبرزها تلك التي تُمليها وتفرضها الرخص المتعلقة بهذا المجال؛ مجال البناء والتعمير[1]، وبهذا تُعد رخصة البنَاء من بين أهم الآليات القانونية التي استحدثتها التشريعات لتجسيد أفكار البناء على أرض الواقع الملموس حسب ما جاء به المُخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومُخطط شغل الأراضي[2].

أولا- مفهوم رخصة البناء:

رُخصة البناء التي مدها المُشرع الجزائري بأهمية بالغة وخاصة، وألزم الأفراد بوجودها قبل مباشرة كل عملية تتعلق بالبناء أو تعديلات مشابهة له، تُعد من بين الوسائل الأساسية في يد الإدارة لممارسة وتسهيل المهام الرقابية والمتابعات الميدانية، وكذا الاطلاع على وضعيات العقارات المعنية.

1- تعريف رخصة البناء: تناول المُشرع الجزائري بموجب نص المادة 52 من قانون 90-29[3] رخصة البناء لكن المُلاحظ على هذه المادة أنها جاءت عامة، حيث يهدف المُشرع من خلالها إلى تحديد جميع الأعمال التي تدخل ضمن عملية البناء التي تستدعي الحصول على هذه الرخصة لكن لم يحدد معناها، تاركا ذلك إلى الجانب الفقهي ليعرفها.

فعرّف الدكتور "عـزري الزين" رخصة البناء بأنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تُمنح بمقتضاه الحق للشخص (الطبيعي أو المعنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، قبل البدء في أعمال البناء، التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران[4]".

2- عناصر رخصة البناء: رخصة البناء يمكننا وصفها بالوثيقة الصادرة عن إحدى الجهات الإدارية المختصة، حيث يخول لها القانون صلاحية منحها بهدف الاستفادة من ترخيص التخطيط العمراني والتطوير الحضري، لتشتمل بدورها العناصر التالية:

- صدور القرار الخاص بالترخيص بالبناء من سلطة إدارية وطنية مُختصة، بحيث يشمل جل العناصر الضرورية والإلزامية التي يجب أن يتضمنها أي قرار إداري[5].

- للإدارة أهداف محددة تود الوصول إليها من خلال ما تتضمنه القرارات الصادرة عنها، فهي تسعى لمراعاة الشروط الفنية وكذا التنظيمية الخاصة بالبناء وما يتعلق به، وبالتالي فهي ترمي إلى تحقيق الرقابة في هذا المجال -سواءً المُسبقة القبلية أو البعدية-[6].

-يجب أن يحدد هذا القرار الصادر الأشغال المعنية، إما تغيير بناء أي وضع تعديلات أو تحسينات معينة على مبنى قائم، أو إقامة بناء بمعنى استحداث بناء جديد[7]، وقد أشار المشرّع إلى ذلك في المادة 33 من المرسوم التنفيذي الملغى رقم 91-176،[8] وكذا في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19[9]، المعمول به حاليًا، والذي جاء ليُلغي المرسوم الأول ويُحدث إطارًا تنظيميًا جديدًا يتعلق بتنظيم الشهادات والرخص في مجال التعمير.

3- الطبيعة القانونية لرخصة البناء: رخصة البناء عبارة عن قرار إداري انفرادي صادر عن جهة معينة ومختصة محددة بموجب القوانين المعمول بها في هذا المجال[10]، بحيث يهدف هذا القرار إلى تنظيم عملية البناء وفق ما تضمنه

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

التخطيـط العمراني المعتمد وحسب التطويـر الحضري للوضع الراهن وذلك من خلال مراعاة قواعد الأمن والصحة والحفاظ على ممتلكات الأشخاص وسلامتهم[11]، مع إعطاء قدر كاف من الاهتمام للجانب البيئي والنسيـج العُمراني بشكل يبرز دورها الوقـائي والرقـابي في تحقيق المقاصد العامة في ذلك والتي لا يُمكننا التغـافل عنها أو إنكَارها[12]، وبالتالي فهذا القرار ما هو إلا عمل أو تصرف قانوني تقوم به جهة إدارية معينة وبإرادتـها المنفردة وفق شروط وإجـراءات بينها القانون[13].

ولعل من اختصاص القاضي الإداري تكريس الحماية القانونيـة وممارسة الرقابة على مشروعية الأعمال والقرَارات الصادرة عن الهيـئات الإدارية فيما يتعلق بمجال التعمير وأشغـال البنـاء، وبالتالي فهو الذي ينظر بصفة خاصة إلى جانب القضاء العادي في تسوية جميع المنازعات المتعددة والمتنوعة التي تثار حـول رُخص البناء كل حسب اختصاصه، وطبقا للقانـون[14].

ثانيا- نطاق تطبيق رخصة البناء:

يمكننا تحديد النطـاق الذي تطبـق فيه رخصة البناء بثلاث مستـويات؛ الأول نطـاق شخصي حيث أن الأشـخاص ملزمون بهذه الرخـصة قبل بدء العمليـة، والثاني نطـاق موضـوعي متعلق بالأعـمال والأشغال محـل الترخيـص، أما النطـاق الثالث وهو المكـاني أي مكان البنـاء، وهذا ما سيتـم توضيحه بالتفصيـل فيما يلي:

1- النطـاق الشخصي لرخصـة البنـاء: يُقصد بذلك تحديد الأشخَاص المعنيين الذين هم ملزمين بموجب القانون بأن يحصلوا على هذه الرخصة وذلك قبل مباشرة عملية البناء، رغم أن هذا الحق يرتبط بالملكية العقارية ومكفول للمالك إلا أن الحُصول عليها ملزما كما أن طلبها لا يكون من طرف المالك فقط وإنما يستطيع الحصول عليها من طرف كل من له عَلاقة قانونية مثبتة تربطه بالعقار المراد مباشرة أشغال البناء عليه، حيث نص القانون على هؤلاء الأشخاص[15].

يتبين من نص المادة 42 من المرسوم 15-19[16] أن النطاق الشخصي لهذه الرُخصة يتحدد في كل من مالك العقار أو حتى موكله وكذا المُستأجر لديه المرخص له قانونا كما يمكن للهيئة أو حتى المصلَحة التي خصصت لها قطعة الأرض أو البناية، وبالتالي فهؤلاء الأشخاص كلهم لهم علاقة قانونية تربطهم بالعقار المراد البناء عليه أو تعديله فيخول القانون لهم الحق في طلب الرخصة التي تتعلق بالبناء، أما فيما يخص الرقابة على المشروع الذي صدرت الرخصة في حقه فقد فرضت المادة 55 من قانون رقم 90-29[17] أن يتم إعداد مَشاريع البناء الخاضعة لهذه الرُخصة من طرف مختصين متمثلين مُهندس معماري من جهة، ومُهندس في الهندسة المدنية من جهة أخرى، معتمدين معا من خلال عقد إدارة المشرُوع[18].

2- النطاق الموضوعي لرخصة البناء: يُقصد بذلك تحديد المجال التطبيقي للرخصة فيتلخص موضُوعها في كونها تشمل إنشاء مبنى أو تعليته أو تعديله، أو غير ذلك[19]، وإلا أضحَت الرخصة مُخالفة لأحكام ما جاء به قانون العمران، المشرع الجزائري سبق وأن ألغى كليا العمل بما جاء به القانون رقم 82-02[20]، الذي حدد بدوره أعمال البناء التي تكون محل موضوع ترخيص إداري، ليأتي بالقانون رقم 90-29، ويحصر من خلاله الأعمال البنائية التي تتطلب وتستوجب الحُصول على رخصة البناء حسب ما تضمنته المادة 52 منه.

والمُلاحظ من تفحص هذه المادة المشار إليها نرى أن المشرع الجزائري نص على إلزامية ووجوب الحُصول على رخصة البناء فيما كل ما تعلق بالتوسيع أو التعلية وحتى التغيير، مع ذكر التدعيم والتسييج، ولم يشير أبدا على التغيير في الشرفات أو الغرف أو السلالم وحتى التشطيبات الخارجية فيما يخص زخرفة المباني الجاهزة خارجيا أو التشكيل بالرخام وبالأحجار وبعض الزخرفات مع أنها تدخل ضمن أشغال وأعمال البناء، خلافا لنظيره المشَرع المصري الذي أشار إلى ذلك[21].

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

إلا أنه وبعد صدور القانون رقم 11-04[22] المتعلق بالترقية العقارية، لاسيما المادتين 3 و6، يتضح أن المشرّع تدارك فعلاً هذا النقص من خلال التنصيص الصريح على أن أشغال الترميم، إعادة التأهيل، التجديد العمراني، إعادة الهيكلة والتدعيم كلها تخضع لترخيص إداري مسبق.

3- النطاق المكاني لرخصة البناء: يُقصد به تطبيق الأحكام التي أقرتها القوانين التنظيمات التي تهتم بمجال البناء والتهيئة والتعمير، وبيان مدى سريان رخصة البناء على جميع البنايات والمنشآت والأماكن وحتى المناطق المُقام بها الأعمال التي تخص البناء أيا كان نوعها[23]، حيث حددت وأوضحت المادة الثالثة من قانون 82–02، الأماكن التي تُشترط فيها رُخصة البناء[24].

أما المادة الرابعة من ذات القانون المذكُور أعلاه، جاءت لتستثني بعض الأماكن الأُخرى والمحددة بموجب القانون والتي لا تكون رخصة البناء واجبة فيها[25].

ليأتي فيما بعد القانون رقم 90-29[26] الذي وضَع من خلاله المُشرع الاستثناءات التي لا تخضع لهذه الرخصة، فنصت المادة 53 منه على عدم إخضاع جميع البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني إلى رخصة البناء.

كما حدد المشرع موقفهُ هنا من خلال وجوب الحصول على الرخصة في جميع الأماكن عبر كل ربوع الوطن، إلا ما جاء الاستثناء عليه في نص المادة 53 السابق ذكرها.

المحور الثاني: إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء

وضع المشرع قواعد صارمة في صيغها الآمرة تضبط رخصة البناء، إذ أنه حدد مجمل كيفيات طلبها والبت فيها مع توضيح كل الإجراءات المتعلقة بها، مبرزا دور الجهات المُختصة في منحها.

أولا- النطاق الإجرائي لرخصة البناء:

مَكنت القوانين والتنظيمات المعمول بها كل الأشخاص المعنيين والهيئات جميعها سواء في القطاع العام أو الخاص، من طلب رُخصة البناء الإلزامية لمباشرة الأشغال حسب ما هو مكرس قانونا.

1- إجراءات طلب رخصة البناء: تشترط مُعظم دول العام من خلال تشريعاتها رخصة البناء وتضبطها بإجراءات خاصة بهدف تحقيق المصلحة العامة العمرانية، وهو ما اتبعه وكرسه المشرع الجزائري من خلال ترسانة قوانينه وتَنظيماته الصادرة والمعمُول بها في هذا المجال.

1-1- طلب رخصة البناء: أصبح لزاما على القائم بعمليات البناء والتشييد بمختلف أنواعه احترام من القواعد العامة والأساسية للتهيئة والتعمير[27]، فيجب أولا تحديد صفة طالب الرخصة حسب ما ورد سابقا في النطاق الشخصي لها، حيث استوجبت وألزمت المادة 42 من المرسوم رقم 15-19 كل معني بطلب رخصة البناء سواء كان مالكا للعقار أو مُوكل عليه أو حتى المستأجر، كما يمكن للهيئة على العموم أو المصلحة على وجه الخصوص التي لها قطعة الأرض أو البناية أن تقدم طلبا مرفقا بجميع الوثائق اللازمة للحُصول على رخصَة البناء.

أ- تحديد صفة طالب الرخصة: يُقصد هنا بالصفة؛ ربط العلاقة طالب رخصة البناء بالعَقار الذي يتطلب الرخصة، فتظهر الطبيعة القانونية للعلاقة بينهما من خلال ذلك[28]".

فقد نصت المادة 50 من القانون رقم 90-29 على ضرورة ربط حق البناء مهما كان نوعه مع حق ملكية الأرض[29]، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19، نجده يحدد بالضبط المستفيدين من رخصة البناء وجاء بهم على سبيل الحَصر[30]، كما حددت سابقا المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) من جهة أخرى كل من يمكنه التقدم بطلب رُخصة البناء.

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

ب- تحديد وثائق ملف طلب رخصة البناء: وهي عبارة عن شروط جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بموجب مادته رقم 43، وتتلخص في مجموعة من الوثائق الضرُورية التي يجب إرفاقها بالملف للحصول على رخصة البناء.

- **وثائق إدارية مثبتة:** لإثبات صفة طالب الرخصة أكدت المادة 42 المشار إليها سابقا على أنه يجب أن يُقدم طالب الرخصة طلب موقع عليه، مع إثبات صفته في ذلك، حيث يتعين عليه لزوما أن يُقدم نسخة من عقد أو سند الملكية أو وثيقة ثبتت حيازته للعقار إذا كان حائزا أو توكيلا إذا كان موكلا أو أي عقد وكالة أو يمكنه شهادة الترقيم العقاري المؤقت، وفي حالة التخصيص يقدم العقد الإداري الذي ينص على قطعة الأرض أو البناية المعنية بطلب الرخصة[31]، كما منحت هذه المادة للمُستأجر حق طلب الحُصول على الرخصة شريطة اقترانها بترخيص بصفة صريحة من طرف المالك ليرخص من خلاله على القيام بأشغال البناء وما شابه ذلك على العين المُؤجرة[32].

- **الوثائق المؤكدة لمُطابقة رخصة البناء لقواعد التعمير:** أشار المشرع الجزائري بموجب المادة 42 من المرسوم رقم 15-19، وقبل ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-176، والمرسوم التنفيذي رقم 09-307[33]، وكذا قانون 08-15[34] إلى مجمُوعة من الوثائق التقنية التي يجب إرفاق طلب الرخصة بها، والمتمثلة فيما يلي[35]:

تصميم خاص بالموقع، مخطط يحدد كتلة البناءات وكذا التهيئة، تصاميم تكون معدة خصيصا للتوزيعات الداخلية لجميع مستويات البناية، إذا كانت الرخصة المطلوبة خاصة بأرض كانت محل تجزئة فلابد من إرفاق ملف الطلب بوثائق ومستندات رخصة التجزئة، دراسة الهندسة المدنية، إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الترشيدية، دراسات متعلقة بأجزاء البناء الثانوية للمشاريع والبنايات غير المُوجهة خصيصا للسكن الفردي.

من خلال ما سبق يتبين لنا أن الملف التقني المطلوب يُراد منه المراقبة الجادة والقبلية للبناء، وهذا ما يظهر من خلال كل هذه الوثائق التقنية التي استوجبتها قواعد وقوانين التهيئة والتعمير، غير أنه يلاحظ من جهة أخرى أن كثرة هذه الوثائق المطلوبة وتعقيدها بالنسبة للطالب أو المواطن عموما نتج عنه مباشرة عمليات وأشغال البناء دون الحصول على الرخصة، أو دون احترام أدنى شروط التعمير على خطاه الصَحيح.[36]

- **وثائق متعلقة بمدى انسجام الطلب مع قواعد حماية البيئة:** جاءت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بتحديد جملة من الوثائق اللازم إحضارها من طرف طالب الرخصة كتلك المتعلقة بحماية البيئة، خاصة من حيث الحُصول على قرار السلطة المختصة الذي يرخص بتَوسيع أو إنشاء مؤسسات صناعية وتجارية وتكون مُصنفة ضمن فئة المؤسسات التي تعد خطيرة أو مزعجة أو مضرة بالصحة.

وبهدف تشديد الرقابة الإدارية ومحاولة التقليل من الوُقوع في الخطأ، اشترط المشرع الجزائري على مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة الملف المعماري الخاص بمشاريع البناء بهدف الحصول على رَأي مُسبق وهام وذلك قبل إنجاز جميع الدراسات التي تختص الجانب التقني والذي يضم بدوره الهندسة المدنية وباقي أجزاء البناء الثانوية، ومن هنا يظهر دور العمل المشترك بين المهندسين الذي سيُقلل حتما من عثرات الوقوع في الخطأ، وبالتالي يُعد ذلك أمر إيجابي نظريا[37].

1-2- البت في طلب رخصة البناء: يُرسل الطلب مرفقا بجميع الملفات في ثلاث نسخ بالنسبة للمشاريع ذات البنايات المتعلقة بالسكنات الفردية، وفي ثماني نسخ بالنسبة لباقي المشاريع التي هي بحاجة ضرورية إلى رأي المصالح العمومية المختصة والى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود القطعة الأرضية[38]، بعد إيداع ملف طلب الرخصة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، يتعين على هذا الأخير إرسال الطلب إلى مصالح الدولة المُكلفة بالتَعمير بهدف

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

دراسته ومحاولة التحقيق فيه من أجل مباشرة البت في الملف المتضمن طلب رخصة من قبل الجهات الإدارية المُختصة في ذلك إما بالقبول أو التأجيل أو الرفض.

2- الجهات المؤهلة لمنح رخصة البناء: منح القانون 90-29[39]، والمرسوم رقم 15-19[40] سلطة الفصل في طلب الرخصة لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير، كل حسب اختصاصه ووفق ما نصُ عليه القانون.

2-1- منح الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي: منحت المادة 95 من قانون البلدية رقم 11-10[41] رئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية تسليم رخصة البناء وذلك بمراعاة جميع الشروط والكيفيات المُحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها، كما أشارت له كذلك المادة 65 من القانون 90-29 على أنه يختص بمنح هذه الرخصة بصفَته مُمثلا للبلدية من جهة ومُمثلا للدولة من جهة أخرى.

أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة ممثلا للبلدية: يؤول الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة ممثلا للبلدية في إصدار القرار الإداري المتعلق بالرُخصة إذا كانت البلدية التي تدخل في حدود إقليمها الأعمال المعنية بالقرار مُغطاة أي مشمُولة بمخطط شُغل الأراضي[42]، طبقا لنص المادة 34 من قانون 90-29 وهذا بعد تمام التَأكد من مدى مُطابقة الأعمال والأشغال للمخطط المذكور من عدمها، وكذا تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة التي تخص التهيئة والتعمير في حالة غيابهما[43]، يصدر رئيس المجلس الشعبي الرُخصة خلال ثلاثة أشهر التي تلي إيداع الطلب لكونه ممثلا للبلدية، وله كامل السلطة الرقابية على أشغال كل البنايات داخل قطاع يُغطيه

ويشمله مخطط شُغل الأراضي مَع وجوب اطلاع والي الولاية بنسخة منها بصفته خاضعا للوصَاية الإدارية له[44].

ب- رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة: كما يكفل القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي منح الرخصة في حالة غياب مخطط شُغل الأراضي وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي بالموافقة[45]، وهذا خلافا للحَالة السابقة التي كان فيها لوالي الولاية حق الاطلاع فقط دون الحاجة إلى رأيه بالموافقة[46].

2-2- صدور الرخصة من قبل الوالي: استثناءً على المبدأ العام الذي يعطي لرئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاص تسليم رخصة البناء باعتباره مُمثل للدولة، أعطت المادة 66 من القانون رقم 90-29 الاختصاص في التسليم كذلك لوالي الولاية خاصة فيما يتعلق ببعض المشاريع والبنايات التي تحظى بأهمية بالغة وأولوية خاصة، وذلك كل حسب رأي فيها المُشرع الجزائري[47].

2-3- صدور رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير: وفقا لنص المادة 67 من القانون رقم 90-29، يعطى الاختصاص كذلك للوزير المُكلّف بالتعمير فيما يخص تسليم الرخص المتعلقة بالبناء فيما يتعلق ببعض المشاريع وكذا البنايات ذات المصلحين الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الاطلاع على رأي والي الولاية أو ولاة الولايات المعنية إقليميا[48].

مما سبق؛ ومن حيث توزيع اختصاص تسليم الرخص المتعلقة بالبناء، نلاحظ أن المُشرع الجزائري قد وزع اختصاص المنح بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي وولاة الولايات المعنية بالرخص بحكم الإقليم والوزير المُكلّف بالتعمير بالمراعاة على أساس كثافة الأنشطة والنسيج العمراني.

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

ثانيا- إجراء التحقيق في ملف طلب رخصة البناء:

عندما يرتبط تسليم رخص البناء باختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تَتم دراسة الملف الخاص بطلب من طرف الشباك الوحيد المختص بهذه المهمة لدى مصالح البلدية، حيث أستحدث هذا الشباك المختص بمُوجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ليتم تحديد تشكيلته مع توضيح كيفيات سير هذا الشباك بموجب الأحكام التي تضمنتها المادة 58 من هذا المَرسوم، على أن يتولى بدوره دراسة ومراجعة وتَحضير ملف رُخصة البناء.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصالح أخرى معنية بهدف استشارتها - تمت الإشارة إلى هذه المصالح في المادة 47 من نفس المرسوم - في حدود ثمانية أيام منذ يوم تاريخ إيداع الملف المتضمن طلب الرخصة، ليصبح الشباك الوحيد التابع لمصالح البلدية ملزما بالفصل في ملفات طلبات الرُخص المتعلقة بالبناء في حدود الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ إيداع الملف المتضمن طلب الرخصة [49].

أما عندما ترتبط مهمة تسليم رخص البناء باختصاص والي الولاية أو الوزير المُكلّف بالتعمير، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف المتضمن طلب الحصول على رخصة مصحوبا برأي مصالح التَعمير التابعة لمصالح البلدية بعد إعداده في سبع نسخ مطابقة ليتم توجيهها إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران مع انتظار إبداء رأيها المطابق في حدود ثمانية أيام منذ يوم تاريخ إيداع الملف المتضمن طلب الرخصة، ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد التابع لمصالح الولاية، ويصبح ملزما بالفصل في طلبات الرخص المعني بها في حدود الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ إيداع ملف الطلب، تجدر الإشارة هنا إلى أن تشكيلة هذا الشباك وكيفيات سيره حددتها المادة 59 من نفس المرسوم[50].

EISSN: 2588-2368 ——— ISSN: 2352-975X

1- إصدار قرار رخصة البناء: بعد تَأكد الجهات المختصة بمنح رخص البناء من تطابق المَشروع الذي سيقام مع المُخططات الخاصة بالتهيئة والتعمير والسياسة العمرانية وقواعدها العامة، فإنّه يجب عليها أن تصدر قرارا إداريا صريحا يفصل في موضوع طلب الحصول على الرخصة، ليكون بالمُوافقة حال استيفاء جميع الشروط اللازمة والمطلوبة في ذلك، أو يكون بالرفض المعلل لسبب اختلال أحد الشروط المفروضة قانونا، كما قد يكون بتأجيل البت في طلب الرخصة أو بالتزام الإدارة بالسكوت تماما(51).

2- قبول طلب رخصة البناء: رئيس المجلس الشعبي البلدي مُلزم بمنح رخصة البناء للمعني عن طريق قرار صادر منه وصريح، وذلك بعد تحققه من مطابقة الملف محل الطلب من جميع الشروط اللازمة والمقررة قَانونا، وعليه يظهر أن اختصاص الإدارة المانحة للرخصة مقيد بأطر وقواعد محددة وليس كما نراه بأنه عملا تقديريا، بحيث لا تستطيع الإدارة من تلقاء نفسها أن ترفض منح الرخصة إلاّ للأسباب محددة تم استخلاصها بموجب القانون(52).

كما يمكن للإدارة المانحة للرخصة أن تصدر قرارا يتضمن تحفظا معينا أي إصدار رخصة بناء مثقلة بقيود، حسب ما أشارت إليه المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، ويجب أن يبرر التحفظ المدرج من خلال القرار الصادر وضمنه، طبقا للمادة رقم 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

وعليه يمكن للهيئة الإدارية المانحة لرخص البناء أن تلزم طالب الرخصة بضرورة القيام بأشغال وأعمال أخرى تخص حجم البناية أو مظهرها وشكلها الخارجي، كما يمكنها أن تأخذ في الحسبان عند إصدارها للقرار كل ما يتعلق بالأماكن المُجاورة والمعالم التاريخية أو السياحية، والمناظر الطبيعية أو الجانب الحضري للمدينة وغيرها.

3- رفض منح رخصة البناء: تتعدد الحالات التي يتوجبُ ويستلزم على الإدارة المختصة أن ترفض نهائيا وبصورة قطعية منح رخصة البناء، وفي المقابل توجد حالات

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

أخرى غيرها يمكن للإدارة المختصة أن ترفض من خلالها منح هذه الرخصة، لكن مهما تكن حالة الرفض إلا أنه يجب يكون معلل لأسباب معينة ومُستخلصة من ما أشاد به قانون التعمير، ويجب على الإدارة المختصة أن تسبب وتبرر قرار الرفض وأن تُطلع المعني وتبلغه بهذا الرفض(53).

4- قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء: قد ترى الإدارة المُختصة تأجيل اتخاذ القرار الذي يناسب الطلب محل الرخصة بعيدا عن إعطاء رأيها بالموافقة لمنحها أو رفضها، وهذا بناءً على ما جاءت به المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وكذا المادة 64 من القانون رقم 90-29، وفي هذا الصدد يجب أن نشير إلى أن التأجيل في البت يرجع لأسباب مبررة تبرز الحجة أو السبب الذي خلق هذا التأجيل، فإذا كانت مثلا أداة التهيئة التَعمير في طور الإعداد فهنا يظهر التأجيل لسبب معلل تجنبا لمخالفة ما ستتضمنه هذه الأدوات لكن شريطة ألا يتعدى هذا التأجيل في البت سنة واحدة، لأنه لو تمنح هذه الرخصة في الوقت ذاته يمكن أن تسبب في المستقبل عائقا أمام ما جاءت به المخططات المصادق عليها فيما بعد، وعليه يعتبر قرار التأجيل هذا إجراء وقائيا في محله(54).

خاتمـــــة:

رُخصة البناء لها دور بارز وفعال يظهر من خلال ضمان حركة البناء وحتى الرقابة عليها، بحيث تهدف إلى ضبط أشغال وأعمال البناء، وبالتالي فهي أداة قانونية أساسية في يد الإدارة ترمي إلى تنظيم التوسع العمراني وفق ما تضمنته قواعد وأحكام التعمير التي رسمها المشرع الجَزائري على نحو يَضمن حماية النظام والمحيط العمراني العام، غير أن فعاليتها تصطدم بعدة تحديات، أبرزها ضعف الرقابة، تعقيد المساطر الإدارية، تفاوت تطبيق القوانين، وانتشار البناء العشوائي، ما يُضعف من قدرة الإدارة على التحكم في النمو العمراني العشوائي.

وعليه، فرُخصة البناء جاءت بناءً على دراسات علمية وعملية تحدد ما يجب أن يكون عليه هذا التوسع في العمران، مع مراعاة المحيط والنَسيج العُمراني بما يسمح من اشتراطات صحية وحماية المساحات الخضراء التي تكون وسطا بيئيا ومُحيطا يَصلح للعيش.

وعلى ضوء هذه الدراسة، توصلنا إلى مجموعة من **النتائج والتوصيات** نذكر منها:

- النقص في التشريعات التنظيمية أدى تملص العديد من الأشخَاص من رُخصة البناء وبالتالي أصبح التشريع غير فعال، فيجب إعادة النظر لسد بَعض الثغرات على المستوى القانوني والتنظيمي.

- كثرة الإجراءات دفعت بالعديد من الأشخاص إلى تجنُب هذه الإجراءات الطويلة وطلب تسوية البناء بعد تشييد المباني، لذلك يجب تبسيط الإجراءات الإدارية لتقليص فترات الانتظار، وتعزيز التنسيق بين الجهات المعنية لتوحيد المعايير القانونية، وتقوية آليات الرقابة والمتابعة الميدانية، إضافة إلى سنّ عقوبات رادعة تحد من البناء العشوائي والتجاوزات.

- يجب تكثيف الرقابة البعدية الميدانية الفعلية لكشف المُخالفات، سواء تلك المتعلقة بأعمال البناء دون رخصة أو تلك المتعلقة بمخالفة أحكام الرخصة، بدل تكثيف الرَقابة القبلية عن طريق منح رخص بناء غير كافية في حد ذاتها.

- اعتماد الرقمنة في تدبير رخص البناء لضمان الشفافية والتتبع الفعّال، إلى جانب تحسيس المواطنين والمستثمرين بأهمية احترام المساطر القانونية، ودورهم في المساهمة في عمران منظم ومستدام.

الهوامش والمراجع:

(1)- حفظ الله عبد العالي، اختصاص القضاء الإداري بالفصل في منازعات رخص التعمير، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 13، العدد 1، 31 يناير 2022، ص108.

(2)- عزري الزين، قرارات العمران الفر دية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، سنة 2005، ص09.

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

(3)- أنظر المادة 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

(4)- عزري الزين، قرارات العمران الفر دية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص12.

(5)- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع نفسه، ص12-13.

(6)- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام، جامعة باتنة، سنة 2012، ص84.

(7)- بربيح محي الدين، رخصة البناء في مناطق التوسع والمواقع السياحية، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 6، العدد 3، 30 سبتمبر 2021، ص1112.

(8)- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي 1991 الملغى، الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية رقم 26 مؤرخة في 01 جوان 1991، والذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة الرسمية رقم 7 مؤرخة في 12 فبراير 2015.

(9)- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المشار إليه سابقا.

(10)- هلالبي خيرة وبن علية حميد، رقابة القضاء الإداري على رخصة البناء في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 08، العدد 03، سنة 2021، ص413.

(11)- شهرزاد عوابد، الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 08، سنة 2016، ص304.

(12)- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، ج.01 (الجوانب التطبيقية للمنازعة الإدارية)، الطبعة 01، دار جسور للنشر والتوزيع، ص411.

(13)- مسلي نور الدين وزراري فتحي، رخصة البناء كآلية لضبط المحيط العمراني، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 13، العدد 5، 31 أكتوبر 2021، ص139. وعوابدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة2000، ص 215.

(14)- عماروش سميرة، منازعات رخصة البناء في القانون الجزائري بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي (دراسة في ضوء أحدث التعديلات القانونية والأحكام القضائية)، مجلة البحوث السياسية والإدارية، المجلد 04، العدد 01، سنة 2015، ص90 و207.

(15)- بوالقرارة زايد، الترخيص الإداري كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري – رخصة البناء نموذجا، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 11، العدد 01، سنة 2024، ص268 و269.

(16)- أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المشار إليه سابقا

(17)- القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المشار إليه سابقا.

(18)- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015/2014، ص147-148.

(19)- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثامن، جوان2005، ص 06.

(20)- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الملغى، جريدة رسمية رقم 6 مؤرخة في 09 فبراير 1982.

(21)- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص145.

(22)- أنظر المادتين 03 و06 من القانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية رقم 14، مؤرخة في 06 مارس 2011.

(23)- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير (رخصة البناء نموذجا)، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص إدارة محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان،، سنة 2012، ص64.

(24)- المادة 03 من القانون رقم 82-02، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، المشار إليه سابقا.

(25)- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 11.

(26)- القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المشار إليه سابقا.

(27)- أعمر الشريف آسية، منازعات تسوية البناء غير مطابق لرخصة البناء، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 9، العدد 1، 31 يناير 2023، ص1300 .

(28)- كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 103 .

(29)- دراجي عبد القادر، إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 11، العدد 01، جانفي 2014، ص174.

(30)- انظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المشار إليه سابقا.

(31)- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص82 .

(32)- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، تخصص دولة ومؤسسات العمومية، كلية الحقوق بجامعة الجزائر 1، بن يوسف ين خدة، سنة 2016، ص 59.

(33)- المرسوم التنفيذي رقم 09-307 مؤرخ في 03 شوال عام 1430 الموافق 22 سبتمبر 2009، (الملغى)، والذي جاء حينها ليعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، الملغى، جريدة رسمية رقم 55 مؤرخة في 27 سبتمبر 2009.

(34)- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 44 مؤرخة في 03 أوت 2008.

(35)- عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر الصادرة عن قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد06، ديسمبر2010، ص 314.

(36)- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، المرجع السابق، ص55.

(37)- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص8.

ISSN: 2352-975X ——————————EISSN: 2588-2368

(38)- زوامبية عبد النور وابن خشيبة امباركة، عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 15، العدد 4، 31 ديسمبر 2022، ص788.

(39)- القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المشار إليه سابقا.

(40)- انظر المادة 45 و49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المشار إليه سابقا

(41)- قانون رقم 11-10، مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 37 مؤرخة في 03 جويلية 2011، الجزائر.

(42)- مخلوف خالد بلجبل عتيقة، السلطات المختصة بإصدار رخصة البناء والإشكالات المثارة في تسليمها، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 9، العدد 1، 31 يناير 2023، ص382.

(43)- انظر المادة 34 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المشار إليه سابقا.

(44)- زهرة ابرباش، دور البلدية في ميدان التخطيط والتعمير، مذكرة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2011/2010، ص76.

(45)- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص168.

(46)- دراجي عبد القادر، المرجع السابق، ص180.

(47)- غلاب نجاة، الأحكام المشتركة في مادة العقارات (رخصة البناء) ، مجلة التراث، العدد 27، المجلد الأول، سنة 2017، ص235.

(48)- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص169.

(49)- المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. المشار إليه سابقا.

(50)- المادة 49 من نفس المرسوم التنفيذي.

(51)- عبد المالك رقاني، الأحكام الموضوعية والإجرائية لاستصدار رخصة البناء المتعلقة بتشييد المساجد، مجلة التعمير والبناء، المجلد 5، العدد 1، 30 يونيو 2022، ص78.

(52)- سعد صليلع، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة، العدد 6، نوفمبر 2010، ص.304 .

(53)- Jean Bernard Auby, et Hugues perinet Marquet, droit de l'urbanisme et de la construction, 7ème éditions, Paris, Montchrestien, 2004, p.397.

(54)- محمد الأخضر بن عمران، إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جوان 2017، ص134.