

**The role of building permit in organizing the urban fabric  
in Algeria**

**Sultani Abdul Azim, Master of Private Law**

**University of Tebessa in Algeria**

دور رخصة البناء في تنظيم النسيج العمراني في الجزائر

سلطاني عبد العظيم، ماجستير قانون خاص

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.

### ملخص:

تطور التشريع العمراني في الجزائر في السنوات الأخيرة وذلك تماشياً مع التطورات الحاصلة في جميع الميادين، ومن أهم ما نص عليه المشرع لأجل حماية النسيج العمراني 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 وتناسقه لذلك أشرطها المشرع في أغلب عمليات البناء إلا ما أستثنى من ذلك.

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

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 وغير المفرزة للعقارات.

فالتطهير العقاري يحتاج إلى إمكانيات ووسائل مادية وبشرية للوصول إلى الهدف المنشود وهو توضيح العقارات وفرزها تفاديا للنزاعات التي تقع بين الأفراد بهدف توفير الأمن والاستقرار في المجتمع ومنع كافة الاعتداءات كان من الواجب وضع حدود و معالم تعيين قطع الأراضي وإحداث قواعد وإجراءات قانونية تنظم كل التصرفات التي يكون محلها عقارات. ولهذا أولى المشرع الجزائري اهتماما بالغا بالملكية العقارية و كل ما يرد عليها و ذلك من خلال إصداره العديد من التشريعات الهادفة إلى تسييرها و تنظيمها. و تعتبر رخصة البناء من بين المواضيع التي اهتمت بها مختلف التشريعات و الفقه و القضاء و المتقاضين و الإدارة، ذلك لارتباط مقياس تطور و رقي أي مجتمع ينعكس على طريقة البناءات والمنشآت.

وقد انتهجت الجزائر سياسة التطهير العقاري خاصة على مستوى العقار الحضري لذي ازدهر بنائه باستخدام أحدث الوسائل، مما أدى بالأشخاص يتهافتون عليه بصورة متزايدة قصد الحصول على الأرباح مما أدى على ارتفاع أسعار هذه المباني و حتى المواد المستخدمة لإنشائها و هو ما أدى لتهرب الأفراد خاصة من تحقيق المطابقات و الحصول على رخصة البناء المقررة قانونا و هو ما ساعد على انتشار البناءات العشوائية و الفوضوية و عدم احترام مقاييس البناء و التعمير و هو ما أثر سلبا على النسيج العمراني و حتى على طبيعة هذه البناءات مما أدى لتصاعدها 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 تم تناول الخطة التالية وذلك وفقا لما يلي:  
المبحث الأول: الإطار القانوني 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 باجراءات المعاينة  
المطلب الرابع: المنازعات الناشئة عن رخصة البناء

## المبحث الأول

### الإطار القانوني والتنظيمي لرخصة البناء

لرخصة البناء نظام قانوني يتعين الدقة 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 الباءات 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. وسيتم من خلال هذا المبحث تناول تعريف رخصة البناء وأهميتها وشروطها وإجراءات الحصول عليها وفقا لما يلي

## المطلب الأول

### مفهوم رخصة البناء

سيتم تعريف رخصة البناء من خلال تبيان التعريف اللغوي والاصطلاحي لكل من الرخصة والبناء

## الفرع الأول

### تعريف الرخصة

أولا : لغة

رخص، يرخص، ترخيصا له في الأمر أي سهولة ويسره وأذن له فيه.

ترخص في الأمر : أخذ فيه بالرخصة .

الرخصة : التسهيل في الأمر، الإذن فيه بعد النهي عنه<sup>(١)</sup>

ثانيا : إصطلاحا

الترخيص أو الرخصة 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<sup>(٢)</sup>

## الفرع الثاني

### تعريف البناء

أولا : لغة

بنى ، يبني ، وبناء الدار أقام جدارها وشيدها<sup>(٣)</sup>

وهو بناء الشيء بضم بعضه ويقال فلان يباني فلان أن يباريه في البناء والبناء ومفرد جمعه أبنية، وجمع الجمع البنايات ، والبناية تطلق على حرفة البناء ويقال لمن حرفته البناء بناءا بالتشديد أي مدير البناء وصانعه<sup>(٤)</sup>

ثانيا : إصطلاحا

البناء ليس قاصرا على ما يتكون فيه من حجارة واسمنت ومواد بناء وإنما يشتمل أيضا على الأخشاب وفروع الأشجار فالدار عند الفقهاء اسم للعرصة التي تشتمل على بيوت وسقف وتشمل أيضا ما أدير عليه الحائط والبيت ما يبات فيه والمنزل في مرتبته وسط بين الدار والبيت<sup>(٥)</sup>.

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.

## الفرع الثاني تعريف رخصة البناء

عرف الفقه رخصة البناء بأنها:

" قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى يصدر بشأنه"<sup>(٨)</sup>

وهي عبارة في التشريع العمراني الجزائري على :

" قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق اختصاصه."<sup>(٩)</sup>

وقد ربطت المادة ٥٠ 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<sup>(٩)</sup>

وقد عرفت على أنها :

" رخصة تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد قائم قبل تنفيذ أعمال البناء."

## المطلب الثاني

### أهمية وشروط 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 إحترام 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 و الفنية اللازمة و مقاييس التخطيط العمراني ، وكذا مقتضيات الأمن وقواعد الصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم .

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

وقد إشتراط المشرع في إطار الرقابة على أشغال التهيئة و التعمير و قبل إنشائها الحصول على الرخصة في مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير و وسع ذلك ليشمل السكن الريفي<sup>(١)</sup> تنفيذا للتعليمة الوزارية رقم ٠٦٠٢ المؤرخة في ٢٠٠٢/٠٧/٠١ التي تحدد كيفيات

إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية و إشتراطت على المشرع الحائز على مقرر التأهيل للإعانة الحصول على رخصة البناء قبل بدأ الأشغال<sup>(٢)</sup> .

ثانيا : شروط منح رخصة البناء

تم تقييد رخصة البناء في حالة منحها لإنجاز مباني في مناطق معرضة للكوارث الطبيعية بضرورة إحترام الشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين و التنظيمات المعمول بها ومعنى هذا أنه في حالة منح الترخيص بالبناء في مناطق مهددة بأخطار الكوارث الطبيعية كالزلازل و الفيضانات 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 ٢٠٠٣ بين أنه تم إنجاز البناءات في مناطق معرضة للزلازل دون مراعاة شروط السلامة عند إنجازها .

وقد حدد المشرع المقاييس الواجب اعتمادها عند إنجاز البنايات في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير وكذا وجوب توفر الشبكات الضرورية كربط البناءات بشبكة توزيع الماء الصالح للشرب ووجوب إنجاز بالوعات صرف خاصة بمياه الأمطار للصرف السريع<sup>(٣)</sup>

## 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 ٣٤ من المرسوم رقم ١٧٦/٩١ على أن يقدم طلب رخصة البناء من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه و كذا الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية وهذا حسب التحديد الشخصي لرخصة البناء لذلك يجب تحديد صفة طالب رخصة البناء والذي ألزمته الفقرة الثانية من المادة ٣٤ 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 إحترام الطلب لقواعد البيئية، 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 أي الوكالة إذا كان موكلا عن المالك للعقار، أو العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة أرض أو بناية 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<sup>(١٤)</sup>

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 ومنها 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 وللمقتضيات الأمن والقواعد الصحية ولتحديد الشخص المسؤول مالك الأرض أو مهندس البناء وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال مهما كان نوعها إنشاء، تعليية، أو تدعيم أو توسيع ولأجل كل ذلك لا بد من توافر الوثائق والبنائيات التالية في الطلب وهذا زيادة على عقد الملكية وتصميم الموقع على سلم ١/٢٠٠٠ أو ١/٥٠٠٠ يشتمل على الوجهة وشبكات الماء وتصريف المياه وغيرها من اللواحق.

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 :

١٠١/ رئيس المجلس الشعبي البلدي :

نصت المادة ٩٥ من القانون رقم ١٠/١١<sup>(١٥)</sup> على أنه:

" يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما ويلزم بالسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلق بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي على كامل إقليم البلدية".

١٠٢/ الوالي :

ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي الرخصة خلال ثلاثة أشهر الموالية لإيداع الطلب بصفته ممثلا للبلدية وله سلطة الرقابة على الأشغال بجميع البنائيات 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 ٠٤ أشهر من إيداع الطلب بصفته ممثلا للدولة.

وللوالى 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 :

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية.
- البنايات الواقعة في المناطق المشار لها في المواد ٤٤, ٤٥, ٤٦, ٤٨, ٤٩ من قانون التهيئة والتعمير.

١٠٣ / الوزير المكلف بالتعمير :

إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون بمقتضى المادة ٦٧ مختصاً بممارسة الرقابة ومنح رخصة البناء خلال أربعة أشهر بعد الإطلاع على رأي الوالى أو الولاة المعنيين.<sup>(١٧)</sup>

و يفرغ قرار رخصة البناء في قالب مادي صريح و يبرر بتسبب 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 ب :

- الجهة الإدارية المصدرة له .
- النصوص والأسانيد القانونية المتعلقة بالتهيئة و البناء.
- المراجع الإدارية المتعلقة بأراء 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، وتاريخ انقضاءها) وهذا حفاظاً على النسيج العمراني كي لا تبقى ورشة مفتوحة<sup>(١٧)</sup>

و قد 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، والتخفيف من الملفات التي يتوجب على المواطن إيداعها، وذلك تطبيقاً 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 الولاة ومديريات السكن والتجهيزات العمومية "دلاب"، يحمل رقم ١٩٩ موقع بتاريخ ٢٦ نوفمبر ٢٠١٢، يتضمن عدة إجراءات قابلة للتطبيق فور صدور المراسيم التطبيقية، تتعلق بتقليص آجال منح رخصة البناء 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 مرفقة بالحلول، وهي الشهادة التي تخص المستثمرين فقط، مؤكداً 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 ٠٣ 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 وسيحول 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 مصالح الأخيرة 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.

### المطلب الرابع

#### الطبيعة القانونية لرخصة البناء

عرف القرار الإداري على أنه :

" عمل قانوني إنفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثارا 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 ٩٥ من قانون البلدية ١٠/١١ 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 تثور حولها طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية

### المبحث الثاني

#### منازعات 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.

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

### المطلب الأول

#### المخالفات العمرانية

ذكرت المادة ٧٦ من القانون ٥٤/ ٥٠<sup>(٢٠)</sup> بعض أنواع المخالفات العمرانية في مجال البناء نذكر منها :

#### الفرع الأول

##### جريمة القيام بأشغال البناء بدون رخصة

نصت عليها المادة ٧٩ من القانون ١٥٠/ ٠٨<sup>(٢١)</sup> المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، ويقصد بالأشغال في مفهوم هذا القانون كل أعمال التشييد و التمديد و التغيير و التدعيم و كل ما يدخل في مجال رخصة البناء .  
و تعرف جريمة البناء بدون رخصة على أنها " تنفيذ أشغال أو استعمال الأرض دون رخصة في مجال يفترض فيه الحصول على رخصة مسبقة"<sup>(٢٤)</sup> .

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 الهيكل أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية أو إنجاز 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 وهي كالآتي

#### الفرع الأول

##### جريمة البناء بدون رخصة

نص المشرع على تجريم البناء بدون رخصة في المادة ٧٩ من القانون ١٥٠/ ٠٨ على " يعاقب بغرامة من خمسين ألف دج (٥٠.٠٠٠) دج إلى مائة ألف دج (١٠٠.٠٠٠) دج كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ٦ أشهر إلى سنة و تضاعف الغرامة".

#### الفرع الثاني

## عدم انجاز الأشغال في الأجل المحددة في رخصة البناء

تعاقب المادة ٧٨ من قانون ١٥/٠٨ على " يعاقب بغرامة من خمسين الف ( ٥٠.٠٠٠ ) دج الى مائة الف دج (١٠٠.٠٠٠) دج كل من لا ينجز البناية في الاجل المحدد في رخصة البناء".

### الفرع الثالث

#### الربط غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي مع انعدام رخصة البناء

تنص المادة ٨٨ من نفس القانون على أنه :

" تعاقب بغرامة من خمسين الف دج ( ٥٠.٠٠٠ ) دج الى مائة الف دج (١٠٠.٠٠٠) دج كل من يقوم بالربط المؤقت او النهائي للبنانية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي على رخصة البناء او شهادة المطابقة وفي حالة العود تضاعف العقوبة".

### المطلب الثالث

#### القيام باجراءات المعاينة

في حالة البناء دون الحصول على رخصة فإنها تشكل إحدى المخالفات العمرانية و يحق لعدة جهات مراقبة هذا الامر واتخاذ الإجراءات المناسبة و تحرير محضريه ثبت ذلك .  
الأشخاص المؤهلين لمعاينة المخالفات العمرانية (رخصة البناء)  
خول القانون عدة أشخاص و أوكل لهم مهمة القيام بمعاينة البنايات و تحرير المحاضر عن ذلك .

### الفرع الأول

#### المعاينة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي

نصت المادة ٧٣ من القانون ٠٥/٠٤ على أنه :

" يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات 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

اسند 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 (٢٥) ، و تحرير محاضر بشأنها قصد مباشرة المتابعة القضائية و الإدارية للمخالف (٢٦) .

### الفرع الثالث

#### معاينة المخالفات من طرف الأعوان المؤهلين قانونا

١٠١ / الأعوان المؤهلين بموجب القانون ٠٥/٠٤

خولت المادة ٧٦ مكرر من القانون ٠٥/٠٤ اعوان مؤهلين للبحث و معاينة مختلف المخالفات العمرانية بما فيها البناء بدون ترخيص أهمهم :

- مفتشي التعمير

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير

- موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية

إضافة الى الأعوان المذكورين في المرسوم التنفيذي ٥٥/٠٦ (٢٧) بموجب المادة ٠٢ منه .

١٠٢ / الأعوان المؤهلين بموجب القانون ١٥/٠٨

نصت المادة ٦٨ من القانون ١٥/٠٨ على أنه :

" تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق اعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول انجاز التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البناءات كما هي معرفة في هذا القانون وتحدد كفاءات تطبيق هذا القانون عن طريق التنظيم "

ليصدر بعدها مرسوم تنفيذي ١٥٦/٠٩ الذي يحدد شروط و كفاءات 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 حضيرة سكنية

نصت المادة ٧٣ من القانون ٠٥/٠٤ على أنه :

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الاعوان المؤهلين قانونا زيارة ... في أي وقت " أما المادة ٨ من المرسوم التنفيذي ٥٥/٠٦ على انه يمكن ان تتم المراقبة ليلا او نهارا و خلال ايام الراحة و خلال ايام العطل و يمكن الاعلان عنها او تتم بشكل فجائي

أما عن المتابعة التي يقوم بها أعوان الفرق و المتابعة و ذلك حسب المادة ١٠ من المرسوم التنفيذي ١٥٦/٠٩ فانها تتم في أي وقت ما عدا القيام بها ليلا .

و بعد القيام بالمتابعة يحضر محضر من قبل العون المؤهل قانونا و الذي يجب ان يكون في شكل المحاضر الملحقة بالمرسوم التنفيذي ٥٥/٠٦ و يكون حسب المادة ١٦ 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<sup>(٢٨)</sup> .

و للمعني بالأمر حق الاطلاع على المحضر المحرر من طرف العون و ذلك في مكان المعاينة و حسب نص المادة ٧٦ مكرر ٢ من قانون التعمير فان المحاضر تبقى صحيحة إلى حين إثبات العكس .

و أن المحاضر التي يحريها الأعوان المؤهلين تبقى صحيحة إلى حين الطعن فيها بالتزوير كونها مثبتة لوقائع مادية<sup>(٢٩)</sup> .

بعد إثبات المخالفة يحضر محضر بذلك من طرف الأعوان المؤهلين و المتعلق بالبناء دون رخصة مرفوقا بتقرير خاص إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و إلى الوالي في اجل لا يتجاوز ٧٢ ساعة و ذلك حسب نص المادة ٧٦ مكرر ٤ 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 ٧٦ مكرر ٠٤ 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

أعطى المشرع السلطة 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 الجزائي ومنها ما يختص به القاضي المدني .

#### ١٠١/ اختصاص القضاء الجزائي

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

- القيام بإجراء المطابقة طبقاً للقانون رقم ١٥/٠٨ المتعلق باتمام انجاز البنايات  
- 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 ٧٦ 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"

و بالتالي فالمخالفات 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 قانوناً محضر المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل لا يتعدى ٧٢ ساعة ويصدر القرار في أجل ٠٨ أيام من تاريخ استلام المحضر، وفي حالة تقاعسه يقوم الوالي بإجراء الهدم في أجل لا يتعدى ٣٠ يوماً مع عدم إغفال المتابعات الجزائية على أن هذه الأحكام تطبق في حالة مباشرة أشغال البناء ضمن المناطق التي تستوجب ترخيصاً مسبقاً.

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

كما يمكن ذلك أيضاً عن طريق الإدعاء المدني من طرف أي جهة مخولة قانوناً لذلك كالجمعيات أو غيرها، حيث نصت المادة ٧٦ مكرراً ٠٥ على أن القاضي الجزائي يصدر حكماً لمطابقة البناء للرخصة أو هدمه كلياً أو جزئياً، إذا رأى أن عدم المطابقة من الجسامة بما لا يمكن معه الأمر بمطابقته وذلك في أجل يتم تحديده، وفي حالة عدم التنفيذ ضمن

الآجال يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

١٠٢/ اختصاص القاضي المدني

طبقاً للمادة ١٢٤ 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 ناتجاً 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 .

### الخاتمة

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

المحقق المتضمن رخصة بناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

قرار رقم: ...../..... بتاريخ: .....

دائرة : .....

يتضمن قرار رخصة بناء (مسكن ريفي جديد)

بلدية : .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية : الشريعة ،

- بمقتضى القانون رقم : ٢٥/٩٠ المؤرخ في ١٨/١١/١٩٩٠ المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم : ٢٩/٩٠ المؤرخ في ٠١/١٢/١٩٩٠ المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .
- بمقتضى القانون رقم : ٣٠/٩٠ المؤرخ في ٠١/١٢/١٩٩٠ والمتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المعدل والمتمم ،

- نظرا لتعليمية الوزارية المشتركة رقم : ٠٦ بتاريخ : ٢١/٠٧/٢٠٠٢ المتعلقة بإجراءات فتح عمليات البناء الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية .

- بناء على قرار السيد الوالي رقم : ١١٩١ المؤرخ في : ١٦/١٠/٢٠٠٢ المتضمن إنشاء لجنة ولائية متخصصة لمتابعة إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية
- بمقتضى القانون رقم : ١٦/٠٨ المؤرخ في : ٠٣/٠٧/٢٠٠٨ المتضمن التوجيه الفلاحي .

- بمقتضى القانون رقم : ١٠/١١ المؤرخ في : ٢٢/٠٦/٢٠١١ المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم : ١٠/١١ المؤرخ في : ٢٢/٠٦/٢٠١١ المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : ١٩/١٥ المؤرخ في ٤ ربيع الثاني عام ١٤٣٦ الموافق ٢٥ يناير سنة ٢٠١٥ الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها .
- بموجب قرار الصندوق الوطني للسكن رقم ..... المؤرخ في ٠٩/٠٩/٢٠١٥ المتضمن إستفادة السيد : .....
- في إطار مساعدات الولة الخاصة بالسكن الريفي.
- بناء على الموافقة التقنية الصادرة عن مديريةية التعمير و الهندسة المعمارية لولاية.....رقم:.....المؤرخة في :.....
- باقتراح من السيد الأمين العام للبلدية
- يقرر
- المادة الأولى : تمنح رخصة بناء مسكن ريفي جديد لفائدة السيد : ..... ابن:..... و..... المولود في :...../...../..... ب ..... العنوان:.....
- مبلغ الإعانة ٧٠٠.٠٠٠.٠٠ دج ( سبعمائة ألف دينار جزائري) تسلم على مراحل عملية الإنجاز.
- المادة الثانية : يتم وضع معالم البناية 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(٠٢) ابتداء 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 (٠٣) ابتداء 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 اختصاصه بتطبيق هذا القرار.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي
- الختم و الإمضاء

## الهوامش :

- ١٠١ / مومني عيسى، القاموس العربي الممتاز، الطبعة الثانية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، ٢٠٠٠، ص ١٨٤.
- ١٠٢ / كمال محمد الأمين الرخص الإدارية ودورها في حماية البيئة في ظل قانون البلدية والولاية، جامعة ٠٨ ماي ١٩٤٥ قامة، يومي ٠٣-٠٤ ديسمبر ٢٠١٢.
- ١٠٣ / مومني عيسى، مرجع سابق، ص ٦٤.
- ١٠٤ / حمدوش عمر إبراهيم عبد المجيد، البناء في ملك الغير، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية للنشر والتوزيع، عنابة ٢٠٠٠، ص ٦٤.
- ١٠٥ / المرجع نفسه، ص ٦٢.
- ١٠٦ / ديرم عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الطبعة الأولى، ٢٠١١، ص ٦٢.
- ١٠٧ / عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية، فقهية، جسور للنشر والتوزيع، ٢٠٠٧، ص ١٣.
- عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر تاريخ الطبع، ص ٩٢.
- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر، ص ٠٨.
- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، ٢٠٠٦، ص ٥٨.
- عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، ٢٠٠٣، ص ٥٢٥.
- ١٠٨ / حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثامنة، ٢٠١٢، ص ١٠٩.
- ١٠٩ / قرار رقم ١٦٤٦٢٨ مؤرخ في ١٩٩٩/٠٥/٠٣، مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، غير منشور.
- ١١٠ / د: عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، عدد ٠٣، فيفري ٢٠٠٨، ص ١١.
- ١١ / ديرم عائدة، مرجع سابق، ص ٦٤.
- ١٢ / الملحق المتضمن رخصة بناء.
- ١٣ / مزوزي كاهنة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، ٢٠١٢/٢٠١١، ص ٣٦.

١٤ / عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص، قانون عقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، ٢٠١٤/٢٠١٥، ص ٥٩.

١٥ / القانون رقم ١٠/١١ المؤرخ في ٢٠ رجب ١٤٣٢ الموافق ل ٢٢ يونيو ٢٠١١ المتضمن قانون البلدية ( الجريدة الرسمية عدد ٣٧ المؤرخة في ٢٠١١/٠٧/٠٣).

١٦ / ديرم عايدة، مرجع سابق، ص ٧٤.

١٧ / لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، ٢٠١١/٢٠١٢، ص ١٢٠.

١٨ / جريدة النهار، عدد ٤٨٠٣، الصادرة بتاريخ ٢٠/٠٧/٢٠١٥.

١٩ / ديرم عايدة، مرجع سابق، ص ٦٤.

٢٠ / القانون 05/04.

٢١ / القانون 15/08 المؤرخ في ٢٠ يوليو ٢٠٠٨ يحدد قواعد مطابقة البناءات وانجازها.

٢٢ / حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة ٢٠١٣، ص ١٠٣.

٢٣ / مذكرة نفسها ، ص ١٠٣ .

٢٤ / مذكرة نفسها ، ص ١٠٧ .

٢٥ / ديرم عايدة ، مرجع سابق ، ص ١١٨ .

٢٦ / المرسوم التنفيذي 55/06 .

٢٧ / حنان بلمرابط ، مرجع سابق ، ص ١١٥ .

٢٨ / ديرم عايدة ، مرجع سابق ، ص ١٥١ .

٢٩ / مرجع نفسه ، ص ١٥٤ .