

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان : الحقوق و العلوم السياسية

فرع الحقوق

تخصص : قانون إداري

رقم :

إعداد الطالبة :

يعقوب هناء :

يوم :

النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة بسكرة	استاذ التعليم العالي	حوحو رمزي
مشرفا و مقدا	جامعة بسكرة	استاذ التعليم العالي	عزري الزين
عضوا مناقشا	جامعة بسكرة	استاذ محاضر	شعيب محمد توفيق

السنة الجامعية : 2020/2019

شكر و عرفان

قبل كل شيء، أحمد الله عز وجل الذي أنعمني بنعمة العلم ووفقني إلى بلوغ هذه الدرجة و أقول " اللهم لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد إذا رضيت و لك الحمد بعد الرضى " كما أتوجه بجزيل الشكر الأستاذي الفاضل الأستاذ الدكتور «عزري الزين» لإشرافه على هذا العمل.

وأشكر جميع الأساتذة الذين بذلوا كل الجهود في سبيل تكويني و ساعدوني على اكتساب العلم و المعرفة.

و جزيل الشكر و جميل الامتنان لكل من أعانني على إتمام هذا العمل سواء من القريب أو من بعيد.

الإهداء

إلى الكريمين الغاليين الوالدين إلى التي رفع مقامها و جعل الجنة تحت أقدامها أول الناس
بصحبته إلى من روتتي من شهدها النافع إلى من فرشت قلبها الواسع إلى من رفعت أيادي
الدعاء إلى الينوع الذي لا يمل من العطاء إلى أمي العزيزة حفظها الله " صيفي زكية "
إلى من أحمل اسمه بكل فخر إلى من تقاسم معي صعاب الحياة إلى من سعى و شقى
لأنعم بالراحة إلى أبي العزيز أطال الله في عمره " يعقوب سعيد "
إلى كل عائلتي الكريمة إلى من كانوا سند لي لأكل إخوتي و أخواتي و عمتي " نصيرة "
إلى صديقاتي الغاليات، أحلام، لينا، وسام ، إيمان، حنين، إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل.

مقدمة

مقدمة:

تمهيد

يعتبر العمران وجها من أوجه الحضارة وأحد مقوماتها التي عرفتها مختلف الأمم عبر مختلف العصور ، ومع تطور التجمعات البشرية وتباين أنماط العمران وتشعب أشكال البناء بشكل كبير ، برزت حتمية مواكبته بأدوات تسير هذه التجمعات من أجل ضمان شروط العيش الآمنة والعصرية ومنه فكل تجمع سكاني يجب عليه أن يجعل من وجوده على رقعة معينة من الأرض تنظيما محددًا وفق أسس ومقاييس تحكم مختلف المجالات المتعلقة به ، لكن وبمرور الزمن انتقل الإنسان من مرحلة إلى أخرى ونتيجة للتطور الحضاري الذي شهده ازدياد عدد الأشخاص وعرفت حركة البناء وتشديد المدن توسعا كبيرا فظهرت حضارات مختلفة وتميزت كل واحدة منها بأنماط عمرانية شيدت على أساس معايير اجتماعية ، اقتصادية ، وثقافية لازالت أثارها شاهدة عليها إلى يومنا هذا في مختلف دول العالم بما في ذلك الجزائر فبعد الفتح الإسلامي للبلاد ، أظهرت الحضارة الإسلامية نسيجا عمرانيا اهتم بالجانب الجمالي إلى أبعد الحدود ، وبعد ذلك عرفت الجزائر الوجود التركي الذي ترك فنا معماريا متميزا ذات الشكل الهندسي الجميل أما فترة الاحتلال الفرنسي للجزائر (1830-1962) ، كان لابد وأن تخضع البلاد للقوانين الفرنسية ، بما في ذلك القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير ، إذ ظهر تشريع العمران بقواعد بسيطة تقضي بالبناء في المدن بشكل صف وعلى طول الطريق واشترط وضع مخطط للبلدية وتسوية الأرض والاصطفاف على جوانب الطريق أما بعد الاستقلال فقد تم اعتماد نفس القوانين الموروثة عن الاستعمار الفرنسي وهذا بمقتضى الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 والذي نص على استمرار تطبيق القوانين الفرنسية في الجزائر باستثناء ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية، فكانت النتيجة أن كل المتعلقة بمجال البناء و التعمير في هذه الفترة ، قد وضعت دون دراسة كافية للواقع الجزائري ، أي أنها كانت شكلية و سطحية خالية من الدراسة الاجتماعية والاقتصادية العملية بالمعنى الدقيق لكن بارتفاع معدل النمو الديموغرافي واهتمام الدولة بقطاع الصناعة ، تم النزوح الريفي نحو المدن ، الأمر الذي أدى إلى اتساع حركة البناء التي طغى عليها الطابع الفوضوي في غالبيتها لاسيما من حيث انتشار الأحياء القصديرية فأصبحت تعتبر



جزء من ديكور المدينة، بحيث اضطر المشرع الجزائري إلى إصدار قوانين جديدة تحكم التوسع العمراني، وبالتالي نظام البناء في الجزائر، بهدف التحكم في حركة البناء وتقييد حرية الأشخاص في هذا المجال، وتتجلى هذه القيادة من خلال رصد آليات رخصة رقابية للحد من تجاوزات ومن بين أهم هذه الآليات الرقابية رخصة البناء

أهمية الدراسة :

تعتبر رخصة البناء آلية رقابية للتصدي للبناء الفوضوي الذي عرف الذي عرف انتشارا واسعا في السنوات الأخيرة في مجال العمران والذي خلق أزمات اجتماعية واقتصادية ملموسة في الواقع المعاش.

دوافع إختيار الموضوع :

إن الدوافع الذاتية لاختيار رخصة البناء ونظامها القانوني كموضوع للبحث تكمن في ، الرغبة في التعرف على ماهية الرخصة لارتباطها بالواقع اليومي وخصوصا مع تزايد التوسع العمراني ، والخوض في هذا الموضوع الذي اعتبره الكثير موضوعا تقنيا ، إلى جانب بساطة الموضوع النظرية وتعقيداته الواقعية ، توحى عكس ذلك وتغري ببحثه ويمكن إيجاز الدوافع الموضوعية في ما يلي : - انتشار ظاهرة البناء دون رخصة بناء أو البناء دون احترام مضمون هذه الرخصة بما في ذلك المواصفات المنصوص عليها في القوانين التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعمران - تعسف الإدارة في عدم منح رخصة البناء لطالبا رغم أحقيته في بعض الأحيان - اتساع رقعة الأحياء الفوضوية وما لها من تأثير سلبي على المظهر الجمالي للمدن

أهداف الدراسة :

إن الهدف الذي توخيتاه من خلال هذه الدراسة هو البحث عن دور رخصة البناء ونظامها القانوني في مجال التهيئة والعمران ، و ماهي الآليات القانونية المتعلقة برخصة البناء التي منحها المشرع للهيئات الإدارية ومدى فاعلية هذه الرخصة في حماية النسيج العمراني من مختلف التجاوزات التي قد يرتكبها الأفراد

صعوبات الدراسة :

ناء سعينا الى دراسة هذا الموضوع تعرضنا الى بعض الصعوبات من بينها الظروف الصعبة التي تمر بها البلاد لمجابهة فيروس كورونا.

إشكالية الدراسة :

ولمعالجة هذا الموضوع ارتأينا أن تكون الإشكالية التي يثيرها البحث كالاتي : هل وضع المشرع الجزائري شروط والإجراءات للقرار المتضمن رخصة البناء بما يضمن إنجاز بنايات تقوم على مختلف الجوانب التقنية والقانونية ؟

منهج الدراسة

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا المنهج الوصفي والذي يظهر من خلال جمع كل المعلومات المتعلقة بالموضوع ووصفها .كما اعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال تحليل مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية ومناقشة مدى فعالية الشروط الإجراءات التي نصت عليها والخاصة برخصة البناء

ولقد قسمنا بحثنا إلى فصلين وكل فصل قسمناه إلى مبحثين على النحو الآتي:

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء

المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

الفصل الثاني : إجراءات منح رخصة البناء

المبحث الأول: طلب الحصول على رخصة البناء

المبحث الثاني : تسوية البنائات غير المطابقة في التشريع الجزائري ولقد ختمنا بحثنا بخاتمة تضمنت أهم النتائج.

و لقد ختمنا بحثنا بخاتمة تضمنت أهم النتائج

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري

كرس المشرع الجزائري مبدأ الحرية العقارية التي هي جزء لا يتجزأ من المبدأ الدستوري المتعلق بضمان الملكية الخاصة بحيث يجد اختصاص المشرع أساسه القانوني الأول والأخير بتنظيم ممارسة الحريات العامة وضبطها ووضع نظامها القانوني وخاصة تقيد ممارستها بإجراء الترخيص الإداري المسبق في أحكام الدستور باعتباره القانون الأساسي الذي ينظم عمل السلطات العامة وأصول ممارسة اختصاصاتها الدستورية ويضفي عليها الشرعية ويضمن في ذات الوقت الحقوق والحريات الجماعية والفردية¹ حيث وازن العمران الجزائري بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة من خلال منح الأشخاص حق الحرية العقارية والمطالبة بحقهم في الحصول على رخصة البناء² وبالتالي فإن رخصة البناء هي الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران محافظة في الوقت نفسه على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار وتطرح أيضا ضرورة وضع مشاريع بناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران التي تراعي الشروط المختلفة القانونية والتقنية والبيئية لتواجد هذا البناء بمكان إقامته³ وسنحاول من خلال هذا الفصل تحديد ماهية رخصة البناء وذلك في مبحثين ، سنتناول في المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء ، أما في المبحث الثاني سنتناول فيه مجال تطبيق رخصة البناء .

¹ أنظر ديباجة الدستور الجزائري لسنة 1996 المنشور في الجريدة الرسمية العدد 76 لسنة 1996 ص 8

² جمال دوي بونوة ، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري ، مجلة التعمير والبناء، العدد 08 ص 74

³ عزري الزين ، قرارات الفردية وطرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر والتوزيع الطبعة الأولى ، 2005 ، ص 9

المبحث الأول

مفهوم رخصة البناء

بإتباع حركات التشريعات والتنظيمات المتخصصة في مجال العمران وخاصة القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير نجد أن في فرنسا يعد قانون العمران المؤرخ في 15 - جوان - 1943 هو بمثابة أساس لوجود رخصة البناء بالشكل الذي هي عليه الآن . أما في الجزائر وفي القوانين المتعلقة بالتعمير نجد أن المشرع لم يعرف رخصة البناء وتتناهى غالبا الخوض في مسألة المفاهيم فاسحة المجال للفقهاء والقضاء ، غير أن استعمال مصطلح " الرخصة " أولا في القوانين القديمة ثم استعمال مؤخرا لفظ " الترخيص " في القوانين الحديثة ، أما المشرع الجزائري فقد استعمل منذ البداية مصطلح الرخصة وبعد ذلك يمكن أن نورد تعريف رخصة البناء في المطلب الأول ...وفي المطلب الثاني: عناصر رخصة البناء، أما في المطلب الثالث: أهمية رخصة البناء .

المطلب الأول

تعريف رخصة البناء

كما سبق الذكر أن القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير ومنذ صدورها لأول مرة إلى غاية اليوم لم يعرف رخصة البناء بشكل واضح وصريح فالأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الملغى 4 ، والقانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة أراضي الملغى 5 ، ليأتي في الأخير القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير 6 وكل النصوص التنفيذية له والمتمثلة في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة

⁴الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26/10/1957 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي لأجل البناء ، الجريدة الرسمية

⁵القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83 ، الصادرة بتاريخ 30/02/1982

⁶القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 ، الصادرة بتاريخ

01/12/1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 ، الجريدة الرسمية عدد 51

الصادرة بتاريخ 15/08/2004

التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك⁷. الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وبالتالي تعد رخصة البناء وسيلة إستحدثها المشرع الجزائري من أجل بسط رقابة الإدارة على المجال العمراني ، وذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء سواء لأول مرة أو تغييره أن يتحصل من الإدارة المتخصصة على رخصة تتيح ذلك.

سنتناول تعريف رخصة البناء من خلال الفرعين الآتين : الفرع الأول سنتناول فيه التعاريف القضائية ، وفي الفرع الثاني سننتطرق فيه إلى تعاريف فقهية .

الفرع الأول

التعاريف القضائية

لقد عرف القضاء الفرنسي رخصة البناء في حكم صادر له عن محكمة جنائيات تولوز بتاريخ 07 فيفري 1947 بأنها ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري ، وتعني الترخيص بعمل ، أي السماح بالقيام بعمل وليس لها علاقة بحق الملكية ، أي أنها لا تمنح حقا بالملكية وليس لها أي أثر فيهم يتعلق بملكية الأرض⁸ من خلال هذا التعريف نجد أن القيام بالنشاط الفردي وممارسة الحرية يجب الحصول أولا على ترخيص من سلطات مكلفة بذلك وهناك فرق بين الملكية ورخصة البناء بحيث لا يمكن أن تكون رخصة البناء وسيلة للملكية .

أما في القضاء المصري ، فلقد عرف أيضا رخصة البناء من خلال الحكم الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 08/01/1980 عن محكمة القضاء الإداري بأنها صورة من صور نشاط الضبط الإداري وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات⁹ من خلال التعريفين السابقين ، نجد أن كلاهما يعتبران رخصة البناء تدبيرا من

⁷ المرسوم التنفيذي رقم 91-176 عدد 83 الصادرة بتاريخ 27/10/1957

⁸ بوعقال فيصل ، منازل رخصة البناء، مذكرة ماجستير ، جامعة باجي مختار ، عنابة 2012 ، ص 13

⁹ بوعقال فيصل ، مرجع سابق ، ص 14

تدابير الضبط الإداري والذي يأخذ صفة الترخيص ، ويقصد بالترخيص الإذن الصادر من الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين ولا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن .¹⁰

الفرع الثاني

التعاريف الفقهية

إن التعاريف الفقهية لرخصة البناء متعددة ومختلفة نورد منها:

عرفت بأنها التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران¹¹ ولقد عرفت بأنها قرار إداري فردي ، ترخص من خلاله سلطة إدارية بأشغال أو بناء ويجب أن تحترم هذه الأشغال والبناءات القواعد والارتفاقات المطبقة في مكان إقامتها و في تعريف آخر لرخصة البناء نجد بأنها كوثيقة إدارية تصدر بموجب قرار ، تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبيها الحق في إنجاز مشروعه بعدما أن تتأكد من عدم خرقه الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك المخططات الخاصة والبيئة والمناطق المحمية.¹²

كما تعرف بأنها إجراء قانوني يرد على حق الملكية لفائدة المصلحة العامة¹³ وجاء في تعريف رخصة البناء بأنها الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص معنوي أو طبيعي، في إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران¹⁴

¹⁰ حسونة عبد الغني ، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة ، أطروحة دكتوراه ، جامعة محمد خيضر ،

بسكرة 2013 ، ص 43

¹¹ ديرم عابدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع ، باتنة ، الطبعة

الأولى سنة 2011 ، ص 62

¹² نورة منصور ، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع ، الجزائر ، دار الهدى ، 2010 ، ص 34

¹³ بن عزة صادق ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في العلوم القانونية

والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة 2011/2012 ص 71

¹⁴ عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق ص 12

وعرفت بأنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران¹⁵ وهناك من عرفها بأنها التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء الذي ستتم وتحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران.

وفي نفس الإطار عرفت بأنها عبارة عن " رخصة إدارية وجوبية تمنحها السلطة الإدارية المختصة إقليميا ، وهي بمثابة تصريح من السلطة المذكورة آنفا والواقع بدائرة اختصاصها مشروع البناء المراد تشييده¹⁶ ولقد أورد هذا التعريف عبارة " وجوبية " أي أن رخصة البناء إلزامية فهي التزام قانوني يتوجب الحصول عليه في الحالات التي حددها القانون من خلال التعاريف السابقة لرخصة البناء تتضح لنا طبيعتها القانونية ، فهي عبارة عن تصرف قانوني صادر من جهة إدارية ، منحها القانون سلطة الإصدار طبقا لشروط وإجراءات محددة ، وتصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة ولا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتطلب من المعني وبسعي منه وترتب رخصة البناء أثرا قانونيا يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة¹⁷ وتعرف إجازة البناء أيضا وثيقة خاصة تثبت موافقة الجهات المختصة على إقامة مبنى على قطعة أرض معينة حسب المواصفات العامة للبناء في المنطقة¹⁸ .

¹⁵ بعلي محمد الصغير ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية

¹⁶ عمراوي فاطمة " المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء : مالك البناء المهندس المعماري (المصمم ، المشرف على التنفيذ

(والمقاول ، مذكرة ماجستير قسم القانون الجنائي، معهد الحقوق بابين عكنون ، جامعة الجزائر 2000/2001 ص 18

¹⁷ عمار بوضياف ، منازل التعمير في القانون الجزائري(رخصة البناء والهدم) ، مجلة الفقه والقانون ، المغرب العدد

03 ، 2013 ، ص 3

¹⁸ كرم عبد الواحد ، معجم المصطلحات القانونية عربي -فرنسي - إنجليزي ، مكتبة النهضة العربية ، بيروت ، الطبعة

الأولى ، سنة 1987 ، ص 14

وتعرف أيضا على أنها ترخيص مسبق من رئيس البلدية التي سوف تجري فيها أشغال البناء وذلك بعد قيام المعني بالأمر بتقديم ملف يتضمن كافة الوثائق التي تثبت احترام قواعد تنظيم عمران المدن والبناء¹⁹ تعرف بأنها قرار إداري فردي يصدر عن السلطة الإدارية المختصة ، تمنح بمقتضاه الحق بإقامة بناء جديد مهما كان إستعماله أو تعديل بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد التعمير²⁰.

المطلب الثاني

عناصر رخصة البناء

بعدما تم تحديد وتوضيح تعريف لرخصة البناء من الناحية القضائية والفقهية وتأسيسا على ما سبق ذكره يمكن القول بأن الطبيعة القانونية لرخصة البناء هي أنها قرار إداري ويعرف القرار الإداري بأنه " عمل قانوني انفرادي بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديله أو إلغاء وضع قانوني قائم "²¹ وبالتالي طبيعتها القانونية تدور وجودا وعدما مع وجود القرار الإداري وتتضح لنا عناصرها التي سنتناولها في هذا المطلب والمتمثل في ثلاث فروع ، الفرع الأول: صدور رخصة البناء من سلطة مختصة وفي الفرع الثاني : أن يكون قرارا قريبا ، وأن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم في الفرع الثالث .

الفرع الأول

صدور رخصة البناء من سلطة إدارية مختصة

تعد رخصة البناء قرارا إداريا يصدر من جهات مختلفة إدارية محددة قانونا بصورة إنفرادية وعليه يعرف القرار بأنه عمل قانوني يصدر عن الإدارة بما لها من سلطة عامة

¹⁹ فاضل الخمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، الطبعة الرابعة ، سنة 2010 ، ص 105

²⁰ قاسي نجا ، تسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس 2014/2015 ، ص ص 132 133

²¹ عمار عوابدي ، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري ، دار هومة للنشر ، الجزائر ، 2005 ، ص 22 ،

فيحدث مركزا قانونيا جديدا أو يؤثر في مركز قانوني سابق²².
وبعد قرار رخصة البناء من قرارات العمران الفردية وهو كل عمل قانوني يمس مراكز قانونية ذاتية فردية وليست عامة ، فيقرر حقا لفرد معين بذاته أو الأفراد معينين بذواتهم²³.

فلا بد للإدارة أن تحترم الشرط الشكلي عند إصدارها لرخصة البناء وإلا تعرضت هذه الرخصة للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص²⁴.
وبما أنها تعتبر قرار إداري فهي محددة في القانون الجزائري كما القرارات الإدارية إذ أنها:
أولا : تصرف قانوني : صادر بقصد ترتيب آثار قانوني ، بحيث تكون ذات طابع تنفيذي أي من شأنها أن ترتب أثر حيث تنتج عنها مجموعة من الحقوق والإلتزامات ثانيا : صادرة عن مرفق عام : إذ أن مصدر القرارات الإدارية هو بصورة عامة مرافق عامة سواء كانت أجهزة وهيكل السلطة أو المؤسسات العامة أي الأجهزة والتنظيمات القائمة في إطار السلطة التنفيذية وهو الحال بالنسبة لرخصة البناء ، إذ تصدر عن سلطة إدارية سواء كانت مركزية أو لا مركزية²⁵.

الفرع الثاني

أن يكون القرار قبليا

حيث أن محل قرار منح رخصة البناء يكون قبل الشروع في أشغال البناء سواء كانت لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، بمعنى أنها إجراء ضروري يسلم لتشييد أي بناء

²² أحمد ياسين عكاشة ، موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة ، جزء 1 ، مصر ، دار الكتب المصرية ،

2001 ، ص 21

²³ محمد فؤاد عبد الباسط ، القرار الإداري (التعريف والمقومات النفاذ والإنقضاء) الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة ،

2005 ، ص 77

²⁴ بوعقال فيصل ، مرجع سابق ، ص 24

²⁵ بلرباط حنان ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، رسالة ماجستير في القانون العام ، فرع

الإدارة العامة وإقليمية القانون، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 01 ، السنة الجامعية 2012/2013 ص 46

²⁶ وهي تجسيد الرقابة الوقائية باعتبارها تقنية للرقابة المسبقة على إستخدامات الأرض²⁷ ففرض الرخصة قبلا ، حتى لا يفسح المجال لإقامة مباني دون رخص ووضوح الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك قصد تسوية وضعيتهم ، إذ أن إحترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته²⁸ كما أنه على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء ، محترما للشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران ، لأن العبرة ليس بالحصول على الرخصة وإنما بمدى مراعاتها أو إحترامها للقواعد أو الشروط الفنية والتنظيمية التي تتضمنها قوانين التعمير والبناء وإذا تم البناء بدون رخصة البناء يكون صاحب البناء قد ارتكب جنحة ويعتبر بناءه مخالفا للقوانين ، المعمول بها وللإدارة المختصة الحق في اتخاذ الإجراءات اللازمة لوضع حد لمثل هذه المخالفات هذا ما أكدته مجلس الدولة في القرار المؤرخ في 14/02/2000 والذي ورد فيه "....إلا يجب هدم البناءات المنجزة خرقا لأحكام القانون ..."²⁹

ويدخل هذا القرار في الدور الرقابي المنوط برخصة البناء من أجل الحفاظ على سلامة النسيج العمراني وتنظيم النشاط العمراني والحد من التجاوزات التي ترتكب وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90/29 المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 52 منه حيث يشترط رخصة البناء كإجراء مسبق لتشييد البنايات الجديدة ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير بناء قائم

²⁶ إقولي أولد صالح صافية ، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية) الجزائر ، دار هومة ، 2014 ، ص 136

²⁷ بن مشرن خير الدين ، مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري، مقال منشور لمجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، العدد الرابع ، ديسمبر 2017 ، ص 215

²⁸ عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة

، الجزائر (العدد 03: فيفري 2008) ص 12

²⁹ قرار مجلس الدولة رقم 191085 المؤرخ في 14/02/2000 غير منشور

الفرع الثالث

أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

تنص المادة 1-421 من قانون العمران الفرنسي على أنه يجب على كل من يرغب في القيام بأعمال البناء لغرض السكن أو غير ذلك حتى ولو لم يشتمل على أساسات أن يحصل مسبقا على رخصة البناء وتخضع لنفس الرخصة الأشغال الواردة على البنائات القائمة والتي ترمي إلى تغيير وجهتها أو تحويل مظهرها الخارجي أو حجمها أو إنشاء مستويات إضافية فمن خلال المادة يتضح أنه لا يقتصر الترخيص بالبناء على إنشاء البنائات الجديدة فقط ، وإنما يشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة³⁰ وفي المادة 52 الفقرة 02 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير من القانون الجزائري تنشرط رخصة البناء من أجل تشيد البنائات الجديدة مهما كان استعمالها وتتمديد البنائات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسيح

المطلب الثالث

أهمية رخصة البناء

تكمن أهمية رخصا البناء كرخصة من الرخص وكألية رقابية ووقائية وتلعب دورا فعالا ومهما في تنظيم مجال العمران في مختلف مراحل لتقادي المخالفات التي تقع في مجال العمران ، وتهدف رخصة البناء إلى إيجاد التوازن بين مصلحة المستفيد من الرخصة بتلبية حاجته في مجال السكن أو التجارة أو الصناعة من جهة وبين المصلحة العامة بضرورة إحترام قواعد العمران وحماية البيئة ومقتضياتها من جهة أخرى³¹ رخصة البناء تمكن طالبا من البناء مع ضمان إحترام قواعد التهيئة والتعمير، وكذا إقامة

³⁰ عوابد شهرزاد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص قانون عام ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر ،باتنة ، السنة الجامعية 2015-2016 ، ص 50

³¹ أمال يعيش تمام ، التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة ، مقال منشور في مجلة الإجتهد القضائي ، العدد الثاني عشر ، سبتمبر 2016 ، ص 185

نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي³² ومن خلال هذا المطلب سنتطرق لأهمية رخصة البناء في فرعين ، الفرع الأول وفيه أهمية رخصة البناء قبل إنجاز أشغال البناء أما الفرع الثاني سنتناول فيه : أهمية رخصة البناء بعد إنجاز أشغال البناء

الفرع الأول

أهمية رخصة البناء قبل إنجاز أشغال البناء

وتعتبر أداة لمراقبة إحترام القواعد أو المبادئ العامة التهيئة والتعمير بما في ذلك كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي فلا يمكن القيام بأي عملية بناء إلا في إطار إحترام هذه المخططات³³

ولرخصة البناء دور وقائي ورقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن والصحة والسلامة الأشخاص وممتلكاتهم ، فليست رخصة البناء إجراء بيروقراطيا أو إجراء روتينيا ، بل له جملة من المقاصد العامة وتساهم رخصة البناء من جهة أخرى في المحافظة على البيئة والنسيج العمراني بشكل عام كما نصت المادة 44 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى التي جاء نصها كالتالي " لايمكن أن يرخص البناء إلا اذا كان موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة تحل محل ذلك "

كما تنص المادة 52 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي " لا يمكن أن يرخص البناء إلا اذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي

³²لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية : تخصص قانون

إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة حاج لخضر ، باتنة 2011/2012 ، ص85

³³المادة 16 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه " أداة للتخطيط المجالي والتسير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذ بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي

المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابق لوثيقة تحل محل ذلك³⁴

الفرع الثاني

أهمية رخصة البناء بعد إنجاز أشغال البناء

فهي تعد وسيلة تسمح بالمراقبة وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة منذ بداية بناءه بغرض تفادي إنحرافه عن مساره المرسوم مسبقا والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء وبالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي ، فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية³⁵

كما أن رخصة البناء تكون معبرة على أن طالبها قد اختار نمطا معيناً من البناء تتوافر فيه المواصفات التقنية والهندسية والقانونية، وتتقاسم فيه رغباته في إشباع حاجاته في البناء مع ما يتطلبه القانون في مادة البناء والعمران والذي أساسه منحت الرخصة وبالتالي على هذا الأخير أن يتمسك برخصة البناء والمخططات التقنية المرافقة لها والتي جاءت كصورة معبرة عن أفكاره ورغباته ويترتب على هذا التمسك و الإحترام لرخصة البناء والمخططات المرافقة لها أن تكون نهاية الأشغال وافتتاحها عبارة عن بداية التي تعد في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال وتناسق الحي والنسيج العمراني لمدينة ككل³⁶.

³⁴ أنظر المادة 52 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015 جريدة رسمية عدد 7 صادر في 22 ربيع الثاني الموافق ل 12 فبراير 2015

³⁵ عبد الله لعويجي ، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ، مجلة الحقوق والحريات ، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر (العدد: 03 سبتمبر 2013) ص 263

³⁶ عبد الله لعويجي ، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ، مرجع سابق ، ص

المبحث الثاني

نطاق تطبيق رخصة البناء

يكمن معنى نطاق تطبيق رخصة البناء المجال الذي تنصب عليه هذه الرخصة والمتمثل في أعمال البناء المختلفة التي يقوم بها طالب الرخصة من جهة ومكان إقامتها وتشيدها من جهة أخرى ويمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين الأول موضوعي تحدد من خلاله الأعمال البنائية محل الترخيص والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه³⁷

المطلب الأول

النطاق الموضوعي لرخصة البناء

حدد المشرع الجزائري في نص المادة 52 من القانون رقم 90-20 المعدل والمتمم بموجب قانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على مايلي " تشترط رخصة البناء من أجل تشيد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البنايات التي تمس الحيطان الضخمة منها أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسيج "

نجد أن أعمال البناء المعنية برخصة البناء تتمثل في :

- كل تشيد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها .
- كل تمديد لبنايات موجودة .
- كل تغيير بناء للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على المساحات العمومية .
- كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسيج .

³⁷ عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق، ص 14 عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة

البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 7

ومن خلال ما سبق سنحاول تفصيل هذه الأعمال من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين :

الفرع الأول

إنشاء المباني الجديدة

والإنشاء هو الإحداث ، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة³⁸.

ولقد جاء تعريف البناء على أنه " مجموعة من المواد أيا كان نوعها جيسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا ، شيدته يد انسان لتتصل بالأرض اتصال قرار ويستوي أن يكون البناء معدا لسكن الإنسان او لإيداع أشياء ؛ فالحائط المقام بين حدين بناء ، العمود التذكاري و ما إليها من تماثيل مبنية بناء ، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما يشيد في باطن الأرض بناء³⁹

ويتبين لنا مفهوم من خلال التعريف ، المبنى الذي أراده المشرع العمراني ، فيجب أن يكون من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون بناء مستقرا ثابتا بالأرض .

أولا : المواد المستعملة للبناء

يشترط لتمييز البناء المقصود هنا من غيره من الأشكال أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الإسمنت المسلح أو كل هذا معا ، إن هذه المواد قبل إقامة البناء بها ماهي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فاندمجت في الأرض و أصبحت ثابتة مستقرة فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت.

ثانيا : تدخل الإنسان في الأشياء

³⁸ بوعقال فيصل ، مرجع سابق ، ص 28

³⁹ عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 7

يشترط أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع، أي أن يكون للإنسان دورا فعال في تشييده حتى و إن استعان بوسائل وأدوات تكنولوجية حديثة.

وعلى هذا لا يعد البناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط أو لجدار متماسك والرمال والكثبان وان اتصل بالأرض اتصال قرار طالما انه ليس من صنع الإنسان كالحيطان والجدران التي أدت العوامل الجوية أو الجيولوجية إلى تكوينها

40

ثالثا : ثبات البناء و إستقراره

يشترط في المبنى أن يكون ثابتا ومستقرا في الأرض ، بحيث لا يمكن عزله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به ، ومنه فلا يعتبر بناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة سور لعدم اتصاله بالأرض اتصال ثبات وقرار وعدم تماسك هذا السور ومتى توافرت هذه العناصر كان هو المبنى الذي قصده المشرع فلا يتأثر بعد ذلك لا بنوعه ولا بالغرض منه ولا بكونه كاملا أو ناقصا⁴¹

الفرع الثاني

تغير بناء قائم

لقد أورد المشرع الجزائري أعمال البناء التي تنصب على البناءات القائمة في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير وحددها كالآتي :

- تمديد البنايات الموجودة .
- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه .
- تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية .
- التدعيم .

أولا : تمديد البنايات الموجودة

⁴⁰ عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق ، ص 17

⁴¹ عزري الزين " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري " مرجع سابق ، ص 8

جاء في المادة 52 المذكورة أعلاه تعبير المشرع الجزائري " تمديد البناءات " ولعل ما يوحي لنا بأن المعنى ينصرف إلى تمديد البناءات أفقياً أي توسيعها هو إشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك تعليتها وهذا ما يدعونا إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها ، ويقصد بتوسعة المباني زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجماً ، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين لجعلها حجرة كبيرة ، أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة⁴².

ثانياً : تعديل البناء

يقصد بتعديل البناء تغير معالم المبنى القائم وليس إقامتها في المبنى الجديد المنشأ لأول مرة تلك التي تدخل ضمن مخالفة الرسوم الإنشائية⁴³. ولقد حدد المشرع الجزائري في المادة 52 المقصود بالتغيير إذ يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى والتي تقضي إلى ساحات عمومية فكأن المشرع الجزائري قد اعتبر التمديد هو تغيير للبناء داخلاً ، وأن التغيير الخارجي قصره على ما يسمى الحيطان الضخمة والواجهة⁴⁴ والمشرع الفرنسي من خلال المادة 421-1 من قانون العمران فقد ألزم الحصول على رخصة البناء لكل الأشغال المنفذة على البناءات القائمة ، بما في ذلك تغيير وجهتها أو تغيير مظهرها الخارجي أو حجمها أو إنشاء مستويات إضافية، ويأتي ضمن مصطلح التغيير الخارجي كل الأشغال التي ترمي إلى تغيير مظهر البناء (دون زيادة حجم البناء) مثل : هندسة الواجهات ، تصميم المصنوعات الحديدية و الخشبية ، شكل الأسقف ، طبيعة ولون مواد الغطاء ، الدهان ، مواد تغليف الواجهات .

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها قد حذا حذو المشرع الفرنسي فيما يتعلق بتغيير استعمال أو وجهة البناء والزامية الحصول على رخصة البناء من خلال المادة 41

⁴² عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق ، ص 17

⁴³ بوعقال فيصل، مرجع سابق ، ص 33

⁴⁴ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق ، ص 18

ومنه والتي تنص على « يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس و المواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء » الأمر الذي لم يتطرق له قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴⁵.

ثالثا : تدعيم المباني والتسيج

تدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل ، ولذلك استلزم القانون الحصول على رخصة البناء قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو بحاجتها لرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط⁴⁶ ولقد حصر المشرع الجزائري في المادة 52 المذكورة آنفا عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر ، وقد يكون هذا الأخير ليس بفرض التدعيم وإنما بهدف تسيج المبنى وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبنى أو تسيجه⁴⁷

المطلب الثاني

النطاق المكاني لرخصة البناء

النطاق المكاني لرخصة البناء هو الأماكن التي يشترط فيها المشرع إلزامية الحصول على رخصة البناء قبل المباشرة في أشغال البناء، وذلك وفقا لما يقتضيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي الذي يتم من خلاله تنظيم حقوق استخدام الأراضي والبناء ، وعليه يمكن تحديد النطاق المكاني لرخصة البناء من خلال الفرعين الآتين :

أ- الفرع الأول : النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم .

ب- الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء بعد صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم

⁴⁵أنظر المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير

⁴⁶عزري الزين، « النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري » ، مرجع سابق، ص 9

⁴⁷عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق ص 18

لفرع الأول

النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة

والتعمير المعدل و المتمم

سنتناول النطاق المكاني لرخصة البناء من خلال القوانين الآتية:

أولا : النطاق المكاني لرخصة البناء في الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى

لم يحدد المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء الملغى النطاق المكاني لرخصة البناء ، إلا أنه وبالرجوع إلى مادة 02 منه نجد أنها لا تشترط رخصة البناء فِيم يخص البلديات التي يقل سكانها عن 2000 ساكن ، فرخصة البناء إلزامية للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 ساكن نجد أن المشرع قد اعتمد على معيار الكثافة السكانية لتحديد النطاق المكاني لرخصة البناء ، لكن جعل رخصة البناء إلزامية بالنسبة لبعض الفئات⁴⁸ والمتمثلة في :

كل بناء ذي أهمية وطنية أو جهوية يتعلق بالنقل المدني البري و الجوي والبحري ، المنشآت المدنية للمواصلات والأرصاد الجوية والمنشآت الخاصة بالإذاعة والتلفزة .

بالنسبة لإنتاج و تحويل الطاقة الكهربائية، ونقلها وتوزيعها عن طريق الجو و إنتاج المحروقات السائلة والغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها ، وشحن ومعالجة المياه وتصفية وقذف المياه المستعملة

بالنسبة لمنشآت الأمن الوطني ، والجمارك والمواصلات الجوية

-لكل بناء مجموعة سكن تتجاوز 500 مسكن وذلك نظرا لأهمية هذه المواقع

ثانيا : النطاق المكاني لرخصة البناء في القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء

ورخصة تجزئة الأراضي الملغى

لقد حدد المشرع من خلال القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة

⁴⁸ أنظر المادة 04 من الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى

- الأراضي الملغى الأماكن⁴⁹ التي تشترط فيها رخصة البناء وهي :
- المساحات الحضرية ومناطق التوسع في مراكز البلديات ، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي تفوق عدد سكانها 2500 نسمة ، وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسع
 - المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية
 - المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيأة
 - المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية
 - ومن خلال المادة 05 من ذات القانون ، حدد المشرع عمليات البناء التي تستلزم الحصول على رخصة البناء مهما كان موقعها ، والتي تتعلق ب :
 - المنشآت الصناعية ، النقل المدني والبري و الجوي والبحري ، المنشآت المدنية لمواصلات والرصيد الجوي والبث الإذاعي والتلفزيوني
 - إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية
 - إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها
 - إنتاج المياه ومعالجتها وتصفية المياه المستعملة وصرفها ، معالجة النفايات الصناعية وصرفها ، معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها .
 - منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية
 - كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع وكل بناء يزيد عدد المساكن المتجمعة فيه على العشرة
 - تضمنت هادي المادة أعمال البناء التي لها أهمية بالغة في المجال البيئي والإقتصادي وخصها المشرع بالزامية الحصول على رخصة البناء ، لما لها أبعاد مهمة وتأثير أهم في حياة الأفراد .

⁴⁹ أنظر المادة 03 من القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى

الفرع الثاني

النطاق المكاني لرخصة البناء

بعد صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالرجوع إلى القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا نجد تحديدا لنطاق المكاني لرخصة البناء إلا أنه وبموجب المادة 04 منه نجد أن المشرع حدد القطع الأرضية القابلة للبناء والمتمثلة في :

-القطع الأرضية التي تراعي الإقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية

التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية

-التي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية

-التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية

-تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية

من الملاحظ أن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق تطبيق رخصة البناء ، ويعتبر ذلك قفزة نوعية للمشرع العمراني حينما جعل رخصة البناء إلزامية في جميع المناطق وذلك كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء⁵⁰

المطلب الثالث

القيود الواردة على نطاق تطبيق رخصة البناء

يرد على نطاق تطبيق رخصة البناء قيود واستثناءات تجعل من رخصة البناء غير إلزامية لبعض أعمال أو بعض المناطق ، وستناول من خلال هذا المطلب القيود الواردة على نطاق تطبيق رخصة البناء ،

⁵⁰عزري الزين « النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري » ، مرجع سابق ، ص 12

وقسمناه إلى فرعين : الفرع الأول يتعلق بالقيود الواردة على النطاق الموضوعي لرخصة البناء، أما الفرع الثاني فيتعلق بالقيود الواردة على النطاق المكاني لرخصة البناء

الفرع الأول

القيود الواردة على النطاق الموضوعي لرخصة البناء

تناولنا النطاق الموضوعي لرخصة البناء ، والذي يشمل مختلف أعمال البناء التي تستوجب الحصول على هذه الرخصة نجد أن أعمال الترميم.

نجد أن أعمال الترميم والصيانة لا تستوجب استصدار رخصة البناء ، لأن المشرع حصر أعمال البناء في إنشاء بناء جديد أو تغيير بناء قائم من خلال المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁵¹

ويقصد بأعمال الترميم إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته نتيجة خطأ في الإنشاء أو نتيجة خطأ في الاستعمال أو نتيجة تلف بسبب كثرة الاستعمال العادي أما أعمال الصيانة فيقصد بها ما يتطلبه ضمان الانتفاع بالمبنى وملحقاته للحفاظ عليه في حالة تمكنه من استمرار الانتفاع به

ومن أمثلة أعمال الترميم والصيانة مايلي :

- ترميم الشروخ (التصدعات وتغيير البلاط)
- استبدال درج السلم المتداعي
- إصلاح خزانات المياه
- عمل التركيبات الصحية وأعمال البياض والدهانات
- إصلاح التركيبات الكهربائية وإصلاح المصعد وإصلاح قنوات المياه⁵²

فالنطاق الموضوعي بالنسبة للمشرع الجزائري لا يثير أي إشكال لأن المادة 52 جاء صريحا ، إذ أن كل الأعمال التي تخرج عن نطاق هذه المادة لا تستلزم رخصة البناء أما

⁵¹ عزري الزين « النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري » ، مرجع سابق ، ص 12

⁵² بوعقال فيصل ، مرجع سابق ، ص 35

المشرع الفرنسي ، فلقد حصر أعمال البناء المستثناة من تطبيق رخصة البناء بموجب المادة 421-1 من قانون العمران الفرنسي في عشرة أعمال وتتمثل هذه الأعمال في:

1 الإنشاءات التي يتم انجازها تحت سطح الأرض أو الإنشاءات الخاصة بتخزين الغاز أو السوائل ، وشبكات مياه ومجاري الصرف الصحي ، وخطوط الأسلاك 2

منشآت البنية الأساسية الخاصة بوسائل الاتصال بالسكك الحديدية أو النهريّة أو الخاصة بالمشاة ، وأيضا منشآت البنية الأساسية الخاصة بالموانئ والمطارات سواء كانت منشآت عامة أو خاصة

3 المنشآت المؤقتة المقامة على أحواض بناء السفن واللازمة لإدارة أعمال الإنشاء بشكل مباشر على أرض الواقع ، وأيضا المنشآت المؤقتة المرتبطة بتسويق مبنى لم ينته بناؤه بعد

4 نماذج المباني المقامة بصورة مؤقتة في إطار الأسواق والمعارض خلال مدة إقامتها

5 الأثاث المدني المقام في الأماكن العامة

6 التماثيل والآثار والأعمال الفنية إذ بلغ ارتفاعها 12 مترا أو أقل ، وأقل من 3.40 متر مكعب في الحجم

7 المرتفعات من الأرض التي لا يزيد ارتفاعها عن الأرض من 60 سنتيمتر

8 الأعمدة أو الأوتاد و أعمدة الأبراج وأيضا سرايات الإرسال والاستقبال الإذاعي والتلفزي التي لا تزيد سعتها عن 4 أمتار

9 الحوائط أو الحواجز التي يبلغ أقل ارتفاع لها 2 متر ، مع عدم المساس بالشكل الخارجي لها المنشآت التي لم تتضمنها البنود التسعة السابقة، والتي يبلغ سطحها المساحي 2 متر مربع ، ولا يتعدى ارتفاعها 1.50 مترا فوق سطح الأرض الفرع الثاني : القيود الواردة على النطاق المكاني لرخصة البناء لقد حدد المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة

والتعمير الإستثناء الوارد على النطاق المكاني لرخصة البناء وحصره في المادة 53 التي تنص على أنه : « لا تخضع لرخصة البناء البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء » فبموجب هذه المادة لا تخضع البناءات المتعلقة بالدفاع الوطني لرخصة البناء وذلك لخصوصيتها الأمنية والإستراتيجية ، إلا أنها يجب أن تراعي قواعد العمران المنصوص عليها في مختلف الأحكام التشريعية والتنظيمية، أما غير ذلك من البناءات فهي تستلزم استصدار رخصة البناء ولقد حددت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها للبناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وذلك بنصها على مايلي : « ... لاتعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لاتعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعها إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

وعند استقراء هذه المادة نجد أن المشرع قد وسع من نطاق البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني لتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني

ولقد نص المشرع أيضا على إعفاء بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي لها طابع إستراتيجي التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات .
وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد قلص من الإستثناءات التي أوردها القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى حيث كانت هذه الاستثناءات⁵³ تتمثل في :

-المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز البلديات

-بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتبليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبناءات

⁵³أنظر المادة 04 من القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى

المدنية المصنفة

-بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة ولإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت نقل المحروقات السائلة والغازية ، الكهرباء ، الموصلات السلكية ،التزويد بمياه الشرب ، صرف المياه

-فيم يخص البناءات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجية

-المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية، والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز وقد أخضعها المشرع لنظام التصريح بالأشغال

وفعل المشرع حسنا حينما قلص من هذه الاستثناءات وأخضع كل البناءات مهما كانت المنطقة التي تقام فيها بضرورة الحصول على رخصة البناء ، ولذلك لضمان احترام أدنى الشروط القانونية والبيئية والفنية المنصوص عليها في مجال العمران ولفرض مقاييس الرقابة القبلية على هذه البناءات .

الفرع الثاني :

القيود الواردة على النطاق المكاني لرخصة البناء

لقد حدد المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير الإستثناء الوارد على النطاق المكاني لرخصة البناء وحصره في المادة 53 التي تنص على أنه : « لا تخضع لرخصة البناء البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء » فبموجب هذه المادة لا تخضع البناءات المتعلقة بالدفاع الوطني لرخصة البناء وذلك لخصوصيتها الأمنية والإستراتيجية ، إلا أنها يجب أن تراعي قواعد العمران المنصوص عليها في مختلف الأحكام التشريعية والتنظيمية، أما غير ذلك من البناءات فهي تستلزم استصدار رخصة البناء ولقد حددت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها للبناءات التي

تحتمي بسرية الدفاع الوطني وذلك بنصها على مايلي : « ... لاتعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لاتعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعها إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات. » وعند استقراء هذه المادة نجد أن المشرع قد وسع من نطاق البنائيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني لتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني ولقد نص المشرع أيضا على إعفاء بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي لها طابع إستراتيجي التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد قلص من الإستثناءات التي أوردها القانون رقم 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى حيث كانت هذه الاستثناءات⁵⁴ تتمثل في : - المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز البلديات - بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتبليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنائيات المدنية المصنفة - بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة وإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت نقل المحروقات السائلة والغازية ، الكهرباء ، المواصلات السلكية ،التزويد بمياه الشرب ، صرف المياه - فيم يخص البنائيات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجية - المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية، والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز وقد أخضعها المشرع لنظام التصريح بالأشغال وفعل المشرع حسنا حينما قلص من هذه الاستثناءات وأخضع كل البناءات مهما كانت المنطقة التي تقام فيها بضرورة الحصول على رخصة البناء ، ولذلك لضمان احترام أدنى الشروط القانونية والبيئية والفنية المنصوص عليها في مجال العمران وفرض مقاييس الرقابة القبلية على هذه البناءات .

⁵⁴ أنظر المادة 04 من القانون رقم 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى

الفصل الثاني

إجراءات منح رخصة البناء

إجراءات منح رخصة البناء يحقق المشرع الجزائري قواعد وتنظيمات كفيلة لضمان التوازن بين مصالح الأفراد الخاصة وبين المصلحة العامة والمحافظة على المظهر الجمالي وتنظيم التهيئة العمرانية وتتدخل الإدارة لتحقيق ذلك من خلال فرض مجموعة من الرخص والشهادات العمرانية أهمها رخصة البناء وبالتالي فقبل الحصول على رخصة البناء لابد من توافر مجموعة من الشروط منها ما هو متعلق بطالباها ومنها ما هو متعلق بإيداع ملف متصل بالعقار محل البناء المراد انجازه كما يجب إتباع إجراءات معينة ، تبدأ بإيداع ملف لدى الجهة الإدارية المختصة وتنتهي بتسليم القرار المتضمن رخصة البناء وبناء على ذلك سنحاول الكشف عن دور رخصة البناء في تنظيم التهيئة العمرانية من خلال الإجراءات والشروط الخاصة بطلبها في المبحث الأول أما المبحث الثاني سنتناول فيه تسوية البناء الغير المشروع.

المبحث الأول

طلب الحصول على رخصة البناء

يشير نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، إلا أن المشرع فرض رخصة البناء على تشيد لباينة أو تحويل لباينة دون النظر إلى المستفيد من هذا المبنى أي شخصا عاما أو خاصا وتشتت جميع تشريعات العمران في العالم إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء ، تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة الى الجهة المختصة بمنح الرخصة والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب وتقرر منح الرخصة أم لا بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون⁵⁵

المطلب الأول

الشروط الشخصية و الموضوعية برخصة البناء

إن إجراءات منح الرخصة تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء وهو إجراء ضروري لمنح رخصة البناء ، ولقد حدد القانون رقم 09-29 وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 المذكورين أعلاه وقانون التوجيه العقاري رقم 90-25 الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء وأيضا الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء .

⁵⁵عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 23

ومنه سنتطرق إلى الشروط الواجب توافرها في طالب رخصة البناء في الفرع الأول ثم نتطرق عن كيفية تشكيل الملف المتعلق برخصة البناء من حيث الوثائق الواجب توافرها.

الفرع الأول

الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء

حدد المشرع الجزائري شروط معينة لا بد توافرها في طلب رخصة البناء لكي يقبل طلبه شكلا ، وقد وضع القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير مبدأ مهم في المادة 50 حيث نصت هذه المادة على أن المشرع جعل حق البناء مرتبط بملكية الأرض غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها قاصرة على المالك فقط وإنما فوض في الفقرة الثانية من المادة 52 من نفس القانون للتنظيم مهمة تحديد الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء حيث جاء فيها مايلي « تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم » المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر وهو المنظم والذي حدد الأشخاص الآخرين وأعطاهم الحق في طلبها بإعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الإستثمارات والأنشطة الإجتماعية⁵⁶

إذ نصت الفقرة الأولى من المادة 42 منه على أنه يجب على المالك أو موكله أو المستأجر

⁵⁶ حوحو رمزي ، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة الفكر ، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد الرابع ، أبريل 2009 ، ص 219

لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطع الأرض أو البناية ، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه⁵⁷

أولا : المالك والحائز :

من خلال نصوص المواد المذكورة أعلاه يتضح لنا أن المشرع الجزائري لم يجعل طلب رخصة البناء مقتصرًا فقط على المالك بل وسع في صفة طالب رخصة البناء ، وهي خطوة للقضاء على أحد المبررات الدافعة على الإقدام على البناء الفوضوي

1- المالك :

المالك هو الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية مسجل ومشهر لدى محافظة الشهر العقاري ومنه تم تكريس حقه في البناء بموجب المادة 50 من القانون رقم 09-29 وذلك بإرفاق ملف رخصة البناء بنسخة مم عقد الملكية المحرر في الشكل الرسمي المشهر طبقا لنص المواد 324 ، 324 مكرر 1 و 793 من القانون المدني الجزائري⁵⁸

فالمادة 324 عرفت العقد الرسمي وتكلمت المادة 324 مكرر 1 على تحرير العقد في الشكل الرسمي وفيما يتعلق بإجراء الشهر الناقل للملكية نصت عليه المادة 793 والذي يفهم منها أن العقد هو طريقة من طرق اكتساب الملكية حيث أكد المشرع في هذه المادة على أنها مجرد العقد في إطار المعاملات العقارية لاينقل الملكية سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير

-الحائز : تكلمت المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري أنه يجوز كل من يحوز حق يفترض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين العكس وليس له سند الملكية

⁵⁷المادة 34 ف 1 من مرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر حيث جاء فيها مايلي: ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية

أنظر المواد 324 ، 324 مكرر 1 و 793 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هجري⁵⁸ الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر، سنة 1975 المعدل والمتمم

لشخص آخر ويقع في أرض غير ممسوحة ويمارس عليه عمل مشروع لمدة سنة مستمرة غير متقطعة هادئة وواضحة يمكنه الحصول على هذه الشهادة وبالتالي له الحق في طلب رخصة البناء ومع نهاية التسعينات والتطور الذي شهدته البلاد في المجال العمراني ، والتزايد الكبير لعدد سكان ، وقلة الأراضي التي يحمل أصحابها سندات الملكية ، وكثرة العقود العرفية أدت بالمشروع إلى إضافة هذا الإستثناء واعتبره أمر جوازي لكن صاحب هذه الشهادة ليست له نفس الحقوق التي يمارسها المالك على العقار ، فالحائز له الحق في استغلال واستعمال العقار لكن لا يمكنه ان يتصرف فيه، كما تعتبر أيضا شهادة الحياة شخصية ، واسمية أي تخص صاحبها فقط ، ففرضا أن صاحبها توفي فالخلف العام تمنح له مدة سنة لاستخراج شهادة حياة جديدة و إذا مرت سنة لم يقدم الطلب فيسقط حقه ، والشيء الذي يميزها أن الشخص المتحصل عليها يمكنه استبدالها بسند ملكية إذا مرت مدة 10 سنوات من تاريخ تسليمها له ولم ينازعه فيها أي شخص

ثانيا : الوكيل والمستأجر المرخص له قانونا

سنتحدث في هذا العنصر عن الوكيل ، ثم نتطرق إلى المستأجر المرخص له قانونا

1-الوكيل :

الوكيل هو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه⁵⁹ ومنه يجوز له طلب رخصة البناء وحسب المادة 571 من القانون المدني الجزائري فإن الوكالة أو الإنابة هي عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه وتعتبر الوكالة تبرعية واستثناءا تكون بمقابل أي بأجر .

ويرى جانب آخر أنه بالإمكان أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط

⁵⁹إقلولي أولاد رابح صافية ، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 11

المشروع نوعا معينا للوكالة ، فطالما أن النص عام ، يجوز أن تكون وكالة عامة أم خاصة
-2- المستأجر المرخص له قانونا

يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا الأخير عبارة عن قطعة أرضية أو بناية أن يطلب
رخصة البناء وذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك الأصلي للأرض ، وأن تكون الموافقة
بشكل مكتوب ورسمي ، على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه⁶⁰
وهذا ما أكدته الفقرة الأولى من المادة 492 من القانون المدني الجزائري ، والتي نصت على
أنه «لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر»

**ثالثا: الهيئة أو المصلحة الإدارية المخصص لها قطعة الأرض أو البناية وصاحب عقد
الإمتياز**

سنتحدث في هذا العنصر عن الهيئة الإدارية المتحصلة على قرار التخصيص ، ثم نتحدث
عن صاحب عقد الامتياز

1- الهيئة أو المصلحة الإدارية المخصص لها قطعة الأرض أو البناية :

إن الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها طلب رخصة
البناء كمديريات المصالح الخارجية للوزارات والمؤسسات العمومية وهذا ما نصت عليه
المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكورة أعلاه

ومن أجل ذلك يجب تقديم نسخة من العقد الإداري المتعلق بتخصيص قطعة الأرض أو
البناية⁶¹

والتخصيص هو عبارة عن عملية تقتضيها مصلحة المرفق العام ، وتتمثل في أن تضع
مصلحة عامة منقولا أو عقارا تحت تصرف مصلحة عامة أخرى لتمكينها من أداء

⁶⁰ حوحو رمزي ، المرجع السابق، ص 220

⁶¹ حوحو رمزي ، المرجع السابق ، ص 221

مهامها النظامية ، وهو من التصرفات الواردة على الأموال الخاصة غير الناقلة للملكية ، كما يمكن أن يكون التخصيص داخليا كأن تخصص جماعة عمومية شيئاً لفائدة مصلحة تابعة لها وقد يكون تخصيصاً خارجياً حينما تخصص جماعة عمومية شيئاً لجماعة عمومية أخرى أو لفائدة مصلحة عمومية لاتباعها

ومنه التخصيص الذي تنص عليه المادة 42 السالفة الذكر هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة حيث عرفته الفقرة الأولى من المادة 82 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بأنه " يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام ، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لإحداهما وقصد تمكينها من المهمة المسندة إليها⁶²

وعليه إن قرار التخصيص هو ذلك القرار الذي تصدره إدارة أملاك الدولة تخصص بموجبه عقارا لفائدة جهة إدارية بغرض الاستعمال و إضافة لذلك تمنح رخصة البناء أيضا لبعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع الأراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية بعد تقديمهم لطلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود⁶³

2- صاحب عقد الإمتياز :

يعرف عقد الإمتياز بأنه : " الإتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص ، قصد انجاز مشروع استثماري

⁶²عفيف بھية ، الحماية الإدارية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية العمومية، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير

والبناء، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، العدد الرابع ، ديسمبر 2017 ، ص 90

⁶³عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق، ص 28

كما يعرف الامتياز بأنه : " نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين ، قصد تحقيق مشروع اقتصادي (سلع وخدمات) لقاء دفع أجرة امتياز ، وعليه فإن عقد الامتياز يخول للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء ، كما نصت المادة 11 من الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، حيث جاء فيها مايلي : " يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء ويتعلق الأمر بالأراضي التي تتنازل الدولة عن تسييرها للخواص من أجل إقامة مشاريع استثمارية فوقها و القيام بأشغال تتعلق بالمشروع المراد إقامته ومنه إن عقد الامتياز لم يتطرق إليه قانون التهيئة والتعمير ولا المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، ولا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وإنما نصت عليه المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93_18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 المعدلة بموجب المادة 51 من

القانون رقم 97_02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998⁶⁴ ، والمادة 54 من القانون رقم 05-16 المتضمن قانون المالية لسنة 2006⁶⁵

الفرع الثاني

الشروط الموضوعية المتعلقة بطلب رخصة البناء

إن رخصة البناء تمر بعدة إجراءات والتي تبدأ بتقديم طلب رخصة البناء إلى الجهة الإدارية المختصة وهو إجراء ضروري لمنح رخصة البناء حدد المشرع الجزائري في المادة 61 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، والمادة 45⁶⁶ من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر الهيئة الإدارية المختصة بتسليم طلب رخصة البناء والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض ، حيث قضت

⁶⁴تنص المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 02 رمضان عام 1418 ، الموافق 31 ديسمبر سنة 1997 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 جريدة رسمية / عدد 89 ، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 1997 ، على مايلي "يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية ، أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص وبصفة استثنائية ، يمكن أن يتم التنازل أو المنح بامتياز للأراضي المذكورة أعلاه بالتراضي لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين، للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول "....."

تنص المادة 54 من القانون رقم 05-16 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1426 هجري ، الموافق 31 ديسمبر سنة 2005 م ، المتضمن قانون المالية لسنة 2006 م ، جريدة رسمية عدد 85 المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2005م على مايلي " لاحتياجات المشاريع الاستثمارية، ومع مراعاة أدوات التعمير المعتمدة ، يمكن منح الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة عن طريق الامتياز ، وفائدة الشركات والمؤسسات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين لقانون الخاص ، تحدد المدة الدنيا للامتياز بعشرين (20) سنة قابلة للتجديد . يمنح الامتياز المنصوص عليه في الفقرة السابقة المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء طبقا للتشريع المعمول به.

65

تنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، السالف الذكر⁶⁶ على مايلي " يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ ، بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية ، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض ويسجل تاريخ إيداع الطلب يوصل يسلمه رئيس

المادة 61 بمايلي " يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي " فالغرض المرجو من إنجاز مشروع بناء سواء كان تابعا للقطاع العام أو للقطاع الخاص، فإنه يجب أن يوجه ملف طلب رخصة البناء إلى المصلحة التقنية لإدارة البلدية ، وبالتحديد إلى مكتب التعمير الذي توجد فيه قطعة الأرض المعنية بالبناء عليها . والذي عن طريقه يتبع مسار إجراءات منح قرار رخصة البناء

أولا : وثائق إدارية متعلقة بصفة طالب رخصة البناء نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على هذه الوثائق .وهي طلب رخصة البناء موقع عليه من ذوي الصفة نسخة من الوثيقة المثبتة لصفة طالب الرخصة وهي إما أن تكون : عقد الملكية ، شهادة حيازة ، عقد الإمتياز ، توكيل ، قرار التخصيص، ترخيص ويحتوي أيضا على:

1- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر

2- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة

المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم ، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل ملفات على النحو المنصوص عليه يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق بهذا المرسوم"
ثانيا : الملف المتعلق بالهندسة المعمارية : ويتضمن مايلي:

1-مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع للمشروع

2- مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 2م500 ، أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 2م5000 وتتعدى 2م500 ، وعلى سلم 2/1000 بالنسبة لقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 2م5000 ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية - :
حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسجية عند الاقتضاء -منحيات المستوى أو مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية -نوع طوابق

البنائيات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها - ارتفاع البنائيات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية - المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض - بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية⁶⁷

3-التصاميم المختلفة المعدة على السلم 1/50 بالنسبة للبنائيات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 2م300 وعلى سلم 1/200 بالنسبة للبنائيات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 2م300 و 2م600 وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البنائيات ، للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات ، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب

4-مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك 5 الوثائق مكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الإقتضاء .

المطلب الثاني

الإجراءات المتعلقة بالدراسة والتحقيق في رخصة البناء

بعدما أن ينتهي طالب رخصة البناء من إعداد طلبه والملفات المرفقة به، تأتي مرحلة إيداعه لدى الهيئة الإدارية المختصة والتحقيق فيه وهذا ما سنتناوله في الفرع الأول ، اما الفرع الثاني فسنتناول فيه البت فيه من طرف لجنة مختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران بإصدار قرار رخصة البناء .

⁶⁷ديب فاطمة ، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مقال منشور في مجلة تشريعات

التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، العدد الثالث ، سبتمبر 2017 ، ص 261

الفرع الأول

الإجراءات السابقة على إصدار رخصة البناء

ويقصد بها مجموعة من الإجراءات يجب القيام بها بالاشتراك بين طالب رخصة البناء ، والجهات الإدارية التي خولها القانون مهمة استلام الملف والتحقق فيه ودراسته

أولاً : إيداع ملف طلب رخصة البناء

تبدأ هذه الإجراءات بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة وهو إجراء ضروري لمنح رخصة البناء ، الأمر الذي تنص عليه قوانين تنظيم الإعمار والبناء في كل الدول بما فيها الجزائر ، حيث حدد المشرع الجزائري في المادة 61 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، وفي المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁶⁸ السالف الذكر الهيئة الإدارية المختصة بتسلم طلب رخصة البناء والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض ، حيث قضت المادة 61 بمايلي " يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني " كما أضافت المادتين 37 و 45 عدد النسخ التي يجب إيداعها وكيفية توجيه طلب رخصة البناء إلى الجهة الإدارية المستقبلية للملف، إذ نصت المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) على أن يودع الطلب والملفات المرفقة به في خمس (5) نسخ في جميع الحالات، بينما ميز المشرع الجزائري في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بين

⁶⁸تنص المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بكيفيات تحضير الشهادات والرخص العمرانية وتسليمها ، السالف الذكر ، (الملغى) على مايلي : " يرسل طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به في جميع الحالات ، في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

الملف الخاص بالبنائيات الخاصة بالسكنات الفردية وبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية وهي البنائيات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري ، حيث نص في هذه المادة على أن يتم إيداع ثلاث (3) نسخ في الحالة الأولى، وثمانية (8) نسخ في الحالة الثانية ،والعبرة من هذا التمييز نظرا لأهمية هذه المشاريع وخطورتها مما يستوجب دراسة معمقة من طرف مصالح العمومية التي تتم استشارتها⁶⁹

زيادة على ذلك ، قام بتقليص عدد النسخ من 5 نسخ إلى 3 نسخ بالنسبة لملف رخصة البناء المتعلق بالسكنات الفردية ؛ وهذا التقليص ينطوي على إيجابيات وسلبيات فإيجابياته تتمثل فمالي : تماشيا مع الاجراءات الجديدة التي جاءت بها الدولة الجزائرية في جميع المجالات والمتمثلة في إصلاح الخدمة العمومية وتقريب الإدارة من المواطن وتخفيف العبء عليه أما سلبياته تتمثل في أن هذا التقليص يؤدي إلى التناقض بين المادتين 45 و 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 ، فالمادة 45 تشترط أن يتم إيداع 3 نسخ بينما المادة 55 تشترط وجود 4 نسخ عند صدور القرار المتضمن رخصة البناء ، الأولى تسلم للمعني بالأمر ، والثانية توضع تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية ، والثالثة تحفظ في أرشيف مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء والرابعة تحفظ لدى السلطة المختصة التي أصدرت القرار المتضمن برخصة البناء

وبعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه في المادتين 42 و 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 السالف الذكر، يتم توضيح نوعها بطريقة مفصلة على وصل يسلمه رئيس مجلس الشعبي البلدي لمودع

⁶⁹عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، رسالة ماجستير في القانون العام ، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية

، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2015-2016 ، ص 81

الطلب في نفس اليوم الذي يتم فيه إيداع الملف⁷⁰ وتكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء بين مطابقة الوثائق المقدمة وصلاحياتها ، ويثبت كذلك تاريخ الإيداع والذي يكون بمثابة ميعاد لانطلاق الآجال القانونية للتحقيق والبت في الطلب من قبل الإدارة كما توضح عليه أيضا نوع الوثائق المقدمة

ثانيا : التحقيق في ملف طلب رخصة البناء هذه العملية وإن كانت تقنية أكثر منها قانونية ، فإنها تبلغ حدا عاليا من الأهمية بالنسبة للإجراءات اللاحقة والمتمثلة في الدراسة ، والبت وتسليم رخصة البناء لطالبيها .

1_ مضمون التحقيق في ملف طلب رخصة البناء والهيئة الإدارية المكلفة به :

يتضمن هذا العنوان إلى التعريف بالتحقيق في ملف طلب رخصة البناء والهيئة الإدارية المكلفة به على النحو التالي :

أ- مضمون التحقيق في ملف طلب رخصة البناء : يعد مخطط شغل الأراضي ، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبقية التعليمات المتعلقة بال عمران بمثابة أدوات للتهيئة والتعمير في الجزائر ، إذ لا بد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخصة البناء على مدى مطابقة مشروع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية ، ونوعها ، ومحل إنشائها ، وخدمتها ، وحجمها ، ومظهرها العام ، وتناسقها مع المكان، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة⁷¹

إن التحقيق في طلب رخصة البناء هو إجراء جوهري مهم جدا يهدف إلى التأكد من مدى انسجام المشروع موضوع طلب رخصة البناء مع مخططات العمران ، كما يجب أن يشمل

⁷⁰ عزيزي مريم ، المرجع السابق ، ص 81

⁷¹ أنظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 ، السالف الذكر

التحقيق أيضا مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن ،
والفن الجمالي ، وحماية البيئة والمحافظة على الأراضي الفلاحية

ب_ التهيئة الإدارية المكلفة بالتحقيق في ملف طلب رخصة البناء :

أسند المرسوم التنفيذي رقم 91_176 (الملغى) ، هذه المهمة إلى مديرية البناء والتعمير
على مستوى الولاية ، وهي الهيئة المؤهلة من الناحية الفنية للتأكد من مدى مطابقة مشروع
طلب رخصة البناء مع أدوات التعمير ، إذ أن أغلب المصالح التقنية للبلديات لا تتوفر على
مهندسين مؤهلين في الهندسة المعمارية أو الهندسة المدنية، وذي خبرة تمكنهم من القيام بهذا
الإجراء الجوهري⁷² ولكن المرسوم التنفيذي رقم 15_19 المذكور أعلاه ، خفف الضغط
على مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، ففرق بين حالتين هما - : عندما يكون
رئيس مجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم رخصة البناء فإن التحقيق في ملف طلب
رخصة البناء تقوم به البلدية⁷³ - عندما يكون الوالي أو الوزير المكلف بالعمران هما
المختصين بتسليم رخصة البناء فإن التحقيق في ملف طلب رخصة البناء تقوم به مديرية
التعمير والهندسة المعمارية والبناء⁷⁴.

2- كيفية إجراء التحقيق في طلب رخصة البناء :

التحقيق في طلبات رخصة البناء، يتم إستعمال أسلوب الاستشارة ، وتقديم الآراء وذلك في
وقت محدد

أ- الاستشارات وتقديم الآراء :

⁷²بن عزة صادق ، المرجع السابق، ص 88

(4) ⁷³أنظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 ،السالف الذكر

⁷⁴أنظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 ، المذكور أعلاه

تنص المادة 69 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على مايلي : « لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا ، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال ، وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول ، ويحدد التنظيم كليات تطبيق هذه المادة »⁷⁵

ولكي تتمكن المصلحة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء من رصد المعلومات الكافية التي يؤسس عليها التحقيق ، والمتمثل في التأكد من تماشي مشروع البناء مع السياسة العمرانية للبلدية المعنية ، تقوم باستشارة مجموعة من المصالح التقنية للولاية ، والتي تتجلى حسب المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 المحدد لكليات تحضير عقود التعمير وتسليمها فيمايلي - : مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء: تتم استشارتها في جميع الأحوال نظرا لكونها المديرية المختصة في القطاع -مديرية الحماية المدنية وبالأخص مايتعلق بالبنائيات التي تكون موضوع تبعات خاصة من حيث الأمن والسلامة -أما مديرية الثقافة فنتم استشارتها وجوبيا في حالة وقوع مشروع البناية في دائرة مصنفة على منطقة تاريخية ، وفي نفس الشيء يقال بالنسبة لمديرية السياحة في حالة تواجد مشروع البناية في منطقة سياحية -مديرية الفلاحة تتم استشارتها ، اذا كان المشروع يقع في خطوط التماس مع المناطق الحضرية ، أو في المناطق الريفية، وهذا في إطار العمل على حماية الأراضي الفلاحية من خلال الأخذ بمبادئ الإقتصاد المعماري الريفي -مديرية البيئة : تتم استشارتها في جميع المشاريع الأخرى الغير السكنية الفردية والتي يمكن أن تكون لها تداعيات بيئية على المنطقة ثم تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء ، آراء هذه

⁷⁵المقصد بالتنظيم المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى بموجب المادة 94 من المرسوم

التنفيذي رقم 15-19 والتي عوضت بالمادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

المصالح التي تمت استشارتها ، وإن اقتضى الأمر لأهمية المشروع في بعض المسائل استشارة أيضا بعض الجمعيات الخاصة⁷⁶

ب_ ميعاد التحقيق :

يبدأ ميعاد التحقيق في طلب رخصة البناء من التاريخ الذي يودع فيه المعني طلبه في البلدية التي توجد فيها قطعة الأرض أو البناية المعنية ، ويسلم له وصل يثبت إيداع ملفه⁷⁷ (2) ولم يميز المشرع الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بين حالتي باعتباره ممثلا للبلدية وممثلا للولاية ، وهذا ما يفهم منه أنه سواء كان رئيس مجلس الشعبي البلدي مختص بتسليم رخصة البناء باعتباره ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة فإن ميعاد التحقيق هو 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف⁷⁸ (أما في حالة ما إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية ، في سبع (7) نسخ ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق ، وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب ، في هذه الحالة ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية⁷⁹ ونشير هنا إلى أن المشرع الجزائري حاليا في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 خفف العبء على رئيس البلدية فاستبدل رأي رئيس البلدية برأي مصلحة التعمير التابعة للبلدية ، كما قلص الأجل الذي كان يبدي فيه رئيس البلدية رأيه من شهر إلى 08 أيام ، بالإضافة إلى ذلك قلص الأجل الذي تبدي فيه مصلحة الدولة المكلفة بالعمران رأيا من شهران إلى 15 يوم.

⁷⁶ المادة 47 ف 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 المذكور أعلاه

⁷⁷ عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق ، ص 34

⁷⁸ المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر

⁷⁹ المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 ، المذكور أعلاه

ثالثاً : دراسة ملف طلب رخصة البناء

بعد الإنتهاء من التحقيق في الملف ، تأتي مرحلة الدراسة وعليه سنتحدث في هذا العنصر عن ما كان عليه الحال في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى ، وما هو كائن حالياً في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

1- الهيئة الإدارية المكلفة بدراسة ملف رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 :

أحيانا تكون السلطة الإدارية التي تقوم بالدراسة والبت في طلب رخصة البناء هي نفسها الهيئة الإدارية التي تتولى بإصدارها ، وتتمثل في الحالة التي يكون فيها رئيس مجلس الشعبي البلدي هو المختص بإصدارها باعتباره ممثلاً للبلدية ، أي في حالة وجود مخطط شغل الأراضي، التي توجد فيه كل المعلومات وبالتالي رئيس البلدية يستغنى عن إرسال الملف للدراسة ، وإنما تكلف في هذه الحالة ، المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية ، باسم رئيس مجلس الشعبي البلدي وبالاستناد إلى هذا المخطط بكل الإجراءات من استلام الملف ، التحقيق ، الدراسة والبت فيه ، ثم يتولى رئيس البلدية إصدار الرخصة ، وفي هذه الحالة يبعث نسخة من الملف إلى مديرية التعمير والبناء للإعلام فقط أما في الحالات الأخرى أي في حالة اختصاصه باعتباره ممثلاً للدولة، أي في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، فإن البلدية ممثلة في مصلحة التعمير تستلم الملف ، ثم بعد ذلك ترسله إلى مديرية التعمير والبناء لتقوم هذه الأخيرة بالتحقيق والدراسة ثم تبت فيه ، وبعد ذلك ترجع الملف مرفوق برأيها إلى البلدية ليقوم رئيس البلدية بإصدار الرخصة فقط وهذا ما تم تفصيله في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) ، ونفس ما قيل في هذه الحالة ينطبق على حالتها اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ، حيث يقوم هذين

الأخرين بإصدار الرخصة فقط ، وذلك ما تم التطرق إليه في المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) ⁸⁰

2- اللجنة المختصة بدراسة ملف رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 :

بما أن كل من البلدية ومديرية التعمير لديهما مهندسين مختصين في الهندسة المعمارية والمدنية ، فإن المشرع الجزائري أراد أن يخفف الضغط على مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، فوزع المهام المتعلقة بالتحقيق ، والدراسة والبت في الملف عندما يكون رئيس البلدية هو المختص بتسليم رخصة البناء، بينما مديرية التعمير كلفها بالتحقيق ، الدراسة والبت في الملفات التي يختص فيها الوالي والوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة البناء وعلى هذا الأساس أنشأ الشباك الوحيد للبلدية وكلفه بدراسة ملفات طلب رخصة البناء التي يختص رئيس مجلس الشعبي البلدي بإصدارها ، وفي المقابل لذلك استحدث الشباك الوحيد للولاية ليتولى دراسة ملفات طلب رخصة البناء التي يختص الوالي و الوزير المكلف بالعمران بإصدارها ومنه إن هاتين اللجنتين يختلفان من حيث المقر ، التنصيب ، التشكيلة و الاختصاص ، فالنسبة لمقر لجنة الشباك الوحيد للبلدية يقع كمبدأ عام للبلدية وحتى الاجتماع ينعقد على مستوى البلدية ، واستثناءا يمكن أن يجمع الشباك الوحيد للبلدية عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائبة ، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة ، وفي حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة ⁸¹ ، على خلاف الشباك الوحيد للولاية الذي يقع مقره بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ، ولكن الاجتماع ينعقد بمقر الولاية ⁸²

⁸⁰أنظر المواد 40، 41، 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

⁸¹أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر .

⁸²أنظر المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المذكور أعلاه.

ومما سبق ذكره نصل إلى أن المشرع فيما يخص الشباك الوحيد للبلدية انتهج أحادية المقرر والاجتماع على أساس أن البلدية لديها مهندسين مختصين يقومون بتحضير ودراسة هاته الملفات، بالإضافة إلى ذلك رئيس مجلس الشعبي هو الذي يتولى توقيع وتسليم هاته العقود . بينما في الشباك الوحيد للولاية سعى إلى انتهاج ازدواجية المقر والاجتماع ، أي مقره في هيئة والاجتماع في هيئة اخرى أما بالنسبة لتتصيب هاتين اللجنتين فإن لجنة الشباك الوحيد للبلدية كأصل عام يتم إنشاءها بموجب قرار موقع من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا ، واستثناءا يمكن إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا، أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات النائبة التي تنتمي إلى نفس الدائرة⁸³ ، أما فيما يتعلق بالشباك الوحيد للولاية فإنه ينشئ بموجب قرار موقع من طرف الوالي المختص إقليميا⁸⁴ وفيما يخص التشكيلة البشرية لهاتين اللجنتين فإن لجنة الشباك الوحيد للبلدية تتشكل طبقا للمادة 58 ف 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، من أعضاء دائمين⁸⁵ وأعضاء مدعوين⁸⁶ وهم :

- 1- الأعضاء الدائمين : ويمكن تصنيفهم كالتالي : أ- الجانب الإداري : يتمثل في رئيس مجلس الشعبي البلدي كرئيس اللجنة ، أو ممثله ولكن دون النص على ممثل الدائرة ، أي تغييب ممثل الدائرة(المصلحة التقنية للدائرة) ب- الجانب التقني المتعلق بالإطار المبني : ويعين برئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء ومفتش التعمير ج- أما الجانب التقني المتعلق بالإطار غير المبني : ويمثله رئيس القسم الفرعي للري ورئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية د- الجانب التقني

⁸³أنظر المادة 58 ف 6 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المذكور أعلاه

⁸⁴أنظر المادة 59 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ،المذكور أعلاه

⁸⁵الأعضاء الدائمين هم المكلفين بدراسة الملفات وتحضيرها وهم ملزمون بحضور كل الاجتماعات

⁸⁶الأعضاء المدعوين أطلق عليهم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 هذه التسمية ولم ينص على أنهم غير دائمين ، حيث أنه اعتبر حضورهم يكون فقط في الحالات التي تقتضيها تحضير عقود التعمير

المتعلق بملكية أرضية البناء : ويعين برئيس مفتشية أملاك الدولة والمحافظ العقاري
المختص إقليميا

2- الأعضاء المدعويين : وهم جميع رؤساء المصالح المتعلقة بالفلاحة والحماية المدنية والبيئية والسياحة والثقافة والصحة والسكان بالإضافة إلى الشركة الوطنية للكهرباء والغاز كما يمكن اللجنة الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله ، أما فيما يخص التشكيلة البشرية للجنة الشباك الوحيد للولاية ، فإنه وبحسب المادة 59 ف 1 و 2 من نفس المرسوم ، لم يتم التمييز بين الأعضاء الدائمين والأعضاء المدعويين ، حيث تم ضبطهم في قائمة واحدة ، مع استبدال فيها رؤساء المصالح بالمدرين وعلى رأسهم المدير المكلف بالعمران رئيسا ، أما فيما يتعلق بالمهام التي تقوم بيها هاتين اللجنتين ، فإنه بالنسبة للجنة الشباك الوحيد للبلدية تلعب فيها البلدية دور مهم جدا ، ويتمثل ذلك في أن رئيس مجلس الشعبي البلدي يعتبر رئيس هذه اللجنة⁸⁷ ومنه فإن رئيس البلدية هو الذي يفتح الجلسة ، يسيرها ، ويتشاور مع أعضاء اللجنة حول الرأي النهائي الواجب اتخاذه بشأن الملفات محل الدراسة وفي حالة تساوي الأصوات يرجع صوته أي صوت الرئيس، كما أنه هو الذي يختتمها ، ويحضر معه الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير فهذا الأخير كذلك له دور مهم في اللجنة يتمثل في مايلي - 1 : يأتي بالملفات المراد عقد الإجتماع حولها من أجل تقديم أي وثيقة يطلبونها أعضاء اللجنة وتكون محل خلاف أو يوجد بها غموض -2 أثناء إنعقاد الاجتماع يبدي رأيه الشفهي بشأن موضوع الدراسة -3 عند اختتام الجلسة يمنح للأعضاء ورقة الحضور من أجل التوقيع عليها ، والتي على أساسها يدون في محضر الاجتماع الأعضاء الحاضرين والغائبين بعذر أو بدون عذر ، ونشير هنا إلى أن هذا المحضر يتضمن قرار قبول الطلب أو رفضه ، ويتم ذلك بناء على دفاتر الشروط

⁸⁷ وذلك طبقا لمادة 58 ف 1 مطة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر

المخططات العمرانية الخاصة بكل منطقة وعموما يركز في دفتر الشروط على النقاط التالية - : يحدد رقم القطعة ومساحتها - يحدد نوع النشاط الخاص بالقطعة الأرضية حسب موقعها - وجوب تصميم حديقة أمامية - احترام حق الجار من حيث (احترام علو الحائط الفاصل ، عدم فتح نوافذ مطلة على ساحة الجار - (... احترام العلو المسموح به حسب دراسة التراب الخاص بكل منطقة - احترام الإنارة في كل غرفة - وضع فتحات التهوية في المراحيض والحمامات - في حالة ما إذا كان موقع البناية قريب من مكان سريع الإلتهاج يستلزم عدم غلق النوافذ بالسياج الحديدي لتبقى كمنفذ في حالة حريق أما بالنسبة للمهام التي تقوم بها لجنة الشباك الوحيد تتجلى في أن مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء تلعب فيها دور مهم ، ويتمثل ذلك في أن المدير المكلف بالعمران يعتبر رئيس هذه اللجنة وفي حالة غيابه يمثله رئيس مصلحة التعمير⁸⁸ ، ومنه فإن مدير التعمير هو الذي يختتمها . بالإضافة إلى ذلك يحضر معه الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير فهذا الأخير كذلك له دور مهم في اللجنة وهو نفس الدور الذي يقوم به الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير على مستوى البلدية بالإضافة إلى ذلك ، يزود الشباك الوحيد للولاية بأمانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء⁸⁹ ، ويرأسها مدير التعمير كما تتكون من مجموعة من الموظفين التابعين لمديرية التعمير بحيث يتولى كل واحد منهم نفس المهام السالفة الذكر في الأمانة التقنية للبلدية والتي تقوم بها الموظفين التابعين للمصلحة التقنية للبلدية⁹⁰ وفي كلتا الحالتين أي سواء على مستوى الشباك الوحيد للبلدية أو الولاية فلقد وضحت⁹⁰ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 الصادرة بتاريخ 18 أبريل 2017 والمتعلقة بكيفية معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، كيفية برمجة ودراسة الملفات المودعة لدى

⁸⁸ وذلك طبقا للمادة 49 فقرة 4 والمادة 59 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه

⁸⁹ عزيزي مريم ، المرجع السابق، ص 92

⁹⁰ أنظر المادة 59 ف 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه

الشبابيك الوحيدة حيث نصت على أنه " يجب أن تحترم برمجة ودراسة الملفات التي يتم إيداعها على مستوى الشبابيك الوحيدة حسب الترتيب الزمني لإيداعها ، ويجب على أعضاء الشباك الوحيد أن يقوموا في بداية كل جلسة عمل بالتحقق من ذلك استنادا إلى سجلات البريد الوارد المقدمة حسب الحالة

ومنه فإنه بعد مرحلة الدراسة تأتي مرحلتي البت أو الفصل و الإصدار ، وهذا ما سيتم توضيحه في الفرع الموالي

الفرع الثاني

الإجراءات المتزامنة مع إصدار رخصة البناء

بالرجوع إلى القوانين والمراسيم المتعلقة برخصة البناء يتبين لنا بأنه يوجد اختلاف في مجال البت في ملفات طلب رخصة البناء وإصدار القرار الخاص بها بين ما كان عليه الحال في إطار المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) ، وماهو كائن حاليا في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وعلى هذا الأساس سنتحدث عن الهيئة المكلفة بالبت في ملف رخصة البناء ، ميعاد البت وأنواع القرارات التي تصدرها (أولا) ، ثم نحدد شكل قرار رخصة البناء (ثانيا) ، وأخيرا نتطرق إلى السلطات الإدارية المختصة بإصدار قرار رخصة البناء (ثالثا) أولا : البت في ملف طلب رخصة البناء سنتطرق في هذا العنصر إلى الجهة الإدارية المكلفة بالبت في ملف طلب رخصة البناء وميعاد البت ، ثم نحدد أنواع القرارات التي تتخذها في هذا الشأن

1-الهيئة الإدارية المكلفة بالبت في ملف طلب رخصة البناء وميعاد البت :إن البت في طلب رخصة البناء يختلف باختلاف الجهة التي تقوم بإصدارها ، ففي ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بالرخص والشهادات العمرانية(الملغى) ، يتولى رئيس البلدية مهمة البت والإصدار في آن واحد وذلك عندما يكون هو المختص بتسليم رخصة البناء باعتباره

ممثلاً للبلدية ، أما في الحالات الأخرى أي عندما يكون رئيس البلدية هو المختص بتسليم رخصة البناء باعتباره ممثلاً للبلدية، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن مديرية التعمير والبناء هي التي تقوم بالبت ، ورئيس البلدية ، الوالي و الوزير المكلف بالتعمير يتولون مهمة الإصدار فقط⁹¹ أما في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فإن الشباك الوحيد للبلدية هو الذي يفصل في الملفات التي تختص فيها رئيس مجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الملف وذلك طبقاً لنص المادة 48 ف 3⁹² ، ولكن المادة 58 ف 4⁹³ نصت على أن اجتماعات لجنة الشباك الوحيد للبلدية منظمة في شكل دورات عادية مرة واحدة كل ثمانية (8) أيام ، وأخرى غير عادية حسب الظروف والأحوال ، أي كل ما اقتضتها الضرورة ومنه، نستنتج من هاتين المادتين ان هناك تناقض بينهما فيما يخص ميعاد الفصل في ملفات طلبات رخص البناء التي يختص رئيس البلدية بإصدارها بينما الشباك الوحيد للولاية يفصل في الملفات التي يختص فيها الوالي او الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة البناء في أجل 15 يوما موائية لتاريخ إيداع الطلب وذلك طبقاً لنص المادة 49 ف 4⁹⁴ والمادة 59 فقرة 3⁹⁵

⁹¹أنظر المادة 40 ، 41 و 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، السالف الذكر والملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

⁹²تنص المادة 48 ف 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي : " يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الملف

⁹³تنص المادة 58 ف 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي " يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (8) أيام ، في دورة عادية وفي دورات غير عادية ، بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة

⁹⁴تنص المادة 49 ف4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي : " يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوما الموائية لتاريخ إيداع الطلب

⁹⁵تنص المادة 59 ف3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي : " يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية ، بناء على استدعاء من رئيسه ، مرة واحدة (1) على خمسة عشر (15) يوما ، على الأقل ، وكلما اقتضت الضرورة ذلك"

2- أنواع القرارات الإدارية التي تصدرها هيئة البت في ملف رخصة البناء : بعد الإنتهاء من مرحلة دراسة ملف ، يتعين على الجهة الإدارية المختصة بالبت أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على رخصة البناء ، والذي قد تكون بالموافقة اذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب ؛ وهذه الموافقة نوعان إما أن تكون صريحة بدون أي شرط أو تكون صريحة بشروط (التحفظ أو الإلزام) ، وقد يكون بالرفض و هذا الأخير أيضا نوعان إما صريح بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب أو ضمني (سكوت الإدارة) ، كما قد يكون بتأجيل البت فيه . أ- قرار الموافقة على منح رخصة البناء : كما سبقت الإشارة إليه أعلاه ، أن هذه الموافقة تنقسم إلى قسمين موافقة صريحة بدون أي شروط وموافقة صريحة بشروط التحفظ أو الإلتزام . أ- أ الموافقة الصريحة بدون أي شروط : تكون أمام هذه الحالة إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا ، وبمعنى أدق : في حالة وجود مخطط شغل الأراضي، يتم التأكد من تماشي المشروع معه وذلك على ضوء الوثائق المكتوبة بملف الطلب ، مع أخذ خصوصيات البناية من موقع وحجم و مظهر وغيرها بعين الإعتبار⁹⁶ أكدت المادة 52 ف 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر على مايلي : " لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك كما نصت على ذلك أيضا المادة 7 من القانون رقم 04-05 المذكور أعلاه والتي أضافت مادة جديدة رقم 76 جاء فيها مايلي : " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو انجازها دون احترام مخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء " أ- ب الموافقة الصريحة بشروط التحفظ أو الإلزام :

إن القرار الثاني الذي يمكن أن تصدره لجنة الشباك الوحيد بعد نظرها في طلب رخصة البناء هو قرار منح رخصة البناء مصحوبا بتحفظ أو الإلزام أ-ب 1 منح رخصة البناء بالتحفظ :

⁹⁶لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 109

إن منح الرخصة مع التحفظ هو واقع الأمر قبول مبدئي لانجاز مشروع البناء لكن مع التعديل الجزئي له من أجل جعله متناسقا مع التنظيم العمراني للبلدية وعلى هذا الأساس نص المشرع الجزائري على أنه في حالة التحفظ يجب أن يكون القرار مبررا ، وهذا ما أكدت عليه المادة 52 ف 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه والتي نصت على مايلي : " عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تخفضات فإن القرار التي تتأخذها السلطة المختصة يجب أن يكون مبررا " ⁹⁷

أ-ب 2 منح رخصة البناء بالإلزام : لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الحالات التي يمكن أن تسلم فيها رخصة البناء بالإلتزام كما يلي - : انجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزمع بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية -انجاز تهيئات خاصة للدخول ضمن احترام شروط الأمن المطلوبة -انجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية ومساحات لاييقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحريق -بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب لاحتياجات ساكني العمارات المزمع بناؤها - مساهمة صاحب البناء في نفقات انجاز التجهيزات العمومية التي اصبحت ضرورية بفعل المشروع -تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصلحة المشتركة في حالة بناء مؤسسة صناعية يفرض على طالب الرخصة إيجاد أجهزة لمعالجة وتصفية الدخان والغازات من كل المواد المضرة بالصحة العمومية وكذا التقليل من مستوى الضجيج يتبين لنا من خلال ماسبق ذكره أن التنظيم الجزائري يسمح للإدارة بالإلزام بتحمل نفقات التهيئة التي تتطلبها البناية المراد إنشاؤها

⁹⁷ وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 44 ف 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى

ب- قرار رفض منح رخصة البناء : أن الرفض يتجزأ إلى جزأين رفض صريح بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب ، ورفض ضمني في حالة سكوت الإدارة عن الرد على طلب رخصة البناء ب- أ الرفض الصريح : هذا ما أكدت عليه المادة 62 ف 1 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم⁹⁸ ومنه تنحصر صور الرفض الصريح في حالتين ، الأولى وجوبي بنص القانون، والثانية رفض يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة ، وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وهما : ب-أ 1 الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء :لقد حصرت المادة 52 ف 1 و ف 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 صور الرفض الوجوبي في حالتين هما :

-حالة وجود مخطط شغل الأراضي: مصادق عليه ومنشور منذ 60 يوما على الأقل أو في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي مع مخالفة مشروع البناء لهذا المخطط⁹⁹

- حالة وجود مخطط التجزئة مصادق عليه من المصالح التقنية للولاية : إذ لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة ، وهكذا فمشروع البناء الذي يشيد على أرض مجزأة يمكن أن يرفض إذا جاء مخالفا لرخصة التجزئة¹⁰⁰ أو لدفتر الشروط المتعلقة بها ، والذي يحدد بعض الشروط التي تستجيب لها البناءات التي تبرمج على هذه التجزئة ولقد نص أيضا قانون التعمير وبالأخص المرسوم التنفيذي رقم 91-175 على الحالات التي تتم فيها رفض طلب رخصة البناء ، وذلك في حالة ما إذا أسفر التحقيق مخالقات ونقائص تتعلق ب - :موقع البناء : من حيث خطورة الزلازل وانزلاق التربة والضجيج والإضرار

⁹⁸تنص المادة 62 ف 1 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر على مايلي : " لايمكن رفض طلب رخصة البناء أو

التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون

⁹⁹أنظر المادة 52 ف 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر

¹⁰⁰عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 26

بالأثار التاريخية والبيئية... إلخ -الطرق المؤدية إلى البناء : من حيث عدم احترام المسافة القانونية بين مشروع البناء والطريق العمومي وهذا حسب أحكام المواد 8، 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ب-أ 2 الحالات التي تجوز فيها رفض منح رخصة البناء : منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله ، كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقا لأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير ،وهنا متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض بمنح الرخصة كان قرارا سليما ، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد .

ب-ب الرفض الضمني : نكون أمام هذه الحالة عندما تتخذ الإدارة موقف سلبي أي سكوت الإدارة عن الفصل في طلب رخصة البناء، وما تجدر الإشارة له هنا ، أن حالة عدم الرد عن الطلب في الآجال المطلوبة لا يعد في ظل القانون الحالي قرينة على أنه بمثابة قبول ضمني للرخصة وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره رقم 001688 حيث نص على مايلي :

تقديم ملف رخصة البناء - عدم رد الإدارة خلال الآجال القانونية - سكوت الإدارة- رفض ضمني - المادة 63 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه أما المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر فإنه يخول لمن لم يتم الرد على طلبه الحق في الطعن الإداري والقضائي

ج- قرار تأجيل البت في رخصة البناء : قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ،ولا بالرفض ، وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها ، فللإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة واحدة ، وهو ما نصت عليه المادة 64 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، حيث جاء فيها : " لا يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل

يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد " وبناء على ما ورد في المادة المذكورة أعلاه فإن القرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة، ينبغي أن يكون معللاً ؛ أي أن يكون أساس التأجيل مثلاً ، لكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية ، على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة وهو ما أكدته المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه¹⁰¹ ومنه عملية تأجيل البت في طلب رخصة البناء هي مسألة جوازية هذا ما يستشف من عبارة " يمكن " الواردة في المادة 64 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه والمادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

ثانياً : شكل قرار رخصة البناء : من حيث الأصل يجب أن يفرغ قرار رخصة البناء في قالب مادي صريح ويبرر بتسبيب معين حتى لا يتعرض للطعن بالإلغاء

1- القالب المادي للقرار: ويقصك بالشكل المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري، أي القالب المادي الذي تفرغ فيه رخصة البناء في قرار مكتوب¹⁰²

يتضمن مجموعة من البيانات المتعلقة بالجهة الإدارية المصدرة له، هوية طالب ، رخصة البناء، النصوص والأسانيد القانونية المتعلقة بالتعمير ،المراجع الإدارية المتعلقة بآراء واقتراحات مختلف المصالح التقنية المساهمة في إثراء دراسة وتحضير الملف التقني لطالب

¹⁰¹ وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى

¹⁰² قوراري مجدوب النظام العام الجمالي ، التنظيم العمراني ، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني ،مجلة سداسية محكمة ، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، السنة الرابعة ، المجلد 07 ، العدد 01 ، سنة 2013 ، ص 210

رخصة البناء والإشارة إلى أهم الالتزامات والقيود المتعلقة بعملية التهيئة والبناء الخاصة بالمشروع

2- صراحة القرار : إن القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يفرضان معا أن يصدر أي قرار في مادة رخصة البناء في شكل قرار إداري صريح

3- تسبب القرار : وهنا يجب أن نميز بين حالتين ، الحالة العادية البسيطة والحالة الاستثنائية - : في حالة قرار منح رخصة البناء البسيطة : فهو الوضع العادي الذي لا يحتاج إلى تبرير بينما القرارات الاستثنائية ولكونها اتخذت خلافا للوضع العادي فهي تحتاج لما يبررها ، طالما أن القانون والتنظيم قد قاما بحصرها في نطاق وشروط معينة ، فيجب تبيان احترامها نتيجة لذلك فالفقرة 2 من المادة 62 من القانون رقم 90-29 تشترط صراحة أن يكون قرار الرفض والتحفظ معللا قانونا .

2- اختصاص الوالي بإصدار رخصة البناء : يختص الوالي بإصدار رخصة البناء طبقا للمادة 66 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية

-اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق الخاصة المشار إليها في المواد 44، 45 و 46 و 48 و 49 أعلاه والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه ويراد بذلك خاصة الفقرة الأخيرة من المادة 66 المذكورة أعلاه هو اقتطاعات الأرض والبنايات التالية : الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية ، والثقافية البارزة ، و الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد ، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي وتأكيدا لما ذكر أعلاه فإن المادة 105 من القانون رقم 12-07 المتعلق بالولاية نصت على اختصاص الوالي باعتباره ممثلا للولاية بقولها : " يمثل الوالي الولاية في جميع أعمال الحياة المدنية والإدارية حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها

ويؤدي بإسم الولاية ،طبقا لأحكام هذا القانون، كل أعمال إدارة الأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية .

3- اختصاص الوزير المكلف بالعمران بإصدار رخصة البناء : وفقا لنص المادة 67 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم¹⁰³ ،يعود الاختصاص للوزير المكلف بالتعمير بإصدار رخصة البناء بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ،وذلك بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية للمعنيين¹⁰⁴ ولكن بالرجوع إلى أحكام المادة 49 ف 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نجد أن المشرع الجزائري غير المهام الموكلة للوزير المكلف بالعمران، حيث جعل اختصاصه في إصدار رخص البناء يكون في المشاريع التالية :

-التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية

-مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية

-الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية

ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز

-المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة ما يلاحظ على هذه المادة أن المشرع

الجزائري وسع صلاحيات الوزير المكلف بالعمران بحيث كلفه بجميع المشاريع ذات الأهمية

الكبيرة والتي تفوق صلاحيات رئيس البلدية والوالي .

¹⁰³تنص المادة 67 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، السالف الذكر، على مايلي : "

تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية

¹⁰⁴عوايد شهرزاد ،سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير ،المرجع السابق ،ص 67

المطلب الثالث : الإجراءات اللاحقة لصدور رخصة البناء بما أن رخصة البناء تعد قرار إداري فردي فإنه يعتبر نافذا في حق السلطة الإدارية التي أصدرته من تاريخ صدوره ،إلا أنه لا يسري في حق الشخص المعني به إلا من تاريخ تبليغه له (الفرع الأول) ،ثم تنتشر نسخة منه خلال مدة زمنية معينة من أجل إطلاع الجمهور على الوثائق البيانية لملف الطلب (الفرع الثاني)

الفرع الأول : تبليغ قرار رخصة البناء .بعد صدور قرار رخصة البناء من طرف السلطة الإدارية المختصة بإصداره تأتي مرحلة تسليمه إلى الشخص المعني به وهذا التسليم يتم عن طريق التبليغ ،وهذا تترتب عليه عدة آثار تتمثل في مايلي : التبليغ بالقرار السلبي يعطي لصاحبه الحق في الطعن ،والتبليغ بالقرار الإيجابي يترتب حقوق والتزامات لصالح المستفيد من رخصة البناء أولا : الهيئة الإدارية المختصة بتبليغ قرار رخصة البناء . القرارات الإدارية في مادة رخصة البناء يجب أن تبلغ لصاحب الطلب رفقة نسخة من الملف حتى يتمكن من الإطلاع عليها واتخاذ أي إجراء يراه مناسباً للحفاظ على حقوقه ولقد نصت على هذا التبليغ المادة 62 ف 2 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه والمادة 47¹⁰⁵ من المرسوم

¹⁰⁵نصت المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بالرخص والشهادات العمرانية(الملغى) على مايلي : " 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، وتحفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر " تنص المادة 55 ف 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، على مايلي : " يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشير على التصاميم المعمارية ،من طرف - مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي -المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي - المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران"

التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) والمادتين 50 و 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19-19
المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

وعلى هذا الأساس حدد المشرع الجزائري في المواد 51 ف 1 ، 58 ف 3 و 59 ف 5 من
المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه السلطة الإدارية المكلفة بهذا التبليغ والمتمثلة
في رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث نصت المادة 51 ف 1 على مايلي : " يجب تبليغ
القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب
بصفة إلزامية في جميع الحالات ،خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب
،كما نصت المادة 58 ف 3 على مايلي : " تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية
الأمانة التقنية ،وتكلف بما يأتي :

- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها ، إن اقتضى الأمر ، إلى صاحب الطلب ؛
كما أضافت المادة 59 ف 5 على مايلي : "

- تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية . " كما يرفق هذا القرار المبلغ
إلى صاحب الطلب بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية ،وذلك
حسب ما ورد في المادة 55 ف 1 (2) من نفس المرسوم ،ويتم التأشير على الملف من قبل
الهيئات التالية :

-مصالح التعمير التابعة للبلدية : في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس
الشعبي البلدي .

-المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية: في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي

-المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران : في
حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران .

ثانيا : ميعاد تبليغ قرار رخصة البناء . بالرجوع إلى أحكام المادة 43 ف 1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى ، نجدها قد حددت أجلين للجهات الإدارية المختصة في نظر ملفات طلب رخصة البناء ابتداء من إيداع الطلب وهما : مدة ثلاثة أشهر بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يتصرف بصفته ممثلا لمجموعته المحلية ، ومدة أربعة أشهر في الحالات الأخرى¹⁰⁶ ؛ أي في حالة تصرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل الدولة ، الوالي والوزير المكلف بالتعمير . حيث هذه المدة يبدأ حسابها منذ تسليم الوصل عند إيداع ملف طلب رخصة البناء بمقر البلدية إذ يجب أن يتم في غضون تبليغ المعني بالقرار المتخذ فيما يخص طلبه ، إلا إذا علق ميعاد البت في الطلب لكن بالرجوع إلى أحكام المادة 51 ف 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكورة أعلاه ، نجدها قد حددت أجل واحد للجهات الإدارية المختصة بإصدار رخصة البناء (رئيس البلدية ، الوالي والوزير المكلف بالعمران) ؛ هو عشرين (20) يوما حيث هذه المدة يبدأ حسابها منذ تسليم الوصل عند إيداع ملف طلب رخصة البناء بمقر البلدية إذ يجب أن يتم في غضون تبليغ المعني بالقرار المتخذ فيما يخص طلبه¹⁰⁷

¹⁰⁶ ومن التطبيقات القضائية على ذلك قرار المحكمة العليا رقم 68240 ، الصادر بتاريخ : 28/07/1990 ، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول ، سنة 1992 ، ص ، 153 فيه مايلي : " الموضوع : منح رخصة البناء - عدم مراعاة المهلة القانونية - تجاوز السلطة . المبدأ : من المقرر قانونا أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعنية الملف المذكور ، وتعطى هذه الإدارة لصاحب الطلب وصلا بذلك وتمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه . ومن ثم فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي الفترة المحددة قانونا بعد تجاوز للسلطة . ومتى كان كذلك استوجب إبطال مقرر الرفض . حيث أنه بموجب عريضة مودعة لدى كتابة ضبط المحكمة العليا بتاريخ : 21/07/1988 طعن المدعو (ت . ع) بالبطلان في إرسالية والي ولاية البويرة المؤرخة في يوم 28/05/1988 والمتضمنة جواب هذا الأخير لطعن إداري مسبق وجهه العارض له حيث يذكر المدعي في الطعن أنه بتاريخ : 05/10/ 1985 " معالة " ولاية البويرة قصد الحصول على رخصة بناء مسكن عائلي فوق قطعة أرضية آلت له عن طريق الميراث ، وقد تم تسجيل طلبه تحت رقم 85-05 غير أنه لم يتلق أي جواب رغم التذكيرات العديدة ، مما جعله يوجه طعن إداري مسبق لوالي ولاية الذي رد عليه بالرفض

¹⁰⁷ العربي وردية ، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني ، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن

خلدون ، تيارت ، العدد الأول ، مارس 2017 ، ص 103

نستنتج مما سبق ذكره ، أن المشرع الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وحد وخفض ميعاد تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء بالنسبة لجميع السلطات التي تختص بإصداره ، بعدما كان يختلف باختلاف الجهة التي تصدره فكان يحدد بثلاثة وأربعة أشهر في ظل المرسوم التنفيذي رقم، 91-176 (الملغى) ، و 45 يوما وشهرين في إطار التعليمات الوزارية رقم 85 ، أصبح يحدد بعشرين يوما في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ويعد هذا خطوة لتسهيل وتبسيط إجراءات منح رخص البناء وسرعة البت في طلبات الرخص مما يعطي ديناميكية أكثر لمجال التعمير وكسر كل أشكال البيروقراطية .

ثالثا : آثار تبليغ المتضمن رخصة البناء . بعد الحصول على قرار الموافقة بمنح رخصة البناء يكون للمرخص له حق البدء في تنفيذ الأشغال ، شريطة أن يقوم بالالتزامات المفروضة عليه قانونا

1- آثار تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء بالنسبة للمعني : أن تبليغ القرار المتضمن

رخصة البناء لصاحب الطلب تترتب عنه جملة من الحقوق والواجبات وهي كالتالي :

أ - حقوق المستفيد من رخصة البناء : وتتمثل في مايلي :

أ-أ الحق في البناء : إن قرار منح رخصة البناء سواء كان بسيطا أو مقترنا بتحفظ أو إلزام

فإنه يترتب آثارا في غاية الأهمية : هو الحق في البناء وتفسر الملاحظة الدقيقة لحق البناء

على أنه يتميز بالخصائص التالية :

1- إن الحق في البناء ليس إلزاما لصاحبه وإنما حق ، وعلى ذلك لايلزم صاحبه بتنفيذه

فهو غير مجبر على إنجاز الأشغال الواردة بقرار الترخيص

- 2- الحق في البناء لا يترتب التزاما على الإدارة، حيث لا يستطيع صاحب الحق في البناء مواجهة الإدارة به فلا يستطيع المستفيد مثلا عن رخصة البناء أن يطالب الإدارة بربط القطعة الأرضية محل الأشغال بشبكات طرق أو خدمات أخرى
- 3- الحق في البناء حق عيني وبالتالي إن رخصة البناء ليست قرارا شخصيا بل موضوعيا، ذلك أن الترخيص يستهدف مطابقة مشروع البناء للقواعد القانونية المعمول بها في مجال البناء والتعمير ولا يأخذ بعين الاعتبار صفة الشخص المعني أ- ب الحق في ربط البناء بمختلف الشبكات : نصت المادة 52¹⁰⁸ من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) ، على أنه استظهار رخصة البناء ووصل وافتتاح الورشة ، يعطي الحق للمعني في ربط البناء خلال مرحلة الأشغال ، بمختلف شبكات الخدمات المتعلقة بالماء الشروب والكهرباء والغاز وغيرها وعلى العكس من ذلك فإن المادة 61¹⁰⁹ من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها نصت على أنه لا يمكن للمعني ربط البناء بمختلف الشبكات إلا بعد الانتهاء من الأشغال واستظهار رخصة البناء ومحضر إثبات مطابقة البناية يتبين لنا من خلال ما سبق ذكره ان المشرع الجزائري رأى بأن رخصة لوحدها غير كافية للربط بمختلف شبكات التهيئة لأن ذلك أدى إلى انتشار ظاهرة البنايات غير المكتملة وغير المطابقة وللقضاء على هذه الظاهرة لابد من وجود رخصة البناء ومحضر المطابقة .

ب- التزامات المستفيد من رخصة رخصة البناء : وتتمثل في :

¹⁰⁸ نصت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بالرخص والشهادات العمرانية، الملغى على مايلي : " لاتوصل فروع البنايات من مختلف الخدمات الا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة
¹⁰⁹ تنص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر، على مايلي : " لاتوصل فروع البنايات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء، ومحضر إثبات مطابقة البناية الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير للبلدية

ب-أ تحمل المصاريف والإجراءات المصاحبة للبناء :يقصد بها الوفاء ببعض الالتزامات والقيام بمجموعة من الاجراءات ،بعضها قبل تسلم رخصة البناء والبعض الاخر قبل الشروع في تنفيذ أشغال البناء المرخص بها ،وغيرها أثناء التنفيذ

ب-أ 1 دفع الرسوم المستحقة : هناك رسمين يدفعهما المرخص له عند تسليم المتضمن رخصة البناء ونسخة من الملف من إدارة البلدية ،يتمثلان في الرسم الخاص على عقود التعمير والرسم على الطرق

1- الرسم الخاص على عقود التعمير :

حيث يقع على المرخص له التزام دفع هذا الرسم وفقا للكشف الوصفي والتقديري الذي يعده المهندس المعماري لمشروع البناء ، وتحدد تعريفة هذا الرسم حسب المساحة المبنية بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني والبنىات في إطار الترقية العقارية ومنه لقد حددت المادة 77 من قانون المالية لسنة 2018 تعريفة رسم رخصة البناء حيث جعلتها تتراوح ما بين 40 دج / م² إلى 300 دج / م² بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني وما بين 50 دج / م² إلى 650 دج / م² بالنسبة للبنىات في إطار الترقية العقارية، وما بين 100.00 دج إلى 300.000 دج بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي وتعفى من هذا الرسم : البنىات التي تنجزها الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ،والجمعيات ذات المنفعة العمومية والجمعيات ذات الطابع الإنساني¹¹⁰

2-الرسم على الطرق: المؤسس لفائدة البلديات والمصوت عليه بموجب مداولة للمجلس الشعبي البلدي، لتمويل ميزانية البلدية، وهذا الرسم يعطي لأمين خزينة البلدية مقابل واجهة البناية

¹¹⁰ظاهر الطيب توفيق ، تدخل الجماعة الإقليمية البلدية في مجالي التعمير والبيئة ، أطروحة دكتوراه في الدولة والمؤسسات العمومية،كلية الحقوق بن عكنون ،جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2012- 2013 ، ص 109

ب-أ 2 الإعلان عن تاريخ افتتاح الورشة : يلتزم المرخص له بالإعلان عن تاريخ افتتاح الورشة ولا يجوز له البدء في إقامة البناء أو الأشغال إلا بعد إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ،وعلى هذا الأخير أن يمنح المرخص له إيصالا باستلام التصريح الذي يحدد نموذجة الوزير المكلف بالتعمير ويتطلب ذلك تحديد بدء الأشغال فعلا ،طبقا لما نصت عليه المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)

ب-أ 3 الاستعانة بمهندس معماري ومدني في إنجاز أعمال البناء : اشترط المشرع الجزائري أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندسين معماري ومدني معتمدين، ولكنه لم يشترط وجوب مرافقتهما للباني أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بها ، بل إشرافهما عليها شخصيا ،وحتى السلطة التنفيذية- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03 التي عدلت المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى - لم تنظم هذه المسألة مثلما جرت العادة بالنسبة لدور التنظيم في تنفيذ القانون وشرح ما غمض منه ، أو حتى استكمال ما اعتراه من نقص بإحالة من المشرع نفسه ،بل ترك الأمر لمحض الاتفاق بين المرخص له والمقاول أو لاختياره بإدخال كل من المهندسين المعماري أو المدني في مرحلة تنفيذ مشروع البناء

ب-أ 4 وضع لوحة الورشة : بالرجوع إلى أحكام المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجدها تنص على أنه يجب على الباني المرخص له وضع لافتة مرئية من الخارج طيلة مدة البناء أي خلال فترة عمل الورشة ،تتخذ شكل لوحة مستطيلة ،تتجاوز أبعادها 80 سم

¹¹¹ التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم ،توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ،كما ينبغي أن تشتمل على البيانات التالية : رقم الرخصة وتاريخ صدورهما والجهة المانحة ، تاريخ افتتاح الورشة وتاريخ المتقرب لإنهاء الأشغال ،اسم صاحب المشروع وعنوانه وصفته (أي من له

¹¹¹ ميمونة سعاد ،واجبات الباني ، تفيد لحقه في البناء أو ضمانته قانونية في مجال التهيئة والتعمير ؟ (الشق الإداري) ، مقال منشور بمجلة التشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون ، تيارت العدد الثالث ،سبتمبر 2017 ، ص 121

السيطرة القانونية على العقار) نوع البناء المرخص بإقامته (سكن ،محل تجاري ،صناعي فندق) عدد البنايات المراد تشييدها والعدد المخصص منها للتأجير والعدد المخصص منها للبيع أو المباع قبل التشيد ، مستوى البناء المراد تشيد (مساحة قطعة أرض ، الارتفاع ، تعلية) اذ يجب أن تراعى في هذه الخصوص عدة معطيات وواجبات قانونية تقنية مثل حقوق الجيران من حيث حقوق الارتفاع كالممرور و المطل والمصب ،ومدى تحمل أساسات البناء عمليا وتقنيا

. ب-أ 5 التسييج : على الباني المرخص له قبل الشروع في الأشغال ،أن يقوم بوضع سياج وهذا الإلتزام قد فرضته عليه قواعد التهيئة والتعمير¹¹² ، غير أن السياج يمكن أن تكون إقامته موضوع مواصفات خاصة تتعلق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي ،صادرة عن السلطة المؤهلة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها ،كما يعد التسييج رخصة مؤقتة يمكن للبلدية سحبها في أي وقت وفي حالا إجراء أشغال البناء على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة ،لابد من إنجاز حاجز فاصل مادي ومرئي ليلا ونهارا مابين هذه المساحات ومكان الأشغال

. ب-أ 6 الإلتزام بعدم عرقلة طرق والمسالك العمومية : يتلزم المستفيد من رخصة البناء بعدم عرقلة الطرق والمسالك العمومية بوضع أكوام من مواد البناء سواء كانت رمل أو حجارة أو حديد أو عتاد البناء كجرار أو شاحنة أو آلة خلاطة أو بقايا مواد البناء، والتي من شأنها أن تعيق المرور أو تجعل مستعمليه في غير مأمّن وإلا تعرض صاحبه للتجريم والعقاب طبقا للمادة 444 مكرر من قانون العقوبات

. ب-أ 7 الإلتزام بتسهيل مهمة الإدارة في رقابة النشاط المرخص به : يجب على المستفيد من رخصة البناء تسهيل مهمة الإدارة في رقابة النشاط المرخص به والمتمثلة في الأعوان

¹¹²أنظر المواد من 70 إلى 72 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والسالف الذكر

المحلفين ، الوالي، رئيس البلدية ،الشرطة والدرك بما لها من إمتيازاع السلطة العامة ، إذ على الإدارة العامة المختصة ممارسة سلطتها في الرقابة أثناء تنفيذ رخصة البناء للوقوف على مدى إلتزام المرخص له بأحكام وقواعد رخصة البناء، فالحق في البناء لا ينهي العلاقة بين الإدارة والمتسفيد منه¹¹³

ب- ب واجب احترام مدة الصلاحية المحددة في رخصة البناء :هي المدة المنصوص عليها في متن القرار الصادرة به هذه الرخصة ،باعتباره قرارا إداريا له مدة حياة قانونية محددة ينتهي بها أثره القانوني ،تبدأ من تاريخ النفاذ إلى غاية انتهائها نهاية عادية طبيعية . ويمكن الملاحظة أن المشرع الجزائري لم يحدد في قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 السالف الذكر ، مهلة معينة رقميا لحياة رخصة البناء ،ماعدا النص على ضرورة احترام مواصفات رخصة البناء ،ومن ثم فقد أصبحت مدة صلاحية رخصة البناء تحدد بموجب أحكام القرار الإداري الصادرة به هذه الرخصة ،أخذا في الاعتبار نوعية مشروع البناء المزمع إنجازه مايجتاج من وقت لإتمامه وعلى هذا الأساس ، فإن تحديد مدة الصلاحية هذه تخضع للسلطة التقديرية للإدارة مانحة الرخصة وهو ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حيث جاء فيها مايلى : " تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء ، ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع¹¹⁴

2- آثار تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء بالنسبة للإدارة : تتمثل هذه الآثار في حق الإدارة أن تتدخل أحيانا بعمل من جانبها أثناء سريان ونفاذ رخصة البناء لإنهائها وإزالة آثارها القانونية من تاريخ صدورها وكأنها لم تكن ،بحيث تصبح منعدمة الأثر بالنسبة للمستقبل والماضي معا ،وهذه الوسيلة التي تضع حدا لسريان رخصة البناء هي السحب .

¹¹³تكواشت كمال ، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم ،المرجع السابق ،ص 184

¹¹⁴وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 49 ف 1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى

أ- السلطة الإدارية التي يمكنها إجراء السحب : القاعدة أن السلطة الإدارية التي أصدرت قرار رخصة البناء هي التي تكون مختصة بسحبه ، من ثم يكون كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالعمران مختصا حسب مجاله بسحب القرار الذي أصدره في خصوص طلب رخصة البناء

سحب رخصة البناء لعدم المشروعية : يجب أن يكون سحب رخصة البناء مبررا بضرورة تصحيح ما شابها من عدم مشروعية ، إذ الأصل أن الإدارة لا تملك سحب رخصة البناء بناء على فكرة الحقوق المكتسبة (القرار الإداري بصفة عامة) إلا إذا كانت غير مشروعة (مثلا عيب عدم الإختصاص أو عيب مخالفة القانون ...إلخ) كذلك يتمتع على الإدارة أن تسحب رخصة البناء لسبب تعديل قواعد التعمير وذلك بعد صرفها ، أما السحب لمجرد عدم الملائمة فإنه يكون باطلا ، وبحكم القضاء الإداري بإلغاء القرار المؤسس على عدم الملائمة ، ذلك أن الإدارة إذ تسحب الرخصة فإنها تحل في ذلك محل السلطة القضائية في إلغائها ، مصصحة بنفسها خطأها لتتجنب بذلك أن تقوم القضاء بهذا التصحيح وبذلك امتنع عليها ، وهي تسحب رخصة البناء ما يتمتع على القضاء من التعرض لملائمة الرخصة أو عدم ملائمتها ج-السحب خلال المدة القانونية المقررة : يجب أن يتم سحب رخصة البناء غير المشروعة خلال مواعيد الطعن بالإلغاء المنصوص عليها في المادتين 829 و 907 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹¹⁵ ، وهي أربعة أشهر من تاريخ إعلان أو تبليغ رخصة ؛ (وهي المدة التي يعتبرها القانون فترة عدم استقرار لايجوز للفرد فيها أن يعتبر رخصة البناء نهائية) ومتى انقضت هذه الآجال لا يجوز للإدارة أن تتراجع عن قرارها وإنما يبقى لها الحق اللجوء إلى القضاء لطلب إلغاء الرخصة على أن تؤسس دعواها على أسباب جدية تتم مراقبتها من قبل القضاء الإداري .

¹¹⁵أنظر المادتين 829 و 907 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 هجري ، الموافق 25 فبراير

سنة 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، جريدة رسمية عدد 21 ، المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008 م

الفرع الثاني

نشر قرار رخصة البناء

إن قرار منح رخصة البناء سواء كان بسيطاً أو مصحوباً بتحفظ أو إلزام سيؤدي مبدئياً إلى إنشاء بناية أو بنايات أو إلى تغييرها، هذا الوضع الملموس يجعل من قرارات منح رخصة البناء، هذه لا تعني طالبها فقط بل تعني أيضاً كل من يرى في هذه الرخصة مساساً بمصلحته ولهذا الغرض يجب أن يستتبع قرار منح رخصة البناء،¹¹⁶ نسخة مؤشراً عليها من قرار رخصة البناء عن طريق وضعها تحت تصرف الجمهور بلوحة الإعلانات البلدية لمدة ثلاثة عشر (13) شهراً، من هنا يمكن لكل شخص معني بمشروع البناء الإطلاع على الوثائق البيانية المختلفة المصاحبة لقرار رخصة البناء¹¹⁷ وهذا ما نصت عليه المادة 55 ف 2¹¹⁸ من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وكذا المادة 56 من نفس المرسوم والتي جاء فيها مايلي : " ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة (1) وشهر (1) (يحسب أجل الطعن بالنسبة للغير ابتداء من تاريخ تعليق نسخة من قرار رخصة البناء على لوحة إعلانات البلدية ، غير أن الواقع المختلف ،ذلك أن البلديات قلما تقدم على تعليق نسخ من قرارات تراخيص البناء ، ومتى فعلت ذلك فهي نادراً ما تترك التعليق يستوفي مدة السنة والشهر المحددة في التنظيم الساري المفعول¹¹⁹ .

¹¹⁶النشر هو طريقة العلم بالقرارات الجماعية والتنظيمية

¹¹⁷تكوأشت كمال ،التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم ،المرجع السابق ،ص 294

¹¹⁸تنص المادة 55 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ،السالف الذكر ،على مايلي : " توضع نسخة مؤشراً عليها

تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي "

¹¹⁹عزيزي مريم ، المرجع السابق، ص ص 95 96

المبحث الثاني

تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري

جاء القانون رقم 15-08 بفكرة معالجة البناءات الفوضوية غير المنتهية من الأشغال والتي بقيت في صورة ورشات مفتوحة بأجال غير محددة بسبب سقوط آجال رخصة البناء وعدم التحكم في آليات التسيير لأشغال البناء أيضا ، وتتم المعالجة بتصحيح الانحرافات بالمطابقة ، وفي هذا المبحث سنتناول ماهو مفهوم تحقيق المطابقة في المطلب الأول ، والأجهزة المختصة بتحقيق بتحقيق المطابقة في المطلب الثاني ، أما في المطلب الثالث : إجراءات تحقيق المطابقة

المطلب الأول

مفهوم تحقيق المطابقة

إعتمد المشرع الجزائري عبر مراحل مختلفة وفي ظل نصوص قانونية إجراءات متعددة ومتنوعة للحد من البناءات المخالفة والغير الشرعية والقضاء على مخالفات التعمير بصفة عامة حسب كل مرحلة وضرورتها الإقتصادية والسياسية و الإجتماعية وقد تنوعت الأساليب والجهات المختصة في كل حالة مما جعل كل إجراء يختلف عن غيره من حيث الأهداف والأدوات ، لذا يتوجب علينا توضيح مفهوم إجراء تحقيق المطابقة كونه آخر وسيلة اعتمدها المشرع بعد إلغاءه لكافة الطرق والوسائل السابقة وهذا من خلال تعريف تحقيق المطابقة (الفرع الأول) والأهمية القانونية لتحقيق المطابقة (الفرع الثاني) ، نطاق تطبيق تحقيق مطابقة البناءات (الفرع الثالث)

الفرع الأول

تعريف تحقيق المطابقة

أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البناءات بشرط احترام قواعد شغل الأراضي، فنص المادة 02 من القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءة وإتمام إنجازها على أن تحقيق المطابقة " الوثيقة الإدارية التي تتم من خلالها تسوية كل بناءة تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع ولتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير¹²⁰ وبذلك فالمشرع حصر عملية تحقيق المطابقة بكل ما تضمنته من إجراءات وأحكام وشروط ووسائل وقرارات في مجرد وثيقة إدارية تهدف لتسوية بناءة غير شرعية بمعناها الضيق ، إذ من جهة أخرى حصر الإطار القانوني لتحديد عدم شرعية البناءة المنجزة في مخطط شغل الأراضي وقواعد التعمير متجاهلا باقي الأحكام والأطر والقرارات الفردية التي تحكم وتنظم عملية البناء سواء تعلق الأمر بحالة غياب شغل الأراضي. وبذلك تحقيق المطابقة هو مجموعة الإجراءات المتضمنة لدراسات وقرارات تتخذها الجهات المختصة من أجل تسوية وضعية البناءات المخالفة لأحكام التشريعات السارية المفعول وعليه نعرفه على أنه إجراء تتخذه الجهة الإدارية المختصة من أجل تسوية وضعية البناءات التي تم إنجازها أو مزالت قد الإنجاز بطريقة مخالفة للقوانين السارية المفعول¹²¹.

ويتميز إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون رقم 15-08 بمجموعة من الخصائص تتلخص في مايلي :

1- إن عملية تحقيق مطابقة البناءة غير الشرعية تتم طبقا للقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير فدراسة الإدارة المكلفة في ملف تسوية البناءات غير الشرعية يشبه لحد كبير دراسة طلب رخصة البناء في حالة العادية عند ممارستها وظيفية الضبط الإداري

¹²⁰قانون رقم 15-08 مؤرخ في رجب عام 1429 الموافق ل : 20 جويلية سنة 2008 متعلق بتحديد قواعد مطابقة

البناءات وإتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية رقم 41

¹²¹ديرم عايدة ، المقال السابق (تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في ظل قانون 15-08 من التشريع الجزائري) ،

2- إن تحقيق البناءات غير شرعية في القانون 08-15 أسلوب لتسوية متأثر بمنهجية معالجة البناءات غير شرعية في ظل مرسوم 85/244 والتعليمة الوزارية المشتركة في 13 أوت 1985 المتعلقين بمعالجة البناء غير المشروع

3- يتميز تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في القانون 08-15 بأنه أسلوب شامل لتسوية ، إذ أنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءة والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي ، فحق البناء كما بين متفرع عن ملكية ولا يجوز أن تتم التسوية بخلاف ذلك ويؤدي بنا القول أن المشرع لم يعتمد خلال تبني إجراء تحقيق المطابقة إلى تسوية وضعية البناءات غير المطابقة فقط بل حتى إلى فرض سياسة المحيط الحضري الأخضر من خلال تأكيدته على ذلك بموجب نص المادة 4 من القانون رقم 07-06¹²² التي عرفتها على أنها تشكل المناطق أو جزءا من المناطق الحضرية المبنية أو المغطاة كليا أو جزئيا بالنباتات والموجودة داخل مناطق حضرية مبنية أو يراد بناؤها

الفرع الثاني

الأهمية القانونية لتحقيق المطابقة

استحدث المشرع من خلال القانون 08-15 تحقيق المطابقة كإجراء جديد حدد أجل سريانه خمس سنوات بموجب نص المادة 94 منه ، ومدده من خلال نص المادة 79 من القانون رقم 13-18 المؤرخ في 30/12/2013 يتضمن لقانون المالية لسنة 2014 إلى 3 سنوات إضافية تبدأ من 3 أوت 2013¹²³ وقد رمى إليه المشرع من خلال هذه السياسة المستحدثة

¹²² القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13/05/2007 ، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتميئتها ، جريدة رسمية

رقم

¹²³ جريدة رسمية رقم 68 لقد تم تشيد على ضرورة حماية صحة المواطنين وعدم تعرض المحيط للتلوث الذي قد يؤدي للإعتداء عليها ، وإلا تعرض المعتدي لعقوبات المقررة بموجب القانون رقم 85/05 المؤرخ في 16/02/1985 يتعلق

والتמיד في الآجال إلى منح المخالفين فرصة لتسوية وضعية بناياتهم المخالفة للقانون والحصول على القرارات الإدارية اللازمة في سبيل ذلك قبل الرجوع لتطبيق العقوبات المنصوص عليها قانوناً وهذا كله طبعاً يهدف للوصول إلى ترقية الإطار المدني في حدود مظهر جمالي ومهياً بانسجام الذي كرسه المشرع من خلال تبيينه سياسة احترام المظهر العام والناحية الجمالية بموجب نص المادة 1 من القانون رقم 08-15 وحفاظاً على النظام العام والصحة العامة (3) (وفي نفس السياق وتحقيقاً لأهداف هذا الإجراء وتفعيلاً لما نص عليه القانون رقم 08-15 أتت التعليمات الوزارية رقم 09/1000 المؤرخة في 10/09/2009 الصادرة عن وزير السكن والعمران المتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، لتؤكد على ضرورة احكام تطبيقه وتنظيم العملية على مستوى مصالح التعمير والبناء .

لذا فقد أوجبت هذه التعليمات تنصيب خلية مختصة على مستوى المديرية تسند لها مجموعة من المهام منها إعلام الجمهور حول هذا الإجراء ، واستقبال وتسجيل الملفات الخاصة به والمرسلة من طرف البلدية ، إضافة إلى تنظيم تحضيرها للمعاينة والإهتمام بجمع آراء المصالح المعنية وكذا تحرير آراء مديرية التعمير والبناء وتحويل الملفات إلى لجان الدوائر مع متابعة القرارات الصادرة عنها ومتابعة إعداد القرارات الصادرة من السلطات المختصة في هذا الشأن

الفرع الثالث

نطاق تطبيق تحقيق مطابقة البنايات

بحماية الصحة وترقيتها ، جريدة رسمية رقم 08 والمتمم بموجب الأمر رقم 06/07 المؤرخ في 15/06/2006 جريدة

رسمية رقم 47

تنص المادة 14 من قانون 08-15 يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذ توافرت فيها الشروط المحددة لهذا القانون حيث سنتناول في هذا الفرع : البناءات القابلة بتحقيق المطابقة والبناءات غير القابلة لتحقيق المطابقة أولاً : البناءات القابلة لتحقيق المطابقة لقد حصرت المادة 15 من القانون رقم 08-15 التي حصرت البناءات التي يشملها إجراء تحقيق المطابقة¹²⁴

1- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء : فقد اشترط المشرع بموجب المادة 35 من القانون رقم 08-15 توافر ثلاثة شروط أولها أن تكون البناءة قد الإنجاز إذ أن الأشغال المتعلقة بها غير مكتملة وثانيها أن تحوز البناءة سنداً رسمياً سواء لمليتها أو حيازتها، وثالثها أن تحوز البناءة على رخصة البناء قبل الإنجاز، فإذا توافرت كافة الشروط جاز تسوية البناءة وتحقيق مطابقتها وفق الإجراءات المحددة لها وبموجب القرار المخصص لهذا الغرض

2- البناءات غير المطابقة لأحكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها : يتعلق الأمر في هذه الحالة بإنشاء بناءة وإتمام أشغال إنجازها بعد الحصول على رخصة بناءة بشأنها، لكن دون احترام أحكامها إذ تكون البناءة غير مطابقة لها أو حتى المخططات المعدة بخصوصها والمحددة لأسس إنشائها، كون رخصة البناء في حد ذاتها لا يتم منحها لطلبها إلا إذا أرفق طلبه بهذه المخططات .

3- البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة : مكن المشرع من خلال القانون رقم 08-15 صاحب البناءة المتممة والمنشأة دون استخراج رخصة البناء مسبقاً من أجل تحقيق مطابقتها ، سواء كان السبب في ذلك عدم حيازته لسند رسمي يمكنه من تقديم

¹²⁴ديرم عابدة، المقال السابق (تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في ظل قانون رقم 08-15 من التشريع الجزائري)

طلب لإستخراج هذه الرخصة كونه شرط أساسي للحصول عليه ولقبول الطلب واصدار قرار بمنحها لطالباها كما بستوي الأمر إذا كان قد شيد البناية على ملكيته الخاصة أو على ملكية الدولة الخاصة أو على ملكية الغير إذ تتم تسوية الوعاء العقاري من خلال إجراءات تحقيق المطابقة

4- البنائيات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء : يشترط أن تكون البناية غير متممة ، كما يتشترط عدم استخراج رخصة البناء قبل مباشرة الأشغال لأي سبب من الأسباب السابقة الذكر ، أي سبب عدم حيازة سند رسمية يثبت الملكية أو الحيازة للوعاء العقاري أو كان ذلك بسبب تجاوز القانون رغم توافر السند وقد أصدرت التعليمات الوزارية رقم 09/1000 المؤرخة في 10/09/2009 عن وزير السكن والعمران والمتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15 ، مفسرة لنص المادة 14 منه ، ووسعت من نطاق تطبيق هذا التحقيق من أجل تسوية البنائيات غير الشرعية في هذا الإطار يشمل البنائيات العمومية والخاصة على حد سواء

ثانيا : البنائيات غير القابلة لتحقيق المطابقة نصت المادتين 16¹²⁵ و 37 من قانون 08-15 على البنائيات المستثناة من تحقيق المطابقة والتي لا تقبل للتسوية وهي كمايلي :

1- البنائيات المشيدة على الأملاك الوطنية العامة : أي بناء تم تشييده على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية بدون سند يعد غير مشروع ، وجاء في نص المادة 123 من القانون رقم

¹²⁵تنص المادة 16 من القانون رقم 08-15 على مايلي " لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار هذا القانون البنائيات الآتية - : البنائيات المشيدة في قطعة أرضية مخصصة للإرتفاعات ويمنع عليها البناء - البنائيات المتواجدة بصفة إعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة والساحل بما فيها موقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الإرتفاعات المرتبطة بها - البنائيات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي ، بإستثناء ذلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني البنائيات التي تكون عانقا لتشييد بنائيات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها "

90-30 المتعلق بالأحكام الوطنية مصرحا بمنع المساس بها كقاعدة عامة وبالرجوع إلى القانون 08-15 والمادة 37 منه التي نصت على أنه " تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على أرض تابعة للأحكام الوطنية العمومية بإستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بها ،موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة بالمادتين 16 و 37 أعلاه "

2-البنائات الخاضعة لارتفاع عدم البناء يعني الارتفاع عدم البناء وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال بناء في بعض المناطق وتنقسم هذه الإرتفاعات إلى :

-إرتفاعات التعمير : هي مجموعة من الحقوق ذات الطابع الخاص التي تفرضها المصلحة العامة والتي تفرض على كل قطعة بسبب موقعها وقد أشارت المادة 16 فقرة 1 إلى هذه الحالة ،مثل ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بالصحة والأمن التي تشكل خطرا على المواطنين، وتلك المتعلقة بالدفاع

-الارتفاعات المتعلقة بالتراث الأيكولوجي والثقافي : تتمثل في تلك البنائات المشيدة في ارتفاعات عدم البناء ،في الأماكن التي من شأنها الإضرار بالمجال البيئي كالحدايق العامة وخاصة الغابات، وتلك التي من شأنها المساس بالمجال الثقافي كالمتاحف وقاعات السينما والمسرح ،كل هذه التجاوزات تؤدي إلى الإضرار بالبيئة والأماكن الثقافية¹²⁶ .

ثالثا: البنائات المشيدة في المناطق الخاصة نص عليها المشرع في المادتين 16 و 39 من قانون رقم 08-15 وتشمل مايلي - : البنائات المشيدة في المناطق والمواقع السياحية وهذا

¹²⁶أنظر المادة 16 فقرة 2 ، القانون رقم 08-15 ،السالف الذكر

ما أكدته المادة 30 من قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع العمراني و المواقع السياحية

127

-البنائات المشيدة في المناطق الساحلية وأيضا تلك التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة -البنائات المشيدة على الأراضي أو المستثمرات الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الأراضي الغابية

رابعا : البنائات التي تشكل عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها تتمثل في البنائات المشيدة على الأراضي المخصصة لمنشآت ذات منفعة عمومية والتي تمس بعنصر النظام العام¹²⁸ والتي تشكل عائقا لدولة في تجسيد مختلف مشاريعها ،مثل البنائات المشيدة في قطع مخصصة لبناء محطات النقل والسكك الحديدية ،وقد نصت المادة 16 من القانون رقم 08-15 على عدم قابليتها للتسوية ،إلا أنه استنتجت حالة إمكانية نقل البناية أو التجهيز العمومي وقرر بشأنها إمكانية تحقيق مطابقتها

المطلب الثاني

الأجهزة المختصة بتحقيق المطابقة

استحدثت المشرع أجهزة لمتابعة إجراءات تحقيق المطابقة تنتوع بين ماهو إداري وماهو تقني كما حدد لكل منها تشكيلتها ونظامها الخاص مسندا لها مهامها واختصاصات تختلف عن الأخرى في حين تبقى مكملة لبعضها البعض لذا نحاول من خلال هذا المطلب تفصيل كل جهاز على حدى مبيّن أهميته وخصائصه وتشكيلته

¹²⁷أنظر المادة 30 من قانون رقم 03-03 ،المؤرخ في 17 فيفري 2003 ،يتعلق بمناطق التوسع العمراني والمواقع

السياحية ، جريدة رسمية عدد 43 ، الصادرة بسنة 2003

¹²⁸بن دوحة عيسى ، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، لنيل شهادة الماجستير

في القانون ، فرع قانون عقاري ، جامعة سعد دحلب ، البليلة ،الجزائر ، 2011 ، ص 26

الفرع الأول

لجنة الدائرة

استحدثت المشرع بمقتضى نص المادة 32 من القانون رقم 15-08 لجنة الدائرة قصد محاولة التحكم في التعمير ومراقبته وفي سبيل القضاء على مخالفات التعمير ووضع حل لما سبق وقوعه منها من خلال عملية تسويتها وتحقيق مطابقتها التي تستند مهمة البت في طلباتها ومتابعة التحقيقات¹²⁹

أولاً : مفهوم لجنة الدائرة : لجنة الدائرة جهاز مكلف أساسا بدراسة طلبات تحقيق مطابقة البناءات والملفات المرفقة بها والبت فيها من خلال مجموعة من الإجراءات المتتابعة حسب نوع الملف وكذا طبيعة البناء وخاصة الطلب تنشأ بموجب نص المادة 32 من القانون رقم 15-08 على مستوى كل دائرة هيئة تدعي لجنة الدائرة " تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات بمفهوم أحكام هذا القانون " وتطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 155-09¹³⁰ وحدد من خلال نص المادة 02 منه تشكيلتها من ممثلين عن جهات إدارية مختلفة كما أن قرارات هذه اللجنة قابلة للطعن فيها أمام لجنة الطعن التي بدورها متشكلة من موظفين عموميين بموجب نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 ، ومن جهة أخرى وفي حالة الطعن القضائي من طرف صاحب التصريح فإن الجهة القضائية المختصة بالبت فيه هي المحكمة الإدارية المحلية بموجب نص المادة 52 من القانون رقم 15-08 وذلك فإن هذه اللجنة عبارة عن جهة إدارية تصدر قرارا إداريا يخضع لنظام أمام جهة إدارية -لجنة الطعن - ثم للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة

ثانيا : تشكيل لجنة الدائرة نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 على تشكيل لجنة الدائرة وحصرها في مايلي :

¹²⁹ديرم عابدة ،المقال السابق(تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في ظل القانون رقم 15-08 من التشريع الجزائري)

ص 37 المؤرخ في 02/05/2009

-رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الإقتضاء رئيسا

-رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء -مفتش الأملاك الوطنية

-المحافظ العقاري المختص إقليميا -رئيس القسم الفرعي للفلاحة

-رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية

-رئيس القسم الفرعي للري -ممثل مديرية البيئة للولاية

-ممثل مديرية السياحة للولاية

-ممثل مديرية الثقافة للولاية

-ممثل الحماية المدنية

-رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية

-ممثل مؤسسة سونغاز

كما أن لهذه اللجنة الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو أي هيئة يمكن مساعدتها في أشغالها بموجب الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 ،ويتم تحديد القائمة الإسمية لأعضائها بقرار من الوالي ثالثا : النظام الداخلي للجنة الدائرة تجتمع اللجنة في مقر الدائرة مرة واحدة في الشهر في الدورة عادية بعد إستدعاء أعضائها وفي الدورات الإستثنائية كلما دعت الحاجة إلى ذلك بموجب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 والمادة 01 من القرار المؤرخ في 23/07/2009 يحدد النظام الداخلي لسير لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات يبلغ رئيس اللجنة الإستدعاءات إلى الأعضاء مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ إنعقاد الدورة طبقا للفقرة الثانية من المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 لا تصح مداوات

اللجنة بموجب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 ، إلا بحضور ثلثي الأعضاء على الأقل ، وفي حالة عدم إكمال النصاب يمكنها إجتماع قانونا في أجل لا يتجاوز الثمانية أيام الموالية تتخذ لجنة قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بموجب نص المادة 08 من المرسوم نفسه ، وعند قبولها للمف وفي حالة عدم وجود تحفظات تصدر قرارا بتحقيق مطابقة البناء موضوع الطلب طبقا لأحكام القانون رقم 08-15 تدون مداوات اللجنة في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين طبقا لنص المادة 10 من نفس المرسوم، وعليها البت في كل طلب يقدم لها في كل الحالات خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إخطارها بموجب نص المادة 11

الفرع الثاني

لجنة الطعن

لقد منح المشرع الجزائري للمصرح في حالة رفض لجنة الدائرة لطلبه حق الطعن ، وذلك في أجل ثلاثين (30 يوما) من تاريخ تبليغه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي¹³¹ ، أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية المخصصة لهذا الغرض .

أولا : مفهوم لجنة الطعن تنشأ بموجب نص المادة 47 من القانون رقم 08-15 لجنة الطعن¹³² " تنشأ لجنة الطعن تكلف بالبت في طلبات الطعن يرأسها الوالي المختص إقليميا " وكذا نصت المادة 49 " تلتزم لجنة الطعن بالبت في الطعن المفروض عليها ، وبذلك نستشف أن مهمة لجنة الطعن المتمثلة بالبت في الطعون المعروضة عليها بشأن قرارات لجنة الدائرة أمر

¹³¹أنظر المادة 46 من القانون رقم 08-15 المرجع السابق

¹³²أكدت التعلية 12/04 على دور هذه اللجنة الإجباري من خلال وجوب فصلها ودراستها للطعون والبت فيها خلال 30 يوما ، لترسل قراراتها لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المختصة ونسخة أخرى لإعلام لجنة الدائرة

حتمي¹³³ إلا أنه وبالإعتماد على نص المادة 49 من القانون رقم 08-15 نجد أن قرار اللجنة نهائي إما يكون مؤيدا لقرار لجنة الدائرة أن رأت فيه الصواب ، أو قرارا معدلا إن رأت في ذلك ضرورة ،تبلغه هذه الأخيرة كي تفصل تفصل بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة بقرار تبلغه للمعني عملا بنص المادة 51 ، وعليه فقرارها إلزامي وهو قرار إداري يمكن الطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة والمتمثلة في القضاء الإداري¹³⁴

ثانيا : تشكيلة لجنة الطعن نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 على تشكيلة لجنة الطعن وحصرها في مايلي :

-الوالي رئيسا

-رئيس مجلس الشعبي البلدي

-عضوين اثنين من المجلس الشعبي الولائي ،منتخبين من طرف زملائهما

-مدير التعمير والبناء

-مدير الأملاك الوطنية

-مدير الحفظ العقاري

-مدير المصالح الفلاحية

-مدير الأشغال العمومية

¹³³أطلقت عليها التعليلة الوزارية المشتركة رقم 12/04 المؤرخة في 06/09/2012 الصادرة عن وزارة السكن والعمران ووزارة المالية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية ،تتضمن تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البناء وإتمام انجازها ،تسمية لجنة الولاية مستندة إلى رئيسها المتمثل في الوالي المختص أو ممثله القانوني

¹³⁴اعتمدت المادة 52 من القانون رقم 08-15 الجهة المختصة بفصل القضايا في الطعون المرفوعة ضد قرار لجنة الطعن بالمحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا ويكون ذلك خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار اللجنة

-مدير الموارد المالية

-مدير الطاقة والمناجم

-مدير البيئة

-مدير السياحة

-مدير الثقافة

-رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني

والملاحظ في تشكيلة لجنة الطعن المكلفة بالبت في الطعون المتعلقة بقرارات لجنة الدائرة غياب مدير الحماية المدنية التي أشرك ممثل عنها في تشكيلة لجنة الدائرة مقابل عدم غياب أي جهة إدارية تم تمثيلها في هذه اللجنة عن تشكيلة لجنة الطعن كما أن لهذه اللجنة الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو أي هيئة يمكنها مساعدتها في أشغالها ،بموجب الفقرة الثانية من المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 وقد نصت المادة 17 منه على أنه في إطار سير هذه اللجنة يتم تشكيل أمانة تقنية لها إلا أنه أيضا لم يتم تحديد أعضائها كما حدث في لجنة الدائرة .

ثالثا : النظام الداخلي للجنة الطعن تجتمع اللجنة في مقر الولاية كلما دعت الحاجة إلى ذلك بناء على استدعاء من رئيسها بموجب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 ولم يتم تحديد آجال لإرسال الإستدعاءات قبل انعقاد الدورة إلى الأعضاء ، ولا تصح مداوات اللجنة بموجب نص المادة 15 إلا بحضور ثلثي الأعضاء على الأقل ولم يتم إثارة نقطة عدم إكمال انتصاب ومايترتب عنه من إجراءات تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الملف المقدم من المصرح بموجب نص المادة 16 من المرسوم نفسه

، والذي يتوجب رفعه خلال 30 يوما من تاريخ إستلام قرار لجنة الدائرة بموجب نص المادة

18

الفرع الثالث

فرق المتابعة والتحقق

في إطار الإصلاحات الجديدة التي جاءت بها مختلف القوانين وتطبيقا للإجراءات والأحكام المقررة بموجب القانون رقم 08-15 في إطار تسوية البناءات غير الشرعية، استحدثت المشرع جهازا جديدا بحيث يكتسي أهمية بالغة في مجال التهيئة والتعمير وسنتناول مفهوم فرق المتابعة والتحقق وتشكيلتها ووصايتها الإدارية أولا : مفهوم فرق المتابعة والتحقق استحدثت المشرع الجزائري فرق المتابعة والتحقق بموجب نص المادة 68 من القانون رقم 08-15¹³⁵ وقد عرفها من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها¹³⁶ ، على أنها مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية والمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية فهذه الفرق تعمل على حفظ النظام العام وتحقيق الضبط الإداري من خلال فرض احترام قواعد العمران من خلال معاينة أشغال البناء للكشف عن مدى مطابقتها لأحكام القانون رقم 08-15 ومراقبتها بناء على التصريح المقدم من طرف القائم بالأشغال من أجل تسويتها والعمل على تأكد من دقة المعلومات الواردة في التصريح وبذلك متابعة تنفيذ قرارات تحقيق المتابعة .

¹³⁵ديرم عابدة، المقال السابق (تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في ظل القانون رقم 08-15 في التشريع الجزائري)

ص 39

¹³⁶جريدة رسمية رقم 27

ثانيا : تشكيلة فرق المتابعة والتحقق نص المشرع على جهاز جديد في إطار عملية الضبط الإداري ويسمى فرق المتابعة والتحقق للقيام بإجراءات التحقيق لتسوية البنايات غير الشرعية بمفهوم قانون رقم 08-15 علاوة على الضبط وأعاون الشرطة القضائية والأعاون المحددين ، مفتشي التعمير وأعاون البلدية المكلفين بالتعمير ، وموظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية ، الذين يشترط أن يكونوا في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالتعمير أو مصالح الهندسة المعمارية والتعمير على مستوى الولايات كما يؤدون اليمين القانونية أمام المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها مقر إقامتهم الإدارية قبل الشروع في أداء مهامهم والتي نصها " أقسم بالله العلي العظيم وأتعهد بأن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي " أما ضباط الشرطة¹³⁷ فيؤدون اليمين التالية والمحددة بموجب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-524 المؤرخ في 25/12/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بموظفي الأمن الوطني¹³⁸ المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-456 المؤرخ في 18/12/1996 " أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأحفظ بكل صرامة على السر المهني ، وأراعي في كل الأحوال الواجبات المفروضة علي " كما حددت المادة 7 من نفس المرسوم تعيين هؤلاء الأعاون من بين المستخدمين التابعين للفرق التالية :

-مفتشي التعمير

-المهندسين المعماريين

-المهندسين المدنيين

¹³⁷كما أسندت المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية هذه المهمة لأعضاء الضبط ذوي الإختصاص العام من الدرك الوطني والشرطة ، إضافة لذوي الإختصاص الخاص من الضبط الغابي ، طبقا لقانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984 يتضمن النظام العام للغابات ، جريدة رسمية رقم 08 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 91-20 المؤرخ في 02/12/1991 ، جريدة رسمية رقم 52
¹³⁸جريدة رسمية رقم 69

-مهندسي التطبيق في البناء

-التقنيين السامين في البناء

-المتصرفين الإداريين ويتم تعيين هؤلاء الأعوان من قائمة إسمية يحضرها طبقا للتعليمات رقم 09/1000 مدير التعمير والبناء ورئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 بقرار صادر عن:

1-الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء، بالنسبة لأعوان التابعين للبناء
2-الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، بالنسبة لأعوان التابعين لمصالح البلدية .

ثالثا : الوصاية الإدارية على فرق المتابعة والتحقق تشمل فرق المتابعة والتحقق أعوانا تابعين إما لمديرية التعمير والبناء في الولاية وأعوانا تابعين لمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية المعنية بموجب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 ومن جهة أخرى فإن الجهة المختصة بتعيين هؤلاء الأعوان وكذا الجهة المختصة بتسليم التكاليف لهم تتمثل في الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا بموجب نص المادة 6 و 8 من نفس المرسوم، أما سجلات المتابعة والتحقق فيمسكها رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير المختصان إقليميا لمراقبة عمليات المعاينة ،مما يؤكد الوصاية على الأعوان من جهة إدارية ، وذلك فإن أعوان فرق المتابعة والتحقق يخضعون سلميا للجهاز الذي يتبعونه تحت وصاية الوزارة المكلفة بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا، ويتعرضون عند ارتكابهم الأخطاء المهنية للإجراءات المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحكم هذا الجهاز .

المطلب الثالث

إجراءات تحقيق المطابقة

لقد جاء القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها بمجموعة من المراحل التي يجب مراعاتها من أجل الوصول إلى تسوية البناء غير المشروعة، حيث يقوم المعني بالأمر في مرحلة الأولى بطلب تحقيق المطابقة (الفرع الأول) وفي المرحلة الثانية تأتي دراسة طلب تحقيق المطابقة (الفرع الثاني) من طرف المصالح المعنية، ثم نتوصل إلى تحقيق مطابقة البناء غير المشروعة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

طلب تحقيق المطابقة

لقد ألزم المشرع الجزائري كل من المالك وصاحب المشروع أو كل متدخل مؤهل شيّدوا بنايات غير مشروعة، أن يقدموا طلب من أجل تسوية هذه البناءات وهذا ما تضمنته المادة 23 فقرة 2 من قانون 08-15¹³⁹، ويتم هذا الطلب عن طريق التصريح بالبناءات غير الشرعية وإرفاق التصريح بملف، ثم إيداع الملف مع التصريح أمام السلطات المعنية في الآجال المحددة أولاً: التصريح بالبناءات غير المشروعة ولقد جاء في المادة 24 فقرة 1 من قانون 08-15 مايلى: " تخضع البناءات المذكورة في المواد 19 و 20 و 21 و 22 أعلاه لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً".

ونجد الأشخاص المعنية بهذا التصريح هم، الأشخاص الذين يملكون تلك البناية ملكية قانونية، المقاولين أو المرقين العقاريين أو المتدخلين المؤهلين حيث يقومون بإخطار السلطة المعنية، وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي بأنهم شيّدوا بنايات غير مشروعة وإعلامه برغبتهم بالتسوية، عن طريق التصريح بها، وذلك بسحب استمارة التصريح على مستوى المجلس الشعبي البلدي وملء الفراغات ثانياً: الملف المرفق بالتصريح يصحب التصريح المذكور أعلاه بملف، إلا أن هذا الأخير تختلف الوثائق المكونة له وذلك بالنظر إلى السند

¹³⁹ أنظر المادة 23 فقرة 2 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق

القانوني المطلوب ،وقد حددت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 هذه الوثائق .
1- طلب رخصة إتمام إنجاز البناية المرخصة لها يتم طلب هذه الرخصة في الحالة المتعلقة بالبناية غير المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء ، حيث تتكون من الوثائق التالية:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة -بيان وصفي يعده مهندس معماري معتمد للأشغال المزمع إنجازها.¹⁴⁰

-مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية ومساحاتها الخارجية -تقدير أجل إتمام البناية من طرف مهندس معماري معتمد -مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها ،أما بالنسبة للأجزاء التي تضمنت تعديلات فيجب تقديم وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان .

2- طلب شهادة المطابقة في سبيل التسوية : يستفيد صاحب البناية من شهادة المطابقة في الحالة المتعلقة بالبناية المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ،حيث تتكون من الوثائق التالية :

-الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة

-مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/1500

-المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50

-مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية ومساحاتها الخارجية

¹⁴⁰ هذا البيان يخص البناية غير المتممة والمطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة

3- طلب رخصة بناء على سبيل التسوية يستفيد صاحب البناية من رخصة البناء على سبيل التسوية في حالة البناية المتممة والتي لم يتحصل فيها على رخصة البناء ، حيث يجب ارفاق التصريح بالوثائق التالية :

-وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية يعدها كل من المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين وبيان الأجزاء المتممة فيها

-بيان وصفي للأشغال المنجزة

-مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية ومساحاتها الخارجية

4- طلب رخصة إتمام البناية غير المرخص لها يستفيد صاحب البناية من رخصة إتمام على سبيل التسوية ،في حالة البناية غير المتممة والتي لم يتحصل فيها على رخصة البناء، ويتكون الملف من الوثائق التالية- :وثائق مكتوبة و بيانية ومخططات الهندسة المدنية يعدها كل من المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين وبيان الأجزاء غير المكتملة فيها

-تقدير أجل إتمام البناية من طرف مهندس معماري معتمد

-مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية ومساحاتها الخارجية

ثالثا : إيداع التصريح بالملف بعد التصريح بالبنايات غير شرعية وتكوين ملف الواجب إرفاقه معه يقوم المعني بالأمر بإيداعه أمام الجهة المختصة وفي الوقت المحدد

1-مكان الإيداع : استحدثت شباك على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية لغرض استقبال الملفات ، فالمعني بالأمر يودع التصريح مرفقا حسب الحالة ، بأحد الملفات المذكورة سابقا لدى هذا الشباك ، مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصريح ، كما يدون في سجل مخصص لهذا الغرض ،الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة

المختص إقليمياً¹⁴¹ في حالة إيداع التصريح بمطابقة بناية غير متممة يجب على المصريح أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال، يسلمه شهادة وقف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة .

2-آجال الإيداع : إن آجال تحقيق المطابقة محددة ب 5 سنوات إبتداء من تاريخ نشره ولكن بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2014 فقد عمد إلى تمديد هذه المدة ب 3 سنوات من تاريخ 3 أوت 2013 ،وعليه فإن إيداع ملفات تحقيق المطابقة محددة بنفس المدة ،أي إبتداء من تاريخ 3 أوت 2013 إلى غاية سنة 2016 ،حيث يستلم المعني بالأمر بعد الإيداع مباشرة وصل الاستلام الذي يبين فيه تاريخ الإيداع.

الفرع الثاني

دراسة طلب تحقيق

المطابقة بعد أن يقوم المعني بالأمر بإيداع الملف والتصريح على مستوى مصالح التعمير البلدي ،تأتي مرحلة الدراسة حيث تقوم فرق المتابعة والتحقيق بالزيارة الميدانية وذلك للتأكد من المعلومات التي أدلى بها المصريح ،بالإضافة إلى مجموعة من المهام الأخرى.

أولا : الدراسة على مستوى مصالح التعمير البلدي إن المصالح التقنية التابعة للبلدية ترسل أربعة (4) نسخ من الملف مرفقة بمحضر التحقيق الميداني في ظرف الخمسة عشر (15) يوما التي تلي إيداع التصريح إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو إلى لجنة الدائرة، وذلك بالنظر إلى الجهة المختصة بمنح رخص البناء لهذه البنايات ،ويجب على المصالح التقنية للبلدية أن تشير في المحضر للطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية عند الإمكان إن ملفات البنايات التي يختص رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص بمنح رخصة البناء لها

¹⁴¹أنظر المواد 5 ، 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 ، المرجع السابق

محددة في المادة 65 من قانون 09-29¹⁴²، فيتعين على فرق التحقيق والمتابعة الانتقال إلى مكان تواجد البناية ، وذلك لغرض معاينة مدى تطابق البناية مع المعلومات المقدمة في ظرف (8) أيام الموالية لإيداع التصريح ،ويحررون محضر عدم المطابقة ، ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال أربع (4) نسخ من التصريح مرفوقة بمحضر المعاينة الميدانية مباشرة إلى لجنة الدائرة، التي تبت فيها ،دون المرور بمديرية التعمير والهندسة والبناء التي ترسل لها نسخة فقط للإعلام .

ثانيا : الدراسة على مستوى مديرية التعمير والهندسة والبناء التابعة للولاية إن دور مديرية التعمير والهندسة والبناء كان يقتصر على دراسة الملفات التي ترسلها مصالح التعمير البلدي وذلك بجمع مرافقات وآراء المصالح المعنية، تشكيل ملف لكل طلب لتحقيق المطابقة ،ثم تقوم بإيداع الملف محتويا على مجموعة من الوثائق لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة للبت فيها . لكن تغير الوضع فبالنسبة لملفات البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري ،البنايات الموجهة لاستقبال الجمهور ،والبنايات المتعلقة بالسياحة والتراث الثقافي ،بالإضافة إلى البنايات التي يكون الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير مختصا بمنح رخص البناء لها¹⁴³ ،فإنه بمجرد ما تودع الملفات لدى المصالح التقنية للبلدية فإنها تقوم مباشرة بإرسال الملفات مرفوقة بمحضر معاينة ميدانية في ظرف خمسة عشر (15) يوما الموالية إلى مديرية التعمير والهندسة والبناء ،حيث تتولى لجنة خاصة استحدثت لدى هذه المديرية بموجب قرار الوالي ،دراسة تلك الملفات ،والتي تتكون من مجموعة من الممثلين عن مصالح مديريات

¹⁴² تتمثل في البنايات المتواجدة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وهنا يصدر الرخصة كممثل للبلدية أو ذلك التي يغطيها مخطط وهنا يصدرها كممثل الدولة ،وللمزيد من التفاصيل أنظر المادة 65 من قانون رقم 09-29 ،المرجع السابق

¹⁴³ تتمثل البنايات التي يختص الوالي بمنح رخصة البناء في البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية ،منشآت النقل والإنتاج وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية .اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في الأقاليم ذات الطبيعة الخاصة والتي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي ،وتتمثل البنايات التي يختص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ،وهذا ما جاء في المادتين 66 ،67 من القانون رقم 09-29 ،المرجع السابق

مختلفة ، وتسهيل مهامها فإنه يمكن لهذه اللجنة الاستعانة بأي ممثل للهيئات المعنية في أداء مهامها .

ثالثا : الدراسة على مستوى لجنة الدائرة ترسل ملفات البناء التي يؤول الاختصاص فيها بمنح رخصة البناء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، من طرف اللجنة التقنية التابعة للبلدية، مرفقة بمحضر المعاينة الميدانية إلى لجنة الدائرة التي يترأسها رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء، بالإضافة إلى أعضاء آخرين حددتهم المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرهما¹⁴⁴ تبت لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة في أجل شامل قدره ثلاثة (3) أشهر ،من تاريخ استلامها للملفات¹⁴⁵ ،وتتخذ قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها ،وذلك بالاستناد إلى الملف المقدم من طرف مصالح الدولة المكلفة بالتعمير . بحيث يكون القرار المتخذ إما بالموافقة أو الموافقة المقيدة بشروط ، أو تأجيل النظر في الطلب أو الرفض.¹⁴⁶

-قرار الموافقة : بعد أن التأكد لجنة الدائرة من توفر كل شروط تحقيق المطابقة للبناءية غير مشروعة ،ترسل ذلك القرار للبلدية المعنية ،حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بإعداد سندات التسوية اللازمة حسب حالة البناءية -قرار الموافقة المقيدة بشروط : نكون أمام هذه الحالة عندما تبدي أحد المصالح التي تمت استشارتها تحفظات¹⁴⁷ ،أو بالنظر إلى الخبرة التي أمرت بإجرائها ،أو أن تأمر بتسوية الوعاء العقاري ، أو

¹⁴⁴أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المؤرخ في 2 ماي 2009 ،يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن

المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكفاءات سيرهما ،جريدة رسمية عدد 27 ،الصادرة سنة 2009

¹⁴⁵لقد ورد هذا المعيار في المادة 33 من القانون 08-15 ،المرجع السابق ،والمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-

155 ،المذكور أعلاه

¹⁴⁶انظر المادة 41 من القانون رقم 08-15 ،المرجع السابق

¹⁴⁷المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 ،المذكور أعلاه

احترام التصميمات المودعة -قرار تأجيل النظر : في حالة وجود تحفظات بخصوص طلب تحقيق المطابقة، مثل عدم وجود الفتحات الضرورية للإضاءة، أو عدم انجاز قناة لإفراز البخار والغازات المحروقة في المطبخ...تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، والذي يبلغ بدوره المصرح من أجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة المعنية .

الفرع الثالث

تحقيق المطابقة البنائيات

غير المشروعة بعد دراسة طلب تحقيق المطابقة من طرف المصالح المعنية واتخاذ قرارات بشأن هذه الطلبات ،وفي هذه ما إذا كانت موافقة عليها ،تقوم بتبليغ قراراتها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، وفي الأخير تأتي مرحلة تحقيق مطابقة البنائيات، وذلك بمنح سندات التسوية المحددة في القانون رقم 08-15

أولا : تسوية وضعية الوعاء العقاري أن تحقيق المطابقة للبنائية غير مشروعة يأتي بعد تسوية وضعية الأرض المشيد عليها تلك البنائية ،وتتمثل في الأراضي التالية :

1- الأراضي التي يحوز صاحبها على وثيقة إدارية تتم عملية تسوية الوعاء العقاري لهذه البنائيات بتسليم عقود الملكية لفائدة الحاصلين على عقود إدارية من طرف جماعة إقليمية، والذين يملكون رخصة بناء¹⁴⁸، بحيث أن المستفيد ما عليه سوى التقدم أمام المصالح المعنية للقيام بالإجراءات اللازمة والمتمثلة في الوكالات العقارية الولائية، تحت سلطة الوالي فهي التي تقوم بتسليم هذه العقود .

¹⁴⁸أنظر المادة 36 من القانون رقم 08-15

2- الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تتم عملية التسوية عن طريق التنازل بالتراضي¹⁴⁹، وذلك عن طريق تسديد قيمة مالية في فترة عشر سنوات (10) بدون فائدة ، بحيث يؤخذ بعين الاعتبار كلفة التنازل عن القطع الأرضية من أجل تسويتها ، الموقع ، حالة الشبكات، وطبيعة البناية المنجزة وهذا الإجراء يسهل تسديد كلفة القطعة الأرضية عند انقضاء الآجال ، ويتحصل على صاحب البناية على سند الملكية للقطعة الأرضية التي تشيد عليها تلك البناية .

3- الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العامة عندما تكون البناية قد أنجزت على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية العمومية للدولة ، فإنه قبل تسوية الوعاء العقاري، يشترط إعادة تصنيف تلك القطعة الأرضية، وتحويلها إلى الأملاك الخاصة للدولة ، ثم تأتي مرحلة التنازل ، وفي الأخير يتحصل صاحب البناية على عقد الملكية.¹⁵⁰

4- القطع الأرضية الأخرى لقد أضافت التعلية الوزارية المشتركة رقم 4 إمكانية تسوية الأراضي التي لا يملك صاحبها سند الملكية ، والتي شيد عليها بناية ، ويطلب عليه تسليمه شهادة حيازة من الجهات المعنية أو يطلب إعداد عقد شهرة .

ثانيا : تسوية الوضعية العمرانية للبناء بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء ، تأتي مرحلة تسوية الوضعية العمرانية للبناء¹⁵¹ .

1- البنائات المتممة يستفيد أصحاب البنائات المتقدمة، والتي انتهت بها أشغال البناء حسب المادتين 20 ، 21 من قانون رقم 08-15 إما من شهادة المطابقة على سبيل التسوية ، أو رخصة البناء على سبيل التسوية .

¹⁴⁹أنظر المادة 40 ، المرجع نفسه

¹⁵⁰أنظر المادة 37 ، المرجع نفسه

¹⁵¹تتم تسوية الوعاء العقاري بتقديم عقود الملكية من طرف المصالح المعنية للأرض التي تشيد عليها البناء، وتتم تسوية الوضعية العمرانية للبناء بتقديم سندات التسوية لصاحب البناية

-شهادة المطابقة على سبيل التسوية : يستفيد من شهادة المطابقة على سبيل التسوية ، كل شخص قد تحصل على رخصة البناء إلا أنه أثناء انجازه لأشغال البناء خالف أحكام الرخصة والتصاميم المصادق عليها ، ولم تسلم له السلطة المختصة شهادة المطابقة تطبيقاً لأحكام المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها¹⁵² ، ويترتب على منح شهادة المطابقة تسوية وضعية البناء غير المشروع، بمعنى أنه يصبح مشروعاً جاهزاً للاستعمال والاستغلال ، فشهادة المطابقة تعتبر وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيدين من رخصة البناء لأحكامها.¹⁵³

-رخصة البناء على سبيل التسوية : يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية، كل شخص انتهى من أشغال البناء دون الحصول المسبق على رخصة البناء.¹⁵⁴

2-البنائيات غير المتممة يستفيد أيضاً أصحاب البنائيات غير المتممة ، والتي لم تنتهي بها أشغال البناء من سندات التسوية حسب المادتين 19 و 22 من قانون رقم 08-15 ، إما رخصة إتمام الإنجاز أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

-رخصة إتمام الإنجاز : يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز ، كل شخص تحصل على رخصة البناء، إلا أن آجال الرخصة انقضت دون أن يتم البناية فهذه الرخصة تسمح له بإتمام إنجاز أشغال البناء وإنهائها.¹⁵⁵

-رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية : رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية تسلم للبناية التي لم يحز صاحبها مطلقاً على رخصة البناء ويترتب على منح رخصة إتمام

¹⁵²أنظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المرجع السابق

¹⁵³عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق، ص 60

¹⁵⁴أنظر المادة 21 من القانون رقم 08-15 ، المرجع السابق

¹⁵⁵أنظر المادة 19 من القانون رقم 08-15 ، المذكور أعلاه

الإجازة، التزم المستفيد بالشروع في أشغال البناء خلال ثلاثة (3) أشهر من تاريخ تسلمه
للرخصة.¹⁵⁶

¹⁵⁶ أنظر المادة 57 ، من القانون رقم 15-08 ، المذكور أعلاه

خاتمة

الخاتمة:

من خلال الدراسة المنصبة على رخصة البناء كآلية لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، حيث أن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة لهذا الموضوع من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية المقيدة لحرية الأشخاص في مجال البناء والمطابقة، كما حاول التوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة وضمان التوازن بينهما إن رخصة البناء قرار إداري مسبق لأي عملية بناء يتم الحصول عليها من الجهات الإدارية المختصة وتعد أنجع وسيلة لضمان الرقابة على أعمال البناء سواء من حيث نطاقها أو إجراءاتها، ومن الملاحظ أن الجزائر قد عرفت عدة قوانين منظمة للبناء والتعمير وما يلبث أحدها أن يصدر حتى يعدل أو يلغى بمقتضى قانون لاحق، مما يوحي بسعي المشرع إلى سد الثغرات الحاصلة في القوانين السابقة ومنه فإن منح رخصة البناء لطالبتها يدل على أنه لا يوجد تعارض بين البناء المزمع إقامته ومتطلبات المصلحة العامة، كما يمكن المرخص له البدء في تنفيذ أشغال البناء المرخص بها طالما أنها مطابقة لأحكام القوانين المنظمة للبناء والتعمير بالجزائر يوظف رخصة البناء النطاق موضوعي والمكاني، فالموضوعي يتمثل في أعمال البناء محل الترخيص ونجد أن المشرع الجزائري حاول ضبط هذه الأعمال على سبيل الحصر عكس المشرع الفرنسي الذي وسع فيها أما النطاق المكاني لرخصة البناء فلقد قيده المشرع بالزامية الحصول على رخصة البناء مهما كان موقع انجاز الأشغال بإستثناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني ولرخصة البناء دور قبلي وبعدي سينعكس ذلك على سير عملية الرقابة إذ تكون الرقابة قبلية بداية بفرض رقابة شكلية على طلب رخصة البناء، ومن ثم التحقيق في هذا الطلب من طرف الإدارة، إذ يلعب هذا التحقيق دورا فعالا وأحيانا حاسما في إمكانية الترخيص من عدمه، وقد يكون هذا الترخيص مقيدا بشروط تفرضها الإدارة في إطار دورها الرقابي إذا كان بالإمكان تكييف مضمون الطلب مع قواعد المتعلقة بالعمران ومن خلال تعمقنا في دراسة البناء الغير المشروع، نجد أن ظاهرة البنايات الغير المشروعة منتشرة بكثرة وذلك لأسباب مختلفة تأتي في مقدمتها بصفة عامة أزمة السكن إلى جانب طول إجراءات الحصول على رخصة البناء والصعوبات التي تخلقها الجهات المعنية بتقديمها، وبالرغم من صدور القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الذي حاول المشرع من خلاله تسوية البنايات الغير المشروعة إلا أنه قد حال إلى إنتهاء مدة العمل به دون أي تغيير يذكر بالنظر إلى التطبيق على المستويين الإداري والميداني لهذا القانون لهذا القانون يكشف لنا أن

ارتكاب المخالفات العمرانية لايزال مستمرا هذا ما أدى إلى عجز السلطات المعمومية في مواجهة آفة البناء غير المشروع ويمكن تفعيل دور رخصة البناء في تنظيم التهيئة العمرانية من خلال ضرورة التعاون بين المواطنين والجهات الإدارية المختصة للعمل على تطبيق قوانين البناء والتعمير وتظافر جهود كل من المشرع والمواطن والإدارة ، فالمشرع ينص على الشروط والإجراءات المتعلقة برخصة البناء ويحدد الفئات المؤهلة لمراقبة أشغال البناء ، أما الإدارة والقضاء يتعين عليهم تطبيق هذه الأحكام والقواعد المنصوص عليها قانونا ، والمواطن ينبغي أن يكون لديه وعي وثقافة عمرانية وحضرية فيحترم هذه الشروط والإجراءات.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا : قائمة المصادر

- 1- دستور الجزائري ، لسنة 1996 ، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 76 ، لسنة 1996
- 2- القوانين :
 - 1) القانون رقم 82-02 ، المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء ، الجريدة الرسمية عدد 83 ، الصادرة بتاريخ 30/02/1982
 - 2) القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في 10/12/1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية عدد 52 ، الصادرة بتاريخ 02/12/1990 ، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 ، الجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة بتاريخ 15/08/2004
 - 3) القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، الجريدة الرسمية عدد 89 ، المؤرخة في 31 ديسمبر 1997
 - 4) القانون رقم 05-16 المؤرخ في 31/12/2005 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2006 ، الجريدة الرسمية عدد 85 ، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2005 القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير
 - 5) القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية عدد 21 ، المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008
 - 6) القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 ، متعلق بتحديد قواعد مطابقة بنايات وإتمام انجازها ، جريدة رسمية عدد 41
 - 7) القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، يتعلق بتسيير مساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، جريدة رسمية عدد 68

- (8) القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 ،يتعلق بمناطق توسع العمراني والمواقع السياحية ،جريدة رسمية عدد 43 ، الصادرة سنة 2003
- (9) القانون رقم 84 -12 المؤرخ في 23 جوان 1984، يتضمن نظام العام للغابات ،جريدة رسمية عدد 08 المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 91_20 مؤرخ في 02/12/1991 ، جريدة رسمية عدد 52
- (10) القانون رقم 08-15 ،المؤرخ في 20 جويلية 2208 متعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ،الجريدة الرسمية عدد 41
- 3-المراسيم :
- (1) المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 ، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 22 ،الصادرة بتاريخ 01/06/1991
- (2) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 ،المحدد لكيفيات تحضير ،عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 ، الصادرة بتاريخ 12/02/2015
- (3) المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، المؤرخ في 28/05/1991 ، المتعلق بقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، الجريدة الرسمية عدد 26 ، الصادرة بتاريخ 01/06/1991
- 3-الأوامر :
- (1) الأمر رقم 75 -67 المؤرخ في 26/10/1957 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي لأجل البناء ،جريدة رسمية عدد 83 الصادرة بتاريخ 27/10/1975
- (2) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1978 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 ،الصادرة بتاريخ 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 ،المؤرخ في 13/05/2007 ، الجريدة الرسمية عدد 31 ، الصادرة بتاريخ 13/05/2007

4- القرارات :

- 1) قرار مجلس الدولة ، رقم 191085 ، المؤرخ في 14/02/2000 / غير منشور
- 2) قرار المحكمة العليا رقم 40 682 ، الصادر بتاريخ 28/07/1990 ، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول ، سنة 1992 -5 التعليمات : التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04/12 المؤرخة في 06/09/2012 الصادرة عن وزارة السكن والعمران ووزارة المالية والداخلية والجماعات المحلية ، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق البيانات وإتمام إنجازها

ثانيا : قائمة المراجع

1- الكتب :

- 1- أحمد ياسين عكاشة ، موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة ، جزء 1 ، مصر ، دار الكتب المصرية ، 2001
- 2- إقلولي أولاد صالح صافية ، قانون عمران الجزائر (أهداف حضارية ، ووسائل قانونية) ، الجزائر ، دار هومة ، 214
- 3- دبيرم عايدة ، رقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر والتوزيع ، باتنة ، طبعة الأولى ، سنة 2001
- 4- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، 2005 ،
- 5- عمار عوابدي ، نظرية القرارات الفردية الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري ، دار هومة للنشر ، الجزائر ، 2005 ،
- 6- فاضل الخمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، الطبعة الرابعة ، سنة 2010

- 7- محمد فؤاد عبد الباسط، القرار الإداري (التعريف والمقومات النفاذ والانقضاء) الإسكندرية ، دار الجامعة الجديدة، 2005
- 8- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، الجزائر ، دار الهدى ، 2010
- 2- المقالات :
- 1- العربي وردية، دور السلطات البلدية في مجال الضبط العمراني ،مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء ،جامعة ابن خلدون ، تيارت ، العدد الأول ، مارس 2017
- 2-أمال يعيش تمام ، التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وآثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة ،مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي ،العدد الثاني عشر ،سبتمبر 216
- 3- بعلي محمد الصغير ،تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ،مقال منشور بمجلة العلوم الإجتماعية ،المركز الجامعي العربي التبسي ، تبسة ،العدد الأول ، مارس 2007
- 4- بن مشرن خير الدين ، مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري ،مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء ،جامعة ابن خلدون ، تيارت ،العدد الرابع ،ديسمبر 2017
- 5- حوحو رمزي ،رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الفكر ،تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ،بسكرة ،العدد الرابع ، أبريل 2009
- 6- ديب فاطمة ،النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ،مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء ،جامعة ابن خلدون ، تيارت ،العدد الثالث، سبتمبر 2017
- 7- دوبي بونوة جمال ،الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ،جامعة ابن خلدون ، تيارت ، المجلد 02 ،العدد 04 ، ديسمبر 2018
- 8- عمار بوضي -8 عمار بوضياف ،منازعات التعمير في القانون الجزائري(رخصة البناء والهدم) مجلة الفقه والقانون ،المغرب ،العدد 03 ، 2013

- 9- عفيف بهية ، الحماية الإدارية للأماكن العقارية التابعة للأماكن الوطنية العمومية ،مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء ،جامعة ابن خلدون ،تيارت ،العدد الرابع ديسمبر ، 2017
- 10- عبد الله لعويجي ،الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ،مجلة الحقوق والحريات ،جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد 03 ،ديسمبر 2013
- 11- قواوي مجدوب ،النظام العام الجمالي ،التنظيم العمراني ،مقال منشور بمجلة الأكاديمية للبحث القانوني ،مجلة سداسية محكمة تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ، ميرة ، بجاية ، السنة الرابعة ، المجلد 07 ، العدد 01 سنة 2013
- 3- أطروحات دكتوراه :

- 1- ظاهر طيب توفيق ،تدخل الجماعة الإقليمية البلدية في مجالي التعمير والبيئة ،أطروحة دكتوراه في الدولة والمؤسسات العمومية ،كلية حقوق بن عكنون ،جامعة الجزائر 01 ، السنة الجامعية 2012-
- 2013 -2 عوابد شهرزاد ،سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري ،أطروحة دكتوراه في علوم القانون ،تخصص قانون عام ،قسم الحقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ،السنة الجامعية 2015-2016
- 4- المذكرات :

- 1- بلمرابط حنان ،سلطات رئيس مجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ،رسالة ماجستير في القانون العام ،فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون ،كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة 01، السنة الجامعية 2013-
- 2012
- 2- بن عزة صادق ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ،رسالة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية ،تخصص قانون إداري وإدارة عامة ،جامعة محمد خيضر ،باتنة 2011-
- 2010 -3 بوعقال فيصل ،منازعات رخصة البناء ،مذكرة ماجستير ،جامعة باجي مختار ، عنابة ،
- 2012

- 4- بن دوحه عيسى ، الإطار القانوني لتسوية الجزائري ، لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون عقاري ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، الجزائر ، 2011
- 5- تكواشت كمال ، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص القانون العقاري ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2009
- 6- عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء ، رسالة ماجستير في القانون العام ، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر 1 ، 2015/2016
- 7- عمراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ؛ مالك البناء ، المهندس المعماري (المصمم المشرف على التنفيذ) والمقال ، مذكرة ماجستير قسم الحقوق الجنائي ، معهد الحقوق بإبن عكنون ، جامعة الجزائر 2000/2001 قاسي نجاه ، تسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في القانون ، تخصص قانون مدني أساسي ، كلية حقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس 2014/2015

المحتويات	
البسمة	
شكر و عرفان	
الاهداء	
أ-ج	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء.	
9	المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء.
10-9	المطلب الأول: تعريف رخصة البناء.
11-10	الفرع الأول: التعاريف القضائية.
13-11	الفرع الثاني: التعاريف الفقهية.
13	المطلب الثاني: عناصر رخصة البناء.
14-13	الفرع الأول: صدور رخصة البناء من سلطة إدارية مختصة.
15-14	الفرع الثاني: أن يكون القرار قبليا.
16	المطلب الثالث: أهمية رخصة البناء.
17	الفرع الأول: أهمية رخصة البناء قبل إنجاز أشغال البناء.
18-17	الفرع الثاني: أهمية رخصة البناء بعد إنجاز أشغال البناء.
19	المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء.
20-19	المطلب الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء.
21-20	الفرع الأول: إنشاء المباني الجديدة.
23-21	الفرع الثاني: تغيير بناء قائم.
24-23	المطلب الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء.

26-24	الفرع الأول: النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.
26	الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء بعد صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
27	المطلب الثالث: القيود الواردة على نطاق تطبيق رخصة البناء.
30-27	الفرع الأول: القيود الواردة على النطاق الموضوعي لرخصة البناء.
32-30	الفرع الثاني: القيود الواردة على النطاق الموضوعي لرخصة البناء.
الفصل الثاني: إجراءات منح رخصة البناء.	
35	المبحث الأول : طلب الحصول على رخصة البناء.
35	المطلب الأول: الشروط الشخصية و الموضوعية برخصة البناء.
41-36	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء.
43-41	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية المتعلقة بطلب رخصة البناء.
43	المطلب الثاني: إجراءات المتعلقة بالدراسة و التحقيق في رخصة البناء.
55-44	الفرع الأول: إجراءات المتزامنة مع إصدار الرخصة البناء.
75-55	الفرع الثاني: الإجراءات المتزامنة مع إصدار رخصة البناء.
75	المبحث الثاني: تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري.
75	المطلب الأول: مفهوم تحقيق المطابقة.

78-77	الفرع الثاني: الأهمية القانونية لتحقيق المطابقة.
82-78	الفرع الثالث: نطاق تطبيق تحقيق مطابقة البناءات.
82	المطلب الثاني: الأجهزة المختصة بتحقيق المطابقة.
85-82	الفرع الأول: لجنة الدائرة.
87-85	الفرع الثاني: لجنة الطعن.
87	الفرع الثالث: فرق المتابعة و التحقيق.
90	المطلب الثالث: إجراءات تحقيق المطابقة
93-90	الفرع الأول: طلب تحقيق المطابقة.
96-94	الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة.
99-96	الفرع الثالث: تحقيق مطابقة البناءات غير المشروعة.
102-101	الخاتمة.
109-104	قائمة المصادر و المراجع
	فهرس المحتويات
	الملخص

: الملخص

رخصة البناء هي من أهم الرخص الإدارية في مجال الأنشطة العمرانية، وبواسطتها تبسط الجهات الإدارية المختصة رقابتها على أنشطة البناء والتعمير وبدونها لا يمكن إنشاء مدن عصرية وحضارية بل تبقى مجرد بناءات فوضوية ومولدة لمشكلات وآفات إجتماعية تتحمل الدولة تبعاتها

ومن أجل ذلك نص المشرع الجزائري في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير على مجموعة من الشروط والإجراءات المتعلقة برخصة البناء والتي يجب احترامها من طرف الراغبين في القيام بأشغال البناء وكذا الإدارة المختصة بمنح الترخيص وهذا كله من أجل تنظيم المجال العمراني والتحكم فيه ، وبالتالي فإن عدم احترامها من قبل الراغبين في القيام بأشغال البناء سيؤدي حتما إلى تضخم عدد البناءات العشوائية والمساس بالمظهر الجمالي للعمران

Résumé :

Un permis de construire est l'une des licences administratives les plus importantes dans le domaine des activités de construction , Et grâce à lui, les autorités administratives compétentes simplifient leur contrôle sur les activités de construction et de reconstruction Sans eux, il est impossible de créer des villes modernes et civilisées , Au contraire, ils restent simplement des constructions chaotiques, générant des problèmes et des maux sociaux que l'État peut suivre

Pour cette raison, le législateur algérien a prévu dans les lois relatives à la préparation et à la reconstruction un ensemble de conditions et de procédures liées à un permis de construire, qui doivent être respectées de ceux qui souhaitent réaliser des travaux de construction, ainsi que du service chargé de l'octroi des licences, et tout cela dans un souci d'organisation et de contrôle de la sphère urbaine

Par conséquent, le non-respect de celles-ci par ceux qui souhaitent réaliser des travaux de construction entraînera inévitablement un nombre gonflé de bâtiments aléatoires et une atteinte à l'aspect esthétique du bâtiment