

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

الميدان : الحقوق والعلوم السياسية

الفرع: حقوق

التخصص: قانون الاداري

رقم:

إعداد الطالب (ة):

اسم ولقب الطالب

- بويبيدي هبة الله هنية

- بهلالي رحاب

يوم: 2021/06/16

عنوان المذكرة

النظام القانون لرخصة البناء في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة بسكرة	أستاذ محاضر قسم - ب -	شعيب محمد توفيق
مشرفا ومقررا	جامعة بسكرة	أستاذ التعليم العالي	عزري الزين
مناقشا	جامعة بسكرة	أستاذ محاضر قسم - أ -	خان فضيل

شكرو عرفان

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم:

(من لم يشكر الناس لم يشكر الله) صدق رسول الله صلى الله عليه وسلم.

الحمد لله على إحسانه والشكر له على توفيقه وامتنانه ونشهد أن لا اله إلا الله وحده لا شريك له تعظيماً لشأنه ونشهد أن سيدنا ونبينا محمد عبده ورسوله الداعي إلى رضوانه صلى الله عليه وعلى آله وأتباعه وسلم.

بعد شكر الله سبحانه وتعالى على توفيق لنا لإتمام هذا البحث المتواضع أتقدم بجزيل الشكر إلى الوالدين العزيزين الذين أعانوني وشجعوني على الاستمرار في مسيرة العلم والنجاح و إكمال الدراسة الجامعية والبحث، كما أتوجه بالشكر الجزيل إلى من شرفني بإشرافه على مذكرة بحثي الأستاذ الدكتور "عزري الزين" الذي لن تكفي حروف هذه المذكرة لإيفائه حقه بصبره الكبير علي ولتوجيهاته العلمية التي لا تقدر بثمن، والتي ساهمت بشكل كبير في إتمام واستكمال هذا العمل، إلى كل أساتذة قسم الحقوق، كما أتوجه بخالص شكري وتقديري إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد على إنجازوا إتمام هذا العمل.

"ربي أوزعني أن أشكرك نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي وأن أعمل صالحاً ترضاه و أدخلني برحمتك في عبادك الصالحين."

هبة/رحاب

إهداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا ولم نكن لنصل إليه لولا فضل الله علينا أما بعد:
أهدي هذا العمل المتواضع إلى أمي وأبي العزيزين حفظهم الله لي اللذان سهرا وتعبا
على تعليمي في إتمام هذا العمل من قريب أو من بعيد.
إلى أستاذي الفاضل الدكتور "عزري الزين" وإلى أفراد أسرتي، سندي في الدنيا ولا
أحصي لهم فضل إلى كل أقاربي وإلى كل الأصدقاء والأحباب من دون استثناء إلى
أساتذتي الكرام وكل رفقاء الدراسة وفي الأخير أرجو من الله تعالى أن يجعل عملي
هذا نفعاً يستفيد منه جميع الطلبة المقبلين على التخرج.

الطالبة: بهلاي رحاب

إهداء

أحمد الله عز وجل على منه وعونه لإتمام هذا البحث إلى الذي وهبني كل ما يملك حتى أحقق له أماله، إلى من كان يدفعني قدما نحو الأمام لنيل المبتغى إلى الإنسان الذي إمتلك الإنسانية بكل قوة إلى الذي سهر على تعليمي بتضحيات مترجمة في تقديسه للعلم إلى مدرستي الأولى في الحياة.

أبي الغالي على قلبي أطال الله في عمره.

إلى التي وهبت فلذة كبدها كل العطاء والحنان إلى التي صبرت على كل شيء، التي رعتني حق الرعاية وكانت سندي في الشدائد، وكانت دعواها لي بالتوفيق تتبطني خطوة بخطوة في عملي إلى من ارتحت كلما تذكرت ابتسامتها في وجهي نبع الحنان أمني أعز ملاك على القلب والعين جزاها الله عني خير الجزاء في الدارين. إليهما أهدي هذا العمل المتواضع لكي أدخل على قلبهما شيئا من السعادة.

إلى أخي وأخواتي الذين تقاسموا معي عبء الحياة

كما أهدي ثمرة جهدي إلى أستاذي الكريم الدكتور "عزري الزين" الذي كلما تظلمت الطريق أمامي لجأت إليه فأنارها لي وكلما دب اليأس في نفسي زرع فيا الأمل لأسير قدما وكلما سألت عن المعرفة زودني بها وكلما طلبت كمية من وقته الثمين وفره لي بالرغم من مسؤولياته المتعددة، إلى كل أساتذة قسم الحقوق إلى كل من يؤمن بأن بذور نجاح التغيير هي في نواتنا وأنفسنا قبل أن تكون في أشياء أخرى.

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل.

الطالبة: بوبيدي هبة

المق دمة

المقدمة:

يحتل العقار منذ القدم أهمية بالغة إذ يعد الثروة التي قامت من أجلها العديد من النزاعات سواء بين الأشخاص العاديين أو حتى بين الدول، ولهذا أولى المشرع الجزائري اهتماما بالغا بالملكية العقارية وكل ما يرد عليها وذلك من خلال إصداره للعديد من التشريعات الهادفة إلى تسييرها وتنظيمها ويعد الحق في البناء من أهم أوجه استعمال حق التملك، وقد يبدو في الوهلة الأولى أنه من الغريب أن تخضع ممارسته الهادئة إلى ترخيص مسبق "أي طلب رخصة البناء من المصالح الإدارية للدولة، إلا أن الغرض من ذلك الترخيص هو ضمان حاجة الأفراد وحقوقهم في إنجازات عقارية سواء بداعي السكن أو التجارة أو حتى الترفيه، دون المساس بقواعد التعايش الاجتماعي أو الإضرار بالمحيط العمراني .

إن اشتراط الرخصة قبل الشروع في عملية البناء يعد مراً ضروريا لاعتبارات يتطلبها ويقتضيها التخطيط العمراني والمحافظة على النظام العام، فوجود نصوص قانونية محكمة تنظم عملية البناء وتفرض الالتزام بالشروط التقنية للأبنية أصبح أمراً حتمياً من أجل ضمان حماية الأراضي الفلاحية والبيئية وكذا الاستغلال العقلاني للعقار.

إذن فهذه القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف إلى التوفيق بين أمرين:

المصلحة العامة: باحترام قانون العمران، والحفاظ على مقتضياته من جهة.

المصلحة الخاصة: من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها، المترتبة على حق الملكية.

ولا شك أن من الأسباب التي أدت إلى اختيار هذا الموضوع هي:

عدم احترام الأفراد وحتى الإدارة في بعض الأحيان للإجراءات المتعلقة بالحصول على رخصة البناء لأجل ممارسة عملية البناء والأنشطة العمرانية الأخرى، كذلك انتشار ظاهره البناء بدون

ترخيص وكثرة البناءات الفوضوية المخالفة للشروط العمرانية، بالإضافة إلى عدم معرفة وجهد الكثير من أصحاب الحقوق على كيفية المحافظة على حقهم فيما يخص البناء.

وتتجلى أهمية هذا الموضوع في محاولة تبسيط ما جاء به المشرع العمراني من أحكام تنظم هذا الجانب من أجل إعدام الصورة الفوضوية للبنىات حفاظا على الجانب الجمالي والفني للمدينة الحديثة مما يسهل عملية التنمية المحلية على كافة الأصعدة وللمتمكين طالب الرخصة من معرفة حقوقه حتى يؤدي الالتزامات التي تقع على عاتقه بصورة كاملة.

حيث تهدف هذه الدراسات إلى تباين ما إذا كانت الشروط و الاجراءات وسبل التسوية التي جاء بها المشرع العمراني كفيلة بتمكين طالب رخصة البناء من الحصول عليها.

و إستنادا لما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

كيف وفق المشرع بين حق الملكية العقارية الخاصة و حماية المصلحة العامة العمرانية؟.

وللإجابة على الإشكالية تم تقسيم موضوع البحث إلى فصلين، الأول بعنوان ماهية رخصة البناء وتم فيه التطرق إلى تعريف، خصائص والأهمية بالإضافة إلى نطاق تطبيق رخصة البناء .

و الثاني تحت عنوان الإجراءات القانونية للحصول على رخصة البناء وتم التطرق إلى طلب الحصول على رخصة البناء وكيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.

وعن المنهج المتبع في دراستنا هذه المنهج التحليلي باعتباره منهجا يعتمد على التسلسل المنطقي للأفكار، حيث تنطلق من معطيات أولية لتصل إلى نتائج تستخلص عن طريق تحليل مجمل النصوص القانونية لرخصة البناء باعتبارها من أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر.

الفصل الأول

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء.

تعتبر رخصة البناء وسيلة قانونية وجدت من أجل احترام التنظيم العمراني والمحافظة على الطابع الحضري للمدن وتفادي البناء العشوائي الذي يؤثر في النواحي الجمالية للمناطق السكنية والصناعية والتجارية كذلك من أجل الحفاظ على المحيط البيئي من التشوه من خلال انتشار البناء العشوائي الذي يشوه الصورة الجمالية للمدينة.

وتعد رخصة البناء من أكثر الآليات فعالية ميدانيا التي تعتمد عليها كل من الإدارة والسلطات القضائية لسيطرت رقابتها في حماية البيئة والمحيط والطبيعة.

ونظرا لأهمية رخصة البناء لإلزاميتها كونها إجراء إجباري مسبق في عمليات تشيد بناء جديد أو تمديد أو تغيير بناء قائم وجب علينا الوقوف في دراسة ماهيتها وهذا ما يفرض علينا معرفة ودراسة مفهوم رخصة البناء كمبحث أول ودراسة نطاق تطبيق رخصة البناء كمبحث ثاني.

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء.

تقتضي عملية الإلمام بمفهوم رخصة البناء ضرورة دراسة ووضع تعريف لرخصة البناء (المطلب الأول) خصائص رخصة البناء (المطلب الثاني) أهمية رخصة البناء (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تعريف رخصة البناء.

يتحاشى المشرع غالبا الخوض في مسألة تعريف بعض الموضوعات كما هو الحال في رخصة البناء، فاسحا المجال للفقهاء والقضاء، كونهما عادة ما يقدمان تعاريف جامعة مواكبة لمستجدات الموضوع قيد التشريع و التعديل المتواصلين.

الفرع الأول: التعريف القضائي:

من بين التعاريف القضائية لرخصة البناء ما وضعه القضاء الفرنسي حيث عرف القضاء الفرنسي رخصة البناء في حكم صادر له عن محكمة تولوز بتاريخ 07 فيفري 1947 بأنها " ترخيص إداريوا إجراء 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 فيما يتعلق بملكية الأرض".¹

القضاء المصري فلقد عرف أيضا رخصة البناء من خلال حكم صادر له عن محكمة القضاء الإداري في القضية رقم 1909 بتاريخ 08 جانفي 1980 بأنها" صورة من صور

¹ - خير الدين بن مشرن رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تشهير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع. الجزائر، 2014، ص 26.

نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتمتع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات.¹

يستشق من خلال التعريفين السابقين أن كلاهما يعتبران رخصة البناء تدبيراً من تدابير الضبط الإداري (la police administrative) والذي يأخذ صفة الترخيص ويقصد بالترخيص الإذن الصادر من الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين و لا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن.²

فهي إذن تسمح لطالب الترخيص بإقامة المباني التي يرغب في تشييدها أو التعديلات و أعمال التوسيع و التدعيم الأساسية التي يريد إدخالها على البناء.

الفرع الثاني: التعريف الفقهي:

وردت عدة تعريفات فقهية لرخصة البناء فلقد عرفت بأنها:

" الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء."

و عرفت أيضاً بأنها "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتطبيقية في مجال العمران.

وما يلاحظ على هذين التعريفين أن الأول أغفل ربط الترخيص بالبناء بما يجب ضمانه من إحترام قواعد العمران إذ لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء

¹ - بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012، ص14.

² - عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء والهدم)، مجلة الفقه والقانون، المغرب، العدد 03، سنة 2013، ص 03.

أما التعريف الثاني و إن كان ذكر ذلك إلا أنه وقع في عمومية التعبير في لفظي "التصرف السابق وأعمال البناء" فهل كل تصرف سابق البناء تقوم به السلطة الإدارية المختصة يعتبر ترخيصا به. ولذلك كان من الأفضل تحديد شكل هذا التصرف، إذ يجب أن يكون قرار إداريا متضمنا الترخيص بالبناء و إلا لم يعتبر رخصة بناء بالمفهوم القانوني كما أن ذكر أعمال البناء دون تحديد لها، وقع الأفراد عمليا في إشكاليات منها أي الأعمال ستوجب الرخصة هل كل بناء جديد فقط دون حالات التغيير والتحسين وغيرها فكان ينبغي تفصيل ذلك¹ وهناك من عرف رخصة البناء على أنها القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه² أيضا عمل قانوني صادر عن سلطة إدارية مختصة يخولها القانون سلطة إصدار رخصة البناء ترخص بموجبه للشخص سواء كان طبيعيا أو اعتباريا بإنشاء مباني جديدة، تمديد البناية أو تغييرها قبل البدء في أعمال البناء مع مراعاة أحكام قانون العمران.³

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، شارع هاشم الأشقر، النهضة الجديدة، القاهرة، الطبعة الأولى سنة، 2005، ص 11، 12.

² - عمر حمدي باشا، رخصة البناء مجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد الثامن، 2003، ص 31.

³ - وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر مذكرة ماجستير في إطار دراسة دكتوراه شعبة قانون إداري جامعة باجي مختار، عنابة، 2012، ص 11.

وبالرغم من تعدد التعريفات الفقهية، إلا أنه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غاية الأصلية أن تثبت الإدارة وتتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير باستعمال الأرض وما تقتضيه من صرامة وحزم في ذلك طبقاً لنص المادة 50 من قانون 90-29.

ومن أهداف رخصة البناء، أنها أداة رقابة واحترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير كما تعمل رخصة البناء على احترام و ضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما تستخلصه من نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

وهي تسمح أيضا بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات و تشييدها والمساهمة في الحفاظ على جمال الطبيعة و تنسيق المباني.¹

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ج ر عدد 26، 1991. المعدل والمتمم بالمرسوم 03-06 في 07 جانفي 2006 ، والمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22/ 09/ 2009، ص 80.

الفرع الثالث: التعريف القانوني.

عند استقراء النصوص القانونية الواردة بقانون التعمير تظهر بأنها لم تتضمن تعريفا خاصا برخصة البناء، حيث أن المشرع الجزائري من خلال نص المادة 52 من القانون 90 / 29 المتعلق في بالتهيئة والتعمير. إكتفي بتبيان نطاق رخصة البناء. كما نجد المادة 06 من القانون 08 - 15 التي جاء فيها ما يلي: "يمنع القيام تشييد أي بناية مهما تكون طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانونا.¹

ومن خلال هذه التعاريف السابقة يتبين لنا أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم لكل شخص طبيعي أو معنوي سوى من أجل إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم شرط الحصول المسبق لرخصة البناء من طرف السلطة المختصة.²

من خلال التعريفات السابقة لرخصة البناء تتضح لنا طبيعتها القانونية فهي عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار طبقا لشروطا إجراءات محددة و تصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة ولا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتم بطلب من المعني وبالسعي منه وترتب رخصة البناء أثر قانونيا يتمثل في حق المعنى المستفيد من الرخصة القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة.³

¹ - قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها ج ر العدد 44 الصادر بتاريخ 03 أوت 2008.

² - افلولي ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية طبعة 02، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 145.

³ - عمار بوضياف، منازل التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء والهدم)، مجلة الفقه والقانون، المغرب، العدد 3 سنة 2003، ص 3.

المطلب الثاني: خصائص رخصة البناء.

بعد تحديدنا لتعريف رخصة البناء واستنتاج طبيعتها القانونية التي تدور وجودا وعدمها مع وجود القرار الإداري تتفح لنا خصائص رخصة البناء والتي سنتناولها من خلال هذا المطلب في ثلاثة فروع على التوالي: (الفرع الأول) صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة، (الفرع الثاني) أن يكون قرارا قريبا و (الفرع الثالث) أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.

الفرع الأول: صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة.

تعد رخصة البناء قرارا إداريا يصدر من جهات إدارية محددة قانونا بصورة انفرادية وعليه يعرف القرار الإداري بأنه عمل قانوني يصدر عن الإدارة بما لهما من سلطة عامة، فيحدث مركزا قانونيا جديدا أو يؤثر في مركز قانوني سابق.¹

ويعرف أيضا بأنه عمل قانوني نهائي يصدر من سلطة إدارية وطنية بإرادتها المنفردة وتترتب عليه آثار قانونية معنية.²

¹ - أحمد ياسين عكاشة، موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة ج 1، مصر، الكتب المصرية، 2001، ص 21 .

² - عبد الغني بسيوني، القضاء الإداري الإسكندرية، منشأة المعارف 1996، ص 438 .

ويعد قرار رخصة البناء من قرارات العمران الفردية ويقصد بالقرار الفرد (l'acte administratif individuel) كل عمل قانوني يمس مراكز قانونية دانية فردية وليست عامة فيقرر حقا لفرد معين بذاتية أو لأفراد معينين بذواتهم.¹

وبذلك لا يعد ترخيصا بالبناء، أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري، إذ كثيرا ما تثور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشأء البناء بسبب عدم احترام الإدارة للشكلية اللازمة في إصدار قراراتها مما يجعل مصلحة المستفيد مهددة بأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيصا بالبناء دون إتباع الإجراءات التي سيلتزمها القانون لمنح الرخصة كعدم وجود ملف طلب الرخصة أصلا.²

وتصدر رخصة البناء عن سلطة إدارية *une autorité administrative* سواء كانت مركزية أو لا مركزية ويشترط أن تكون هذه السلطة الإدارية المختصة بموجب القانون بإصدارها، ولا يمكن لأي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة إلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص.³

و يقصد بصدور رخصة البناء بالإدارة المنفردة أنه ليس لإدارة المرخص له أي دور في موافقة الإدارة على منحه الترخيص، لأن رخصة البناء تتخذ مظهرا من مظاهر تقييد النشاط

¹ - محمد فؤاد عبد الباسط القرار الإداري (التعريف والمقاومات النفاذ و الانقضاء) الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2005 ، ص 77.

² - عزري الزين، مرجع سابق، ص 12 .

³ - بوعقال فيصل مرجع سابق، ص 24 .

الفردية والحريات الفردية لصيانة النظام العام (lordre public) بكل مشتملاته وحفاظا على المصلحة العامة.¹

الفرع الثاني: أن يكون قرار قبليا:

تعد رخصة البناء قرارا إداريا مسبقا بمعنى أنها إجراء ضروري يسلم لتشييد أي بناء، فبموجب هذا الإذن السابق يزداد تقييد النشاط الفردي فلا يستطيع ممارسة هذا النشاط قبل الحصول على إذن سابق من السلطة المختصة.²

فهي تمنح قبل الشروع في أعمال البناء ولا تمنح لتسوية بنايات قائمة إذ أن كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع وللإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته ففرض الرخصة قبل البناء من أجل أن لا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك. إذ أن ضمان إحترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزعم إقامته وليس بعد إقامته.³

تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط حيث تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها الرقابة المسبقة والقبلية على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد المرسومة لها والعمل على خضوعها للمقاييس الفنية والتقنية لمقتضيات الأمن.⁴

¹ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، "مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 08-2005، ص24 .

² - إقلولي رابح أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 136.

³ - عزري الزين إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، (العدد 03 فيفري 2008)، ص12.

⁴ - أميرة شكال حماية النظام العام في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قيم الحقوق جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 210-2011، ص24.

الفرع الثالث: أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة، بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها إمتناعا تأسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح التراخيص.

ولعل تتبع صيغ النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء نجد المشرع الجزائري، فصل أحيانا في المقصود بأعمال البناء ولم يفصل أحيانا أخرى ، فجاء في المادة 02 من قانون 82-02 على أنه لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة بناء مسبقة تسليمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون بناء محل أيا كان تخصيصه، وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية و الزيادات في العلو والأشغال التي تنحز عنها تغيير في التوزيع الخارجي.

وكذلك في المادة 02/52 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على أنه تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجازها جدار صلب للتدعيم أو التسييح، وبهذا يكون المشرع هنا ق وضح معنى أعمال البناء في حين نجد نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 قد اكتفى بذكر يشترط كل تشييد أو تحويل بناية على حيازة رخصة البناء.¹

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها مرجع سابق، ص 13،14.

المطلب الثالث: أهمية رخصة البناء.

لقد فرض المشرع رخصة البناء نظراً للدور الذي تلعبه في تنظيم مجال العمران في مختلف جوانبه وفي مختلف مراحلها، وذلك للتصدي لمختلف التجاوزات والمخلفات التي قد تقع في هذا المجال، فرخصه البناء بمثابة إجراء ردي للأفراد تلجأ له السلطات الإدارية قبل وبعد إنجاز أشغال البناء، ومن خلال هذا المطلب في سنتطرق لأهمية رخصة البناء في فرعين (الفرع الأول) أهمية رخصة البناء قبل إنجاز أشغال البناء (الفرع الثاني) أهمية رخصة البناء بعد إنجاز أشغال البناء.

الفرع الأول: أهمية رخصة البناء قبل إنجاز أشغال البناء.

تتمثل أهمية رخصة البناء قبل إنجاز أشغال البناء في أنها تعتبر أداة لمراقبة احترام القواعد والمبادئ العامة للتهيئة والتعمير بما في ذلك كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (pdeau) و مخطط شغل الأراضي (pos) فلا يمكن القيام بأي عملية بناء إلا في إطار احترام هذه المخططات.¹

ولرخصة البناء دور وقائي و رقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن والصحة والسلامة العامة للأشخاص و ممتلكاتهم، فليست رخصة البناء من جهة أخرى في المحافظة على البيئة والنسيج العمراني بشكل عام.²

¹ - اقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 137.

² - عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 03.

تمكن أهمية رخصة البناء أيضا في ضمان إقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخال من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي الطفيلي، حيث أن هذا الأخير يريك مشاريع التنمية والتعمير بالمدن، وتتمو بسرعة كبيرة بسبب نزوح أهل الريف إليها كبيرة متزايدة.¹

الفرع الثاني: أهمية رخصة البناء بعد إنجاز أشغال البناء.

تتمثل أهمية رخصة البناء بعد إنجاز أشغال البناء في أنها تعد وسيلة تسمح بالمراقبة وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة منذ بداية بنائه لغرض تفادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقا والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء وبالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي و رخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية.²

كما أن رخصة البناء تكون معبرة على أن طالبها قد اختار نمطا معيناً من البناء تتوافر فيه المواصفات التقنية والهندسية و القانونية وتتقاسم فيه رغباته في اشباع حجابة في البناء مع ما يتطلبه القانون في مادة البناء والعمران والذي على أساسه منحت الرخصة وبالتالي على هذا الأخير أن يتمسك برخصة البناء والمخططات التقنية المرافقة لها والتي جاءت كصورة معبرة عن أفكار ورغباته.

ويترتب على هذا التمسك والاحترام لرخصة البناء و المخططات المرافقة لها أن تكون نهاية الأشغال أو افتتاحها عبارة عن بناية التي تعد في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال وتناسق الحي والنسيج العمراني للمدينة ككل.

¹ - عبد الله لعويجي، " الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي" مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 03 سبتمبر 2013، ص 262، 263.

المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء.

نظرا لأهمية وخطورة حق البناء نتيجة الأثار التي تترتب عليه، فقد تم وضع قيود من قبل المشرع الجزائري وفقا نظام قانوني صارم متمثل في تحديد مجال تطبيق هذه الرخصة سواء من حيث الأعمال والأشغال التي تتدخل في عملية البناء، أو من حيث المناطق التي يستوجب فيها الحصول على رخصة البناء.

وعلى هذا الأساس يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين المستوى الأول متعلق بالنطاق الموضوعي، ومستوى ثان متعلق بالنطاق المكاني.

المطلب الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء.

يقصد بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعديله أو تعليته أو غيرها، و إلا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران وقد نصت المادة 52 من قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "تشتتر رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة ولا تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم و التسييج".¹

باستقراء المادة السالفة الذكر يتضح لنا أن رخصة البناء تكون ملزمة ببعض الأشغال دون غيرها ويمكن تفضيل هذه الأعمال كما يلي:

¹ - خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تميمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار الهدى، الجزائر، 2017، ص21.

الفرع الأول: تشييد المباني الجديدة.

المقصود بالتشييد هنا الإنشاء و الإقامة لأول مرة بوضع الأساسات لإنشاء المباني يعني استحداثها إيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة.

وقد عرف البناء بأنه مجموعة من المواد أيًا كان نوعها. جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار...¹

ويستوي أن يكون البناء معدا لسكن إنسان أو بإيداع أشياء فالحائط المقام بين حدين بناء، والعمد التذكارية وما إليها بناء من تماثيل مبنية بناء، وكذلك القناطر و الخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء.¹

وفي هذا الإطار وضع القضاء الفرنسي بعض المعايير التي تشكل باجتماعها وصف البناء وهي:

✓ **أبعاد البناء:** تم إخراج البنايات القليلة الأهمية و الصغيرة الحجم من مجال تطبيق رخصة البناء.

✓ **أنها من صنع الإنسان:** يشترط أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع أي أن يكون للإنسان يد و دور فعال في تشييده حتى وإن استعان بوسائل وأدوات تكنولوجية حديثه، فالإنسان هو الأيدي العاملة المستخدمة لهذه الأداة، و على هذا لا يعد البناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط أو جدار متماسك

¹ - عزري الزين، قرارات بالعمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، للنشر والتوزيع القاهرة، 2005

- والرمال والكثبان وإن اتصل بالأرض اتصال قرار طالما أنه ليس من صنع الإنسان كالحيطان والجدران التي أدت العوامل الجوية أو الجيولوجية إلى تكوينها.¹
- ✓ **استقرار البناء:** باعتبارها عقار فهو يتصل بالأرض اتصالاً دائماً.
- ✓ ولا يمكن فصله أو نقله دون إلحاق الخسارة به، وقد يكون الإتصال بالبناء مباشرة فوق سطح الأرض أو بإقامة طابق علوي فوق البناء المقام فوق الأرض.
- ✓ **مادة البناء:** هو كل شيء متماسك سوى صنع بالحجارة أو الإسمنت أو الطوب أو الخشب أو الحديد.

وعليه فإن التشييد يضم البناء لأول مرّة عادة بنائه كلياً وذلك مهما كان الغرض الذي أنشئ من أجله (استعمال سكني، استعمال بقصد استقبال الجمهور). ولا عبرة كذلك لموقع المبنى سواء كان في المناطق الحضرية أو خارجها أو في البلديات التي تشملها أدوات التعمير أو غيرها أو حتى المناطق الحضرية أو خارجها أو في البلديات التي تشملها أدوات تعميم أو غيرها أو حتى في المناطق المحمية.

الفرع الثاني: تمديد البناءات.

إن المقصود بالامتداد التوسع الذي يجري على المباني القائمة وذلك بإضافة مساحات إلى الأجزاء الموجودة من قبل، يهدف الزيادة و التنويع في الاستفادة من طرق وحجم استعمال المبنى.

¹ - العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج من المدرسة العليا

للقضاء، السنة الثالثة، الدفعة 14، الجزائر، ص08.

حيث لم يوضح المشرع الجزائري نطاق تمديد البناءات، بل عبر عنها دون تفصيل فهل يقصد بالتمديد هنا التمديد الأفقي المتمثل في التوسيع أو التمديد العمودي المتمثل في التعلية أو كلاهما معا؟¹

و عليه فإن مصطلح التمديد يشمل التعلية والتوسيع معا، حيث أنه في العديد من الأحيان لا يتم استخراج الرخصة، خاصة إذا تعلق الأمر بالتوسع الداخلي مثل ضم غرفتين.

صغيرتين وجعلها غرفة واحدة كبيره مما قد يؤثر على أسس البناء والتصميمات الأولية التي تمت بناء على دراسات سابقة مما يستوجب الحصول على رخصة بناء لهذا التوسيع وهذا طبقا لماقرته الغرفة الثالثة لمجلس الدولة في قرارها الصادر بتاريخ 2000/06/17. "حيث أنه و في قضية الحال، فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها قانونا مما يتعين القيام بإجراءات الهدم.

وحفاظا على سلامة المباني من الإنهيار، فقد وضع المشرع الجزائري حدا معيناً للتعلية يتلاءم و القواعد الهندسية لتحمل البناء، سواء كان ذلك طوابق أو غرف إضافية مما يستوجب الحصول على رخصة البناء للتعلية.²

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 17.

² - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص 141.

الفرع الثالث: تحويل البناء.

المقصود به تعديل معالم البناء وليس التوسيع، حيث يقترب منه و لكنه لا يختلط به ذلك لأن التعديل في المبنى من حيث شكله ووظيفته، لا تترتب عليه بالضرورة توسعته بالإضافة إلى تقوية المباني و إزالة ما بها من خلل أو عيب.¹

ومنه فالتحويل في البناء هو تلبية المبنى أو التعديل في الواجهة الخارجية له، مما يشمل الحيطان الضخمة والواجهات المفضية على الساحات العمومية مثل فتح نافذة أو باب أو تغطية واجهة المبنى وعليه فكل هذه الأعمال التي تجرى على العقار والذي يغير ويعدل شكله الأول ولا يمكن أن تتم بعمل شخص انفرادي من المالك للعقار بل يتوجب عليه لانجازها الرجوع إلى المصالح الإدارية المختصة للاستصدار الرخصة نظرا لما تحتاجه هذه العملية من رقابة وتقنيات خاصة وذلك حفاظ على سلامة العقار من الاستيلاء غير الشرعي بالإضافة إلى الجانب الجمالي والفني للمبنى.²

¹ - عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراة في القانون العام كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص587.

² - ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير تخصص الدولة والمؤسسات العمومية كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008، ص 12 .

الفرع الرابع: إنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج.

يقصد بالتدعيم تقوية المبنى و إزالة ما به من خلل، كهدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله، الأمر الذي يحتاج إلى رقابة ومواصفات فنية لا بد من الترخيص لها، ومن شأن ذلك الزيادة في عمل العقار المبنى ومردوديته من الناحية الاقتصادية أو المساهمة في إعادة تخصصه لوظيفة أخرى أكثر نفعاً.

وأما التسييج فيعني إقامة جدار محيط بالفناء الخارجي للمبنى وقبل مباشرة أعمال التدعيم والتسييج لا بد من رخصة بناء تمكن صاحب البناء من القيام بها تحت غطاء قانوني ينظم هذه العملية طبقاً لنص المادة 52 من القانون 29/90 المذكورة أعلاه.

ويشير إلى أن أعمال ترميم البناء، والتي تهدف لتحسين المبنى وتأمينه لضمان الانتفاع به والمحافظة عليه، لا تقوم بأعمال إنشاء جديدة، لا تخضع لضرورة الحصول على رخصة البناء فهي، أعمال ترميم وصيانة تعني في حقيقتها إجراء إصلاحات وتحسينات ضرورية على البناء القائم، كترميم الشروخ وتدعيم الأعمدة والأسقف الأرضيات وتغيير البلاط واستبدال السلم المتداعي وبالتالي فهي لا يحتاج إلى ترخيص إداري مسبق، إلا إذا كان من شأن هذا الانجاز (الترميم) أن يلحق الأذى بالمارة أو يعرقل حركة المرور أو يؤدي الجيران خاصة إذا لم تراعى فيه الأصول العلمية كإحاطة المكان بسياج عازل.¹

وبذلك فهذه الأعمال كلها أوضاع قانونية للأعمال مادية تجرى على العقار فتغير.

¹ - خير الدين مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، المرجع

حالته الأولى، لذلك لا يمكن قانونياً أن تتم بعمل انفراد تلقائي وشخصي من مالك العقار أو شاغله أو من له السيطرة القانونية بل لابد من الرجوع إلى السلطة الإدارية المكلفة بالبناء والتعمير لاستصدار رخصة إدارية للقيام بالأعمال المذكورة.¹

¹ - خير الدين بن مشرّن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تشمير وحفظ الملك الوقي والعقاري العام، ص38.

المطلب الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء.

وقد حددت المادة 03 من القانون رقم 82 / 02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأضي الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وهي:

المساحات الحضرية ومناطق التوسيع في مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة، وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسيع.

- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.
- المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة للمهينة.
- المناطق المطلوب حمايتها والمضفة من قبل الإدارات المعنية.

ففي نظر المشرع أن هذه النقاط هي الوحيدة التي تشترط فيها رخصة البناء، لما لها من أهمية تستوجب بالضرورة البناء بالترخيص لتأثيرها على الأشخاص والبيئة التي يتواجدون بها وأماكن هذه المباني.¹

وقد استثنى من هذه المناطق أماكن أخرى فلا تكون رخصة البناء إلزامية فيها وهي ما أوردها المشرع في المادة 04 من قانون 82 / 02 وهي:

- المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز لبلديات ما عدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع 1 من المادة 03 من هذا القانون.

¹ - أنظر المادة 06 من قانون 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 يتعلق برخص البناء و رخصة التجزئة الأراضي من أجل البناء ج رع 06 المؤرخة في 09 / 02 / 1982 (ملغى).

- بالنسبة لأشغال ترميموا إصلاح وتمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنائيات المدنية المضافة.
 - بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت (نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، المواصلات السلكية، التزويد بمياه الشرب، صرف المياه).
 - في ما يخص بعض البنائيات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجية.
 - المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تضيف في المناطق ذات الطابع المميز.
- ورغم هذه الاستثناءات التي لم يخضعها المشرع سوى لتصريحات بالأشغال فإنه يعود مرة أخرى، ليجعل من رخص البناء إلزامية في كل عملية بناء مهما كان موقعها.¹
- إذا تعلق الأمر بما يلي:
- المنشآت الصناعية.
 - النقل المدني والبري والجوي والبحري.
 - المنشآت المدنية للمواصلات والرصد الجوي والبت التلفزيوني.
 - إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية.
 - إنتاج المحروقات السائلة والغازية أو المنشآت المرتبطة بنقلها.
 - إنتاج المياه ومعالجتها.
 - تصفية المياه المستعملة وصر فيها.
 - معالجة النفايات الصناعية وحرقها.
 - معالجة الفضلات المنزلية عادة استعمالها.

¹ - المادة 05 من قانون 82 / 02.

- منشآت حلقة الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية.
- كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع.
- كل بناء يزيد عدد المساكن المجمعة فيه على 10.

ويبدو إلزامية الرخصة في الأعمال الأخيرة لأهميتها من جهة، ومدى تأثيرها في الأشخاص أي خطورتها عليهم وعلى البيئة التي يتواجدون والأماكن هذه المباني.

وإذا كان هذا التفصيل للمشرع بموجب قانون الغاية فإنه بالرجوع إلى القوانين سارية المفعول في مجال رخصة البناء لا نجد تحديد للنطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب نص المادة 53 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير حيث استثنى فقط البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني.¹

والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.²

وفي رأينا فإن ذلك يعتبر قفزة عملاقة للمشرع العمراني حينما قلص من تلك الاستثناءات وأصبحت الإستثناءات إلزامية رخصة البناء في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء نظرا لارتباط البناء حاليا بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية مستغرقة في تلك الرخصة التي تمنحها الإدارة ألا وهي رخصة البناء.³

¹ - عبد الرحمان غراوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 578.

² - المادة 01 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ح ر ج ع 26 سنة 1991 المعدل والمتمم.

³ - عزري الزين، منازل القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 26.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية للحصول على رخصة البناء

يترتب على منح رخصة البناء العديد من المسؤوليات و الآثار فلا تمنح إلا لذي صفة بناءا على طلب منه، وفقا للإجراءات القانونية المحددة لذلك، حيث تعد هذه الأخيرة الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها حتى تكون الرخصة مشروعة، ذلك لأن اتباعها يتضمن رقابة فعالة لحركة البناء،¹ أهمها طلب الحصول على الرخصة ومضمونه، ثم التحقيق والتدقيق فيه ليتقرر في النهاية منحها من عدمه.²

وعلى الرغم من أن هذه الإجراءات على طولها وتشابكها تحقق مزايا كثيرة تتمحور في الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية، إلا أن هناك من ينادي بضرورة تبسيطها وتيسير طرق الحصول عليها مع إلغاء هذه الإجراءات واستبدالها بإجراءات أبسط وأسهل.³

وعليه سيتم التطرق في إجراءات منح رخصة البناء إلى طلب الحصول على الرخصة في المبحث الأول، ثم كيفية إصدار القرار المتضمن لرخصة البناء في المبحث الثاني.

¹ - ولد رابح صافية إقلولي، قانون التعمير الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص138.

² - خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تتمير وحفظ الملك الوقفي العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص55.

³ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005 ص23.

المبحث الأول: طلب الحصول على رخصة البناء.

فرض المشرع للحصول على رخصة البناء لصاحب المشروع بتقديم طلب حيث حدد بصفة واضحة الأشخاص الذين يمكنهم تقديم الطلب إلى الجهة المختصة، حيث يعتبر هذا الإجراء أولي وضروري لا بد منه إذ يتعذر الحصول على الرخصة دون تقديم الطلب.

كما أن طلب رخصة البناء ليس طلبا عاديا كباقي الطلبات الأخرى وإنما يرتبط كقاعدة أساسية بممارسة أحد مظاهر حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى كحق الاستعمال.

المطلب الأول: صفة طالب الرخصة.

المقصود بالصفة العلاقة التي تربط طالب الرخصة والعقار، إذ لا يقبل إيداع طلب الرخصة شكلا إلا إذا كان مودعا وموقعا من ذي مصلحة والصفقا ورفاقه بما يثبت طبيعة العلاقة القانونية بالعقار.¹

إن حق البناء مرتبط بحق الملكية ويمارس مع الاحترام الصارم لأحكام القانون والتنظيم المتعلقة باستعمال الأرض حسب نص المادة 50 من قانون 29/90 ويفهم من نفس المادة أن طلب رخصة البناء يقدم من طرف المالك، لكن عند تصفح المرسوم التنفيذي 91/ 176 خاصة المادة 34 منه نجده قد نص على شهادة الحياة..... يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه

¹ - عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ 2 جوان 2007 ص578.

الوثائق التالية إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة.... فنجد المشرع لم يقتصر طلب الحصول على هذه الرخصة على المالك فقط.

وعليه فصفة الطالب لرخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصرا على:

الفرع الأول: المالك

باعتباره حق البناء أحد أوجه حق الملكية فيعد المالك أول من له الصفة في طلب رخصة البناء. وتترجم هذه الصفة إذا كانت ملكيته بالطرق العادية بنسخة من عقد ملكيته وبطبيعة الحال فإن المالك هو صاحب العقد الرسمي والمشهر طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني، أما إذا كانت الملكية عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحياة طبقا لما ينص عليه القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

الفرع الثاني: وكيل المالك.

يمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصبح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا معيناً للوكالة، فطالما أن النص عاما فييجوز أن تكون وكالة عامة أم خاصة.¹

¹ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق ص 24، 25.

الفرع الثالث: المستأجر لديه المرخص له قانونا.

يمكن لمستأجر عقار سواء كان أرض أو بناية أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من المالك. والجدير بالملاحظة أن الترخيص يختلف عن الوكالة، حيث أن هذه الأخيرة تكون فيها أشغال موضوع الرخصة لحساب الموكل وباسمه، لكن ترخيص تكون فيه¹ الأشغال موضوع الرخصة باسم المستأجر ولحسابه.

الفرع الرابع: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

كالجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع الملكية الأرض بغرض المنفعة العامة و أصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود.²

¹ - ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008، ص26.

² - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتورة دولة في القانون كلية الحقوق جامعة قسنطينة 2005، ص28.

و التخصيص عبارة عن عملية تقتضيها مصلحة المرفق العام، ويتمثل في أن تضع مصلحة عامة منقولا أو عقارا تحت تصرف مصلحة عامة أخرى لتمكينها من أداء مهامها النظامية وهو من التصرفات الواردة على الأموال الخاصة غير الناقلة للملكية.¹

الفرع الخامس: الحائز

بموجب نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91/176 التي لم تنص صراحة على إمكانية الحائز طلب الحصول على رخصة البناء إلا أنه يفهم منها ضمنا وذلك في الفقرة الثانية من المادة حين اعتبرت أن الطلب يتضمن الوثائق التالية:

- عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة، فالبناء مشروط بحيازة إما عقد ملكية و إما شهادة حيازة والتي أنزلها المرسوم التنفيذي منزلة عقد ملكية، طالما العبرة بوجود عقار للبناء تمارس عليه سلطة فعلية، ذلك أن قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، وفي المادة 43 منه على أنه من يحوز شهادة حيازة خاضعة لإجراء الإشهار، التصرف تصرف المالك الحقيقي وبالتالي إمكانية طلبه لرخصة البناء.

الفرع السادس: المستفيد من حق الامتياز

يعرف الامتياز بأنه "نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين، قصد تحقيق مشروع اقتصادي (سلع وخدمات) لقاء دخل أجرة إمتياز.

¹ - أمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية دار هومة، الجزائر، 2004، ص121.

وقد نصت المادة 65 من قانون 30/ 90 على أن المستفيدين من حق الإمتياز هو صاحب حق استعمال المال العام وموضوعه كما أن له أن ينتفع به دون سواه في إطار الغرض الذي تم من أجله ترتيب حق الامتياز وذلك مقابل إيرادات يدفعها.

حيث يمكن لصاحب هذا الحق أن يكون طالبا لرخصة البناء بموجب المادة 51 من القانون 02/ 97 المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/ 93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994.¹

وعليه وفق لهذه المادة يمكن لصاحب حق الامتياز على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أو معترف بمنفعتها العمومية، تقديم طلب رخصة البناء بصفة جديدة لم يتعرض لها القانون 29/90 ولا المرسوم التنفيذي 176/91.

وصفة طالب رخصة البناء في فرنسا كذلك تمنح لمالك الأرض بصفة أساسية أو من ينوب عنه كمهندس البناء أو المقاول أو المهندس المعماري بشرط أن يرفق بطلب الترخيص والتوكيل الخاص بالإنابة أو الوكالة، وتوسع المشرع الفرنسي أيضا في هذه النقطة فذهب إلى أنه بإمكان الشخص الذي لديه وعد ببيع قطعة أرضية أن يتقدم بطلب رخصة البناء وكذلك كل شخص يمكنه الاستفادة من نزع ملكية أرض بغرض المنفعة العامة.

¹ - كيحل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري مذكرة مكملة لنيل درجة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015، ص38،39.

ونجد أن صفة طالب رخصة البناء لدى المشرع المصري، تمنح للمالك أو ممثله القانوني، سواء كان شخصا طبيعيا كاملا الأهلية أو غيره.

إذ يمكن تقديمه من الممثل القانوني له إذا كان قاصرا أو عديم الأهلية كالولي الطبيعي (الأب) أو الولي الشرعي أو الوصي بالنسبة للصغير أو القيم بالنسبة للمحجوز عليه أو تقديمه عن طريق محامي ينوب عنه وهنا تكفي الوكالة العامة لا الخاصة.¹

ونخلص أن جل التشريعات بما فيها المشرع الجزائري حاولت تبسيط من إجراءات الحصول على رخصة البناء وتوسيع من صفة طالبيها، الذي قد يساعد في تجنب البناء الفوضوي وغير القانوني كما أن الالتزام بالوثائق المثبتة كما يجب الكثير من النزاعات التي تثار أمام القضاء المدني في حالة إقامة البنايات على أراضي الغير، سواء بحسن النية أو سوء النية.

المطلب الثاني: مضمون طلب رخصة البناء

ما يمكن قوله بشأن محتوى طلب رخصة البناء أن القواعد الشكلية في إصدار القرارات الإدارية تعد على درجة كبيرة من الأهمية إذ أنها تقوم كحاجز لسلطات الإدارة الخطيرة في مجال القرارات الإدارية وذلك بغرض حماية المصلحة العامة والخاصة.²

¹ - كيجل سلسيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق صفحته 39.

² - زين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الثالث، 2008، ص 13.

وعليه يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق إدارية تثبت صفته بالإضافة

إلى مستندات خاصة بالبناء، وهذا ما سننبهه في النقاط الآتية:

الفرع الأول: الوثائق التي تثبت الصفة.

إن ملف رخصة البناء يحتوي على وثائق متعددة يغلب عليها الطابع التقني حيث أن

طالب رخصة البناء ينبغي أن يدعم طلبه بالوثائق الآتية:¹

- نسخة من عقد الملكية بالنسبة للمالك، أو شهادة الحيازة بالنسبة للحائز.
- التوكيل من المالك.
- نسخة من العقد الإداري المخصص لقطعة أرض أو البناية.
- نسخة من القانون الأساسي إذا المالك أو وكيله شخصا معنويا.

الفرع الثاني: الوثائق الخاصة بالبناء.

إلى جانب الوثائق التي تثبت الصفة السالفة الذكر، هناك وثائق أخرى خاصة بالبناء

والتي تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد العمران ومع قواعد حماية البيئة.

و تتجلى هذه الوثائق في ما يلي:

¹ - محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص71.

1- تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسليمها ونقاط الإستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2- مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500 ويبين:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة وعدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.

- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، والنقاط وصل ورسم الشبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.¹

3- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية مختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب أو صرف مياه قذرة وكهرباء وتدفئة و الواجهات بما في ذلك واجهات الأنسجة المقاطع الترشيدية.

¹ - زين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص 14.

4- أما إذا كان البناء مبرمج على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة فلا بد من إرفاق الملف برخصة التجزئة.

5- أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو استقبال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف بما يلي:

- وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل، طريق بناء الهياكل و الأسقف ونوع المواد المستعملة.

- شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وتوصيل المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها.

- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية و بالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصرفة وانبعاث الغازات وترتيب المعالجة والتصفية.

- مستوى الضجيج المنبعث.

6- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية المزرعة.

7-دراسة تبين مدى التأثير على البيئة.¹

8-دراسة الهندسة المدنية.

9-دراسة أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.²

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أوجب توافر هذه البيانات بصفة دقيقة في طلب رخصة البناء سواء كان الطلب من أجل بناية جديدة أو تعديل أو تعليية أو تدعيم أو تسييج، إلا أنه أغفل ضرورة حمل الوثائق لنفس التاريخ وتوقيع طلب الرخصة البناء من طرف صاحبها وذلك لتفادي لما قد ينجز عن صدورها بتاريخ سابق وتعديل القوانين ما قد يؤدي لمخالفة الوثائق لأحكامها والملاحظ أن هذه الوثائق التقنية لا بد أن تؤشر من طرف مهندس معماري معتمد حتى تكون ذات مصداقية

الفرع الثالث: تأشيرة المهندس المعماري.

كما ذكرنا أن الوثائق التقنية تتطلب الدقة، لذي أوجب المشرع الجزائري إعدادها من طرف مهندس معماري معتمد، والذي يتوجب عليه أن يراعي في المشروع التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البناءات وتكوينها وتنظيمها وجمعها ومظهر واجهتها، بالإضافة إلى

¹ - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 101.

² - أمنة درابالة، نعيمة طربوش، المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء، مذكرة ماستر تخصص قانون عام، منازعات إدارية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2014، ص 30.

اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضرية للمجتمع.¹

حيث نستثنى من تأشيرة المهندس المعماري المباني المراد تشييدها أو تحويلها والموجودة في المناطق التالية:

- في إقليم البلديات المحددة و المصنفة طبقاً لأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليها.

- لا يعتدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضية 500 م² خارج المبنى.

- كما اشترط المشرع في تعديله الأخير في قانون التهيئة والتعمير أن يتم الإعداد والتأشيرة باشتراك مهندس معماري مع مهندس في الهندسة المدنية وذلك في جميع الحاطات وهذا من أجل تشديد الرقابة والتقليل من فرصة الوقوع في الخطأ.²

¹ - عابدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، قانة للنشر والتوزيع، باتنة، 2001، ص 69.

² - صادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 86.

حيث أنه وبعد استكمال طالب رخصة البناء في ملفه و إدراج كافة البيانات والوثائق المذكورة أنها يقدم الملف والوثائق المرفقة به في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود القطعة الأرضية.¹

المطلب الثالث: إجراءات إيداع الطلب المتعلق برخصة البناء.

طبقا لنص المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 فإن طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به يرسل في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض المعنية بالبناء عليها، وذلك في خمسة نسخ ويسجل تاريخ إيداع طلب يوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية المنصوص عليها في المادتين 34 و 35 من المرسوم المذكور أعلاه والتي لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، و يكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة وصلحياتها ويثبت كذلك تاريخ الإيداع والذي يكون بمثابة ميعاد لانطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة.²

¹ - أمنة درابلة، نعيمة طربوش، رخصة البناء في المناطق الخاصة، والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006، ص06.

² - رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، ص223.

المبحث الثاني: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.

لا يعتبر تقديم رخصة البناء الحصول عليها مباشرة، لأنه يستلزم أن تصدر الإدارة القرار المتعلق برخصة البناء وذلك بكيفيات وإجراءات خاصة من دراسة الملف وصولاً إلى إصدار القرار الخاص برخصة البناء.

وعليه فينبغي أولاً تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة ثم كيفية التحقيق في الملف وأخيراً إصدار القرار.

المطلب الأول: الجهة المختصة بمنح القرار برخصة البناء.

لقد حدد المشرع الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي كاختصاص أصيل شأنه في ذلك إلى شأن أغلب التشريعات. إلا أنه يمكن أن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وذلك إثر حالات حددها القانون. فقد وزع القانون الاختصاص بمنح رخصة البناء إلى جهات وسلطات إدارية متعددة مركزية ولا مركزية بناء على معيار مركب يستند إلى طبيعة البناء ومدى أهميته المحلية والجهوية والوطنية.

وعليه سنحاول أن نتطرق لكل منهم بالتفصيل.¹

الفرع الأول: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء.

يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء إما بصفته ممثلاً

للبلدية أو بصفته ممثلاً للدولة وقد حددت المادة 65 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة

والتعمير حالات كل صفة كما يلي:

أولاً: بصفته ممثلاً للبلدية:

وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة

البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي (pos). وفي هذه الحالة يلتزم رئيس

المجلس الشعبي البلدي بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة.

ثانياً: بصفته ممثلاً للدولة:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وإن لم يكن الاقتطاع

أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي (pos). وعندها يصدر القرار المتعلق

برخصة البناء ولكن ليس بصفته ممثلاً للبلدية بل بصفته ممثلاً للدولة، ويكون إطلاع الوالي

قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقاً لرأي الوالي على عكس الحالة السابقة.

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة الماجستير، فرع إدارة ومالية كلية

الحقوق بن عكنون، 2005، ص 107.

ويترتب على الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء آثار قانونية متعددة.

- خضوع رئيس المجلس الشعبي البلدي للوصاية الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيله للبلدية.

- الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حالة تمثيلية للدولة.

الفرع الثاني: اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء.

طبقا لنص المادة 66 من قانون 29/90، يعود لاختصاص للوالي في بتسليم رخصة البناء في حالة.

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45، 46، 48، 49 ، من قانون 29/90. التي تضم الساحل والإقليم التي تتوفر على مميزات طبيعة أو ثقافية أو آثار تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحة ذات المردود العالي أو الجيد.¹

¹-تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص108.

الفرع الثالث: إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء.

إن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا، وذلك حسب المادة 67 من قانون 29/90 يمنح رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، وذلك بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

ومن خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير، وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية (أعمال البناء)، حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات، وخاصة مشاريع البناء الخاصة، فمن منطلق تقريب الإدارة من المواطن (مبادئ اللامركزية الإدارية) أن يمنح الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي ويتدرج الاختصاص بعد ذلك للوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير ولعل هذا ينعكس على مستوى منازعات مشروعية القرارات المتعلقة برخصة البناء في احترام طرق و كفايات الطعن في هذه القرارات.¹

المطلب الثاني: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء.

يقصد بالتحقيق التدقيق في الطلب والتأكد من مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون فيه وانسجام المشروع المراد انجازه مع القواعد المطبقة، وذلك لتمكين الإدارة من الوصول إلى القرار الواجب اتخاذه.²

¹ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص33

² - ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مرجع سابق ص35.

حيث أنه وبمجرد تقديم طلب رخصة البناء إلى الجهات المعنية يستوجب القيام بعملية التحقيق في الملف، إذ تعد هذه العملية بالغة الأهمية نظرا للنسب الكبيرة التي تجسد إلزامية فرض رخصة البناء.¹

وتكون عملية التحقيق في طلب الرخصة حول مدى مطابقة البناء المنجز مع أحكام مخطط شغل الأراضي في حالة وجوده على ضوء الوثائق المكونة لملف الطلب مع ضرورة الأخذ بخصوصيات البناية من موقع وحجم ومظهر وغير ذلك، كذلك مع مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط تشغيل الأراضي، أما في حالة غياب المخططين المتعلقين بالتعمير،² تتم الدراسة أو التحقيق بالرجوع إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير المبينة الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم البناء والتي تخص مجالا معينا. قد يكون حسب طبيعة كل أرض سواء كانت أراضي فلاحية أو مناطق صناعية مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية المنظمة للمصلحة العامة العمرانية المتضمنة الأمن والنظافة والفن الجمالي، وكذلك في مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى مضمون التحقيق وميعاده.

¹ - أمال عبد العزيز، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه، قسم قانون العام، قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2013 ص 40.

² - عيسى حمادة، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة والتعمير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009، ص 62.

الفرع الأول: مضمون التحقيق.

إن لجوء المشرع العمراني إلى التنويع في الجهات المختصة بالتحقيق جعلها مختلفة عن الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق بالرخصة ضمانا لفعالية وموضوعية أكثر.¹

ولكي تتمكن جهات التحقيق مع جمع المعلومات اللازمة عليها أن تستشير الأشخاص العامة أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء، وعلى هذه الأخيرة إبداء رأيها بالموافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي و الأشخاص العموميين الذين تتم استشارتهم بصفة خاصة وهم:²

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- مصالح الحماية المدنية لتشديد البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري.
- المصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية والسياحية.
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

¹ - خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 83.

² - ولد رابح صافية اقلولي، مرجع سابق، ص 149.

الفرع الثاني: ميعاد التحقيق.

حال إيداع المعنى طلب رخصة البناء المرفق بالملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية الموجودة بها القطعة الأرضية، فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول كما تم تبينه سابقاً، حيث يبدأ ميعاد.

التحقيق من تاريخ الإيداع، حيث ميز المشرع ميعاد التحقيق في طلب الحصول على رخصة البناء حسب الجهة المختصة التي أصدرته.¹

وعليه، إذا كان الإختصاص من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة يرسل الطلب المتعلق بالرخصة إلى المصالح العمومية لإبداء رأيها في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب.²

حيث تتكفل المصلحة المختصة الموجودة على مستوى البلدية وتفصل بإسم السلطة المختصة بتحضير الطلب المتعلق بالرخصة.³

¹ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 34.

² - المادة 48 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية العدد 07 مؤرخه في 12 فيفري 2015.

³ - المادة 47 فقرة (1) من المرسوم التنفيذي 15-19.

أما عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً

للدولة يرسل الطلب المتعلق بالرخصة إلى المصالح العمومية لإبداء رأيها في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب.¹

إذ نص قانون البلدية في مادته 95 على: (يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي.... حسب الشروط والطرق المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما).²

وعند اتخاذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره النهائي بشأن الملف يبلغه للمعني خلال مدة 20 يوم من تاريخ إيداع الطلب.³

أما إذا كان الاختصاص يمنح رخصة البناء من صلاحيات الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب مرفقا برأي المصالح التعمير التابعة للبلدية في 07 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير قصد إبداء رأي مطابق في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.⁴

¹ - المادة 48 فقرة (2) من المرسوم التنفيذي 15-19.

² - القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/07/2011 المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية العدد 37 الصادرة بتاريخ 03/07/2011.

³ - مادة 51 فقرة 01 من مرسوم تنفيذي 15-19.

⁴ - مادة 49 فقرة 02 من نفس المرسوم.

وفي حالة وجود نقص في الملف تبلغ المصلحة المعني بالأمر حيث يتوقف ميعاد سريان الأجل إلى حين استكمال الملف، حينها يبدأ سريان الميعاد من جديد.¹

وعليه يمنع على طالب الرخصة البدء في أعمال البناء إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من مصالح المختصة، بحيث أنه إذا قام بعملية البناء ولم يتحصل على الرخصة فإنه يتعرض للمتابعة الجزائية²، وهذا عكس اجتهاد القضاء الفرنسي الذي سمح بمباشرة أعمال البناء.

أثناء إجراءات الحصول على الرخصة وحتى بعد تقديم الطلب الخاص بها، حيث أنشأ لهذا الغرض ما يسمى برخصة تسوية الوضعية ما دام البناء مطابق للمعايير التقنية، وفي حالة مخالفة الإجراءات يتعرض المعني بالأمر إلى عقوبات ومخالفات.³

المطلب الثالث: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف تأتي مرحلة إصدار القرار من طرف الجهة الإدارية المختصة والتي قد يكون بالموافقة أو رفض الطلب أو بتأجيل البث في الطلب أو سكوب الإدارة.

¹ - مادة 51 فقرة 02 من نفس المرسوم.

² - مادة 76 مكرر فقرة 04 من القانون 90-29.

³ - ساجية حماني، مرجع سابق، ص 42.

الفرع الأول: قرار الموافقة بمنح الرخصة.

إذا استوفى الطلب الشروط القانونية، فإن على المصلحة الإدارية المختصة إصدار قرارها بالموافقة، ثم تبلغ هذا القرار إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف، حسب نص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 176/91: "تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلبوا إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس البلدي و تحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من القرار."

المادة 48 من المرسوم التنفيذي 176/91 فقد حددت مدة النشر بمقر المجلس الشعبي البلدي بمدة سنة وشهر وذلك حتى يتمكن أي شخص من الاطلاع على الوثائق والبيانية لمف الطلب والتي نصت: "ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية لمف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر".¹

و يتضح من هذه المادة وجود عدة تساؤلات:

¹ - مادة 48 المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 والذي يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصه البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

حول سبب حصر المشرع للهدف من هذا النشر هو مجرد اطلاع الجمهور فكان من المفروض هو الإشارة إلى إمكانية إثارة الطعون ضد هذا القرار وحول مدة النشر سنة وشهر فما الهدف من إطالة هذه المدة ؟

- إذا كان المشرع يقصد ضمناً أن الغاية من النشر لإثارة طعون ضد المتضررين من هذا القرار فهل يعقل أن تظل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة مدة السنة والشهر.
- لذلك على المشرع أن يراجع هذا الميعاد بتقليصه إلى أجل شهرين (02) أو ثلاث (03) أشهر على النحو الذي وضعه المشرع الفرنسي حين ألزم الإدارة بنشر القرار المتعلق برخصة البناء بعد (08) أيام من اتخاذه على أن تدوم مدة النشر بمقر البلدية شهرين ويمكن للإدارة في حالة قبولها تسليم الرخصة أن تجعلها مصحوبة إما بتحفظات واقترانها بفرض التزام معين.

أولاً: منح رخصة البناء بتحفظ

إن منح رخصة البناء يتحفظ هو قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء ولكن مع تعديل جزئي له وهو ما نص عليه المادة 27 من م ت 175/91 "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البناءات والمنشآت المزعم بناءها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية والحضرية وكذا بالمحافظة على أفاق المعالم الأثرية"، يفهم من هذه المادة قد تمنح رخصة البناء مع التحفظ أي

تعديل جزئي لها من أجل مراعاة مقتضيات خاصة، وفي هذه الحالة يجب أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة الإدارية المختصة معدلا.¹

ثانيا: منح رخصة البناء بالزام.

نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 175/91 على بعض الالتزامات التي تشرطها الإدارة عند منحها بناء والتي تكون في حالة إذا كان مشروع البناء وبحكم طبيعة أو موقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة، فالإدارة تسلم الرخصة لكن مع شروط قيام صاحب الرخصة بأعمال التهيئة المشترطة، يعد توضيح الالتزامات التي تقع على عاتقه، كقيام صاحب العمارة بالطرق وشبكة توزيع المياه.....إلخ.

وتجدر الإشارة أنه ليس للإدارة أن تحمل طالب رخصة البناء على إنجاز هذه التجهيزات إذا كانت متوقعة في برامجها بموجب مخطط شغل الأراضي.

الفرع الثاني: صدور القرار برفض طلب

قد يكون قرار الذي تتخذه السلطة المختصة هو رفض منح رخصة البناء وتتنحصر صور الرفض في حالتين إما رفض وجوبي ينص واما رفض يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة.

¹- كichel سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص48،49.

أولاً: الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء

تنص المادة 44 من م ت 176/91 على أنه "لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك" و يفهم من هذا النص أن الإدارة لن ترفض منح رخصة البناء للطالب إذا كان مشروع هذا البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك، ويمنح الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة.¹

ثانياً: الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء.

ولقد منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض وذلك في الفقرة الثانية من المادة 44 من م ت 176/91 حيث نصت "يمكن أن تمنح التراخيص بالبناء في البلديات التي لا تملك الوثائق المبنية في المقطع أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير والتوجيهات المنصوص عليها طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير".

وتعد هذه الحالات من الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء بمعنى أن للإدارة واسع السلطة التقديرية في اتخاذ القرار الذي تراه مناسباً لمنح البناء في أراضي معينة تراه مخالفاً لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهنا متى قدرت

¹ - سماعي شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق ص 218، 219.

الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات و إصدارات قرار رفض بمنح الرخصة كان القرار سليما طالما أن أساس هذا التنفيذ من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد.

الفرع الثالث: قرار بتأجيل البث في طلب الرخصة

وقد أجاز القانون للإدارة المختصة بمنح رخصة البناء أن تقضي بتأجيل البث في طلب رخصة البناء الذي يجب أن يكون مبنيا على حجة أو سبب مبرر لهذا التأجيل، وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون 29/90 "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو البناء عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الأعداد" وهو المضمون الذي أكدت عليه المادة 45 من م ت 176/91.¹

ويعتبر هذا الإجراء تجنباً لمنح رخصة بناء مخالفة لما تضمنته هذه الأدوات ويعتبر تأجيل البث في طلب الرخصة إجراء وقائياً تنتهجه الإدارة إذا تم طلبها أثناء إعداد مخططات هذه الأدوات إلى غاية المصادقة عليها لعدم جعل مشاريع البناء عائقاً أمام المخططات التي هي في طور الانجاز.

¹ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص40.

الفرع الرابع: حالة سكوت الإدارة عن الرد على طلب رخصة البناء.

قد يكون بصدد حالة أخرى وهي حين لا تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها بمنح رخصة البناء في المدة القانونية المحددة بثلاثة أشهر وذلك حين يكون الاختصاص لرئيسي المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية وأربعه أشهر في جميع الحالات الأخرى ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.¹

وهنا يطرح إشكال حول تفسير هذا السكوت هل هو قبول ضمنيا أم رفض لمنح هذه الرخصة؟ وهذا ما يجعلنا أمام مجموعة من الآراء.

- هناك من يعتبر هذا السكوت قرارا ضمنيا برفض رخصة وذلك استنادا لنص المادة 63 من القانون 29/90 والتي تنص أن "يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له"، فطالب الرخصة له أن يقدم الطعن في حالة سكوت السلطة المختصة بإصدار القرار حيث يعتبر هذا الرد في هذه الحالة رفضا ضمنيا للطلب.

¹ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 41.

- أخذت بما أخذ به المشرع الفرنسي وهو اعتبار سكوت الإدارة بعد تقديم طلب رخصة البناء مستوى للشروط القانونية عن إجابة طالب الرخصة بعد فوات المواعيد القانونية للرد قرارا ضمنيا بمنح الرخصة.
- ويرى أنصار هذا الرأي أنه وسيلة لإجبار الإدارة على دراسة الطلبات وإجابة أصحابها في المواعيد القانونية وذلك للقضاء على التماطل الإداري في الإجابة على طلبات رخص البناء.

الخاتمة

الـخاتمة:

يتبين من خلال دراستنا لضوابط إصدار رخصة البناء في التشريع الجزائري، الاهتمام الذي أولاه المشرع للنظام القانوني لهذه الرخصة، بداية من تحديد الأشخاص الطالبين بها، ثم الأشخاص الذين لهم الحق بإصدارها، وأهم الإجراءات التي يجب إتباعها، وصولاً إلى تسليم رخصة البناء، وبعد تبيان أهم الجوانب المتعلقة برخصة البناء تم التوصل إلى مجموعة من النتائج التي يمكن تلخيصها فيما يلي:

رخصة البناء قرار إداري مسبق إلزامي لأي عملية بناء يتم الحصول عليها من الجهات الإدارية المختصة، فلا يمكن مباشرة أي عملية تهيئة و تعميم دون الحصول عليها، ومنه تتضح عناصرها في أنها قرار إداري مسبق صادر عن جهة مختصة وأن يشتمل هذا القرار على الترخيص بالبناء سواء بإقامة بناء جديد أو تعديل بناء قائم.

ترتب رخصة البناء حقوقاً أهمها حق المالك في البناء، كما تقع على عاتقه التزامات عديدة منها دفع الرسوم المستحقة والإعلان عن افتتاح الورشات والإشهار فوق الأرض والالتزام بحدود رخصة البناء، وتكون مراقبة الإدارة لأشغال البناء بعد منح رخصة البناء، حيث يبدأ المرخص له في انجاز الأشغال فيكون على الإدارة متابعة تنفيذه لمحتوى رخصة البناء في مختلف المراحل التي تمر بها.

وفي حالة عدم تطابق الأشغال مع أحكام رخصة البناء وتحقق الإدارة من مخالفة المستفيد لأحكام الرخصة المصرح بها.

يحرر محاضر معاينة المخالفة و إثباتها.

ألزم القانون المرخص له باستصدار شهادة المطابقة من أجل التأكد من أن أشغال البناء جاءت مطابقة لأحكام رخصة البناء.

وفي الأخير نجد أنه بالرغم من فرض المشرع لرخصة البناء على المالك قبل المباشرة في أعمال البناء وما يصاحبها من إجراءات وضوابط قانونية لإصدار هذه الرخصة إلا أنه لم يضع حد للبنىات الفوضوية وغير القانونية رغم حرص السلطات القضائية والإدارة على توقيع جزاءات على مخالفيها، إلا أن الأفراد لا يطبقون هذه القواعد والضوابط ويظهر ذلك من خلال الانتشار الكبير للبناء غير المشروع إلى يومنا هذا.

قائمة المراجع و المصادر

قائمة المراجع و المصادر:

أولاً: المصادر.

1- النصوص القانونية:

- قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البيانات و إتمام إنجازها جريدة الرسمية العدد 44 الصادر بتاريخ 03 أوت 2008
- قانون 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 يتعلق برخص البناء و رخصة التجزئة الأراضي من أجل البناء، الجريدة الرسمية، العدد 06 المؤرخة في 09/02/1982. (ملغى).
- قانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/07/2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37 الصادر بتاريخ 03/07/2011.

2- النصوص التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصه الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 26-1991، المعدل والمتهم بالمرسوم 06-03 في 7 جانفي 2006، والمرسوم التنفيذي رقم 09/307 المؤرخ في 22/09/2009.
- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2005، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 7 مؤرخ في 12 فيفري 2015.

ثانياً: المراجع

1- الكتب:

- خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي ترميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2014.

- عزري الزين، قرارات العمران الفردية، وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
 - أفلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2014.
 - محمد فؤاد عبد الباسط القرار الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة.
 - أمير يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة الجزائر، سنة 2004.
 - عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، قانة للنشر والتوزيع باتنة، 2001.
- 2-المقالات:**
- عمار بوضياف منازعات التعمير في القانون الجزائري لرخصة البناء والهدم، مجلة الفقه وقانون المغرب العدد 03، 2013.
 - عمر حمدي باشا، رخصة البناء، مجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين الجزائر، العدد الثامن، 2003.
 - أحمد ياسين عكاشة، موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة، 2001.
 - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 08، 2005.
 - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد الثالث، 2008.
 - عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية، ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 03، 2013.
 - رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، 2009.

3- أطروحات الدكتوراه:

- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، الجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015.
- عبد الرحمن عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2007.
- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2005.

4-المذكرات:

1-مذكرات الماجستير:

- بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء،مذكرة ماجستير،جامعة باجي مختار،عنابة 2012.
- وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر،مذكرة ماجستير في شعبه قانون إداري، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012.
- ساجية حماني،المراقبة التقنية للبناء،مذكرة ماجستير تخصص الدولة، المؤسسات العمومية، كلية الحقوق،جامعة الجزائر،2008.
- كichel سلسيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري مذكرة مكملة، لنيل درجة الماجستير في القانون العام كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2015.
- محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر،مذكرة ماجستير تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مكرة ماجستير تخصص قانون إداري وإدارة عامة كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
- صادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق،جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون، 2005.
- أمال عبد العزيز، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه، قسم قانون العام، قانون الإداري كلية القانون، جامعة باجي مختار عنابة، 2013.
- عيسى حمادة، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة و التعمير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009.

2-مذكرات ماستر:

- ميرة شكال، حماية النظام العام في مجال التهيئة والتعمير مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية، 2010-2011
- أمينة درابلة، نعيمة طربوش، المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، منازعات إدارية جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2014.

3-مذكرات إجازة المدرسة العليا للقضاء:

- العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها مذكرة تخرج من مدرسة العليا للقضاء، السنة الثالثة، دفعة 14، الجزائر.
- أمينه درابلة، نعيمة طربوش، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006.

الفهـ رس

53-24.....	الفصل الثاني: الإجراءات القانونية للحصول على رخصة البناء.....
26.....	المبحث الأول: طلب الحصول على رخصة البناء.....
26.....	المطلب الأول صفة طالب الرخصة.....
27.....	الفرع الأول: المالك.....
27.....	الفرع الثاني: وكيل المالك.....
28.....	الفرع الثالث: المستأجر لديه المرخص له قانونا.....
28.....	الفرع الرابع: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.....
29.....	الفرع الخامس: الحائز.....
29.....	الفرع السادس: المستفيد من حق الامتياز.....
31.....	المطلب الثاني: مضمون طلب رخصة البناء.....
32.....	الفرع الأول: الوثائق التي تثبت الصفة.....
32.....	الفرع الثاني: الوثائق الخاصة بالبناء.....
35.....	الفرع الثالث: تهيئة المهندس المعماري.....
37.....	المطلب الثالث: إجراءات إيداع الطلب المتعلق برخصة البناء.....
38.....	المبحث الثاني: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.....
38.....	المطلب الأول: الجهة المختصة بمنح القرار لرخصة البناء.....
39.....	الفرع الأول: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء.....
40.....	الفرع الثاني: اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء.....
41.....	الفرع الثالث: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء.....
41.....	المطلب الثاني: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء.....
43.....	الفرع الأول: مضمون التحقيق.....
44.....	الفرع الثاني: ميعاد التحقيق.....
46.....	المطلب الثالث: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.....
47.....	الفرع الأول: قرار الموافقة بمنح الرخصة.....
49.....	الفرع الثاني: صدور القرار برفض الطلب.....
51.....	الفرع الثالث: قرار بتأجيل البث في طلب الرخصة.....

الفرع الرابع: حالة سكوت الإزالة عن الرد على طلب رخصة البناء.....52

الخاتمة.....54-56

قائمة المصادر والمراجع.

الملخص:

تعد رخصة البناء لأهم أحد القرارات الفردية في المجال العمراني اذ تهدف الى التوفيق بين ممارسة الأفراد حق البناء في إطار حماية البيئة ومتطلبات المصلحة العامة العمرانية وبذلك كانت رخصة البناء الضمان الأساسي لاحترام مقتضيات النظام العام العمراني وهو ما نلمسه من خلال العناية التي أولاها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المحددة لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الكلمات المفتاحية: رخصة البناء، المرسوم التنفيذي رقم 15/19، عقود التعمير، منح الرخصة،

التهيئة والتعمير

Abstract:

The building license consider as one of the most important individual decisions in the urban field, it aims to reconcile between the practice of individual of the right to build within the framework of environmental protection and the requirements of the urban public thus, the building license was the basic guarantee for respecting the disposition of the urban public order this is what we see through the care given to it by the legislator in the executive decree no 19/15 fixing the modalities of proportion and delivery of construction contract.

Key Words:

Building license (Permit)

Executive Decree No. 15/19

Granting Permits

Planning and Reconstruction

Construction Contracts