

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون إداري

رقم:

إعداد الطالب(ة):

سوداني مایسة

يوم: 2025 / 06 / 16

تأیر الرخص الإدارية في المحافظة على البيئة

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة بسكرة	أستاذة	- بلجل عتيقة
مشرفا	جامعة بسكرة	أستاذ	- عاشور نصر الدين
مناقشا	جامعة بسكرة	أستاذة	- شراد صوفيا

السنة الجامعية: 2025-2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ اذْعُ إِلَى سَبِيلِ رَبِّكَ بِالْحُكْمَةِ وَالْمَوْعِظَةِ الْحَسَنَةِ وَجَادِلْهُمْ بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ إِنَّ رَبَّكَ هُوَ أَعْلَمُ
بِمَنْ ضَلَّ عَنْ سَبِيلِهِ وَهُوَ أَعْلَمُ بِالْمُهْتَدِينَ ﴾

سورة النحل الآية: 125

شكر وعرافان

{ الحمد لله حتى يبلغ الحمد مبتغاه والصلاة والسلام على خير الانام }

انطلاقا من لم يشكر الناس لن يشكر الله الحمد لله دائما ثم اتقدم بجزيل الشكر والتقدير

للاستاذة الفاضلة قاضي نور الهدى وللاستاذ الفاضل عاشور نصر الدين على الارشاد والنصح

وساهما في نجاح هذا العمل بصورة جيدة واتقدم ايضا بجزيل الشكر الى كل من قدم لي يد

المساعدة سواءا من قريب او بعيد واشكر جميع اساتذة الكلية الذين تعلمنا منهم الكثير

سوراني مایسة

إهداء

أشكر الله العلي القدير الذي اتم عليا بنعمة العقل والدين القائل في محكم التنزيل {وفوق كل ذي علم عليم

الى روح ابوي الكريمين الى من حبيبوني في الدراسة وحب العلم قبل رحيلهم اسأل الله عزوجل ان يتغمدكما

برحمته الواسعة

وتحت قول رسولنا الكريم: من صنع اليكم معروفا فكافئوه فان لم تجدو ما تكافئونه به فادعوا له حتى تروا

انكم كافئتكوه

أهدي هذا التخرج وهذا النجاح الى من علموني الصبر والعزيمة والمحبة الى من لديهم ميزة كبيرة في تشجيعي

عماتي كريمة وهورية ونصيرة ادامكم الله وحفظكم لي

الى اخي الضلع الدائم والسند وحبيب الروح يامن شددت بك عضدي رضوان حماك الله وادامك في رعايته الى

اخوتي محمد ورمزي شكرا جزيل لوجودكم جزءا من عائلتي الى اعمامي ميلود ورمضان والربيع وعبد الوهاب

شكرا جزيلا لكم

الى من تميزوا بالأخوة والعطاء والمحبة رزقني الله اختين طيلة مشواري الدراسي الى من بكيت معهم وفرحت

معهم وعشت معهم جل اوقاتي فريال وسارة مبارك عليكمما التخرج

سوواني مايسة

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	بسملة شكر وعرهان إهداء فهرس المحتويات
أت	مقدمة
الفصل الأول: ماهية رخصة التجزئة	
6	المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة
6	المطلب الأول: تعريف رخصة التجزئة
9	المطلب الثاني: خصائص رخصة التجزئة
11	المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة التجزئة
15	المبحث الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
15	المطلب الأول: تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة
18	المطلب الثاني: إصدار قرار بمنح رخصة التجزئة
21	المطلب الثالث: الآثار المترتبة من تسليم رخصة التجزئة
22	المبحث الثالث مفهوم شهادة قابلية الاستغلال وعلاقتها برخصة التجزئة
22	المطلب الأول: مفهوم شهادة قابلية الاستغلال
24	المطلب الثاني: إجراءات تحضير شهادة قابلية الاستغلال
25	المطلب الثالث: إجراءات تسليم شهادة قابلية الاستغلال
28	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: ماهية رخصة البناء	
31	المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء
31	المطلب الأول: تعريف رخصة البناء

فهرس المحتويات

34	المطلب الثاني: عناصر رخصة البناء
36	المطلب الثالث: أهمية رخصة البناء
38	المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
38	المطلب الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء
41	المطلب الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء
42	المبحث الثالث: إجراءات منع رخصة البناء
43	المطلب الأول: الشروط الشخصية والموضوعية لرخصة البناء.
47	المطلب الثاني: إجراءات المتعلقة بالدراسة و التحقيق لرخصة البناء.
54	خلاصة الفصل
56	خاتمة
قائمة المصادر والمراجع	

مقدمة

إن مشكلات التلوث والأضرار الناجمة عنه في الوقت الحالي أصبح أولوية من أولويات الدراسة العلمية حول حماية البيئة، حيث تشغل آراء الباحثين والمفكرين بأن قضية حماية البيئة هي ضمان سلامة الإنسان، وهذا ما يعنى الاستمرارية والعيش في البيئة سليمة وصحية وخالية من التلوث، وهذا ما يتجلى من خلال إعطاء أهمية كبيرة لموضوع البيئة، لأنه من أهم المواضيع التي تمت دراستها بشكل كبير لأهمية هذا المجال وكذلك من أهم الوسائل التي تعتمد عليها الدولة تحقيق التوافق والتوازن بين السلطة والحرية، وبهذا فإن حماية البيئة من الاستثمار المهمة لتحقيقها التوازن البيئي وبشكل حقوقي بالحق في البيئة من الاستثمار من حقوق الحياة، ربما الحق فإنه يستوجب علينا وضع آليات قانونية عديدة لحماية هذه البيئة، يجب التطرق إلى وضع أساليب وطرق ووظائف نظامية عديدة لسلامتها وهذه الأخيرة تضعها الدولة عن طريق وسائل قانونية وآليات ردية، ولكن نحن سوف نقتصر دراسة حول الآليات القانونية التي تقوم بوضع حد لهذه المشكلات البيئية ومن ما تسمى بالعموم آليات الضبط الإداري، وهذه الأخيرة تتنوع و تتعدد منها ما هو إداري ومنها ما يحتوي على أجهزة إدارية لحماية البيئة بصورتها الوقائية، ولهذا تدخل المشرع الجزائري لإفراز هذه الآليات القانونية وذلك باستخدام مجموعة من القوانين والتي صنفها على شكل رخص إدارية باعتبارها معاني التشريع الجزائري تُعدّ من الوسائل القانونية التي تمكن الأفراد من ممارسة بعض الأنشطة التي لا يجوز ممارستها إلا بعد الحصول على إذن مسبق من الإدارة في تنظيم الحقوق والحريات بهدف تحقيق النظام العام بمكوناته الثلاثة: الأمن، الصحة والسكينة العامة.

ومن هنا نرى تدخل المشرع الجزائري للإفراز هذه الآليات القانونية الوقائية المتمثلة في رخصتين رخصة البناء ورخصة التجزئة وذلك باستخدام مجموعة من القوانين منها قانون التهيئة والتعمير باعتبارهما نوعين من الرخص الإدارية لأن الرخصة هي آلية رقابية إدارية على أعمال الأفراد هي تختلف من رخصة إلى غيرها من حيث تحققها على طلب أصحاب الشأن بالنظر إلى موضوع إلى درستنا فهو يقتصر على رخصة البناء ورخصة التجزئة وهما يعتبران من أهم الوثائق الإدارية الأساسية المنظمة لعملية التعمير والسير الحسن لاستعمال

الأراضي بحيث تهدفان بشكل رئيسي إلى احترام الشكل الهندسي للمباني والحدّ من الفوضى وهذا ما يجعل هاتين الرّخصتين حائط ضد الفوضى العمرانية وتحديات على البيئة.

ومن هنا تبرز الإشكالية الأساسية لهذه الدراسة:

كيف ساهم المشرع الجزائري في المحافظة على البيئة من خلال رخصتي التجزئة والبناء؟

وبناءً على هذا السؤال نطرح جملة من الأسئلة الفرعية:

- هل وضع المشرع شروط وإجراءات للحصول على رخصة البناء والتجزئة من الجانب القانوني والتقني معا؟
- هل تعتبر رخصة البناء أداة كفيلة لتحقيق المصلحة العامة العمرانية والمصلحة الخاصة للأفراد؟
- كيف تساهم هاتان الرخصتان في حماية البيئة وضبط التوسع العمراني؟

أهمية الدراسة:

إن أهمية الموضوع حماية البيئة والمحافظة عليها يقتصر على الطرف والأساليب القانونية لوقوف الأعمال الضارة بالبيئة وهو ما يعطي أهمية كبيرة للموضوع، وأول شيء هو أن هذه الدراسة هي دراسة علمية بالتطور العلمي في شتى ميادينها الصناعية والتكنولوجية، وهذا ما أثر عليها سلبا ولا يبقى للجانب القانوني في حماية البيئة سوى أن يتدخل وضع القوانين ونصوص تشريعية وتطبيقها على أرض الواقع، ولذا فإن لهذا الموضوع أهمية كبيرة لكونه يرتبط بحقوق الإنسان لأن البيئة حق من حقوق الانسان لأن له اهتمام على آليات القانونية في الجزائر توضع آليات التنظيم الإداري البيئي أنّ فعالية الرخص الإدارية في تحقيق الأهداف.

أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى توضيح وتحليل القوانين والأنظمة التي تنظم رخصة البناء ورخصة التجزئة مع التركيز على النصوص والقوانين المعمول بها في التشريع، لا سيما القانونين 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير و المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176.

مقدمة

وكذلك تهدف إلى تحسين النصوص الحالية وتسهيل الإجراءات وتعزيز الشفافية والنجاعة الإدارية في مجال منح الرخص البناء والتجزئة.

أسباب الدراسة:

إن الدافع الأساسي الذي أدى بنا إلى معالجة الرخص الإدارية المتمثلة في رخصة التجزئة ورخصة البناء هي دوافع ذاتية لمعالجة النظام القانوني لهذه الرخص من أجل التعرف على ماهية هاتين الرخصتين لارتباطهما بالتوسع العمراني بحيث يعتبر هذا الموضوع موضوع نظري ومعقدًا وواقعيًا، وتتجلى هذه الدوافع فيما يلي:

- انتشار ظاهرة البناء دون رخصة البناء أو البناء دون احترام مضمون هذه الرخصة.
- اتساع مجال الأحياء الفوضوية مما يعكس على المظهر الجمالي للمدن.
- تعسف الإدارة في عدم منح رخصة التجزئة والبناء لطالباها رغم حقه في غالب الأحيان.

منهج الدراسة:

لقد اتبنا في دراسة موضوعنا على المنهج التحليلي من خلال تحليل مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية ومحاولة فهم وتفصيل مختلف الإجراءات والشروط التي نصت عليها مع الاعتماد على المنهج الوصفي أيضا من خلال جمع المعلومات.

هيكل الدراسة:

إجابةً منّا على الإشكالية المطروحة قسمنا الموضوع إلى نقطتين تتمثل الأولى في ماهية رخصة التجزئة (الفصل الأول)، أما الثانية ماهية رخصة البناء (الفصل الثاني).

الفصل الأول

ماهية رخصة

التجزئة

تمهيد

تُعدّ رخصة التجزئة أداة قانونية محورية في ميدان التهيئة والتعمير، إذ تُجسّد التدخل الإداري في تنظيم استعمال الأراضي والبناء، بما يضمن انسجام المشاريع العقارية مع المخططات العمرانية والتنمية المعتمدة. وتشكّل هذه الرخصة شرطاً أساسياً لأي عملية تقسيم للعقارات المعدّة للبناء، سواء كانت لأغراض سكنية أو تجارية أو صناعية، لما لها من دور في ضمان السير الحسن للتوسع العمراني واحترام المعايير القانونية والتخطيطية.

ويتطلب فهم ماهية رخصة التجزئة التطرق إلى تعريفها القانوني والفقهي، وبيان خصائصها التي تميزها عن باقي الرخص ذات الصلة، كالرخصة للبناء أو التغيير. كما يستوجب ذلك تحديد نطاق تطبيقها، سواء من حيث الأشخاص الخاضعين لها، أو العقارات المعنية بها، إلى جانب استعراض الإجراءات المعتمدة للحصول عليها، والشروط التي ينبغي توافرها لذلك.

وفي هذا السياق، تبرز أيضاً شهادة القابلية للاستغلال كوثيقة أساسية مرافقة أو ممهدة لطلب رخصة التجزئة، إذ تُثبت مدى قابلية الأرض المعنية للاستغلال العقاري وفقاً للضوابط المحددة في أدوات التهيئة العمرانية.

وبناءً على ما تقدم، نسعى من خلال هذا الفصل إلى تحليل الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة، وعليه يتم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث:

- **المبحث الأول:** مفهوم رخصة التجزئة
- **المبحث الثاني:** إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
- **المبحث الثالث:** مفهوم شهادة قابلية الاستغلال وعلاقتها برخصة التجزئة

المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة

تُعدّ عملية التجزئة إحدى الوسائل العمرانية التي تساهم في إنشاء وحدات عقارية جديدة انطلاقاً من وحدة عقارية أصلية. وتهدف هذه العملية إلى تقسيم العقار بشكل عقلائي ومنظم، وذلك من خلال تقسيم القطعة الأرضية بطريقة قانونية ومشروعة، بما يضمن الحفاظ على البيئة الطبيعية وجمالية البناء، مما يساهم في حماية النظام العام والطابع السكني العام.¹

تُعدّ التجزئات العقارية من الأشكال المتعددة للسكن، وتختلف تسميتها من بلد إلى آخر ومن منطقة لأخرى، لكنها تتفق جميعاً في كونها نمطاً من أنماط السكن الفردي. ومع تزايد دورها في التخفيف من أزمة السكن والحدّ من ظاهرة البناء العشوائي، أصبحت محطّ اهتمام متزايد من قبل الباحثين والمختصين. وقد أفرز هذا الاهتمام العديد من الدراسات الفقهية التي سعت إلى تحديد مفهوم التجزئة العقارية، سواء كأداة لتدبير العمران أو كوسيلة لتحقيق أهداف التخطيط الحضري، وفي مقدّمتها ضمان الحق في السكن لكل فرد.²

وسنتناول في هذا المبحث ثلاثة مطالب رئيسية: حيث سنُخصّص المطلب الأول لدراسة تعريف رخصة التجزئة، في حين سنُعنى في المطلب الثاني باستعراض أبرز خصائصها، أما المطلب الثالث فسيُخصّص لبحث الإشكالات المرتبطة بتطبيقها على أرض الواقع.

¹ عميرة عادل: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014/2013، ص71.

² حمشة مكي: الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة المفكر، عدد15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، 2017/2016، ص379.

المطلب الأول: تعريف رخصة التجزئة

سنتناول تعريف التجزئة العقارية من ثلاث فروع رئيسية: التعريف اللغوي (الفرع الأول)، التعريف التشريعي (الفرع الثاني)، والتعريف الفقهي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: التعريف اللغوي

الرخصة تعني التيسير والتسهيل في الأمور، وهي الإذن بفعل شيء بعد أن كان ممنوعاً¹.

وفي اللغة، تُلفظ "الرخصة" بتسكين الخاء لتعني التسهيل والتيسير، أما بفتح الخاء فهي تُشير إلى العمل بموجب هذا التسهيل.

ويُقال: "رخص المشرع في كذا ترخيصاً" أي جعله ميسراً وسهلاً، كما يُقال: "رخص له في الأمر" أي أذن له بعد أن كان ممنوعاً منه.²

الفرع الثاني: التعريف التشريعي

قيام المشرع بتقديم تعريف للتجزئة يُبرز بوضوح الأهمية التي تكتسبها هذه العملية التعميرية ضمن الإطار القانوني الجزائري.

تُعدّ التجزئة العقارية شكلاً من أشكال السكن الفردي المنظم، حيث تُقسّم الأراضي إلى قطع متلاصقة أو متجاورة، غالباً ما تكون مصفوفة بشكل منتظم. وتُجسد هذه العملية التوجهات العمرانية المقررة في المخططات، لتتحول إلى واقع ملموس ضمن الفضاء المكاني.

¹ عيسى مومني: القاموس العربي الممتاز، الطبعة 2، دار العلوم للنشر، عنابة، 2000، ص64.

² عبد الحاكم حمادي: الرخصة الشرعية بين القواعد والأصول وفائدتها في واقع الناس، مجلة الذخيرة للبحوث والدراسات الإسلامية، غرداية، الجزائر، 2017، ص5.

عرّف المشرّع التعميري الجزائري التجزئة العقارية في المادة 24 من القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة الأراضي للبناء، على أنها: "عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر بغرض البناء، مهما كان تخصيص هذا البناء".¹ غير أن هذا التعريف يفنقر إلى الدقة الكافية، إذ لم يُشير إلى العنصر الجوهرى الذى يميز التجزئة العقارية عن المجمّعات السّكنية، وهو التصرفّ فى القطع الأرضية الناتجة عن التقسيم، سواء عن طريق البيع أو الإيجار، وذلك بعد إتمام أشغال التجهيز المنصوص عليها قانوناً.

كما عرّفها المشرّع من خلال المادة 02 من القانون 08-15، بأنها: (تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو أكثر مخصّصة للبناء، سواء بغرض البيع أو الإيجار، بما يتوافق مع أحكام مخطّط التعمير). ومن الملاحظ أنّ جوهر التعريف لم يتغير بين الصيغة القديمة والجديدة، إذ تؤكد كلاهما على ضرورة الحصول المسبق على رخصة التجزئة قبل الشروع فى تقسيم قطعة أرض كبيرة أو عدة قطع متجاورة بقصد بيعها أو البناء عليها. إلا أن الاختلاف يكمن فى الصياغة، حيث أضاف التعريف الجديد بعداً تقنياً يتمثل فى إلزامية إخضاع مشروع التجزئة لمخططات التعمير. ويهدف هذا الشرط إلى تسهيل إدماج البنيات التحتية ضمن المحيط العمرانى القائم، وكذا إلى تعزيز فعالية تطبيق مضامين وثائق التعمير.²

الفرع الثالث: التعريف الفقهي

تم تناول موضوع رخصة التجزئة من قبل عدد من الفقهاء، من بينهم الفقيه **Patrick Grard**، الذى عرّف التجزئة بأنها: "تقسيم ملكية عقارية إلى قطعة واحدة أو عدة قطع بهدف البناء عليها".³ ويلاحظ أن هذا الفقيه ركّز على تعريف التجزئة بحدّ ذاتها، دون

¹ المادة 80 من قانون التعمير الجديد 90-29، والتي تنص على "تلغى كافة الأحكام القانونية والتنظيمية المخالفة لهذا القانون ولا سيما: القانون رقم 82-02 المؤرخ فى 6/2/1982 المتعلق برخصة تجزئة الأراضي للبناء".

² إقلولي أولاد رابح صافية: قانون العمران الجزائرى - أهداف حضرية وسائل قانونية-، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص165-166.

³ Patrick Gerard, Pratisue du droit de l'urbanisme, 4ème édition, Egrolles, Paris, 2004, p220.

التطرق إلى مفهوم رخصة التجزئة، ويُعزى ذلك إلى اعتبار هذه الأخيرة، ومنذ زمن بعيد، مسألة ذات طابع خاص تدخل ضمن مقتضيات ممارسة حق الملكية كما ورد في القانون المدني.

أما الدكتور عزري الزين، فقد قدم تعريفاً أكثر دقةً لرخصة التجزئة، حيث اعتبرها قراراً إدارياً يصدر عن جهة مختصة قانوناً، يُمنح بموجبه لصاحب الملكية العقارية - سواءً كانت ملكية واحدة أو عدة أملاك- أو لموكله، الحق في تقسيمها إلى قطعتين أو أكثر بغرض استعمالها في بناء منشآت.¹

عرّفتها الدكتورة ليلي زروقي بأنها عملية تقسيم الملكية العقارية إلى جزئين أو أكثر بهدف إقامة مبانٍ جديدة، مما يترتب عليه نشوء حقوق بناء مستقلة لكل قطعة على حدة.²

عرّفت الدكتورة منصورى نورة التجزئة بأنها وثيقة إدارية تصدر بناءً على قرار إداري، تمنح بموجبها الإدارة الترخيص لمالك عقار غير مبني بتقسيمه إلى قطعتين أو أكثر من الأراضي، يكون الغرض منها إقامة مبانٍ جديدة أو إدخال تعديلات على مبانٍ قائمة، وذلك وفقاً لقواعد وأدوات التعمير المعتمدة.³

المطلب الثاني: خصائص رخصة التجزئة

تتمثل خصائص رخصة التجزئة فيما يلي:

- تُعد رخصة التجزئة وثيقة إدارية تُصدر على شكل قرار إداري فردي، وذلك من قبل جهات إدارية محددة قانوناً، مثل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير

¹ عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها -دراسة حالة في التشريع الجزائري مدعمة بأحد قرارات مجلس الدولة-، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2005، ص43.

² حمدي باشا عمر و زروقي ليلي: المنازعات العقارية -في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام-، طبعة جديدة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص350.

³ منصورى نورة: قواعد التهيئة والتعمير وفقاً للتشريع، د ط، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص58-59.

- المكلف بالعمران، كلٌّ في إطار اختصاصه.¹ وقد ألزم المشرع الإدارة باتباع إجراءات محددة لإصدار هذا القرار وفق شكل قانوني معيّن، احتراماً لمبدأ المشروعية وضمناً لحقوق الأفراد. وفي حال لم تلتزم الإدارة بهذه الإجراءات، فإن قرارها يُعد غير مشروع.²
- تُمنح رخصة التجزئة فقط لمن يملك العقار³، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، ولا يمكن الحصول عليها إلا بعد إثبات ملكية الأرض.
- يقتصر تقديم طلب رخصة التجزئة على المالك أو من ينوب عنه قانونياً، بخلاف رخصة البناء التي يمكن أن يُقدم عليها المستأجر المصرح له من المالك، أو الجهة أو الهيئة المختصة لها الأرض المعدة للبناء.⁴
- تُمنح رخصة التجزئة بموجب قرار إداري نهائي يُحدث أثراً قانونياً، يتمثل في تمكين المستفيد من تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو أكثر، بغرض استخدامها في تشييد بنايات.⁵
- تهدف رخصة التجزئة إلى الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة لتقسيم قطعة أو أكثر من الأراضي، بقصد البناء على جزء أو أكثر من الناتج عن هذا التقسيم. غير أن تحديد الغرض من التجزئة لا يحول دون استعمالها لأغراض أخرى مثل البيع أو الكراء أو الهبة، إذ إن التزامات البناء تنتقل من المرخص له إلى من تؤول إليه الملكية أو أحد حقوقها.⁶

¹ المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19-15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، كذا المادة 3 من المرسوم التنفيذي 176-91 الملغى، والتي جاء فيها: "تسلم رخصة التجزئة، حسب الحالة في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو من الوزير المكلف بالتعمير".

² إقلولي أولاد رايح صافية: مرجع سابق، ص 167.

³ SAINT-ALARY Roger et SAINT-ALARY-HOUIN Corinne, droit de la construction, mémentos dalloz, 6^e édition, 2001, p59.

⁴ عزري الزين: إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03، د ت ن، ص 13.

⁵ إقلولي أولاد رايح صافية: مرجع سابق، ص 168.

⁶ المادة 7 من المرسوم التنفيذي، 19-15 السالف الذكر.

- تُمنح رخصة التجزئة بناءً على إرادة حرة لصاحب الطلب، دون أي ضغط أو إكراه، إذ يُعد تقديم الطلب تصرفاً إرادياً لا يجوز فرضه على الشخص، وإلا اعتُبر باطلاً إذا صدر عن من له مصلحة في إبطاله.¹
- يُعدّ قرار منح رخصة التجزئة قراراً فردياً، وبالتالي فإن أيّ نزاع بشأنه يدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري.
- تُعد رخصة التجزئة من قواعد النظام العام، ما يتيح للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة من مراحل النزاع، ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها، وإلا أصبحت عرضة للإلغاء بسبب مخالفتها للمشروعية.²
- تُمثّل رخصة التجزئة الوسيلة القانونية التي تُزيل القيود عن مالك الأرض³، بما يمكنه من ممارسة حقه الطبيعي في التصرف في ملكيته العقارية، وهو حق مكفول بموجب الدستور.⁴
- تتسم رخصة التجزئة بطابع ضبطي يتجلى في السلطة التقديرية للإدارة عند منح أو رفض الرخصة، وهو ما يعكس الرقابة القبلية على تنفيذ عملية تقسيم العقار وفقاً للأحكام القانونية المتعلقة بالتعمير وحماية البيئة.⁵
- كما تتميز رخصة التجزئة بطابع تقريبي، حيث تعمل الإدارة على تأييد طلب الرخصة من خلال التأكيد على الوضعيات القانونية للأشخاص المعنيين، مما يعني أن الجهة المانحة للرخصة هي التي تُثبت وتُقر بالمراكز القانونية القائمة.
- وتُشكّل رخصة التجزئة أداة فعّالة في مجال التنظيم العمراني وحماية البيئة، إذ لم تعد عملية تقسيم الأراضي لأغراض البناء تتم بشكل عشوائي، بل أصبحت تخضع لضوابط

¹ Diane remy, Le retrait des autorisations d 'urbanisem, Les cahiers palladio, France, 2013, p6.

² إقلولي أولاد رابح صافية: مرجع سابق، ص169.

³ خوادجية سميحة حنان: قيود الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة منتوري، كلية الحقوق، قسنطينة، 2007-2008، ص95.

⁴ المادة 1/52 من الدستور: 1996 الملكية الخاصة مضمونة.

⁵ عمر حمدي باشا: حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص100.

قانونية تهدف إلى احترام المتطلبات الصحية، وحماية الأراضي الزراعية، والمحميات الطبيعية، والمناطق الخضراء.¹

المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

أوجب القانون الحصول على رخصة التجزئة لكل مالك أو من ينوب عنه، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، من القطاع العام أو الخاص، ويشمل ذلك أصحاب الملكيات الخاصة، الوقفية أو الوطنية، في حال رغبته في تقسيم أرضه إلى أجزاء بهدف البناء أو البيع أو التأجير. وسنتناول في هذا المطلب أربعة فروع: يختص الفرع الأول بنطاق تطبيق الرخصة من حيث الموضوع، أما الفرع الثاني فيتناول نطاق تطبيقها من حيث الأشخاص، أما الفرع الثالث والرابع تتناول نطاق تطبيقها من حيث المكان والزمان.²

الفرع الأول: النطاق الموضوعي

تُعدّ رخصة التجزئة ضرورية لتقسيم أي ملكية عقارية، سواء كانت ملكية واحدة أو متعددة، مهما كان موقعها، خاصة إذا كان الهدف من هذا التقسيم هو إقامة مبانٍ عليها. ولا يجوز منح الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يرغب في تقسيمها لغرض البناء إلا بعد الحصول على رخصة تجزئة، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والتي تشترط ما يلي: لا تُسَلَّم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المعنية ضمن مرحلة التحقيق العمومي، أو تمت المصادقة على مخططها من طرف المصالح المختصة، أو كانت مطابقة لرخصة التعمير المعتمدة. وفي حال عدم استيفاء هذه الشروط، يُرفض منح رخصة التجزئة. ويُعدّ الامتناع عن منح الرخصة في هذه الحالة إجراءً منسجماً مع النظام العام، ولا يُعتبر قراراً تعسفياً، إذ أن سلطة الإدارة مقيدة بتطبيق القوانين

¹ منصور نورة: مرجع سابق، ص 41.

² أدرار فاتيحة: النظام القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع القانون العام، تخصص الجماعات المحلية، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2016/2017، ص 23.

واللوائح العامة، ويجوز الطعن في قرار الرفض أمام الجهات المختصة عند وجود مخالفة قانونية واضحة¹.

وتنص الفقرة 2 من نفس المادة على أنه يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في الحالات التي لا تتوفر فيها الوثائق اللازمة، خاصة إذا كانت الأرض لا تطابق التوجيهات العمرانية أو مخطط التهيئة، أو إذا لم تتوافق مع القواعد العامة التي تحددها التنظيمات المعمول بها. وفي هذا السياق، يتضح أن المشروع الذي لا يستوفي الشروط المنصوص عليها في المادة 01/17 يُعدّ غير قانوني، ويُعتبر قرار الإدارة برفض الترخيص في هذه الحالة مشروعاً ولا يشوبه تعسف.

بما أن رخصة التجزئة تتعلق بعملية تقسيم أرض إلى قطعتين أو أكثر بهدف استغلالها في البناء، فإنه يشترط أن يكون هذا البناء موجهاً إما لإنجاز مشروع جديد أو لإجراء تعديلات على بناء قائم، وذلك وفقاً لقوانين التهيئة وأدوات التعمير المعمول بها.²

الفرع الثاني: النطاق الشخصي

تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ضرورة أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة أو الترقية مالك العقار أو من ينوب عنه بوكالة.

ويُمنح هذا الحق للمالك الأصلي الذي يملك القطعة الأرضية المطلوب تجزئتها بموجب عقد ملكية، كما هو منصوص عليه في المادة 8/1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. كما يحق للوكيل الشخصي، الذي يقوم بالإجراءات نيابة عن المالك وباسمه ولحسابه، التقدم بطلب رخصة التجزئة، شرط أن يكون مفوضاً بذلك بموجب وكالة رسمية موثقة، وفقاً لما تنص عليه المواد 73 وما يليها من القانون المدني الجزائري. ويجب أن يرفق طلب الترخيص بنسخة من الوكالة الرسمية الصادرة عن موثق.³

¹ عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 44.

² مقلد سعاد: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013/2014، ص 49.

³ إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص ص 170-171.

الفرع الثالث: النطاق المكاني

بالرجوع إلى أحكام المادة 57 من القانون رقم 90-29، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، يتضح أن المشرع الجزائري لم يحدد على وجه الخصوص المواقع التي تقتضي الحصول على رخصة التجزئة. ويفهم من ذلك أن هذه الرخصة تُعد إلزامية كقاعدة عامة في جميع أنحاء التراب الوطني، وهو ما يؤكد استعمال المشرع لعبارة "مهما يكن موقعها". غير أن المادة الأولى من المرسوم التنفيذي قد استثنت بعض المواقع، من بينها الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية. وفي هذا الإطار، تلتزم وزارة الدفاع الوطني بالتنسيق مع الوزارات المعنية لضمان مطابقة البناءات لأحكام التشريع العمراني المعمول به في الجزائر، وذلك بالنظر إلى الخصوصية والطابع الاستراتيجي الذي تتميز به المنشآت العسكرية. وقد جاء هذا الاستثناء بشكل واضح في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي نصت على أن: "... لا تعنى الوثائق الهياكل القاعدية التي تحمي بسرية الدفاع الوطني، وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني".

بالنظر إلى المادتين السابقتين، يتضح أن المشرع اعتمد كقاعدة عامة على ضرورة الحصول على رخصة التجزئة بالنسبة لجميع الأماكن، غير أنه استثنى من ذلك بعض الحالات، وهي الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية.¹

من المهم الإشارة إلى أن كل عملية تقسيم لا تُعد تجزئة، حيث إن اختلافها عن العمليات الأخرى يتجلى في نطاقها الموضوعي والمكاني. ويمكن توضيح ذلك من خلال النقاط التالية:

- تتطلب التجزئة إصدار رخصة لكل ملكية يتم تقسيمها، سواء كانت ملكية واحدة أو عدة ملكيات عقارية.
- يجب أن تكون الأرض المراد تجزئتها متوافقة مع مخطط شغل الأراضي أو مع وثيقة التعمير.

¹ عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص44.

- الهدف النهائي من عملية التجزئة هو إقامة بنايات على القطع الأرضية الناتجة عن التجزئة.
- يجب إنجاز الأشغال داخل الأجل المحدد في القرار الصادر بخصوص التجزئة.
- موضوع الترخيص هو إقامة بنايات، بينما الأساس هو الملكية العقارية التي تتسجم مع مخطط شغل الأراضي.¹

الفرع الرابع: النطاق الزمني

بالرجوع إلى أحكام المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يتضح أن رخصة التجزئة تُعتبر ملغاة تلقائيًا في حال عدم مباشرة أشغال التهيئة خلال فترة ثلاث (03) سنوات من تاريخ تبليغ صاحبها بالرخصة. كما أن عدم استكمال الأشغال المقررة ضمن المدة المحددة، استنادًا إلى التقرير الذي يبين تلك الآجال، يؤدي إلى فقدان صلاحية الرخصة. ويتبين من ذلك أن المشرع حدّد مدّة صلاحية رخصة التجزئة بثلاث سنوات من تاريخ التبليغ، وهي المدة التي يتعين على المستفيد من الرخصة الشروع فيها بأعمال التهيئة، وإلا تُعتبر الرخصة لاغية قانونًا.²

المبحث الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

تُشترط رخصة التجزئة عند كل عملية تقسيم لعقار إلى قطعتين أو أكثر، ولا تُعتبر هذه الأجزاء قائمة فعليًا إلا بعد إنجاز أشغال التهيئة طبقًا لما تنص عليه رخصة التجزئة والوثائق التقنية المرفقة بها، مع الحصول على شهادة تثبت تنفيذ تلك الأشغال. ولا يمكن لمالك العقار الاستفادة من رخصة التجزئة إلا بعد استيفاء الإجراءات التي حددها قانون التعمير، باعتبارها من النظام العام، ويترتب على الإخلال بها إمكانية إلغاء الرخصة. وسنتناول في هذا المبحث من خلال ثلاثة مطالب: يتناول الأول منها كيفية تقديم طلب رخصة التجزئة، بينما يُخصّص الثاني لقرار منح الرخصة، أما المطلب الثالث فيتناول الآثار المترتبة على تسليمها.

¹ عزري الزين: نفس المرجع السابق، ص 45.

² موهوبي نور الهدى: رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ل.م.د في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018/2019، ص ص 62-63.

المطلب الأول: تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة

سواء كان مقدم الطلب شخصًا طبيعيًا أو معنويًا (مالكًا أو وكيلًا أو ممثلًا قانونيًا)، يجب عليه تقديم طلب للتّرخيص للبناء.

يتكون ملف الطلب من وثائق إدارية ووثائق تقنية، ويُقدّم في نسختين ضمن الدفعة الأولى. وتتمثل الوثائق الإدارية المطلوبة مع الطلب في: طلب موقع من صاحب المشروع، يوضح فيه موضوع المشروع سواء كان يتعلق بأرض كاملة أو جزء منها، ويبين خصائص الوحدة العقارية من حيث المساحة المراد بناؤها،¹ الحدّ الأقصى للبناء، وعدد الطوابق، إضافة إلى تخصيص القطعة الأرضية حسب الاستخدام. ويجب دعم الطلب بنسخة من عقد الملكية². الوثائق التقنية المرافقة للطلب (حسب المادة 35)، وتُعدّ من قبل هيئة تقنية مؤهلة أو مكتب دراسات هندسية معتمد، وتشمل ما يلي:

1. تصميم موقعي يُعدّ بعد دراسة ميدانية شاملة، يُحدّد موقع القطعة الأرضية بدقة.
2. تصاميم طبوغرافية بمقياس 200/1 أو 500/1، تتضمن البيانات التالية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - مميّزات المستوى وسطح الأرض.
 - موقع الطرق المحيطة ونقاط الاتّصال بالشبكات العمومية.
 - تحديد القطع الأرضية المجاورة مع بيان شبكات الطرق، قنوات الصرف الصحي، شبكات المياه والغاز والكهرباء، والإشارات العمومية.
 - تحديد أماكن مواقف السيارات، والمناطق المفتوحة، والمساحات المخصصة للخدمات.
 - تحديد مواقع البنايات المخططة، مع بيان نوعها وطابعها المعماري، بما في ذلك المباني المخصّصة للتجهيزات الجماعية.

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

3. مذكرة تتناول الإجراءات التالية:
- الطرق المخصصة لمعالجة النفايات الصناعية، سواء كانت سائلة أو صلبة أو غازية، لتفادي الأضرار بالبيئة الزراعية والصحة العامة.
 - الوسائل المتبعة لمنع انتشار الغازات والمواد الضارة بالصحة.
 - تحديد مستوى الضجيج والانبعاثات الكهرومغناطيسية على الأراضي المحيطة.
 - تحديد الأجزاء المخصصة للاستعمال الصناعي.
4. مذكرة تحتوي على المعلومات التالية:
- قائمة بقطع الأراضي المفروزة، مع بيان مساحة كل قطعة.
 - أشكال استعمال الأرض، مع توضيح عدد المساكن، مناصب الشغل، وعدد السكان المتوقعين.
 - تقدير الاحتياجات من الماء، الغاز، الكهرباء، ووسائل النقل.
 - طبيعة الانبعاثات والتأثيرات البيئية المحتملة (الضوضاء، التلوث...).
 - دراسة حول تأثير المشروع على المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية¹.
 - دراسة تقنية مفصلة بعد إجراء التحاليل الضرورية.
5. برنامج الأعمال المزمع تنفيذه، يتضمن المراحل التقنية للمشاريع، التجهيزات والشبكات، الجهة المنفذة، وشروط تنفيذ كل مرحلة، مع تحديد مواعيد الإنجاز وآجال التنفيذ.
6. يُحدّد دفتر الشروط الالتزامات والاتفاقات الوظيفية والمرافق العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، بالإضافة إلى الشروط التي تميز توجهات البناء. كما يمكن أن يتضمنّ الدفتر شروطاً إضافية تتعلق بحفظ الملكيات، والمقاييس، والمساحات الخضراء والأرصفة. ويحقّ لطالب التجزئة أن يطلب إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على

¹ المواد 15-16-23 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 20/07/2003، وتطبيقاً لهذه المواد صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-144 المؤرخ في 19/05/2007، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19/05/2007 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 22/05/2007. وتخضع لدراسة التأثير على البيئة كل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فوراً أو لاحقاً على البيئة.

حدة، وفي هذه الحالة يتوجب عليه تقديم الوثائق الإدارية والبيانية المتعلقة بكل جزء بشكل منفصل.

يُعدّ الملف البياني والتقني من قبل مكتب دراسات متخصص في الهندسة المعمارية أو التعمير، وتُؤشر الوثائق المذكورة أعلاه من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي، المزاولين لنشاطهما وفقاً للأحكام القانونية الجاري بها العمل.¹

يتضمّن ملف التجزئة، بالإضافة إلى المخططات، جداول الكميات والتقديرات المتعلقة بكل شبكة على حدة، مثل شبكة الطرق، وشبكة تزويد المياه الصالحة للشرب، وغيرها من الشبكات.

بالاعتماد على الوثائق التقنية المطلوبة ضمن ملف طلب الترخيص، يتبين أن المشرع لا ينظر إلى التجزئة كعملية بسيطة لتقسيم الأراضي، بل يعتبرها مشروع بناء متكامل يُلزم المستفيد من الرخصة بالتقيد بالضوابط القانونية المتعلقة بالبناء.² ويتجلى بوضوح حرص المشرع على حماية البيئة، خاصة في حالة التجزئات الصناعية، من خلال اشتراط توفير مختلف المرافق الأساسية للحياة في الأجزاء الناتجة عن التجزئة، بما يضمن شروط الأمن والصحة وجودة السكن العمومي.³

المطلب الثاني: إصدار قرار بمنح رخصة التجزئة

يُصدر قرار التجزئة من قبل الجهات الإدارية المخوّلة بذلك، والتي قد تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المسؤول عن شؤون التعمير.

تُسند صلاحية إصدار قرار التجزئة إلى الوالي بالنسبة للمشاريع التي تكتسي طابعاً محلياً، أو تلك التي تقع في مناطق لا يغطيها مخطّط شغل الأراضي المصادق عليه. أما المشاريع ذات الأهمية الوطنية، فتكون صلاحية إصدار القرار بشأن تجزئتها من اختصاص

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص46.

³ ماجد راغب الحلو: قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، دون طبعة، منشأة المعارف، مصر، 2007، ص من 417 إلى 423.

الوزير المكلف بالعمران. وتُمنح رخصة التجزئة لباقي المشاريع من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تصدر رخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفته ممثلاً للبلدية أو الدولة، وذلك في حال وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، حيث يُدرس الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية¹.

أما في حال عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو لم يتجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كان منح رخصة التجزئة من صلاحيات الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فإن دراسة الطلب تتم على مستوى الشباك الوحيد للولاية².

يتم تبليغ القرار المتعلق برخصة التجزئة إلى صاحب الطلب خلال أجل أقصاه شهران من تاريخ إيداعه، وذلك إذا كانت صلاحية منح الرخصة تعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية أو للدولة. أما في الحالات الأخرى، فيتم التبليغ خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر.

ويتضمّن القرار رأي الإدارة من حيث:

- تُمنح الرخصة داخل الآجال القانونية في حال تأكدت الجهة المختصة من مطابقة مشروع التجزئة لقواعد التهيئة والتعمير، وكذلك لمتطلبات حماية البيئة المعتمدة في المنطقة، من الجانبين القانوني والتقني. وفي هذه الحالة، يُبلغ القرار إلى صاحب الطلب مرفقاً بنسخة من الملف، كما يُرسل إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية. وتُخصّص نسخة ثالثة من الملف ليطلع عليها العموم بمقر المجلس الشعبي البلدي الواقع ضمنه موقع الأرض المعنية بالتجزئة، بينما تُودع نسخة رابعة في أرشيف الولاية، وتُحفظ نسخة أخرى لدى الجهة التي أصدرت الترخيص. ويُشهر هذا الترخيص

¹ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

لدى المحافظة العقارية.¹ ويمكن للإدارة، بدلاً من إصدار الترخيص، أن تتخذ قراراً بالتحفظ، على أن يكون هذا القرار معللاً بشكل واضح.²

- يجوز للجهات الإدارية المختصة رفض منح الترخيص إذا تبين لها أن مشروع التجزئة لا يتوافق مع مخطط شغل الأراضي، أو مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو مع القواعد العامة المعتمدة في هذا المجال.³ كما يمكن أن يُرفض الطلب إذا لم يقيم صاحبه باستكمال الوثائق أو المعلومات المطلوبة خلال المهلة المحددة قانوناً لاتخاذ القرار. وفي هذه الحالة، تصدر الإدارة قراراً برفض الترخيص، على أن يكون هذا القرار مسبباً ومعللاً وفقاً لما نصت عليه المادة 62 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي تشترط أن تستند الإدارة في تعليقها إلى أسباب قانونية مستمدة من نفس القانون. غير أن الإشكال المطروح يتمثل في ما إذا كان قرار الرفض مبنياً على مقتضيات قانونية صادرة عن قوانين أخرى، لكنها على ارتباط وثيق بمجال التهيئة والتعمير: فهل يعتبر هذا الاستناد مشروعاً وقانونياً أم يُعدّ تجاوزاً لاختصاص النص القانوني المحدد؟

- كما يمكن تأجيل البت في طلب الترخيص بالتجزئة إذا كانت أداة التهيئة والتعمير لا تزال قيد الإعداد، ويجب أن يصدر قرار التأجيل داخل الآجال المحددة للتحضير، على ألا تتجاوز مدة سريانه سنة واحدة.⁴

ويتضمن هذا القرار، من حيث الالتزامات، ما يلي:

- يُلزم صاحب التجزئة بإنجاز الأشغال الضرورية لجعل الأراضي المجزأة صالحة للاستغلال، وذلك عبر إنشاء الشبكات والتجهيزات المنصوص عليها في الوثائق المرفقة بملف الطلب.

- يلتزم صاحب الرخصة بالمساهمة في تغطية تكاليف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تفرضها ضرورة إنجاز مشروع التجزئة.

¹ المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² المادة 62 من القانون رقم 90-29.

³ couteaux, Droit de l'urbanisme, 3 édition, -voir Pierre Soler Dalloz, France, 2000, p399-400.

⁴ المادة 64 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

- يمكن تعديل أو إلغاء مقتضيات دفتر الشروط في حال تبين أنها لا تتلاءم مع طبيعة الأرض المجزأة.
- وينص القرار أيضاً على إلزام المستفيد من الرخصة بضرورة الالتزام بالآجال المحددة فيها، وفقاً لأحكام المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، حيث تُعدّ الرخصة لاغية بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ تسليمها.

المطلب الثالث: الآثار المترتبة من تسليم رخصة التجزئة

تتمثل هذه الآثار في ما يلي:

1. يُلزم المرخص له بعملية التجزئة بإنجاز كافة الأشغال الضرورية التي تُمكن من استغلال الأراضي المجزأة في الغرض المُخصّص لها، وهو تشييد بنايات، سواء كانت مُخصّصة للسكن أو لأغراض صناعية. وقد حدّد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 هذه الأشغال، والتي تشمل:
 - إنشاء شبكات الخدمة، وتقسيم الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق، وتوفير شبكات الماء، والصرف الصحي، والإنارة العمومية، والطاقة، والهاتف.
 - تهيئة مواقف للسيارات، ومساحات خضراء، وميادين للترفيه¹. وينسجم هذا الالتزام مع ما نصّت عليه المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.
2. تخصيص مبانٍ للاستعمال التجاري أو الحرفي، أو كمحلات مهنية، داخل أراضي التجزئة.
- يلتزم صاحب الرخصة بالمساهمة في تكاليف إنجاز بعض التجهيزات الجماعية التي تفرضها متطلبات المشروع الناتج عن تجزئة الأرض². وينسجم هذا الالتزام مع ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 91-176 في مادته 21.
3. يجب أن تُرفق نسخة من رخصة التجزئة ضمن الملف الخاص بطلب رخصة البناء، في حال كان المشروع المزمع إنجازه يقع على قطعة أرض ناتجة عن عملية تجزئة³.

¹ المادة 19 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² المادة 20 من نفس المرسوم.

³ عزري الزين: إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص14.

4. يتعين إشهار عملية التجزئة قانونًا لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميًا بالعقار المعني برخصة التجزئة، وذلك بغرض إعلام الغير.¹

5. تُمنح رخصة التجزئة لغرض إقامة البناء، ويكمن جوهرها في توافق الملكية العقارية مع مخطط شغل الأراضي. وعليه، فإن تقسيمات الملكية العقارية الخاضعة لرخصة التجزئة تُشترط فيها أن تتضمن ما يلي:

- امتلاك عقار أو مجموعة من العقارات من قبل مالك واحد.
- أن يكون الهدف من تلك الملكيات تشييد بنايات على أراضي مُجزأة.
- يشترط أن تتوافق عملية التجزئة مع مخطط شغل الأراضي أو أي وثيقة تنظيمية تُعد بديلاً له.

- يجب أن تتم عمليات التجزئة العقارية بشكل متزامن أو متتالي، على أن يتم الشروع في أشغال التهيئة خلال فترة لا تتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ تبليغ قرار التجزئة. ويُستثنى من شرط الحصول على رخصة التجزئة كل من أشغال التجزئة الخاصة بوزارة الدفاع الوطني، وبعض البنى التحتية الخاصة التابعة لدوائر وزارية أو هيئات أو مؤسسات معينة.²

المبحث الثالث: مفهوم شهادة قابلية الاستغلال وعلاقتها برخصة التجزئة

تُعد شهادة قابلية الاستغلال من الوثائق الأساسية لاستكمال إجراءات التجزئة، لذا سنتناول في هذا المبحث تعريف هذه الشهادة في المطلب الأول، ثم ننتقل إلى استعراض إجراءات إعدادها في المطلب الثاني، وأخيراً نتطرق إلى خطوات تسليمها في المطلب الثالث.

المطلب الأول: مفهوم شهادة قابلية الاستغلال

استحدثت المشرع الجزائري إجراءً جديدًا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المعدل والمتّم للمرسوم رقم 91-176، وكذا المرسوم رقم 15-19، حيث تمّ تغيير تسمية الشهادة

¹ أمر الشريف آسيا: مداخلة بعنوان "فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء"، ملتقى وطني حول التهيئة والتعمير، جامعة المدية، 2011، ص39.

² شبوك مونية: الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون البيئة، جامعة محمد الأمين، دباغين، سطيف، 2015/2014، ص8.

المتعلّقة بتجزئة الأراضي. ففي ظلّ المرسوم 09-307، كانت تُعرف باسم "شهادة النفع والتهيئة"¹، بينما حملت في المرسوم الجديد اسم "شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة". وقد أتاح هذا الإجراء للمستفيد من رخصة التجزئة، بعد الانتهاء من أشغال التهيئة وقابلية الاستغلال، أن يتقدّم بطلب إلى رئيس البلدية للحصول على هذه الشهادة التي تُثبت مطابقة الأشغال وإتمامها، وذلك بعد إجراء المعاينة الميدانية.

بعد الانتهاء من الأشغال والعناصر الواردة في المادة 23 من المرسوم 15-19، يتقدّم طالب رخصة الاستغلال النهائية بطلب إلى الجهة المختصة، مرفقاً برخصة البناء المؤقتة، وذلك لمعاينة مدى مطابقة الأشغال المنجزة للرخصة. يجب أن تكون الأشغال منتهية وتتطابق مع الرخصة المؤقتة، ومجهزة بجميع الشبكات والطاقتات الضرورية².

تقوم الجهة المختصة بإجراء المعاينة في الموقع، وإذا تمّ التأكد من مطابقة الأشغال، تُحرر شهادة قابليتها للاستغلال. يمكن لطالب الشهادة أن يودع طلبه لدى المجلس الشعبي البلدي الذي تقع ضمنه القطعة الأرضية المعنية، مرفقاً بجميع الوثائق المطلوبة، بما فيها: نسخة من رخصة البناء المؤقتة، محضر معاينة من المصالح التقنية، ووثائق أخرى تُحدّد بدقة³.

وبعد إيداع الطلب، يُحوّل إلى المصالح التقنية المختصة للدراسة والتأكد من مطابقة الأشغال للمعايير والوثائق المقدمة. تصدر شهادة قابلية الاستغلال خلال مدة لا تتجاوز 30 يوماً من تاريخ إيداع الملف. في حال وجود نقص أو خلل في الملف، يُطلب من المعني استكمالها خلال فترة محددة، ويتم بعد ذلك إصدار الشهادة في حال استيفاء الشروط⁴.

¹ المادة 23 مكرر من المرسوم 09-307، الجريدة الرسمية العدد 55.

² المادة 5/32 من المرسوم 15-19.

³ المادتين 26 و 1/27 من المرسوم 15-19.

⁴ المادة 2/27 من المرسوم 15-19.

تُسَلَّم الشهادة لصاحب الطلب أو لمن ينوب عنه مقابل وصل استلام، ويمكن طلبها إلكترونياً إذا كانت المنصة الرقمية للبلدية تدعم ذلك، على أن يتم احترام الإجراءات القانونية المعمول بها.¹

بالنظر إلى ما سبق، يمكن تعريف هذه الشهادة على أنها وثيقة إدارية تُمنح حصرياً من قبل السلطة الإدارية المختصة، والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي. تُصدر هذه الشهادة بعد أن يُنهي المعني أشغال التهيئة، ويُقدم طلباً للحصول عليها لإثبات استكمالته لأشغال التجزئة، وذلك وفقاً لالتزامه بمضمون الوثائق التقنية والبيانية التي على أساسها تم منحه رخصة التجزئة.

المطلب الثاني: إجراءات تحضير شهادة قابلية الاستغلال

تتمثل إجراءات التحضير في ما يلي:

الفرع الأول: إيداع الطلب

تُمنح شهادة قابلية الاستغلال بناءً على طلب يُقدَّم إلى الجهة الإدارية المختصة، والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي. ويتعين على المالك أو من ينوب عنه تقديم هذا الطلب بعد الانتهاء من الأشغال، مرفقاً بالوثائق المنصوص عليها في المادة 24، والتي تشمل ما يلي:

- يتم إعداد تصميم الجرد بمقياس 200/1 أو 500/1 للأشغال، وفقاً لما تم تنفيذه فعلياً، مع الإشارة إلى التعديلات التي تم إدخالها، إن وجدت، مقارنة بالتصاميم المصادق عليها.

- محضر استلام الأشغال.

يُرسل الطلب مرفقاً بالوثائق المذكورة سابقاً في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي التابع لموقع الأرض المعنية، وذلك في جميع الحالات. وبعد التحقق من صحة

¹ المادة 31 من المرسوم 15-19.

الوثائق، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم وصل إيداع في نفس اليوم، يُحدد فيه تاريخ تقديم الطلب.

الفرع الثاني: دراسة الطلب

تُعنى دراسة الطلب بالتحقق من مدى تطابق أشغال قابلية الاستغلال مع الأحكام الواردة في الوثائق التقنية والبيانية التي بموجبها تمّ منح رخصة التجزئة. وتُتجز هذه الدراسة من قبل مصالح التعمير التابعة للبلدية. والسؤال المطروح هو: كيف تُجرى هذه الدراسة؟ لقد نصّت المادة 27 من المرسوم 15-19 على أن دراسة هذا الطلب تتمّ وفق نفس الإجراءات المعتمدة لدراسة شهادة المطابقة، ممّا يعني أن المرسوم يحيلنا إلى اتّباع نفس منهجية دراسة شهادة المطابقة.

وبناءً على ذلك، تتمثل الدراسة في مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنظر في الطلب والتحقق من مدى مطابقة الأشغال، وتتضمّن هذه الدراسة ما يلي:

- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باستدعاء لجنة المراقبة لدراسة طلب رخصة التجزئة في أجل لا يتجاوز 15 يوماً. ويتعين على رئيس البلدية، خلال مدّة أقصاها 8 أيام، إشعار المستفيد من الرخصة بضرورة الحضور إلى الورشة لمعاينة الأشغال من خلال زيارة ميدانية¹. وبعد إجراء هذه الزيارة، يتم تحرير محضر الجرد مباشرة، يتضمن جميع الملاحظات المسجلة ورأي اللجنة بشأن مدى مطابقة الأشغال للمعايير المطلوبة، ويوقع عليه كافة أعضاء اللجنة.²

المطلب الثالث: إجراءات تسليم شهادة قابلية الاستغلال

الفرع الأول: الجهة المختصة في إصدار القرار

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقق فيه، يتعين على الجهة الإدارية المختصة إصدار شهادة قابلية الاستغلال. وتُسند مهمة تسليم هذه الشهادة حصرياً إلى رئيس المجلس

¹ المادة 67 من المرسوم 15-19.

² عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 67.

الشعبي البلدي، وفقاً لما تنص عليه المادة 23 من المرسوم 15-19. ويقتصر هذا الاختصاص على رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي تقع ضمن نطاقه الجغرافي القطعة الأرضية المجزأة، وذلك بخلاف شهادة المطابقة التي يمكن أن تُمنح إما من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي.

الفرع الثاني: تسليم شهادة قابلية الاستغلال

بعد قيام اللجنة بتحرير محضر يثبت التزام المرخص له بالشروط، وتطابق الأشغال مع المواصفات المنصوص عليها في قرار رخصة التجزئة، تُسَلَّم له شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة. ويتم تبليغ قرار المنح خلال أجل لا يتعدى شهراً واحداً من تاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك وفقاً لأحكام المادة 28 من المرسوم رقم 15-19. غير أن هذا الأجل يمكن أن يتوقف في حال وجود وثائق أو معلومات ناقصة يجب على صاحب الطلب استكمالها، ويبدأ احتساب الأجل من جديد بعد استيفائها.

مع ذلك، قد تُسَلَّم هذه الشهادة بتحفظات، شريطة تصحيح العيوب المحتملة خلال مدة لا تتجاوز 30 يوماً من تاريخ المعاينة.¹

كما يمكن تسليمها على مراحل وفقاً للأجال المحددة في رخصة التجزئة، شريطة ألا تُعيق هذه التسليمات تقدم أشغال التهيئة في الأجزاء المتبقية. وهذا ما أكدته المادة 28، الفقرة الثالثة من المرسوم رقم 15-19.

يجوز رفض تسليم شهادة قابلية الاستغلال في حال عدم مطابقة الأشغال المنجزة، ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة أن يبزر قراره. وفي حال عدم رضا المرخص له عن هذا القرار، أو في حالة عدم تلقيه ردًا من الإدارة، يحق له اللجوء إلى إجراءات الطعن وفقاً لما تنص عليه المادة 31 من المرسوم 15-19، وهي نفس الإجراءات المتبعة في حالة رفض تسليم رخصة التجزئة.

¹ المادة 27 الفقرة 2 من المرسوم 15-19.

الفرع الثالث: علاقة رخصة التجزئة بشهادة قابلية الاستغلال

نوع العلاقة	التوضيح
الوظيفة التكميلية	شهادة قابلية الاستغلال تُعتبر خطوة أولى تسبق طلب رخصة التجزئة، إذ تُثبت أن الأرض المعنية صالحة قانونياً للتجزئة.
التسلسل الإجرائي	لا يمكن طلب رخصة التجزئة دون التوفر على شهادة تثبت أن الأرض قابلة للتجزئة أو البناء.
الجهة المانحة	رخصة التجزئة تُسلم من الجماعة، بينما الشهادة تُسلم من الوكالة الحضرية أو قسم التعمير.
الاستعمال	تُرفق شهادة قابلية الاستغلال بملف طلب رخصة التجزئة لإثبات قانونية المشروع.
المدة الزمنية	شهادة القابلية تُعتبر وثيقة مرجعية ظرفية، وقد تسقط فعاليتها إذا تغير تصميم التهيئة، مما يستوجب التحديث

المصدر: من إعداد الطالبة

خلاصة الفصل

يتّضح من خلال ما تم التطرق إليه في هذا الفصل أن رخصة التجزئة تُعد أداة قانونية رئيسية في ضبط وتنظيم استعمال العقار، وركيزة أساسية لضمان التناسق بين المشاريع العقارية ومقتضيات التهيئة والتعمير. فهي ليست مجرد ترخيص إداري، بل تمثل وسيلة لحماية البيئة العمرانية وضمان توفر المرافق والبنى الأساسية قبل الشروع في تقسيم الأراضي واستغلالها.

كما أن تحديد تعريف رخصة التجزئة وبيان خصائصها يتيح التمييز بينها وبين باقي الرخص ذات الصلة، بينما يُبرز تحديد نطاق تطبيقها الفئات المستهدفة منها والمساحات الخاضعة لها. أما إجراءات الحصول عليها، فتعكس البُعد التشاركي الذي يجمع بين الجهة الطالبة والإدارة المعنية من خلال مسطرة دقيقة تهدف إلى ضمان المشروعية والتنظيم المحكم.

ولا يمكن إغفال أهمية شهادة القابلية للاستغلال، التي تُعتبر مرحلة تمهيدية تضمن التحقق المسبق من صلاحية العقار للتجزئة، مما يعزز الشفافية ويقلل من النزاعات العقارية مستقبلاً.

وعليه، فإن الإلمام بماهية رخصة التجزئة يُعد خطوة ضرورية لفهم آليات التدخل العمومي في المجال العقاري والعمراني، ويُساهم في تكريس ثقافة قانونية وقائية تُراعي المصلحة العامة.

الفصل الثاني

ماهية رخصة البناء

تمهيد

إن سلامة العمران المدني وجب وضع تنظيم دقيق ومحكم من أجل ضمان سلامة النظام العام والتنظيم الحركة العمرانية ومنع أي تعسف صادر عن أفعال الأفراد في حق الملكية وهذا الأخير يخضع لقيود والتزامات وجب العمل بها تفرضها الإدارة ومن أهمها رخصة البناء، والتي تعد إجراء ضروري قبل الشروع في عملية البناء بحيث يعد حضور السلطة الإدارية باستعمال رخصة البناء، من بين أغراض سلطة الضبط الإداري تهدف لتحقيق المصلحة العامة العمرانية، رخصة البناء هي أداة تنظيم وإعطاء هيكل محكم الإدارة المباني و التهيئة العمرانية وهي بمثابة وسيلة الرقابة على النظام العمراني فقد اعتنت الدولة الجزائرية وتبنت فكرة عملية البناء من أجل ازدهار وتطور المجتمع، كما أنها تعد أداة ضببية إدارية لعرض سياسة معينة متنافسة للبناء و التعمير إذ يهدف نظام الترخيص على أعمال البناء إلى تحقق أي عدم التعارض بين المباني المزمع أقامتها وبين متطلبات المصلحة العامة والتي ينظمها قانون التهيئة والتعمير¹.

وعند تفحص القانون 20/90، المتعلقون بالتهيئة والتعمير نجد بأننا ضمن علاقة وطيدة بين حماية البيئة ورخصة البناء من السلطة المخففة بحيث عرفها المادة 29 من القانون 03/03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياسة بأنما القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانون تمنع بمقتضاه الحق لشخص الطبيعي أو المعنوي بالإقامة بناء جديد أو تعبير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعده قانون العمران من خلال هذا استعلاج، هذه الأخيرة من خلال ماهيتها ومفهوم رخصة البناء وهذا في المبحث الأول أما المبحث الثاني فستقتصر على نطاق وثيق رخصة البناء و المبحث إجراءات منع رخصة البناء.

¹ عزاوي عبد الرحمان، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير ماجستير قانون العام، مجازة من طرف المجلس العلمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بالقايد تلمسان، سنة 2010/2011، ص 591.

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء

اتباع الإلزامية الحصول على رخصة البناء قبل القيام بأعمال البناء، فإن هذا أعطى لها أهمية كبيرة ميزتها عن باقي القرارات الإدارية والرخص الإدارية الأخرى وهذا ما جعلنا نتعالج هذه الرخصة في محاولة الإحاطة بقدر كبير من المعلومات الأخيرة كمفهوم رخصة البناء لذا يجب التطرق إلى تبيان مفهومها وتعريفها القضائي والفقهي وعناصرها.

المطلب الأول: تعريف رخصة البناء

تُعرّف رخصة البناء بأنها أساس التعميراتها تمكن الإدارة من مراقبة الأعمال البناء قبل الشروع فيها من خلال مجموع الآليات القانونية والقواعد في مجال البناء وتعرف أيضا بأنها القرار الإداري صادر من السلطة المختصة قانونا تمنع بمقتضاه تمكينها لشخص الطبيعي أو المعنوي بإقامة بناء جديد أو تعبير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء والتي يجب أن تحترم قواعد القانون العمران¹.

وحقه البناء هي أداة تنظيم وإعطاء هيكل محكم لإدارة المباني والتهيئة العمرانية وهي بمثابة الرقابة على النظام العمراني، فقد اعتنت الدولة الجزائرية، وتبنت فكرة عملية البناء من أجل ازدهار وتطور المجتمع، كما أنها تعد أداة ضبطية إدارية للعرض من سياسة معلنة مناسبة للبناء والتعميرات بهدف نظام الترخيص على أعمال البناء إلى تحقيق عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها وبين متطلبات المصلحة العامة والتي ينظمها قانون.

ومن خلال هذه التعاريف سوف ننظر إلى التعريف الفقهي والتعريف القضائي لرخصة البناء.

¹. عزري الدين، نظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، البرلمان تصدر عن مجلس الأمة، العدد التاسع، سنة 2005، ص 195.

الفرع الأول: التعريف القضائي

بالرجوع إلى المشروع الجزائري فقد حرصت على تحديد مفهوم الأراضي العامرة والقابلة ولتعمير من خلال قانون التوجيه العقاري 25/90، المؤرخ في 1 نوفمبر 1990¹. و عرّفها المشرع الجزائري في المادة 52 من القانون 20/ 90، المتعلق بالتهيئة و التعمير بأنها ترخيص إداري تُسلّمه سلطة مخفّضة بذلك لا تجاز تسيير بناء جديد مهما كان نوعه بمائية الإحاطة أو أي تعديل في بيانه تتعلق بالمظهر الخارجي ومن تقديم تعريف جامع و لرخصة البناء وهذا أمر طبيعي².

وإتباعاً لذلك فقد عرّفها القضاء الفرنسي رخصة البناء في حكم صادر عن محكمة جنايات قولوز 07 فيفري 1947 بأنها ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري وتعني الترخيص العمل.. أي سماح القيام بالعمل وليس لها علاقة بحق الملكية وأي أنها لا تمنع الحق بملكية وليس لها، أي أثر فيهم بملكية الأرض.

من خلال هذا التعريف نجد أن القيام بأنها نشاط الفردي وممارسة الحرية يجب الحصول على ترخيص أولاً من السلطات المكلفة بذلك وهناك فرق بين الملكية ورخصة البناء بحيث لا يمكن أن تكون رخصة البناء وسيلة الملكية³.

وبالنسبة للقضاء المصيري فقد عرّفها من أبحاث الحكم الصادر في 1909 بتاريخ 08/01/1980 عن محكمة القضاء الإداري بأنها صور من صور النشاط الضبط الإداري وهو ممارسة للسلطة التقديرية تصنيف وتتسع حسبها تتطلب القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات من خلال التعويض السابقين نجد أن كلامها يعتبران رخصة البناء تدبيراً

¹الجريدة الرسمية العدد49، سنة 1999.

² ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية آخر التعديلات أحدث الأحكام 2016 دار الهومة الجزائر سنة 2016، ص369.

³..انظر المادة50، من القانون 90/29، المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

من تدابير الضبط الإداري والذي يأخذ صفة الترخيص ونقصد بالترخيص الإذن الصادر من الإدارة المختصة الممارسة يغير هذا الإذن¹.

الفرع الثاني: التعريف الفقهي

لقد تعددت وتنوعت الآراء الفقهية حول تعريف رخصة البناء نذكر منها ما يلي:

في الفقه المصري عرفت رخصة البناء على أنها عبارة عن أحد الإجراءات الوقائية التي تحد ماهية المبني المرخص به وذكر مواصفاته وبيان الغرض منه سكي أم خدمي أم تجاري وتستخدمها السلطات الضبط الإداري في الدولة الغرض منه وقايتها وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي تتجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية وحماية المصالح العامة والخاصة وهذه الرخصة تكون حصة للمستفيدين والمتعاقدين في حالة التعاقد على تملك المار ثناء إذا تم التعاقد بعد صدور رخصة وأتيح للمتعاقد والمتملك والاطلاع عليها².

وبأسلوب آخر عرفت بأنها عبارة عن رخصة إدارية وجوية تمنحها السلطة الإدارية المختصة إقليمياً وهي بمثابة تصريح من السلطة المذكورة أنفاً الواقع بجائزة اختصاصها ومشروع البناء المراد تشويبه³.

وفي التنظيمات المتعلقة بالبناء وعرفت بأنها عمل إداري صادر عن الإدارة بعد القيام بتحريات المسبقة المحددة في المحددة في التطبيقات المتعلقة بالبناء والتعمير من أجل الترخيص للأشخاص سواء بالبناء وضمن ملكيتهم كرخصة الانشغال أو تطوير النشاطات الخاصة، و التي تصدر عن البلدية أما عن هدف الترخيص فهو تمكين الإدارية من مراقبة

¹..انظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² بوعقال فيصل، منازل رخصة البناء ، مذكرة ماجستير ،جامعة مختار عنابة، سنة 2016، ص13

³.يعقوب هناء، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر جامعة محمد خيضر، سنة

عمليات البناء بتقنية قانونية للرقابة الإدارية المستقلة الفعالة من أجل ضمان انشغال الأراضي وفقا لأهداف المصلحة العامة¹.

ومن خلال التعاريف السابقة واستنادًا للآراء الفقهية نستنتج الطبيعة القانونية لرخصة البناء والتي يمكن تكييفها على أنها قرار إداري قانوني يتميز بمجموعة من الخصائص سمحت لها بتبيان طبيعتها القانونية والمتمثلة في:

تصريف قانوني صادر بقصد يكون بصفة تنفيذية يترتب عنه أثر قانوني يتمثل هذا الأثر في حق المعنى في الاستفادة من رخصة من أجل القيام بأعمال البناء ومن خلال تدخل السلطة الإدارية المختصة بمنع الترخيص بالبناء والذي ينتج عن هذا الأثر هو تعديل وإنشاء أو إلغاء مركز قانوني والمتمثل في الملكية وهذا ما يؤدي إلى تعطيل حق استعمال الملكية العقارية.

ترخيص إداري مسبق وهو قرار من رئيس البلدية والذي نجد فيه أعمال البناء متمثل في ملف يتضمن مجموعة من الوثائق تبين وتحتوي على قواعد تنظيم عمران المدن.

المطلب الثاني: عناصر رخصة البناء

من خلال ما تم ذكره في الطبيعة القانونية سابقا نجد بأن رخصة البناء هي قرار إداري وعمل قانوني الفرادي تحت سلطة إدارية منفردة في الدولة ويحث هذا الأخير آثار قانونية والتي تم ذكرها في السابق ومن هنا تتضح لنا عناصر رخصة البناء والمتمثلة في:

الفرع الأول: صدور رخصة البناء عن سلطة إدارية تحتضنه

إن سلطات الضبط الإداري بصفتها هياكل ومؤسسات إدارية عامة هي مصدر القرارات الإدارية بصورة عامة أو بمثابة مرافق عامة سواء كانت أجمرة أم هياكل السلطة

¹. السيد أحمد مرجان ترخيص أعمال البناء و الهدم في التشريعات البناء و الهدم و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحداث أحكام القضاء، ص91.

والمؤسسات العامة أي الأجهزة والتنظيمات القائمة في إطار السلطة التنفيذية وهو الحال لرخصة البناء تصرف قانوني صادر بالإدارة المنفردة للإدارة أولاً مركزية¹.

كما تعد رخصة البناء إذ تصرف قانوني صادر الإدارة المنفرد للإدارة بحيث تصدر رخصة البناء للإدارة المنفردة المختصة طبقاً لصلاحياتها القانونية حيث يشكل طلب المعني وباعثاً على إصدار وهكذا فإن إصدار رخصة البناء إنما يتطلب ويستلزم توافر الأركان والعناصر الشكلية والموضوعية اللازمة لوجود وصحة أي قرار اداري²، لذا وجب هي الإدارة احترام الشروط الشكلية عند إصدارها لرخصة البناء وإلا وقعت تحت طائلة الإلغاء لسبب عدم الاختصاص.

الفرع الثاني: الرقابة القبلية للقرار

إن رخصة البناء تعمل على إنشاء و تنفيذ عمليات البناء وهذا ما يتيح لما إمكانية وضع ضوابط ومقاييس والقيام بأعمال البناء والزامية احترام القواعد من أجل تقادي الوقوع وأضرار أكبر بحيث أن محل قرار منع رخصة البناء يكون قبل البدء في أعمال البناء إقامة بناء جديد أو تغيير في بناء قائم وهذا ما يسمى بالرقابة الوقائية، وهذا ما يفرض فرض الرخصة قبلاً لكي لا يتبقى لأي مجال لإقامة مباني دون رخص ووضع الإدارة تحت الأمر الواقع وأخبارهم على منع تراخيص بعد ذلك قصد تسوية وضعيتهم إذ أن احترام قواعد البناء العمران من خلال رخصة للبناء يكون بعد المرور إقامته و ليس بعد إقامته³.

بحيث أنه إذ تمّ البناء دون رخصة ضيوف يكون صاحب البناء أمام جنحة و يعتبر بناءه مخالف للقانون بحيث تحدث مجلس الدولة في القرار و المؤرخ في 14/02/2001 وورد فيه: "وجب هدم البناءات المنجزة شرق لأحكام القانون⁴، و يدخل في هذا القرار في

¹. بالمرايط حنان سلطان، رئيس مجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، رسالة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة و إقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2012/2013، ص46.

². كمال محمد أمين الضبط الإداري في المجال العمراني، دراسة مقارنة عمان دار الأيام للنشر و التوزيع سنة 2018، ص74.

³. عزري الزين، إجراءات إصدار رخصة البناء و الهدم في التشريع الجزائري، ص12.

⁴. السيد حمد مرجان، مرجع سابق، ص92.

الدور الرقابي المتوسط برخصة البناء من أجل المحافظة على سلامة العمران بحيث نصت المادة 52 منه، حيث تشرط رخصة البناء كجواز مسبق لتسير البيانات الجديدة ولتمديد البيانات الموجودة أو التعبير بناء قائم". و أخيرا يمكن القول، بأن رخصة البناء وسيلة من وسائل التقنية الإدارية أو إجراء من إجراءات الضبط الإداري وفي ذات الوقت عملا قانونيا لتحقيق غاية محددة متمثلة في الترخيص الإداري الذي تمنحه سلطة الإدارية ما مبني جديد أو أكثر أو تحديث مبنى قديم أو أكثر من مطابقة المشروع المزمع إنشاؤه لكل القواعد و التشريعات المرتبطة بعملية البناء والتعمير¹.

الفرع الثالث: اشتغال الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

إن عملية البناء لا تقتصر على ترخيصها فقط على إنشاء بنايات جديدة بل تشمل أيضا على عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة بكن إذا امتنعت ورفضت الإدارة منع الترخيص، وهذا ما يستدعي إقامة دعوى قضائية مفادها إلزام الإدارة على منع الترخيص.

هذا ما تنص عليه المادة 52 الفقرة 02 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على أنه "تشرط رخصة البناء من التشييد البيانات الجديدة مما كان استعمالها ولتمديد البيانات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجبات المقضية على الساحة العمومية ولإنجازها جدار صلب للتدعيم أو التسبيح².

بحيث نصت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 على ما يلي «يشترط كل تشيد لبناته تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة أو الهيكل العامل النيابة والشبكات المشتركة العابرة لملكية، عبارة رخصة البناء³.

ومن خلال نص المادتين نستنتج أن رخصة البناء لا تحتوي على إنشاء بيانات جديدة فقط بل تشمل أيضا أعمال البناء الأخرى كالتميز وتمديد التسبيح.

1

² المادة 52 من القانون 90 . 29، المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم 04- 05 المؤرخ في 14 أغسطس 2004.

³ المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 النحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير

المطلب الثالث: أهمية رخصة البناء

تلعب رخصة البناء دورًا هامًا في ممارسة الرقابة القبلية والبعديّة لأشغال البناء وهذا ما يجعلها تضمن التحكم في أعمال البناء وحماية البيئة من كلّ الأخطار ومن خلالها يتم احترام القواعد القانونية ولذا فإن رخصة البناء تكمن أهميتها في حماية البيئة وتتجسد أهميتها أيضا من خلال التوافق بين المصلحة الخاصة للأفراد باستعمالهم كحقوقهم في البناء وبين المصلحة العامة باحترام قواعد التعمير.

الفرع الأول: أهمية رخصة البناء قبل انجاز الانشغال

بما أنّ رخصة البناء تتميز بالدور الرقابي والوقائي لغرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن والسلامة صحّة الأشخاص فإنه تساهم وتحاول رخصة البناء في المحافظة على البيئة كما نصّت المادة 44 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 1791 المعلن والتي نصت على أنه: "لا يمعن أن يرخص البناء إلا أذى كان موافقا لأحكام مخطط شغل للأراضي المصادق عليها أو مطابقة لوثيقة تحل محل ذلك"¹.

الفرع الثاني: أهمية رخصة البناء بعد إنجاز الأشغال

إذا رخصة البناء تُمثّل من الدولة على ما هو مجسّد من أعمال البناء وتدخل ضمن الأعمال التطبيقية الإدارة للبناء وهذا ما حول لما سلطة مناقحة ومراقبة أعمال البناء منذ بدايتها وخلالها وبعد إنهاؤها خطوة بخطوة حرصا على تفادي وقوع الأخطاء والوقوع في مخالفة رخصة البناء وبالتالي تكون أمام الفروع عن البناء المنظم والدخول في البناء الفوضوي.

كما أنّ رخصة البناء تكون معبرة على أن طالبها اختصار نمطًا معينًا من البناء تتوفر فيه المواصفات التقنية والهندسية والقانونية وتتقاسم فيه رغباته في إشباع حاجاته من البناء مع ما ينطه القانون في مادة البناء والعلن والدلى على أساس مبحث الرخصة وبالتالي على هذا الأخير أن يتمسك برخصة البناء والمخططات التقنية المرفقة لها والتي تحددت

¹. انظر، المادة 52 الفقرة 02 المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تجسيد لمفرد التعمير و تسليمها.

معبرة عن أفكاره ورغباته ويترتب عن هذا التمسك الاحترام لرخصة البناء والمخططات الموافقة لها أن تكون نهاية الأشغال وافتتاحها عبارة عن بداية التي تعد في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال وتناسق الحي والتسيج العمراني.¹

المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

يتم حول معنى نطاق وتطبيق رخصة البناء في أعمال البناء المجال الذي تنصب عليه هذه الرخصة من جهة ومن جهة ومكان إقامتها تشييدها من جهة أخرى ب 20 يمكن معالجة مجال تطبيق رخصة البناء مباني أو تغيير والنطاق الثاني يتمثل في النطاق المكاني المتمثل في الأماكن الذي واجب المشرع إلزامية الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في أعمال البناء ومن خلال هذا سنعالج في المطلب الثاني النطاق والمكاني الرخصة البناء.

المطلب الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء

يقصد بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء الأعمال المتعلقة بالبناء الشخصي و القانون و تجديد الأشغال العمرانية المرادات ترخيصها من خلال انشاء المباني أو تعديلها أو تغييرها والتي ألزم المشرع في إنجازها الحصول على ترخيص إداري مسبق بالبناء في إنشاء المباني وهي الفرع الأول أما الفرع الثاني في تمثيل في تمديد البيانات الموجود تغييرها والفرع الثالث في أعمال الهدم أما الفرع الرابع فيتمثل في إقامة جدار التدعيم أو التسييع.

الفرع الأول: إنشاء المباني

يقصد بالإنشاء هو الأحداث أي إقامة مبنين لأول وإيجاده من دون شيء إلى من نضبط الصفر الشروع فيها والبدء في إقامتها أول مرة.

أما المنشآت فهي مجموعة مواد البناء صنعتها يدا الانسان تربطها علاقة اتصال مع الأرض بموجب قرار ويستوى أن يكون البناء معد السكن الإنسان أو لإبداع الأشياء، فالحيط

¹. عبد الله عويجي، الرقابة العمرانية القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة الحد من البناء الفوضوي ، مجلة الحقوق و الحريات ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر، العدد3 سبتمبر 2013، ص 203.

القائم بين حدّين بناء العمود التذكاري ما إليها من تماثيل مبيّنة ببناءات وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما يستدعي باطن الأرض من بناء¹.

ومن خلال هذا نستنتج وجود ثلاث خصائص:

- الخاصة الأولى: تتعلق بوجود البناء وهي تتمثل في الاسمنت أو الطين أو الخشب وتعتبر هي المواد عبارة عن منقولات وتصبح عقارات إلا إذا سيدات ب مواد البناء المتمسكة واندمجت في الأرض مستقرة لا يمكن نقلها إلا إذا هدمت.
- الخاصية الثانية: من صنع الإنسان وهنا تكون بفعل فاعل أي بصنع الإنسان أي عند قيام الإنسان ببناء حائط ب مواد البناء تدخل ضمن أشغال البناء وبعد هذا للاستعمال استعانة بوسائل تكنولوجية.

أما إذا أدّت الطبيعة على شكل هذا البناء وهو لا يعتبر مبني حتى إذا اتّصل بالأرض اتّصال لقرار طالما ليس من صنع الإنسان.

- الخاصية الثالثة: استقراره وثباته من المفروض أن المباني تكون ثابتة ومستقرة وهو موضع هنا أي أنها متصلة بالأرض اتصال قرار أي لا يمكن نقلها دون هدمها أو إلحاق خسائر على ذلك فبمجرد رص الطوب أو الحجارة على هيئة سوار أو جدار أو إقامة منزل كامل من الخشب لا يعتبر مبني لأنه لا يتصل بالأرض اتصال قرار².

الفرع الثاني: تغيير بناء قائم

اشتمل التغيير بناء قائم على رخصة البناء وعلى تمديد التدعيم والتعديل وهذا ما نصت عليه المادة 52 من قانون 90-29 السابقة الذكر:

أولاً: تمديد البيانات

جاءت تحت تعبير المشرع الجزائري في نص المادة 52 السالفة الذكر عبارة تمديد البيانات، وهنا يتواضع بأن المعنى وجب عليه أن يمدد البيانات أفقياً وصولاً إلى توسيعها بما

¹ عزري الزين، نظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع سابق، ص 07.

² كمال محمد أمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، مرجع السابق، ص 78.

في ذلك حدوث تغيير على البناء التي يمسّ الحيطان والمقصود بالتمديد هاهو التوسعة وهي زيادة مساحة المباني وحجمها، مما يؤكد أن المشرّع قصد تمديد البيانات في قضية الحال فإنّ المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرّخصة المنصوص عليها في المادة 52 من القانون 90-20، وهو ما يعدّ غرقا صارخا لأحكام قانونية، وأنه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم المنصوص عليها في المادة 78 من نفس القانون¹.

ثانيا: تعديل البناء

يعرف التعديل بأنه تغيير معالم المبنى القائم وليس إقامتها في البناء الجديد المنشأ بحيث يمكن أن، يكون التعديل على أي جزء في المبنى كالمدخل أو السلالم أو الحمام أو المطبخ واستدلال بالمشرع الفرنسي من خلال المادة 14-21 من قانون العمرات فقد ألزم الحصول على رخصة البناء لكل الأشغال المنقذة على البيانات القائمة بما في ذلك تغيير وجهتها أو تغيير حجمها أو مظهرها الخارجي أو إنشاء مستويات إضافية وتأتي ضمن مصطلح التغيير الخارجي في كل الأشغال التي ترمي إلى تغيير مظهر البناء دون زيادة حجم البناء، مثل هندسة الواجهات تصميم المصنوعات الحديدية والخشبية بشكل طبيعة ولون مواد الغطاء الدهان مواد التغليف الواجهات².

ثالثا: تدعيم المباني

التدعيم هو تقوية المباني و غزالة الخلال بما باستعمال الطوب والترسانة والجديد والأخشاب وعليه تتم الحصول على الترخيص قبل القيام بها لأن هذه العملية تحتاج إلى رقابة ومواصفات قبلية فهي بحاجة إلى رقابة قبلية فنية و إدارية خاصة³.

وإذا كان المشرّع قد أخضع عملية إقامة الجدران بقصد تقوية وتثبيت المبنى لرخصة بناء قبلية وأنه قد تدخّل في مواطن أخرى بقواعد أخرى لإطالة بترميم وصيانة الآلة للسقوط

¹ جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، منشورات كليات ، ط2، ج2، الجزائر ، سنة 2013، ص1133.

² يعقوب هناء، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص22.

³ أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه و تنظيم أعمال البناء من الوجة الجنائية و المدنية و الإدارية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2002، ص22.

من أن هذه الخبرة لأعمال الترميم والصيانة لا تخضع لترخيص إداري مسبق أن المشرع في المادة 52 حصر عملية تدعيم المبنى بشكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر وقد يكون هذا الأخير ليس بغرض التدعيم وإنما بهدف المتع المبنى وعليه فلا يمكن إقامة جدار بهدف إما التدعيم المبنى أو تسيجه.

المطلب الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء

أن النطاق المكاني فرض على كل شخص طبيعي أو معنوي على كامل التراب الوطني وإلى كل العمليات المتعلقة بالبناء، لذا ألزم المشرع الجزائري ضرورة حصر نطاق المكاني للأراضي المراد الحصول فيها على رخصة البناء لذا وجب التأكد من تطبيق الأحكام المقررة في القوانين المنظمة للبناء والتهيئة والتعمير.

الفرع الأول: النطاق المكاني قبل صدور القانون 90-29

حدد القانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير وبموجب المادة 04 نجد أن المشرع حدد القطع الأرضية القابلة للبناء وهي كالتالي:

- القطع الأرضية التي تراعي الاقتصاد الحصري عندما تكون هذه القع داخل أجزاء المعمره للبلدية.
- التي تكون في حدود المتلائمة مع القابلية للاستغلاليات الفلاحية عندما تكون موجودة من أراضي فلاحية.
- التي تكون في حدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.
- تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.

الملاحظ أن المشرع قد وسع من نطاق تطبيق رخصة البناء ويعتبر ذلك فقرة توجه للمشرع العمراني في حين ما جعل رخصة البناء الزامية في جميع المناطق وذلك كلما توافرت في البناء السالف ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء¹.

¹ عزري لزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، (مجلة العلوم الإنسانية)، العدد 08، جامعة محمد خيضر، جوان 2009، ص9.

الفرع الثاني: الناق المكاني بعد صدور القانون 26.90

استأنف المشرع من خلال المادة 04 من القانون 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة للأراضي البناء (المعنى) يعين الأماكن التي استثناها من الحصول على رخصة البناء وهي كالتالي:

الرجوع إلى القانون 90-29 حسب المادة 53 تنص على ما يلي، "لا تخضع لرخصة البناء البيانات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء"، بحيث نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في الأول من 25 يناير سنة 2019 المحدد لكيفيات تحضير عقود بسرية الدفاع وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كمما لا تغني الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارة أو الهيئات أو المؤسسات¹.

المبحث الثالث: إجراءات منع رخصة البناء

لضمان التوازن بين مصالح الأفراد الخاصة وبين المصلحة العامة و المحافظة على المظهر الخارجي وتنظيم التهيئة العمرانية و جب على المشرع الجزائري وضع إجراءات منع رخصة البناء، و لهذا فإن الإدارة فرضت نفسها بالتدخل من خلال فرض مجموعة من الرخص أهمها رخصة البناء، وهذه الأخيرة قبل الحصول عليها لابد من توافر مجموع من الشروط منها ما هو موضوعي ومنها ما هو شخصي ومن خلال هذا استعلاج هذه الشروط من خلال المطلب الأول الشروط الشخصية والموضوعية لرخصة البناء، أما المطلب الثاني فستتم معالجته إجراءات المتعلقة بالدراسة و التحقيق لرخصة البناء.

¹. انظر المادة الأولى، الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، المحدد لكيفيات تحفيز لمفرد التعمير و تسليمها، السابق الذكر.

المطلب الأول: الشروط الشخصية والموضوعية لرخصة البناء

في بادئ الأمر إذ شروط وإجراءات منع رخصة البناء تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء وهو أمر وأسلوب ضروري للحصول على رخصة البناء بحيث حدد القانون 25.90، الشروط الخاصة بطالب رخصة البناء وأيضا الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء.

الفرع الأول: الشروط الشخصية المتعلقة بطالب رخصة البناء

هناك عدة شروط مطلوبة بمنح رخصة البناء تستند بشكل أساسي إلى موقع العقار ومساحته، وما يفرش عليه من حقوق ارتفاق¹، وقبل التوصل الى منح رخصة البناء لا بد من توافر مجموعة من الشروط منها ما هو خاص بطالبيها ومنها ما هو متعلق بالعقار محل البناء المراد إنجازه، حيث أن المشرع فرض رخصة سواء كان من الأشخاص القانون الخاص، ولا يفرد كل واحد منهما بإجراءات خاصة للحصول على رخصة البناء².

أولاً: طلب الحصول على رخصة البناء

يتعذر تقديم رخصة البناء دون طلب لذا وجب كاجوا هو الزامي وضروري لمنح رخصة البناء ويجب تقديم الطلب أولاً إلى الجهة المختصة إذا دراسة طلب الحصول على رخصة البناء يبين لمن له صفة تقديم الطلب ومضمون الطلب وهو ما سنوضعه فيما يأتي:

1. صفة طالب الرخصة:

أن البناء مرتب بملكية الأرض³ غير أن المشرع لم يجعل رخصة البناء فقيرا على المالك فقط، فقد نص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-17 على أن طالب رخصة

¹. رمزي حوحو ، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مصلحة الفكر، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر، العدد04، أبريل2009، ص218.

². عيشوبة عمار، منازعات رخص البناء، وفق التعديلات القانونية والاجتهادات القضائية، عمان، دار الأيام للنشر و التوزيع، سنة 2020، ص65.

³. المادة 50 من القانون، 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير و تفاعلها، المادة 112، من قانون العمران الفرنسي
Le droit de construire etant otteche la proprite du sot voir henri jaquot et francois priet drouit de l'urbanisme cit p 564.، op

البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر به المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو النيابة.

وبالتالي: فإن صفة طالب رخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصرا في هذه المادة فهم بالتالي:

أ. المالك:

إن المالك للقطعة الأرضية محل طلب رخصة البناء هو المخول وحده بالتقدم بهذا الطلب سواء كانت الملكية بالطرق العادية أو بالحيازة وفي الحالة الأخيرة عليه أن يقدم شهادة الحياة زيفا لما نص عليه القانون، غير أنه بالبحث في مختلف النصوص القانونية التشريعية والتنظيمية ذات الصلة بالبناء هو حق الملكية، وإنما كل يكتفي بالحقوق العينية الأخرى الناتجة عن أوضاع وترتيبات قانونية أخرى¹.

ب - وكيل المالك:

من الممكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليقدم طلب رخصة البناء بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، لم يشترط المشرع نوع الوكالة فيستجيب أن تكون الوكالة عامة أم خاصة بحيث أن المشرع لم يشترط نوعا معينا من الوكالة.

وطبقا للنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعلن يمكن لمالك الغبار أن يفوض شخصا للقيام بطلب رخصة البناء لصالحه أو لحسابه في حين أن المرسوم التنفيذي 19.15 قد أحال على القانون المدني فيها يخص التوكيل الذي بقيمة طال رخصة البناء².

وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني في نص المادة 573 منه، الوكالة الواردة بالألفاظ عامة والتي تخصيص فيها حتى نوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل لا تحول للوكيل إلا القدرة على التنفيذ العقود الإدارية، وهذا أما يفسر، الوكالة العامة لا تسمح للوكيل سوى

¹ أفلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حصرية ووسائل قانونية، دار هومة، للنشر و التوزيع، دون طبعة، الجزائر، سنة 2014، ص 139.

² المادة 03 من المادة 42، من المرسوم التنفيذي 19/15.

بالقيام بأعمال الإدارة بينما الأعمال التي ست من اختصاص الإدارة فهي تستوجب وكالة خاصة¹.

ج . المستأجر:

لديه المرخص له قانونا، يستطيع المستأجر الذي يرغب في أعمال البناء أن، يطلب رخصة البناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.

د . الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو النيابة

إن الجهات التي يمكنها الاستفادة من نوع الملكية الأرض بغرض المنطقة العامة وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الأدوات العامة وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بيانات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود².

وطبق النص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19.15 السابق الذكر أن الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض، أو النيابة يمكنها أن تطلب رخصة بناء من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو النيابة.

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية لرخصة البناء

لقد تمثلت الشروط الموضوعية لرخصة البناء في عدة من الإجراءات و التي تبدأ بتقديم طلب رخصة البناء إلى الجهة الإدارية المختصة وهو إجراء الزامي لمنح رخصة البناء عدد المشرع الجزائري في المادة 61 من القانون 20.90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتّم وكذلك المادة 45 من المرسوم 19.15 السالف الذكر لهيئة الإدارية المختصة بتسليم طلب رخصة البناء، و المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية

¹. المادة 583 من الأمر 58/75 المعدل و المتمم.

². عزري الزين، الرقابة على عمليات البناء و أسس مسؤولية الإدارة عنها في التشريع الجزائري، دار الجزائرية، ط1، سنة 2024،

محل وجود قطعة أرض ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي.

و هذه الأخيرة تمثلت في قواعد الشكل في إصدار القرارات الإدارية على درجة كبيرة من الأهمية بوجه عام حيث تقوم كحاجز السلطات الإدارية الخطيرة في مجال القرارات الإدارية لان مقصود بها حماية المصلحة العامة و المصلحة الخاصة على السواء، و تجنب الإدارة مواطن الزلل والتسرع، وتمنحها فرصة كافية للتروي والتدبر، ودراسة وجهات النظر المختلفة، فنقل بالتالي القرارات الطائشة أو المتسرعة¹.

وأنه عند القيام بأعمال البناء يمكن أن تتجز عنها آثار خطيرة تلحق الضرر بالآخرين إذا كانت مخالفة للقانون ومخالفة للأمن والقواعد الصحية ولأجل ذلك وجب وضع وثائق وبيانات لطلب رخصة البناء و التي هي كالتالي:

1. تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الواجهة وشبكات الخدمة مع بيانات طبيعتها و تسميتها و نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2. مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500 و يشتمل على:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها، و توجهها و رقم الأسبجة عند الاقتضاء.
- منجيات المستوى أو مستويات التسطيع والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البيانات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البيانات الموجودة أو المبرمجة أو عددها طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير مبنية.
- بيان شبكات قابلية الاستقلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

¹. د سليمان محمد الطماوي ، الفضاء الإداري ، الكتاب الأول ، الفضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، سنة 1996،ص638.

- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمستلمة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه، لقدرة والكهرباء والتدفئة، والواجهات بما في ذلك واجهات الأنسجة المقاطع الرشيديّة.
- أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو لاستقبال الجمهور، فلا بد من ارفاق إعلان ما يلي:

1. وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل.
2. طرية بناء الهياكل والأسقف و نوع المواد المستعملة.
3. الوسائل الخاصة بالدفاع محاربة الحرائق.
4. شرح مختص لأجهزة التمين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
5. تنوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط والموجود في المياه القذرة المصرفة وانبعث الغازات وترتيب المعالجة والتخزين والتصفية.
6. مستوى الصحيح المنبعث.
7. قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية ومصنعة ففي خفة المؤسسات الخطيرة وغير الصحة والمزعجة.
8. دراسة مدى التأثير على البيئة.

المطلب الثاني: إجراءات المتعلقة بالدراسة والتحقيق لرخصة البناء

يعد الانتهاء من إعداد وطلب رخصة البناء و الملفات المرفقة بها تأتي مرحلة الإبداع لدى هيئة المختصة والتحقيق وتتم من خلال مجموعة من الإجراءات.

حسب المادة 37 من المرسوم التنفيذي 17.91، فإن الإدارة ملزمة قانون بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين والتنظيمات واصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب ولهذا وجب الالتزام بمجموعة الإجراءات التي يجب القيام بها بالارتباط بين طالب رخصة البناء والجهات الإدارية.

الجهة المختصة بمنح رخصة البناء :

لقد حددت المواد 67.65 من القانون 29.90 السالف ذكرها كما لم يترك المشرع المدة اللازمة لإدارة الترخيص مفتوحة دون قيود بل أنه حدد تلك المادة.

لقد نصت المادة 65 من القانون 29.90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أنه مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و67 أدناه «تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي»¹.

تنص المادة 66 على أنه: تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة البيانات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية وهياكلها العمومية².

من خلال النصوص السابقة يتضح أنّ، اصدار إقرار رخصة البناء هو من اختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي أولاً يتم إلى اختصاص الوالي ثانياً إلى الوزير المكلف بالتعمير ثالثاً.

1. اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء :

نصت المادة 638 من القانون 29.90 المتعلق بالتهيئة والتعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي، المختص الأصلي بمنح رخصة البناء بصفته المزدوجة سواء عمل البلدية، أو كعمل للولاية كي حالت أخرى وذلك حسب الشروط المنصوص عليها.

1.1. بصفة مستقلة للبلدية

وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع بخاصية مخطط تشعل الأراضي 65p، فيكون من اختصاص الرئيس المجلس الشعبي البلدي منع رخصة البناء، ويلزم فقط باطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة³.

¹ المادة 65 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

² المادة66 من القانون 29/90 .

³د،عزري الزين ، الرقابة على عمليات البناء و أسس مسؤولية الإدارة عنها، مرجع سابق، ص55.

2-1. بصفته ممثلاً للدولة:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وإن لم يكن الاقتطاع أو البناء ضمن قطاع يخطط مخطط تشغل الأراضي، عندما يصدر القرار التعلق بالرخصة ولكن هذه المرة ليس بصفته ممثلاً للبلدية بل بصفته ممثلاً لدولة، على أن يطلع الوالي قبل اتخاذه هذا القرار، بحيث يجب أن يكون موافقاً للرأي على عكس الحالة السابقة¹.

2. امتصاص الوالي بمنح رخصة البناء:

لقد وضع المشرع الجزائري أي اختصاص يؤول للوالي في منح رخص البناء فيما يخص بعنف المشاريع والبيانات والتي لا يقدر لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو يتدخل فيها من أجل منح الترخيص غير أن هذه الحالات موضحة كآلاتي:

على سبيل الحصر لقد عدتها المادة 66 في عدة شروط وهي:

- أن تكون البيانات والمنشأة المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
 - أو في حالة منشأة الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والنيابات الواقعة في السواحل الإقليمية، ذات الميزة الطبيعية، الثقافية، والأرض الفلاحية المرود الفلاحي العالي الجيد والتي لأي يحكمها مخطط شغل الأراضي.

3. اختصاص الوزير المكلف بتعمير بمنح رخصة البناء:

يجب أخذ رأي الوالي أو الولادة المعنيين أجل انعقاد الاختصاص للوزير المكلف بالتعمير بعد اصدار القرار المتضمن رخصة البناء بحيث يجب أن يتعلق للأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية طبقاً لنص المادة 67 من ال قانون 29.90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

مراعاة لأحكام المشرع الجزائري فإنه يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي والوزير المكلف بالتعمير وهو تقسيم يراعي كتافه الأنشطة العمرانية (أعمال بناء) حيث تزداد الحدود في الجغرافية للبلديات وخاصة مشاريع

¹ عيشوبة عمار، منازل رخص البناء، مرجع سابق، ص 86.

البناء بحيث يمنح الاختصاص الواسع في منح رخصة لرئيس البلدية ويسير الاختصاص بعد ذلك للوالي ومن تم الوزير المكلف بالتعمير.

الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بالتحقيق في منح رخصة البناء

لإصدار رخصة البناء وحب على السلطات الإدارية المكلفة بإصدار رخصة البناء بهيئات معينة يناط بها مسؤولية المراقبة التقنية للوثائق محل الطلب المقدم للحصول على رخصة البناء.

أولاً: مضمون التحقيق

أنّ مخطط شغل الأراضي (5،20) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، أو تقنية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات للتهيئة والتعمير في الزائر، لا بد من أن يشتمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع النيابة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتقاسمتها مع المكان وهذا التجهيزات العمومية والخاصة والموجودة أو المبرمجة.

كما حجب أن يشتمل التحقيق هدى احترام مشاريع البناء والأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة والفن الجمالي.¹

وتطبيق للأحكام التشريعية والتنظيمية السار المفعول فإنه ينبغي من الجهة المختصة لما اشتمل عليه التحقيق ينبغي أن تستشير الشخص العمومية أو المصالح أو الجمعيات أن تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام طلب الرأي وفي حالة سكوتها بعد شهر يعتبر رأيها بالموافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرافق بإبداء الرأي.

ومن أجل إبداء الرأي وحب في أغلب الأحيان عدة مصالح أن تشارك في المرحلة التحضيرية وهذا ما نصّت عليه المادة 47 من المرسوم 19.15 حينما ألزمت بضرورة استشارة الشخصيات العمومية التالية لإبداء الموافقات و الآراء كل من:

¹. إن إدراج المشرع للبعد الجمالي في البناء يعكس التطور الذي وصل إليه المشرع الجزائري في مجال العمران، وهو ما يريد طعن للتساؤل، هل يمكن أ، تثار منازعات عمرانية على أساس التماس بالظهر الجمالي لللاتينية؟ و هل سيقبل القضاء الجزائري هذا النوع من الدعاوي؟.

- ✓ مصالح الحماية المدنية في حالة تسبب البيانات التي تستعمل لاستقبال الجمهور والبيانات السكنية.
- ✓ المصالح المختصة بالأماكن والمناطق الأثرية والتاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البناء موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة.
- ✓ مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية للبيانات والمنشآت اللازمة للري والاستقلال الفلاحي والتعديل للبيانات الموجودة.
- ✓ مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

الفرع الثاني: ميعاد التحقيق

يقوم المضي بالأمر بإرسال طلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في خمس نسخ إلى الرئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب يوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب.

وفي ملف طلب الحصول على رخصة البناء ميز المشرع في ميعاد التحقيق بحيث الجهة المختصة بمنح رخصة البناء، فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وكان يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية، فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصلحة الدولية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية من أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف¹، أما إذا كان يتصرف باعتباره ممثلا للدولة فإنه يرسل الملف الطلب في 04 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لبدء رأيها حول المطابقة وذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف.

بحيث تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، بتحضير الملف ويرصد لها في أجل شهران (02) الإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف.

¹. المادة 40 من المرسوم التنفيذي 91.176، المادة 41 من المرسوم التنفيذي 91.176.

بحيث تؤول نفس الإجراءات بشأن اختصاص منح رخصة البناء من طرف الوالي أو وزير المكلف بالتعمير، بحيث يتم إرسال 04 نسخ إلى المصلحة الدولية المكلفة بالتعمير وذلك من أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الملف والتي تقوم بدورا بإرسال 04 نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المنتقاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء.

الفرع الثالث: صدور القرار المتعلق برخصة البناء

تقوم الجهات المختصة بعد إجراءات الدراسة و التحقيق فإنه من شأن الإدارة أن تصدر قرارها المتعلق بطلب رخصة البناء إما بالرفض على هذا الطلب أو الموافقة عليه و ذلك إن توفرت الشروط القانونية لكل من الحالتين و سوف نعالج ذلك من خلال هذا الفرع:

1. قرار الموافقة بمنح رخصة البناء:

إذ كان الطلب متوفر لشروط المنصوص عليها قانونا فإن الجهة الإدارية تبلغ السلطة المختصة القرار 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 للسلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر¹.

وطبقا لأحكام المادة 48 من المرسوم 91-176 فإنه يتم إعلان جمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي وهو من أجل تمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب والذي يدوم نشره لمدة سنة وشهر و خلاف لذلك فإننا نرى بأن المشرع قد قيد وحصل مصلحة المستفيد من خلال أن الرخصة مهددة بمدى طويلة فإنه وجب على المشرع أن يراجع هذا الميعاد بتقليصه إلى مدة شهر أو شهرين.

¹. الفقرة 02 من المادة 43 المرسوم التنفيذي 91-176

2. قرار الرفض بمنح رخصة البناء:

إن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يمكن أن يكون مرفوضا وتتمثل صور الرفض في حالتين الأولى رفض وجوبي والآتية رفض يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة.

أ - الحالات التي يجب فيها رفض منح الرخصة

لقد وضح المشرع الحالات التي يتم فيها رفض طلب الترخيص بالبناء بقوة القانون إذا توفرت الشروط القانونية، بحيث نصت المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91. 176، على أنه (لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام المخطط شغل الأراضي أو مطابقا لأحكام وثيقة تحل محل ذلك)، إستنادا على نص المادة وجب على الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام مخطط لشغل الأراضي وبمفهوم المخالفة يعتبر قرارا إداريا غير مشروع عكس الذي يصدر قرارا الموافقة على البناء الذي يخالف مقتضيات مخطط شغل الأراضي بحيث يكون بصدد الطعن بالإلغاء.

ب - الحالات التي يجوز فيها الإدارة منح الترخيص

في الفقرة 02 من المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91. 176 منح المشرع سلطة تقديرية لإدارة بإتخاذ القرار بالرفض وذلك عندما يكون مشروع البناء واقعا في بلدية ليس لها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجهات مخطط التهيئة والتعمير أو التوجيهات المنصوص عليها طبقا لأحكام المحدد في القواعد للتهيئة و التعمير.

بحيث يخول القدرة للإدارة متى وجدت أن مشروع مخالف لهذه التوجيهات يمكنها أن تصدر قرارا بالرفض منح رخصة البناء ويكون قرارا سليما طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها إياها القانون.

خلاصة الفصل

يتبين لنا من خلال هذا الفصل، بأنه يناط بالدولة ومؤسساتها حماية النظام البيئي العمراني لأنه له علاقة وثيقة بجمال المدينة والعمران وهذا ما دفع بالمشرع الجزائري لفرض الزامية الحصول على إذن مسبق بالبناء قبل البدء في أعمال البناء ومن جانب آخر قيد في ضرورة الحصول على ترخيص سابق كي لا يستطيع الأفراد تلبية حاجتهم في الوقت نفسه حماية الشكل العمراني من الفوضى.

وتطبيقا لقانون التهيئة والعمران وحسب النصوص التنظيمية والقانونية فقد حدد الأشخاص الذين يملكون حق التقدم بطلب هذه الرخصة أمام السلطات الإدارية التي وظفها القانون حق استصدار هذه الرخصة.

كما حدد نفس القانون البيانات والمنشآت التي يمكن أن تشملها رخصة البناء إلى جانب البيانات المعفاة من تلك الرخصة وأخيرا طبقا لقواعد التهيئة و التعمير وجب وضع إجراءات قانونية للحصول على هذه الرخصة من خلال الدراسة و التحقيق هذا كل ما تطرقنا له بصفة عامة عن رخصة البناء.

خاتمة

يُعدّ ما تمت دراسته لموضوع رخصتي البناء والتجزئة نخلص إلى أن المشرع الجزائري قد أعطي لهاتين الرخصتين أهمية كبيرة لأنهما من أهم الرخص الإدارية والوسائل القانونية من خلالها تتم عملية البناء ووجب على كل شخص يريد تشييد البناء الحصول عليهما مسبقا وفق إجراءات محكمة بدأ بتقديم وثائق المطلوبة التي تثبت للحصول على هاتين الرخصتين بحيث تقوم الجهات الإدارية بدراسة الملف خلال الآجال المحددة قانونا ووفقا للمقتضيات القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير فهاتان الرخصتان ليستا مجرد إجراءات إداريين بل يحققان التوازن البيئي وحماية البيئة مساوةً بين التنمية العمرانية وحقوق الأفراد بحيث أُلزم المشرع الجزائر على ضرورة التزام السلطات الإدارية المختصة في اصدار الرخص أن تحترم الإجراءات القانونية في مجال العمران دون تعسف في استعمال السلطة وحرمان الأفراد من حقوقهم وحررياتهم.

ومن خلال هذا وجب وضع النتائج والإقتراحات وتوصيات سوف نتطرق لها في النقاط التالية:

• النتائج:

- الإقرار القانوني بالتجزئة، يصبح المشرع معترف به قانونيا ويمكن إدراجه في المخطط العمراني للبلدية.
- التلخيص القانوني للبناء، ويمثل الموافقة الرسمية من السلطات لبداية الأشغال والتجنب صاحبها للعقوبات المتعلقة للبناء الغير ملخص.
- فتح الباب أمام التهيئة بحيث يمكن مباشرة الأشغال للطرق، قنوات المياه، الكهرباء بعد الحصول على الرخصة.
- إمكانية المراقبة والمتابعة تمنح الإدارة حق مراقبة سير الأشغال ومدى مطابقتها للرخصة.
- إحترام معايير تنظيمية تفرض الرخصة على صاحب المشروع إحترام معايير التجزئة المنصوص عليها في القوانين التعمير.
- ضمان مطابقة المشروع لقوانين التعمير وتحص الملفات وتؤكد من مطابقة المشروع لمخططات التهيئة العمرانية ومقاييس السلامة والجمالية.

• التوصيات:

- حسب ما توصلت إليه دراستنا وجب وضع نقاط محددة ومعينة يمكن أن تساهم في تحسين منظومة رخص التجزئة والبناء.
- أولاً بالنسبة للملفات وجب فرض آجال قانونية ملزمة لدراسة الملفات ومنح هاته الرخص للحد من التأخير الإداري.
- مطالبة بضرورة مراجعة وتحسين النصوص التشريعية والقانونية المتعلقة برخصة البناء والتجزئة بما يتماشى مع المتغيرات العمرانية الجديدة، خاصة بما يتعلق بالتعمير الذكي والمستدام.
- الاعتماد على الرقمنة كآلية لتقديم الطلبات إلكترونياً.
- الالتفات إلى التكوين المهني وتكوين الأعوان في الإدارات المتعلقة بالتهيئة والتعمير.
- ومن خلال أن موضوعنا له علاقة بالبيئة فاشتراط دراسات والطاقة النظيفة مع منح الرخص للمحافظة على الجمال العمراني لما ينسجم مع التزامات الجزائر الدولية.

• الاقتراحات:

- إن رخصة البناء ورخصة التجزئة هي أدوات قانونية أساسية لتنظيم العمران ومنع الفوضى في استغلال الأراضي.
- اشتراط والزامية الحصول على هاته الرخص قبل الشروع في أعمال البناء.
- تتميز الإدارة بتأدية دور محوريا في منح الرخص غير أن هذا الدور من دور بطيء وبيروقراطي.
- تفعيل الرقابة بعد منح هذه الرخص مما يسمح لوجود ثغرات ظهور مخالفات عمرانية دون جزاء رادع.
- من خلال تطبيق هذه التوصيات وتفعيل هذه الاقتراحات يمكن تحقيق التوازن بين متطلبات العمران العصري واحترام القانون.
- وفي الختام فإن رخصتي التجزئة والبناء ليستا مجرد إجراءات إدارية شكلية بل تمثلان جوهر السياسة العمرانية للدولة الجزائرية.

قائمة المراجع

والمصادر

قائمة المراجع

أولاً: المواد والمراسيم

1. المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176.
2. المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
3. المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
4. المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
5. المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
6. المادة 19 من المرسوم التنفيذي 15-19.
7. المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، كذا المادة 3 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى، والتي جاء فيها: "تسلم رخصة التجزئة، حسب الحالة في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو من الوزير المكلف بالتعمير".
8. المادة 23 مكرر من المرسوم 09-307، الجريدة الرسمية العدد 55.
9. المادة 27 الفقرة 2 من المرسوم 15-19.
10. المادة 40 من المرسوم التنفيذي 91-176
11. المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19.
12. المادة 41 من المرسوم التنفيذي 91-176.
13. المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91-176.
14. المادة 50 من القانون 29-90 المؤرخ في 01 /12 /1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
15. المادة 1/52 من الدستور: 1996 الملكية الخاصة مضمونة.
16. المادة 62 من القانون رقم 29-90.

قائمة المراجع والمصادر

17. المادة 64 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
18. المادة 65 من القانون 90 - 29.
19. المادة 66 من القانون 90 - 29.
20. المادة 67 من المرسوم 15-19.
21. المادة 7 من المرسوم التنفيذي، 19-15 السالف الذكر.
22. المادة 80 من قانون التعمير الجديد 90-29، والتي تنص على "تلغى كافة الأحكام القانونية والتنظيمية المخالفة لهذا القانون ولا سيما: القانون رقم 82-02 المؤرخ في 1982/2/6 المتعلق برخصة تجزئة الأراضي للبناء".
23. المواد 15-16-23 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 20/07/2003، وتطبيقا لهذه المواد صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-144 المؤرخ في 19/05/2007، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19/05/2007 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 22/05/2007. وتخضع لدراسة التأثير على البيئة كل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة.
24. المادة 573 من الأمر 75 - 58.

ثانيا: الكتب

25. أشرف توفيق شمس الدين ، شرح قانون التوجيه، و تنظيم أعمال البناء من الوجهة الجنائية و المدنية و الإدارية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، سنة 2002.

قائمة المراجع والمصادر

26. إقلولي أولد رابح صافية: قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية وسائل قانونية-، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
27. حمدي باشا عمر و زروقي ليلي: المنازعات العقارية -في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة جديدة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
28. جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري منشورات كليات ، ط2 ، ج2، الجزائر، سنة 2013.
29. د سليمان محمد طماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول ، القضاء للإلغاء ، دار الفكر العربي، سنة 1996.
30. السيد أحمد مرجان ، تراخيص أعمال البناء و الهدم في التشريعات البناء و الهدم و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحداث أحكام القضاء، دط دس .
31. عيشوية عمار ، منازعات رخصة البناء وفق التعديلات القانونية و الإجتهدات القضائية ، عمان ، دار الأيام و النشر و التوزيع، سنة 2020.
32. عزري الزين: الرقابة على عمليات البناء و أسس مسؤوليات الإدارة عنها في التشريع الجزائري ، دار الجزائرية، ط1 ، سنة 2024.
33. عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها -دراسة حالة في التشريع الجزائري مدعمة بأحد قرارات مجلس الدولة-، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2005.
34. عمر حمدي باشا: حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
35. عيسى مومني: القاموس العربي الممتاز، الطبعة 2، دار العلوم للنشر، عنابة، 2000.
36. كمال محمد الأمين الضبط الإداري في المجال العمراني ، دراسة مقارنة، عمان ، دار الأيام و النشر و التوزيع، سنة 2018.
37. ماجد راغب الحلو: قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، دون طبعة، منشأة المعارف، مصر، 2007.

قائمة المراجع والمصادر

38. منصوري نورة،: قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، د ط، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.
39. ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ، منزعات العقارية آخر التعديلات أحدث الأحكام ، دار الهومة ، الجزائر ، سنة 2016.
- ثالثا: الأطروحات والرسائل الجامعية
40. أدرار فاتيحة: النظام القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع القانون العام، تخصص الجماعات المحلية، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2016/2017.
41. بلمرابط حنان سلطان ، رئيس المجلس الشعبي البلديفي مجال العمران ، رسالة ماجستير قانون عام ، فرع الإدارة العامة ، وإقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2012/2013.
42. خوادجية سميحة حنان: قيود الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة منتوري، كلية الحقوق، قسنطينة، 2007-2008.
43. شبوك مونية: الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون البيئة، جامعة محمد الأمين، دباغين، سطيف، 2014/2015.
44. عميرة عادل: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2013/2014.
45. عزاوي عبد الرحمان، محاضرات في مقياس التهيئة و التعمير، ماجستير قانون عام، سنة 2010/2011.
46. مقلید سعاد: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013/2014.

قائمة المراجع والمصادر

47. موهوبي نور الهدى: رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ل.م.د في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2019/2018.
48. يعقوب هناء ، نظام القانون لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة محمد خيضر ، سنة 2019/2020.
- رابعاً: المقالات والمجلات والملتقيات
49. أعرم الشريف آسيا: مداخلة بعنوان "فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء"، ملتقى وطني حول التهيئة والتعمير، جامعة المدية، 2011.
50. حمشة مكي: الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة المفكر، عدد 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، 2017/2016.
51. رمزي حوحو ، رخصة البناء إجراءات البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، الجزائر، العدد 04، سنة 2009.
52. عبد الحاكم حمادي: الرخصة الشرعية بين القواعد والأصول وفائدتها في واقع الناس، مجلة الذخيرة للبحوث والدراسات الإسلامية، غرداية، الجزائر، 2017.
53. عبد الله عويجي ، الرقابة العمرانية القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة للحد من البناء الفوضاوي ، مجلة الحقوق و الحريات ،جامعة محمد خيضر، بسكرة ، الجزائر، العدد 03، سبتمبر 2013.
54. عزري الزين: إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03، د ت ن.
55. عزري الزين : النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر ، البرلمان تصدر عن مجلس الأمة ، العدد 09، سنة 2005.

56. Couteaux, Droit de l'urbanisme, 3 édition, -voir Pierre Soler Dalloz, France, 2000.
57. Diane Remy, Le retrait des autorisations d'urbanisem, Les cahiers Palladio, France, 2013.
58. Patrick Gerard, Pratisue du droit de l'urbanisme, 4ème édition, Egrolles, Paris, 2004.
59. SAINT-ALARY Roger et SAINT-ALARY-HOUIN Corinne, droit de laconstuction, mémentos dalloz, 6eédition, 2001.

الملخص:

تعتبر رخصة التجزئة ورخصة البناء من بين اهم الوسائل القانونية التي اقرها المشرع الجزائري لتنظيم استعمال الاراضي وضبط النمو العمراني وذلك من خلال تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية العمرانية وحماية البيئة من تعسف الافراد وقد نصت عليهما مجموعة من من بينهما قانون التهيئة والتعمير 90/29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمرسوم التنفيذي 91/176 بالإضافة إلى مراسيم تنفيذية اخرى تحدد كفيات اعداد الملفات وشروط منح الرخص بحيث ان رخصة التجزئة هي وثيقة ادارية تمنح للمالك الذي يرغب في تقسيم قطعة ارض الى عدة قطع قابلة للبناء وتعد شرطاً مسبقاً قبل اي عملية بناء على هذه القطع الغرض من هذه الرخصة هو التأكد من التوافق بين عملية التقسيم مع مخططات التهيئة العمرانية وضمان توفر المرافق العمومية والبنية التحتية (طرق، مياه، كهرباء) أما رخصة البناء فهي تصريح اداري يسمح لصاحب المشروع بإنجاز اعمال بناء جديدة او تهيئة أو توسعة وهي الزامية لكل بناء فوق الارض سواء كان سكنيا تجاريا او صناعيا. تهدف هذه الرخصة من ان البناء يتوافق مع المخطط العمراني المعتمد ويحترم المعايير التقنية الجمالية البيئية ومتطلبات السلامة.

Abstract:

The subdivision permit and the building permit are among the most important legal instruments established by the Algerian legislator to regulate land use and control urban growth. They aim to strike a balance between the requirements of urban development and the protection of the environment from individual abuse. These permits are provided for in several legal texts, including Law No. 90-29 on Land Use Planning and Urban Development dated December 1, 1990, and Executive Decree No. 91-176, in addition to other executive decrees that define the procedures for preparing application files and the conditions for granting these permits.

The subdivision permit is an administrative document granted to a landowner who wishes to divide a plot of land into several buildable lots. It is a prerequisite for any construction activity on these lots. The purpose of this permit is to ensure that the subdivision complies with urban planning schemes and to guarantee the availability of public facilities and infrastructure (such as roads, water, and electricity).

As for the building permit, it is an administrative authorization that allows the project owner to carry out new construction, renovation, or extension works. It is mandatory for any structure built above ground, whether residential, commercial, or industrial. This permit ensures that the construction project complies with the approved urban plan and respects technical, aesthetic, environmental, and safety standards.