



جامعة 8 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون اعمال

قسم الحقوق

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

دور رخصة البناء في الحفاظ على المحيط العمراني والبيئي

تحت إشراف:

الدكتور: براحلية زوبير

إعداد الطالبة:

هاشمي سارة

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	د/ فنطازي خير الدين	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر ب-	رئيسا
02	د. براحلية زوبير	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر - أ-	مشرفاً
03	د/ عيساوي نبيلة	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر - أ-	عضوا مناقشاً

السنة الجامعية: 2022_2021

قوله تعالى:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ فِرَاشًا وَالسَّمَاءَ بِنَاءً " البقرة 22.

" فَقَالُوا ابْنُوا عَلَيْهِم بُيُوتًا رَّبُّهُمْ أَعْلَمُ بِهِمْ " الكهف 21.

" فَمَنْ أَسَّسَ بُيُوتَهُ عَلَى تَقْوَىٰ مِنَ اللَّهِ وَرِضْوَانٍ خَيْرٌ أَمْ مَن أَسَّسَ بُيُوتَهُ

عَلَىٰ شَفَا جُرُفٍ هَارٍ فَانهَارَ بِهِ فِي نَارِ جَهَنَّمَ وَاللَّهُ لَا يَهْدِي الْقَوْمَ الظَّالِمِينَ "

التوبة 109

صِدْقَةُ اللَّهِ الْعَظِيمِ

شكر وتقدير

لا يسعنا بعد إنجاز هذا البحث إلا أن نتقدم بكل كلمات الشكر والعرفان إلى
أستاذنا الفاضل " **الدكتور براحلية زوير** " المشرف على هذا البحث
البيداغوجي، لما قدمه من معلومات وبدل جهد في توجيهنا ومساهمة في هذا
العمل، له منا كل الاحترام والتقدير.

كما نتقدم أيضا بالشكر والتقدير إلى كافة أعوان المكتبة التابعين لكلية الحقوق
جامعة قلمة الذين أعطوا لنا يد المساعدة بتوجيهنا إلى المراجع المطلوبة لإثراء
هذا العمل .

كما نتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى أعضاء اللجنة الموقرة ، التي أشرفت على
مناقشة هذا العمل المتواضع.

شكرا جزيلا لكم جميعا

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى روح تمننت فختارها الله بجواره
إلى روح والدي الغالية رحمه الله واسكنه فسيح جنانه.
إلى أمي منارة دربي ومشجعتي في هذه الحياة
إلى أختي قدوتي في مجال الدراسة ، وإلى أروع فرد أضيف
في هذه العائلة ابنة أختي
إلى أخي سندي الذي قدم لي العون ولو بمعروف صغير كبر
بطابع الأخوة

*** سارة ***

مقدمة

مقدمة

إنّ مصطلح التوسع العمراني يحمل في مضمونه ضرورة من ضروريات تنمية المحيط العمراني الذي يعد احد متطلبات العصر الحالي ، خاصة وأنّ المحيط العمراني هو الواجهة الحضارية للدول ، و أحد الرهانات المستقبلية للتنمية المستدامة ، فمع التطور العلمي و التكنولوجي و الحضاري أصبح الإنسان يتطلع إلى تحسين المباني والتوسع في العمران بإعتبار أنه يملك حق إستعمال ملكيته و إستغلالها و التصرف فيها وبالتالي مزاوله كل نشاط عمراني من بناء و تجزئة و تقسيم و هدم و يحقق له منفعة ذاتية ، غير أنّ مصلحة الفرد الشخصية في هذا المجال مرهونة بعدم تعارضه مع النظام العام والمصلحة العامة خاصة منها تلك القواعد المتعلقة بالتهيئة العمرانية وهذا ما نصت عليه المادة¹52 من الدستور الجزائري " مبدأ حرية الملكية العقارية".

وتماشيا مع متطلبات العصر ومع طموح الجزائر على غرار بقية دول العالم الى الوصول الى محيط عمراني مثالي بدأت المنظومة القانونية لتنظيم البناء و العمران تحتل أهمية خاصة في الأنظمة القانونية الجزائرية ، ومن بين القوانين الخاصة بترقية وتنظيم المحيط العمراني قانون رخصة البناء،و ذلك بالحصول على طلب الترخيص وفق إجراءات قانونية خاصة تجنبا لأي أضرار تحدث مستقبلا ، وتجنبا لبناءات الفوضوية التي تشوه شكل النسيج العمراني للمدن بسبب الاجراءات العشوائية الخالية من إجراءات الضبط القانوني. ولهذا يجب تنظيم عمليات البناء من خلال التخطيط العمراني و مدى مطابقته للمواصفات و قواعد السلامة ووضع قواعد مشددة للمسؤولية من شأنها حث القائمين بأعمال البناء على الدقة و حسن التنفيذ و كذا جبر الضرر .

¹ - المرسوم رئاسي رقم 438/96 مؤرخ في 26 رجب 1417 الموافق ل 07 ديسمبر 1996، المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في سبتمبر 28 نوفمبر 1996، ج.ر. 61 ، المعدل بموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، ج. ر عدد 17 صادرة في 07 مارس 2016، التعديل الدستوري 2020 ، الصادر بموجب المرسوم رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية رقم 82 بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

أولا: أسباب إختيار الموضوع

تراوحت أسباب اختيارنا للموضوع بين أسباب ذاتية واخرى موضوعية يمكن أن نوجزها في النقاط التالية:

أ/ الدوافع الذاتية

إن سبب إختيار لموضوع دور رخصة البناء في الحفاظ على المحيط العمراني و البيئي كموضوع للبحث و الدراسة نابع أساسا عن دافع ذاتي هو التعرف على دور هذه الرخصة خصوصا مع تزايد التوسع العمراني و إنتشار ظاهرة البناءات الفوضوية التي أصبحت تشوه المظهر الجمالي للمدن و ذلك بسبب البناء العشوائي الذي أصبح يشكل إعتداء على المحيط العمراني و البيئي.

ب / الدوافع الموضوعية

إنّ الدافع الموضوعي الذي قادنا إلى إختيار هذا الموضوع هو إنتشار ظاهرة البناءات الفوضوية المصاحبة لبعض الأخطاء و الأضرار للعامّة و هذا مايفسر عدم خضوع معايير البناء لإجراءات قانونية تفيده كرخصة البناء مثلا، بالاضافة الي التعريف بجهود المنظومة القانونية الجزائرية في هذا المجال من خلال رصد جملة القوانين املنظمة لرخصة البناء والمحيط العمراني في الجزائر .

ثانيا: أهمية الموضوع:

يكتسي الموضوع أهمية نفعية من حيث الخضوع للقوانين و التنظيمات الصادرة عن السلطة المختصة " الإدارة " و المشار إليها من طرف المشرع الجزائري و المتمثلة في الإمتثال لهذه الرخصة و ذلك من خلال الإجراءات الإدارية المتبعة الممنوحة للمستفيد و كذا ممارستها للرقابة

ثالثا: أهداف الموضوع:

إنّ الهدف من دراستنا لهذا الموضوع هو التعرف على دور رخصة البناء في الحفاظ على المحيط العمراني والبيئي، وكذا توضيح الجانب الإجرائي للإدارة المانحة لهذه الرخصة " الجانب الإداري " وكذا الجانب الرقابي الناتج عن منح هذه الرخصة والمتمثل في الرقابة القبلية والبعديّة والمصاحبة، والمصحوبة بتوقيع العقوبات والجزاءات على مخالفيها وبهذه الطريقة نكون قد حافظنا على المحيط العمراني و البيئي و كذا على الصالح العام.

رابعاً: إشكالية الدراسة

وفي خضم المعطيات السابقة الذكر تسعى الدراسة للوقوف على الدور الذي تلعبه رخصة البناء من خلال الجانب التنظيمي و كذا الرقابي خاصة مع تزايد البناءات الفوضوية وعدم مراعاة معايير البناء .

و من هنا يتضح لنا طرح الإشكالية التالية: ما هو الدور الذي تجسده والأهمية التي تكتسبها ضمن القوانين المنظمة للمحيط العمراني والبيئي؟ وهذه الإشكالية تنفرع إلى التساؤلات التالية:

- ما المقصود برخصة البناء؟

- ما هو حيز تطبيق رخصة البناء الزماني والمكاني والقيود الواردة عليها؟

- ما هي الإجراءات القانونية والإدارية المتعلقة بطلب وإيداع رخصة البناء من طرف المستفيد؟

- ماذا يترتب عن هذه الرخصة من خلال نشوء حقوق والتزامات على المستفيد؟

- كيف تساهم الإدارة بإختصاصها الرقابي القبلي والبعدي في تنظيم اجراءات منح هذه الرخصة؟

خامساً: مناهج الدراسة

للإجابة على هذه الإشكالية وتساؤلاتها الفرعية وضمننا العديد من المناهج حيث أعتمدنا على المنهج التاريخي وكذا المنهج الوصفي والتحليلي.

فالمنهج التاريخي: يظهر من خلال تناول تطور القوانين الصادرة عن رخصة البناء والتعديلات التي لحقت بها.

أما المنهج الوصفي : فيظهر من خلال دور و أهمية رخصة البناء و كذا الإجراءات الإدارية المتعلقة بطلب و إيداع رخصة البناء وكذا الجانب الرقابي للسلطة المختصة.

أما المنهج التحليلي : فيظهر من خلال تحليل المواد و النصوص القانونية و نظرا لتشعب الموضوع و إتساعه قسمنا بحثنا إلى فصلين و كل فصل في مبحثين ، مطلبين و فرعين .

سادساً : الدراسات السابقة:

فقد تم الإطلاع على عينة من الأطروحات و الرسائل الجامعية و ذلك من خلال جمع المعلومات الخاصة بموضوع الدراسة، ومن بين الدراسات التي تطرقت لهذا الموضوع :

أطروحة دكتوراه:

- عزاوي عبد الرحمان ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، ورسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، لسنة 2017.

- لعيدي خيرة ، رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، الطور الثالث في الحقوق ، تخصص قانون عقاري، لسنة 2018-2019 .

مذكرة ماجستير:

- غربي ابراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق ، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر1، بن يوسف بن خدة لسنة 2011/2012.

رسائل ماستر:

- منصوري كريمة، رخصة كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إدارة، جامعة محمد خيضر بسكرة، لسنة 2015-2016.

سابعاً : صعوبات الدراسة:

لكن بالرغم من ذلك واجهتنا صعوبات تتمثل في : قلة المراجع خاصة المراجع الجزائرية بخصوص هذا الموضوع ، و كذا كثرة القوانين خاصة المتعلقة بالرخص العمرانية ودورها في حماية البيئة بحيث يصعب جمعها .

ولدراسة هذا الموضوع وتوضيح مضمونه اتبعنا الخطة التالية :

الفصل الأول : بعنوان الإطار المفاهيمي لرخصة البناء و ذلك من خلال مبحثين:

المبحث الأول : خصصناه لتعريف رخصة البناء بينما فيها التعاريف التشريعية والقضائية التطور القانوني لهذه الرخصة ،

أما المبحث الثاني : فكان بعنوان الإجراءات القانونية و الإدارية المتعلقة بطلب و إيداع رخصة البناء .

أما الفصل الثاني: فكان بعنوان آثار تسليم رخصة البناء و يحتوي كذلك على مبحثين:

المبحث الأول: خصصناه لنشوء حقوق و إلتزامات للمستفيد،
أما المبحث الثاني: فخصصناه لرقابة البعدية لرخصة البناء.
وأجملنا دراستنا بخاتمة.

الفصل الأول

الاطار المفاهيمي لرخصة البناء

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

تعتبر رخصة البناء إجراء ضروري مسبق تسلم لتشييد البناء فبدونها لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء، كما أنها إجراء ضروري لرقابة حركة البناء والتوسع العمراني¹. كما تعتبر من بين أهم السلطات الضبطية الممنوحة للهيئات الإدارية في مجال العمران لضمان رقابة على أنشطة البناء المختلفة فلا يمكن مباشرة أي عملية بناء دون الحصول على هذه الرخصة².

المبحث الأول: ماهية رخصة البناء

سنتطرق خلال هذا المبحث إلى مفهوم رخصة البناء في المطلب الأول ثم التطرق إلى خصائص رخصة البناء وأهميتها وأهدافها.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

ألزم المشرع الجزائري من خلال قوانين التعمير كل شخص سواء كان طبيعي أو معنوي يريد إقامة بناء أو تعديلات إضافية أن يتجه إلى الجهات الإدارية المختصة للحصول على هذه الرخصة وفق أطر قانونية منظمة.

ومن خلال هذا التمهيد المختصر يتبادر إلى أذهننا ما المقصود برخصة البناء وهذا ما سنتناولها بالتفصيل.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

سنتطرق تحت هذا العنوان توضيح مفهوم البناء أولا ثم تعريف الرخصة ثانيا، ثم ثالثا التعاريف التشريعية والفقهية والقضائية لرخصة البناء.

أولا: تعريف البناء

1- لغة : بنى: يبني، بنينا، وبناء الدار أقام جدارها وشيدها.

وهو بناء الشيء بضم بعضه إلى بعض ويقال فلان يباريه في البناء.

¹- ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، " أهداف حضارية ووسائل قانونية "، دار هومة، الجزائر، 2014، ص34

²- كريمة منصور، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير بمذكرة لنيل شهادة الماستير في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015-2016.

والبناء هو مفرد جمعه أبنية، وجمع الجمع البنايات، والبناية تطلق على حرفة البناء و يقال لمن حرفته البناء ببناء بالتثنية أي مدير البناء أو صانعه.¹

2- **إصطلاحا:** البناء ليس قاصرا على ماتكون فيه حجارة و طين و مواد و إنما تشمل أيضا الأخشاب و فروع الأشجار ، فالدار عند الفقهاء إسم للعرضة و التي تشمل على بيوت و صحن و سقف و تشمل أيضا ما أدير عليه الحائط ، و البيت ما يبات فيه و المنزل في مرتبته و سط بين الدار و البيت.²

3- **فقها :** الفقهاء لم يوردوا تعريفا واضحا لمعنى البناء.

فعره السنهوري: بأنه كل ما شيد على الأرض أو باطنه.³

4- **قضاء :** غرفته محكمة النقص المصرية : المبنى بإعتباره نتيجة مادية لعملية البناء بأنه كل عقار مبني يكون محلا للإنتفاع و الإستغلال أيا كان نوعه .

5- **قانونا :**

البناء هو مجموعة من المواد مهما كان نوعها شيدها الإنسان يد الإنسان لتتصل بالأرض.

و في نص القانون : قضت المادة 02 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة لبنايات وإتمام إنجازها بأن : " كل بناية أو منشأة يوجه إستعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات⁴ .

و جاء تعريف البناء بدقة في المادة 03 من الفرع الاول من الفصل الأول من القانون رقم 11-

04 التي تقضي بأنه : البناء هو كل عملية تشييد و /أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو

¹- الواقعي أحمد بن محمد علي المقرري الفيتومي ، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير ، دار المعارف ، جامعة الأزهر ، الطبعة الثانية ، ب،س،ص، 233 .

للمزيد من التفصيل أنظر أيضا ابن منظور ، لسان العرب ، المجلد الثاني ، دار الجبل ، بيروت ، لبنان ، سنة 1988 ص 46-11 .

²- فيصل الوافي ، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية و المنازعات المتعلقة بها في الجزائر ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد الخامس مارس 2018 ، جامعة ابن خلدون ، تيارت- الجزائر ، ص82 .

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج2، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، ط3 الجديدة، سنة 2000، ص24.

⁴- القانون رقم 15/08، المؤرخ في 17 رجب عام 1429 هجري الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، ج ر عدد 44، المؤرخة في 03 غشت سنة 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/13 المؤرخ في 27 صفر عام 1435 هجري الموافق لـ 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 68 المؤرخة في 31 ديسمبر 2013.

التجاري أو الحرفي أو المهني : " ومنه فإن المشرع الجزائري ضبط لهذه المادة مصطلح البناء حيث إعتبره عملية تشييد بناية أو بنايات¹.

ثانيا: تعريف الرخصة

سنتناول تعريف الرخصة لغة و إصطلاحا

1- لغة : رخص ، يرخص ، ترخيصا له في الامر أي سهله و يسره ، و أذن له فيه .

يرخص في الأمر ، أي أخذ فيه بالرخصة .

الرخصة : هي تسهيل في الأمر ، الإذن فيه بعد النهي عنه².

2- التعريف الإصطلاحي :

الرخصة هي: " وسيلة أو تقنية قانونية إدارية في يد السلطة الإدارية في مجال تنظيم ممارسة بعض الأنشطة التي تستوجب الحصول على إذن مسبق من الإدارة المختصة حسب قطاع النشاط الذي تشرف عليه أو الموضوع الذي يتعلق به الترخيص الإداري محل البحث³.

3- فقها :

نجد تعريف بالرخصة من قبل الفقيه اليوناني ميشيل ستاسينوبوليس يقول هذا الفقيه : لا تنشأ التراخيص حقوقا جديدة بل تقتصر عادة على تطبيق حقوق موجودة سابقة، وقد علقت ممارستها بحظر في طبيعة عامة ، ومن ثم يمكن إعتبار الترخيص يشابه إلغاء الحظر العام⁴.

4- قضاء

في حكم المحكمة الإدارية المصرية العليا الصادر في 14 فيفري 1987 نجدها تفرق بين مفهوم الرخصة و الترخيص فتطلق كلمة ترخيص الإداري بصفة عامة ، في حين تكون الرخصة ذات طبيعة خاصة و هي عبارة عن إذن للقيام بعمل محدد تترتب عليه آثار دائمة كالإنشاءات و الأبنية⁵.

¹- قانون 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 هجري الموافق لـ 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011.

²- الواقعي أحمد محمد علي المقرري الفيتومي، المرجع السابق، ص 283.

³- خيرة لعيدي ، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عقاري، لسنة 2019/2018 ، ص 17.

⁴- طريفك نحو المعرفة، برهان رزيق، ماهية رخصة البناء " الرخصة في القانون الإداري " متوفر على الموقع الإلكتروني، [https:// almaerja.com](https://almaerja.com)، تاريخ الزيارة يوم : 2022/04/20. على الساعة: 20:00، ص 9 إلى 23.

⁵- أمنة درابلية ، طربوش نعيمة ، المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستير في القانون لسنة 2013-2014 ، ص 7، 8 .

5- قانونا :

هي أمر واجب الإمتثال له لتحقيق المنفعة الذاتية والعامّة وفق أطر قانونية، كالترخيص الإداري مثلا .

ثالثا: التعاريف التشريعية و الفقهية و القضائية لرخصة البناء

1- التعريف التشريعي

عند إستقراء النصوص القانونية الواردة بقانون التعمير و المنظمة لل عمران في بلادنا تظهر بأنها لم تتضمن تعريفا خاصا برخصة البناء .

فالمشروع الجزائري و من خلال نص المادة 52 من القانون رقم 29/90 و المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 قد إكتفى بتبيان نطاق تطبيق رخصة البناء في حالة إنشاء المباني الجديدة ، تمديد البناية ، تغيير البناء و أعمال التدعيم و التسييج دون تقديم تعريف جامع لرخصة البناء¹ وهذا فمن خلال محتوى المادتين يتبين لنا ان رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي او معنوي متحصل على ملكية أرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل بنسخ التي تثبت الصفة .

في الحقيقة تعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل الفنية فعالة لتنظيم البناء ، فهي وسيلة إستحدثها المشرع لبيسط رقابة الإدارة على المجال العمراني وذلك بإلزام كل كل من يريد إقامة بناء جديد أو تعديله أو إعادة البناء... إلخ ، أن يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة تسمح له بذلك ، وهو ما حددته المادة 06 من القانون رقم : 08-15 التي جاء فيها : >> يمنع القيام تشييد أي بناية ، مهما تكن طبيعتها ، دون الحصول المسبق على رخصة البناء ، مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا << ، والغاية من هذه الرخصة هو ضمان الرقابة على مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه قانون التهيئة والتعمير أو ما يتطلبه السير الحسن لإنجاز المباني و حركة البناء و التوسع العمراني².

إن عدم إعطاء المشرع الجزائري تعريفا بمصطلحات قانونية لرخصة البناء لأنه سيواجه إنتقاد وهذا ما جعله يفسخ المجال لكل من الفقه و القضاء.

¹ - و داد عطوي ، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر ، الطبعة الأولى ، مكتبة الوفاء القانونية ، 2016 ، ص 20 .

² - أقلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص ص 136-137.

2- التعريف الفقهي

-أورد الفقه عدة تعريفات خاصة برخصة البناء نذكر منها تعريف الدكتور محمد الصغير بعلي حيث عرفها بأنها : "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"¹.

3- التعريف القضائي

كما عرفت محكمة القضاء الإداري المصري في حكمها الصادر في القضية 1989/01/18 : ترخيص البناء بأنه : صورة من نشاط الضبط الإداري ، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق و تتسع حسبما تتطلبه القوانين و اللوائح المنظمة لها من قيود و إشتراطات².

الفرع الثاني: التطور القانوني لرخصة البناء

إن رخصة البناء ظلت مواكبة و مسايرة دائما لكل المراحل التاريخية مراعية بذلك لكل من المصلحتين العامة و الخاصة و هذا مانستشفه من خلال مختلف الحقب التاريخية بداية من مرحلة الإستقلال إلى يومنا هذا .

أولا : من سنة 1962 أي بعد الإستقلال :

بقي العمل بالقانون الفرنسي في جميع المجالات إلى غاية بناء مؤسسات الدولة بموجب القانون 62-75 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 إلا مايتعارض مع مبادئ الدولة الجزائرية ، أما فيما يخص رخصة البناء فالقانون الذي يحكمها هو القانون الفرنسي 15 جوان 1943³.

ثانيا : من سنة 1975 إلى غاية 1990 :

ففي سنة 1975 صدر أمر 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء هذا الأمر أصبح المرجع الأول لقواعد رخصة البناء بعد أن أُلغيت بمقتضى المادة 49 منه القوانين المخالفة له >> الجريدة الرسمية رقم 83 لسنة 1975 .

-وفي سنة 1982 صدر قانون 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة جميع الأحكام المخالفة له : "الجريدة الرسمية رقم 06 لسنة 1982 " .

بعدها صدر أمر 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي .

¹- و داد عطوي، المرجع السابق، ص21، 22.

²- خيرة لعبيدي ، المرجع السابق، ص25 ،

³- أمينة درابلية ، نعيمة طربوش ، المرجع السابق ، ص75 .

قصد المحافظة عليها و حمايتها : الرسمية رقم 84 لسنة 1985 " المصادق عليه بمقتضى القانون رقم 08-85 : " الجريدة الرسمية رقم 47 لسنة 1985 " حيث أن هذا الأمر لم يلغي قانون 02-82 تماما وإنما مواد محددة و هي المواد 4، 6 ، 1/13 ، 14 ، 02/18 و 38 فقرة أخيرة و 42 ، 43 ، 44 ، 45 . و تجدر الإشارة أن تطبيق هذا القانون قد أثار صعوبات كبيرة و لم يلبث العمل به طويلا حتى صدر القانون رقم 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي جاء كشرية: عامة في مادة العمران على الرغم من أنه لم يلغي العمل بأحكام قانون 08-85¹ .

ثالثا : من سنة 1990 إلى اليوم :

في 1990/12/01 صدر قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير : الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة 1990 الذي ألغى صراحة في المادة 80 منه كل الأحكام المخالفة لاسيما رقم 02-82 و الأمر 01-85 و بذلك أصبح القانون 29-90 المصدر التشريعي الأساسي لقواعد العمران على الرغم من أن المشرع عاد مرة أخرى و أصدر المرسوم التشريعي رقم 09-94 المؤرخ في 1994/05/18 " الجريدة الرسمية رقم 32 لسنة 1994 " و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري الذي ألغى العمل بالمادتين 76 و 78 من قانون رقم 09-29 .

و في سنة 2004 صدر القانون 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل و يتم القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، و التعديل مس المواد التالية : 76 ، 11 ، 7 ، 4 مكرر ، 76 مكرر 1 ، 76 مكرر 2 ، 76 مكرر 03 ، 76 مكرر 04 ، 76 مكرر 5 ، 81 .

و أخيرا في سنة 2008 : حيث تم إصدار القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و الذي يهدف أساسا إلى :

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات .
- تحديد شروط شغل و إستغلال البناءات .
- ترقية الإطار المبني و جعله ذو مظهر جمالي .
- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم إحترام آجال البناء و قواعد التعمير

¹ - عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة لسنة 2011-2012 ، ص 79 .

و الملاحظة المسجلة من خلال قراءة هذه الترسانة من النصوص ، أن القواعد المنظمة لحركة البناء و التعمير هي قواعد موجودة في بعدها الزمني و هي مرنة تتكيف مع تقلبات الظروف و المحيط و مايطراً من وضعيات جديدة .

كما هي قواعد ردية كفيلة بتحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال إشباع حاجتهم في مادة البناء و بين المصلحة العامة العمرانية بأبعادها الإقتصادية و الإجتماعية البيئية والثقافية و لم يبق إلا أن تتدخل الإدارة لضمان تحقيق ذلك من خلال فرض و إلزام الحصول المسبق لرخصة البناء قبل الشروع في البناء وعلى أن تحترم أحكام هذه الرخصة طيلة إنجاز الأشغال و بعد الإنجاز و كل إنحراف عن ذلك يعتبر إخلال بعلاقة التعايش بين المصلحتين العامة و الخاصة و ذلك بتغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة و ماينجز عنه بالضرورة الوقوع في ظاهرة البناء الفوضوي¹ .

المطلب الثاني: خصائص رخصة البناء وأهميتها

من خلال التعاريف السابقة تطرقنا إلى تعريف رخصة البناء بأنه قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق للشخص " طبيعيا و معنويا" بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران² .

ومن هذا التعريف يمكن أن نوضح لأهميتها، خصائصها وأهميتها .

الفرع الأول: خصائص و أهمية رخصة البناء

أولا : الخصائص :

1- تصرف قانوني : من حيث أنها تتميز بنفس الخصائص التي تتميز بها القرارات الإدارية و هذا مايفسر و يوضح بأنها تصرف قانوني ، صف إلى ذلك أنها صادرة بقصد ترتيب أثر قانوني ، و تكون ذات طابع تنفيذي ، فمن شأنها ترتيب أثرا أو أذى بذاتها حيث تنتج عنها مجموعة من الحقوق و الإلتزامات³ .

¹ - عبد الله لعويجي ، المرجع نفسه ، ص 80 .

² - الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع ، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد الثامن ، جوان 2005 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص4.

³ - و داد عطوي، المرجع السابق، ص23 .

(2) - صادرة عن مرفق عام أي من سلطة إدارية مختصة: لا يعد ترخيصا بالبناء ، أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري ، إذ كثيرا ما تثور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشأن البناء بسبب عدم إحترام الإدارة للشكلية اللازمة في إصدار قراراتها مما يجعل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة ، كأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيصا بالبناء دون إتباع الإجراءات التي يستلزمها القانون لمنح الرخصة أصلا .

- كما أن رخصة البناء لا تمنح هذه الرخصة ، وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الإختصاص
(3) - أن يكون القرار قبليا : إن رخصة البناء ، من حيث الأصل تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية البناء القائمة ، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته .

ففرض رخصة قبل البناء ، من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضعت الإدارة أمام أمر واقع لإجبارها على منح التراخيص بعد ذلك¹، إذ أن ضمان إحترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد مرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية و فنية للبناء المزمع إقامة و ليس بعد إقامته .

كما ان على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما الشروط و الأحكام التي ينص عليها قانون العمران ، و إذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك ، كجمعيات حماية البيئة ، و النقابات و الجيران ... إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعيًا للشروط الفنية و التنظيمية للبناء² " فالطعن يكون أمام القضاء الإداري على مستوى المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة حسب طبيعة القرار الصادر".

(4) - قرار إداري إنفرادي: يصدر من الجهات الإدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلادي، والوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .

¹ - عزري الزين ، المرجع السابق ، ص 4 .

² - الزين عزري، المرجع نفسه، ص 4، 5.

(5) - رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار: وهو ما أكدته المادة 50 من ق رقم 90-29 التي جاء فيها:
>> حق البناء مرتبط بملكية الأرض ... و يخضع لرخصة البناء ...>>¹

(6) - أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قديم :

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة بل تشتمل أيضا عمليات التعمير و التحسين في المباني القائمة ، و كلما رفضت الإدارة منع التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة ، كان رفضها إمتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح التراخيص .

ولعل تتبع صيغ النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء نجد المشرع الجزائري فصل أحيانا في المقصود أعمال البناء و لم يفصل أحيانا أخرى، فجاء في المادة 02 من قانون 82-02 على أنه:

>> لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا ، طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة ببناء مسبقا تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصصه ، و كذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية و الزيادات في العلواتي تنجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي و كذلك في المادة 02/52 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير التي نصت على أنه : >> تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها و لتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه ، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجازها جدار صلب للتدعيم أو التسييج << و بهذا يكون المشرع هنا، قد وضع معنى أعمال البناء ، في حين نجده في نص المادة 33 من

¹ - القانون 90-29، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هجري، الموافق لـ 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1425 هجري الموافق لـ 15 غشت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15 غشت 2004، المعدل والمتمم بالقانون رقم 11/17 المؤرخ في 08 ربيع الثاني عام 1429 هجري الموافق لـ 27 ديسمبر سنة 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 76 المؤرخة في 28 ديسمبر سنة 2017.

المرسوم التنفيذي 91-176 قد إكتفى بذكر: " يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء"¹

7- ويترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء، أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن. أمام القضاء الإداري على مستوى المحاكم أو مجلس الدولة حسب طبيعة القرار الصادر.²

ثانيا: الأهداف: "أهداف رخصة البناء".

- أهداف رخصة البناء متعددة وأهمها:

1-أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير .

2-تتضمن رخصة البناء احترام ضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما نستخلصه من المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91/176 التي جاء فيها: "لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه...".

3-تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاءات البنايات وتشييدها.

4-تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني.

-وسيلة ناجعة لتنظيم وتأطير التطور العمراني.

-وسيلة مسبقة فلا يشرع في أشغال البناء إلا بعد الحصول عليها وإلا اعتبرت الأشغال غير مشروعة وقابلة للهدم وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر من القانون 04-05 التي جاء فيها: "عندما ينجز البناء دون ترخيص، يتعين على العون المؤهل قانونا بتحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار لهدم البناء في أجل ثمانية أيام.³

ثالثا: الأهمية: "أهمية رخصة البناء":

كما تتجلى أهمية رخصة البناء كونها أداة للرقابة الإدارية في مجال التعمير، فهي تعد كوسيلة أو كآلية تسمح بالمراقبة المسبقة والتحقق من مدى تناسق وتماشى المشروع المراد إنجازه كفكرة كمت تسمح

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 هجري الموافق لـ 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الصادرة بالجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في أول يونيو سنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06، المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1426 هجري، الموافق لـ 07 يناير 2006، الصادرة بالجريدة الرسمية عدد 01، المؤرخ في 08 يناير سنة 2006، والمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 03 شوال عام 1430 هجري الموافق لـ 22 سبتمبر سنة 2009، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 2009.

² - إقولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 137.

³ - المرجع نفسه، ص ص 136 ، 137.

بالمراقبة أثناء الإنجاز وبعد الإنجاز وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة بغرض تقادي انحرافه عن المسار المرسوم مسبقا والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء وبالتالي خروجه عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي، فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن ضبط الضبطية الإدارية.

فالغاية من استصدار رخصة البناء هي توجيه وتنظيم أعمال البناء ومن ثمة المحافظة على الثروة القومية باعتبار أن المباني تمثل قيمة اقتصادية بالنسبة للأفراد والدولة في الوقت الحاضر من جهة والمحافظة على جمال وتنسيق المباني من جهة أخرى¹.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء:

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين الأول موضوعي تحدد من خلاله الأعمال البنائية، محل الترخيص، والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه².

أولا: النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

ونعني به كما ذكرنا تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث الموضوع أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعديله أو غيرها، وإلا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران، وقد نص المشرع الجزائري في أول قانون متعلق برخصة البناء ألا وهو قانون رقم 82-02³ المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي على ذلك محددًا أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري وهي:

- بناء محل أيا كان تخصصه.
- أشغال تغيير واجهة أو هيكل نيابة.
- الزيادات في العلو.
- الأشغال التي تنجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي.

¹- وداد عطوي، المرجع السابق، ص 30.

²- المرجع نفسه، ص 32.

³- القانون رقم 02/82 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 هجري الموافق لـ 6 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 06، المؤرخة في 09 فبراير سنة 1982 الملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، سالف الذكر.

وبما أن هذا القانون قد ألغى العمل بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن هذا الأخير قد حدد أيضا الأعمال التي تستلم رخصة البناء وهي كما جاء ذكرها في المادة 52 منه. وعليه فإن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة بناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمال مخالفة لأحكام القانون ستوجب معه إنزال العقوبة المناسبة على المخالفين. وبالمثل أيضا فإن المشرع الفرنسي قد جعل من رخصة البناء إلزامية كل ما تعلق الأمر بإنشاء بنايات جديدة مهما كان استعمالها حتى وإن لم تقم على أساسات، أو تحويل في أحجام الأبنية القائمة أو تعديل خارجي فيها أو إضافة مستويات ثانوية بها وذلك بالمادة 01-421 من قانون العمران، كما حددت المادة الرابعة من قانون أعمال البناء المصري، الأعمال العمرانية التي تكون محل طلب رخصة بناء منها إنشاء المباني وإقامة الأعمال أيا كانت، أعمال توسيع أو تغطية أو تعديل أو القيام بإجراء تشطيبات خارجية¹.

من خلال تصفح قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 91/176 يتبين أنهما حددا الأعمال التي تخضع لرخصة البناء لاسيما وأن تحديد النطاق الموضوعي لرخصة البناء يعد من بين المسائل الضرورية الواجب تناولها في قانون التعمير الجزائري وكذا تقييد خطر البناء دون ترخيص.

وبالرجوع للمادة 52 من القانون رقم 90-29 يتبين أنها قد حددت هذه الأعمال بنصها: "تتطلب ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو المفضية على الساحات العمومية وإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسليح".

ومن خلال استقراء محتوى ومضمون المادة 52 يتبين أن مجال رخصة البناء بدور في:

أ- إنشاء المباني.

ب- تمديد البنايات الموجودة.

ج- تغطية الحيطان أو تغيير الواجهة المفضية الساحات العمومية.

د- تدعيم المباني².

¹ - عزري الزين، المرجع السابق، ص 6، 7.

² - وداد عطوي، المرجع السابق، ص 32.

أولاً: إنشاء البنايات الجديدة:

إن رخصة البناء كأدلة واجبة عند انشاء كل البنايات الجديدة ويقصد بالإنشاء، الإحداث والإيجاد فإنشاء المباني يعطي استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة. وقد عرف البناء بأنه: "مجموعة من المواد أيا كان نوعها جيسا أو جبرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا شيدته يد الإنسان لتصل بالأرض اتصال قرار ويستوي أن يكون البناء معدا لسكن الإنسان أو لإيداع أشياء، فالحائط المقام بين حدين وبناء العمدة التذكارية وما إليها بناء من تماثيل مبنية بناء وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء".

فنحن نكون أمام مبنى بالمعنى الذي يريده المشرع العمراني يجب أن يكون من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون مستقرا وثابتا بالأرض، وعند التمعن في هذا التعريف يمكن القول ولكي يتحقق البناء بمعناه الحقيقي يستوجب توفر ما يلي:

أ/ المواد المستعملة في البناء: يشترط لتمييز البناء المقصود هنا عن غيره من الأشكال والهياكل أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الاسمنت المسلح أو كل هذه معا إذ هذه المواد قبل إقامة البناء ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فاندمجت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت¹.

ب/ تدخل الإنسان في الإنشاء: يشترط أيضا أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع أي أن يكون للإنسان يد ودور فعال في تشييده حتى وإن استعان بوسائل وأدوات تكنولوجية حديثة، فالإنسان هو الأيدي العاملة المستخدمة لهذه الآلات وعلى هذا لا يعد البناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط أو جدار متماسك والرمال والكتبان وإن اتصل بالأرض اتصال قرار طالما أنه ليس من صنع الإنسان كالحيطان والجدران التي أدت العوامل الحيوية أو الجيولوجية إلى تكوينها².

ج/ ثبات البناء واستقراره: باعتباره عقارا فهو يتصل بالأرض اتصالا دائما ولا يمكن فصله أو نقله دون إلحاق الخسارة به³.

¹ - الزين عزري ، المرجع السابق، ص 7.

² - المرجع نفسه، ص 7.

³ - رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الرابع، جامعة محمد خيضر.

ومنه فلا يعتبر بناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة صور لعدم اتصاله بالأرض اتصال ثابت وقرار وعدم تماسك هذا السور، وإذا توافرت هذه العناصر كان هو المبنى الذي قصده المشرع لا يتأثر بعد ذلك لا بنوعه ولا بالغرض منه ولا يكون كاملا أو ناقصا. وقد يكون الاتصال بشكل مباشر مثل عمل الأساسات في الأرض أو البناء على سطح الأرض، وقد يكون بطريق غير مباشر مثل بناء دور علوي فوق دور أرضي متصل بالأرض اتصال قرار. هذا بالنسبة للأعمال التي تتمثل في إنشاء المباني الجديدة، وفي المقابل هناك أعمال تتم على المباني القائمة نذكر منها ما يلي:

1/ تمديد البناءات الموجودة:

لم يحدد لنا المشرع الجزائري ما هو المقصود من تمديد المباني فهل هو التمديد الأفقي أو التمديد العمودي أي التعلية في المباني وأهمها معا. - الأستاذ عزري الزين أعتبر أن أعمال التجديد تنصرف إلى تمديد البناءات أفقيا أي توسيعها وفي رأينا فإن أعمال التمديد تشمل التمديد الأفقي أي التوسع والتمديد العمودي أي التعلية في المباني فكل هذ الأعمال تستوجب الحصول على رخصة البناء¹. فالتساؤل المطروح هنا ماذا قصد المشرع الجزائري بمصطلح التمديد الذي جاء في نص المادة 52 من قانون 25/90 السالف الذكر التوسع أم التعلية؟

فكل منهما يختلف عن الآخر فالتوسع يعني الزيادة في المساحة أو حجم البناء دون تعليته ومثال ذلك إزالة حوائط بين الشقتين وجعلهما شقة واحدة، وأما التعلية فتعني الارتفاع بالمبنى القائم إلى أكثر من الارتفاع الموجود أو زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من العدد الموجود وبستوي في ذلك أن تتمثل أعمال التعلية في مجرد إقامة الأعمدة الخرسانية لطابق فوق المبنى القائم بالفعل أو بإقامة غرفة فوق سطح العقار².

إذ ليس من الضروري أن تتخذ التعلية الصورة النهائية للبناء المراد الارتفاع بهن وإنما يكفي وجودها أن تشكل عملا من أعمال البناء على البناء القائم كإضافة أماكن خدمات على سطح المنزل ما دام أنها غير موجودة بالترخيص الأول إذ التعلية تمثل كل إضافة، فالقلة من استلزام المشرع الجزائري

¹ - الزين عزري ، المرجع السابق، ص 8.

² - خير الدين بن مشرين ، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز وحفظ الملك الوقفي العقاري العام "الشروط المرتبطة بالبناء على الأملاك الوقفية عموما والمسجد كأهم وقف عقاري بدور حوله العمارة الإسلامية، دار هومة، دس، ص 34.

سبق الحصول على رخصة بالتعليق هو أن الأساسات الخاصة بكل مبنى هو ذات قوة وقدرة محددة من الناحية الهندسية حسب ارتفاعها وقطرها وقوة تحمل التربة، فإن لجأ الباني إلى استصدار هذه الرخصة أمكن للجهة الإدارية المختصة بإصدارها معرفة وتحديد مدى تحمل الأساسات أو عدم تحملها لتلك التعليق ومن صلاحية البناء لمثل هذه الأعمال¹.

لكن بالرجوع للقرار رقم 179545 الصادر عن الغرفة الثانية لمجلس الدولة الجزائري، بتاريخ 17 جوان 2000 الذي جاء فيه: "حيث أنه في قضية الحال فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من القانون 29/90 وهو يعد خرقا صارخا للأحكام القانونية وأنه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم المنصوص عليها بالمادة 78 من نفس القانون نجد أن مجلس الدولة قد فسر التمديد بمعنى التوسع².

2/ تغيير البناء يمس الحيطان الضخمة:

يقصد بتغيير البناء تعديل البناء أي تقوية الحيطان أو الجدران العادية أو الضخمة المتصدعة وتهديمها وإعادة بنائها أو لإنجاز جدار صلب الأمر الذي من شأنه الزيادة في عمر العقار المبنى ومردديته من الناحية الاقتصادية أو المساهمة في تخصيصه لوظيفة أخرى أجدى وأكثر نفعاً. وقد يتداخل مفهوم أعمال التدعيم والتغيير كثيرا مع معنى أعمال التوسعة وقد يقترب منه، ولكنه لا يختلط معه، غير أنه من المستقر عليه في هذا الصدد أن كلا من التعديل والتوسعة يترتب عليه تغيير في معالم المبنى، مما يستلزم الحصول على ترخيص مسبق من الجهة الإدارية المختصة للقيام بأعمال التعديل للمباني القائمة³.

3/ تغيير واجهات المباني المفضية على الساحات العمومية:

هو التعديل الذي يمس الواجهة الخارجية وذات الارتباط المنطقي بالطريق العام فتغيير الواجهة يتم بالتعديل فيها، كفتح نافذة أو باب أو تغطية واجهة المبنى بالرخام أو أي مادة أخرى⁴. عند استقراء نص المادة 52 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير يتبين أن التغيير يشمل الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، فكأن المشرع الجزائري قد

¹- خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 34.

²- خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 35.

³- ديب فاطنة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مجلة تشريعات والتعمير البناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017، جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر، ص 253.

⁴- خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 36.

اعتبر التمديد هو تغيير للبناء داخلا، وأن التغيير الخارجي قصره على ما يمس الحيطان الضخمة والواجهة، وعليه فالمقصود بالبناء في مفهوم المادة 52 السالف ذكرها هو تغطية المبنى أو تعديل في الواجهة الخارجية له، ويقصد بالتغطية تغطية المبنى لمسافة تفوق الترخيص الصادر به البناء أصلا¹. ولقد بالغ المشرط في اشتراط أن تكون الصورة الأخيرة تمس بالواجهات الخارجية والتي تطل على الساحات العمومية مما يؤدي إلى الإفلات من العقاب إذا كانت البناية في مكان لا توجد به ساحة عمومية وما أكثر هذه الأماكن في المحيط الجزائري نتيجة تفاقم أزمة العقار التي أدت إل البناء على المساحات العقارية بشكل متقارب لا يفرقه إلا الطريق العمومي أو مجرد ممر².

فالقيام بفتح النوافذ في السكن يدخل في مفهوم تغيير البناء لأنه يمس بالواجهات الخارجية والتي ينبغي الحصول على رخصة بناء مثل ما جاء في قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2015/01/22 بقوله: "حيث يتضح لمجلس الدولة من فحص أوراق ملف القضية ان البلدية المستأنفة بطلب إلزام المستأنف عليه بغلق النوافذ كان قد فتحها بسكنه رغم ان المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 تخولها صلاحية تحويل ملف مخالفة التعمير المشار إليها أعلاه إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا من أجل تحريك الدعوى العمومية ضده وإحالته أمام القضاء الجزائري ليتخذ الإجراء المناسب بشأنه بما في ذلك أمره بغلق النوافذ المفتوحة دون رخصة"³.

حيث أمام هذا الوضع تكون دعوى البلدية الرامية إلى طلبها من القضاء الإداري إلزام المستأنف عليه بغلق النوافذ هي دعوى إدارية غير مؤسسة قانونا.

لذا ينبغي على المشرع التحلي بالعمومية في صياغته للمادة 52 بتجريم كافة التغييرات الخارجية للمبنى دون رخصة بناء وعدم حصرها فقط في الواجهات الخارجية التي تطل على الساحات العمومية، أو على الأقل تحديد مفهوم الساحة العمومية مع إعطائها معنى واسع⁴.

وغاية المشرع من إخضاع هذا النوع من التغيير لضرورة استصدار رخصة البناء إنما هو للحفاظ على النظرة الجمالية "vue esthétique" للشوارع ثم المدينة، كما أن السلطة الإدارية المختصة مانحة رخصة

¹ - فاطنة ديب ، المرجع السابق، ص 254.

² - محي الدين بربيع ، جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017، جامعة ابن خلدون، تيارت، ص 295.

³ - المرجع نفسه، ص 295.

⁴ - المرجع نفسه، ص 259.

البناء قد تعتمد إلى ضبط نسق جمالي موحد على واجهة المباني المطلّة على الساحات العمومية بإدراج نمط فني على تلك الواجهات ويجب على أصحاب الواجهات المطلّة على الساحات العمومية احترامه¹.

4/ إنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج:

يقصد بالتدعيم تقوية المبنى وإزالة ما به من خلل، كهدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله الأمر الذي يحتاج إلى رقابة ومواصفات فنية لا بد من الترخيص لها، ومن شأن ذلك الزيادة في عمر العقار المبني ومردوديته من الناحية الاقتصادية أو المساهمة في إعادة تخصيصه لوظيفة أخرى أكثر نفعاً، أما التسييج فيعني به إقامة جدار محيط بالفناء الخارجي للمبنى، وقبل مباشرة أعمال التدعيم والتسييج لا بد من رخصة بناء تمكن صاحب البناء من القيام بها تحت غطاء قانوني ينظم هذه العملية طبقاً لنص المادة 52 من القانون 29/90.

ونشير إلى أن أعمال ترميم البناء، والتي تهدف لتحسين المبنى وتأمينه لضمان الانتفاع به والمحافظة عليه لا تقوم بأعمال إنشاء جديدة لذا لا لضرورة الحصول على رخصة بناء فهي أعمال ترميم الأعمدة والأسقف والأرضيات وتغيير البلاط واستبدال السلم المتداعي، وبالتالي فهي لا تحتاج إلى ترخيص إداري مسبق، إلا إذا كان من شأن هذا الإنجاز "الترميم" أن يلحق الأذى بالمارة أو يعرقل حركة المرور أو يؤدي الجيران خاصة إذا لم يراع فيها الأصول العلمية كإحاطة المكان بسياج عازل وبذلك فهذه الأعمال كلها أوضاع قانونية لأعمال مادية تجري على العقار فتغير حالته الأولى، لذلك لا يمكن قانونياً أن تتم بعمل انفرادي تلقائي وشخصي من مالك العقار أو شاغله أو من له السيطرة القانونية، بل لا بد من الرجوع إلى السلطة الإدارية المكلفة بالبناء والتعمير لاستصدار رخصة إدارية للقيام بالأعمال المذكورة². وللمزيد من الإيضاحات حول عملية التدعيم والتسييج نذكر ما يلي:

إن المشرع قصر التعديل على الجدران الضخمة فقط، لذلك فالتساؤل هنا هل التعديل الحاصل على جزء من أجزاء المبنى كتعديل إحدى الحجرات مثلاً وكذلك الأعمال المنجزة في مجال السكك الحديدية والممرات المخصصة للراجلين الأرضية منها والعلوية يدخل في نطاق المادة 52؟ إن المشرع الجزائري أغفل الحديث عن التشطيبات الخارجية التي يقصد بها تغطية المباني بالبياض ولا تشمل التشطيبات أعمال الدهانات وإنما يقصد بها أية تكسيات على واجهة العقار سواء بالأحجار أو الرخام أو الغرانيت وبصفة عامة كل الزخرفة التي تبرز على الحوائط.

¹ - خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 36.

² - المرجع نفسه، ص 36-38.

كان على المشرع التصدي لمثل هذه المسائل وغلق كل الثغرات القانونية لا سيما في مجال العمران هذا فيما يخص القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وبالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 176-91 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك قد نص في مادته 33 على ما يلي: "يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على رخصة بناء...¹".

وعند مقابلة نص المادة 33 مع نظيرتها المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك قد نص في مادته 33 على ما يلي: "يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على رخصة بناء...". وعند مقابلة نص المادة 33 مع نظيرتها المادة 52 من القانون 29/90 وفي إطار الأشغال الخاضعة لرخصة البناء يمكن إجمال الملاحظات في النقاط التالية:

مطابقة المادة 33 مع المادة 52 من حيث تشييد البناية والتي يستوجب الحصول بشأنها على رخصة البناء صادرة عن الجهات الإدارية المختصة.

غياب الحالات الأخرى الواردة بنص المادة 52 ويتعلق بتمديد البناية، تغيير البناية والتسييج غيابها في نص المادة 33 كان على النص التنظيمي احتواء هذه الحالات بالتفصيل.

إتيان المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 بحالة جديدة وهي تحويل البناية لم تذكر في النص التشريعي: المادة 52 ويقصد بالتحويل تغيير الهدف من إنشاء البناية كأن يتم تغيير البناية من استعمال سكني الى استعمال تجاري كالمحلات التجارية مثلا بمعنى يشترط أمر إصدار رخصة بناء مسبقة قبل تغيير غرض البناية فكان من الأجدر على النص التنظيمي أن يأتي بالتوضيح الكافي.

ثانيا: النطاق المكاني "الإقليمي" لرخصة البناء:

يقصد بالنطاق المكاني لرخصة بيان مدى سريان رخصة البناء على البنايات والأماكن والمناطق المقام بها أعمال البناء أيا كان نوعها والتأكد من تطبيق الأحكام المقررة في القوانين المنظمة للبناء والتهيئة والتعمير.

بتصفح القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا توجد إشارة للنطاق المكاني أو الإقليمي لرخصة البناء على خلاف ما نصت عليه التشريعات السابقة، فالمشرع الجزائري وفي إطار تحديد النطاق

¹- وداد عطوي، المرجع السابق، ص38.

المكاني لرخصة البناء قد اعتمد مبدأ التدرج¹، هذا ما كان واضحاً من خلال الأمر 67/75² المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة لأجل البناء. فحسب نص المادة 02 منه يتبين أن شرط الحصول على رخصة البناء ولا يطبق على البلديات التي يكثر عدد سكانها عن 2000 ساكن أي التي يشملها مخطط العمران، وإذا كانت النسبة أقل من 2000 ساكن هنا يكتفي الطالب بتقديم تصريح بالأشغال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

كما حدد القانون 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء النطاق المكاني أو الإقليمي لتطبيق رخصة البناء إذا ارتفع عدد السكان عن 2500 ساكن، وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسع.

- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.

- المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المهيئة.

- المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية.

- كما حدد القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء إذا ارتفع عدد السكان عن 2500 ساكن.

وبالنسبة للأمر رقم 01/85³ المحدد انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها فقد نصت المادة 02 منه على أنه: "لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عمومي لم يحصل مقدماً على رخصة بناء سلمتها له السلطة المخولة قانوناً أن يباشر ويقوم أي بناء كيفما كان موقعه". استناداً على نص المادة أعلاه فإن شرط الحصول على رخصة البناء يشمل جميع المناطق والأماكن ما لم يستثنى بنص خاص.

وبناء على ما سبق ذكره وفي إطار غياب النص القانوني المحدد للنطاق الإقليمي يمكن القول أن هذا الصمت يفسر بتطبيق القاعدة العامة وهي تطبيق أحكام رخصة البناء على كل البناءات.

¹ - فاطنة ديب، المرجع السابق، ص 256.

² - الأمر 67-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، في الجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 12 شوال 1395 هجري الموافق لـ 1975/10/17 "الملغى".

³ - الأمر 01/85 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 هجري الموافق لـ 13 غشت سنة 1985 المحدد انتقالياً لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 14 غشت سنة 1985.

أينما كانت وحيثما وجدت على مستوى القطر الجزائري ما عدا تلك المعفاة من الخضوع لها والخاصة بوزارة الدفاع الوطني والهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى¹.

ورغم هذه الاستثناءات التي لم يخضعها المشرع سوى لتصريحات بالأشغال فإنه يعود مرة أخرى ليجعل من رخص البناء إلزامية في كل عملية بناء مهما كان موقعها إذا تعلق الأمر بما يلي:

- المنشآت الصناعية.

- النقل المدني، الجوي والبري والبحري.

- إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها.

- إنتاج المياه ومعالجتها.

- معالجة النفايات الصناعية وحرقتها.

- معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها.

- منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية.

- كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع.

- كل بناء يزيد عدد السكان المجمعة فيه على العشرة.

ويبدو أن إلزامية الرخصة في الأعمال الأخيرة لأهميتها من جهة ومدى تأثيرها في الأشخاص أي خطورتها عليهم وعلى البيئة التي يتواجدون أماكن هذه المباني².

إذا كان تفضيل المشرع بموجب قانون ألغي فإنه بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء إلا بموجب نص المادة 53 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي يتحدث عن المناطق المعفاة من رخصة البناء والمتمثلة فقط في البنايات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني.

وهذا ما يعني أن القانون رقم 90-29 كمبدأ عام يستلزم الحصول على رخصة البناء في جميع المناطق، واستثناء يعفي البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني منه ذه الرخصة.

بالإضافة إلى ذلك نص المادة 69 من قانون رقم 90-29 على أن هناك بعض المناطق لا يرخص فيها بالبناء إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة.

¹ - فاطنة ديب، المرجع السابق، ص256.

² - الزين عزري، المرجع السابق، ص12.

وبالعودة للقوانين الخاصة بهذه المناطق نجد المشرع أخضعها لأحكام خاصة في منح رخصة البناء للمميزات الطبيعية أو الثقافية أو الاقتصادية التي تتمتع بها¹. حيث يخضع منح رخصة البناء للمشاريع الواقعة في هذه المناطق للرأي المسبق للإدارة الوصية سواء كانت الإدارة المكلفة بالفلاحة أو السياحة أو الثقافة وترجع خصوصية هذه الإجراءات بسبب هشاشة هذه المناطق من جهة والأهمية الاقتصادية والبيئية لها من جهة أخرى².

-وفي مجال أعمال المقارنة بين القانون رقم 29/90 والقانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء "الملغى" في مادته الثانية التي كانت تنص على:

-بناء محله أيا كان تخصيصه.

-أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية.

-الزيادات في العلو.

-الأشغال التي ينجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي³.

يتبين أن قانون التهيئة والتعمير الأول القانون رقم 02/82 والأمر رقم 85-01 قد كان أشمل وأوضح من قانون التعمير الثاني القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 91/176 فالمادة الثانية من قانون رقم 02/82 كانت شاملة وواضحة من لاحتها "المادة 52"، فكان على المشرع التدقيق أكثر في نص المادة 52 وبالتالي تفادي أي غموض في النص القانوني وتشكيل إحاطة قانونية بكل الأعمال محل رخصة البناء.

فالغاية إذن من اشتراط رخصة البناء في مثل هذه الأعمال تكمن في مدى انتشار البناءات الفوضوية المشوهة للنسيج العمراني⁴، ولهذا هناك حالات عديدة يمكن فيها رفض رخصة البناء إذا كان ذلك سيؤدي إلى المساس بالمحيط والبيئة والمظهر الجمالي ومنها:

ترفض كل رخصة للبناء إذا لم يكن الإبقاء على المساحات الخضراء مضمونا، أو إذا أدى إنجاز المشروع إلى تدمير الغطاء النباتي.

¹ - خيرة عيدي ، المرجع السابق، صص144،145.

² - كمال معيفي، الضبط الإداري وحماية البيئة دراسة تحليلية تحت ضوء التشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، طبعة 2016، صص99.

³ - وداد عطوي، المرجع نفسه، صص39.

⁴ - المرجع نفسه، صص39-40.

إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة والأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها ويمكن رفض رخصة البناء أو منحها شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

وكذلك الحال بالنسبة للبناء أو التهيئة المقررة في أرضية معرضة لأخطار الطبيعة مثل الفيضانات والانجراف والزلازل.

كذلك إن كانت البناءات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص.

إذا كانت البناءات بفعل أهميتها وموقعها ومالها أو حجمها من طبيعتها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، يكمن رفض رخصة البناء أو منحها شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة، كما أن البلدية مسؤولة عن تحديد وجهة الأراضي واستعمالاتها والمراقبة المستمرة لمطابقة عمليات البناء وكل مشروع في تراب البلدية لمقتضيات حماية البيئة¹.

ثالثا: الإعفاءات الواردة على رخصة البناء:

1/ المناطق المعفاة من الرخصة:

حسب المادة الرابعة من القانون رقم 82-01 الملغى والسالف الذكر هناك مناطق مستثناة من مجال فرض رخصة البناء والتي لا تدخل ضمن دائرة البناء الفوضوي وهي:

1- المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفصل عدد سكانها عن 2500 نسمة، والتي ليست مراكز لبلديات ما عدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع 1 من المادة 3 من هذا القانون.

2- فيما يخص البناءات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الاستراتيجية.

3- المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية، والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.

4- بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنائات المدنية المصنفة.

5- بالنسبة لأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاص بمختلف شبكات ومنشآت "نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، المواصلات السلكية، التزويد بمياه الشرب وصرف المياه".

ما تجدر الإشارة إليه أن هذه الأشغال كانت تخضع بموجب المادة 06 من القانون رقم 82-02 إلى نظام التصريح بالأشغال.

¹ - كمال معيفي، المرجع السابق، ص 100.

ما بالنسبة لقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فإن المشرع في هذا القانون قد قلص من الفصيل للاستثناء لرخصة البناء الواردة في المادة الرابعة من القانون 82-02 وأبقى على استثناء واحد حسب المادة 53 منه وهو متعلق بالأشغال الخاصة بالبنائات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني¹.

2/ البنائات المعفاة من الحصول على رخصة البناء:

لقد حدد المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90/29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير والاستثناء الوارد على النطاق المكاني لرخصة البناء البنائات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء فبموجب هذه المادة لا تخضع البنائات المتعلقة بالدفاع الوطني لرخصة البناء وذلك لخصوصيتها الأمنية والاستراتيجية، إلا أنها يجب أن تراعي قواعد العمران المنصوص عليها في مختلف الأحكام التشريعية والتنظيمية "المادة 53 من قانون رقم 90-29" أما غير ذلك من البنائات فهي تستلزم استصدار رخصة البناء ولقد حددت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها البنائات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني وذلك بنصها على ما يلي:²

"... لا تعني هذه الوثائق الهياكل التي تحمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعها استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبض الدوائر أو الهيئات أو المؤسسات"³

- عند استقراء هذين النصين يمكن القول أن هناك عددا من الأعمال المستثناة من شرط الحصول على رخصة البناء ويمكن إجمالها في:

3/ البنائات التي تتعلق بسرية الدفاع الوطني: أي تلك البنائات التابعة لوزارة الدفاع الوطني، فلا تخضع أعمالها لرخصة البناء سواء عند الانشاء أو التعديل أو التدعيم... إلخ، وكأمثلة على هذه الأعمال يمكن ذكر مراكز المعلومات، مؤسسات التدريب، صناعة الذخائر، قواعد الصواريخ، المطارات.

¹ - خيرة لعبيدي ، المرجع نفسه ص 145، 146.

² - هناء يعقوب ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر- بسكرة، السنة الجامعية 2019، 2020، ص 30.

³ - المرجع نفسه، ص 31.

فالقانون الفرنسي لم يستثن من الحصول على رخصة البناء سوى الأعمال الواردة في المادة L-1-422 التي تنص على استثناء بعض أعمال البناء بسبب طبيعتها أو قلة أهميتها وأعمال الترميم والأعمال المتعلقة بالمباني الأثرية والمباني قليلة الأهمية والإنشاءات الفنية الضرورية لتوزيع الطاقة الكهربائية والأشغال التي يكون لها انعكاس ضعيف على البيئة فالغرض من ذلك إذن يتعلق بأمن الدولة الجزائرية وسيادتها، ولما كان ضابط الأعمال هذا لا يمكن أن يأتي من بعض البناءات العسكرية مثل المباني العسكرية ذات الطابع المدني "السكن" والتي لا تحتاج إلى هذه الحماية فلم القول بإعفاؤها من تطبيق رخصة البناء إلا أن نص المادة 53 قد أورد التزام وهو أن تتوافق هذه البناءات وقواعد العمران التشريعية منها والتنظيمية ويقع هذا الالتزام على صاحب المشروع الذي يسهر على ذلك، ولعل الحكمة من ذلك تراجع دائما وأبدا إلى المحافظة على الهندسة المعمارية والنمط العمراني للبلاد خاصة وأن المجال العمراني والمعماري يشكل أهم المؤشرات المادية الدالة على تقدم المجتمع في الرقي بجانبه المادي والمعنوي¹.

4/ الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى:

إن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قد أضاف استثناء آخر عن طريق الفقرة الثانية من المادة الأولى والتي تنص على أنه: "ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر والهيئات أو المؤسسات ويمكن أن تعفى من رخصة البناء إذ يكفي أن يقرر ذلك في قرار مشترك بين الوزير المكلف بالعمران والوزير أو الوزراء المعنيين، نصت أيضا الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على نفس المحتوى أو المضمون فقط تم استبدال وزير التجهيز بالوزير المكلف بالعمران"².

وبحسب هذه المادة فإنه ليس جميع البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني معفاة من رخصة البناء وإنما هي فقط البناءات العسكرية المخصصة للقيام بالمهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، وبالتالي فيما تتمثل طبيعة هذه المهام الرئيسية؟ وبمفهوم المخالفة أن هناك مهام ثانوية لوزارة الدفاع الوطني ستكون هياكلها بالضرورة معنية برخصة البناء؟ بالإضافة إلى ذلك بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي

¹- وداد عطوي، المرجع السابق، ص42.

²- خيرة لعبيدي، المرجع السابق، ص147.

تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى، والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات يمكن أن تعفى من رخصة البناء، إذ يكفي أن يقرر ذلك في قرار مشترك بين الوزير المكلف بالعمران و الوزير أو الوزراء المعنيين¹.

إن استثناء كهذا قد يؤدي إلى الكثير من البناءات التي تخرج من مجال الرخصة، فمن جهة المؤسسات التي يمكن أن تستفيد من هذا الاستثناء غير محددة، ومن جهة أخرى فمعيار الطابع الإستراتيجي مسألة مرنة تخضع لتقدير الحكومة، بل الوزراء المعنيين فقط، والسؤال الذي يطرح في هذا المجال ما مدى دستورية الاستثناء الذي أضافته المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19؟ لأنه باستقرائنا لهذا الاستثناء نجد أن السلطة التنفيذية أضافت استثناء غير منصوص عليه في التشريع، وهذا ما يعني تجاهل السلطة التنفيذية لإرادة السلطة التشريعية².

فالمرسوم التنفيذي لم يكن يوما منشأ بل دوره تنفيذي واسمه دال على ذلك وبالتالي فالسؤال الذي يطرح في هذا الإطار هل يمكن للمعنيين الطعن في مثل هذه الحالة، حالة البناءات التي تشمل الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا، وهل يمكن للمكلفين بإجراء المعاينة والمراقبة ومنهم شرطة العمران الادعاء بعدم شرعية البناءات المنشأة³؟

أما في النظام القانوني الفرنسي فقد استتثت المادة R-421-1 من قانون التعمير الفرنسي بعض البناءات من الخضوع لرخصة البناء، وهذا ما حددته الفقرات من R-421-1 إلى R-421-8، أما الأشغال التي حددتها الفقرات من R-421-9 إلى R-421-12 فهي تخضع إلى ضرورة إخطار السلطة المختصة بمنح رخصة البناء أي تخضع إلى نظام التصريح بالأشغال.

ومنه نصت المادة R-421-1 المذكورة أعلاه على أنه:

« Les nouvelles constructions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

a) - Des construction mentionnées aux articles R-421-2 à R-421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme.

b) – Des construction mentionnées au articles R-421-9 à R-421-12 doivent l'objet d'une déclaration préalable »⁴

¹ - خيرة لعبيدي ، المرجع السابق، ص147.

² - المرجع نفسه، ص148.

³ - و داد عطوي ، المرجع السابق، ص43.

⁴ - خيرة لعبيدي ، المرجع السابق، ص148.

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الفرنسي وبالإضافة إلى هيئة الدفاع الوطني، استثنى أيضا المؤسسات المتخصصة في البحث العلمي، والتي تتطلب سرية تامة، وألزم السفارات الأجنبية المتواجدة على التراب الفرنسي الحصول على رخصة البناء لإنجاز أشغال على مستواها، كما استثنى أيضا أشغال البناء المأمور بها من قبل القضاء، وهذا ما لا نجد في التشريع الجزائري، وترجع طبيعة إعفاء أعمال البناء هذه إلى ثلاث مجموعات رئيسية.

المجموعة الأولى: إما لطبيعتها أو قلة أهميتها.

المجموعة الثانية: إما إلى إجراء تعديلات بسيطة غير جوهرية في المباني المقامة آنفا كتعديل انحراف مواضع فتوحات الإضاءة والتهوية.

المجموعة الثالثة: قد ترجع إلى وقوعها داخل المصالح والهيئات العامة.

كما نلاحظ أيضا بأن المشرع الجزائري من خلال القوانين السارية المفعول قد تخلى عن آلية التصريح بالأشغال، والتي تعد حسب رأينا كآلية مكملة لآلية رخصة البناء في الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي لأن رخصة البناء آلية ضرورية ووقائية، لكنها غير كافية.

وتجدر الإشارة أيضا أن قانون التعمير الفرنسي السابق والحالي يأخذ بآلية التصريح بالأشغال كآلية موازية ومتممة لآلية رخصة البناء. لذا فمن الضروري إعادة الأخذ بالآلية الثانية للرقابة القبلية، وهي آلية التصريح بالأشغال حتى يمكن للإدارة فرض رقابتها المطلوبة والكافية بالقدر الذي يمكن من خلاله الحد من انتشار ظاهرة البناء الفوضوي¹.

المبحث الثاني: الإجراءات الإدارية المتعلقة بطلب وإيداع رخصة البناء

لمنح رخصة البناء أوجب المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات القانونية لمنحها نظمها للمرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ضمن المواد 42 وما بعدها الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، محاولا المشرع تبسيط إجراءات الحصول مختلف الرخص والشهادات العمرانية وهو ما عبر عنه المشرع بعقود التعمير خاصة رخصة البناء لما لها من أهمية قانونية على المستوى العملي والآثار القانونية لمنحها سواء للمستفيد أو الجهة المانحة له.

¹ - خيرة لعبيدي، المرجع السابق، ص148، 149.

نحاول عرض ذلك من خلال تبيان الإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء ثم الآثار القانونية لتسليمها¹.

المطلب الأول: الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء

إن إجراءات منح رخصة البناء تبدأ بتقديم الطلب إلى الجهة المختصة وهو إجراء ضروري لمنحها، بحيث يتعذر الحصول على هذه الرخصة دون تقديم الطلب وهذا ما نصت عليه قوانين التعمير في الجزائر وغيرها²، وهذا ما عمل به المشرع الجزائري في نص المادة 41 و42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود وتسليمها، فاشتراط حيازة رخصة البناء في كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاييس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية³.

الفرع الأول: صفة طالب رخصة البناء

إن البناء مرتبط بملكية الأرض، غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط، فقد نص في المرسوم التنفيذي 91-176 على أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية وعليه فصفة طالب رخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصرا في هذه المادة، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال ذكر كل عنصر على حدى.

أولاً: المالك أو وكيله "le proprietaire ou son mon dotaire"

كرست المادة 50 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء والهدم وشهادة المطابقة، مبدأ ملكية الأرض من أجل طلب رخصة البناء، وتتحقق هذه الصفة بعقد الملكية المحرر في الشكل الرسمي طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني والمشر⁴.

¹ - عبد الغني عبان، النظام القانوني لرخصة البناء لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 مجلة أبحاث قانونية وسياسة، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل، ص223.

² - الزين، عزري المرجع السابق، ص 13-14.

³ - عبد الغاني عبان، المرجع السابق، ص 223-224.

⁴ - خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 43، 42.

- وتقدم شهادة الحياة إذا كانت ملكية عن طريق التقادم طبقا لما ينص عليه القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري¹.

- أما بالنسبة لعقود الوعد بالبيع فإنها لا تؤخذ بعين الاعتبار كسند يسمح بالحصول على رخصة البناء لأنه يسجل في المحافظة العقارية ولا يشهر إن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني.

كما تجدر الإشارة إلى أن رخصة البناء تسلم للأشخاص المعنوية العامة أو الخاصة إذا ما كانت مالكة لقطع أرضية وترغب في القيام بأعمال التشييد، إلا أن قانون 29/90 أغفل التعرض إلى هذه الصفة في المادة 50 منه بالرغم من أنه أبقاها فيما يخص طلب شهادة التعمير في مادته 51². وبتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية غير المرخصة كون أن أصحابها لا يحوزون على عقود ملكية تمكنهم من ذلك جاءت المادة 34 من المرسوم 176/91 وسعت من دائرة الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء.

أما بالنسبة للوكيل فإنه يجوز له طلب رخصة البناء عن طريق تقديم وكالة خاصة³ طبقا لنص المادة 574 من القانون المدني.

ثانيا: المستأجر المرخص له قانونا "le locataire outorié par le propriétaire"

صفة المستأجر لا تكفي لطلب الحصول على رخصة البناء، بل عليه الحصول على ترخيص صريح "موافقة مكتوبة" المادة 492 من القانون المدني الجزائري" من المؤجر مالك العين المؤجرة، يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء، وعليه إرفاق هذا الترخيص بملف طلب رخصة البناء، وهنا يجب التمييز بين الترخيص=الموافقة، والوكالة، ففي الترخيص تكون الأشغال موضوع الرخصة باسم المستأجر ولحسابه، أما بالنسبة للتوكيل فإن الأشغال تكون لحساب الموكل وباسمه⁴.

ثالثا: الحائز "صاحب شهادة الحياة" "possesseur"

إن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لم ينص صراحة على إمكانية الحائز طلب رخصة البناء وإنما يستشف ذلك من خلال الفقرة الثانية من المادة 34 منه، والتي تستوجب على الحائز إرفاق طلبه

¹ - الزين عزري ، المرجع السابق، ص 14.

² - رمزي حوجو ، المرجع السابق، ص 219.

³ - المرجع نفسه، ص 220.

⁴ - خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص ص 43-44.

بنسخة من شهادة الحيازة¹، هذه الأخيرة التي تمنح في الحدود التي بينتها المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري² بنصها على ما يلي: "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 58/75³ المؤرخ في 26 سبتمبر 1995 يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم يحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة حيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل الأراضي" وللمتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب الحصول على رخصة البناء ما دامت ترتب لصاحبها نفس الآثار المترتبة للمالك⁴.

إضافة إلى طلب رخصة البناء يجب أن يقدم المالك أو الوكيل أو المستأجر أو المصلحة صاحبة التخصيص مجموعة من الوثائق بقصد التثبيت من أن مشروع البناء لا يخالف قواعد العمران ومقتضيات الأمن وقواعد حماية البيئة وهذا ما جاءت به المادة 4 من المرسوم التنفيذي 15-19⁵.

رابعاً: صاحب حق الامتياز:

لم يتطرق إليها قانون التهيئة والتعمير ولا المرسوم التنفيذي 176/91 ونصت عليه المادة 51 من القانون رقم 02/97⁶ المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على أنه: "يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف لنفعها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي والمؤسسات ذات الطابع الاقتصادي والأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الخاضعين للقانون الخاص

¹ - خيرة هلابي، تريح مخلوف، سلطات القاضي الإداري على أعمال الإدارة في مجال منح رخصة البناء، مجلة علمية متعددة التخصصات، العدد 1 مارس، المركز الجامعي آفلو، ص7.

² - قانون رقم 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 هجري الموافق لـ 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر عام 1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416 هجري الموافق لـ 25 سبتمبر 1995، الصاجر في الجريدة الرسمية عدد 55، مؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

³ - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخة 24 رمضان عام 1395 هجري الموافق لـ 30 سبتمبر عام 1975، المعدل والمتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، الجريدة الرسمية العدد 44 مؤرخة في 26 يونيو 2005.

⁴ - خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 45.

⁵ - خيرة هلابي، تريح مخلوف، المرجع السابق، ص 7.

⁶ - القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 89 مؤرخة في 31 ديسمبر 1997

يعطي المنح باعتبار المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول.

خامساً: الهيئة أو المصلحة المحصنة لها قطعة الأرض أو البناية: « L'organisme au le service affectataire du terrain au de l'édifice »

مكنت المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية من تقديم طلب رخصة البناء متعلقة بموضوع الترخيص شرط إرفاق الطلب بنسخة من العقد الإداري الذي ين على تخصيص قطعة الأرض أو البناية كالهياآت والمصالح والمديريات التابعة للدولة كتلك المكلفة بالتعمير أو النقل أو الري... إلخ¹.

بمعنى أن التخصص الذي تنص عليه المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 المذكور أعلاه بأنه قرار إداري نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 82 من القانون 30/90² كإحدى طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بأنه: "يعني التخصيص باستعمال مالك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المستند إليها"

وبذلك فقرار التخصيص بمقتضاه يضع شخص عام: "الدولة، البلدية، الولاية" مالا ينتمي إلى أملاك الدولة تحت تصرف شخص عام أو مصلحة عامة من أجل خدمة الصالح العام، وأن هذه الهياآت والمصالح المحصنة لها قطعة الأرض أو البنايات التي منحتها المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 المذكور أعلاه الصفة القانونية لطالب رخصة البناء يقصد بها المؤسسات والهياآت العمومية³.

سادساً: المرقب العقاري:

تنص المادة 05 من قانون الترقية العقارية رقم 04/11 على أن >ه: "يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به

¹ وداد عطوي، المرجع السابق، ص82.

² القانون 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هجري الموافق لـ أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر عام 1990 المعدل والمتمم بموجب قانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 03 غشت سنة 2008.

³ خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص46.

وكذا أحكام القانون، ولا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران والمصادق عليها قانوناً.

وعليه ومن خلال هذه المادة يتضح أن نشاط الترقية العقارية يخضع قانوناً للحصول على رخص البناء قبل البدء في المشروع، وبموجب القانون رقم 04/11 تحول النشاط التجاري للمقرب العقاري إلى مهنة مقننة¹، ويشمل نشاط الترقية إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة والضرورية لتسيير هذه المجمعات واقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء وتجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات².

سابعاً: الولاية على الوقف كإدارة داخلية

هي: " إقامة من يتولى الوقف أمره الوقف " ويرعى شؤونه ويدبر أحواله ويحفظ أعبائه ويقوم بعمارتها وصيانتها والحفاظ عليها واستثمارها على الوجه المشروع الذي يحقق غرض الواقف والمطالبة بحقوقه حسب ما اشترطه الواقف من شروط معتبرة شرعاً³.

وعلى أساس أن الوقف في القانون الجزائري شخص اعتباري حسب المادة 49 من القانون المدني لابد من أن تتوفر فيه خصائص الشخص الاعتباري حددته المادة 50 وهي الأهلية وموطن وحق التقاضي والنائب الذي يعبر عن إرادته وهو متولي الوقف.

ولقد حددت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 01/12/1998 شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك المفهوم العام للنظارة على الملك الوقفي ورعايته وعمارته... إلخ.

وبفضل نظام الوقف كثرت المساجد وحدد المرسوم التنفيذي رقم 81/91 المؤرخ في 23 مارس 1991 المتعلق ببناء المسجد وتسييره وتحديد وظيفته المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 338//91

¹ عربي باي يزيد ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، لسنة 2014/2015، نقلا عن كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير - رخصة البناء نموذجاً- مذكرة ماجستير في الحقوق ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2011/2022، ص115.

² باي يزيد عربي، نقلا عن كمال محمد الأمين ، المرجع نفسه، ص116.

³ المرجع نفسه، ص147.

المؤرخ في 28 سبتمبر 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 437/92 المؤرخ في 30 فيفري 1992 صفة طالب رخصة البناء.

إذ أن متولي الوقف هو من له الصفة والمصلحة في طلب رخصة البناء من المصالح المختصة بعد دراسة مستوفية لكافة الشروط التقنية. وعليه يكون متولي أو ناظر الوقف له الصفة في طلب رخصة بناء المسجد.

إن كفاءة نظرة دقيقة على مجمل النصوص القانونية يكشف عن أن الشرط للحصول على رخصة البناء ليسحق الملكية ولكن قد يكتفي بالحقوق العينية العقارية الأخرى، وبذلك فالمشرع تجاوز فكرة ربط حقوق البناء بحق الملكية إلى ربطها بالحقوق العينية العقارية، وهذا ما يعني التوسيع في دائرة الأشخاص الذين يحق لهم طلب رخصة البناء ويعود السبب في ذلك التوسع إلى تبسيط شروط أن تثبت صفة هؤلاء إما بالوكالة أو العقود أو غيرها حتى لا تمنح رخصة بناء لغير مالكي الأراضي وبالتالي نقشي ظاهرة البناء الفوضوي.

انطلاقا مما سبق ذكره يمكن القول بأن حق البناء أصبح مكرسا بمرور الوقت لكل من يشغل عقارا بصورة قانونية" مالك، حائز، المرقب العقاري، متولي الوقف، صاحب حق الامتياز.... إلخ، وبالتالي إن هؤلاء جميعا الصفة القانونية التي تؤهلهم للتقدم والسعي لدى السلطة الإدارية لاستصدار رخصة البناء كحق من الحقوق المرتبطة بحق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى الواردة على العقار وهو ما يفرض على المشرع مراعاة ذلك في التعديلات القادمة الخاصة بتقرير حق البناء¹.

الفرع الثاني: مضمون الطلب والوثائق

أولاً: مضمون الطلب

إذا كانت قواعد الشكل في إصدار القرارات الإدارية على درجة كبيرة من الأهمية -بوجه عام- حيث تقوم كحاجز لسلطات الإدارة الخطيرة في مجال القرارات الإدارية، لأن المقصود بها حماية المصلحة العامة والخاصة على السواء، وتجنب الإدارة مواطن الزلل والتسرع وتمنحها فرص كافية للتروي والتدبير ودراسة وجهات النظر المختلفة فتقل بالتالي القرارات الطائشة أو المتسرعة².

وبما أن طلب رخصة البناء يجب أن يتقدم به المالك، الوكيل، المستأجر المرخص له قانونا، الهيئة والمصلحة صاحبة التخصيص، والحائز أو صاحب حق الامتياز مرفقا بمجموعة من الوثائق بقصد

¹ الزين عزري، المرجع السابق، ص 126، 127.

² - المرجع نفسه، ص 59.

التثبيت من أن مشروع البناء لا يخالف قواعد العمران ومقتضيات الأمن وقواعد حماية البيئة، ونظرا لما تشكله رخصة البناء من آثار خطيرة قد تلحق الضرر بالغير¹، وكذلك لتحديد الشخص المسؤول مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء وذلك في حالة نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها وهذا الشكل اللازم في كل أعمال البناء مهما كان نوعها إنشاء أو تغطية أو تدعيم أو توسيع².

ونظرا لاشتراط تقديم طلب الترخيص بأعمال البناء من ذي صفة، فإنه يجب أن يرفق طلب الحصول على هذا الترخيص بمجموعة من المستندات والوثائق وأن تحرر بمناسبة مجموعة من البيانات يكون مقدم الطلب مسؤولا عن صحتها، وبالعودة إلى المرسوم التنفيذي 176/91 المذكور أعلاه، وتحديدًا في المادة 34 إلى المادة 36 نجد أن هذه الوثائق والمستندات منها ما يتعلق بالشخص طالب الحصول على رخصة البناء ومنها ما يتعلق بأعمال البناء موضوع طلب الترخيص، فالبيانات الأولى سبق تناولها، أما الوثائق والمستندات الأخرى والمتعلقة بأعمال البناء فهي تتقاطع فيها عدة فروع العلم والمعرفة تخرج عن نطاق ملك العقار أو الذي له صفة قانونية أخرى تؤهله للقيام بأعمال البناء، مثل الهندسة المعمارية وأعمال التهيئة والبناء، وكذا وثائق تقنية تبين احترام قواعد العمران³.

ثانيا: الوثائق

1- وثائق إدارية تثبت موقع صفة الطلب

حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المتعلق بكيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها البيانات المتعلقة بطلب الحصول على رخصة البناء تبعا للصفة التي يتمتع بها والمتمثلة في: طلب رخصة بناء موقع عليها.

نسخة من الوثيقة التي تبين صفة طالب الرخصة، عقد الملكية إذا كان طالب رخصة البناء هو المالك، وإذا فوض هذا الأخير شخصا آخر للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه عن طريق الوكالة فما على الوكيل إلا إرفاق طلبه بتوكيل "الوكالة طبقا لأحكام القانون المدني" وشهادة الحيازة بالنسبة للحائز حسب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري وترخيص المالك بالنسبة

¹ - ودادعطي ، المرجع السابق، ص59

² - الزين عزري ، المرجع السابق، ص 59-60.

³ - خير الدين بن مشرين ، المرجع السابق، ص 59-60.

للمستأجر وعقد التخصيص بالنسبة للهيئة أو المصلحة صاحبة التخصيص، "نسخة من العقد الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا".

بالإضافة إلى عقد امتياز الذي يفترض النص عليه ضمن المادة 34، طالما نصت عليه المادة 51 من القانون رقم 02/97 السالف الذكر والذي مكن بدوره لصاحب الامتياز من تقديم طلب رخصة البناء.

تقويم كمي وكيفي لمشروع البناء¹.

2/ وثائق إدارية متعلقة برخصة التجزئة

وهي وثائق تم استخدامها بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 43 ولم تكن متطلبة من قبل في ظل مرسوم التنفيذي 176/91 وتتمثل في:

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

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

- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

ويمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو حصص وفي هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانات التي تبين القوام².

3/ وثائق تقنية تبين مدى انسجام مشروع البناء وقواعد العمران: "ملف وثائق الهندسة المعمارية"

وحددت هذه الوثائق بموجب المادة 35 المعدلة والمتمة من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه كما يلي:

أ/ تصميم الموقع بعد على سلم 1/2000 و 1/5000، يبين الاتجاه وشبكات التوزيع مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد موقع قطعة الأرض.

ب/ مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500، ويشمل على البيانات التالية:

¹- وداد عطوي، المرجع السابق، ص 60.

²- عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص ص 225-226.

- حدود قطعة الأرض ومساحتها وتوجهها ورسم الاسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطيع والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها، وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.
- المساحة الاجمالية للأرضية والمساحات المبنية على الأرض.
- بيان شبكات قابلة الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل رسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- ج/تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على بيئة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة، والكهرباء والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية، مع ضرورة توضيح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، وتبين بوضوح الاجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو هدمها أو الأجزاء المبرمجة، وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات على الأشغال الكبرى¹.

- وكذا مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.
- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدا على البناء يخصص عند الاقتضاء².

د/ ملف تقني

- مذكرة ترفق بالرسوم الترشيدية باستثناء البيانات الخاصة بالسكنات الفردية وتتضمن البيانات التالية:
- وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل.
- طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.
- شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنفة وتحويلها وتخزينها.
- الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق³.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها، المضررة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة انبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

¹- خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص ص 61-63.

²- فاطنة ديب، المرجع السابق، ص 262.

³- ودادعطوي ، المرجع السابق، ص ص 62-63.

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور¹.

4/ وثائق تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد حماية البيئة

إن مفهوم البيئة هو أكثر من مجرد عناصر الطبيعة المعروفة "هواء، ماء، أرض" بل هو كذلك رصيد الموارد المائية والاجتماعية المتاحة ومكان معينين لإشباع حاجات الانسان الضرورية منها والترفيهية، فالبيئة إذن عبارة عن العلاقة القائمة بين العالم الطبيعي والعالم الاجتماعي والاقتصادي والسياسي الذي هو من صنع الانسان².

فقبل صدور قانون التهيئة والتعمير لسنة 1990 وقد أكد قانون رخصة البناء لسنة 1982 على تبني ثقافة واسعة في مجال البناء والتعمير والترخيص المتعلق بالبناء وحماية البيئة، حيث يقضي بأن رخصة البناء إجبارية في عملية البناء التي تتعلق بالمنشآت الصناعية أو النقل المدني والجوي أو تصفية المياه ومعالجتها أو تصفية المياه المستعملة وصرفها، أو معالجة النفايات المنزلية وإعادة استعمالها فالملاحظ من خلال النص أن المشرع جعل الحصول على رخصة البناء شرطا اجباريا لإقامة هذه المشاريع المشار إليها في المادة، وهذا لعلاقتها الوثيقة بالصحة العمومية، وقد مر معنا أن حماية الصحة العمومية تعد من عناصر النظام العام الذي تسعى إجراءات الضبط الإداري البيئي لحمايته، وبالتالي فإن النصوص المتعلقة برخصة البناء لها تكاملية مع قوانين حماية الصحة العمومية، أما في حالة مخالفة الشروط المتعلقة بحماية البيئة فإن السلطات الإدارية المختصة ملزمة برفض تسليم رخصة البناء³.

وفي إطار شروط الحصول على رخصة البناء وعلاقتها بحماية البيئة، ينص قانون التهيئة والتعمير على ضرورة أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر المياه الصالحة للشرب، أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون تدفقها على سطح الأرض، وأن تصميم المنشآت والبنىات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم.

¹ - عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص ص 227-228.

² - كمال معيفي ، المرجع السابق، ص 98.

³ - معيفي كمال ، المرجع نفسه.

- وقد جاء المرسوم التنفيذي المتعلق بتحضير رخصة البناء وتسليمها مؤكدا على ضرورة الموازنة بين تسليم رخصة البناء وحماية البيئة من خلال ضرورة استيفاء الشروط والوثائق المطلوبة للحصول على رخصة البناء وأهمها مجال حماية البيئة¹.

لذلك تولت المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 مسألة تحديد الوثائق الواجب إرفاقها بملف رخصة البناء والتي تثبت مدى انسجامها مع قواعد حماية البيئة والمتمثلة في:

- نوع المواد السائلة والصلبة والسائلة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط والموجودة في المياه القذرة المصروفة وانبعثت الغازات وتراتب المعالجة والتخزين والتصفية.

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 184/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المنظم لإثارة الضجيج، مستويات الضجيج² والذي صدر تطبيقا للمادة 121 من القانون رقم 03/83 المتعلق بحماية البيئة³، حيث اعتمدت الأبحاث العلمية وحدة قياسية لثلاث درجات "أ، ب، س" بحسب درجة الضجيج بواسطة هذه الوحدة، يمكن تحديد ما يلائم الأذن العادية من الأصوات.

- قرار الوالي المرخص بإنشاء وتوسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

*دراسة مدى التأثير على البيئة

تمثل البيئة أحد رموز الهوية الوطنية، وقد نظمها المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 27 فيفري 1990 المتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة⁴.

والهدف من دراسة مدى التأثير على البيئة إنما يكمن في تحديد مدى ملائمة إدخال المشروع في بيئته مع تحديد وتقييم الآثار المباشرة للمشروع على البيئة والتحقق من التكفل بالعمليات والتعليمات

¹ - كمال معيني، المرجع السابق، ص 99.

² - المرسوم التنفيذي رقم 184/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المنظم لإثارة الضجيج، الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 28 يونيو 1993.

³ - قانون رقم 03/83 المتعلق بحماية البيئة المؤرخ في 5 فيفري 1983، الجريدة الرسمية العدد 6. المؤرخة في 08 فبراير 1983.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 27 فيفري 1990 المتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 07 مارس 1990 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المؤرخ في 19/05/2007 يحدد مجال تطبيق محتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية عدد 34 مؤرخة في 22 مايو 2007.

المتعلقة بحماية البيئة، وتفادي إحداث أضرار تلحق بهذه الأخيرة حسب ما نصت عليه المادة 21 من القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة¹.

فالغرض من دراسة مدى التأثير على البيئة يتمثل في معرفة وتقدير انعكاس المشروع على التوازن البيئي²، بمعنى مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى، وكل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة لاسيما على الأنواع والموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الإيكولوجية وكذا على إطار ونوعية المعيشة³.

- وبالتالي الحد مخن الدور الاستهلاكي الذي يلعبه قانون التعمير للمجالات الطبيعية والمساحات الفلاحية⁴.

- وتجدر الإشارة أن المشرع العمراني لم يدرج هذه الدراسة كشرط مسبق في ملف الترخيص في التشريعات العمرانية السابقة ويخص بالذكر المرسوم رقم 34/76 المؤرخ في 20/02/1976 يتعلق بالعمران المخطرة وغير الصحية والمزعجة⁵.

- تودع لدى الوالي المختص إقليميا الملفات المتعلقة بدراسة مدى التأثير على البيئة والذي يحيلها بدوره إلى الوزير المكلف بالبيئة قصد الموافقة عليها حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 107/95 المؤرخ في 12/04/1995 الذي يحدد تنظيم المديرية العامة للبيئة⁶.

- وتأسيسا على ما سبق يمكن القول بأن إجراء دراسة مدى التأثير على البيئة يستلزم الاهتمام به كإجراء إداري وروتيني.

وما يعاب على المشرع الجزائري هو إغفاله لتحديد تاريخ الوثائق نفس تاريخ توقيع الطلب من مقدمه، أما القانون الفرنسي من خلال المادة R421/18 تحمل الوثائق والمخططات نفس تاريخ الطلب.

¹ - القانون رقم 10/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11 مؤرخة في 9 فبراير 2003.

² - وداد عطوي، المرجع السابق، ص 65.

³ - كمال معيني، المرجع السابق، ص 98.

⁴ - وداد عطوي، المرجع السابق، ص 65.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 34/76 المؤرخ في 20/02/1976 يتعلق بالعمران المخطرة وغير الصحية والمزعجة، الجريدة الرسمية عدد 21 مؤرخة في 12 مارس 1976، ص 291.

⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 107/95 المؤرخ في 12/04/1995 الذي يحدد تنظيم المديرية العامة للبيئة، الجريدة الرسمية عدد 23 مؤرخة في 26 إبريل 1995.

5/ تأشيرة مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين

تنص المادة 5 من القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدلة للمادة 55 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين مع في إطار عقد إدارة المشروع.

يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات، وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري.

- تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال الثانوية¹.

وتطبيقا لنص المادة 05 من القانون 05/04 المذكور أعلاه تم تعديل المادة 36 من المرسوم التنفيذي 91/176 المذكور أعلاه بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 لتتص هذه الأخيرة على أنه: "يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسة الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية، الممارسين لمهنتيهما حسب الاجراءات القانونية المعمول بها، وتؤشر من طرفهما كل فيما يخصه طبقا لأحكام المادة 55 من القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 المذكور أعلاه²، غير أن المعماري ليس ملزما بالنسبة للأشخاص الذين يصرحون أنهم يريدون تشييد أو تحويل مبنى لهم.

- ولا يتعدى غرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضية 160 مترا مربعا خارج المبنى.

- لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضية 500 مترا مربع خارج المبنى³.

- كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة الملف المعماري لمشاريع البناء من أجل الحصول على رأي مسبق قبل انجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية.

¹ - القانون رقم 05/04 ، المعدل والمتمم، سالف الذكر

² - خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 70.

³ - وداد عطوي، المرجع السابق، ص 68.

وبذلك نستنتج من هذه المواد المذكورة أعلاه أن المشرع قد اشترط أن تتجز المشاريع الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا وعليه يجب أن يرفق طلب الترخيص بتأشيرة هذين المهندسين¹.

وتجدر الإشارة إلى أن القانون 29/90 السالف الذكر قبل تعديل المادة 55 منه والمرسوم التنفيذي 176/91 المذكور أعلاه قبل تعديل المادة 36 منه، لم يكونا يشترطان تأشيرة المهندس في الهندسة المدنية ونشير أيضا إلى أنه إذا كان القانون 29/90 قد اشترط وضع مشاريع البناء من قبل مهندس معماري ومدني، فإنه في مقابل ذلك لم يحسم مسألة مرافقتها لصاحب مشروع البناء أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بها، كما لم تنظمها السلطة التنفيذية، إذ أن التنفيذ الصحيح لمواصفات رخصة البناء وما تنص عليه القوانين المنظمة لعملية البناء تقتضي هذه الموافقة.

وعلى المهندس المعماري أن يراعي في المشروع التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البناءات وتكوينها وتنظيمها وجمعها ومظهر واجهتها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع².

كما أكدت المادة 4 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري بنصها: " يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري أن يلجأ إلى مهندس معماري لإنجاز المشروع حسب مفهوم المادة 55 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير"، والمهندس المعماري هو كل شخص طبيعي أو معنوي معتمد يمارس مهنة حرة ويتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته، ويكون المهندس المعماري معتمد حسب نص المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 السالف الذكر إذا كان مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين بتوافر مجموعة من الشروط محددة بنص المادة 17 من المرسوم التشريعي رقم 07/94³.

كما جاء في المادة 19 من ذات المرسوم التي تنص: " يمكن للمهندس المعماري أن يمارس مهنته عبر مجموع التراب الوطني حسب الطرق التالية:

¹ - خير الدين بن شرين، المرجع السابق، ص 70.

² - المرجع نفسه، ص ص 70-71.

³ - المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32 لسنة 1994، وقد عدل المرسوم التشريعي رقم 07-94 بموجب القانون رقم 06-04 المؤرخ في 14 اوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51.

- على أساس فردي في شكل مهنة حرة، كما يمكن للمهندس المعماري أن يمارس هذه المهنة من خلال إنشاء شركة من أجل ذلك¹.
- هذا ما يمكن استخلاصه من القرار الوزاري المؤرخ في 15/05/1988 والمتضمن كيفية ممارسة ومكافأة مهنة المهندس المعماري².
- والقرار الوزاري المؤرخ في 05/05/1992 المتعلق بالأشخاص المؤهلين لإعداد البناء الخاضعة لرخصة البناء.
- حيث أن المهندس المعماري قد يكون:
 - كل شخص طبيعي معتمد من طرف الوزير المكلف بالهندسة المعمارية.
 - كل شركة مدنية مهنية متكونة من اثنين أو أكثر من المهندسين المعتمدين.
 - كل مكتب دراسات خاص مستخدم مهندسين دائمين ومعتمدين.
- ولعل الحكمة من اشتراط القانون وضع الرسومات والوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء وتوقيعها من طرف مهندس معماري معتمد إنما تتجلى من خلال دوره المهم جدا في مجال التعمير كونه هو من يراقب عملية إنجاز مشاريع البناء.
- وإذا كانت القاعدة العامة تقضي بوجوبية وضع البناء الخاضع للرخصة من قبل مهندس معماري معتمد فإن المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 قد استثنت تأشيرة المهندس المعماري في حالة تشييد بناء أو تحويله إذا كان:
 - يوجد في إقليم بلديات محددة ومصنفة.
 - لا يتعدى غرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضية 100 متر مربع خارج المبنى.
 - مما يعني ذلك أن تأشيرة المهندس المعماري غير ضرورية لمشاريع البناء قليلة الأهمية³.

¹- وداد عطوي، المرجع السابق، ص 69.

²- القرار الوزاري المؤرخ في 15/05/1988 والمتضمن كيفية ممارسة ومكافأة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، عدد 43 لسنة 1988. المعدل بالقرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 4 جويلية 2001، المتضمن كفايات ممارسة الاستشارة الفنية في ميدان البناء وأجر ذلك .

³- وداد عطوي، المرجع السابق، ص 70.

المطلب الثاني: اجراءات ايداع طلب رخصة البناء

إذا أودع المعني طلبه المتعلق بطلب الحصول على رخصة البناء فإن الإدارة ملزمة قانوناً بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين والتنظيمات وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب¹. حيث يستوجب القانون إيداع طلب رخصة البناء مرفقاً بالوثائق والملف المؤشر عليه من قبل المهندس المعماري المعتمد إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي التي تشيد فيه البناية أو التي تقام بها الأشغال ويتم إيداع هذا الطلب في 5 نسخ، هذا ما نصت عليه المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء ورخصة الهدم بنصها: "يرسل طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض.

يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه بوضع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل².

بمعنى أن رئيس المجلس الشعبي البلدي من مطابقة ملف الطلب للتنظيم المعمول به يقوم بإرساله إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وفق الاجراءات المنصوص عليها في المواد 40، 41، 42، من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر لتحضير رخصة البناء³.

ضف إلى ذلك هناك ملاحظات بخصوص مصطلح الإرسال والإيداع حيث نجد المشرع تارة يستعمل الإرسال مصطلح الإرسال وتارة الإيداع فكان على المشرع توحيد المصطلح، وعليه يجب تعديل الفقرة الأولى من المادة 37 من المرسوم التنفيذي 176/91 المذكور أعلاه بنص المادة 61 من القانون رقم 29/90 التي تنص: "يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني" إذن فرئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود الأرض العمرانية "العقار" هو المختص لتسليم رخصة البناء.

¹ - الزين عزري ، المرجع السابق، ص 19.

² - أنظر الملحق رقم 02، ص.167

³ - خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 80.

كذلك ورود عبارة "في جميع الحالات" تعني اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي لتسلم طلب رخصة البناء ولو كانت البناية المراد إنشائها تدخل ضمن المؤسسات المصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة والتي يختص في إصدار قرار رخصة البناء في شأنها الوالي¹.

بعد التحقيق من مدى انسجام الوثائق والبيانات والرسومات المعمارية من عدمها ومن صحتها وصلاحياتها، منح مودع الطلب وصل استلام يدون فيه تاريخ إيداع الطلب، يشهد من خلاله رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن صاحب المصلحة والصفة قد أودع لدى المصالح الإدارية التقنية البلدية طلبا بالترخيص له بالبناء على أرضه أو الأرض التي يشغلها قانونيا وخلال مهلة زمنية معينة.

فإنشاء الصفة والمصلحة يكون كحق وليس مزية من الإدارة تسنده في ذلك رخصة البناء وتلزم الإدارة المعنية قانونا بتسليمها، وهذا كله ضمن إطار الفقرة الثانية من المادة 52 من القانون 29/90 والتي تنص على أن تحضير رخصة البناء وتسليمها يتم في الأشكال والشروط والآجال المحددة في التنظيم والذي هو المرسوم التنفيذي 176/91 كمرجع أساسي في ذلك².

وتتجلى أهمية الوصل الممنوح لمودع الطلب من كونه الأداة التي تثبت تاريخ إيداع ملف رخصة البناء هذا من جهة ومن جهة أخرى سريان الآجال القانونية للبت في طلب رخصة البناء.

وبمفهوم المخالفة في حالة عدم اكتمال الملف من حيث الوثائق والبيانات والمستندات المنصوص عليها في المادتين 34 و 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي الامتناع عن تقديم الوصل، كما يجوز لهذه الأخيرة طلب معلومات ووثائق يراها ضرورية لدراسة الطلب دراسة حسنة، وفي هذه الحالة يتوقف الأجل القانوني المحدد ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ولا يسري مفعوله إلا من تاريخ استلام المعلومات والوثائق المطلوبة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يسلم لطالب رخصة البناء وصل إيداع ثاني، كل ذلك حسب الفقرة الثانية من المادة 43 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه³.

وما يعاب على المشرع الجزائري هو عدم تحديد الوقت الذي يقدم فيه الطلب لما له من أهمية من حيث تحديده الحقوق والواجبات والمخالفات، فكان من الأجدر النص على تبيان مدة إيداع الطلب ويقع على المصالح المعنية المتواجدة على مستوى البلدية إرسال الطلب، ويقع على المصالح المعنية المتواجدة

¹ - وداد عطوي، المرجع السابق، ص 72.

² - المرجع نفسه، 73.

³ - أنظر الملحق رقم 01 ، ص 160

على مستوى البلدية إرسال طلب منح رخصة البناء مع جميع مستنداته ووثائقه وبياناته إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعبير على مستوى الولاية في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الملف¹.

وبعد كل هذه الاجراءات يصدر قرار إداري لا يكاد يخرج عن المظاهر الآتية إما قبول رخصة البناء أو رفض طلب منحها أو تأجيل البت فيه، ومن هنا نطرح الإشكال التالية، ما مدى سلطة الإدارة في الدراسة والتحقيق في ملف طلب رخصة البناء؟

وللإجابة على هذه الإشكالية فإننا نتناول دراسة طلب رخصة البناء والقرار المتعلق بها، وذلك من خلال التحقيق في مدى توافر شروط تسليم هذه الرخصة، قم كيفية التحقيق فيه، بالإضافة إلى القرار المتعلق بها من خلال السلطات المخولة لها اتخاذ القرار والمدة المرتبطة بمنح الرخصة وشكل ومضمون القرار.

الفرع الأول: سلطة الإدارة المانحة للترخيص

المبدأ في التشريع الجزائري وفي أغلب التشريعات أن تسليم رخصة البناء يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أنه يمكن أن يختص الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير وفي حالات حددها القانون².

أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

كقاعدة عامة أقرها المادة 65 من قانون 29/90 فإن تسليم رخصة البناء يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته.

- ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الإقطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافق في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

- ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.

- من خلال قراءة البندين السابقين يظهر أن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة البناء مرتبط دائماً بالسلطة الوصية في البند الأول على سبيل الإعلام ولا يكون للوالي أي تأثير من الناحية القانونية على قرار إصدار الرخصة، لكن في الحالة الثانية فإن للوالي كل التأثير على قرار إصدار رخصة البناء لاعتبار أن رأيه رأي الموافق أي رأي إلزامي مطابق لرأي الوالي في هذا الصدد.

¹- وداد عطوي، المرجع السابق، ص 74.

²- الزين عزري، المرجع السابق، ص 37.

وبالتالي يمكن اعتبار أن سلطة إصدار رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مقيدة جدا هذا إن لم تنقل ازدواجية الهيئة المصدرة لرخصة البناء في الحالة الواحدة.

والملاحظ أن قانون 29/90 الذي اعتمد التقسيم جاء على سبيل العموم وبصفة الأجمال ولم يحدد بصفة دقيقة ومحددة ومتعددة الحالات التي يكون فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي مختص في تسليم رخصة البناء كمثل البلدية وفي الحالات التي يكون فيها كمثل للدولة، كما أن المرسوم التنفيذي 176/91 لم يتطرق إلى هذه الحالات بتفصيلها رغم أن المرسوم جاء تحت عنوان المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك¹.

وفي جميع الأحوال عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كمثل للدولة أو كمثل للبلدية فإنه تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارية كما أشرنا سابقا ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

وما هو ملاحظ إبلاغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي والتي أشارت إليه المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15 وفيه نوع من التوسع في إدخال الهيئات غير ممرضة في صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص إصدار رخصة البناء. وبهذا فإن الهيئات المتدخلة في إصدار قرار رخصة البناء تصبح أكثر اتساعا وهذا يعد في الحقيقة تضيقا على حرية إنجاز المساكن الذي تعمل الدولة على تشجيعه.

كما أن المرسوم التنفيذي 19/15 لم يشر إلى هذا التقسيم تماما وعالج الحالتين معا كاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وربما يعود هذا إلى انتقاء التقسيم الوارد بحكم الواقع والقانون ذلك أن ضرورة امتلاك كل بلدية لمخطط شغل الأرض بحكم القانون أمرا أصبح واقعي.

وعليه فإن المجلس الشعبي البلدي يختص بإصدار رخصة البناء بعد دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد حسب الإجراءات والكيفيات التي سبق وأن أشرنا إليها في السابق حيث يعتبر الشباك الوحيد عبارة عن لجنة مختصة لدراسة طلبات الرخصة والشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير وهذه اللجنة تتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مدعويين، أما الأعضاء الدائمين وهم:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ممثله رئيسا.

¹ - محمد جبري، رخصة البناء أداة للسلطات الإدارية لبيسط رقابتها على مجال البناء والتعمير: مجلة القانون والعقار، جامعة البلدية، العدد 2، الجزائر، بدون سنة نشر، ص 37.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله.
- مفتش التعمير.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.

نشير أن هذه الصلاحيات تعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للدولة ولا نجد نظيرها كمثل للجماعة الإقليمية التابع لها، وبالتالي فإن اختصاص المحافظة على النظام العام يعود للدولة وهذا ما يفسر وجود شبك كل أعضائه ممثلين لمصالح مختلفة تابعة للدولة يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للدولة في إقليم البلدية كجماعة إقليمية في إطار دولة موحدة حسب نص المادة 16 من الدستور: "الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية والولاية"

هذا وأنه رغم أهمية ودور المصالح التقنية على مستوى البلدية إلا أنها لم تحظى بدور فعال ولا بصلاحيات هامة فيما يخص البناء والتعمير ولم يكن لها أي حضور ولا تمثيل على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نص المرسوم التنفيذي 19/15 بل نجد هذا المرسوم قد اعتبرها أمانة تقنية تكلف بمجموعة من المهام تكاد تكون إجرائية فقط، ذكرت في متن المادة 58 من المرسوم السالف الذكر التي تخص فتح الشباك الوحيد للبلدية مما يدل أن المصالح التقنية عبارة عن أمانة أو سيكريتارية للشباك الوحيد للبلدية تقوم بأعمال الأمانة أو السكريتارية والتي تتمثل فيما يلي:

- استقبال ملفات رخصة البناء¹،
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها،
- تحضير اجتماعات الشباك الوحي،
- ارسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد،
- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب ارسالها لصالح الطلب،
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات،
- استحداث بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المختصة لها وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران،
- ضبط البطاقة الالكترونية.

¹ - محمد جيري ، المرجع السابق، ص39.

كما يمكن القول أن هذه الاعمال التي خصت بها المصالح التقنية للبلدية لا ترقى إلى ما يجب أن يعهد إليها حيث أنها يمكن أن تقوم بأعمال وصلاحيات ذات أهمية وأثر مباشر في ميدان البناء ولتعمير وبالخصوص في مجال إصدار رخصة البناء ويمكن حتى الاستغناء عن الشباك الوحيد للبلدية وإعطاء صلاحية دراسة ملف رخصة البناء للمصالح التقنية للبلدية مع إمكانية استشارة مصالح أخرى بما تقتضيه المصلحة العامة وحسن سير إجراءات اصدار رخصة البناء¹.

أما الأعضاء المدعويين يمكن أن يكونوا حاضرين او ممثلين عند الاقتضاء من طرف:

-الرئيس الفرعي للفلاحة أو ممثله،

-ممثل الحماية المدنية،

-ممثل مديرية البيئة للولاية،

-ممثل مديرية الثقافة للولاية،

-ممثل الصحة والسكان،

-ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز "سونلغاز".

وما هو ملاحظ أن الشباك الوحيد يرأسه رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله ويتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مدعويين أو من يمثلهم، وهذه المصالح لها مصالح تابعة لقطاعات مختلفة وهذا فيه نوع من التوسع في التكوين العضوي للشباك الوحيد على مستوى البلدية، لهذا على اعتبار أن كل الأعضاء الدائمين لهم علاقة مباشرة بالعقار والبناء والتعمير، وبذلك فإن تدخلهم ومشاركتهم تكون فعالة إذا ما كان ذلك في الحدود المشروعة وبعيدا عن أي اعتبارات عدا تحقيق المصلحة العامة والنظام العام في كل صورته.

أما حقيقة التكوين الجماعي للشباك الوحيد كلجنة تدرس طلبات رخصة البناء فيعود إلى طبيعة المجال أي مجال البناء والتعمير، باعتباره مجال تقني خاص من جهة وباعتباره المجال الذي يخص النظام العام في أوجهه وصوره المختلفة من الأمن العام، الصحة العامة، السكنية العامة، الرونق والجمال العام، النظام الاقتصادي العام وغير ذلك.

وبالتالي فإن تبرير وجود هيئة جماعية دراسة رخصة البناء يعود إلى السياسة العامة للدولة ذاتها والتي يفترض تجسيد وجودها عبر هيئاتها وممثلها في مجال البناء والتعمير، وعليه يكون قرار إصدار رخصة البناء أو الامتناع عن إصدارها أشبه ما يكون بالقرار الجماعي، لكن في المقابل يعقد اختصاص

¹ - محمد جبيري ، المرجع السابق، ص40.

اصدار قرار رخصة البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي لاختصاص الشباك الوحيد، ولاعتبار أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يملك اختصاص الضبط الإداري العام أو ما يدعى بالولاية العامة، فإن كل ما يتعلق بالحفاظ على النظام العام الإجمالي يعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي، ولهذا فإن النسق القانوني العام يوجب إسناد اختصاص اصدار رخص البناء له دون غيره كأصل عام وهو ما يمكن الوقوف عليه عند قراءة المادة 62 من قانون البلدية 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية¹.

"يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات باسم الجماعة الإقليمية التي يمثلها وباسم الدولة"، كما جاءت المادة 94 من قانون البلدية بأكثر تدقيق حيث نصت أن: "في إطار احترام حقوق وحريات المواطنين يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي على الخصوص بما يلي:
-السهر على المحافظة على النظام العام وأمن الأشخاص والممتلكات،
-السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري.

ثانيا الوالي:

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي الرخصة خلال ثلاثة أشهر الموالية لإيداع الطلب بصفته ممثلا للبلدية وله سلطة الرقابة على الأشغال بجميع البيانات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء خلال 4 أشهر من إيداع الطلب بصفته ممثلا للدولة. وللوالي استثناء بإصدار قرار بمنح رخصة البناء كسلطة لا مركزية اسندت لها مهمة الرقابة على الأشغال خلال أربعة أشهر في الحالات التي تكون فيها الأشغال على درجة من الأهمية والتي لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار الرخصة بشرط أن لا تكون الأشغال المزمع إنجازها واقعة ضمن مناطق مشمولة بمخطط شغل الأراضي:

أن تتعلق الأشغال بالبنائيات والمنشآت المنجزة لصالح الدولة أو الولاية أو لمصالحها العمومية إما بمنشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة والموارد الاستراتيجية².

وإما البنائيات الواقعة في المناطق المشار لها في المواد 44، 45، 46، 48، 49، من قانون التهيئة والتعمير وتتمثل في جميع المناطق المحمية وهي مناطق الساحل والأقاليم ذات المردود الفلاحي

¹ - القانون رقم 10/11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق لـ 22 جوان سنة 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة

الرسمية رقم 37 المؤرخة في 03 يوليو سنة 2011.

² - فيصل الوافي، المرجع السابق، ص ص 90-91.

العالي أو الجيد وهي مناطق ذات أهمية سواء لقيمتها الحضارية أو السياحية أو الاقتصادية، فإذا كانت واقعة في رقعة يغطيها مخطط شغل الأراضي نافذة فالاختصاص في مادة رخصة البناء في إطارها يؤول إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية طبقاً للمبدأ في توزيع الاختصاص ونص المادة 66 من قانون 29/90¹.

وهو ما تمت الإشارة إليه في المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 عندما يكون تسليم رخصة البناء هي سبع "7" نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل 8 أيام موائية لتاريخ إيداع الطلب².

حيث يتم إيداع الطلب على مستوى رئيس المجلس الشعبي على خمس نسخ ترسل أربعة منها إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في غضون 8 أيام من تاريخ استلام الملف لإبداء المصلحة لرأيها على أن يتبع برأي الوالي حول مشروع البناء في أجل شهر واحد من تاريخ إيداعه لتتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير تحضير الملف خلال شهرين من تاريخ استلامها الملف ثم تعيد ثلاثة نسخ منه مرفقة برأيها إلى الوالي قصد إصدار قرار بمنح أو رفض الطلب المتعلق برخصة البناء وهنا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي يجب إخضاع البناء للقواعد العامة للتهيئة والتعمير³.

ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد بالولاية.

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثلوه في الطلبات في أجل 15 يوماً موائية لتاريخ إيداع الطلب و يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء خلال 20 يوم موائية لتاريخ إيداع الطلب وحسب نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 حددت مجالات أو نوعية المشاريع التي يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص الوالي وهي:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة أو ذات منفعة محلية.
- الأشغال والبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

¹ - خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص ص 90-91.

² - فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 88.

³ - رمزي حوحو، المرجع السابق ص 224.

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة¹.
- كما نصت المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19 على التكوين العضوي للشباك الوحيد في حالة تحضير الملف عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص الوالي والذي يتكون من:
 - المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.
 - رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
 - عضوين منتخبين عن أعضاء المجلس الشعبي الولائي.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
 - مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
 - مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
 - مدير الموارد المائية أو ممثله.
 - مدير الحماية المدنية أو ممثله.
 - مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.
 - مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز سونلغاز أو ممثله من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء "GRTE" والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز "GRTG"².
 - مدير البيئة أو ممثله.
 - مدير السياحة أو ممثله.
 - مدير الثقافة.
 - مدير الصحة والسكان أو ممثله.
- * وقصد مزولة الشباك الوحيد للولاية لمهامه بشكل منتظم وفق ما نصت عليه أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 في المادة 59 يزود الشباك الوحيد للولاية بأمانة تقنية تكلف ما يلي³:
 - استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مؤشر عليه.
 - تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للولاية.

¹- فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 88.

²- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 7، ص 18.

³- المادة 59 من المرسوم التنفيذي نفسه.

- ارسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال إلى اعضاء الشباك الوحيد على الولاية.
- تحرير القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية.
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
- استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
- ضبط البطاقة الإلكترونية¹.

يبدو أن هذا التقسيم غير مبني على معيار قانوني ولا تقني واضح وفاصل ويمكن القياس على أساسه ولهذا فإن باب التأويل يفتح مصراعيه، وبالتالي فإن امكانية الحياد عن النص القانوني ومشروعية الأعمال القانونية للإدارة المختصة في هذا المجال أكثر احتمالاً.

ولهذا وجود تقسيم الاختصاص بالبناء على مستويات مختلفة قد يؤدي إلى تصادم في الاختصاص والانحراف بالمشروعية وانحراف استخدام السلطة ولهذا فإن من الاجدر حسب رأينا توحيد الجهة مصدرة رخصة البناء كجهة متخصصة تجمع كل الحالات التي يمكن طلب فيها رخصة البناء. وقد نستشف من المرسوم التنفيذي 15-19 أن القاعدة في اصدار رخصة البناء كاختصاص مادي نوعي يعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي كأصل عام وتجدد مجالات خاصة ويعود فيها الاختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالعمران وهذا ما تم التعبير عنه في المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي².

ولكن وقصد حسم وإنهاء تقسيم الاختصاص على جهات متعددة وعلى جهات مختلفة رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي والوزير المكلف بالعمران ترى أنه من الممكن أن يستند اختصاص رخصة البناء ومختلف الرخص الأخرى والشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير إلى سلطة إدارية مستقلة تعمل ضمن إطار قانوني محدد يتلاءم مع النظام القانوني للسلطات الإدارية المستقلة يكون متناسقا مع مجال البناء والتعمير وتتفادى بذلك تعدد الهيئات المتدخلة وتضخم النصوص القانونية المنظمة وتكون أمام تحديد الاختصاص وتحديد الجهة المسؤولة والعمل على تكريس الاختصاص والاحترافية والنوعية والشراكة وغيرها من المبادئ³.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمه، السالف الذكر.

² - أنظر الملحق رقم 01، ص 160.

³ - محمد جبيري محمد، المرجع السابق، ص 41.

لكن ما هو ملاحظ من المرسوم التنفيذي 15-19 لم مهام الشباك الوحيد للبلدية ولا الشباك الوحيد للولاية مما يجعل اختصاص الشباك الوحيد غامض وغير محدد وهو ما يفتح باب التأويل والغموض فيما يخص مهامها بشكل دقيق ومحدد، ومن هذا المنطلق يتبادر إلى ذهننا طرح الاشكال التالي:

فهل مهمة الشباك الوحيد للبلدية أو الولاية هو إبداء رأي فقط أي مهمة استشارية محضة وإذا كانت كذلك لماذا كل هذا الترتيب والاكثار من النصوص القانونية المنظمة لهذه اللجان.

- ضف إلى ذلك فإن الشباك الوحيد للبلدية تم إنشائه بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختصة اقليميا في حين يتم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص اقليميا.

ألا يبدي هذا عدة تساؤلات حول طبيعة وتأثير هذه السلطات على الشباك الوحيد.

ثم لماذا رئيس الدائرة هو المختص في إنشاء الشباك الوحيد ألا يضرب هذا بمبدأ اللامركزية الإدارية للبلدية واختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للبلدية لاعتبار أن المسألة تنظيمية بحتة إذا تبيننا هذا المنهج أي إذا اعتبرنا أن عملية بناء وإصدار رخصة البناء مسألة تنظيمية خاصة باعتبار رخصة البناء أداة قانونية في يد الإدارة المختصة لضبط سياسة معينة في مجال البناء والتعمير وتحقيق مبدأ عدم التعارض بين المصالح الخاصة المتمثلة في متطلبات البناء الذاتية ومتطلبات المصلحة العامة التي أقرها قانون التعمير والبناء ومختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة العمرانية والمخططات العامة والمقررة قانونا ضمن منظومة تبدو أكثر بحثا عن إحداث توازنات والطموحات الذاتية الخاصة من جهة والعامة من جهة أخرى¹.

ثانيا: الوزير المكلف بالعمران

يكون الوزير المكلف بالتعمير مختصا حسب المادة 67 من القانون 29/90 بإصدار القرارات المتعلقة برخصة البناء خلال أربعة أشهر من إبداء الطلب بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين دون أن يكون ملزما بالأخذ بأرائهم، وقد كانت الغاية من إسناد هذا الاختصاص للوزير المكلف بالتعمير وهي ضمان اطلاعه على هذه المشاريع الهامة بمناسبة البت في طلب رخصة البناء من أجل توحيد الرؤية حول ما يعتبر مشروعا ذا مصلحة وطنية أو جهوية ومهما يكن الأمر بشأن مواعيد تسليم رخصة البناء، فإنه يتوقف حساب

¹ - محمد جبري ، المرجع السابق، ص42.

سريانها عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، وذلك ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله من تاريخ استلام هذه النقائص أو المعلومات¹.

من خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخصة البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوزير المكلف بالتعمير، فهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية "أعمال البناء"، حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات، ولا سيما مشاريع البناء الخاصة، فمن منطلق تقريب الإدارة من المواطن "مبادئ اللامركزية الإدارية"، فإنه يمنح الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي ويندرج الاختصاص بعد ذلك للوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير، ولعل هذا ينعكس على مستوى منازعات مشروعية القرارات المتعلقة برخصة البناء في احترام طرق وكيفيات الطعن في هذا القرار².

ونشير إلى أنه في 17 جانفي 2013 صدرت تعليمة وزارية رقم 85 سهلت عملية تسليم عقود التعمير من طرف السلطة المختصة والتي مهدت لصدور المرسوم التنفيذي رقم 19/15 جاء فيها ما يلي:

حيث أنه بالنسبة للمهام التي تقوم بها لجنة الشباك الوحيد للولاية تتجلى في أن مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء تلعب فيها دورا مهما ويتمثل ذلك في أن المدير المكلف بالعمران يعتبر رئيس هذه اللجنة، وفي حالة غيابه يمثله رئيس مصلحة التعمير، ومنه فإن مدير التعمير هو الذي يفتح الجلسة، يسيرها ويتشاور مع أعضاء اللجنة حول الرأي النهائي الواجب اتخاذه بشأن الملفات محل الدراسة. في حالة تساوي الأصوات يرجح صوته أي صوت الرئيس، كما أنه هو الذي يختتمها، بالإضافة إلى ذلك يحضر معه الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير وهذا الأخير لهدور مهم في اللجنة وهو نفس الدور الذي يقوم به الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير على مستوى البلدية³.

وفي كلتا الحالتين سواء على مستوى الشباك الوحيد للبلدية أو الولاية فقد وضحت التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 الصادرة بتاريخ 18 أبريل 2017 والمتعلقة بكيفية معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها كيفية برمجة ودراسة الملفات المودعة لدى الشبايك الوحيدة حسب الترتيب الزمني

¹ - خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص91.

² - المرجع نفسه، ص92.

³ - خيرة لعبيدي، المرجع السابق، ص171.

لإيداعها، ويجب على أعضاء الشباك الوحيد أن يقوموا في بداية كل جلسة عمل بالتحقيق من ذلك استنادا إلى سجلات البريد الوارد في المقدمة حسب الحالة، من طرف مصالح لدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير.

كما يجب برير كل تغيير لهذا الترتيب وتدوين كل مخالفة في هذا المجال في تقرير يرسل إلى السيد الوالي قصد اتخاذ الإجراءات الملائمة ضمن الإدارات والموظفين المقصرين¹. كما وضحت أيضا كيفية انعقاد جلسات عمل البابيك الوحيدة على مستوى تمثيل الأعضاء والتزامهم وكذا احترام الآجال القانونية لدراسة الملفات وتسليم عقود التعمير تعتبر ضمان لنجاح هذه التدابير التسهيلية التي تبنتها الحكومة من أجل تحسين المحيط الإداري ومستوى معيشة المواطنين، وفي هذا المنظور السيد والسادة الولاية مدعوون لإجراء تقسيم شهري يخص سير الشبايك الوحيدة واتخاذ التدابير التقويمية كلما تطلب الأمر ذلك مع إبلاغ كل من السادة وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير السكن والعمران والمدينة".

الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بدراسة التحقيق في الطلب

إن إيداع طلب رخصة البناء على مستوى البلدية يكون متبوعا بعملية التحقيق فيه، وهذه العملية وإن كانت تقنية أكثر منها قانونية، فإنها تبلغ حدا عاليا من الأهمية بالنسبة للإجراءات اللاحقة والتمثلة في الدراسة، البت وتسليم رخصة البناء لطلبها، وهذا ما سنتطرق إليه كالتالي²:

أولا: التحقيق في طلب رخصة البناء

عند تحضير الطلب والوثائق المرفقة به يرسل لف الطلب في ثلاث "03" نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، أين يسجل تاريخ الإيداع بوصول ثم يسلمه في نفس اليوم للمعني طبقا لأحكام المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، بعدها تتم

¹ - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 18 أبريل 2017، والمتعلقة بكيفية معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، المتعلقة بكيفية معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، ص 04.

² - خيرة لعبيدي، المرجع السابق، ص 154.

دراسة ملف الطلب من طرف الهيئات المختصة طبقا لأحكام المواد من 46 إلى 50 من نفس المرسوم التنفيذي¹.

ولهذا فرض القانون 29/90 التخطيط لتجسيد السياسة العمرانية، وذلك بتغطية كل بلدية بنوعين من المخططات هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، وهو ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 38 من المرسوم التنفيذي 176/91: "يتناول تحضير الطلب مدى مطابقته مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدام ذلك فتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا لأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير لأنه يمكن الترخيص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا أحكام مخطط شغل الأراضي² المصادق عليها، المادة 113، وفي حالة عدم وجوده لابد أن يكون البناء موافقا لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير والقواعد العامة للتهيئة ولتعمير وموافقا لأحكام رخصة التجزئة³.

وبعد ذكرنا لكل من أدوات التهيئة والتعمير الواجب توافرها لتجسيد سياسة عمرانية نورد تعريفا لكل منها على حدى بإيجاز ونحاول أن نتعرف عليها كيف تكون أداة للتحقيق.

إن التحقيق في مدى مطابقة مشاريع البناء لأدوات التهيئة والتعمير أي كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ولهذا يجب أن يكون طلب رخصة البناء مطابقا لما ورد في هذه الأدوات وإلا فلا يمكن الترخيص بالبناء وذلك لضمان التسيير الحسن والرقابة الدائمة والمستمرة، على استعمال الأراضي فهذه الأدوات تعد بمثابة آلية رقابة قبلية على كيفية توجيه استعمال الأراضي العامة والقبالة للتعمير عن طريق إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة⁴.

1/ التحقيق في مدى مطابقة مشاريع البناء للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفت المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المادة 16 من القانون رقم 29/90 "السالف الذكر" على أنه: "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة التخطيط المجاني والتسيير الحضري، يحدد

¹ - سعيدة لعموري، رخصة البناء لحماية البيئة الأرضية في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد

01، 09 مارس 2019، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ص89.

² - خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص82.

³ - عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص228.

⁴ - كريمة منصور، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2016، ص57.

التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة أو مخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي¹.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعمل على ضرورة تحقيق الموازنة بين قطاع البناء وقطاع الفلاحة، وكذا الصناعة، وحماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والمعالم التاريخية كإنشاء هندسي أو معماري يقوم على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية مع الأخذ بعين الاعتبار أيضا، مخططات التنمية والنمو الديمغرافي والتوزيع السكاني، وكذا ارتفاع معدلات الهجرة من الريف إلى المدينة، حيث يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لرسم التصورات والتوقعات المستقبلية للمدى البعيد لتراب البلدية أو مجموعة بلديات.

وفقا للتعريف الوارد بنص المادة أعلاه فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد:

-التخصص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية ومجموعة من البلديات حسب القطاع:

أ-القطاعات المعمرة،

-القطاعات المبرمجة للتعمير،

ج-قطاعات التعمير.

-توسيع المباني السكنية وتتركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية.

-مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها²

-يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات ويوفر هذا التقسيم ضمانا اقتصادية للمساحة، ويعمل على تجسيد الاستغلال العقلاني للأراضي في إطار حماية الأراضي الفلاحية والعامة والحفاظ على البيئة والمحيط.

فيجب أن يراعي التحقيق في طلب رخصة البناء الأحكام المنصوص عليها في هذا المخطط، وكذا أن تكون مشاريع البناء المزمع إقامتها في القطاعات التي يسمح فيها بالبناء³.

ولقد قسمت المادة 19 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير هذه القطاعات إلى:

¹ - أنظر المادة 16 من قانون رقم 29/90، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - وداد عطوي، المرجع السابق، ص79.

³ - كريمة منصور كريمة، المرجع السابق، ص58.

أ/ القطاعات المعمرة

وتشمل القطاعات حسب نص المادة 20 كل الأراضي حتى أن انت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة وساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها.

ب/ القطاعات المبرمجة للتعمير

نصت عليها المادة 21 بقولها: "تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط وفي آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات والمنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ج/ قطاعات لتعمير المستقبلية

ونصت عليها المادة 22 والتي جاء فيها: "تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء ولا يرفع هذا الارتفاق في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق شغل الأراضي المصادق عليه.

تمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم، غير أنه يرخص في هذه القطاعات.

-بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المقيدة للاستعمال الفلاحي

-بالبنىات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية،

-بالبنىات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب المعل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي¹.

¹- وداد عطوي، المرجع السابق، ص ص 79، 80.

د- القطاعات غير القابلة للتعمير

يقصد بالقطاعات غير القابلة للتعمير حسب المادة 23 القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليه محددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات. ويتشكل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المادة 17 من القانون رقم 29/90 من التقرير التوجيهي ولائحة التنظيم والوثائق البيانية والتي نصت على ما يلي: "يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية". ويتشكل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المادة 17 من القانون رقم 29/90 من التقرير التوجيهي ولائحة التنظيم والوثائق البيانية والتي نصت على ما يلي: "يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية". وقد جاء المرسوم التنفيذي 177/91 بتفصيل كل وثيقة على حدة في المادة 17 منه ومن كل ما سبق يمكن القول بأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يهدف إلى حماية البيئة والقضاء على التلوث بجميع أنواعه وحماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي كالحفريات والآثار التاريخية باعتبارها جزء من الثروة الوطنية.

وفي الأخير وما يمكن قوله بشأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أنه بالرغم من وجود هذا المخطط على المستوى المحلي للبلديات كأداة لمراقبة الاستعمال العقلاني للأراضي لا سيما منها الفلاحية، إلا أن الواقع يثبت انتشار فوضى العمران بطغيان البناءات اللاشعرية على المساحة العمرانية واستفحال الاسمنت في المناطق الأثرية والأراضي الزراعية السياحية لا سيما وأن تقدم الدولة يقاس بمدى تحكمها في مجال العمران، فظاهرة البناءات اللاشعرية قد طبعت بطابع الفشل.

3/ التحقيق في مدى مطابقة مشاريع البناء لمخطط شغل الأراضي

إن التحقيق في مخطط شغل الأراضي نصت عليه المادة 31 من قانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير جاء فيها ما يلي: "أداة من أدوات التهيئة والتعمير يتم بموجبها تحديد التوجيهات الأساسية في مجال البناء على مستوى البلدية أو جزء منها.

-تحدد فيها وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبناءات.

-الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام،

-المظهر الخارجي للبناءات

-المساحات العمومية والخضراء

-النصب التذكارية

-مواقع الأراضي الفلاحية حمايتها في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يغطي مخطط شغل الأراضي غالب الأحيان تراب البلدية كاملة، ولقد تم استحداثه في ظل القانون 29/90 بعدما أظهر PUD نقائص التحكم في التهيئة العمرانية للبلدية من حيث الدقة والتفصيل، وإذا كان هناك فراغ بين التعمير الذي يثوم على الخطط العريضة للمدينة والذي يتولاه PUD والتعمير المتعلق بالرخص فالتحقيق من استجابة هذه الرخص لشروط البناء لا يمكن تحقيقه من خلال مخطط يؤخذ بالتوجيهات العامة هذا ما استدعى وجود مخطط تفصيلي لذلك يعد مخطط شغل الأراضي كجبل جديد لمخططات التعمير¹.

إن مخطط شغل الأراضي وسيلة عمرانية يدخل ضمن انشغالات واهتمام المهندس المعماري نظرا لمقياسه الصغير وطبيعته الخاصة، أما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فهو يدخل ضمن إطار العمران بالمعنى الدقيق وهو محل اهتمام العمراني وليس اهتمام المهندس المعماري. وفيما يخص محتوى مخطط شغل الأراضي فقد نصت المادة 32 من القانون رقم 29/90 على أنه يحتوي على لائحة التنظيم والوثائق البيانية.

وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 178/91 بتفصيل كل من لائحة التنظيم والوثائق البيانية من خلال المادة 18، فالهدف إذن من وراء وضع مخطط شغل الأراضي إنما يكمن في درء المخاطر لا سيما منها انتشار البنائات السكنية على حساب الأراضي الصالحة للزراعة بالإضافة للتخفيف من الظواهر الطبيعية.

وأمام هذه الأهمية القصوى التي يحضهاها مخطط شغل الأراضي يقع التزام على كل بلدية باحتوائها على مخطط شغل الأراضي كونه يهدف لتنظيم جزء من البلدية على المدى المتوسط. إلا أن النقص الملحوظ في تشريع مخطط شغل الأراضي كأداة عمرانية جعلها لا تتكفل بحاجات السكان المتجسدة في استعمالات الفضاءات الخارجية للمجموعات الكبرى ومنه عدم تحديد مفهوم واضح

¹ - بوبكر بزغيش ، مخطط شغل الأراضي أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 01، لينة 2018/07/31، بجاية، الجزائر، ص ص 652، 653.

لطريقة إعداد الدراسة، بالإضافة إلى أن مشاركة السكان يبدو ظاهريا من خلال مرحلة الاستقصاء العمومي التي تخضع لها الدراسة في آخر مراحلها بعد موافقة الفاعلين الإداريين والسياسيين¹.

3/التحقيق في مدى مطابقة مشاريع البناء للقواعد العامة للتهيئة والتعمير

يتم تطبيق قواعد التهيئة والتعمير في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير وهذا ما أكدته المادة 03 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي جاء فيها: "مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير"

ويقصد بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير تلك القواعد الموضوعية المتعلقة بالأرض القابلة للتعمير، والتي تتضمن مقاييس البناء التي يجب توافرها كحد أدنى عملية تشييد، وتطبق في حالة غياب أدوات التعمير بمعنى قبل اعتمادها والمصادقة عليها

لذلك في إطار التحقيق في كلب رخصة البناء يجب أن يكون هذا الطلب مراعيًا لهذه التعليمات والقواعد، ف من خلالها يتم تنظيم عملية التعمير والبناء عن كريق القواعد المتعلقة بشغل الأراضي، وأيضا فيما يتعلق بموقع البناء والهندسة المعتمدة في تشييده ومدى احترامه للبيئة وقواعد للأمن والسلامة والتي تعتبر قيودا متعلقة بالتعمير التنظيمي لحماية المساحات، فتتم بذلك عملية البناء وفق ضوابط وفي شكل قيود قانونية يجب أن يستجيب لها طلب رخصة البناء وهذا ما سنتطرق إليه².

أولا: احترام القواعد المتعلقة بشغل الأراضي

لقد وضع الشرع من خلال المادة 04 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الشروط العامة لاستغلال الأراضي والبناء عليها: حيث لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية.

- تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.

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

- تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.

وعليه فيجب التحقق من مدى مراعات طلب رخصة البناء لخصوصية هذه المناطق التي تشمل المناطق الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية أو المناطق السياحية أو الأثرية أو الثقافية أو المناطق

¹- وداد عطوي، المرجع السابق، ص85

²- منصورى كريمة، المرجع السابق، ص62، 63

المعرضة للكوارث الطبيعية والتكنولوجية، الألم الذي تتولاه الجهات المسؤولة عن التحقيق في هذا الطلب وذلك بعد استشارة الجهات المعنية لإبداء رأيها في ذلك إما بموافقتها أو برفضها¹.

ثانيا: احترام القواعد المتعلقة بالصحة والأمن العمومي

فلقد ورد في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء بأنه يمكن رفض منح رخصة البناء أو منحها شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها إذا تبين بأن البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها.

وكذلك ما ورد في المادة 03 من ذات المرسوم إذ لا يمكن منح رخصة البناء أو منحها بشروط إذا تبين أن البناءة مفرز على الأرض معرضة للأخطار الطبيعية مثل: الفيضانات أو انخفاض التربة أو انزلاقها والزلازل والجرف، ويتم معرفة ذلك من خلال التحقيق.

أما فيما يتعلق بالقواعد المتعلقة بالصحة فلقد نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير والبناء على ضرورة إرفاق طلب الحصول على رخصة البناء بدراسة مدى التأثير على البيئة بالنسبة لجميع أعمال البناء والتهيئة التي من شأنها أن تلحق أضرار مباشرة أو غير مباشرة بالبيئة في الحاضر والمستقبل.

ولقد حرص المشرع أيضا على فرض ضوابط أخرى تؤكد على ضرورة تزويد البناءات ذات الاستعمال السكني أو ذات طابع آخر بالماء الصالح للشرب والتطهير وإعداد قنوات المياه المستعملة والمياه القذرة ومياه الأمطار.

وأياضا يجب أن يحترم طلب رخصة البناء القواعد الدنيا للتهيئة فيجب التأكد من أن العمارات المراد تشييدها تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة من أجل ضمان النفوذ إليها².

ثالثا: احترام القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات

ويتم التأكد من خلال التحقق في طلب رخصة البناء من مدى احترام هذا الطلب ومطابقته للأحكام المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات ومدى تناسقها مع المظهر الجمالي العمراني.

حيث تنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بالقواعد التهيئة والتعمير والبناء على ضرورة التأكد من عدم مساس البناءات والمنشآت المزمع بناؤها بموقعها وبحجمها أو

¹- كريمة منصورى ، المرجع السابق ، ص 63.

²- المرجع السابق ، ص 62،63.

بمظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة لاسيما المناظر الطبيعية كأن يترتب على الأشغال المزمع إنجازها إتلاف المناطق الحضرية أو من شأنها المساس أو تغيير المعالم الأثرية والتاريخية والتحقيق يشمل أيضا المواد المستعملة في البناء وحجم البناء ومدى وحدتها في المظهر وانسجام المنظر كما نصت المادة 28 من نفس المرسوم أن لا يفوق علو بنايات المراد تشييدها معدل علو بنايات المجاورة، أما بنايات التي تقع خارج الأجزاء المعمرة فيجب أن يكون علوها منسجما مع المحيط.

وكذا الأمر بالنسبة للتسييج بحيث يجب إنجاز السياج بانسجام كامل مع البناية الرئيسية ضمن احترام القواعد المعمارية للبناء بمعنى يجب التأكد بأن ارتفاع السياجات لا يتعدى "2م و 40 سم" طوال طريق المرور، أما الجزء المبين منها فيجب التأكد من أنه يقل عن "1م و 50 سم" من الرصيف¹.

وأخيرا نخلص إلى القول أن التحقيق في مخطط شغل الأراضي "P.O.S" والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "PDAU" أو بقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات للتهيئة والتعمير في الجزائر لا بد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلب رخصة البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية ونوعها وحل إنشاءها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي².

ويستثار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة لجميع بنايات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع بنايات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة في إطار التشريع الجاري العمل به.

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير³.

¹ - كريمة منصوري ، المرجع السابق، ص 65، 66.

² - الزين عزري ، المرجع السابق، ص 22.

³ - خير الدين بن مشرين، المرجع لسابق ، ص ص 87، 88.

- بمعنى أن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة تطالب برأيها في حالة البناءات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي والتعديلات في البناءات الموجودة.

- مصالح الصحة على مستوى الولاية في المباني غير السكنية وكذلك الجمعيات المعنية بالمشروع فيما يتعلق بالمباني الثقافية والرياضية والدينية.

وفي هذه الحالات لابد من طلب رأي الأشخاص المحددين بالنظر إلى أهمية مجالات الأمن والفلاحة من جهة، ومن جهة أخرى لأن القانون فرض طلب استشارة المصالح الخاصة في اطار التحقيق في طلب الترخيص ببناء يمس التراث الطبيعي والتاريخي والثقافي فقد جاء في نص المادة 69 من القانون 29/90 المذكور أعلاه ما يلي "لا يرخّص بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا إلا بعد موافقة المصالح المختصة وفي هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول".

كما يستشار رئيس المجلس الشعبي البلدي ويقدم رأيه في حالة إصداره لرخصة البناء بصفته ممثلا للدولة، ويجب في هذه الحالة أن يتبع الملف المرسل إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير برأيه حول مشروع البناء وذلك في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف طبقا للفقرة 2 من المادة 41 من المرسوم التنفيذي 176/91.

فتقوم المصلحة المكلفة بالتعمير وعلى ضوء الآراء التي جمعتها بالتأكد من انسجام مشروع البناء مع السياسة العمرانية للبلدية، لكنها ليست ملزمة في ذلك بأي رأي حتى وإن كان الرأي ناتجا عن استشارة يفرض المرسوم 176/91 طلبها فهي مجرد آراء لا يمكن أن تكون ملزمة، لكن إذا اعتمدت عليها أو على بعضها فعليها إرفاقها بالملف¹.

وحسب نص المادة 23 من القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي² "إن الرخصة لا تسلم إلا بالموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة" إذن فالرأي في هذه الحالة يجب أن يكون بالموافقة وإلا لا يمكن منح رخصة البناء، وفي حالة ما إذا تعلقت الأشغال المزمع القيام بها بمعلم تاريخي حيث يقع على الجهة لمختصة بمنح رخصة البناء مراعات مواقع البناء.

¹ - الزين عزري ، المرجع السابق، ص 23.

² - القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، عدد 44 المؤرخة في 17 يونيو سنة 1998.

1/ الجهة المكلفة بالتحقيق

بعد التحقيق في طلب رخصة البناء إجراء جوهريا يهدف إلى التأكد من مدى مطابقة انسجام المشروع موضوع طلب رخصة البناء مع المخططات العمرانية.

تجدر الإشارة إلى أن الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء ليست هي الجهة بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء، ومن أجل فعالية أكبر أسند المرسوم التنفيذي رقم 19/15 هذه المهمة لجهازين مستحدثين على مستوى كل من البلدية والولاية، ودورهما في التحضير والتحقيق والفصل في طلب رخصة البناء، الشباك الوحيد للبلدية والشباك للولاية، ولهذا الغرض يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارية المذكورة في المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المذكور أعلاه وأيضا يرسل ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية: 07 نسخ إلى المصلحة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية قصد إبداء رأيها المطابق، وهذا كله في أجل "8 أيام" الموالية لإيداعه¹.

2/ كيفية التحقق في طلب رخصة البناء

حتى تتمكن الجهة المختصة -الشباك الوحيد- من رصد المعلومات الكافية لما اشتمل عليه التحقيق ينبغي أن تستعمل أسلوب الاستشارة وتقديم الآراء حيث تقوم المصلحة المختصة والمكلفة بالتحقيق في طلب رخصة البناء بجميع الاتفاقات والآراء الخاصة بالشخصيات العمومية أو المصالح العمومية أو عند الاقتضاء آراء الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها وعلى هذه الأشخاص بعد استشارتها إن لم تصدر أو تبدي رأيها خلال 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، وفي حال سكوتها بعد فوت ميعاد الأجل يفسر رأيها على أنه موافقة بعد تذكير مدته "48 ساعة" بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي يراعي فيها ضوابط الأمن من الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات².

إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في أجل 8 أيام من تاريخ ايداع الملف والتي تقوم بدورها بإرسال أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء.

¹- وداد عطوي، المرجع السابق، ص 85.

²- فاطنة ديب، المرجع السابق، ص 263.

وتتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة تحضير الملف ويرصد لها أجل مدته شهران لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف.

- وأشارت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 إلى ميعاد التحقيق عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المكلف بالتعمير فإن تحضير الملف يتم بنفس الاجراءات والاشكال الواردة في المادة 41 حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربع "4" نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الملف، والتي تقوم بدورها بإرسال أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء¹.

وتتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة تحضير الملف ويرصد لها أجل مدته شهران لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف.

- وأشارت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 إلى ميعاد التحقيق عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن تحضير الملف يتم بنفس الاجراءات والاشكال الواردة في المادة 41 حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربع "4" نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الملف، والتي تقوم بدورها بإرسال أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء² وللمزيد من الايضاح حول مدة التحقيق.

مدة التحقيق هي شهران من تاريخ تلقي المصلحة المكلفة بالتعمير لملف طلب رخصة البناء، وذلك في حالة اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة بإصدار القرار المتعلق بطلب رخصة البناء طبقاً لنص المادة 39 من المادة 41 والفقرة 1 من المادة 42 من المرسوم التنفيذي 176/91 المذكور أعلاه، وأما في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية فليس هناك مدة محددة للتحقيق، غير أن المصلحة المحققة تبقى مقيدة بميعاد البت النهائي في طلب رخصة البناء وهو ثلاثة أشهر طبقاً لنص المادة 43 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر³.

¹ - محمد الأخضر بن عمران، اجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، مجلة الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جوان 2017، جامعة باتنة 1، ص129.

² - الزين عزري، المرجع السابق، ص24.

³ - خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، صص89،88.

وإذا كان المشرع الجزائري قد اعتمد على الجهة المختصة في تحديد المواعيد نظرا لأهميتها من حيث بداية سريان واعد إصدار القرار المتعلق برخصة البناء وما يستتبعها من حق طال الرخصة في الطعون القضائية فالمشرع الفرنسي وخاصة المادة "R.421-14" من قانون التعمير "30 ديسمبر 1983" استعدت إجراء جديد يعرف به "عريضة التحقيق" التي يمكن من خلالها لطالب رخصة البناء الذي لم يتلق ردا من الجهة المختصة خلال 15 يوم من ايداع ملفه لدى البلدة، سواء بقبول مله وبداية سريان ميعاد التحقيق، أو باستدعائه لاستكمال الوثائق الناقصة أو إضافة وثائق أخرى ثانوية من إلزام هذه الجهة بالشروع في التحقيق في طلبه.

ومدى تتاسقه مع المكان والقوانين المتعلقة بالتراث الثقافي، ذات الأمر أقره القضاء الإداري التونسي، حيث ما قضت به المحكمة الإدارية ابتدائيا بقولها إن مجلة حماية التراث لا تتضمن منعا آليا للبناء داخل المواقع الأثرية وإنما توجب فقط أن يتم الحسم في هذه المسألة بالرجوع إلى الرأي المطابق لوزير الثقافة طبقا لمقتضيات الفصل 11 من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية الذي نص على أن مشاريع البناء والترميم داخل المواقع الثقافية إلى الترتيب الجاري بها العمل وذلك بعد أخذ الرأي المطابق للوزير المكلف بالتراث ولا يجوز للبلدية أن تصدر قرار برفض الترخيص في احدى المواقع الثقافية دون الحصول على الرأي المطابق والسبق لوزير الثقافة ولا يمكنها الاقتصار على مجرد إطالة الملف على المعهد الوطني دون الحصول على الرأي المطابق المشار إليه. وتأسيسا على ما تقدم، فإن الرأي الصادر عن المصلحة المكلفة بالتعمير لا ترتقي.

3/ ميعاد التحقيق

عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصله يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب. وقد ميز المشرع الجزائري في ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة القضائية المختصة بمنح هذه الرخصة¹.

وحسبي ما نصت عليه المادتان 40 و 41 من المرسوم التنفيذي 176/91 حيث نصت المادة 40 على أنه: "عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل بنسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية أيام

¹ - خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص ص 87، 88.

المالية لتاريخ إيداع الملف، تكلف في هذه المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير الملف.

ونصت المادة 41 على أنه: عندما يكون إصدار البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يتصرف باعتباره ممثلاً للدولة.

فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب في أربع "04" نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير للإيداع رأياً حول المطابقة وذلك في أجل الأيام الثمانية "08" المالية لتاريخ الإيداع، ويجب أن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الملف برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول مشروع البناء.

وتتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وفي هذه الحالة يحضر الملف ويرصد لها أجل مدته شهران لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف.

وأشارت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 176/91 إلى ميعاد التحقيق عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المكلف بالتعمير فإن تحضير الملف يتم بنفس الاجراءات والاشكال الواردة في المادة 41¹.

وبالإضافة إلى هذا فإن كان ميعاد التحقيق هو شهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب حسب المادة "R.421-18 alenia1" مع امكانية اضافة شهر واحد عندما يتطلب مشروعه البناء فعالية ميدانية، فإن المواعيد الخاصة لمختلف رخص البناء تختلف بحسب حجم البناء وليس بحسب الجهة المختصة فمثلاً: ميعاد التحقيق هو ثلاثة أشهر إذا كان مشروع البناء يزيد 20 شقة أو محلات للاستعمال الصناعي أو التجاري أو إذا كان ليستعمل كمكاتب مساحتها تساوي أو تزيد عن 2000 م² "R.421-18/2".

- ميعاد التحقيق العام هو خمسة "05" أشهر إذا كان العقار مسجلاً في الجرد الثانوي للآثار التاريخية "R-421-180 dernier alenia"².

لأن التحقيق في ملف طلب رخصة البناء يتنوع من بناء إلى آخر فقد يتطلب 03 أشهر، إذا كانت هذه المواعيد السابق ذكرها والتي جاء بها المشرع الجزائري لا تتجاوز في أغلبها 3 إلا أننا لو

¹ - الزين عزري ، المرجع السابق، ص 23.

² - المرجع نفسه، ص 24.

استقرأنا الواقع لوجدنا الأمر يختلف إذ نجد ميعاد بناء سكن ريفي في إطار دعم الدولة تجاوز السنة والسنتين ولم يتم الرد على المواطن أطول ولا يراعي في ذلك مصلحة الشخص ولا حتى المصلحة العامة. - وإذا كان هذا الكلام ينطبق على الجزائر، فإنه في فرنسا استحدث إجراء آخر يعرف "بعريضة التحقيق"¹.

يبدو أن اعتماد أساس حجم البناء وكثافته في تحديد ميعاد التحقيق أكثر منطقة لأن دراسة مشروع بناء بسيط كسكن فردي دون طوابق من 3 غرف لا يمكن أن تستغرق وقتا للتحقيق كما يستغرقه مشروع بناء عمارة من 50 طابقا مثلا وهذا خلافا لما رأيناه بخصوص المشرع الجزائري الذي اعتمد معيار الجهة المختصة بمنح القرار حيث رأى أنه كلما زادت أهمية مشاريع البناء باعتبارها وطنيه أو جهوية أو استراتيجية أو تراثية أو غيرها. كان الاختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وكان ميعاد التحقيق أطول من ميعاد التحقيق الممنوح لرئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يختص بمنح رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية².

ومهما يكن شأن تلك المواعيد فإنه يتوقف حساب سريانها عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، وذلك ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام النقائص أو المعلومات³.

رابعاً: البث في طلب رخصة البناء:

إن البث في طلب رخصة البناء يختلف باختلاف الجهة التي يقوم بإصدارها، ففي ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بالرخص والشهادات العمرانية "الملغى" يتولى رئيس البلدية مهمة البث والإصدار في آن واحد وذلك عندما يكون هو المختص بتسليم رخصة البناء باعتباره ممثلا للبلدية أما في الحالات الأخرى أي عندما يكون رئيس البلدية هو المختص بتسليم رخصة البناء ممثلا للدولة، الوالي والوزير المكلف بالتعمير فإن مديرية التعمير والبناء هي التي تقوم بالبث ورئيس البلدية، الوالي والوزير المكلف بالتعمير يتولون مهمة الإصدار فقط⁴.

¹ - محمد الأخضر بن عمران، المرجع السابق، ص 24.

² - عزري الزين، المرجع السابق، ص 24.

³ - المرجع نفسه، ص 25.

⁴ - خيرة لعبيدي، المرجع السابق، ص 173، 174.

أما في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعبير وتسليمها، فإن الشباك الوحيد للبلدية هو الذي يفصل في الملفات التي يختص فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء في أجل 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب وذلك طبقا لنص المادة 48 فقرة 3، ولكن المادة 58 فقرة 4 نصت على أن اجتماعات لجنة الشباك الوحيد للبلدية منظمة في شكل دورات عادية مرة واحدة كل 8 أيام وأخرى غير عادية بحسب الظروف والأحوال أي كل ما اقتضتها الضرورة.

ومنه نستنتج من هاتين المادتين أن هناك تناقض بينهما فيما يخص ميعاد الفصل في طلبات رخص البناء التي يختص رئيس البلدية بإصدارها، فالمادة 48 فقرة 3 تنص على أن يتم الفصل في مهلة 15 يوم، بينما المادة 58 فقرة 4 تنص على أن يتم الفصل فيها في مهلة 8 أيام لأن الفصل أو البث يكون يوم الاجتماع وليس بعده.

بينما الشباك الوحيد للولاية يفصل في الملفات التي يختص فيها الوالي أو الوزير المكلف العمران بتسليم رخصة البناء في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك طبقا لنص المادة 49 فقرة 4 والمادة 59 فقرة 03 بعدما كانت تحدد بشهران في ظل المرسوم التنفيذي رقم 176 الملغى¹.

ولهذا فإنه عند الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه ضمن الآجال القانونية المحددة فإن الجهة المختصة تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة بالموافقة إذا توافرت الشروط القانونية المطلوبة وقد يكون بالرفض عند عدم توافر الشروط القانونية في الطلب وقد يكون بتأجيل البث في الطلب أو بسكون الإدارة تماما².

1. قرار الموافقة بمنح رخصة البناء:

خلافا للقاعدة المعروفة أن السكوت علامة الرضا أو القبول فقد أوجب القانون 90-29 على الهيئة الإدارية صاحبة الاختصاص التعبير عن رأيها صراحة بالرفض أو القبول وعدم اتخاذ موقف السكوت ملغيا بذلك كل الاعتبارات التي تجعل السكوت معبر عن القبول الضمني بعد انقضاء أجل الميعاد القانوني الممنوح للإدارة للرد على الطلب الرامي إلى الحصول على رخصة البناء وعدم صدور أية قرار منها إما بالرفض أو القبول.

¹ خيرة لعبيدي، المرجع السابق، ص 174، 175.

² عبد الغاني عبان، المرجع السابق، ص 232.

وعليه إذا كانت وثائق الملف مطابقة لما ينص عليه القانون من وثائق وكانت أشغال البناء مطابقة للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير ولتوجيهات أدوات التعمير أصدرت الهيئة المعنية قرار الموافقة والذي يمنح من خلاله صاحب الطلب ورخصة البناء¹.

كما أن الطلب إذا كان مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قراراتها بالموافقة على منح الرخصة، حيث تنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 91-176 على مايلي: "تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء بنسخة من المقرر وإعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي هو من أجل تمكين أي شخص من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب والذي يقوم بنشره مدة سنة وشهر، حسب ما نصت عليه المادة 48 من المرسوم 176/91.

وهنا يمكن أن نتساءل لماذا اقتصر المشرع على حصر الغاية من النشر في مجرد إطلاع الجمهور، أليس من المهم هو الإشارة إلى امكانية إثارة الطعون ضد القرار، ثم تحديد مواعيد ممارسة هذه الطعون ثم لماذا تدوم مدة النشر سنة وشهر إذ لو سلمنا بأن عدم نص المشرع صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد القرار المتعلق برخصة البناء، وإنما يفهم النص ضمنيا، فهل يعقل أن تظل مصلحة المستفيد من الرخصة معقدة طويلة مدة السنة والشهر، فنرى أن على المشرع أن يراجع هذا الميعاد بتقليصه إلى أجل شهرين أو ثلاث على النحو الذي وضعه المشرع الفرنسي حيث ألزم الإدارة بنشر القرار المتعلق برخصة البناء بعد ثمانية أيام من اتخاذ القرار وعلى أن تدوم مدة النشر بمقر البلدية شهرين. من المعلوم أن السلطة المختصة لا تتخذ قرار رخصة البناء إلا بعد نهاية التحقيق²، ولهذا يجب أن تكون رخصة بناء موضوع قرار وفقا لكل حالة على حدة يكون القرار صادرا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير، وعلى أية حال فإن هذا القرار هو الذي يجب أن يبلغ إلى المعني بالأمر عن طريق رسالة موصى عليها مع وصل استلام ومع العلم أنه في كل مرة يتضح أن المشروع مطابق لقواعد التعمير يكون قرار رخصة البناء قرارا صريحا، ويأخذ حد المظاهر التالية: منح الرخصة "قبول صريح"، منح الرخصة بتحفظ، منح الرخصة بالزام، رفض منح الرخصة، وأخيرا تأجيل البت في الطلب³.

¹ سميرة معاشي، أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد الثالث عشر، جامعة محمد خيضر، سبتمبر 2016، ص 174.

² الزين عزري، المرجع السابق، ص ص 24، 25.

³ خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 93.

وهذا ما يفسر كون قرار القبول يرفق في بعض الحالات بجملة من القيود أو بتعبير آخر تحفظات هي في الأساس التزامات تكميلية أو تعديلية تفرضها لمشاريع معينة وفي حالات خاصة كالتالي.

2- منح رخصة البناء بتحفظ أو التزام: يعتبر هذا القرار استثنائياً ويكون بمنح الرخصة إما بتحفظ أو التزام

أ- منح رخصة البناء بتحفظ:

يعتبر قبول الرخصة في هذه الحالة قبول مبدئي مفيد بأحكام تفرضها السلطة على طالبيها إذا كانت البنايات أو المنشآت المزمع بناؤها أو حجمها أو مظهرها الخارجي يمس بأهمية الأماكن المجاورة والمناظر الطبيعية أو الحضرية والمعالم الأثرية وذلك حسب نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 157/91 ومن الأمثلة على ذلك ما قضت به الغرفة الإدارية للمحكمة العليا على أنه: "حيث من المقرر قانوناً أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها أو أبعادها بالصحة العامة والأمن العام.

فإنه يتعين على الإدارة معاينة وفحص كل حالة على انفراد للتوصل وعلى ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو بالأمن العام إلى ما إذا كان من الملائم رفض رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب إتباع ذلك الشرط الخاص"

ومن خلال هذه المادة نجد المشرع ذكر كلمة "يمكن" بمعنى يجوز منح رخصة البناء أو رفضها وقد تمنح الرخصة مع التحفظ ، ويعتبر قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء ولكن مع تعديل جزء له مراعاة لمقتضيات خاصة، وهو ما تطرقت إليه المادة 27 أعلاه كالبنايات المزمع إنشاؤها وتمس بأهمية المناظر الطبيعية والمعالم الأثرية فهي هذه الحالة على الإدارة نذكر أوجه التحفظ والتقيد بها.

ب- منح الرخصة بالزام:

نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-175 على أنه: "يمكن للسلطة التي تسلم رخصة البناء أن يشترط ما يأتي: لبناء عمارة للاستعمال السكني أو عمارة للاستعمال غير سكني والتي تتطلب إما تهيئات أو احتياطات في الموقع للتجهيزات الجماعية أو الارتقاقات عملية، وإما تقسيمة أرضية.

1. إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والانتارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحريق.¹

¹ - خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص93.

2. بناء مجالات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب للاحتياجات ساكني العمارات المزمع بناؤها.¹
 3. مساهمة صاحب البناء في نفقات إنجاز التجهيزات العمومية التي أصبحت ضرورية بفعل المشروع.
 تكوين جمعيات تتكفل بصيانة المنشآت والهيئات ذات المصلحة المشتركة، وهذا ما دعمته أيضا نص المادة 19 من نفس المرسوم أعلاه، ومنه فإن الجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة البناء لها إلزام طلب الرخصة القيام بأشغال التهيئة إذا كان البناء يحتاج لتهيئة خاصة غير متوقعة في برنامجها أو كانت تفرض تكلفة إضافية هامة في نفقاتها، أما المرسوم 15-19 فقد نص على منح الرخصة بالإلزام أو بتحفظ وفق المادة 52 منه، وحسب الفقرة الأخيرة من المادة أعلاه فإن الرخصة عندما تمنع أو تشتمل على تحفظات فعلى السلطة المختصة أن تتخذ القرار بتبرير.²

وتعد هذه الحالات من الحالات التي لا يجوز فيها للإدارة رفض رخصة البناء بمعنى أن للإدارة واسع السلطة التقديرية في اتخاذ القرار الذي تراه مناسبا لمنع البناء في أرض معينة تراه مخالفا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كما توجد أسباب موضوعية على مراد تشييده مع محيطه سبب موضوعيا في رفض تسليم رخصة البناء ومن هذه الأسباب نذكر:

- المس بسلامة والأمن العمومي من جراء موقع البناء.
- الأضرار الناتجة عن موقع البناء التي تخلف عواقب ضارة بالبيئة.
- حالة ما إذا كانت منافذ العمارات المراد تشييدها تشكل خطرا على مستعملي الطرق العمومية.
- إذا كان علو البناء المراد تشييده يفوق علو البنايات المجاورة.
- إذا كانت أهمية المساحات الخضراء الموجودة على موقع العقار المراد إقامة البناء أكيدة وأن الضمانات الممنوحة عليها غير كافية.³

وهناك من يرى في تطبيق بعض الأسباب المذكورة أعلاه في تسليم رخصة البناء من شأنه تجميد وربما حتى مثل قطاع البناء يخفف من تلك الصرامة بالترخيص للإدارة تسليم رخصة البناء على أن تضمنها تحفظات وشروط وذلك ما نصت عليه المادتين 09 و 27 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

¹ وفاء عز الدين، قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري رخصة البناء والهدم، المجلد 4، العدد 01، 2021، جامعة

العربي بن مهدي أم البواقي، الجزائر، ص ص 163، 164.

² وفاء عز الدين، المرجع السابق، ص ص 164، 165.

³ محمد الأخضر بن عمران، المرجع السابق، ص 132.

ومن خلال حالات الرفض التي سبق ذكرها يتجلى لنا دور رخصة البناء في حماية البيئة والممتلكات العقارية والثقافية، بالإضافة إلى المحافظة على الجانب العمراني للمدينة وهذا إذا كانت البيانات المراد إنشاؤها تسبب ضررا للبيئة أو الممتلكات العامة العقارية أو تضرر بالمظهر الجمالي للمدينة ومن خلال أيضا الأحكام الخاصة والالتزامات التي ترد في قرار رخصة البناء، لأن هذه الاحكام والالتزامات متعلقة بما تشترطه القوانين الخاصة سواء المتعلقة بحماية البيئة أو التراث الثقافي. إذ يجب مراعاة هذه الأحكام والشروط وكل القواعد المنظمة لرخصة البناء وإلا تعرض صاحبها إلى جزاءات وعقوبات تفرضها قوانين التعمير.

3- قرار رفض طلب رخصة البناء:

يمكن أن تتخذ السلطة المختصة قرار برفض منح رخصة البناء، وفي هذه الحالة يجب أن يكون الرفض مسببا ، ويبلغ القرار مرفقا بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب" المادة 50 من المرسوم رقم 19-15".

ومن الحالات التي يجب على السلطة المختصة أن ترفض فيها منح رخصة البناء ما نصت عليه المادة 520 من المرسوم رقم 19-15 بقولها: " لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك¹.

أ- رفض الترخيص بالبناء في حالة وجود مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل ذلك:

1- حالة وجود مخطط شغل الأراضي: مصادق عليه ومنشور منذ 60 يوما على الأقل مع مخالفة مشروع البناء لهذا المخطط كمثال على ذلك رفض مشروع بناية لا يتماشى شكلها المنبثق من حضارة أجنبية ولا لونها أو المواد المستعملة للبناء مع القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنائيات المحددة في مخطط شغل الأراضي.

2- حالة وجود مخطط التجزئة مصادق عليه من المصالح التقنية للولاية: إذا لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، وهكذا فمشروع البناء الذي يشيد على أرض مجزأة يمكن أن يرفض إذ جاء مخالف

¹ محمد الأمين كمال، التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر يومي 18/17 فيفري 2013، عدد تجريبي، جامعة أبي بلقاييد، تلمسان، ص225.

لرخصة التجزئة أو لدفتر الشروط المتعلق بها والذي يحدد بعض الشروط التي تستجيب لها البناءات التي تبرمج على هذه التجزئة، أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تأخذ بعين الاعتبار " المادة 52 من المرسوم رقم 15-19 "

ب- رفض الترخيص بالبناء في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك: ويكون ذلك في حالة كون مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو التوجيهات للنصوص عليها طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة لتهيئة والتعمير. وتجدر الإشارة إلى أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة عمرانية تكتفي بتحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير وهو أداة عمرانية تكتفي بتحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير وهو يشكل بذلك مرجعاً لمخطط شغل الأراضي فهو لا يحدد بدقة حقوق البناء ومداهما، ولذا لا يتصور بث الإدارة في طلب رخصة البناء على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحده، بلا أنها تحتكم أيضاً للقواعد العامة للتهيئة والتعمير¹.

كما أن قرار رفض رخصة البناء يجب أن يكون معللاً ويبلغ إلى صاحبه في مدة لم تحدها المادة 62 من القانون 90-29 مع إمكانية الطعن فيه سلمياً وقضائياً أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة طبقاً لقانون الإجراءات الإدارية والمدنية والقانون العضوي رقم 01/98 المتعلق بمجلس الدولة²، ويكون لطالب الرخصة القضائية المختصة طبقاً للمواد 62-63 من قانون 90-29 لمراقبة مدى مشروعية تصرف الإدارة مع القانون³.

ونخلص إلى أن قرار الرفض لمنح رخصة البناء من القرارات التي تتخذها الإدارة بعد الانتهاء من التحقيق والدراسة هو رفض الطلب ومنه رفض منح رخصة البناء ولقد نص قانون التعمير الجزائري على حالات الرفض وهي المساس بالسلامة والأمن العمومي من جراء موقع أو حجم أو استعمال بناية⁴،

¹ عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية الفعلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18 فيفري، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 265.

² محمد الأخضر بن عمران، المرجع السابق، ص 133.

³ سميرة معاشي، المرجع السابق، ص 176.

⁴ محمد الأخضر بن عمران، المرجع السابق، ص 133.

ويكون لك عندما تتصرف الإدارة تحت غطاء الاختصاص المشروط، وفي حالة وجود رفض رخصة البناء عندما تتصرف الإدارة في إطار ما يسمى بالاختصاص المقيد.

ونذكر في هذا الصدد قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1981/07/11 الذي جاء فيه مايلي: "حيث من المقرر قانون أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة، وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها ان تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة العامة والامن العام فإنه يتعين على الإدارة معاينة وفحص كل حالة على انفراد للتوصل وعلى ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو بالأمن العام إذا ما كان من الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالذات بالنص على وجوب إتباع هذا أو ذاك الشرط الخاص.

وتجدر الإشارة إلى أن قرار الرفض لا يكسب حقوقا للغير كما يجب أن يكون مسببا بمعنى انه يتوجب على الإدارة تسبيب قرار الرفض¹.

وكذلك في القانون الفرنسي فإن هناك حالات أوجب فيها المشرع أن تصدر الإدارة قرار برفض الرخصة كما نصت المادة "3-0421" بأي لا يمكن منح رخصة البناء إلا إذا كان مشروع البناء المقترح متفقا مع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بإنشاء البناء أو تخصيصه أو طبيعته أو مظهره الخارجي، أو أبعاده وتنظيم منافذه.

وكذلك إذا كان البناء يتعلق بأبنية شاهقة الارتفاع أو بمؤسسات تشغيل الجمهور فإن رخصة البناء لا يمكن منحها إلا إذا روعيت قواعد السلامة الخاصة يمثل هذه الأبنية، كما أن الإدارة ملزمة برفض رخصة البناء إذا كان يتعارض مع مخططات التنظيم ومع القواعد المتعلقة بإفراز الأراضي والتجمعات السكنية أو القواعد المتعلقة بالصرح التذكارية والمناظر الطبيعية أو الطرف.

كما منح الإدارة سلطة تقديرية في رفض رخصة البناء في حالة الأبنية التي يمكن أن تضر بالطرق والسلامة العامة "ART-R-111-2" أو أبنية غير مقامة بطرق كافية "ART- R-111-4" حيث قضى مجلس الدولة الفرنسي بمشروعية قرار رفض إعطاء رخصة بناء لإقامة عدد المساكن لكونها مقامة عرضها فقط 4 م²

¹ خير الدين بن مشري، المرجع السابق، ص133.

² عزري الدين، المرجع السابق، ص27.

4- صدور قرار تأجيل البث في الطلب:

وأمام كل مشروع لإعداد أداة للتهيئة والتعمير: " مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي" من الطبيعي ان تطمح الإدارة إلى احترام أكبر عدد من البنائيات له، فتميل إلى تعليق كل طلب رخصة بناء حتى توضع أداة التعمير، وذلك للحيلولة دون المشاريع عائقا أمام المخططات طور الانجاز، فنتخذ قرار تأجيل في طلب رخصة البناء.

غير أنه لا يمكن ترك طالبي رخصة البناء في انتظار طويل لمعرفة مصير طلبهم، لذلك قرر المشرع في نص المادة 64 من 90-29 ورئيس الحكومة في المادة 45 من المرسوم التنفيذي 176/91 إخضاع قرار الإدارة بتأجيل البث في رخصة البناء لشروط¹، وهذا ما نستنتجه من نص المادة 64 من قانون 29/90" يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل يفصل في خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد" فأداة التهيئة والتعمير هنا هي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي²، المنصوص عليها في المواد من 10 إلى 38 من القانون 29/90 المذكور أعلاه.

فواضح من صياغة هذه المادة مدى سلطة الجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة الباء في تقديرها للأمور بالتدخل في الوقت المناسب لجعل مواصفات تراخيص البناء ومضامينها والمزمع إنشاؤها تتماشى والترتيبات المحدودة والاهداف المبرمجة في هذين المخططين، إذ أن الاول له طابع تنبؤي وتخطيط مستقبلي هادف إلى وضع الاختبارات الأساسية العمرانية، والثانية له طابع قانوني صرف تصدر على أساسه رخصة البناء وبذلك يعتبر تأجيل البث ف طلب رخصة البناء إجراء وقائيا³، من أجل تفادي التعارض المحتمل للرخصة الممنوحة مع أدوات التهيئة والتعمير الجديدة وهو نفس ما نصت عليه المادة 53 من المرسوم 15-19 مع أدوات التهيئة و التعمير الجديدة و هو نفس ما نصت عليه المادة 53 من مرسوم 15-19 مع إضافة شرط آخر و هو أن يصدر قرار التأجيل خلال الأجل المحدد للتحضير و من التطبيقات على ذلك ما قضت به الغرفة الإدارية للمحكمة العليا :

"من المقرر قانونا أن الإدارة الحق في تأجيل البث في طلب رخصة بناء لمدة لا تزيد عن سنة ، و ثم ان القرار الاداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون "

¹ خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 98.

² الزين عزري ، المرجع السابق، ص 27.

³ خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص 101.

وكما كان من الثابت - في قضية الحال - أن الطاعن قدم طلب رخصة بناء ، و لم يلتق جوابا قطعيا بالقبول أو الرفض، وأن الادارة الممثلة في شخص الوالي و جهت له رسالة تعلمه من خلالها بان القطعة الأرضية التي ينوي البناء فوقها محل دراسة، دون أن يتخذ موقفا يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء، رغم فوات المدة القانونية.

- ومتى كان كذلك الامر استوجب على المصلحة المختصة للاستجابة للطلب، وابطال القرار الاداري الضمني.

- وكذلك نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 بقولها:

- يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل الفصل فيه.

- تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك، يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخله ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما يصدر في قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير، ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة¹.

ويستفاد من هاتين المادتين: "المادة 64 من قانون 90-29 والمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 أن قرار تأجيل البث في طلب رخصة البناء لا بد أن يكون معللا بأن تكون القطعة الأرضية المراد البناء فوقها داخله ضمن مساحة للتهيئة والتعمير قيد الانجاز، شريطة ألا تتجاوز مدة سنة واحدة حسب المادة من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم السابق الذكر، والمادة 53 من المرسوم التنفيذي المتعلق بتحضير عقود التعمير السابق الذكر.

وتبعاً لما سبق ذكره فإن التأجيل² ذو طابع وقائي كإجراء استثنائي لا يمكن تطبيقه إلا بتوافر

شروطين أساسيين هما:

- أن تكون أداة التهيئة والتعمير قيد الانجاز.

- أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة.

فبتوافر هذين الشرطين يجوز للجهة الإدارية المختصة إصدار قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء فلو غابت سلطة التأجيل لتم الوصول لبنايات مخالفة للخطة وكان التأجيل كما سبق القول

¹ وفاء عز الدين، المرجع السابق، ص165.

² يونس عطاب ، علي محمد، رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق، مجلة التعمير والبناء، المجلد03، العدد01، العدد التسلسلي 9 مارس2019، صص66،65.

صار بمثابة مسألة وقائية قصد تفادي تعارض رخصة البناء مع المخطط العمراني محل الدراسة وعلى نفس المنهج سار القضاء الإداري من خلال قراراته الصادرة في هذا الاطار وبذكر قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، وكذلك القرار الصادر عن مجلس الدولة.

1/ القرار رقم 62.040 الصادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا المؤرخ في 10/02/1990 والقاضي بمايلي: " من المقرر قانونا أن للإدارة الحق في تأجيل البث في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة ومن ثمة فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعين الخطأ في تطبيق القانون"¹.
- ولهذا فإنه في حالة عدم الرد على طلب رخصة البناء من السلطة المختصة بدراسة طلب رخصة البناء لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بتأجيل، وتنقضي الآجال القانونية لها للرد في هذه الحالة على مقدم طلب رخصة البناء أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة يجب أن يكون أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خلال خمسة عشر يوما.

وإذا لم تقم الولاية بالرد على الطعن خلال المدة القانونية² المحددة اعلاه، يكون لصاحب الطلب أن يودع طلبا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وتقوم هذه الأخيرة بأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن لصاحب الطلب أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة" المادة 62 من المرسوم رقم 15-19"³.

- ولهذا فإنه بالرغم من فوات المدة القانونية ومتى كان الأمر كذلك استوجب إبطال القرار الضمني.
2/ القرار رقم 20317، قضية (س،س) ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية عنابة الصادر عن الغرفة الثانية بمجلس الدولة، بتاريخ 18/10/2005: "فمتى كان لا يمكن ان يتجاوز قرار تأجيل منح رخصة البناء سنة واحدة، فإن قرار تأجيل رخصة البناء الذي تجاوز المهلة المحددة قانونا يعد تعسفي ومعرض للإبطال".

¹ خير الدين بن مشرين ، المرجع السابق ، ص 101

² كمال محمد أمين ، المرجع السابق ، ص 225

³ المرجع نفسه ، ص 226

ولهذا فمن حالات وأسباب التأجيل هو حث الطلب على تكيف مشروعه للبناء مع مخطط شغل الاراضي¹، أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعتمدين كمؤشر لتنظيم البناء والعمران وتخطيط المعنية.

- كما سبق ذكره ولضمان توافقه مع العرض الذي خصصت له قطعة الأرض المعنية بالبناء ، فبدل أن تصدر الادارة قرارها برفض الترخيص بالبناء تتخذ قرار بتأجيل البث في طلب الى حين استكمال ما هو مطلوب استكماله من معلومات و وثائق لا سيما اذا كانت المخططات في مرحلة الاعداد أو في انتظار التصديق عليهما وفق الاجراءات المنصوص عليها في كل من قانون التوجيه العقاري و قانون التهيئة و التعمير ، و المراسيم التنفيذية المطبقة له و هو ما قصده بنص المادة 64 من القانون 90-29

- كما يمكن تأجيل منح رخصة البناء اذا بدا أنه سيعرقل انجاز مشروع أشغال عمومية ذات منفعة عمومية تشرف عليه السلطات العمومية ، فالإدارة الممثلة في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوزير المكلف بالتعمير يتمتع في هذه الحالة بسلطة تقديرية ، إذا توافرت عدة معطيات خاصة و إذا كانت القطع الأرضية المعنية بأعمال الأشغال العمومية ذات المنفعة العمومية معلومة و محدودة².

- غير أن الإدارة لا تستطيع فرض التأجيل في البث في طلب الرخصة المذكورة إلا إذا أخذت في الاعتبار كوم الأشغال العمومية المذكورة قد بدئ فيها قبل تقديم طلب رخصة البناء محل التأجيل.

- لكن التأجيل المذكور، وحتى في حالة توفر شروطه السابقة لا يمكن أن يتجاوز مدة السنة الواحدة، وإلا أعتبر غير مشروع، فهو تأخر تعسفي، وهو خطأ مرتكب من الإدارة ويفهم منه رفض مقنع لمنح رخصة البناء وجب إلغاؤه، وترتيب مسؤولية الإدارة بالتعويض عما يكون قد لحق الطالب من ضرر بسبب تأخرها غير المبرر في تسليم الترخيص المرغوب فيه في الوقت المناسب³.

- كما أجاز المشرع الفرنسي تأجيل البث في رخصة ابناء في حالات منها:

- عندما يكون مخطط شغل الأراضي تحت الاعداد، أو عند تعديل المخطط القائم فإن السلطة الإدارية تستطيع أن تقرر وقف منح الرخصة إذا كان من شأن الاعمال أو البناء المطلوب إنجازها أن تعيق أو تؤدي صعوبة تنفيذ مخطط شغل الاراضي المستقبلي.

¹ وداد عطوي ، المرجع السابق ، ص 110

² خير الدين بن مشرين، المرجع السابق ، ص 102

³ المرجع نفسه، ص ص103،102 .

- وفي المناطق المحمية، فإن السلطة المختصة تستطيع إصدار قرار يوقف منح الرخصة للطلبات المقدمة بين فترة تحديد المنطقة المحمية وفترة المصادقة وإعلان المخططات الخاصة بهذه المناطق. " 2-ART.L.313".

عند الشروع في التحقيق الأولي للتصريح بالمنفعة العامة حسب ما نصت عليه المادة "7- L.111" من قانون التعمير ويجب أن يصدر قرار تأجيل منح الرخصة مسببا ولا يجوز أن يتجاوز السنة. - أما حالة عدم إجابة الإدارة المختصة طلب رخصة البناء لا بالموافقة ولا بالرفض، ولا بالتحفظ رغم فوات الآجال القانونية وهي ثلاثة أشهر إذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية وأربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى ابتداء من تاريخ إيداع طلب الرخصة¹.

- ومن خلال ما سبق ذكره للسلطة الإدارية بمجرد توافر الشروط المنصوص عليها في المادة 64 من القانون رقم 29/90 والمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 سلطة إصدار القرار بتأجيل منح رخصة البناء، وإن كان يثور بشأن هذه المادة بدل الملاحظة عدة ملاحظات كالتالي:

الملاحظة الأولى: ما يعاب على نص المادة 64 من القانون رقم 29/90 أنها لم تحدد أداة التهيئة والتعمير محل الإعداد، هل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أم مخطط شغل الأراضي؟ كان على النص القانوني تحديد نوع أداة التعمير وبالتالي إزالة الغموض الذي يكتفه.

وقد تباينت وجهات نظر الباحثين بشأن أداة التعمير المقصودة والتي هي محل الدراسة بين من يعتبرها مخطط شغل الأراضي الذي بمخالفة الأشغال له يكون رفض طلب الرخصة وجوبا عكسه بغيات المخطط التوجيهي فالرفض جوازي، وبين من يعتبرها أداة للتهيئة والتعمير مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- وعليه فإن الأداة المقصودة هي مخطط شغل الأراضي، هذا ما يستشف من خلال القرار الإداري رقم 20317 الصادر عن مجلس الدولة.

- الملاحظة الثانية : كذلك ما يؤخذ على المشرع العمراني أنه ذكر ميعاد سنة على الأكثر لتأجيل قرار منح رخصة البناء دون أن يحدد نقطة احتساب الميعاد، هل من يوم الإيداع؟ أم هناك ميعاد آخر كان من الأجدر على المشرع تحديد أداة التهيئة والتعمير، هل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نظر لاختلاف كل منهما وتباين أثرهما.

¹ عزري الزين، المرجع السابق، ص28.

بالإضافة الى تحديد الميعاد الذي يبدأ فيه سريان أجل السنة والذي يكون عمليا ومنطقيا من تاريخ الإبداع فالآجال لا تطرح إشكال اذا عرفت بدايتها.

-الملاحظة الثالثة: عدم تطرف المشرع لحالة ما اذا انقضت مدة السنة ولم تصدر الإدارة قرارها بالتأجيل لاسيما اذا لم تكتمل أدوات التهيئة والتعمير ، وهذا ما استدركه القضاء الإداري من خلال قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا السابق الإشارة اليه ، لذلك يتعين دعوة المشرع الى استدراك هذا النقص¹.

5- سكوت الإدارة:

*تنص المادة 1/43 من المرسوم التنفيذي 176/91 على القرار المتعلق برخصة البناء يبلغ للمعني في غضون ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ ايداع الطلب اذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص باعتباره ممثلا للبلدية وفي غضون أربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى " ولاية، دولة".

وتضيف الفقرة 02 من المادة السابقة على وقف ميعاد وأجل منح رخصة البناء في حالة استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة²، فقد لا تصدر الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء قرارها في الآجال القانونية، فهل يفسر هذا السكون بقبول او رفض ضمني لمنح الرخصة.

فالمشرع العمراني ومن خلال القانون رقم 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 176/91 لم يفصح عن النتيجة المترتبة على سكوت الإدارة بعد تجاوز المدة المحددة قانونا عكس ما نصت عليه قوانين العمران السابقة.

عند العودة تاريخيا لقوانين العمران يتبين ان المشرع العمراني من خلال المادة 7 من الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 يتعلق برخصة البناء قد اعتبر السكوت الإدارة بعد فوات المدة القانونية بمثابة موافقة ضمنية حيث نصت المادة أعلاه على أنه: " في حالة وجود قرار في الآجال المحددة تعتبر رخصة البناء ممنوحة للطالب شريطة أن يكون القانون الخاص بالعمران والبناء محترما".

ونفس التوجه أخذه الأمر رقم 02/82³، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء من خلال المادة 14 منه والتي نصت على أنه: "، إذا لم يصدر قرار في الآجال المحددة تعتبر رخصة البناء مكتسبة لمن طلبها شريطة أن يراعي التنظيم المعمول به في مجال التعمير والبناء" وهناك

¹ وداد عطوي، المرجع السابق، ص ص 111،112.

² عفاف حبة، رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر بسكرة، بدون سنة نشر، ص319.

³ أنظر المادة 14 من قانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض السالف الذكر.

قرار المحكمة العليا 52573 المؤرخ في 18/01/1983، مجلة القضائية العدد 04 لسنة 1989، من المقرر قانونا أن السكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية اتجاه البث في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرارا ضمنيا بالقبول.... غير أن المادة 6 من الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها حول السلطة القضائية صلاحية تسليم رخصة البناء..... يمكن إثبات سكوت الإدارة بالطرق القضائية بناء على عريضة يقدمها صاحب الطلب، ويمكن للجهة القضائية المختصة سواء أمر لإدارة بمنح الرخصة يعتبر خطأ فادح فمن جهة يفتح المجال للبناءات العشوائية والفوضى العمرانية ومن جهة أخرى أصبح الإدارة تتهرب وتتعمد عدم الرد على المواطن

غير أن المشرع تدارك هذا النقص من خلال قانون التهيئة والتعمير إذ تنص المادة 63، "يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".

ومن خلال المادة 63 نلاحظ أن المشرع قد جمع بين حالتين: سكوت الإدارة ورفضها، حيث يمكن للطالب رخصة البناء اللجوء إلى الطعن لكن نرى أن قرار الرفض يكون كنتيجة لعدم مطابقة وتم التوصل إلى هذه النتيجة بعد دراسة الملف، أما سكوت الإدارة يعتبر موقف سلبي وعليه يجب أن نلتزم بدراسة الملف وإصدار قرار معلل مهما كان مضمونه¹.

لكن هذه السلطة المقيدة لا تحجب عنا مظاهر السلطة التقديرية الواسعة التي تحوزها الإدارة لدى معالجتها طلبات الترخيص بالبناء المرفوعة إليها ممن قبل ذوي الصفة والمصلحة، لترى ما إذا كان لزاما عليها أم لا وخلال فترة زمنية محددة الموافقة على الطلب أو رفضه أو إمكانية تأجيل منح الرخصة على أقل تقدير وهذا يدرك من المقارنة بين حالات الإلزام والحالات التي يمكنها فيها تأجيل أو رفض منح تراخيص البناء إعمالا لسلطتها التقديرية².

ففي الجزائر أغلب الفقهاء يذهب إلى أن السكوت يعني الموافقة، لإرغام الإدارة على التطرق في مختلف طلبات رخصة البناء وإجابة أصحابها في المواعيد القانونية، إلا أن هذه الموافقة قد لا تكون في بعض الأحيان كما في:

الحالة الأولى: وهي حالة إجراء تحقيق عمومي مسبق، إذ هنا لا يمكن الاحتجاج بالموافقة الضمنية.

¹ عفاف حبة، المرجع السابق، ص320.

² خير الدين بن مشرين، المرجع السابق، ص100.

الحالة الثانية: وهي حالة المشاريع التي تخضع لقواعد خاصة مثل المشاريع التي تتطلب دراسة مضادة للزلازل حيث لا يأخذ في الموافقة الضمنية في هذه الحالة¹.

الحالة الثالثة: وهي حالة كون مشروع البناء يقع في المواقع المحمية إذ لابد من موافقة مديرات الغابات والفلاحة والسياحة والآثار.

الحالة الرابعة: وهي وجود بناية قائمة وأراد صاحبها التعبير فيها من خلال المساس بشكلها وأساساتها أو سقفا أو جدرانها الأساسية، فلا بد من رخصة صريحة من البلدية ومعمدة على تقرير خبرة الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناءات إذ في هذه الحالة لا يحتج بالرخصة الضمنية.

ولذا يجب على الإدارة عدم التهاون والتقاعس في إصدار رخصة البناء حتى لا يلجأ الأفراد إلى البناء بدون رخصة وكذا يجب عليها الرد الصريح على طلباتهم².

وكان موقف القضاء الإداري الجزائري هو الآخر متباين من حيث مدى اعتبار سكوت الإدارة بعد تجاوز المدة المحددة لها للرد على الطلب موافقة ضمنية من عدمها.

ففي قرار لها رقم 32573 الصادر في 1983/01/08 ذهبت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بقولها: " متى كان من المقرر قانونا أن المجالس القضائية تختص بالفصل ابتدائيا بقرار قابل للاستئناف أمام المجلس الأعلى في جميع القضايا التي تكون إحدى البلديات طرفا فيها، ومن المقرر كذلك أن السكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية اتجاه البث في تسليم رخصة البناء بعد قرار ضمنا بالقبول وأن الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذه المقتضيات يعد خطأ في تطبيق القانون.

وذهبت الجهة القضائية نفسها من خلال قرارها رقم 62040 المؤرخ في 1990/02/10 إلى اعتبار سكوت الإدارة في حالة انقضاء الآجال القانونية ومن كان ذلك استوجب إبطال القرار الإداري الضمني³.

إن طرح مسألة سكوت الإدارة في فرنسا لا يثير أية إشكالية فإذا كان المبدأ أن سكوت الإدارة بعد مرور مدة الشهرين يعتبر قرار رفض " طبقا للمادة 21 من القانون رقم 2000-321 المؤرخ في 12 أبريل 2000 المتعلق بحقوق المواطنين في علاقتهم مع الإدارة " أكدته "R.421-2" من القانون المتعلق

¹ عبد الله لعويجي ، المرجع السابق، ص268.

² عبد الله لعويجي ، المرجع السابق، ص269.

³ وداد عطوي، المرجع السابق، ص114.

بالقضاء الإداري، غير أن هذه الأخيرة أوردت استثناءات عنها أهمها في مادة رخصة البناء، حيث اعتبرت أنه في حالة تقديم طلب رخصة بناء وفق الشروط القانونية، فإن سكوت الإدارة المختصة عن إجابة طلب الرخصة بعد فوات المواعيد القانونية للرد لا يفسر رفضا ضمنيا وإنما قرار ضمنيا يمنح الرخصة¹.

لذلك على المشرع العمراني الإفصاح عن حالة السكوت، ومن ثمة تفادي تعارض الآراء بشأن هذه الحالة، فهناك من الباحثين من يعتبر السكوت بمثابة موافقة ضمنية كالدكتور الزين عزري، وهناك من يعتبرها بمثابة رفض ضمني استنادا للقضاء الإداري.

ولهذا فإن النص القانوني هو من يتولى مسألة تفسير السكوت على أنه قبول أو رفض، وعليه يمكن القول أن سكوت الغدارة في مجال رخصة البناء يعد بمثابة رفض ضمني لأن القول بالعكس سيؤدي إلى انتشار البناءات الفوضوية وتشويه النسيج العمراني ومخالفة احكام وقواعد العمران، لاسيما منها بالمخططات العمرانية ومن ثمة انتشار المخالفات خاصة المتعلقة بالبيئة، والآثار التاريخية والممتلكات الثقافية والأراضي الفلاحية².

¹ عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص268.

² وداد عطوي، المرجع السابق، ص115.

ملخص الفصل الأول:

بعد دراستنا للفصل الأول بعنوان الإطار المفاهيمي الأول بإيجاز كالآتي:

فمن خلال تعريفنا لرخصة البناء وجدنا أن قانون التهيئة والتعمير لم يعطي تعيفا لها وإنما اكتفى بالنص في المادة 52 منه على مايلي: "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البيانات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحات العمومة، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

ولهذا ومن خلال نص هذه المادة خصائصها وكذا تعريف لها فإذا أردنا تعريفها فهي: "قرار إداري صادر عن هيئة إدارية مختصة لكل شخص طبيعي أو معنوي يريد إقامة بناء جديد أو تغيير بناء موجود قبل تنفيذ أعمال البناء". وأما عن خصائصها فيمكن إجمالها كالآتي:

رخصة البناء هي قرار إداري يمنح من سلطة إدارية مختصة ومحددة قانونا تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير، كل حسب نطاق اختصاصه. كما تعتبر رخصة البناء أكبر ضمان لملكية الوعاء العقاري وبالتالي لا تمنح لغير المالك. كما لا تقتصر على مجرد إنشاء البيانات الجديدة بل تشمل تمديد البنايات الموجودة وهذا ماجاء في نص المادة 52 من قانون رقم 90-29.

كما تعتبر وسيلة قانونية من أجل التنظيم والمحافظة على الطابع الحضري للمدن ولمنع البناء الفوضوي وتخضع رخصة البناء إلى نطاق تطبيق موضوعي ومكاني فالنطاق الموضوعي يتمثل في أعمال البناء محل الترخيص، ونجد أن المشرع الجزائري حاول ضبط هذه الأعمال على سبيل الحصر عكس المشرع الفرنسي الذي وسع فيها كما أن المشرع الجزائري مازال يتبنى المفهوم التقليدي للبناء. أما النطاق المكاني لرخصة البناء فلقد قيده المشرع بالزامية الحصول على رخصة البناء مهما كان موقع إنجاز الأشغال باستثناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني.

كما أن المشرع الجزائري نظم عملية منح رخصة البناء من خلال فرض بعض الشروط على صاحب رخصة البناء سواء كان مالكا، أو حائزا أو مستأجرا، أو وكيله... الخ.

ومن بين الوثائق التي اشترطها المشرع الملف الإداري والملف التقني وتأشيرة المهندس المعماري، بحيث حدد المشرع الجزائري الجهات المختصة بمنح رخصة البناء والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير.

ويتم التحقيق في رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد إذا كان الاختصاص يعود لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي.

كما أن رخصة البناء تمر عبر مسار دراستها وتنتهي إما بالقبول أو الرفض أو التحفظ أو بتأجيل البث في الطلب لمدة لا تتجاوز سنة واحدة.

الفصل الثاني

آثار تسليم رخصة البناء

الفصل الثاني: آثار تسليم رخصة البناء:

إن مجرد موافقة السلطة الإدارية المختصة على طلب رخصة البناء ومنح المعنى الرخصة يترتب عليه آثار في غاية الأهمية، فلا يكفي منح الرخصة مباشرة المستفيد منها للحق في البناء بل إلى جانب الحقوق المترتبة على رخصة البناء تقع عليه جملة من الالتزامات الهامة، يستوجب عليها تنفيذها وإلا اعتبر مرتكبا لمخالفة تترتب عليها جزاءات تختلف باختلاف درجة المخالفة المرتكبة في حد ذاتها بالإضافة إلى منح الإدارة والحق في مراقبة مطابقة أعمال البناء للرخصة وهذا ما سيتم التطرق إليه.

المبحث الأول: نشوء وحقوق والتزامات للمستفيد:

كما سبق القول إن رخصة البناء وجدت لترتيب آثارها والمتمثلة في الحق في البناء بالإضافة إلى مجموعة من الالتزامات التي تقع على المستفيد منها لتنفيذ ذلك الترخيص والذي ينجر عنه سحب رخصة البناء المرافق لسوء الاستخدام لهذه الرخصة¹.

المطلب الأول: الحق في البناء: "الانطلاق في أعمال البناء":

يعتبر قرار منح رخصة البناء قرارا إداريا منشئا للحق وهو الحق في البدء بأشغال البناء والغرض من الترخيص هدفه مراقبة مدى مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير وعلى المستفيد من الرخصة أن يستكمل أشغال البناء في الآجال القانونية المحددة في رخصة البناء وإلا اعتبرت هذه الرخصة ملغاة².

ضف إلى ذلك أن الحق في البناء هو من الحقوق المنقرعة عن الملكية فهو من أهم الحقوق التي ترتبها رخصة البناء، كما أن الحق في البناء ليس مطلقا بل هو محاط يحدد سواء من حيث الزمان والمكان كما يتميز بمايلي:

إن الحق في البناء هو حق مقرر لصاحبه دون أن يتعدى ذلك ليصبح إلزاما ، فالمستفيد من رخصة البناء لا يعد ملزما بتنفيذها بمعنى آخر هو غير مجبر على إنجاز الأشغال الواردة بقرار منح الرخصة وإذا كان صاحب الحق في البناء لا يلزم به، لا يمكن له أن يحتج به في مواجهة الغير باعتبار أن البناء هو حق عيني فإنه يتعلق بالحق ذاته، لا يصاحب الحق ، وبالتالي يمكن لصاحب الحق تتبعه في أي يد كان هذا الحق وتأسيس على ما سبق يتميز حق البناء بعدة مميزات وهي كالتالي:

¹ - وداد عطوي، المرجع السابق، ص116.

² - عبان عبد الغني، المرجع السابق، ص237.

- أن الحق في البناء ليس إلزاما لصاحبه.
- أن الحق في البناء لا يترتب إلزاما على الإدارة فلا يمكن مطالبة الإدارة مثلا بربط القطعة الأرضية بشبكات الطرق والكهرباء والخدمات الأخرى.

أما عن كون الحق في البناء من الحقوق العينية فهو ينتقل من المورث إلى الورثة كما هو حاصل قرار مجلس الدولة الغرفة الثالثة في القرار الصادر بتاريخ 2004/03/09، أين استأنف ورثة المرحومة "ج ب" والمتمثلين في زوجها وأولادها قرار صدر عن مجلس قضاء المسيلة في حق المتوفية حيث كانت لا تزال على قيد الحياة يطلبون فيه الجهة القضائية أن تأمر المجلس الشعبي المستأنف عليه بتسليم رخصة بناء كشك¹.

ولهذا فكون الحق في البناء حق عيني " أي سلطة مباشرة لشخص على شيء معين تمنحه مزايا يعترف بها القانون وهو ما تتميز به الحقوق العينية الأصلية والتبعية"².

فهو لا يأخذ بعين الاعتبار شخص طالبه فلا يمكن إلزام المستفيد من رخصة البناء الشروع في البناء بمجرد استصدار الرخصة مباشرة، بل تخول له حرية البدء في أعمال البناء في أي وقت شاء بشرط ورودها ضمن المدة المحددة مسبقا في قرار منح رخصة البناء وإلا تعد هذه الأخيرة لاغية ، مما يتطلب الامر إعادة تقديم طلب جديد بقصد استكمال الأشغال حسب نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 91/176³.

فمن خلال استقراء نص المادة أعلاه يتبين أن المشرع العمراني لم يحدد صلاحية رخصة البناء تاركا أمر تحديدها للسلطة التقديرية للإدارة ، عكس ما كان عليه الوضع قبل القانون رقم 29/90 بحيث كانت صلاحية رخصة البناء محددة ب 3 سنوات اعتبارا من تاريخ تبليغها بموجب المادة 21 من القانون رقم 02/82: الملغى.

¹ وداد عطوي، المرجع السابق، ص 116.

² جمال بو شنافة، الطبيعة القانونية للحق العيني المترتب عل سندات شغل واستغلال الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، مجلد العدد 3، 15-3، 12-2018، ص 68.

³ تنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 176/91: "تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتصفي رخصة البناء، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد آجال الصلاحية تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد".

ومن ثمة يتعين على المستفيد إعادة تقديم رخصة بناء جديدة دون إجراء دراسات جديدة في حالة ما إذا لم تتغير إجراءات التهيئة والتعمير، وبمفهوم المخالفة وفي حالة تطور هذه الأخيرة يتعين اتخاذ واتباع الاجراءات اللازمة والمحددة قانونا من دراسة الملف وإجراء تحقيق وغيرها¹.

الفرع الاول: الحق في السحب والنقل:

أولاً: السحب:

إن الإدارة ملزمة بالتدخل لتصحيح أوضاعها القانونية، فمن مقتضيات الإدارة السليمة أن تنادر إلى تصحيح الأوضاع المخالفة التي شدت عن القانون فمتى صدر عنها قرار غير مشروع ومعين بأحد عيوب المشروعية فإن سحبه وإلغاءه يشكل التزاما يقع عليها إذ لا تملك الإدارة أي سلطة تقديرية، والحكمة من جواز سحب أو إلغاء القرار أن يكون لجهة الإدارة المصدرة لهذا القرار تجنب حكم القضاء بسحبه وإلغاءه.

كما أن الأساس القانوني لحق الإدارة في سحب قراراتها يكمن في فكرتين متقابلتين الأولى حق الإدارة في تصحيح الأوضاع المخالفة للقانون إعمالا لمبدأ المشروعية والثانية وجوب استقرار الإدارة في تصحيح الأوضاع والمراكز القانونية المترتبة على القرار الإداري.

وقد عمل القضاء إلى التوفيق بين المبتدئين المتعارضين من خلال تمكين جهة الإدارة من سحب قراراتها المعيبة خلال فترة قياسا على مدى الطعن القضائي.

- ويعرف السحب في القاموس القانوني على أنه عملية إعدام آثار القرار بالنسبة الماضي والمستقبل بحيث يعتبر القرار كأن لم يولد إطلاقا.

أما الدكتور عمار بوضياف فعرفه كالاتي: "يقصد بسلطة سحب حق الإدارة في إعدام قراراتها بأثر رجعي من تاريخ صدورها، وتعد في هذه الحالة كأن لم تكن وبذلك يلتقي السحب مع الإلغاء القضائي وتوابعه معه ويكمن فارق كبير بينهما يجسد في أن السلطة التي تمارس السحب هي سلطة إدارية"².

¹ وداد عطوي، المرجع السابق، ص 118.

² عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية فقهية، الجسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر،

2007، ص 231.

وتجدر الإشارة إلى أن قرار منح رخصة البناء من رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته مثلاً للدولة يمكن أن يختص بسحبه الوالي الذي يمارس الرقابة السليمة الرئاسية عليه لأن قواعد الاختصاص الموضوعي في أداء العمل الإداري المطلوب في كل قرار إداري.

- أن يكون السحب لعدم المشروعية:

- إن احترام مبدأ المشروعية الذي يفرض على الإدارة ان تكون تصرفاتها في دائرة القانون ولا تجاوزه إلا عدة تصرفاتها مشوبة بعيب مخالفة القانون¹.

وللحفاظ على هذا المبدأ خول للإدارة حق سحب قرار رخصة البناء في حالة خرق لمبدأ المشروعية كأن يصدر القرار مشوباً بعيب عدم الاختصاص أو عيب مخالفة القانون أو... إلخ، إلا أنه يمنع على الإدارة سحب قرارها بحجة عدم الملائمة وإذا قامت بذلك يكون السحب باطلاً.

بمعنى أنه إذا ثبت أن الشخص يحصل على رخصة البناء بطرق التدليس والاحتيال مثل: الإدلاء بمعلومات غير صحيحة أثناء تقديم الطلب فإن الترخيص لا ينشئ حقوقاً في مواجهة الحاصل عليها وبالتالي للإدارة في هذه الحالة حق سحب رخصة البناء في أي وقت دون التقيد بمدة معينة وإذا كانت القاعدة أنه يجوز للإدارة سحب القرارات الإدارية المعيبة سعياً منها لإزالة عمل غير شرعي وتجنب الدعاوى القضائية إلا أن الاجتهاد القضائي قد توصل إلى قاعدة وجوب إجراء عملية السحب الإداري للقرارات الإدارية المعيبة خلال مدة زمنية معينة، فإذا لم تبادر الإدارة إلى اتخاذ إجراء السحب خلال تلك المدة، فإن القرار الإداري المعيب والحقوق التي تولدت عنه تصبح نهائية وأساس تقدير المدة الزمنية فهو فكرة استقرار عملية تنفيذ القرارات الإدارية ومفهوم احترام ثقة الأفراد في شرعية القرارات الإدارية بحكم الظاهر واحترام ثقة الأفراد في شرعية القرارات الإدارية بحكم الظاهر وفوات الوقت².

وتأسيس لذلك جاء في قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بتاريخ 19/19/1993 في قضية

ك ع ضد رئيس بلدية الشارقة أنه:

" من المستقر عليه قضاء أن القرار الإداري الذي ينشأ حقوقاً يستوجب لسحبه أن يتم ذلك قبل انقضاء مهلة الطعن القضائي، ويعد بعد ذلك إجراء غير قضائياً".

¹ محمد سعيد أمين، سحب القرارات الإدارية تمييز فكرة السحب وضوابطها، مركز البحوث والدراسات متعدد التخصصات،

جامعة عين الشمس القاهرة، 1 فبراير 2020، ص 9.

² - المرجع نفسه، ص 10.

- وفي قرار صادر عن الغرفة الإدارية لدى المحكمة العليا بتاريخ 10/02/1988 أنه: " من المبادئ المستقر عليها في القضاء الإداري أنه يجوز سحب القرار الإداري إذا كان غير قانوني وذلك قبل انقضاء أجل الطعن القضائي.

فالمدة التي يتم فيها السحب الإداري هي ذات مدة الطعن القضائي بمعنى أن إجراءات الرجوع في القرار الإداري غير الشروع بصدور القرار الساحب خلال المدة التي يتعين فيها الطعن القضائي بل يكفي أن تبدأ الإدارة في إجراءات السحب خلال تلك المدة.

وفي حالة الإلغاء القانوني يمكن رفع دعوى إلغاء السحب الإداري يمكنه تقديم طلب تجديد الرخصة وإنما يمكنه رفع دعوى إلغاء السحب الإداري في حالة السحب غير المشروع¹.

ثانيا: النقل:

كما سبق القول أن الحق في البناء هو حق عيني ومن ثمة فإن رخصة البناء وتبعها لطابعها العيني يمكن أن تكون محل نقل من شخص لآخر والتي تنتقل بانتقال ملكية العقار.

وفي هذا الإطار فإن نقل رخصة البناء لا يتم مباشرة بل لابد من استصدار قرار بذلك من قبل الجهة الإدارية المختصة، والتي تتولى تغيير اسم المستفيد دون إلزامها بإعادة النظر في الملف شرط عدم انتهاء مدة صلاحية رخصة البناء ويجب أن يوافق المستفيد الأول من رخصة البناء على هذا النقل.

لكن ما يعاب على المشرع الجزائري أنه لم ينطرق لمسألة إمكانية نقل رخصة البناء من أهميتها واقعا لذلك يتعين على المشروع تخصيص مواد يعالج فيها المسألة².

الفرع الثاني: نشر قرار رخصة البناء:

إن قرار رخصة البناء سواء كان بسيطا أو مصحوبا بتحفظ أو إلزام سيؤدي مبدئيا إلى انشاء بناية أو بنايات إلى تغييرها، هذا الوضع الملموس يجعل من قرارات منح رخصة البناء هذه لا تعني طالبا فقط بل تعني أيضا كل من يرى في هذه الرخصة مساسا بمصلحته، ولهذا الغرض يجب أن يتبع قرار منح رخصة البناء، نشر نسخة مؤشرا عليه من قرار رخصة البناء عن طريق وضعها تحت تصرف الجمهور

¹ محمد سعيد أمين، المرجع السابق، ص 10.

² وداد عطوي، المرجع السابق، ص ص 122، 123.

بلوحة الإعلانات للبلدية لمدة ثلاثة عشر شهرا "13 شهر"، ومن هنا يمكن لكل شخص معني بشروع البناء الاطلاع الوثائق المختلفة المصاحبة لقرار رخصة البناء¹.

وهذا ما نصت عليه المادة 55 ف01² من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وكذا المادة 56 من نفس المرسوم والتي جاء فيها مايلي: " ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر.

ومن هنا يمكن أن نتساءل لماذا اقتصرت السلطة التنظيمية على حصر الغاية من النشر في مجرد إطلاع الجمهور أليس من المهم الإشارة إلى امكانية إثارة طعون ضد القرار ، ثم تحديد مواعيد ممارسة هذه الطعون؟ وبالتالي إذا سلمنا بأن عدم نص السلطة التنظيمية صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد القرار المتعلق برخصة البناء إنما يفهم من النص ضمنا فإن الاشكال يبقى عالق في جزء منه، فهل أجل الطعن في قرار الرخصة بالنسبة لهذا الغير يبدأ من تاريخ انتهاء مدة التعليق على لوحة إعلانات البلدية سنة وشهر، ام من تاريخ التبليغ الفردي للقرار الإداري؟

والجواب هو كالتالي يحسب أجل الطعن للغير ابتداء من تاريخ تعليق نسخة من قرار البناء على لوحة إعلانات البلدية، غير أن الواقع مختلف ذلك أن البلديات قلما تقدم على تعليق نسخ من قرارات تراخيص البناء، ومتى فعلت ذلك فهي نادرا ما تترك التعليق يستوفي مدة السنة والشهر المحدد في التنظيم الساري المفعول.

ومن جهة أخرى هل يعقل أن تظل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة السنة والشهر، فبالرغم من إصدار مرسوم جديد ألا وهو المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه إلا أنه لم يتم تعديل هاته المادة بالأخص مدة النشر المقررة ب 13 شهرا وبالتالي نقترح ان تراجع السلطة التنظيمية هذا الميعاد بتقليصه إلى أجل شهرين أو ثلاث على النحو الذي وضعه المشرع الفرنسي حيث ألزم الإدارة

¹ إبراهيم غربي ، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، سنة 2011/2012، ص ص 2015، 2014.

² تنص المادة 155 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. السالف الذكر على مايلي: " توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي".

بنشر القرار المتعلق برخصة البناء بعد 8 أيام من اتخاذ القرار على أن تدوم مدة النشر بمقر البلدية شهرين¹.

المطلب الثاني: التزامات المرخص:

إن منح رخصة البناء لطالبا من قبل الجهة الإدارية المختصة، يترتب عليه التزامات عدة وضعها التشريع والتنظيم للتأكد من احترامه بقوانين العمران ولضمان أن لا تشكل أعمال البناء موضوع الترخيص أي حظر على المارة والسكان.

فالمعني هنا بالخطاب هو صاحب المشروع حائز رخصة البناء مثلما عرفته المادة 07 من المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري حينما تنص: "يقصد بصاحب المشروع حسب مفهوم هذا المرسوم التشريعي، يكون مالكها لها او يكون حائزا حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بها".

إنه صاحب المصلحة والصفة القانونيتين لطلب الحصول على رخصة البناء، بل وحائزها²، فعلا على النحو السابق توضيحه أعلاه بمناسبة بحث علة ربط حق البناء بحق الملكية او الحيازة القانونية للأرض محل البناء، وفي المقابل ذلك البحث عن مسؤوليته تجاه القوانين والتنظيمات الإدارية المتعلقة بتنظيم البناء وليست مسؤوليته المدنية قبل الغير.

فالمسألة هنا متعلقة بضرورة واخترام مقتضيات البناء عموما، ومواصفات وأحكام قرار رخصة البناء على وجه التحديد، ومطابقة الأشغال المنجزة للنظام الجاري به العمل سواء تعلق الأمر باحترام مضمون مشروع البناء والتصميم المحدد في طلب الرخصة الذي وافقت عليه السلطة الإدارية المختصة المفروضة على كل منتج معماري أو تشييد للمباني كما هي محددة في قانون التوجيه العقاري والقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التشريعي المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، وكذا المراسيم والنصوص المطبقة لها.

¹ - غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص216.

² - المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة ، عام 1414 هـ الموافق 18 ماي 1994، المتعلق بالشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد32 بتاريخ 25 ماي 1994، المعدل بموجب القانون 06/04 ، المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 هـ الموافق 14 غشت سنة 2004 الصادر بالجريدة الرسمية عدد51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004.

فلاهميتها أرفعها المشرع وقرنها بعقوبات إدارية تتخذها السلطة الإدارية مباشرة دون حاجة اللجوء إلى القضاء، وأخرى جنائية تتولى فيها الإدارة إثارة ومسؤولية الباني الحائز رخصة البناء امام القضاء الجزائري، في حالة خرقه قواعد واشتراطات البناء والتعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها وفي القرار الإداري المتضمن رخصة البناء.

فإن مظاهر وأنواع المسؤولية والاشتراطات التي يتحملها المرخصة بالبناء يمكن عرضها كمايلي¹.

الفرع الاول: دفع الرسوم المستحقة والإعلان عن افتتاح ورشة:

أولاً: دفع الرسوم المستحقة:

هناك رسومين يدفعهما المرخص له عند تسليم القرار المتضمن رخصة البناء ونسخة من الملف من إدارة البلدية يتمثلان في الرسم الخاص على عقود التعمير والرسم على الطرق.
أ- الرسم الخاص على عقود التعمير:

المؤسس لصالح البلديات والمحدد بموجب المادة 55 من القانون رقم 99-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2000²، المعدلة بالمواد 49 من القانون رقم 05-16 المتضمن قانون المالية لسنة 2006³ المادة 25 من الامر رقم 08-02 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008⁴، المادة 75 من القانون رقم 16-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2017⁵، والمادة 77 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

¹ عزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 657.

² القانون رقم 99/11 المؤرخ في 15 رمضان عام 1420 هـ الموافق 12 ديسمبر 1999 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2000، جريدة رسمية، عدد92، المؤرخ في 15 ديسمبر 2001 .

³ القانون رقم 05/16 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1426 هـ ، الموافق 31 ديسمبر 2005 يتضمن قانون المالية لسنة 2006، جريدة رسمية عدد85، المؤرخة في 31 ديسمبر 2005.

⁴ المادة 25 من الأمر رقم 08-02 المؤرخ في 21 رجب عام 1429 هـ، الموافق 24 يوليو سنة 2008، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، جريدة رسمية عدد 42، المؤرخة في 27 يوليو سنة 2008.

⁵ المادة 75 من القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ربيع الاول عام1438، الموافق ل 28 ديسمبر سنة 2016. المتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة الرسمية77، المؤرخة في 29 ديسمبر 2016.

حيث يقع على المرخص له التزام دفع هذا الرسم وذلك وفقا للكشف الوصفي والتقديري الذي يعده المهندس المعماري لمشروع البناء، وتحدد تعريفه هذا الرسم حسب المساحة المبنية بالنسبة للبناء الواردة بالتقويم الوصفي والتقديري بالنسبة للبناء ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي. ومنه لقد حددت المادة 77 من قانون المالية لسنة 2018 تعريفه رسم رخصة البناء حيث جعلتها تتراوح ما بين 40 دج/م² إلى 300 دج/م² بالنسبة للبناء ذات الاستعمال السكني، وما بين 50 دج/م² بالنسبة للبناء ذات إطار الترقية العقارية وما بين 1000.000 دج إلى 300.000 بالنسبة للبناء ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي¹.

- وبتحليل بسيط لمضمون هذه المادة نجد ان المشرع الجزائري يحاول أن يرفع من قيمة الرسم على رخصة البناء ويكفيها حسب الواقع والمستجدات.

- وتعفى من هذا الرسم: البناء التي تنجزها الدولة، والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، والجمعيات ذات المنفعة العمومية ذات الطابع الانساني.

- إلا أنه بالنسبة للملكيات غير المبنية المتواجدة في المناطق العمرانية أو الواجب تعميرها والتي لم تنشأ عليها بنايات منذ ثلاثة (3) سنوات، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء، فإن الحقوق المستحقة بصدد الرسم العقاري ترفع إلى 4 أضعاف.

ب- الرسم على الطرق/ المؤسس لفائدة البلديات، والمصوت عليه بموجب مداولة للمجلس الشعبي البلدي لتمويل ميزانية البلدية، وهذا الرسم يعطي لأمين خزينة البلدية مقابل واجهة البناء يتبين لنا من خلال ما سبق ذكره أن الرسم العقاري محدد بموجب القانون بينما الرسم على الطرق يحدد بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي².

ثانيا: الإعلان عن افتتاح ورشة:

يعد التزام الإعلان عن افتتاح الورشة من الالتزامات المفروضة على المستفيد من رخصة البناء، فلا يمكنه البدء في أعمال البناء إلا بعد إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة، هذا ما تضمنته المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 بنصها: " يجب على المستفيد

¹ غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 201.

² المرجع نفسه، ص 202.

المقرر المرخص بالبناء أن يعلم مقابل وصل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا لنموذج التصريح الذي يحدده الوزير المكلف بالتعمير.

وتظهر أهمية افتتاح الورشة في استفادة صاحب البناية من خدمات الإدارة من توزيع الغاز والكهرباء والمياه...إلخ، هذا ما أكدته المادة 52¹ من المرسوم التنفيذي المذكور اعلاه والهدف من الإعلان عن افتتاح الورشة إنما يكمن في التأكد من حسن نية صاحب المشروع، فهو إجراء يعمل على كشف المشروعات الوهمية.

ثالثا: وضع لافطة القانونية:

ألزمت المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15 المستفيد من رخصة البناء أن يضع لافطة مرئية وواضحة خلال فترة عمل الورشة تتجاوز أبعادها 80 سم توضح فيها مراجع رخصة البناء ونوع البناء، كما يجب أن تشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لنهاية الأشغال وحدد نموذج هذه اللافتة بموجب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 19/15².

هذا ما أكدته مجلس الدولة الفرنسي من خلال قراره الصادر بتاريخ 1963/10/23 والذي أكد من خلاله بأهمية هيئات الضبط الإداري بإصدار لوائح تحمي جمال منظر الطرقات وتحافظ على حسن رونق الأحياء السكنية، والحفاظ على المساحات الخضراء والغابات الموجودة داخل النسيج العمراني التي تمثل أهداف النظام العام، ومن ثمة الحفاظ على طار معيشة السكان وحماية المحيط من كل التشوهات العمرانية والقضاء على البناءات الفوضوية واللاشرعية³.

وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري من خلال المادة 12 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها الذي كرس من خلال علاقة المظهر الجمالي للإطار المبني بالصالح العام مما يستوجب المحافظة على المظهر وترقيته بحيث تنص المادة أعلاه على أنه: " يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، ولهذا يستلزم المحافظة عليه وترقيته تحدد كميّات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

¹ المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 تنص على مايلي: " لا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة".

² عبان عبد الغاني، المرجع السابق، ص 237.

³ وداد عطوي، المرجع السابق، ص ص 126، 127.

مما يستفاد من أحكام نص المادة اعلاه حرص المشرع الجزائري على ترقية المظهر الجمالي من خلال المحافظة عليه، وقد جاء القانون رقم 08-15 تدعيما لذلك بأن أقر الأحكام الواردة به فكرة جمال الرونق من خلال إتمام البناء التي يتم استكمالها بعد كتبليط المتأكلة منها.

رابعا: واجب احترام مدة الصلاحية القانونية المحددة لرخصة البناء:

وهي المدة المنصوص عليها متن القرار الصادرة به هذه الرخصة، باعتباره قرار إداريا له مدة حياة قانونية ينتهي بها أثره، تبدأ من تاريخ النفاذ إلى غاية انتهائها نهاية عادية وطبيعية، وهذا لسببين وهدفين مستترين في ذات الوقت وهما:

ارتباط قرار رخصة البناء بحقوق كل من المستفيد منه وحقوق الغير كالارتفاقات وحق المرور، خاصة في حالة ضرورة تسيح الأرض محل إنجاز البناء ووضع بعض الحواجز العازلة المؤقتة من أجل ضمان سلامة المارة أثناء تنفيذ أشغال البناء هذا من جهة.

ومن جهة أخرى يمنح السلطة الإدارية مكنة مراقبة إنجاز مشاريع البناء المرخص بها وفق مواصفاتها التقنية وأجالها القانونية باعتبارها سلطة رقابية وضبط إداري.

ويمكن الملاحظ هنا ان المشرع لم يجدد في قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 وقانون التهيئة والتعمير 90-29 والمرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بمهنة المهندس المعماري وتنظيم الانتاج المعماري مهلة معينة رقميا لحياة رخصة البناء، ماعدا النص على ضرورة احترام مواصفات رخصة البناء، ومن ثمة فقد أصبحت مدة صلاحية رخصة البناء المذكورة مضطربة وتحدد بموجب أحكام القرار الإداري¹ الصادرة به هذه الرخصة، أخذ في الاعتبار نوعية مشروع البناء المزمع إنجازها وما يحتاج من وقت لإتمامه والبناء عليه.

وعليه فإن تحديد مدة الصلاحية لهذه السلطة التقديرية للإدارة مانحة الرخصة عندما تستجيب لرغبة الطالب المعبر عنها في طلب الترخيص المدعم بملف يحتوي على الوثائق والمستندات المبنية للمعطيات التقنية التي يبني على أساسها مشروع البناء المذكور وهو ما قضت به الفقرة الأولى من المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 حيث جاء فيها: "تقدر رخصة البناء لاغية إذا لم تستكمل البناء في الآجال المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء"².

¹ عزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 676.

² المرجع نفسه ص 677.

كما يمكن احترام مدة الصلاحية في الإعلان عن افتتاح ورشة وهذا ما نصت عليه المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 التي جاء فيها مايلي: " يجب على المستفيد من المقرر المرخص بالبناء أن يعلم مقابل وصل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا لنموذج التصريح الذي يحدده الوزير المكلف بالتعمير ولا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة"

أما اللافتة المرئية نصت عليها المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176¹.

الفرع الثاني: الالتزام بحدود الرخصة واحترام مدة الصلاحية القانونية:

أولا: الالتزام بحدود الرخصة:

يعد المرخص له مسؤولا عن الالتزام بحدود ما جاء في رخصة البناء بمعنى عليه أن يساير المخطط الذي ورد في الطلب كما لا يجوز للمستفيد او المرخص له أن يقوم بزيادات ومناقصات في مشروع البناء إلا بإيداع تصريح جديد محققا فيه من طرف السلطة المختصة قبل البث فيه، أو يقوم مثلا بتغيير واجهة مفضية على الساحة العمومية.

وهذا ما نصت عليه المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 بمعنى على المستفيد من رخصة البناء الالتزام بما نص عليه القرار الإداري المتضمن رخصة البناء خاصة فيما يتعلق بالالتزامات والارتقاقات الخاصة وعلى نفس النسق نصت المادة 76 من القانون رقم 04/05².

- والغرض من احترام الالتزامات الواردة بالرخصة هو الالتزام بإجراء الامن وكذا سلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون في باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها ولا يجوز إنجاز

¹ جاء في المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مايلي: " يخضع المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة، لافتة مرئية من الخارج ، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء كما ينبغي أن تشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال وكذا اسم صاحب المشروع إن يحدد الوزير المكلف بالتعمير نموذج اللافتة".

² جاء في المادة 76 من القانون رقم 04/05 مايلي: " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

أي عمل من أعمال البناء ما بين غروب الشمس وشروقها إلا بموافقة الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم¹.

بمعنى تحقيق أغراض الضبط الإداري التي تسعى السلطة الإدارية المختصة إلى تحقيقه بمداويله الأربعة: "النظام العام، الصحة العامة، والأمن العمومي، لاسيما منها جمال الرونق الذي يعد من الأغراض الحديثة المضافة للعناصر التقليدية السابقة الذكر².

النص على ضرورة احترام مواصفات رخصة البناء، ومن ثم فقد أصبحت مدة صلاحية رخصة البناء المذكورة تضبط وتحدد بموجب أحكام القرار الإداري الصادر به لهذه الرخصة، أخذاً في عين الاعتبار نوعية مشروع البناء المزمع إنجازه وما يحتاج من وقت لإتمامه.

وبناءً عليه، فإن تحديد مدة الصلاحية هذه تخضع للسلطة التقديرية للإدارة مانحة الرخصة عندما تستجيب لرغبة الطالب المعبر عنها في طلب الترخيص المدعم بملف يحتوي على الوثائق والمستندات المبنية للمعطيات التقنية التي سيبنى على أساسها مشروع البناء المذكور³.

وهو ما قضت به الفقرة الأولى من المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 حيث جاء فيها: "تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء" وعليه فإذا كان ذلك ينطبق مباشرة على حالة التأخر المبالغ فيه في إتمام الأشغال المرخص بها لأسباب مختلفة للسببين والهدفين المستترين السالف ذكرهما فإنه يسري من باب أولى على حالة الأشغال التي لم يشرع صاحب الرخصة في إنجازها أصلاً وذلك سبب من أسباب زوال القرار الإداري وانتهائه وانقضاء أثره القانوني ليدخل في خانة حالة الترك وهو سبب من أسباب زوال أثر قرار الترخيص طالما لم يشرع في أعمال البناء طيلة المدة المحددة للإنجاز كما هي الحال بالنسبة للنهاية المنتشرة للقرارات الإدارية في الحالات الأخرى.

وهناك التزامات⁴ أخرى نجيزها كالتالي:

¹ سمير عبد السميع الأودن، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد "المالك، المقاول، المهندس المعماري"،

نصوص القانون 101، سنة 1996، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، طبعة 2000، ص7.

² عيان عبد الغني، المرجع السابق، ص237.

³ عزوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص675.

⁴ المرجع نفسه، ص676.

الالتزام بعدم عرقلة الطرق والمسالك العمومية:

يلتزم المستفيد من رخصة البناء بعدم عرقلة الطرق والمسالك العمومية بوضع أكوام من مواد البناء سواء كانت رمل أو حجارة أو حديد أو عتاد البناء كجرار أو شاحنة أو آلة خلاطة أو بقايا مواد البناء أو أتربة والتي من شأنها أن تعيق المرور أو تجعل مستعمليه في غير مأمّن وإلا تعرض صاحبه للتجريم والعقاب طبقا للمادة 444 مكرر من قانون العقوبات¹.

الالتزام بتسهيل مهمة الإدارة في رقابة النشاط المرخص له:

يجب على المستفيد من رخصة البناء تسهيل مهمة الإدارة في رقابة النشاط المرخص به والتمثلة في الأعوان المحلفين، الوالي، رئيس البلدية الشرطة والدرك بما لها من امتيازات السلطة العامة، إذ على الإدارة العامة المختصة ممارسة سلطتها في الرقابة أثناء تنفيذ رخصة البناء للوقوف على مدى التزام المرخص له بأحكام وقواعد رخصة البناء، فالحق في البناء لا ينهي العلاقة بين الإدارة والمستفيد منه.

الالتزام باتخاذ الاحتياطات اللازمة "وتحمل تبعات الأعمال والإجراءات المصاحبة للبناء"

يقع على المرخص له اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أي خطأ أو مسؤولية أو حادث ويجب عليه أيضا تنفيذ البناء والأعمال طبقا للأصول الفنية التي يفرضها القانون واللائحة التنفيذية والقرارات التي تصدرها السلطة المختصة².

وبعبارة أخرى متابعة مدى احترام الشروط المتطلبة بشأن اتمام إنجاز البناء أو بعض الاشتراطات الخاصة بالارتقاقات والمسافات والمساحات المخصصة للطريق وسير المارة من الراجلين، والمساحات المخصصة للشوارع والميادين والحدائق والمنتزهات العامة، فهذه كلها من الاملاك العامة مخصصة للانتفاع بها انتفاعا عاما وبالتساوي بين جميع المواطنين فلا يحق لاحد من الجيران أن يغير من معالمها أو يقيم عليها حينئذ أو حتى بجوارها أحيانا إلا بعد مسافة معينة ومحددة سلفا أية منشأة أو يحدث تغيرا

¹ المادة 444 مكرر من القانون رقم 82-04 المؤرخ في 13 فبراير 1982 الملغى والمعدلة بقانون العقوبات لسنة 2015 من القسم السادس تحت عنوان المخالفات المتعلقة بالطرق: "يعاقب بغرامة من 100 إلى 1.000 دج كما يجوز أن يعاقب بالحبس من 10 أيام إلى شهرين كل من يعيق الطريق العام بأن يضع أو يترك فيها دون ضرورة مواد أو أشياء كيفما كانت من شأنها أن تمنع أو تنقص من حرية المرور أو تجعل المرور غير مأمون".

² محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية أنواع المسؤولية، جرائم البناء، تعيب المباني التصدع والانهيال، الحوادث أثناء وبعد التشييد المهندسون والمقاولون العمال والفنيون موردوا وصانعو مواد البناء، الملاك والسكان قوانين وقرارات البناء، الأوامر العسكرية، دار الجامعة الجديدة للنشر الاسكندرية، طبعة 200، ص204.

من شأنه التأثير على الغرض الذي هيئت وخصصت له، ومن ذلك أيضا الالتزام باحترام حدود الارتقاقات وأعمال التعلية المسموح والمرخص بها: وهي أعمال هندسة تقاس بالأمتار طولاً وعرضاً وبالأحجام والأمتار المكعبة والسعة عندما يتعلق الأمر بالمخازن والتهوية وعلو الأسقف بالنسبة لفاعات العرض.... إلخ، أو بالنسبة لتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات أو الالتزام باتخاذ شكلية معينة في عملية البناء وما ينجر على فرض عقوبات على مخالفتها لأن ذلك في مساس بجمال الرونق والرواء الذي يمثل أحد الأهداف السامية لموضوع النظام العام في مفهومه الحديث والبيئة والمحيط وحق الأشخاص في العيش في إطار بيئي ومحيط نظيف ومريح وهو من الحقوق الأساسية والدستورية¹.

الالتزام بالإدلاء بالبيانات والإخطارات:

يعد التزام المرخص له بالإدلاء بكافة البيانات المتعلقة بالخطر وبكل الظروف والملابسة له وهي من أهم الالتزامات التي تقع على عاتقه، حيث يسمح للمؤمن بتكوين عقيدته حول طبيعة هذا الخطر وتحديد القسط الذي يتناسب معه ولا يقف هذا الالتزام عند إجراء التأمين بل يمتد ليلازم تنفيذ العقد، إذ يلتزم المرخص له بالإبلاغ عن كل تعبير جوهري علة موضوع التأمين كما يجوز له ضرورة الإخطار عن التوقف في تنفيذ أعمال البناء كما يلتزم مالك البناء كذلك أو المؤمن له "المهندس أو المقاول" بإخطار الشركة بالحادث وبيانه والأضرار التي وقعت².

التسييج: على الباني المرخص له قبل الشروع في الأشغال أن يقوم بوضع سياج وهذا الالتزام قد فرضته عليه قواعد التهئة والتعمير، غير أن السياج يمكن أن تكون إقامته موضوع مواصفات خاصة تتعلق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي صادرة عن السلطة المؤهلة طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها كما يعد التسييج رخصة مؤقتة يمكن للبلدية سحبها في أي وقت.

وفي حالة إجراء أشغال البناء على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة، لا بد من إنجاز حاجز فاصل مادي ومرئي ليلاً ونهاراً ما بين هذه المساحات ومكان الأشغال على أن يكون لهذا الحاجز مصاناً باستمرار وذلك من أجل ضمان سلامة المارة أثناء تنفيذ الأشغال³.

¹ عزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص ص 677،678.

² محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص

³ غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص ص 207.

الاستعانة بمهندس معماري ومدني في إنجاز أعمال البناء:

اشترط المشرع الجزائري في المادة 5 من القانون 04-05 السالف الذكر ، أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومدني معتمدين لكنه لم يشترط وجوب مرافقتها للباني أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بها بل اشرافهما عليها شخصا وحتى السلطة التنفيذية للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03 التي عدلت المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى لم تنظم هذه المسألة مثلما جرت العادة بالنسبة لدور التنظيم في تنفيذ القانون وشرح غموض منه، أو حتى استكمال ما اعتراه من نقص بإحالة من المشرع نفسه، بل ترك الامر لمحسن الاتفاق بين المرخص له والمقاول، أو لاختياره بإدخال كل من المهندس المعماري أو المدني في مرحلة تنفيذ مشروع البناء.

وبالتالي مالفائدة من اشتراك مهندس مدني مع المهندس المعماري في إعداد مشاريع البناء إن لم يكن لهما دور في متابعة إنجاز مشروع البناء بمرافقة المقاول وهو ينفذ اعمال البناء المصممة من طرفهما؟ لك إدراجهما معا في مرحلة التنفيذ أمر ضروري على الأقل¹، في بعض المشروعات ذات الطابع السكني من أجل ضمان التنفيذ الصحيح لمواصفات رخصة البناء وما تنص عليه القوانين النافذة من أحكام والتزامات ومنه لقد بقيت هذه المسألة على هذا الوضع إلى غاية سنة 2015، ففي تلك السنة استدركت السلطة التنفيذية هذا الأمر في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور آنفا وأصبحت بموجب هذا الاخير مسألة مرافقة المهندس المعماري والمدني صاحب المشروع او الباني المرخص له مرافقة إجبارية أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بها، بل اشرافها عليها شخصيا وتحمل مسؤولية كل الأخطار وهذا ما يتلاءم مع النظم القانونية المقارنة ومنها النظام القانوني المصري حيث تفرض المادة 12 من قانون تنظيم وتوجيه البناء على مالك البناء تحت الانشاء الالتزام بأن يعهد إلى مهندس معماري أو مدني بالإشراف على تنفيذ الاعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها عن خمسة آلاف جنيه مصري، وإذا أخذنا في الاعتبار أن خمسة آلاف جنيه ليست مبلغا كبيرا فإن ذلك يعني أن الاستعانة بمهندس معماري أو مدني التزام قانوني يقع على أصحاب البناء في الأغلب الأعم من الحالات ليرتفع هذا المبلغ المرجعي إلى عشرة آلاف جنيه بموجب المادة 25 من اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار رقم 268 لسنة 1996 بالإحالة من القانون المذكور في الفصل الثاني تحت عنوان: " واجبات المرخص له" ونصت على انه يتعين على

¹ غربي ابراهيم، المرجع السابق، ص203.

المرخص له قبل الشروع في الأعمال القيام بإخطار الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بالخطاب موسى عليه بالعلم بالوصول بعزمه على تنفيذ الاعمال مرفقا به تعهدا من احد المهندسين المعماريين او الإنشائيين بالإشراف على تنفيذ الاعمال المرخص بها متى زادت قيمتها عشرة آلاف جنية، وايضا صورة من التعاقد مع أحد المقاولين المصنفين والاعضاء بالاتحاد العام لمقاولي التشييد والبناء، يقوم المهندس بتحديد خط التنظيم، او الطريق او خط البناء بحسب المدة أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقا للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسؤولية¹.

ومن الناحية القانونية فإن تواجده في ورشة العمل قد يكون بالاتفاق مع المقاول المكلف بإنجاز مشروع البناء، هذا الأخير الذي يشترط فيه هو الآخر ألا يسند التنفيذ والانجاز إلى عماله البسطاء الذين قد يكتفون بالتنفيذ الحرفي: التكراري لمديات المضمون التقني والفني للعمل المعماري فقط دون سابق علم بأصوله مما يترتب عليه عدم احترام القواعد الفنية اللازمة، لذلك يجب أن يكون التنفيذ تحت إشراف مهندس متخصص وتوجيهه تعاديا للوقوع في حالة للتطبيق غير الصحيح لمواصفات رخصة البناء الممنوحة ومضمونها².

بالإضافة إلى ذلك يمكن الاستعانة بمهندسين من نوع آخر كمهندس نقابي تخصص ميكانيك كهرباء حسب الأحوال إذا اشتمل البناء على تركيبات ميكانيكية او كهربائية تتعلق بالتكييف المركزي أو الغلايات أو المغاسل او المطابخ الميكانيكية أو نظم إطفاء الحريق أو مولد كهربائية أو مركزية او محولات وإخطار الجهة الإدارية المختصة يتعهد المهندس بالإشراف على التنفيذ ذلك بخطاب موسى عليه بعلم الوصول³.

المبحث الثاني: الرقابة القبليّة والبعدية لرخصة البناء:

خول المشرع الجزائري الجهات الإدارية المختصة وألزمها بممارسة حق الرقابة على سير أشغال البناء حيث ألزمت المادة 06 من القانون 05/04 رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الاعوان المؤهلين قانونا لزيارة كل البنايات التي هي طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت إذ أن المشرع منح لهم صلاحيات واسعة وضمانات

¹ غربي ابراهيم، المرجع السابق، ص204.

² عزاوي ابراهيم، المرجع السابق، ص680.

³ سمير عبد السميع، الأودن، المرجع السابق، ص78.

مهمة أثناء ممارسة مهامهم ويمكن لهم الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم والهدف من ممارسة هذه الأشغال مع الوثائق المقدمة وعند الانتهاء من أشغال البناء على صاحب المشروع أو مالك أن يعلم الإدارة بانتهاء من أشغال البناء وهذا من أجل تسليم رخصة المطابقة، وهذا بعد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء¹.

المطلب الأول: الرقابة القبليّة لرخصة البناء:

لقد نص قانون 29/90 عن الرقابة بواسطة الشهادات والرخص حيث تمكن الإدارة على الاطلاع وكذا الإشراف والتوجيه والإعلام بالوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية كما لا بد من الحصول عليها قبل البدء في أي بناء أو إحداث تغيير أو هدمه.

الفرع الأول: الرقابة عن طريق الرخص الإدارية:

من خلال استقراءنا لأحكام قانون 25/90 نجد أن هذه الرخص تشمل ثلاث رخص إدارية والتي تمثل في نفس الوقت أهم آليات الرقابة المسبقة للإدارة بحيث تمكنها من الاطلاع بمهامها وكذا الإشراف والتوجيه.

أولاً: رخصة البناء:

رخصة البناء هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبا الحق في إنجاز مشروع بعد تأكد من عدم حرقة للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا المخططات الخاصة بالبيئة والمناطق المحمية وهو ما نصت عليه المادة 52 من القانون 90-29.

ومن خلال قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 الحصول مسبقاً على رخصة البناء من الإدارة قبل القيام بإنجاز بناء جديد بما فيها جدران الإحاطة وترميم أو تعديل يدخل في بناء موجود يمس بالمظهر الخارجي أو الحيطان الصلبة باستثناء المشاريع المتعلقة بسرية الدفاع الوطني وعلاوة على ذلك ولضرورات المصلحة العامة ترفض منح رخصة البناء إذا كانت هذه الأخيرة من شأنها المساس بإحدى المصالح العامة للدولة أو البنايات المتواجدة بجانب المواقع السياحية والمواقع التاريخية والآثار²، "سبق التطرق إليها".

¹ عيان عبد الغاني، المرجع السابق، ص ص 237، 238.

² حمادو فاطيمة، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير/ مجلة التعمير والبناء، العدد الأول مارس 2017، ص ص 53-54.

ثانيا: رخصة التجزئة:

تعد رخصة التجزئة وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية التي يقوم البلديات ووكالاتها العقارية بتهيئتها والإشراف على إنجازها من أجل توفير السكن الفردي.

وتتمثل عملية التجزئة في تقسيم الملكية العقارية إلى عدة قطع تسلم للأشخاص الذين يرغبون في إقامة بنايات سكنية، وتخضع للأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بالتعمير والإلام بمختلف القواعد المنظمة لرخصة التجزئة¹.

كما تعرف أيضا على أنها تعرف على أنها ثاني القرارات المتعلقة بالتعمير ودورها لا يقل عن دور رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني وكذا محاربة البناء الفوضوي².

- وتنص المادة 57 من القانون رقم 29-90 على أن :

- تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها"

فكل عملية تقسيم الملكية عقارية مهما يكن موقعها تشترط الحصول على رخصة التجزئة إلا أننا نشير إلى أن هذه العملية لا يمكن بأي حال من الأحوال اشتراطها في حالة الهياكل القاعدية ذات الطابع السري لتعلقها بمقتضيات الدفاع الوطني والهياكل القاعدية العسكرية المتخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما تشمل الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات والمؤسسات التي تحدد عند الاقتضاء بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالتجهيز والوزير المعني أو الوزراء المعنيين بهذه الهياكل³.

1. تعريف المشرع الجزائري:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في قانون التهيئة والتعمير ولا في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ولكنه عرفها في المادة 24 من القانون رقم 82-02 الملغى بموجب القانون رقم 90-29

¹ إقاولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 154.

² لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص

³ إقاولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 154.

الذي ألغى جميع أحكامه بموجب المادة 79 منه والتي جاء فيها¹: "تجزئة الأراضي البناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها". نستخلص من هذه المادة أن التجزئة لا تكون إلا لغرض واحد وهو البناء، إذ يقوم مالك العقار بتقسيم ملكه عدة أقسام بهدف إنشاء بناية.

تقديم طلب إلى الجهة المختصة أولا التي تقوم بفحص الطلب والتحقق فيه، وبعدها تقوم بإصدار قرار بشأن الطلب.

2. طلب رخصة التجزئة:

لقد ربط المشرع الجزائري حق البناء بملكية الأرض، و يمارس مع احترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض كما يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم وبالتالي فلا يجوز لغير مالك الأرض ان يحصل على رخصة التجزئة.

أ- شروط طلب رخصة التجزئة:

- ولقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه المالك أو الوكيل.

- فالقانون منح المالك حق الوصول على رخصة التجزئة وهو الأصل، فهو من يملك القطعة الأرضية المراد تجزئتها، بمقتضى عقد الملكية" المادة 1/8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176".

- كما منح القانون للوكيل حق الحصول على رخصة التجزئة، ونقصد بالوكيل الشخص الذي يفوض من قبل المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه وباسمه وذلك بمراعاة القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في المواد 73 وما يليها من التقنيين المدني الجزائري²، وما على الوكيل إلا أن يرافق طلب الحصول على الترخيص بتوكيل رسمي محرر أمام موثق.

ب- مضمون الطلب: "الوثائق التي تثبت صفة المالك والوثائق الخاصة بالتجزئة":

- يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك ومستندات خاصة بعملية التجزئة. الوثائق التي تثبت الصفة:

- ينبغي ان يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة ويجب أن يدعم طلبه بمايلي:

¹ المادة 08/02 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر التجزئة كالتالي: "هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم

ملكية عقار إلى قطعتين أو إلى قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".

² إقلاولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص160.

- إما بنسخة من عقد الملكية.

إما بتوكيل طبقاً لأحكام القانون المدني الذي يكون في شكل رسمي طبقاً لأحكام المادة 324 من التقنين المدني الجزائري¹، وتضيف المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307، المتممة للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 أنه يمكن لصاحب التجزئة ان يوضح أن إنجاز أشغال النفع سوف يتم وفق تكتلات مختلفة للبناءات ففي هذه الحالة يلتزم بان يقدم بالنسبة لكل تكتل للبناءات، الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة به:

أما المادة 57 من القانون 90-29 فقد اكتفت بالنص على أنها رخصة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها، وهو المحتوى الذي نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176².

فمن خلال هذه المواد يتبين أن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي او معنوي متحصل على ملكية أرض يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات سكنية وهذا ما يكتن موقعها.

- كما عرفها الدكتور عزري الزين في مؤلفه "قرارات العمران الفردية وكرق الطعن فيها"³.

ومن خلال هذا التعريف فلا يعتبر ترخيصاً بعملية التجزئة إلا إذا اتخذ التصرف القانوني صورة قرار إداري حتى تخرج بذلك جميع التصرفات القانونية الأخرى وإن كان الغرض منها القيام بعملية تقسيم لملكية عقارية كما يجب ان يكون هذا القرار الإداري برخصة التجزئة صادر من السلطة إدارية مختصة" فمن خصائص رخصة التجزئة مايلي:

¹ المادة 324 (المعدلة) من القانون المدني الجزائري تنص على مايلي: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف او ضابط عمومي او شخص مكلف عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 والتي جاء فيها: "...تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية".

³ تعريف الدكتور عزري الزين في مؤلفه قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها: "رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية" عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 270.

- فهي وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.
 - يترتب على اعتبارها قرار إداريا في حالة نزاع فالقضاء الإداري هو المختص النظر فيه.
 - تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، فلا يجوز للإدارة مخالفته.
- رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري الذي يجب أن يكون نهائيا او محدثا للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية.

3. إجراءات الحصول على رخصة التجزئة:

في إطار أحكام المادتين 57، 58 من القانون رقم 90-29 تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية.¹

ولكون رخصة التجزئة من اهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها وتشكل عسبا رئيسيا في أدائها للخدمة العمومية لهذا يشترط المشرع للحصول عليها إتباع إجراءات معينة ضمانا لحقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية فعلى المعني بالأمر بمايلي:

ب- وثائق التجزئة:

- وفي إطار المحافظة على البيئة والحد من البناء الفوضوي يشترط في ملف رخصة التجزئة مايلي:
1. تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشمل على الوجة والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال والتي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
 2. التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - منحنيات المستوى وسطح التسوية، مع المواصفات التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
 - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه القذرة ، وكذا شبكات توزيع الغز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.

¹ - المادتين 57 و 58 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

- تحديد موقع توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمة الخاصة.
 - موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية¹.
 - 3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بمايلي:
 - طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط.
 - طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية
 - تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.
 - 4- مذكرة تشمل على البناءات التالية:
 - قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
 - نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الجمالي للسكان المقيمين.
 - الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
 - دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء.
 - 5- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء.
 - 6- دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير يحدد الالتزامات والارتقاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الاراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البيانات².
- ج- الجهة المختصة بتسليم الطلب:**
- إن إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة لا يكون من جهة واحدة في كل الحالات، بل قد ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية وممثلاً للدولة، وقد يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 272.

² المرجع نفسه، ص ص 272، 273.

اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

"طبقا للمادة 65 من قانون 90-29 فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات او البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وعليه هنا أن يوافي الوالي بنسخة من الرخصة كما قد يساع الرخصة بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.

إذن فهو يحتص بإصدار رخصة التجزئة باعتباره ممثلا للبلدية وكذا باعتباره ممثلا للدولة ففي الحالة الأولى: "باعتباره ممثلا للبلدية" عليه أن يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولاية في أجل الأيام الثمانية لتاريخ إيداع الملف وهنا يتم التحقيق في هذا الملف من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية.

بينما إذا كان يتصرف ممثلا للدولة ، فإنه على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة وذلك في أجل الأيام الثمانية لتاريخ إيداع الملف ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة أن يتبع الملف المرسل برأيه حول الانعكاسات التي يمكن ان تنجر عن إنجاز الاراضي المجزأة وذلك في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الملف¹.

وهنا يمكن ملاحظته على المادتين 14، 15 من المرسوم 91-176 المتعاقدين بتحديد اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يمنح رخصة التجزئة مايلي:

لم يحدد المشرع في نص المادة 14، دور مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، خاصة وأن الإجراء المتعلق بإرسال نسخة في أجل ثمانية أيام لتاريخ ايداع الملف تعتبر جوهريا في الوقت الذي جعل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية هي المختصة بتحضير الملف. في حالة إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي لرخصة التجزئة باعتباره ممثلا للدولة جعل من الإجراء المتعلق بإرسال 04 نسخ من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، إجراء جوهريا أيضا.

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها "دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحداث قرارات مجلس الدولة" الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع ، مصر ، 2005، ص50.

لكن لم نفهم سبب إلزام المشرع هذه المصلحة بإبداع رأيها بالموافقة، ألا يمكنها ان ترى رأيا مخالفا وهو ما تجنبه المشرع في الفقرة الثالثة من المادة 15، بحيث لم يحدد رأي هذه المصلحة وعليه نرى أنه لا معنى لإلزام المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية برأي الموافقة في هذه الحالة.

زيادة على هذه الملاحظات، فغن المادة 23 من المرسوم 91-176 التي جاء فيها: "تسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص إقليميا او من الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة تثير تساؤلا يتعلق بطبيعة إخصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة. إذن صياغة هذه المادة بعبارة في كل الحالات ، تدل على أن المشرع جعل لكل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير الاختصاص الحصري لهما في إصدار القرار المتعلق بهذه الرخصة وهو ما يعني صراحة باستبعاد اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك وهو ما يدعونا إلى القول بوجود حالة تعارض بين المادتين 14 و 15 والمادة 23 من المرسوم 91-176 ونرى في هذه الحالة ضرورة استبعاد نص المادة 23 والتأكيد على توزيع الاختصاص بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير¹.

اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة:

كما حصر المشرع الجزائري منح رخصة التجزئة من طرف الوالي في الحالات الثلاث التالية:

1. البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهاكلها العمومية.
2. اقتطاعات الارض والبنايات الموافقة في المناطق المذكورة في المواد 45 و 46 و 48 و 49 من القانون رقم 90-29 التي لا يحكمها مخطط شغل الاراضي.

أما صلاحيات منح رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف بالتعمير فلقد حددت المادة 67 من القانون رقم 90-29 في المشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، بعد الاطلاع على رأي لوالي أو الولاية المعنيين نشير هنا أن المشرع الجزائري حدد في القانون رقم 90-29 البنايات والمنشآت والمشاريع التي يجب أن يتدخل فيها الوالي والوزير والمكلف بالتعمير ولم يذكر حدود ومساحة الأرض التي يتدخل فيها اختصاص كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير ويحدد هذا القرار رخصة التجزئة التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وإرتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما يحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة.

¹ عزري الزين، المرجع السابق، ص 51.

ثم يبلغ القرار الذي يرفق بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب ومصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية¹.

كما توضع مجموعة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة وتحفظ مجموعة رابعة بأرشيف الولاية وتحفظ نسخة لدى السلطة المختصة كما تقوم السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض بنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه وذلك على نفقة صاحب الطلب وطبقا للقاعدة العامة للشهر العقاري لرخصة التجزئة أثر قانوني يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة وفي هذا الصدد نشير إلى أن المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 تعلق عمليات البيع أو إيجاز القطع الأرضية المتضمنة في التجزئة على تسليم السلطة التي منحت رخصة التجزئة، شهادة تصريح بتنفيذ الأشغال والتعليمات المفروضة في القرار المتضمن رخصة التجزئة، فلا تكون قطع الأرضية الناتجة عن التجزئة قابلا للتصرف إلا بعد الحصول على شهادة التهيئة بناء على دفتر الشروط إذ تنص المادة 03/25 ف03 على ذكر مراجع شهادة تنفيذ الأشغال التي يسلمها رئيس البلدية ضمن عقد بيع قطع التجزئة ولتسليم هذه الشهادة لا تعفي المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية لا سيما فيما يتعلق بالتنفيذ الامثل للأشغال وعند الانتهاء من أشغال التهيئة وهو ماجاءت به المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، التي تنص على مايلي: " تدرج ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991². والمذكور أعلاه مادة 23 مكرر 01 تحرر كماياتي:

المادة 23 مكرر 1 يرفق طلب شهادة النفع والتهيئة بملف يحتوي على الوثائق الآتية:

- تصميم للموقع بعد على سلم 1/2000 او 1/5000 ويشمل على الوجهة، والهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن تحديد قطعة الارض.
- نسخة طبق الأصل مصادق عليها للقرار المتضمن رخصة التجزئة.
- تصاميم الجرد تعد على سلم 1/200 أو 1/500 للأشغال كما هي مجزئة مع إظهار إذا اقتضى الأمر، التعديلات التي أجريت بالنظر على التصاميم المصادق عليها".

¹ إقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص170.

² مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، المتضمن كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة الهدم وتسليم ذلك، السالف الذكر.

وتضيف المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307 على صاحب الطلب إرسال خمسا من النسخ لطلب شهادة النفع والتهيئة والوثائق المرفقة له إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبلغ قرار المتضمن شهادة التهيئة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الطلب، المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307.

ونشير هنا إلى انه لا يسلم الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الارض المجزأة موافقة لمخطط شغل الاراضي المصادق عليه او مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك وفي المقابل يمنح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق السابقة الذكر¹.

د- جهات التحقيق في طلب رخصة التجزئة:

بعد تقديم طلب رخصة التجزئة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقوم بإرساله إلى الجهة المختصة في التحقيق في طلب رخصة التجزئة للتحقيق فيه ودراسة تقوم بدورها بإرسال الطلب إلى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول طلب التجزئة.

-جهة التحقيق في طلب التجزئة:

يتناول موضوع التحقيق في طلب رخصة التجزئة مدى مطابقة مشروع الأرض المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

كما يتناول التحقيق دراسة الانعكاسات التي يمكن ان تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة².

وعلى المصلحة المكلفة بتحضير قرار رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية والمصالح وعلى هذه الاخيرة أن تصدر ردا في أجل شهر واحد ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي وبعد رأيها بالموافقة غذا لم تقم بالرد خلال هذا الاجل.

¹ إقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص172.

² عزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص273.

كما يجب في كل الحالات على الأشخاص العموميين والمصالح التي تمت استشارتها إرجاع الملف بطلب الرأي في الآجال نفسها¹.

كما يمكن للمصلحة المكلفة بالتحقيق ان تقترح على السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة، الامر بإجراء تحقيق عمومي حيث تنص المادة 4/12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة دليل على أهمية وخطورة مشروع التجزئة الذي يمس المصلحة العامة، الامر الذي يجعل إجراء تحقيق حول التجزئة أمرا ضروريا.

ثالثا: رخصة الهدم:

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير حيث لم تكن معروفة ومنصوص عليها في القوانين السابقة.

كما لم ترد تعاريف تشريعية لرخصة الهدم وإنما تكتفي أغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم وإجراءات منحها ولم نجد على مستوى الفقه سوى تعريف للدكتور عزري الزين².

1. التعريف القانوني لرخصة الهدم:

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم في القانون رقم 90-29 في المواد 60،61،62،63،68،69 منه بصفة عامة وفي المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 الذي نص على نطاق رخصة الهدم وإجراءات تسليمها دون تعريفها.

وقد نصت المادة 60 من القانون رقم 90-29 على مايلي:

" يخضع كل هدم كلي او جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناتجة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي...".

¹ انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-176 ، يحدد كليات تحضير شهاد التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، السالف الذكر.

² عرفها الدكتور عزري الزين: " هي القرار الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف" كما أن المقصود بهدم البناء هو تفكيك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالاً قاراً والهدم إما أن يكون كلياً عندما يتم هدم البناء ككل وإما يكون جزئياً عندما يتم هدم جزء فقط من البناء سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طريقه أنظر إلى لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص274.

وبهذا تعد رخصة الهدم أداة إجبارية يلتزم بها كل شخص طبيعي أو معنوي ينتمي إلى القانون العام أو الخاص يرغب في القيام بعملية الهدم الكلي أو الجزئي لبنائته والحصول مسبقا على رخصة الهدم من الهيئة الإدارية المعنية وقد أضافت الفقرة الثانية من المادة 60 من القانون رقم 90-29 على ان تحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم".

ولهذا جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مبينا لذلك من المادة 61 إلى المادة 74 منه، صف إلى ذلك أنه لا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم وهو الامر الذي أكدته المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

2. نطاق تطبيقها:

التي جاء فيها: " تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الاملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها او عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة"¹.

وهكذا يكون المشرع قد حد من تطبيق رخصة الهدم أي لم يجعلها لازمة في كل عملية لهدم بل قصرها على المناطق المذكورة سابقا كما هو الامر كذلك بالنسبة للمشرع الفرنسي الذي لم يفرضها على كل عمليات الهدم على مستوى التراب الفرنسي بل قصرها على البلديات التي لها أهمية معينة كالتي بها عدد سكان يساوي أو يفوق 10.000 ساكن، أو تلك الواقعة على محوره 5 كلم من مدينة باريس أو في المناطق المحمية " المحميات، الأماكن التاريخية، المساحات الهامة،...".

الأصل ان المالك له الحرية في هدم عقاره كلياً او جزئياً متى شاء دون حاجة لترخيص بينما الاستثناء هو الزامهم بالحصول على رخصة هدم قبل الشروع في العملية إذا كان البناء واقع ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية، وذلك لأن شأن تهديم النبايات بها أن يمس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة احترامها في إطار تنفيذ أية سياسة عمرانية وكذلك الأمر إذا كانت البناية آيلة للهدم تعتبر سند البنائيات مجاورة ، تفرض الحصول على رخصة الهدم في هذه الحالة حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنائيات وتجسيد للكثير من المبادئ القانونية.

¹ إقولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 188، 189.

وفي هذا الصدد أيضا يأتي فرض الحصول على رخصة الهدم في التشريع الفرنسي لهدف آخر زيادة على حماية المناطق المذكورة أعلاه وهو حماية المصلحة الاجتماعية طبقا للمادة 1-430 L من قانون التعمير حيث فرضها فقط في بلديات مدينة باريس التي تقع على محور 50 كلم منها، او تلك التي يساوي أو يزيد عدد سكانها 10.000 ساكن نظرا لتزايد عدد السكان فتكون الحاجة للبناء ملحة أكثر ومن ثم التضييق على عمليات الهدم بهذه المناطق دون سواها¹.

3. إجراءات منح القرار المتعلق برخصة الهدم:

لا تختلف إجراءات اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم عن اجراءات اصدار القرارات الفردية المتعلقة بالبناء فهي تبدأ بإبداع طلب مرفق بملف لدى المجلس الشعبي البلدي لتباشر اجراءات الدراسة والتحقيق فأصدار القرار بعد ذلك وهذا ما سنتطرق إليه:

أ- صفة طالب الرخصة:

منح المشرع في المادة 62 من المرسوم التنفيذي 91-176 صفة طالب الرخصة لثلاث أصناف المالك الوكيل والهيئة العمومية المخصصة لها البناية.

فمالك البناية الآيلة للهدم له ان يقدم طلبا للترخيص له بهدمها وعليه يثبت ملكيته إما بعقد ملكية أو شهادة الحياة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في ديسمبر 1990، ويمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني.

أما الهيئة العمومية المخصصة فعليها تقديم نسخة عن العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية².

وهذا ما نصت عليه المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 أشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب رخصة الهدم إذا نصت على أن: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليها مالك البناية الآيلة للهدم او موكله أو الهيئة العمومية المخصصة..." من خلال هذه المادة يتقدم بطلب رخصة الهدم ويوقع عليه المالك او موكله او المستأجر لديه المرخص له قانونا او المصلحة المخصصة لها البناية موضوع الهدم.

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص275.

² عزري الزين، المرجع السابق، ص23.

ب- مضمون طلب رخصة التجزئة:

- يشمل الملف بطلب رخصة الهدم على مايلي:
 - تصميم للموقع بعد على سلم 1/2000 أو 1/5000.
 - تصميم للكتلة بعد على سلم 500/1 من البناية الآجلة للهدم، أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.
 - عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة.
 - حجم أشغال الهدم ونوعها.
 - التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
 - خبرة تقنية عند الاقتضاء لتجديد شروط الهدم المتوقع¹.
4. إيداع الملف لدى الجهة الإدارية المختصة والتحقيق فيها:

على طالب الرخصة أن يرسل الطلب مرفقا بهذا الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية والذي يسلمه وصلا يثبت تاريخ الإيداع ثم بحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضيره باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، وترسل النسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها.

وطبقا للمادة 67 من المرسوم 91-176 تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم آراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع وعلى هذه الأخيرة ابداء رأيها خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي وينبغي أن يكون الرأي معللا قانونا وفي حالة الرفض بطلب إبداء الرأي في الاجل نفسه " خلال شهر واحد".

وقد حدد المشرع أجل ثلاثة أشهر للتحقيق في ملف الطلب يبدأ من تاريخ إيداعه المادة 65 من المرسوم التنفيذي 91-176².

وبعد التحقيق في الملف خلال المدة القانونية وهي ثلاثة أشهر على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قراره بشأنها إما بالموافقة أو بالرفض أو بالتحفظ فإذا كان قراره بالموافقة فعليه أن يبلغه إلى صاحب الطلب بحسب صفته مالكا أو موكلأ أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناية أما إذا كان القرار

¹ إقلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 191.

² عزري الزين، المرجع السابق، ص 26.

بالرفض أو موافقته ببعض التحفظات فيجب في هذه الحالة أن يكون القرار معللاً¹. وهذا يعني أن قرار الرفض أو قرار الموافقة بتحفظ إذا لم يكن معللاً فإن هذا القرار يكون مشوباً بعين القصور في التسبيب بل حتى في حالة تعليقه وعدم اقتناعه بهذا التعامل يمكنه رفض طعن ضد هذا القرار.

المادة 63 من القانون 90-29 أما في حالة عدم صدور أي قرار بشأن الطلب رغم فوات الآجال القانونية للرد فإنها المشكلة ذاتها تعترضها دائماً بشأن تفسير موقف الإدارة السلبي.

غير أن المشرع في مجال رخصة الهدم فسخ أمام المعني طريقاً لإجبار الإدارة على الرد على طلبه، وذلك في المادة 72 من المرسوم التنفيذي 91-176 حيث يمكنه أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء آجال التحضير يطلب فيها الرد على طلبه وإذا لم يبلغ بأي رد بعد انقضاء أجل ثلاثين يوماً الموالية لتقديم العريضة فيمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة وهو إجراء على ما يبدو يهدف من خلاله المشرع إلى إرغام الإدارة على الرد، ولكن في تقديرنا أن اللجوء إلى القضاء لا يفي بهذا الغرض طالما أن المشرع لم يحدد نوع القضاء "استعجالي أم لا" لأن سلوك الدعوى القضائية بإجراءاتها الطويلة سيفقد رخصة الهدم طابعها السريع لاسيما وأن المشرع لم يعط للإدارة المختصة حق تأجيل البث في طلب ملف رخصة الهدم على الحو الذي فعله في رخصة البناء والتجزئة. ولذلك نرى أنه من الأفضل استبدال هذا الجزء والغاية هاته بفكرة الترخيص الضمني أي أن فوات الآجال القانونية للرد دون أن يصدر من الإدارة أي قرار يعتبر قراراً ضمناً بالموافقة على رخصة الهدم، وهو ما فعله المشرع الفرنسي حيث اعتبر في المادة "L.430.a dernier Alinéa" أن مرور الأربعة أشهر دون رد من الإدارة منذ تاريخ إيداع الملف يعتبر ضمناً بالموافقة.

وإن كان قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بشأن طلب رخصة الهدم، يجب أن يكون عللاً في حالة الرفض أو الموافقة بتحفظ فإن المشرع قد منح إصدار قرار الرفض متى كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية أي منح الرخصة إجباري في هذه الحالة وهذا نظراً لخطورة البناية على الأرواح والممتلكات بل وبالعكس لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يوصي بهدم الجدران أو المباني

¹ أنظر المادة 62 فقرة الثانية من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والفقرة الثانية من المادة 69 من المرسوم التنفيذي 91-176 ، الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها، السالف الذكر .

والبنائيات الآيات للانتهاء عند الاقتضاء الأمر بترميمها في إطار إجراءات الأمن التي تقتضيها الظروف¹.

وإذا بلغ صاحب رخصة الهدم بقرار الموافقة فلا يمكنه مباشرة أشغال الهدم إلا بعد 20 يوماً من تاريخ الحصول على الهدم خلال 5 سنوات من تاريخ تبليغ القرار، أو إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاثة الموالية للشروع فيها أو إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة المادة 74 من المرسوم 91-176².

الفرع الثاني: الرقابة عن طريق الشهادات الإدارية:

نظم المشرع ثلاثة أنواع من الشهادات والمتمثلة في شهادة التعمير وشهادة القسمة وشهادة المطابقة غير أن هذه الأخيرة سوف يتم التطرق إليها من خلال الرقابة البعدية على أعمال البناء. **أولا شهادة التعمير:**

شهادة التعمير "Certificat d'urbanisme" هي عبارة عن وثيقة يطلبها الشخص المعني قبل الشروع في البناء وذلك حتى يعرف حقوق البناء والارتقاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء عليها وتمنح بناء على طلب كل ذي مصلحة تتحدد وتبين فيها أيضا الطرقات والمنشآت الأساسية المنجزة أو المزمع إنجازها وهذا لا حاطها علما بتوقعات نزع الملكية وبالارتقاقات الإدارية وتبين مدى قابلية الأرض للبناء وأضاف المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 وجوب ذكر الأخطار الطبيعية والتكنولوجية في شهادة التعمير.

وبالتالي فشهادة التعمير هي عبارة عن وثيقة إعلام حول طبيعة الأرض وتكون قبل الشروع في إجراء أي دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء³، وقد نصت المادة 51 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتقاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.

¹ عزري الزين، المرجع السابق، ص 26.

² المرجع نفسه، ص 27.

³ عميري أحمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، العدد الأول مارس 2017، جامعة ابن خلدون تيارت ص 28.

لهذا فشهادة التعمير تعد أداة إعلام ورقابة للإدارة فبموجبها تعين جميع الحقوق والارتقاقات التي تخضع لها هذه الأرض المعنية بالبناء وقد أضافت الفقرة الثانية من المادة 51 من نفس القانون مايلي: "يحدد التنظيم شروط وكيفيات تسليم شهادة التعمير".

وإذا كانت المادة 51 من القانون رقم 90-29 قد نصت على الأشخاص الذين لهم الحق في طلب شهادة التعمير فالمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نجدها عرفت شهادة التعمير كمايلي شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتقاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية وهو نفس التعريف الذي جاءت به المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى والجدير بالذكر أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أضاف إلى شهادة التعمير بطاقة معلومات " Fiche de renseignements" التي يمكن لكل شخص معني بحقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية أن يحصل عليه.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن لهذه البطاقة أن تحل محل شهادة التعمير وهو ما أكدته الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي جاء فيها: "...وزيادة على ذلك يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل شهادة التعمير¹.

1. إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير:

يشترط القانون للحصول على شهادة التعمير اتباع إجراءات معينة فعلى المعني تقديم طلب إلى الجهة المختصة لتقديم هذه الجهة بفحص الطلب وفي حالة تطابق الطلب مع محتوى توجيهات وتوصيات مخطط شغل الأراضي POS الذي يخضع له الأرض محل الطلب، يتم تسليم شهادة التعمير والتي لها مدة صلاحية محددة.

أ- تقديم طلب شهادة التعمير إلى الجهة الإدارية المختصة:

- بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لاسيما المادة 03 منه نجدها تنص على مايلي: "يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني ويجب ان يتضمن البيانات التالية:

¹ عميري أحمد، المرجع السابق، ص129.

- طلب خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميمها حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الارضية.
- تصميمها يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- يتضمن طلب بطاقة المعلومات نفس البيانات ماعدا هوية المالك.
- يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفق به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته...

ب- التحقيق في طلب شهادة التعمير:

بالرجوع إلى الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجدها تنص: "...يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام اداة التعمير المعمول بها".
اما الفقرة 5 من نفس المادة جاء فيها: "...يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية...".

وبالتالي بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى الرئيس المجلس الشعبي البلدي يدرس الطلب من طرف التعمير لدى المجلس الشعبي البلدي يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية وهنا يجب التمييز بين ما إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أو التحقيق في مدى مطابقة طلب شهادة التعمير مع تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واحترام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن والنظام والبناء والفن الجمالي ومجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي¹.

ج- تسليم شهادة التعمير:

بالرجوع إلى الفقرة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجدها تنص على مايلي: "... تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي...، أما الفقرة الاولى من المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي². جاء فيها: " تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات التي يرفق نموذج منها

¹ عميري أحمد، المرجع السابق، ص133.

² المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

بهذا المرسوم ، خلال الخمسة عشر يوما (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب... نشير هنا أن المشرع الجزائري قد خفض مهلة التبليغ التي كانت محددة بشهرين في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176. أما بالنسبة لمسألة إصدار القرار فنجد نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نصت على مايلي " يمكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكون السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب ب 15 يوما يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة الولائية على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

وأن شهادة التعمير غن رفضت تسليمها من طرف البلدية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي وفي حالة رفض تسليمها يمكن الطعن في قرار رفض الصريح أو الضمني أمام القضاء الإداري وهذا طبقا لنص المادة 800 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويخضع لمخاصمته عن طريق دعوى الإلغاء من طرف المحكمة الإدارية إذا ثبت عدم مشروعية قرار الرفض.

د- مدة صلاحية شهادة التعمير:

بالرجوع إلى الفقرة الأولى من المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجدها تحدد مدة صلاحية شهادة التعمير حيث نصت على مايلي: " ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي...، أما الفقرة 2 من نفس المادة حددت مدة صلاحية بطاقة المعلومات حيث نصت: "...وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات ب 3 أشهر...".¹

فبعدها كانت مدة شهادة التعمير محددة بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ طبقا للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 أصبحت مدة صلاحيتها في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به او بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة وفي حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي اما الفقرة 03 من المادة 5 أعلاه نصت على مايلي: "...لا يمكن أن تطرح

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات¹.

ثانيا: شهادة التقسيم:

1. التعريف القانوني لشهادة التقسيم:

تعرف المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 شهادة التقسيم كمايلي: "تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين او عدة أقسام".

فهي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان شخصا طبيعيا او معنويا بطلب منه يرغب في تقسيم عقاره المبني وهذه الوثيقة تحدد له شروط إمكانية تقسيم ملكيته المبنية إلى قسمين أو أكثر فهي وثيقة عمرانية مهمة أقرها المشرع الجزائري لحماية وتنظيم النسيج العمراني فهي خاصة بالعقارات المبنية فقط ولا تغير حقوق البناء لأن العقار أساسا مبني وغالبا ما تطلب هذه الشهادة من طرف الورثة من أجل قسيم العقار الموروث فهذه الشهادة تسهل للورثة قسمة العقار المبني وتمكن البلدية مراقبة مدى تأثر قسمة العقار المبني على المحيط العمراني².

فأهميتها تتمثل في أن شهادة التقسيم شهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية ويكون ذلك بعقد رسمي أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقسيم من أجل إعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفات ومشمولاتها وحدودها وبالتالي حق الانتفاع بها والتصرف فيها وفق القانون ونظرا لأهميتها فقد أخضعها المشرع لإجراءات الشهر العقاري على اعتبار أنها تصرف وارد على عقار³.

2. الإجراءات المتعلقة بشهادة التقسيم:

أ- الشروط المتعلقة بطالب صاحب العقار:

تعد الشروط ووثائق إدارية متمثلة في طلب من المعني وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ضمن المادة 34 منه أن تكون صفة الطالب لهذه الشهادة مرفقة بالتوقيع والسند المثبت لذلك كما يجب على المعني ان يدعم طلبه ب:

¹ عميري أحمد، المرجع السابق ، ص ص 134، 135.

² إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 198-199.

³ عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم رقم 19/15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث سبتمبر 2017، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر ص 208.

- إذا كان المالك أصلي فيدعم طلبه نسخة من عقد الملكية.
- إذا كان موكلا قانونا من المالك الأصلي فيكون بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58.
- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

ب- الشروط المتعلقة بال عقار موضوع الطلب:

يقدم هذا الطلب إلى الجهة المختصة في شكل ملف يحتوي على الوثائق الإدارية المذكورة في المادة 34 بالإضافة إلى الوثائق التقنية التي تبين محل انسجام الطلب مع قواعد العمران والمتمثلة في تصاميم الموقع أي تحديد القطعة الأرضية الإجمالية وكذلك معرفة مساحتها وكيفية استغلالها ومدى تطابقها مع المواصفات التقنية المتعلقة بالقطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.

ج- دراسة طلب شهادة التقسيم:

إيداع الطلب: يودع طلب شهادة التقسيم والملف المرفق به لدى الجهات الإدارية المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار في مجال اختصاصه وذلك في خمس نسخ مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقيق من اكتمال جميع الوثائق الضرورية لذلك ويتم توضيح ذلك عن طريق الوصل الممنوح.

دراسة الطلب: يتم دراسة طلب شهادة التقسيم من طرف الجهات المختصة دون تفضيل في حين أن المرسوم التنفيذي رقم 19-176 جاء مفصلا للجهة المختصة في عملية التسليم حيث أوكل المشرع المهمة إلى رئيس المجلس الشعبي بصفته ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة وأيضا الوالي المختص اقليميا إذا تعلق الامر بالبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة او الولاية الوزير المكلف بالتعمير إذا تعلق الأمر بمشاريع هيكلية قاعدية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وقد أحالنا إلى النصوص المتعلقة برخصة التجزئة نفسها المتعلقة بشهادة التقسيم.

4. مضمون شهادة التقسيم:

في حالة منح الشهادة يبلغ القرار بمنحها لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع وتحدد صلاحية الشهادة بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها باستقراء مواد هذا المرسوم نجده لم يوضح لنا حالات رفض منح هذه الشهادة أو تأجيل بث في الطلب مما يستدعي الرجوع إلى احكام رخصة التجزئة.

اما بالنسبة لاستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المعنية بالمشروع والتي يجب أن تصدر في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها

أصدرت امر بالموافقة كما ينبغي لها: "المصالح المستشارة" أن تعيد في جميع الحالات الملف المرفق بإبداء الرأي في أجل شهر¹.

المطلب الثاني: الرقابة البعدية لرخصة البناء:

الرقابة البعدية الإدارية هي تمارس من قبل الهيئات المؤهلة قانونا وعند انتهاء من إنجاز بناية او تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها ونص المشرع الجزائري على وسائل وآليات الرقابة البعدية من حيث الهيئات الإدارية المختصة وهذا من خلال قانون 25/90 وعليه سوف يتم التطرق إلى أهم الأجهزة المخولة لها القيام بالرقابة البعدية على أعمال البناء.

الفرع الأول: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة تشييد البنايات المرخص بها:

لضمان احترام رخصة البناء أوجب المشرع على الإدارة مراقبة الأشغال أثناء التشييد ويتجسد ذلك من خلال نص المادة 06 من القانون 05/04 المعدلة لنص المادة 73 من القانون رقم 29/90 والتي نصت على مايلي: " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الاعوان المؤهلين قانونا...".

من خلال نص المادة اعلاه يمكن القول أن حق رقابة الأشغال أثناء التشييد مخولة لرئيس

المجلس الشعبي البلدي والاعوان المؤهلين قانونا وهو حسب نص المادة 09 من القانون رقم 05/04.

ضابط الشركة القضائية مفتشوا التعمير أعوان البلدية المكلفين بالتعمير موظفو إدارة التعمير

والهندسة المعمارية.

وبإجراء المقارنة بين نص المادة 73 من القانون 29/90 والتي تنص على انه: " يمكن للوالي

ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا...". خلافا للمادة 73 التي جاءت بصيغة

الجواز: " يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المحلفين المفوضين..."² ، وبالتالي

نستنتج ان تخصيص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة البيانات المرخص لها أثناء وبعد تشييدها من

حرص المشرع على تحميل رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تنظيم حركة العمران وفق ما نص

عليه القانون كما يلتزم أيضا بمرافقة كل بناء يقع على إقليم بلديته سواء تابع لشخص عام أو خاص

وسوف نتطرق إلى أهم اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الرقابة البعدية³.

¹ عبايدية سارة، المرجع السابق، ص210، 211.

² عبان عبد الفاني المرجع السابق، ص237، 238.

³ وداد عطوي، المرجع السابق، ص128.

أولاً: متابعة الأشغال أثناء التنفيذ:

إن أول التزام يقع على عاتق المرخص له صاحب المشروع حتى يمكن الجهة الإدارية المختصة ممارسة اختصاصها بمراقبة الأشغال أثناء التنفيذ هو إعلام هذه الأخيرة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

1. التزام المرخص له بالإعلان عن افتتاح ورشة:

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى نجد أنه كان يقع على الباني المرخص له واجب إعلام رئيس البلدية المختص إقليمياً وهو رئيس البلدية الواقع في دائرة اختصاصها المكان المراد البناء فيه وذلك مقابل وصل بتاريخ فتح الورشة تبعاً لنموذج التصريح الذي يحدده الوزير المكلف ويتطلب مستوى البناء المراد تشييده الطول، العرض، الارتفاع، التعلية يجب أن يكون ذلك في الحدود المبنية قانوناً.

- اسم مكتب الدراسات أو المهندس المعماري الذي قام بإعداد التصميم والرسومات ومواصفات الفنية التي سوف ينجز مشروع البناء وينفذ على أساسها.

- اسم المقاول أو المكلف بالتنفيذ أو المؤسسة المكلفة بالإنجاز بموجب عقد المقاول أو بموجب الريح في الصفة العمومية.²

4. الحق في طلب المستندات التقنية بالبناء:

يعد من واجب رئيس المجلس الشعبي البلدي طلب الوثائق والمستندات المتعلقة بالبناء من المالك أو موكله أو صاحب المشروع وهذا ما أكدته المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 55/06 والمتمثلة في التصريح بفتح الورشة، ورخصة الهدم عند الاقتضاء وذلك بهدف التأكد من أن الأشغال والانجازات التي يقوم بها صاحب المشروع مرخصة قانوناً وبناءاً على رخصة البناء المطوية بالإضافة إلى التأكد من ضرورة احترام المرخص له الأحكام ومواصفات رخص البناء.

وهذا ما يجسد إلى أنه يمكن للسلطة الإدارية من مراقبة إنجاز المشاريع وفقاً لمواصفات التقنية وأجلها القانونية باعتبارها سلطة رقابية وضبط إداري.³

¹ ميمونة سعاد، المرجع السابق، ص121.

² - أنظر الملحق رقم 03، ص 168

³ حمادو فطيمة، المرجع السابق، ص57.

3. القيام بالزيارات الميدانية:

ولأهمية هذه الزيارة على سير العمل وجديته نصت المادة 73 من القانون 90-29 على حق رئيس المجلس الشعبي البلدي في زيارة البنايات التي في طور الإنجاز بقولها: "يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء، فصيغة يمكن تجعل الزيارات المدنية الدورية اختيارية لكل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي والاعوان المؤهلين في حين نجد أن التعديل الذي جاء بمقتضى نص المادة 06 من القانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير جعل حق الإدارة بهذا الخصوص بصيغة الوجوب بقولها: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي..." وبهذا يجعل القانون من البلدية السلطة التي يقع على عاتقها مراقبة وفرض احترام قواعد العمران نتيجة استثناء السلطة الولائية، الأمر الذي سيدعم مركز رئيس المجلس الشعبي البلدي أكثر باعتباره سلطة إدارية محلية مستقلة في تصرفاتها وأعمالها الإدارية المندرجة ضمن أعمال الرقابة والضبط الإداري المعترف له بها، كما نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال¹ التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة على انه: "تطبيقا لاحكام المادتين 73 و76 مكرر من القانون 90-29... يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنايات الجاري انجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بذلك وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما.

ومنه يتضح ان الزيارات الميدانية تخص البنايات قيد الإنجاز فقط والقيام بعملية التحقيق الميداني والتأكد من وجود الوثائق اللازمة ومدى مطابقتها للأشغال لها غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 50 من

¹ المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 هـ الموافق في 2006/01/30، يحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير الجريدة الرسمية رقم 06 المؤرخ في 05 فيفري 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 3 ذي القعدة 1430 هـ الموافق 22 أكتوبر سنة 2009، ج ر عدد 61 المؤرخة في 25 أكتوبر 2009.

المرسوم التشريعي 94-07¹ نجد أنها تؤكد على زيارة البناءات حتى وإن كانت منجزة للتأكد من مدى وجود مخالفات البناء الفوضوي.

ويمكن رد شروط إجراء المعاينة من قبل رئيس البلدية بحيث يكون رئيس البلدية مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا وهم الأعوان المنصوص عليهم في المادة 02 من المرسوم 55-06. أما بالنسبة لوقت زيارة المسموح بها قانونا بالرجوع إلى نص المادة 73 من القانون 90-29 المعدل والمتمم فإنه نقض أنه: "...القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت".

وأضافت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 06-55 أنه: "يمكن أن تتم المراقبة...نهارا وليلا أثناء الراحة وأيام العطل...ويمكن الإعلان عنها او تتم فجائي وبخصوص الرقابة التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي المرفق الاعوان المؤهلين قانونا فغنه لا بد من وضع جدول زمني بعد كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية ويجب ان يبلغ نسخة من هذا الجدول إلى كل من الوالي ومدير التعمير المختصة إقليميا مدير التعمير والبناء فيما يخص الاعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير على ان تبلغ نسخة من هذا الجدول إلى كل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير.

وبالتالي تحديد تاريخ بدء الأشغال فعلا يكمن في فرض الإدارة ولرقابتها والقيام بصلاحياتها لاسيما تلك المتعلقة بالضبط الإداري، غير ان الملاحظ بالعودة للمرسوم التنفيذي الحالي 15-19 بأن المادة السالفة الذكر قد سقطت في ظل المرسوم وبالتالي أصبح بإمكان الباني البدء في عملية البناء وفتح الورشة دون الحاجة إلى إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي و في ذلك تخفيف للقيود المفروضة على الباني أي تحقيق في الإجراءات الإدارية من جهة ومن جهة أخرى هو انتقاص من الرقابة المفروضة على عملية البناء كضمانة قانونية في مجال التهيئة والتعمير لأن اعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ فتح الورشة من طرف الباني هو بداية المرحلة الثانية من الرقابة الإدارية والتي تقع بعد الشروع في عملية البناء ومن ثم فإن عدم علم رئيس البلدية البدء في البناء وإن كان تاريخ فتح الورشة يتم ذكره في اللافتة كما سيتم توضيحه فإن هذا لا يعوض التبليغ الشخصي لرئيس البلدية فتح الورشة².

¹ المرسوم التشريعي 94-07، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، السالف الذكر.

² ميمونة سعاد، واجب الباني تقييد لحقة في البناء أم ضمانات قانونية في مجال التهيئة والتعمير؟ "الشق الإداري" مجلة تشريعات التعمير والبناء العدد الثالث سبتمبر 2017، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، ص121.

وضع لافتة مرئية:

- يجب على الباني المرخص له وضع لافتة مرئية من الخارج طيلة مدة البناء أي خلال فترة عمل الورشة تتخذ شكل لوحة مستطيلة تتجاوز أبعادها 80سم² وتوضح مايلي:
- مراجع رخصة البناء الممنوحة.
- نوع البناء.
- ومشملة على البيانات التالية:
- لرقم الحصة وتاريخ صدورها والجهة المانحة.
- تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لانهاء الأشغال.
- اسم صاحب المشروع وعنوانه وصفته " أي من له سيطرة قانونية على العقار "
- نوع البناء المرخص بإقامة سكن، محل تجاري، صناعي، فندق، عدد البنايات المراد تشييدها العدد المخصص منها للتأجير العدد المخصص منها للبيع أو المباع قبل التشييد.
- مستوى البناء المراد تشييده: الطول، العرض، الارتفاع التعلية يجب أن يكون ذلك في الحدود المبنية قانونا.
- اسم مكتب الدراسات او المهندس المعماري الذي قام بإعداد التصميم والرسومات والمواصفات الفنية التي سوف ينجز مشروع البناء وينفذ على أساسها.
- اسم المقاول أو المكلف بالتنفيذ أو المؤسسة المكلفة بالإنجاز بموجب عقد المقاوله أو بموجب الريح في الصفقه العمومية¹.

4- الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء:

يعد من واجب رئيس المجلس الشعبي البلدي طلب الوثائق والمستندات المتعلقة بالبناء من المالك أو موكله أو صاحب المشروع وهذا ما أكدته المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 55/06 والمتمثلة في التصريح بفتح الورشة ورخصة الهدم عند الاقتضاء وذلك بهدف التأكد من أن الأشغال والانجازات التي يقوم بها صاحب المشروع مرخصة قانونا وبناءا على رخصة البناء المطلوبة بالإضافة إلى التأكد من ضرورة احترام المرخص له الأحكام ومواصفات رخص البناء.

¹ ميمونة سعاد، المرجع نفسه، ص121.

وهذا ما يجسد الزيارات المدنية التي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي وهو خير دليل على ذلك وتجدر الإشارة إلى انه يمكن للسلطة الإدارية من مراقبة إنجاز المشاريع وفقا لمواصفاتها التقنية وآجالها القانونية باعتبارها سلطة رقابة وضبط إداري.

الفرع الثاني: متابعة الأشغال بعد انتهائها:

ألزم المشرع الجزائري المالك أو صاحب المشروع أن يعلم الغدارة بانتهاء أشغال البناء وهذا ما جسده المادة 56 من قانون 90-25 وذلك من خلال منحة شهادة المطابقة وعليه سوف نتطرق على اهم الالتزامات الواقعة على كل من صاحب المشروع ورئيس المجلس الشعبي البلدي¹.

1. التصريح بانتهاء الأشغال:

ومفاد ذلك أن يعلم المرخص له والإدارة بانتهاء أعمال البناء المرخص بها من أجل إيداعها بمقر المجلس الشعبي البلدي بمكان وجود البناء وذلك بنسختين في مهلة 30يوما من انتهاء أعمال البناء وذلك بهدف تمكين الإدارة والجهة المعنية من القيام بالمعاينة الدقيقة للأشغال المذكورة ومنحة شهادة المطابقة في الاجل القانوني المرغوب فيه.

وعلاوة على ذلك فقد ألزمت المادة 57 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي 176/91 رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بالحلول وجوبا محل المرخص الذي لا يبادر باستصدار شهادة المطابقة رغم حلول من أجل طالبها فالعمل الرقابي يسبق ويولي اعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها هدفه التأكد من تطابق هذه الأشغال مع قانون التعمير من جهة ومع مواصفات البناء باعتبارها المصدر المباشر لحقوق والتزامات صاحب الرخصة من جهة ثانية².

2. استصدار شهادة المطابقة:

فالهدف من التصريح هو إعلام الإدارة وانتهاء الأشغال قصد إجراء عملية مطابقة الأشغال المقامة لأحكام رخصة البناء فعلى المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد اشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بانتهاء البناء من أجل اثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء.

¹ حمادو فطيمة، المرجع السابق، ص57.

² المرجع نفسه، ص58.

أ- تعريفها:

هي الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والمستفيد منها تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية السابقة والبعدية أو اللاحقة وما تتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.

كما تعرف أيضا بأنها: قرار يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء وفي ذات الوقت إذن وترخيصها باستعمال البناء فيما شيد له كما تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء¹.

ب. خصائصها: فهي وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة لها والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه.

- من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة.

- ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع كوارث.

- ليست عملا تقديريا فحسب وإنما هو من اختصاص مقيد للغدرة التي ليست لها إمكانية ترفض طلب شهادة المطابقة إلا للأسباب المستخلصة لأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها ويجب أن يكون الرفض معللا تعليلا قانونيا².

ج- الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة:

جاء في نص المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على انه يتم تسليم شهادة المطابقة بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا دون سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرف أو من طرف الوالي او الوزير المكلف بالعمران كسلطة أساسية في إجراء الرقابة عند انتهاء أشغال البناء، كما تحدث أثرا قانونيا يتمثل في تأكيد مشروعية الأشغال المنجزة ومطابقتها لرخصة البناء ومن ثم تعتبر شهادة المطابقة قرارا إداريا وأداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد

¹ ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، المجلد4، العدد2، العدد التسلسلي

14 جوان 2020، ص53.

² إقولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص181.

المحتوى رخصة البناء ويتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء إذ يتم انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة مطابقة تسليم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي أو الوزير كما سبق الذكر وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو التخصص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة والتجارة¹.

د. البنايات المعنية بالمطابقة:

تشرط عملية تحقيق مطابقة البنايات شرطا أساسيا متعلقا بكون البنايات قد انتهت بها الاشغال أو في طور الاتمام وذلك قبل نشر القانون 15/08²، بالجريدة الرسمية أي أوت 2008 اما البنايات المنجزة بعد هذا التاريخ فهي غير معنية بالتسوية في إطار هذا القانون بل تخضع لأحكام القانون 29/90 السالف الذكر وعليه يتم تقسيم البنايات إلى 4 حالات متعلقة كلها بشرط أساسي ألا وهو رخصة البناء وهي كالتالي:

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة لبنائها أي البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء إلا انه لم يتم إنجازها لانتهاء صلاحية الرخصة.
- البنايات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة: بمعنى البنايات التي انتهى صاحبها من إنجازها إلا أنها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.
- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: والسبب دائما هو غياب سند الملكية.
- البنايات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء: ونقصد هنا رخصة اتمام على سبيل التسوية.

وهناك بيانات غير قابلة للمطابقة مستثناة بقانون 15/08 السالف الذكر كالبنايات المتواجدة بالمناطق المحمية والاستراتيجية... إلخ³.

هـ- جهات رقابة المطابقة:

- تحقق لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء عن

¹ ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، المرجع السابق، ص 56-57.

² قانون رقم 15/08 ، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

³ - أنظر الملحق رقم 01، ص 165.

1. رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لدى الولاية.
 2. ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.
 3. ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
 4. مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي او تجاري وبصفة عامة بجميع البنايات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا التشييد بنايات سكنية هامة من شأنها ان تطرح تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.
- وحسب نص المادة 58 تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناءا على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها وذلك في اجل ثلاثة أسابيع بعد ايداع التصريح بانتهاء الأشغال ن حصل ذلك يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي اشعارات بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 8 أيام على الأقل.
- يعد محضر الجرد فورا بعد عملية المطابقة ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول المطابقة التي تمت معاينتها.
- يوقع أعضاء اللجنة هذا المحضر وبناء على ما سبق فإن طبيعة الرقابة التي تقوم بها اللجنة المذكورة أعلاه هي رقابة مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء بناء على محضر الجرد فإذا ما أثبت محضر الجرد ان الأشغال المنجزة مطابقة للتصميم المصادق عليها ولأحكام رخصة البناء سلمت للمستفيد شهادة مطابقة اما إذا تبني من خلال المحضر بان الأشغال غير مطابقة للتصاميم المصادق عليها وأحكام رخصة البناء ففي هذه الحالة تتولى السلطة المختصة إعلام المعني بعدم امكانية منحة شهادة المطابقة مع إلزامه بجعل البناء مطابق للتصاميم ولرخصة البناء هذا ما قضت به المادة 59 وفي حالة غياب قرار الفصل في المطابقة خلال الأجل الوارد بنص المادة 60 والمحدد ب3 أشهر الموالية لإيداع التصريح بانتهاء من البناء يخول لصاحب الطلب بتقديم طعن سلمي إلى الوزير المكلف بالتعمير إذا كان الوالي هو المختص بتسليم الشهادة او إلى الوالي في الحالات الأخرى بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام على أن تبلغ السلطة المرفوع إليها الطعن قرارها خلال الشهر الموالي وإلا تعد شهادة المطابقة بمثابة شهادة ممنوحة¹.

¹ وداد عطوي، المرجع السابق، ص134.

وتكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوما وفي حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ الطعن.

سكوت الإدارة:

أشار المشروع إلى حالة سكوت الغدارة عن منح شهادة المطابقة من خلال المادة 69 من المرسوم التنفيذي 19/15 بحيث إذا ثبت هذه الحالة فيمكن للمستفيد أن يودع طعنا في ذلك مقابل وصل إيداع لدى الولاية وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الشهادة أو الرفض المبرر هو 15 يوما. تبعا لذلك فإن حالة السكوت هي من الحالات التي يمكن الطعن فيها أو رفع دعوى قضائية بخصوصها ولا يمكن في أي حال من الاحوال أن يكون سكوتها موافقة ضمنية مثلما كان في المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى في مادته¹.

فشهادة المطابقة كوثيقة إدارية تثبت وتؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع توجيهات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير يجعل منها إجراء ضروريا لضمان رقابة حركة البناء والتوسع العمراني فتعتبر رخصة سكن للبيانات السكنية ورخصة استغلال المنشآت الصناعية².

ثانيا: الأمر بالهدم كإجراء ردي في حق صاحب البناء المخالف:

المقصود هنا ذلك الإجراء الذي يتخذ السلطة الإدارية المختصة كإجراء ردي في حق صاحب البناء المخالف يلي الإجراءات الوقائين السابقين: "أمري توقيف الأشغال وتحقيق المطابقة". وبعدها لا يمثل هذا الأخير لمضمونها بعدم القيام بأعمال التصحيح واستكمال الاعمال المخالفة حتى تصبح مطابقة ومتسقة مع أحكام قانون البناء وكذا مضمون رخصة البناء الممنوحة له وذلك بالاستمرار في تنفيذ اعمال البناء برغم الامر الصادر إليه بتوقيفها وهما الوضعيتان اللتان حرر بشأنهما محضر يضبط حالة المخالفة لقواعد البناء إنه إجراء يتم بموجبه نقض وتحطيم البناء المخالف لأحكام قانون البناء.

وفي هذا الخصوص تحديدا ، تجدر الملاحظة ان المشرع الجزائري قد استعمل مصطلحا واحدا لمواجهة عدة حالات لأوضاع مختلفة من حيث السبب والطبيعة القانونية للتعبير عن إجراء تحطيم البناء

¹ ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، المرجع السابق، ص 68، 67.

² إقولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 186.

وإزالته من الوجود وبخصوص هذا الإجراء نصت المادة 76 مكرر 03 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه¹: يترتب على مخالفة البناء لأحكام رخصة البناء إما مطابقة البناء أو هدمه وأضاف المادة 76 مكرر 04 أنه يصدر قرار هدم البناء المنجز دون رخصة بناء بعد استلام محضر اثبات المخالفة المحرر من العون المؤهل قانونا من طرف الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوما ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم وفي هذا إلزام من المشرع للحد من الهدم البناء بدون رخصة.

- وقد أكد قرار مجلس الدولة 050169 الصادر في 2010/02/25 عن الغرفة الثالثة غير منشور أن: "حيث... يتضح أنه لئن كان القانون يخول لرئيس البلدية قرار بهدم البناء فإن ذلك لا يكون سوى في الحالة التي يقوم فيها الشخص المخالف بأشغال بناء رخصة وهو مانصت عليه المادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة والتعمير.

- كما لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة وتسري عليها أحكام المادة 76 مكرر به البنائيات التالية:
- البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتقاقات وبمنع البناء.
- البنائيات المتواجدة بالمواقع والمناطق المحمية" مناطق التوسع السياحي والمعالم التاريخية وحماية البيئة والساحل والموانئ والمطارات..".
- البنائيات المشيدة على الاراضي الفلاحية او الغابية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابي باستثناء التي يمكن دمجها في المحيط العمراني.
- البنائيات المشيدة خرقا لقواعد الامن او التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنائيات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.
- فأضافت المادتين 37 و 39 من قانون مطابقة البنائيات المعدل والمتمم بأن البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرضية تابعة لأملاك الوطنية العمومية باستثناء التي يمكن إعادة تصنيفها وكذا البناية المشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية على أرض تابعة مستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة وبعدم امتثال المخالف للأعدار الموجه إليه من لجنة الدائرة لا يمكن تحقيق مطابقتها وتسري عليهما احكام المادة 46 مكرر 04 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم².

¹ عزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 699.

² عطاب يونس، علي محمد آليات تفعيل دور البلدية في حماية العمران في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05 العدد 02 لسنة 2020، ص ص 471، 470.

- هذا بالنسبة للبيانات المستثناة من تحقيق المطابقة أما بالنسبة للبيانات المعنية بالمطابقة والتي تترتب عليها جزاء مايلي:

- فبموجب القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإنجازها فتمثل أساسا فيمايلي:
- كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيقها والتي تثبت بشهادة المطابقة.
- كل من يستأنف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها.
- كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد اتمام الأشغال.
- كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.

ثالثا: الأعدان المؤهلين للبحث عن المخالفات على أعمال البناء¹:

- نظرا للأهمية البالغة التي يجوزها البناء في الجزائر، عمد المشرع إلى توسيع نطاق ودائرة الرقابة إلى الاعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات على أعمال البناء كما تتولى البلدية دور الرقابة من خلال التأكد من احترام تخصصات الاراضي وقواعد استعمالها والسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن وكذا السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكان الهشة غير القانونية في حدود القوانين والتنظيمات المعمول بها.

أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

ويظهر دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في معانيه هذه الجرائم من خلال ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 والتي جاء فيها: "... يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا والأعدان المؤهلين قانونا ان يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبيانات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة وطلب الوثائق التقنية بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما².

¹ ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، المرجع السابق، ص 69.

² عبد الحليم بن بادة مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التجريم والمتابعة الجزائية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع سبتمبر 2018، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر ص 13.

المادة رقم 07 من المرسوم رقم 06-55¹ هي الأخرى نصت على وجوب مرافقة الأعوان المؤهلين قانونا لرئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء عملية المراقبة وهو الأمر الذي يتضح منه حرص المشرع على تغطية عدم إمام بعض رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالقوانين المتعلقة بمجال التعمير. ويلاحظ أن رئيس البلدية في إطار دوره في حماية العمران تتشارك عدة جهات اعوان البلدية والدولة ولجنتي الدائرة والطعن والوالي والوزير المكلف بالتعمير وبالتالي لا يستقل بقرارات التعمير، لكن له دور مهم فهو من يستقبل تصريحات التسوية، ويرسل ملفات الطلبات إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير وتتم إخطاره من قبل لجنة الدائرة بنتائج قراراتها لإعلام المعنيين بطلبات التسوية وهومن يسلم وثائق تحقيق المطابقة إذ اكانت من اختصاصه أو يعلم الوالي او وزير التعمير بتسليمها إذا لم تكن من اختصاصه وقد يتم انتقاد أن سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي مقيدة لكنها من جهة أخرى ونظرا لصعوبة وتعقد مجال العمران ينبغي تدخل عدة جهات حتى تكتمل الحماية اللازمة للنظام العمراني في الجزائر.

كما لرئيس المجلس الشعبي البلدي دور لا يستهان به في مجال تسوية البناءات غير الشرعية في قانون 08-15 المعدل والمتمم حيث يتدخل في سير إجراءات تحقيق المطابقة بغية الحفاظ على التنظيم العمراني وكذا المظهر الجمالي للإطار المبني لكن رغم هذه الصلاحيات إنها تبقى محدودة بالمقارنة مع حجم الشكل المطروح خاصة أمن البناءات غير الشرعية في تزايد نتيجة صعوبات وعراقيل حالة دون سريان هذا القانون وعلى ضعف وسائل الإعلام والتوعية وكذا التأخر في إصدار التنظيمات المتعلقة بتنصيب اللجان الإدارية المكلفة بالبحث في ملفات التسوية والمطابقة².

ب- أعوان البحث والتقصي عن جرائم رخص البناء:

اهتم المشرع الجزائري اهتماما بالغا بمرحلة البحث والتحري عن جرائم البناء ومعانيها ويظهر ذلك من خلال تدعيم صفوف الضبطية المكلفة بهذه المهمة ولهذا سواء من خلال تعديل سنة 2004 الذي طرأ على القانون رقم 90-29 أو من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

لهذا فإن الأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم رخص البناء حسب المرسوم التنفيذي رقم 06-55 هم

كالتالي:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث

عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة، السالف الذكر.

² عتاب يونس علي يونس، المرجع السابق، ص474.

1. مفتشو التعمير.
 2. المستخدمون الذين يعملون بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والاعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية ويعينون من بين:
 - رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
 - المهندسون المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.
 - المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
 - التقنيين الساميين في البناء ذوي خبرة 5 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
 3. الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية يعينون من بين:
 - رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء الهندسة في الهندسة المدنية.
 - المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.
- ويتعين هؤلاء الأعوان من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن او بمصالحها غير المركزية وبحسب المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 فإنه علاوة على ضبط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول البحث ومعانيه مخالفات هذا القانون كل من¹:
- مفتشوا التعمير.
 - أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.
 - موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.
 - وفي حالة ارتكاب إحدى جرائم العمران التي تمس بالبيئة فإنه يمكن أن يتدخل في تقصي هذه المخالفات كل من:
 - مفتشي البيئة.
 - موظفو الأسلاك التقنية والإدارة المكلفة بالبيئة.

¹ عبد الحليم بن بادة، المرجع السابق، ص14.

- أما إذا كانت الجريمة المرتكبة تمس الممتلكات الثقافية العقارية فإنه يمكن لن يتدخل لمعانيه هذه الجرائم كل من:
- رجال الفن المؤهلون حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به في هذه المجال.
- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.
- اعوان الحفظ والتنشيط والمراقبة.
- تجدر الإشارة انه قد تم تنشيط شرطة العمران وحماية البيئة التي تتكفل بمحاربة المباني غير المشروعة ومراقبة المنشآت الصناعية حماية البيئة ومنع أي بناء بدون ترخيص¹.
- إجراءات مكافحة المخالفات في ظل قانون رقم 15/08.

• المعاينة الميدانية:

تتم معاينة المخالفات التعمير بموجب القانون رقم 15/08 من فرق التحري والبحث مرفقين بالتصريح للمقدم من المصرح وكذا الرأي المعلل للفرق التابعة للمصالح المكلفة بالبلدية وذلك نهارة فقط خلاف إجراءات المعاينة في ظل القانون رقم 29/90 ويكون ذلك خلال 8 أيام الموالية لإيداع التصريح طبقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09/154 ولأجل ذلك يمنح لهته الفرق تكليفا مهنيا من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للأعوان التابعين لمديرية التعمير ومن الوالي بالنسبة للتابعين لمصالح البلدية و يستظهرونه أثناء تأدية مهامهم ويسحب عنهم في حالة التوقف المؤقت أو الداعم عن الخدمة

تحدد رزنامة الزيارات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأعوان العاملين لدى مصالح التعمير بالبلدية بالنسبة للأعوان التابعين لمصالحه يرسل نسخة منها إلى الوزير المكلف بالتعمير والوالي المختص ويمسك كل منهما حسب كل حالة سجلات المتابعة والتحقق.

• تحرير المحاضر:

لم يحدد المشرع خلال القانون رقم 08/15 أي نوع من المحاضر التي يجب تحريرها خلال المعاينة بل ترك الأمر واسعاً امام تحرير محضر بأي مخالفة يرصدها الاعوان وهو الامر الذي فعلا أضيف نوعاً من الجدية على عملية مكافحة مخالفات التعمير.

¹ عبد الحليم بن بادة، المرجع السابق، ص15.

وبالمقابل نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09/154 على محضر عدم مطابقة البناءة الذي يحرره الاعوان في حالة عدم مطابقة الأشغال لقوانين التعمير يتم تحرير محضر يبين فيه وقائع لمخالفات والتصريحات التي تلقاها موقف عليها رفة المخالف وفي حالة رفضه ذلك يبقى المحضر صحيحا إلى غاية اثبات العكس طبقا لنص المادة 66 من قانون رقم 08/15.

• اتخاذ التدابير اللازمة:

- يرسل الاعوان نسخة من المحضر بشأن المخالفة المحضر المحرر بشأن المخالفة خلال 72 ساعة بموجب نص المادة 66 من القانون رقم 08/15 إلى الجهة المختصة وأخرى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصر أو المدير المكلف بالتعمير والبناء حسب الاعوان المحررين للمحضر خلال 7 أيام من تاريخ معاينة المخالفة للأعوان الاستعانة بالقوة العمومية لغلق الورشات إذا تمت عرقلتهم أثناء تأدية مهامهم¹.

رابعا: السلطات التي يتمتع بها الأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم رخص البناء:

نظرا لخصوصية جرائم رخص البناء وبسبب طابعها المادي والتقني في معظم الأحيان ، فقد حرص المشرع سابقا كل حسب اختصاصه وذلك بتحرير محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم المعمول به مثل تلك الحالات كما حول المشرع الجزائري للأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم رخص البناء بالاستعانة بالقوة العمومية في حالة ما إذا تم عرقلة مهامهم.

أ- تحرير محضر معاينة:

تنتهي الزيارة الميدانية لورشات أشغال البناء بتحرير محاضر يتم فيها اثبات مختلف أنواع مخالفات البناء غير القانوني وكل التجاوزات المسجلة إحلالا بقواعد التعمير ولتلك المحاضر حجية ووزن قانوني ويتم تحريرها من طرف الموظفين او الاعوان المختصين وفقا للشروط والأشكال التي حددها القانون لاثبات ارتكاب الجرائم والاجراءات التي اتخذت بشأنها.

أما بالنسبة لشكل المحاضر فهي عبارة عن استمارات خاصة تحمل أرقاما تسلسلية تجد مرجعا لها في سجل معاينة الجرائم الممسوك لدى رئيس المجلس الشعبي والبناء المختصين اقليميا والمؤشر عليه لدى المحكمة المختصة².

¹ عايدة دريم، المرجع السابق، ص283.

² عبد الحليم بن بادة، المرجع السابق، ص16.

- عند اكتشاف الأعوان المؤهلين لتقصي الجرائم للمخالفات يتعين عليهم تحرير أحد المحاضر التالية والتي حددها المرسوم التنفيذي رقم 06/55 من خلال المادة 16 في:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.

- محضر معاينة أشغال شرع فيها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء مسلمة

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

وقد نصت المادة 76 مكرر 02 من القانون رقم 29/90 على أنه في كل حالات يبقى المحضر صحيحا إلى حين اثبات العكس، كما ان المخالفات تثبت في محاضر تبقى حجيتها قائمة إلى ان يتم إثبات خلاف ذلك¹.

يتم تنفيذ قرار الهدم رغم الطعن فيه امام القضاء من قبل مصالح البلدية وفي حال عدم وجودها ينفذ بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي على نفقة المخالف بالنسبة لمسألة اتخاذ التدابير اللازمة، فإنه يرسل الأعوان المحضر الذي يتم تحريره بشأن الأشغال التي تشرع فيها دون رخصة بناء مرفقا، بتقرير خاص إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي خلال 72 ساعة بموجب نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 06/55 وكذا المادة 76 مكرر به من القانون رقم 29/90 والذي يصدر قرار هدم البناء خلال أيام ابتداء من استلام المحضر وإلا يتعين على الوالي إصدار قرار بهدم البناء خلال 30 يوما بموجب نص المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 29/90.

ويظهر لنا فيما يخص جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ان المشرع الجزائري لم يمنح الجهة المختصة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر كما فعل ذلك بالنسبة لجريمة البناء بدون رخصة ونلاحظ كذلك أن المشرع لم يحرص على الفصل بين المجال الجزائي والمجال الإداري فهناك اشتراك واضح بين القضاء والإدارة فيما يخص المخالفات المرتكبة في مجال التهيئة والتعمير.

وبخصوص هذا الصدد قرار المحكمة العليا، الغرفة الجزائرية قرار رقم 0927855، المؤرخ في 2016/04/28 جاء فيه ما يلي:

¹ دريم عايدة، مكافحة التعمير في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة باتنة، بدون سنة نشر، ص 278.

" من حيث المبدأ لا يشترط في جريمة البناء بدون رخصة تحرير محاضر معاينة من طرف مديرية التعمير اذا يكفي معاينتها من طرف الضبطية القضائية.

وعن الوجه الوحيد المأخوذ من قصور الأسباب

بدعوى أن قضاة المجلس لم يسيبوا قراراتهم كافيا لما قضوا بتأييد الحكم المستأنف معتمدين على محضر المعاينة يفتقد الى بعض البيانات الا أنهم لم يؤسسوا ذلك بنص قانوني رغم أن القانون لم يرتب على نقص البيانات بالمحضر أي بطلان.

- وعليه فان المحكمة العليا عن الوجه المرتبط بالمبدأ.

حيث انه بالفعل بالرجوع الى القرار محل الطعن بالنقض محضر الضبطية القضائية أن المتهم قام ببناء الاعمدة و الأساسات على القطعة الارضية دون ان تكون له رخصة بناء و ان جنحة البناء بدون رخصة يشترط لقيامها وجود محضر معاينة رسمي والذي يجب أن يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفات وتصريح المخالف وتوقيعه طبقا للمادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 04-05 وتبين أيضا للمجلس عدم وجود محضر المعاينة المدون من قبل مديرية التعمير.

- لكن حيث انه بالاطلاع على النصوص القانونية المنظمة للتعمير خاصة الى الأمر 08-15 والقانون 04-05 فإنها لا تشترط اجراءات.

- ومنه فمنطوق القرار نقض واحالة مام نفس المجلس.¹

ب- استعمال القوة العمومية:

كفل المشرع الجزائري حماية خاصة للأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم رخص البناء وذلك من خلال تزويدهم بوسيلة مهمة تكفل لهم القيام بمهامهم على أكمل وجه حيث منحهم الحق في الاستعانة بالقوة العمومية في حالة ما إذا تم عرقلتهم أثناء قيامهم بمهامهم².

كما تجدر الإشارة إلى ان الإجراء تم إضافته بموجب القانون رقم 04-05 ضمن المادة 9 منه التي أضافت المادة 76 مكرر 1 ولم يكن منصوص على هذا الإجراء من قبل القانون رقم 90-29 ولا حتى المرسوم التشريعي رقم 94-07.

¹ القرار رقم 0927855 المؤرخ في 28/04/2016، المحكمة العليا ، غرفة الجزائية.

² عبدالحليم بن بادة، المرجع السابق، ص 17.

خص المشرع الجزائري هؤلاء الاعوان بالحماية وحق تسخير القوة العمومية وذلك ضمن نصوص القانون رقم 8-15 خاصة المادة 67 التي نصت على أن يستعين اعوان الدولة والبلديات وفي حالة عرقلة مهامهم بالقوة العمومية لإيقاف الأشغال أو غلق الورشات بالإضافة إلى نص المادة 69 التي جاء فيها " تسخر الدولة والجماعات الإقليمية جميع الوسائل لتسهيل عمل الاعوان المؤهلين والحفاظ على كرامتهم".

ويتضح من خلال ذلك ان الرقابة التي يقوم بها هؤلاء الاعوان على المباني لا يمكن ان تتم إلا عن طريق أدوات الرقابة في مجال العمران وبالأخص رخصة البناء، فهي الآلية الوحيدة والناجعة التي تمكنهم من اثبات المخالفات التي ينقصونها¹.

خامسا: تحريك الدعوى العمومية في جرائم رخصة البناء:

تحريك الدعوى العمومية تعتبر أول مرحلة قضائية يتم من خلالها قمع الجريمة لانتهاء بعد ذلك من تطبيق العقوبة.

يتم تحريك الدعوى العمومية في مادة رخص البناء أي البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها طبقا للمادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية إما من طرف النيابة العامة أو من طرف الادعاء المدني.

1. تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة:

للنيابة العامة أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جرائم رخصة البناء حيث نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أنه: " طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29... يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشكال غير المطابقة لاحكام رخصة البناء المسلمة ويرسل إلى وكيل الجمهورية المختصر إقليميا في اجل لا يتعدى 72 ساعة" كما نصت المادة 76 مكرر 05 من ا قانون 90-29 على مايلي "... يعد العون المؤهل محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص اقليميا في اجل لا يتعدى 72 ساعة كما نصت المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29 على مايلي في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحزر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة...".

¹ عبدالحليم بن بادة، المرجع انفسه، ص، 18.

حيث منحها المشرع إلى جانب الحكم بالعقوبات المنصوص عليها قانونا سلطة اتخاذ التدابير والمتمثلة في إلزام الشخص بمطابقة البناء للرخصة المسلمة أو إلزامه بهدم البناء كلياً أو جزئياً وفقاً لنص المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29 وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

كما ان وكيل الجمهورية يقوم بمباشرة الدعوى الجزائية بعد تلقي محضر المخالفة ويقوم باستدعاء المخالفين امام محكمة الجناح على اساس أن القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة هذه المخالفات هي معاينة مادية وأغلب المحاضر التي تحتويها لها نماذج محددة قانونا وتكون صحيحة على غاية اثبات عكسها.

يبدو من خلال الإجراءات المذكورة أعلاه ان المشرع قد سلك نفس النهج الفرنسي الذي يلزم الإدارة عند معاينتها لمخالفة ما بأن نرسل نسخة من محضر المعاينة إلى النيابة العامة¹.

2. تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المدني:

نصت المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: "يجوز لكل شخص متضرر من جناية او جناحة أن يدعى مدنيا بأن يتقدم بشكوى أمام قاضي التحقيق المختص" إذن فيمكن الادعاء مدنيا من طرف أي شخص متضرر من أي جريمة أمام السيد قاضي التحقيق لكن المشرع الجزائري منح حق الادعاء في جرائم البناء طبقاً لنص المادة 74 من القانون رقم 90/29 لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي ان تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها في مجال التهيئة والتعمير.

إذن فجميع الجمعيات التي تعمل في إطار الحياة وحماية المحيط لها الحق في رفع شكوى أمام الجهات القضائية المختصة، إذا لم تقم الإدارة بتحرير محاضر تثبت مخالفات البناء فلها الحق في المطالبة بذلك والتأسيس كطرف مدني للمطالبة بالتعويضات عن المخالفات المرتكبة ضد التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير².

¹ عبد الحليم بن بادة، المرجع السابق، ص 18، 19.

² بوط سفيان، تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الحادي عشر، جامعة البلديّة 2، ص 87.

3. التدابير والعقوبات:

أ- التدابير:

إن الجهات القضائية تقوم إما باتخاذ تدابير أو توقيع عقوبات ضد من يشيد البناء بدون رخصة بغرض التصدي لجرائم البناء بدون رخصة ولردع كل شخص يحاول أن يقوم بذلك ولهذا نجد ان المشرع الجزائري منح الحق للقاضي الجزائي في اتخاذ بعض التدابير غير العقوبات المنصوص عليها في القانون هذه التدابير تتمثل إما في مطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في اجل تحدده وهذا بموجب نص المادة 76 مكرر 05 الفقرة الثانية من القانون رقم 05/04 المعدل للقانون رقم 29/90 التي تنص على "...في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبحث في الدعوى العمومية إما للقيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في اجل تحدده..". وهذه المادة صريحة كونها تمنح الحق للقاضي الجزائي في اتخاذ تدابير إما المطابقة او الهدم الجزئي أو الكلي وهذا لأن الدعوى العمومية من اختصاص القاضي الجزائي وليس من من اختصاص القاضي المدني ولكننا في الواقع لا نجد قاضي جزائي يحكم بهذه المادة مع صراحتها وإذا طالبت الغدارة او الجمعيات المؤسسة كطرف مدني في القضية بالهدم فإن اختصاص القاضي المدني " رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي".¹

ب- العقوبات:

إن العقوبات الجزائية المقررة لجريمة البناء بدون رخصة أوردها المشرع الجزائري في نص المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على أنه " يعاقب بغرامة تتراوح بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه او الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها".

ويمكن الحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي او المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة فكل شخص قام بأشغال بناء او استعمل أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون أي القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير كأن يقوم بالبناء بدون رخصة او الهدم دون رخصة او البناء مع

¹ - بوط سفيان، المرجع السابق، ص 87.

مخالفة رخصة البناء أو مخالفة قواعد مخطط شغل الاراضي او المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فإن العقوبات المقررة لهذه الأفعال لا تتناسب إطلاقاً مع حجم خطورة الأفعال¹.

فالمشرع الجزائري قد أجمل العقوبة وجعلها واحدة ضد جميع مخالفات البناء التي تتجاهل أحكام القانون رقم 29/90 عكس ما كان عليه في المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 الملغاة التي فصلت في العقوبات وأطن أن المشرع الجزائري قد احسن صنعا بإلغاء هذه المادة لأن العقوبات المقررة لا تساوي شيئاً في وقتنا الحالي لكن المشرع تدارك الامر بموجب القانون رقم 15/08 وجاء بمواد قانونية تحتوي على عقوبات مشددة لكنه لم يقم بإلغاء المادة 77 من القانون رقم 15/08² هو قانون موقت جاء لتسوية وضعية معينة يسري لمدة 5 سنوات ، والمادة 79 من القانون رقم 15/08 تعاقب من شيد بناء بدون رخصة بغرامة من 50.000دج إلى 100.000دج.

¹ بوط سفيان، المرجع السابق، ص88.

² المادة 94 من قانون رقم 15/08 " ينتهي سريان مفعول إجراءات مطابقة البناء وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمس سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

ملخص الفصل الثاني:

من خلال دراستنا للفصل الثاني بعنوان آثار رخصة البناء أي حقوق والتزامات المرخص له، فالمستفيد إذن من هذه الرخصة تقع عليه حقوق يتمثل إجمالها في الحق في البناء باعتباره حق عيني فهو يخوله البدء أو الانطلاق في الأشغال وكذا السحب الذي يكون من اختصاص السلطة المختصة والتي بدورها يكون السحب في قرارها لعدم المشروعية، أما النقل الذي ينتقل مع ملكية العقار وكذا النشر.

وفي مقابل جملة هذه الحقوق تقابلها التزامات كدفع الرسوم والإعلان عن افتتاح ورشة ووضع اللافتة المرئية التي تتضمن كل المعلومات الواجب الالتزام بها، وكذا الالتزام بحدود الرخصة من احترام للارتقاقات أو إضافة تعديلات خارجة عن إطار الرخصة.

أما بالنسبة للرقابة القبلية لهذه الرخصة تتمثل أساسا في بعض الرخص كرخصة البناء ورخصة الهدم وكذا بعض الشهادات كشهادة التقسيم والتعمير والتي تبين أن طالبها يسير وفق الأطر القانونية الصحيحة.

أما بالنسبة للرقابة البعدية فتتمثل في كل من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته الإدارية وتشمل مراقبته في الزيارات الميدانية المتنوعة بطلب الوثائق التي تثبت العمل القانوني والمتبوع بإجراء الهدم في حالة المخالفة الموكلة لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا رقابة الاعوان وكذا تسوية وضعية بعض البناءات المخالفة لقانون 15/08 من خلال شهادة المطابقة والتي ترفق برقابة المؤهلين للبحث عن المخالفات مستعينين بالقوة العمومية في حالة ما إذا تم عرقلتهم أثناء قيامهم بمهامهم.

الخاتمة

الخاتمة:

انطلاقاً مما سبق نخلص الى مايلي :

اولاً: إنّ الاصل في الملكية العقارية التي تفصل عقار عن غيره من العقارات الاخرى ،وتجعل لصاحبه ذاتية مستقلة في استعماله ،واستغلاله والتصرف فيه بطريقة لا يشاركه ولا يتدخل فيها أي شخص ، ما يجعله يقوم بإضافات أو إزلات ولا ينتبه لأفعاله إلا إذا وصل الضرر للأشخاص الآخرين.

وهذا ماجعلنا نخلصه إلى جملة من النتائج والتوصيات:

النتائج:

رغم كثرة القوانين والتعديلات في مجال التهيئة والتعمير، إلا أنّ القانون 08-15 الخاص بتسوية وضعية البناءات غير المرخصة أو غير المطابقة ما زال يشوبه غموض عدم التطبيق.

1- إنّ الإلتزام بالقواعد والقوانين أمر واجب ومسؤولية الجميع، وهذا ما عمد إليه المشرع لإعادة التوازن الفكري خصوصاً مع الوضع الراهن ومع تزايد البناءات الفوضوية والبناءات غير المرخصة حماية لصالح العام بمعنى حماية أرواح المواطنين وأموالهم ومنع الكوارث، وهذا من خلال مراعاة المخططات " مخطط التوجيهي والتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي والقواعد العامة للتهيئة والتعمير".

2- رغم هذه الترسانة القانونية لقواعد العمران إلا أن مسألة البناءات الفوضوية وكذا البناءات غير المرخصة مسألة غير منتهية وهناك من أرجعها إلى الإدارة المختصة وكذا ظهور مسألة البيروقراطية في حين هناك من أسندها إلى غياب الوعي أو التجاهل أو عدم الإطلاع على القوانين ورغم كل هذه الأعداء إلا أن فرض رقابة صارمة لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للبلدية أو بصفته ممثلاً للدولة وكذا الوالي والوزير المكلف بالتعمير أمراً لا غنى عنه وكذا رقابة الأعمال المؤهلين المتبوعة بتوقيع الجزاءات من طرف الجهة القضائية المختصة.

3- إجراء الهدم مخول لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ويعتبر كإجراء ردي في حق المخالفين للرخصة.

4- رخصة البناء تجسد رقابة قبلية وبعديّة متبوعة بسلطة الأعوان المؤهلين التي منحها لهم القانون لتحريك الدعوى العمومية.

5- إنّ ظاهرة البناءات الفوضوية يفسر غياب الرقابة الميدانية الفعلية وكذا تقاعس السلطات الإدارية في تطبيق عقوبة الهدم.

التوصيات:

- 1- إعادة النظر في قوانين التهيئة والتعمير مع مراعاة خصوصية كل منطقة بطريقة موازية للحقوق والإلتزامات والعقوبات.
- 2- ضرورة التوعية بإحترام القوانين الخاصة بالتعمير .
- 3- عدم التساهل مع المخالفين في مجال البناء بدون رخصة في بدايتها مع ضرورة التكوين الجيد للأعوان المؤهلين في هذا المجال.
- 4- ضرورة المراقبة الفعلية المستمرة والدورية لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدية و الوالي والأعوان المؤهلين.
- 5- التطبيق الصارم للقوانين العمرانية والبيئية بمنع أي تجاوز يمس بالأماكن السياحية أو الثقافية والتراثية أو الإستلاء على الأماكن الزراعية بدون وجه حق بحجة الزيادة في التوسع أو البناء، وكذا النص على إلزامية إسناد متابعة المشاريع ذات الأهمية التي تستهلك مساحات كبيرة من الأرض إلى المهندس المعماري.
- 6- ضرورة تبسيط إجراءات الرقابة وذلك بتجميعها في إطار تشريعي واحد.
- 7- تحفيز الدور التوجيهي للجمعيات البيئية والذي يتمثل في توجيه المواطن لتحسين سلوكه البيئي بتكوين أفراد واعيين ومتفاعلين مع القضايا البيئية المحيطة بهم وبشكل مستمر يجعل من الاهتمام بالبيئة سلوكا عاما يعبر عن فاعلية الفرد واسهامه في الصالح العام للمجتمع ككل .

الملاحق

الملحق رقم: 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

دائرة:

بلدية:

طلب رخصة البناء

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها

- 1- اسم و لقب المالك أو التسمية:
- 2 - عنوان المالك {رقم ونهج}:
- بلدية:
- رقم الهاتف:
- 3 - اسم و لقب صاحب الطلب أو التسمية:
- 4 - عنوان صاحب الطلب {رقم ونهج}:
- بلدية:
- 5 - رقم الهاتف:
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال:
- 7 - عنوان المشروع:
- 8- المساحة الاجمالية للقطعة الأرضية:
- 9 - طبيعة الطلب:
- 10 - نوع المشروع:
- 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية و البنائيات الموجودة:
- 12 - مشتملات البنائيات الموجودة و مقاساتها:
- 13 - الوثائق القانونية و الإدارية الأخرى:
- 14 - الأجل المقترح لإجازة أشغال البناء:

حرر بـ: في:

الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

دائرة:

بلدية:

الرقم:

الإسم: اللقب:

حالة البناء

.....

- متممة بدون رخصة بناء
 الطبيعة القانونية للأرضية: المساحة:
- مساحة الارضية المبنية: عدد الطوابق:
- غير متممة بدون رخصة بناء
 الطبيعة القانونية للأرضية: المساحة:
- مساحة الارضية المبنية: عدد الطوابق:
- حالة تقدم الاشغال : الهيكل : متمم غير متمم الواجهات : متممة غير متممة
 التهيينات الخارجية: متممة غير متممة

3. طبيعة العقد المطلوب:

- تطبيقا لأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يونيو سنة 2008, أطلب الاستفادة من:
 رخصة اتمام شهادة المطابقة رخصة بناء على سبيل التسوية رخصة اتمام على سبيل التسوية
 للشروع في مطابقة بنايتي، أتعهد بالقيام بالاشغال مطابقة البناية و / أو اتمامها في الأجل الذي منح لي.
 4. توقيف الأشغال:

(بالنسبة للبنائيات غير المتممة)

أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال وألا أستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه
 5. الإكتمالات التكميلية:

- من جهة اخرى أتعهد ب: التقدم بطلب شهادة مطابقة الا اسكن أو استغل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة
 • بالنسبة للبنائيات غير المتممة:

- القيام بإيداع طلب فتح ورشة الشروع في وضع السياج واللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال
 إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور اتمام الأشغال
 الانطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام
 الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار
 طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد اتمام الأشغال
 عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع، خرقا لأحكام القانون

أصرح أنني أطلعت على القانون رقم 15 - 08 المؤرخ في 20 يونيو سنة 2008 و المرسوم التنفيذي رقم 09 - 154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009.

التاريخ:

الامضاء المصادق عليه للمصـرح

6. الرأي المعلن لمصالح التعمير التابع للبلدية:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

التاريخ:

إمضاء المجلس الشعبي البلدي

ضع علامة (X) في الخانة المناسبة:

- ملكية صاحب البناء شهادة الحيازة حق الانتفاع (م ف ف - م ف ج) عقد اداري
- أرضية تابعة للأملك الوطنية أرضية تابعة لأملك البلدية أرضية خاصة يملكها الغير

الملحق رقم: 02

تصريح شرفي

أنا الممضي أسفله السيد /.....
المولود بتاريخ...../...../..... والسكن
ب..... والحامل لبطاقة التعريف - رخصة السياقة
رقم..... والصادرة من طرف دائرة.....

أصرح بمقتضى شرفي

بأن البناية موضوع ملف تحقيق المطابقة قد أنجزت قبل صدور القانون رقم
15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 .

الشاهد الأول : السيد /.....
المولود بتاريخ...../...../..... والسكن
ب..... والحامل لبطاقة التعريف - رخصة السياقة
رقم..... والصادرة من طرف دائرة.....
الشاهد الثاني : السيد /.....
المولود بتاريخ...../...../..... والسكن
ب..... والحامل لبطاقة التعريف - رخصة السياقة
رقم..... والصادرة من طرف دائرة.....

إمضاء الشاهد الثاني

إمضاء الشاهد الأول

إمضاء المصريح

الملحق رقم 04

37	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية .....	.....	.....
دائرة .....	.....	.....
بلدية .....	.....	.....
لوحة الورشة		
(المرسوم التنفيذي رقم 15 19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
الملف رقم .....	.....	.....
1 - رخصة سلمة بنايخ : .....	.....	.....
2 - مشروع إيجار / هدم .....	.....	.....
الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ .....	.....	.....
وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ .....	.....	.....
حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ .....	.....	.....
وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ .....	.....	.....
وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو .....	.....	.....
وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ .....	.....	.....
3 - صاحب المشروع : .....	.....	.....
4 - المشرف على الإنجاز : .....	.....	.....
5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز : .....	.....	.....
6 - أجل الإنجاز : .....	.....	.....
7 - تاريخ فتح الورشة : .....	.....	.....
ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق السابقة لألف الخط، بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.		

الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

هيليو بوليس نقي :

دائرة الدائرة
دائرة هيليو بوليس
رقم: 2017/233

مقرر

أن رئيس الدائرة .

بمقتضى القانون 15/08 المؤرخ في: 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .
بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 154/09 المؤرخ في: 2009/05/02 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .
بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 155/09 المؤرخ في: 2009/05/02 الذي يحدد تشكيلة لجنة الدائرة و الطمن المكلفين بالت في مطابقة البناءات و مراقبة سيرها .
بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 156/09 المؤرخ في: 2009/05/02 الذي يحدد شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة و التحقق في إنشاء التصاريح و عمليات التسليم و ورشات البناء و غيرها .
بناء على القرار الواتئي رقم: 1428/09 المؤرخ في: 2009/08/27 بتعيين تعيين الفرق المكلفة بالمتابعة و التحقق في إصدار التصاريح و ورشات البناء و عمليات إصدار البناءات للبناءات دائرة هيليو بوليس
بناء على القرار الواتئي رقم: 1423/09 المؤرخ في: 2009/08/27 الذي يحدد تشكيلة لجنة الدائرة المكلفة بالت في تحقيق مطابقة البناءات لتدائرة هيليو بوليس المعدل .
بناء على آراء المصالح التقنية للدولة .
بناء على محضر الاجتماع للجنة الدائرة المكلفة بالت في تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها رقم: 61 / 17 المؤرخ في: 2017/06/20

* يقدر ما يلي *

تمادة الأتشي: يوافق على ملف طلب تحقيق المطابقة للبناءات التابعة للمنازل
بوعاتي محمود و المتكونة من طابق أرضي بمساحة مبنية تقدر بـ: 100.72 م² و إتمام إنجازها وفقا للتصريح المرور في: 2016/07/31 و الوثائق و المستندات المكونة للملف شريطة تطبيق ما يلي :

- يجب تسمية ملكية القطعة الأرضية مع مالكها الأصلي .
- يجب احترام القواعد العمرانية و كذا آجال الاتجاز .

مادة 02 : طبقا للمادة 22 من القانون رقم: 15/08 المؤرخ في: 2008/07/20 يستفيد المعني من رخصة اتمام على سهول التسمية حسب الشروط و الكفايات المنصوص عليها في هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه .

مادة 03 : هذه المقررة لا تحل محل عقد التعمير المذكور في المادة 02 أعلاه .

مادة 04 : يكلف السيد/ رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بوعاتي محمود بتنفيذ هذه المقررة .

رئيس الدائرة

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً- المصادر

I- النصوص القانونية

أ- الدستور

01- مرسوم رئاسي رقم 384/96 مؤرخ في 26 رجب 1417 الموافق ل 07 ديسمبر 1996، المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في ستفتاء 28 نوفمبر 1996، ج.ر. 61 ، المعدل بموجب القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، ج. ر عدد17 صادرة في 07 مارس 2016، التعديل الدستوري 2020 ، الصادر بموجب المرسوم رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية رقم 82 بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

ب- القوانين:

01- قانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء، ورخصة تجزئة الأراضي، الجريدة الرسمية عدد 06، لسنة 1982 الملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، سالف الذكر.

02- قانون رقم 83/03 المتعلق بحماية البيئة المؤرخ في 5 فيفري 1983، الجريدة الرسمية العدد6 الملغى بالقانون رقم 03-10، مؤرخ في 19 يوليو سنة 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 43، صادر في 20 يوليو سنة 2003، معدل ومتم.

03- قانون 90-29، المؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد52 ، سنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون 08-14 ، المؤرخ في 20/07/2008، ج.ر عدد44، سنة 2008

04- القانون رقم 90/11 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 المتضمن قانون المالية لسنة 2000، جريدة رسمية، عدد92، لسنة2000.

05- القانون 90-30، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية ،الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة 2 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 3 غشت 2008.

06- القانون 90-25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ،الصادر بالجريدة الرسمية عدد49 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب الامر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخ في 27 سبتمبر 1995.

07- القانون 08-15، المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، ج ر عدد44، سنة 2008 المعدل والمتمم بالقانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 68 المؤرخة في 31 ديسمبر 2013،

08- القانون رقم 98/04 المؤرخ في 15 جويلية 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، عدد 44 السنة 1998.

09- القانون رقم 99/11 المؤرخ في 15 رمضان عام 1420 هـ الموافق ل 12 ديسمبر 1999، المتضمن قانون المالية

قائمة المصادر والمراجع

- لسنة 2000، جريدة رسمية، عدد92، المؤرخ في 15 ديسمبر 2001.
- 10- القانون رقم 10/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11 لسنة 2003.
- 11- القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004، المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة، العدد 52، لسنة 1990
- 12- القانون رقم 16/05 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1426 هـ ، الموافق 31 ديسمبر 2005 يتضمن قانون المالية لسنة 2006، جريدة رسمية عدد85، المؤرخة في 31 ديسمبر 2005
- 13- قانون رقم 05-07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق لـ 13 مايو 2007، ج.ر عدد 31 يعدل ويتم الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني ، ج.ر عدد 78.
- 14- قانون 04-11 المؤرخ في 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر عدد14، المؤرخة في 06 مارس 2011
- 15- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق لـ 22 جوان سنة 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية رقم 37.
- 16- قانون رقم 19-15 المؤرخ في 18 ربيع الأول عام 1437 الموافق لـ 30 سبتمبر 2015 ، ج.ر عدد 71، المعدل والمتمم لقانون رقم 82- 04 المؤرخ في 13 فبراير 1982 ، ج.ر عدد49.
- 17- القانون رقم 14-16 المؤرخ في 28 ربيع الاول عام1438، الموافق لـ 28 ديسمبر سنة 2016.المتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة الرسمية77، المؤرخة في 29 ديسمبر 2016
- 18- قانون رقم 10-19 مؤرخ في 14 ربيع الثاني عام 1441 الموافق 11 ديسمبر سنة 2019 ، يعدل ويتم الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966المتضمن قانون الاجراءات الجزائية ، ج ، ر ، العدد 78
- 19- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 18 أبريل 2017، والمتعلقة بكيفية معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها.

ج- الأوامر:

- 01- الأمر 156/66، المؤرخ في 08 جانفي 1966 المعدل والمتمم يتضمن قانون العقوبات جريدة رسمية عدد:48 الصادرة: 10 جوان 1966
- 02- الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية العدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم.
- 03- الأمر 67-75 المؤرخ في 1975/09/20 يتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 1975/10/17 "الملغى".
- 04- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/9/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 2005/06/20، الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2005. والقانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، الجريدة الرسمية العدد 31 لسنة 2017
- 05- الأمر 01/85 المؤرخ في 1985/08/13 يعدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة

قائمة المصادر والمراجع

الرسمية عدد 38.

- 06- الأمر رقم 02-08 المؤرخ في 21 رجب عام 1429هـ، الموافق 24 يوليو سنة 2008، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، جريدة رسمية عدد 42، المؤرخة في 27 يوليو سنة 2008
- 07- الأمر رقم 02/15 المؤرخ في 7 شوال عام 1436 الموافق لـ 23 يوليو سنة 2015، يعدل ويتم الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق لـ 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر. عدد 48.

د- المراسيم:

- 01- المرسوم التنفيذي رقم 34/76 المؤرخ في 02/1976/20 يتعلق بالعمران المخطرة وغير الصحية والمزرعة، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 1976.
- 02- المرسوم التنفيذي 78/90 المؤرخ في 27 فيفري 1990 المتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية عدد 10 لسنة 1990 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المؤرخ في 19/05/2007 يحدد مجال تطبيق محتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية عدد 34 لسنة 2007
- 03- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 18 جوان 1991 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، جريدة الرسمية عدد 26 لسنة 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ 7 يناير 2006، اصدر بالجريدة الرسمية عدد 1 المؤرخة في 8 يناير 2006، والمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ 22 سبتمبر سنة 2009، الصادر باجربة الرسمية عدد 55، مؤرخة في 27 سبتمبر 2009.
- 04- المرسوم التنفيذي 184/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المنظم لإثارة الضجيج، الجريدة الرسمية عدد 50
- 05- المرسوم التنفيذي رقم 107/95 المؤرخ في 12/04/1995 الذي يحدد تنظيم المديرية العامة للبيئة، الجريدة الرسمية عدد 23 لسنة 1995.
- 06- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/1/2006 يحدد كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير الجريدة الرسمية رقم 06. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر سنة 2009، الجريدة الرسمية العدد 61 المؤرخة في 25 أكتوبر 2009 .
- 07- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32 لسنة 1994، وقد عدل بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 غشت 2004 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004.

هـ- القرارات

- 01- القرار الوزاري المؤرخ في 15/05/1988 والمتضمن كيفية ممارسة ومكافأة مهنة المهندس المعماري، المعدل بالقرار الوزاري المشترك رقم 2 المؤرخ في 4 جويلية 2001، المتضمن كيفيات ممارسة الاستشارة الفنية في ميدان البناء واجر ذلك.
- و-التعليمة الوزارية:
- 01- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 1 المؤرخة 18 أبريل 2017، المتعلقة بكيفية معالجة وتحضير قود التعمير وتسليمها، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية و الجماعات المحلية.

01- ز - الاجتهادات القضائية:

القرار رقم 0927855 المؤرخ في 28/04/2016، المحكمة العليا ، غرفة الجزائرية المتعلقة بكيفيات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمه.

ثانيا_ المراجع:

1. الكتب باللغة العربية:

- 01- الواقعي أحمد بن محمد علي المقرري الفيتومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير ، دار المعارف ، جامعة الأزهر، الطبعة الثانية ، ب، س.
- 02- وداد عطوي ، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر ، الطبعة الأولى ، مكتبة الوفاء القانونية ، 2016.
- 03- كمال معيفي، الضبط الإداري وحماية البيئة دراسة تحليلية تحت ضوء التشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، طبعة 2016.
- 04- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية أنواع المسؤولية ، جرائم البناء، تعيب المباني التصدع والانهيار، الحوادث أثناء وبعد التشييد المهندسون والمقاولون العمال والفنيون موردوا وصانعو مواد البناء، الملاك والسكان قوانين وقرارات البناء، الأوامر العسكرية، دار الجامعة الجديدة للنشر الاسكندرية، طبعة 200،
- 05- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج2، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، ط3 الجديدة، سنة 2000
- 06- عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية فقهية، الجسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2007
- 07- صافية ولد رابح، قانون العمران الجزائري، "أهداف حضارية ووسائل قانونية"، دار هومة، الجزائر، 2014
- 08- خير الدين بن مشرين ، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام "الشروط المرتبطة بالبناء على الأملاك الوقفية عموما والمسجد كأهم وقف عقاري بدور حوله العمارة الإسلامية، دار هومة، د.س.
- 09- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها "دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحداث قرارات مجلس الدولة" الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع ، مصر ، 2005.

ثالثا- المعاجم والقواميس:

- 01- ابن منظور ، لسان العرب ، المجلد الثاني ، دار الجبل ، بيروت ، لبنان ، سنة 1988.

رابعا: الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ- اطروحات الدكتوراه:

- 01- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير -رخصة البناء نموذجاً- مذكرة ماجستير في الحقوق ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2022/2011
- 02- عربي باي يزيد ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، لسنة 2015/2014.
- 03- خيرة لعبيدي، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، الطور الثالث في الحقوق تخصص قانون عقاري لسنة 2018-2019

ب- رسائل الماجستير :

- 01- إبراهيم غربي ، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، سنة 2011/2012
- 02- عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر ، باتنة لسنة 2011-2012.

ج- مذكرات الماستر :

- 01- آمنة درابلية ، طربوش نعيمة ، المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون لسنة 2013-2014
- 02- هناء يعقوب ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر - بسكرة، السنة الجامعية 2019، 2020.
- 03- كريمة منصور ، رخصة البناء كألية رقابة في مجال التهيئة و التعمير مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2015-2016.

خامسا : المقالات :

- 01- الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع ، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد الثامن ، جوان 2005 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة.
- 02- بوط سفيان، تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الحادي عشر، جامعة البلديّة 2
- 03- دريم عايدة، مكافحة التعمير في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة باتنة، بدون سنة نشر
- 04- وفاء عز الدين، قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري رخصة البناء والهدم، المجلد 4، العدد 01، 2021، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر
- 05- حمادو فاطيمة، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير/ مجلة التعمير والبناء، العدد الأول مارس 2017
- 06- يونس عطاب، علي محمد، رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، العدد التسلسلي 9 مارس 2019
- 07- محي الدين بربيع ، جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017، جامعة ابن خلدون، تيارت
- 08- محمد جبيري ، رخصة البناء أداة للسلطات الإدارية لبيسط رقابتها على مجال البناء والتعمير: مجلة القانون والعقار، جامعة البلدية، العدد 2، الجزائر، بدون سنة نشر
- 09- محمد سعيد أمين، سحب القرارات الإدارية تمييز فكرة السحب وضوابطها، مركز البحوث والدراسات متعدد التخصصات، جامعة عين الشمس القاهرة، 1 فبراير 2020
- 10- ميمونة سعاد، واجب الباني تقييد لحقة في البناء أم ضمانات قانونية في مجال التهيئة والتعمير؟" الشق الإداري" مجلة تشريعات التعمير والبناء العدد الثالث سبتمبر 2017، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر.

قائمة المصادر والمراجع

- 11- سعيدة لعموري، رخصة البناء لحماية البيئة الأرضية في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، 09 مارس 2019، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر.
- 12- عبد الغني عبان، النظام القانوني لرخصة البناء لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 مجلة أبحاث قانونية وسياسة، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل
- 13- عفاف حبة، رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر بسكرة، بدون سنة نشر.
- 14- عميري أحمد ، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، العدد الأول مارس 2017، جامعة ابن خلدون تيارت
- 15- عطاب يونس، علي محمد آليات تفعيل دور البلدية في حماية العمران في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05 العدد 02 لسنة 2020
- 16- عبد الحليم بن بادة مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التجريم والمتابعة الجزائرية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع سبتمبر 2018، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر
- 17- فيصل الوافي ، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية و المنازعات المتعلقة بها في الجزائر ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد الخامس مارس 2018 ، جامعة ابن خلدون ، تيارت- الجزائر
- 18- فاطنة ديب ، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مجلة تشريعات والتعمير البناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017، جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر
- 19- رمزي حوحو ، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، دون سنة النشر.
- 20- سميرة معاسني، أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد الثالث عشر ، جامعة محمد خيضر ، سبتمبر 2016
- 21- خيرة هلابي ، تريح مخلوف، سلطات القاضي الإداري على أعمال الإدارة في مجال منح رخصة البناء، مجلة علمية متعددة التخصصات، العدد 1 مارس، المركز الجامعي آفلو.
- 22- جمال بو شناقة، الطبيعة القانونية للحق العيني المترتب على سندات شغل واستغلال الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية ،مجلد العدد 15، 3-12-2018.

سابعا : ملتقيات:

- 01- محمد الأمين كمال، التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر يومي 18/17 فيفري 2013، عدد تجريبي، جامعة أبي بلقايد، تلمسان.
- 02- عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية الفعلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

ثامنا: المواقع الالكترونية :

[www.https://almerja.com](https://almerja.com)

الفهرس

الفهرس:

1	مقدمة
7	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء
7	المبحث الأول: ماهية رخصة البناء
7	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء
7	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
11	الفرع الثاني: التطور القانوني لرخصة البناء
13	المطلب الثاني: خصائص رخصة البناء وأهميتها
13	الفرع الأول: خصائص و أهمية رخصة البناء
17	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء:
32	المبحث الثاني: الإجراءات الإدارية المتعلقة بطلب وإيداع رخصة البناء
33	المطلب الأول: الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء
33	الفرع الأول: صفة طالب رخصة البناء
38	الفرع الثاني: مضمون الطلب والوثائق
48	المطلب الثاني: إجراءات ايداع طلب رخصة البناء
50	الفرع الأول : سلطة الإدارة المانحة للترخيص
60	الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بدراسة التحقيق في الطلب
91	ملخص الفصل الأول:
94	الفصل الثاني: آثار تسليم رخصة البناء:
94	المبحث الأول: نشوء وحقوق والتزامات للمستفيد:
94	المطلب الأول: الحق في البناء: " الانطلاق في أعمال البناء":

96	الفرع الاول : الحق في السحب والنقل:
98	الفرع الثاني: نشر قرار رخصة البناء:
100	المطلب الثاني: التزامات المرخص:
101	الفرع الاول: دفع الرسوم المستحقة والإعلان عن افتتاح ورشة:
105	الفرع الثاني: الالتزام بحدود الرخصة واحترام مدة الصلاحية القانونية:
110	المبحث الثاني: الرقابة القبلية والبعديّة لرخصة البناء:
111	المطلب الأول: الرقابة القبلية لرخصة البناء:
111	الفرع الاول: الرقابة عن طريق الرخص الإدارية:
126	الفرع الثاني: الرقابة عن طريق الشهادات الإدارية:
132	المطلب الثاني: الرقابة البعديّة لرخصة البناء:
132	الفرع الأول: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة تشييد البنايات المرخص بها:
137	الفرع الثاني: متابعة الأشغال بعد انتهائها:
154	ملخص الفصل الثاني:
156	الخاتمة:
159	الملاحق:
169	قائمة المصادر والمراجع:

ملخص المذكرة

ملخص:

إن رخصة البناء هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري إفرادي صادر عن جهات مختصة محدودة قانونا ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير لكل شخص طبيعي او معنوي تسمح باستعمال واستغلال حق البناء على الملكية العقارية سواء بتشديد بناء جديد أو تغيير بناء قائم طبقا لقواعد التهيئة والتعمير وهذا ما تسمو اليه هذه الوثيقة الادارية " رخصة البناء" ما أشار إليه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء، وشهادة المطابقة و رخصة الهدم بتسليم ذلك.

ضف الى ذلك أنها محدودة من حيث النطاق المكاني والزمني باستثناء واحد وهو البيانات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني، أما بالنسبة لطلب لوثائق الادارية والتقنية المتعلقة بالبيئة فهو أمر واجب. كما أنها طالبا تكون لديه حقوق يتمتع بها ويقابله التزام لا بد من الامتثال له وهذا ما يجسد الرقابة القبلية من قبل الجهات المختصة، وكذا الأعوان المؤهلين قانونا متبوعة بمحاضر مخالفات تنتهي بعقوبات من خلال تحريك الدعوى العمومية ان اقتضى الأمر ذلك والهدف من ذلك المحافظة على النظام العام والمنظر الجمالي والبيئي والرونق الحضاري للمنطقة.

الكلمات المفتاحية: رخصة البناء - وثيقة إدارية - قرار إداري - البيئة.

Abstract :

The building permit is an administrative document delivered in the form of a unilateral administrative decision issued by legally limited competent authorities represented in the person of the President of the Municipal People's Assembly, the Wali, the Minister in charge of Reconstruction.

For every natural or legal person that allows the use and exploitation of the right to build on real estate, whether by constructing a new building or changing an existing building in accordance with the rules of preparation and reconstruction, and this is what this administrative document calls "building permit" what the Algerian legislator referred to through the text of Article 91-176, which Specifies the methods of preparing the construction certificate, building permit, retail permit, division certificate, building permit, conformity certificate and demolition permit by submitting it.

In addition, it is limited in terms of spatial and temporal scope, with one exception, which is the data that protects the secrecy of national defense. As for the request for administrative and technical documents related to the environment, it is an obligation.

It is also that the requester has rights that he enjoys and corresponding to an obligation that must be complied with, and this embodies the tribal control by the competent authorities, as well as legally qualified agents, followed by reports of violations that end with penalties by initiating a public lawsuit if necessary, and the aim is to maintain public order and the view Aesthetic, environmental and cultural splendor of the region.

Keywords: building permit - administrative document - administrative decision - environment