



جامعة 8 ماي 1945 قالمة

كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون الأعمال

قسم الحقوق

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر

تحت إشراف

إعداد الطالب:

الدكتورة: مقيمي ريمة

➤ عباس منصف

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	د. سهيلة بوخميس	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر أ	رئيسا
02	د. ريمة مقيمي	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر أ	مشرفا
03	د. خير الدين فنطازي	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر ب	عضو مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021

رَبَّنَا

لَا تُؤَاخِذْنَا إِنْ نَسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا رَبَّنَا
وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إِصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ
عَلَى الَّذِينَ مِنْ قَبْلِنَا رَبَّنَا وَلَا تُحَمِّلْنَا مَا
لَا طَاقَةَ لَنَا بِهِ وَاعْفُ عَنَّا وَاعْفِرْ لَنَا
وَارْحَمْنَا أَنْتَ مَوْلَانَا فَانصُرْنَا عَلَى الْقَوْمِ

الْكَافِرِينَ

شكر و عرفان:

نحمد الله على توفيقه بإتمام هذه المذكرة

و اعترافا مني لأهل الفضل و تعبيرا عن امتناني
أتقدم بأحر عبارات الشكر و التقدير الى الأستاذة
الفاضلة الكريمة " مقيمي ريمة " التي لم تتوانى
في بذل أي مجهود و صبرت علي و أنارت لي
طريق البحث العلمي و التي لم تدخر أي جهد في
ارشادي و تقديم النصح

أشكر كذلك لجنة المناقشة الذين قبلوا مناقشة هذه
المذكرة و اثرائها

كما أشكر كل الأساتذة الذين بذلوا الجهد في سبيل
تعليمنا و اكتسابنا للعلم و المعرفة.

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم و الصلاة و السلام على
أشرف المرسلين

أهدي هذا العمل المتواضع الى أبي و أمي الذين هما
السبب بعد الله عز و جل في نجاح مسيرة دراستي و
إتمام هذه المذكرة حفظهما الله و أدامهما بالصحة و
العافية و أطال في عمرهما

الى العائلة الكريمة التي أمدتني بالتشجيع و الدعم
الى زملائي في الدراسة حفظهم الله
كل زميل أو صديق من قريب أو بعيد
الى كل من علمني حرفاً

قائمة المختصرات:

ص: صفحة

ط: طبعة

ج ر ج ج: الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية

مَقَامَةٌ

مقدمة:

في إطار تنظيم عملية البناء و ضبط النشاط العمراني فرض المشرع الجزائري مجموعة من الرخص العمرانية كرخصة التجزئة و رخصة البناء و رخصة الهدم نظرا للأهمية البالغة التي تتمتع بها هذه الرخص و الزامية الحصول عليها قبل القيام بأعمال البناء و بعد الانتهاء منها و مالها من دور فعال في ضبط و توفير محيط عمراني متجانس حسب المواصفات و المقاييس المعمارية المرخص بها بهدف تحقيق التوازن بين مصلحة الأفراد و الإدارة على حد سواء من أجل وضع عملية البناء و التشييد في إطارها القانوني تماشيا مع ضروريات الأمن و السكنية العامة و الحد من ظاهرة البناء الفوضوي من أجل خلق تناسق في العمران و تحقيق الانسجام بين التجمعات السكنية للحفاظ على النسيج العمراني و الرونق المنظم لسياسة التهيئة و التعمير، و لتجسيد الأهداف النظرية المنصوص عليها في القواعد العامة و أدوات التهيئة و التعمير ميدانيا، باعتبارها ضوابط تقيد حق الأشخاص في البناء، أقر المشرع نظام الرخص العمرانية كأدوات رقابية قبلية في مجال التعمير من جهة و كوسائل فنية و تقنية لتجسيد محتوى و أهداف المخططات ميدانيا من جهة أخرى، حيث تم وضع الإطار العام للرخص العمرانية ضمن القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير،¹ المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04² و تم تفصيل أحكامها ضمن المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير رخص التعمير³ و الذي تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15⁴ المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، و قد تضمن هذا المرسوم مجموعة من الرخص، منها ما يشترط قبل تشييد البناء، كرخصة البناء و رخصة التجزئة، و منها ما يفرض بعد عملية تشييد البناء، كرخصة الهدم.

¹ - قانون رقم 29/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، مؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

² - قانون رقم 05/04، المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 51، المؤرخة في 15 أوت 2004.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 176/91، مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخص الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26، المؤرخة في 31 مايو 1991.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 19/15، مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07، مؤرخة في 12 فبراير 2015.

مقدمة

و تعتبر هذه الرخص بمثابة آلية لتجسيد الأحكام النظرية المنصوص عليها قانونا ضمن القواعد العامة للتهيئة و التعمير و المخططات المحلية و الوطنية و في ذلك يقع التزام على عاتق الإدارة و الأشخاص على حد سواء يتمثل في التقيد بالإجراءات و الضوابط المنظمة للرخص العمرانية و كذا متابعة طالبي هذه الرخص ميدانيا للتأكد من مدى احترام بنودها في إطار المهام الرقابية السابقة و اللاحقة التي تتمتع بها الإدارة، و ذلك من أجل وضع عملية البناء و التشييد في إطارها القانوني و الحد من ظاهرة البناء الفوضوي.

1/ الإشكالية:

إذا كان حق الملكية العقارية يمنح للمالك سلطة الاستغلال و الاستعمال و التصرف و كانت عمليات البناء أحد مظاهر تجسيد ممارس هذا الحق على أرض الواقع، فإن منح الحق في البناء على إطلاقه قد يؤدي إلى آثار سلبية أكثر منها إيجابية لذا حاول المشرع الجزائري رسم الإطار القانوني الذي يمارس في إطاره حق البناء مع تدعيمه باستراتيجية للرقابة الإدارية على مختلف مراحل عملية البناء كهمزة وصل تربط بين ما هو موجود في عملية البناء و بين ما يفترض وجوده طبقا لقوانين البناء و التعمير.

و لضمان تطبيق هذه الاستراتيجية، كيف المشرع الجزائري النصوص القانونية المتعلقة بالعمران لتتماشى مع التطورات الحاصلة على أشغال التهيئة و التعمير و المتمثلة في إقامة بنايات جديدة أو إجراء تعديلات عليها كتوسيعها أو تعليتها أو الهدم إذا تعذر استغلالها و القيام بعملية تجزئة الأراضي للبناء عليها، فهذا التكيف جاء لحماية الأمن العام و سلامة الأشخاص و ممتلكاتهم.

انطلاقا مما تقدم نطرح الإشكالية الرئيسة التالية:

ما مدى فعالية النظام القانوني الذي يحكم الرخص العمرانية من أجل الحفاظ على النسيج العمراني و الحد من التجاوزات التي يشهدها مجال العمران في الجزائر؟

و تتفرع عن هذه الإشكالية جملة من التساؤلات الفرعية التالية:

- ما هو النظام القانوني الذي يحكم رخصة التجزئة ؟
- ما هو النظام القانوني الذي يحكم رخصة البناء ؟
- ما هو النظام القانوني الذي يحكم رخصة الهدم؟

مقدمة

سنتولى دراسة موضوع دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر بإتباع المنهج الوصفي وذلك لتوضيح وتحديد المفاهيم والإجراءات المتعلقة بموضوع البحث.

إضافة إلى توظيف المنهج التحليلي عند عرض كل فكرة من أفكار البحث وذلك من خلال الجمع بين ما ورد من آراء فقهية ونصوص قانونية والعمل على توظيفها ضمن أصول البحث العلمي، و ذلك للوصول إلى مساعي المشرع الجزائري للحد من التجاوزات التي يعرفها مجال العمران في الجزائر من خلال الموازنة بين المصلحة العامة من جهة و المصلح الشخصية من جهة أخرى.

3/ أهمية الموضوع:

يكتسي هذا الموضوع، أهمية علمية وعملية نبرزها على النحو التالي:

أ/ الأهمية العلمية:

يعد قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيه العديد من الدراسات العلمية، سواء من الجانب الاقتصادي أو الاجتماعي أو التقني أو القانوني، كما يعتبر من المواضيع الهامة التي تشغل كل من المشرع و الفقه، باعتباره المرآة العاكسة للدولة، كما يبين مدى تطورها و مستوى الحضارة فيها.

كما تكمن أهمية الموضوع في كونه يعنى بالدراسة و التحليل لمجال في غاية الأهمية، يسعى للتوفيق بين المصلحة الشخصية للأفراد و النظام العام بمفهومه التقليدي و الحديث، فالترخيص الإداري في مجال التهيئة و التعمير يعتبر من أقدم القيود التي فرضت على حق الملكية بعنوان الحفاظ على المصلح العامة و يزداد الموضوع أهمية لتعلقه بدراسة الأساس القانوني للرخص العمرانية و كذا دور الهيئات الإدارية في تجسيد أحكام هذه الرخص.

ب/ الأهمية العملية:

تتجسد أهمية الموضوع في كون الرخص العمرانية تعد من أهم الأدوات القانونية التي من خلالها تحاول السلطة الإدارية المختصة قانونا بسط رقابتها على مجال البناء على اعتبار أنها تجسيدا فعليا لقواعد

مقدمة

العمران التي تهدف إلى تنظيم إنتاج الأراضي للتعمر في إطار تسيير مقتصد للأراضي و التوازن بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة و المحافظة على البيئة و الأوساط الطبيعية.

كما أن دراسة الرخص العمرانية من حيث أنها أداة قانونية لفرض الرقابة الإدارية على مجال البناء و التعمر سواء من الجانب المادي أو من الجانب العضوي، يعد ذو أهمية بالغة، لما لها من تأثير مباشر على جوانب مختلفة تتعلق بصاحب المشروع طالب الرخصة و السلطة التي لها صلاحية إصدار الرخصة.

4/ دوافع و أسباب اختيار الموضوع:

تتمثل دوافع و أسباب اختيار الموضوع في أسباب موضوعية و أسباب ذاتية:

أ/ الأسباب الموضوعية:

و تتمثل فيما يلي:

- إدراك للأهمية البالغة التي يكتسبها الموضوع خاصة في ظل انتشار ظاهرة البناء دون احترام مضمون هذه الرخص، بما في ذلك المواصفات المنصوص عليها في القوانين التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعمران، ما أدى إلى انتشار ظاهرة البناء الفوضوي التي باتت تشوه المظهر العام للمدن الجزائرية.
- محاولة الوقوف على الدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة و التعمر لاسيما مع تعدد النصوص القانونية المتعلقة بها.
- ميدان التعمر يعاني من مشاكل عديدة تلقي بظلالها على الحياة اليومية للأفراد الأمر الذي يملئ واجب المساهمة في إثراء هذا المجال.

ب/ الأسباب الذاتية:

- الرغبة والاهتمام بالدراسات القانونية التي يتداخل فيها مجال القانون العام والقانون الخاص والتي من بينها موضوعات الملكية العقارية بصفة عامة و موضوع الرخص العمرانية بصفة خاصة.
- الاهتمام بدراسة وتحليل هذا النوع من المواضيع كونه يهم حياة الفرد والدولة على حد سواء إلى جانب الرغبة في التعرف على مختلف النصوص القانونية والتنظيمية التي تحكم مجال الرخص العمرانية و إبراز مواطن الخلل التي تعترى هذه النصوص و محاولة اقتراح البدائل.

مقدمة

- الرغبة في التعرف على ماهية هذه الرخص لارتباطها بالواقع اليومي، خصوصا مع تزايد التوسع العمراني في السنوات الأخيرة.

5/ الصعوبات:

من أبرز الصعوبات التي واجهتني قلة الكتب، بالإضافة الى انسحاب الزميلة دون أي تبرير في آخر أسبوعين قبل تسليم المذكرة مما أدى الى استكمال البحث بمفردتي و بذل مجهودات مضاعفة.

6/ الدراسات السابقة:

من خلال بحثنا هذا وما جمعناه من المراجع والمؤلفات، التي تناولت موضوع الرخص العمرانية، وجدنا أن هناك العديد من البحوث والدراسات التي تناولت هذا الموضوع من جوانب عديدة، و من الدراسات التي اعتمدنا عليها نذكر على سبيل المثال:

- إقنولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، هدف حضرية و وسائل قانونية، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2016. و قد تضمنت هذه الدراسة ماهية قانون العمران و أهم مميزاتة الأساسية و غاياته و تطورات تطبيقاته في الجزائر، و بينت الباحثة سبل و وسائل التهيئة العمرانية الوطنية و الإقليمية، كما درست المؤلفة أهم الإجراءات القانونية و الإدارية الخاصة بإنجاز عمليات التهيئة و التعمير بما في ذلك استخراج شهادات التعمير و المطابقة و التقسيم و رخص البناء و التجزئة و الهدم.

- شعلال سهام، عطاف نادية، نظام الرخص و الشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة و التعمير 29/90، مذكرة ماستر، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2017. و قسمت هذه الدراسة إلى فصلين تناول الفصل الأول أحكام الرخص (رخصة البناء، التجزئة و رخصة الهدم) في ظل قانون التهيئة و التعمير رقم 29/90، و تناول الفصل الثاني أحكام الشهادات (شهادة التعمير، شهادة التقسيم و شهادة المطابقة).

7/ الأهداف:

- نهدف من خلال هذه الدراسة إلى إبراز أهم أدوات الرقابة الإدارية و البحث في مدى تطبيقها في أرض الواقع.

مقدمة

- الوقوف على مدى فاعلية هذه الرخص في حماية النسيج العمراني من مختلف التجاوزات التي قد يرتكبها الأفراد.
- كما نسعى أيضا إلى تفصيل القواعد القانونية و التنظيمية المؤطرة لرخص التعمير -رخصة البناء، التجزئة و رخص الهدم- لاسيما أن أعمال هذه الرخص يمر بمراحل أساسية، حيث يتكفل التشريع بسن قواعد فرض و إعداد رخص التعمير، لتتدخل الإدارة بعد ذلك لبيسط رقابتها على تنفيذ هذه الرخص ميدانيا.

8/ خطة الدراسة:

ل للوصول للأهداف المتوخاة، ارتأينا دراسة موضوع دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر ضمن ثلاثة فصول، حيث خصصنا الفصل الأول لدراسة رخصة التجزئة كأداة لضمان سلامة البناء و ذلك للإحاطة بالإطار المفاهيمي لهذه الرخص من خلال محاولة تعريفها و بيان خصائصها القانونية، أهميتها و نطاق تطبيقها و كذا إجراءات الحصول عليها.

أما الفصل الثاني فنخصصه لدراسة رخصة البناء كأداة قانونية لضبط عملية البناء و الذي سنتعرض من خلاله إلى ماهية رخصة البناء و كذا إجراءات منحها.

في حين الفصل الثالث سيكون لدراسة رخصة الهدم كأداة وقائية لتنظيم عملية البناء و ذلك من خلال دراسة ماهيتها و إجراءات الحصول عليها.

و ننهي الدراسة بخاتمة نضع فيها أهم النتائج والتوصيات ومن ثم فإن الهيكل العام لخطة البحث تمثل في الآتي:

الفصل الأول: رخصة التجزئة أداة لضمان سلامة البناء

الفصل الثاني: رخصة البناء أداة قانونية لضبط عملية البناء

الفصل الثالث: رخصة الهدم كأداة وقائية

الفصل الأول

رخصة التجزئة أداة

لضمان سلامة البناء

الفصل الأول: رخصة التجزئة أداة لضمان سلامة البناء

تعتبر التجزئة أداة عمرانية، غايتها زيادة السكن المدني الأحادي المتناسق والمرتب، مع النسيج العمراني والمجمع ضمن مخططات التوجيه و التهيئة العمرانية،¹ وتفرض رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لإقامة بناية²، وهي الزامية للمالك الذي يرغب في تقسيم ملكيته العقارية الخاصة الي عدة قطع،³ حيث نص المشرع الجزائري على رخصة التجزئة في القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقات البناءات و اتمام انجازها في المواد من 2 الى 77 و قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المواد 57، 58 و المرسوم التنفيذي رقم 15-19-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المواد من 7 الى 32⁴، نظرا لأهميتها و التي لا تقل عن رخصة البناء وعليه سنقوم بتقسيم هذا الفصل الى مبحثين كما يلي:

المبحث الأول: ماهية رخصة التجزئة.

المبحث الثاني: اجراءات منح رخصة التجزئة.

¹ - إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضارية، و وسائل قانونية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 154.

² - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج.ج.ج.ج، العدد 7 الصادرة في 12 فبراير 2015.

³ - مقالاتي منى: القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق: تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014/2015، ص 156.

⁴ - موهوبي نور الهدى، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ل.م.د في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2018/2019، ص 9.

المبحث الأول: ماهية رخصة التجزئة:

تعد رخصة التجزئة من بين الرخص الادارية التي رتبها المشرع و وضع لها آليات قانونية و ضبطية فهي الأداة التي يمكن بها لصاحب الملكية او موكله الحصول على اجازة تتمثل في رخصة التجزئة من اجل تجزئة ملكية عقاره الى أجزاء مع احترام الشروط القانونية المنظمة للعمران، الى جانب انها تمثل منعطفا اساسيا في النظام العمراني كونها احد اهم القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير،¹ وتبرز أهميتها من خلال جمع المشرع الجزائري بينها وبين رخصة البناء في مختلف الأحكام نظرا لما تلعبه من دور في عملية التهيئة والتعمير²، وعليه سنتطرق في دراسة ماهية رخصة التجزئة الى مفهومها (مطلب اول) و نطاق تطبيق رخصة التجزئة (مطلب ثاني).

المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة:

أسس المشرع الجزائري رخصة التجزئة في قانون التهيئة و التعمير وكذا النصوص التنظيمية وذلك لدورها في الحفاظ على النسق العمراني³، كونها أداة قبلية في عملية التقسيم و للتفصيل اكثر سنتطرق في دراستنا لهذه الرخصة الي تعريفها واهميتها (فرع اول) وخصائصها (فرع ثاني) و انواع التجزئة (فرع الثالث).

¹ - شلال سهام، عطاق نادية، نظام الرخص و الشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة و التعمير 90-29، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص: عقود و مسؤولية، قسم القانون الخاص، جامعة ألكلي محند اولحاج، البويرة، تاريخ المناقشة: 2017/12/02، ص 35.

² - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014-2015، ص 176.

³ - تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة و العمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن يوف بن خدة 2018-2019، ص 207.

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة و أهميتها:

باعتبار رخصة التجزئة أداة قبلية لضمان سلامة البناء¹، فإن الضرورة تقتضي منا الوقوف على تعريف لهذه الرخصة من اجل ان تتحدد لنا الطبيعة القانونية لهذا العمل القانوني²، لذلك سنقوم بتقسيم هذا الفرع الى (اولا) تعريف رخصة التجزئة و (ثانيا) أهمية رخصة التجزئة.

أولاً: تعريف رخصة التجزئة:

سنقوم بتعريف رخصة التجزئة من الناحية الفقهية ثم القانونية:

1/ التعريف الفقهي لرخصة التجزئة:

عرف الدكتور عزري الزين رخصة التجزئة بأنها: "القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة و أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطاع لاستعمالها في تشييد بناية"³.

كما عرفها الدكتور عبد الوهاب عرفة بأنها "عملية تقسيم لقطعتين او عدة قطع من ملكية عقارية لأجل البناء عليها"⁴.

وعرفها أيضاً حمدي باشا عمر على أنها: "رخصة رسمية بتجزئة قطعة ارض او اكثر غير مبنية الى عدة قطع بغرض اقامة بنايات عليها"⁵.

وعليه يتضح لنا ان رخصة التجزئة هي قرار اداري تصدره جهة ادارية مختصة قانوناً لصاحب الملكية العقارية أو موكله لتقسيمها الى قطعتين أو عدة قطع من اجل تشييد بنايات عليها⁶.

2/ التعريف القانوني لرخصة التجزئة:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في قانون التهيئة والتعمير ولا في المرسوم التنفيذي رقم

¹ دهلوك زبيدة، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد 3، جامعة ابن خلدون، تيارت، سبتمبر، 2017، ص 217.

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، ط 1، القاهرة 2005، ص 42.

³ عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 43.

⁴ عرفة عبد الوهاب، شرح قوانين البناء و الهدم، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، 2006، ص 153.

⁵ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحياة، دار هومة للنشر و التوزيع، 2001، ص 157.

⁶ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 181.

91- 176 ولكنه عرفها في المادة 24 من القانون رقم 82-02 الملغى بموجب القانون رقم 90-29 الذي ألغى جميع احكامه بموجب المادة 79 منه و التي جاء فيها: "تعد تجزئة الاراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري او عدة املاك عقارية الى قطعتين او اكثر لغرض اقامة بناية اي كان تخصيصها".¹

ولقد جاء في المادة 57 من قانون 90-29 ان رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لإثنين او عدة قطع من ملكية عقارية واحده او عدة ملكيات مهما كان موقعها.²

كما ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 على انه تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم الملكية العقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها الى قطعتين أو عدة قطع اذا كان يجب استعمال احدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.³

كما عرفت في المادة 02 من القانون 08-15 "القسم من اجل البيع او الايجار او تقسيم ملكية عقارية الى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من اجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".⁴

يتضح لنا من خلال هذه النصوص انها لم تأتي بتعريف تصريح لرخصة التجزئة وانما عرفت التجزئة فقط دون الرخصة المرتبطة بها،⁵ وبالإضافة الى ان التعريف القديم والجديد قد تناول فكرة واحدة و هي الزامية الحصول المسبق على التجزئة وان كل عملية تقسيم لا تعتبر تجزئة بل هناك مقاييس تضبط العملية حتى تكون خاضعة للرخصة.⁶

¹ - اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص ص 156/155.

² - عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الاداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر باتنة 2016، ص 78.

³ - المادة 7 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

⁴ - المادة 2 من قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ج ر ج ج العدد 44 سنة 2008.

⁵ - موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص 19.

⁶ - مزياني نوال، النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2020/2019، ص 09.

وبالعودة للاجتهادات القضائية الجزائرية نجد انها لم تتطرق لتعريف الرخصة بل اكتفت بدلالة عليها في حكم قضائي صادر عن الغرفة الإدارية في احدى القضايا ممثلة في القرار رقم 160949.¹ مما سبق يتبين لنا ان رخصة التجزئة تأخذ صفة القرار الإداري و عليه، فهي أداة لها ارتباط بحق الملكية بطريقة مباشرة على العقار المراد البناء عليه،² و التجزئة باختصار هي تقسيم ملكية عقارية. ➤ انجاز أشغال ➤ البيع أو الكراء للقطع أرضية لغرض البناء.³

ثانيا: أهمية رخصة التجزئة في ضبط عملية البناء:

حازت رخصة التجزئة على اهمية بالغة من خلال نصوص المادتين الثالثة (3) و الرابعة (4) و قد نصت المادة (3) من قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقه البناءات و اتمام انجازها "يمنع انشاء تجزئة او مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة و اضافت المادة 4 من نفس القانون "يمنع تشييد كل بناية في اي تجزئة أنشأت وفقا لأحكام أدوات التعمير اذا لم تنتهي بها اشغال الشبكات و التهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة".⁴

حيث يبرز الهدف من رخصة التجزئة في تقسيم القطعة الأرضية الى عدة قطع و أجزاء لغرض اقامة البناء عليها، وتظهر اهمية رخصة التجزئة كونها تنهي الوحدة العقارية الأساسية وتنشئ وحدات عقارية جديدة.⁵

¹ - القرار رقم 160-949، المؤرخ في 23-02-1998، الغرفة الادارية، نقلا عن: حمدي عمر باشا، القضاء العقاري، ص 142.

² - موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص 20.

³ - تكواشت كمال، رخصة التجزئة من حيث المفهوم و الآثار، مجلة المفكر، العدد 06، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، جوان 2016. ص 155.

⁴ - المواد 3-4 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

⁵ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص ص 181-182.

كذلك ما يبرهن على أهمية رخصة التجزئة هو تخصيص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها خمسة و عشرون (25) مادة من المادة 07 الى المادة 32 من أجل تنظيم اجراءات استصدارها وتسليمها.¹

بالإضافة إلى أن رخصة التجزئة، تعد الأداة التي تسمح للبلدية في محاصرة البناء الغير منظم والغير قانوني و تفاديه وتخلق تناسق في العمران والانسجام بين التجمعات السكنية والحفاظ على النسيج العمراني والرونق المنظم لسياسة التهيئة و التعمير تماشيا مع ضروريات الأمن و السكنية العامة.²

الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة:

من خلال ما يتم تناوله نستنتج خصائص رخصة التجزئة و هي كالتالي:

أولا: رخصة التجزئة وثيقة ادارية:

حيث تصدر في شكل قرارا اداري انفرادي وهذا بالنظر الى الجهات التي تصدره، وهي جهة ادارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالعمران كل في نطاق اختصاصه، فلقد ألزم المشرع الإدارة على ان يصدر هذا القرار الاداري في شكل معين واجراءات محددة ضمانا لحقوق الافراد واحتراما لمبدأ المشروعية واذا خرجت الادارة عن ذلك فقرارها يصبح غير مشروع.³

ثانيا: رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار:

فلا يمكن للإدارة بأي شكل من الاشكال ان تسلم رخصة التجزئة لغير المالك الحقيقي بعقد رسمي سواء كان الشخص طبيعى او معنوي،⁴ وهذا ما اكدته المادة 50 من القانون 90-29 فإن حق البناء مرتبط بملكه الارض ويمارس باحترام تام للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.⁵

¹ - تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص 211.

² - بالة عبد العالي، بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021، ص 78.

³ - اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 157.

⁴ - تونسي صبرينة، مرجع سابق، 209.

⁵ - اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 158.

ثالثا: رخصة التجزئة تنصب على وحدة عقارية غير مبنية و قابلة للبناء :

يجب ان تنصب على وحدة عقارية وتعرف هذه الأخيرة على انها مجموعة من الاملاك التابعة لمالك قانوني واحد وبالتالي لا يفصل بين اجزائها عقار لشخص آخر وهنا يستحيل الحصول على رخصة التجزئة لأن محلها قطعتين ارضيتين تابعتين لنفس المالك، وفي حالة الحصول على صاحب الملكية أو موكله على هذه الرخصة تتحول الى وحدات عقارية جديدة،¹ و عليه يتطلب شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا في مقر تواجد العقار .

بالإضافة الى ذلك تشترط رخصة التجزئة ان تكون القطعة الأرضية غير مبنية، لكن في نفس الوقت تكون قابلة للبناء كون مضمونها يتمحور حول تقسيم العقار الشاغر الى عدة حصص بهدف تشييد البناء.²

رابعا: رخصة التجزئة من النظام العام:

نظم المشرع احكامها بموجب قواعد أمره لا يجوز للإدارة مخالفتها وليس لها أية سلطة تقديرية في منح الرخصة اذا لم يكن محلا لذلك.³

الفرع الثالث: أنواع التجزئة:

رتبت التجزئات (التحصيلات) إلى عدة أنواع على أساس المهمة التي تتمحور حولها الوظيفة الموجهة لها وتتمثل في التجزئات السكنية (أولا) تجزئات حدائقية (ثانيا) وتجزئات صناعية (ثالثا).

أولا: تجزئات سكنية:

هي عبارة عن فضاء مخصص للحياة اليومية للأفراد، تستعمل في مختلف النشاطات الخاصة والراحة والترفيه والعمل والحياة العائلية وامتداداتها من أنشطة عمومية و جماعية، يشغل مساحة من الارض مزودة ببعض المرافق والخدمات اللازمة للحياة الاجتماعية والصحية، بالإضافة الى بعض التجهيزات

¹ مزياني نوال، مرجع سابق، ص ص، 12/11.

² تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص ص، 210/209.

³ عمري فاتح، باحمان مبروك، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون اداري، قسم القانون العام، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2021/2020، ص 33.

الضرورية للحياة اليومية من مؤسسات تعليمية وصحية ودينية.... الخ أي أن التجزئات السكنية عبارة عن مجال للمبادلات الاجتماعية واستعمال التجهيزات واستهلاك الخدمات.

ثانيا: تجزئات حدائقية:

هي مكان مخصص للفضاء الأخضر (مساحات خضراء) يمكن استغلالها للغرض السكني اذا كانت ضمن منطقة مخصصة للسكن حسب ما تمليه الوثائق التعميرية.

ثالثا: تجزئات صناعية:

عبارة عن تجزئات مخصصة للمناطق الصناعية أو مناطق النشاط التجاري و الحرفي، عادة ما توضع في مناطق بعيدة عن المناطق السكنية.¹

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

تتشرط رخصة التجزئة في كل عملية تقسيم لملكية عقارية او عدة ملكيات بغض النظر عن موقعها اذا كان الهدف منها تشييد بنايات عليها²، حيث يمنع إنشاء تجزئات قبل الحصول على رخصة التجزئة مسبقا، كما فرض المشرع الجزائري عدم منح رخصة التجزئة اذا لم تكن الارض المجزأة موافقة لمخطط شغل الاراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل مخطط شغل الاراضي وذلك حماية للمصلحة العامة العمرانية³، كذلك من الضروري الاخذ بفكرة الاستثناءات من حيث مبدأ الزامية استصدار رخصه التجزئة، فالمجزئ المعنى بقرار رخصة التجزئة قد يكون شخصا طبيعيا او معنويا خاصا او عاما⁴، كما استثنى المشرع الجزائري بعض الاماكن والهياكل الاستراتيجية من الحصول على رخصه التجزئة⁵، كما تخضع هذه الرخصة لآجال محددده قانونا للقيام بجميع الاعمال المفروضة بموجبها

¹- بوشلوش عبد الغاني، التخصيصات السكنية في مدن فرجوة ميلة و القرارم الاطار القانوني، لغة التعمير و الانعكاسات المجالية و الاجتماعية، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009/2008، ص ص، 9-10.

²- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 44.

³- عوايد شهرزاد، مرجع سابق، ص 78.

⁴- تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 212.

⁵- بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة و إقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2013/2012، ص 81.

والا اصبحت ملغاة¹، وللتفصيل اكثر سنتطرق الى تحديد نطاقها الموضوعي (فرع اول) ثم نطاق تطبيقها من حيث الزمان والمكان (فرع ثاني) واخيرا سيتم التطرق للأشخاص الملزمون باستصدارها (فرع ثالث).

الفرع الأول: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الموضوع:

إن الغرض من الحصول على رخصة التجزئة هو القيام بعملية تقسيم من لقطعتين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات لإنجاز بناية عليها²، او للقيام بعملية بيعها و ايجارها طبقا لنص المادة 2 من القانون رقم 15-08³ ومن خلال ما سبق فإن موضوع رخصة التجزئة يتمحور حول القسمة للبناء (أولا) و البيع والايجار (ثانيا).

أولا: البناء:

يعرف المشرع الجزائري البناء على أنه كل عملية تشييد بناية او منشأة يوجه استعمالها للسكن او التجهيز او النشاط التجاري او الانتاج الصناعي والتقليدي او الانتاج الفلاحي أو الخدمات، بالإضافة للبنائات والمنشآت والتجهيزات العمومية، و عليه فإن الحصول على رخصة التجزئة أمر إلزامي لإقامة بناية او بنايات جديدة كونها من زمرة التجزئة.

ثانيا: البيع والايجار:

لا ينبغي بيع جزء من الملكية او ايجاره من أجل البناء فيه الا بعد الحصول على رخصة التجزئة، حيث أخذ المشرع الجزائري بعين الاعتبار تجزئة الأرض من أجل بيعها أو إيجارها من طائفة التجزئة، حيث جاء في المادة 2 من قانون رقم 15-08 "التجزئة: القسمة من اجل البيع او الايجار..."⁴

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان والزمان:

فرض المشرع إلزامية الحصول على رخصة التجزئة، في كل الأماكن كقاعدة عامة ولكن هذه القاعدة لها استثناءات⁵، حيث لا تعتبر كل عملية تقسيم لملكية عقارية تجزئة وليس بالضرورة خضوعها لرخصة

¹ - موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص 51.

² - اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 158.

³ - المادة 2 من القانون رقم 15-08، سالف الذكر.

⁴ - موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص 59.

⁵ - مزياني نوال، مرجع سابق، ص 15.

التجزئة¹، بالإضافة الى ان هذه الرخصة محددة بمدة زمنية فالمتحصل على التجزئة لا بد عليه ان يقوم بالأعمال المفروضة عليه خلال هذه المدة القانونية والا اصبحت الرخصة منتهية الصلاحية،² و للتفصيل سنقسم هذا الفرع إلى نطاق مكاني (أولا) نطاق زمني (ثانيا).

أولا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان:

لم يحدد المشرع الجزائري الأماكن التي تتطلب الحصول على رخصة التجزئة بل استلزم وجودها في كامل التراب الوطني كما يظهر لنا من خلال عبارة "مهما كان موقعها"³، الا انه اورد استثناء يتمثل في عدم خضوع الأماكن و الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي تحتوي الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة للقيام بمهام وزارة الدفاع الوطني والأماكن التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الاولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات او المؤسسات،⁴ بالإضافة كذلك الى التقسيمات التي تمت في سياق دمج الاراضي الحضرية والريفية.⁵

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الزمان:

بالعودة الى نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجدها تنص على أن رخصة التجزئة تعد ملغاة اذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة خلال مدة ثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ وفي حالة لم يتم الانتهاء من أعمال التهيئة المقررة في الميعاد المحدد على اساس التقرير الذي يحدد به هذه المدة، يتبين لنا من خلال نص المادة ان المشرع حدد صلاحية رخصة التجزئة ب ثلاث (03) سنوات من تاريخ التبليغ بتسليم الرخصة حيث يجب على صاحب الرخصة الشروع في أعمال التجزئة في مدة ثلاث (03) سنوات و إلا اعتبرت لاغية.⁶

¹ - بلمرابط حنان، مرجع سابق، ص 81.

² - موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص 62.

³ - مزياني نوال، مرجع سابق، ص 15.

⁴ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 80.

⁵ - بلمرابط حنان، مرجع سابق، ص 81.

⁶ - موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص ص، 62-63.

الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص:

كأصل عام يكون طلب رخصة التجزئة من طرف المالك، غير انه يجوز ايضا للوكيل طلب رخصة التجزئة،¹ وبالرجوع الى المادة 50 من قانون رقم 90-29 فإن حق البناء مرتبط بحق ملكية الأرض وبالتالي لا ينبغي لغير المالك صاحب الارض ان يحصل على رخصة التجزئة كمبدأ عام، إلا أنه استنادا الى المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي نصت على التالي: "يجب ان يتقدم صاحب الملكية او موكله كلهم بطلب رخصة التجزئة..."²

يتضح لنا من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري قد منح للوكيل حق الحصول على رخصة التجزئة،³ كونه استمده من المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه و باسمه أي بلزوم نيابة رسمية من الموثق.⁴

المبحث الثاني: اجراءات تسليم رخصة التجزئة:

عملا بالسياسة العمرانية في الجزائر وضبطا لعملية البناء، حدد المشرع الجزائري اجراءات استخراج رخصة التجزئة ابتداء بتقديم الطلب و ايداع ملف خاص أمام الجهة المختصة التي تتكفل بدراسته والبت فيه بقرار حسب الحصيلة المتوصل إليها من الدراسة.⁵ كونها من اهم الآليات التي تعتمد عليها الإدارة في نشاطها وتشكل عسبا اساسيا في تأدية الخدمة العامة.⁶

و التجزئة كعملية عقارية تتم وفقا لقرار اداري صادر عن سلطة مختصة ببناء على طلب المالك أو موكله الذي عليه ان يرفق طلبه بسجل مكتمل يتعهدده بجملة من الوثائق التعريفية او التوضيحية ترتبط بالقطعة المقسمة، ومشروع التجزئة و النواحي التقنية له وتبتدا الجهة المختصة بفحص هذا الملف والتحقق فيه لتعلن قرارها بمنح الرخصة او رفض منحها،⁷ و عليه فالقرار المتعلق برخصة التجزئة يبدأ بطلب مرفق بملف يوجه الى الجهات المختصة التي تقوم بدراسته والتحقق فيه في الأجال القانونية و

¹- تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 212.

²- موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص 53.

³- مزياني نوال، مرجع سابق، ص 16.

⁴- تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 213.

⁵- بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 80.

⁶- اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 159.

⁷- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 45.

تعلن قرارها فيما يخص ذلك،¹ انطلاقا من ذلك سنتولى دراسة إجراءات الحصول على رخصة التجزئة من خلال التعرض لطلب الحصول على رخصة التجزئة في المطلب الأول و إلى إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة من خلال المطلب الثاني.

المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة التجزئة:

لكي تصدر الهيئة المختصة رأيها المرتبط برخصة التجزئة، لا بد أن يتقدم أمامها،² كل من فوض القانون له تجزئة أرضية من أجل بناءها أو أن يبرز نيته في الحصول على هذه الرخصة بأن يتقدم بطلب الى الهيئة الإدارية المختصة والتي يقع العقار المعني بالتجزئة في نطاق اختصاصها،³ وسنتطرق في هذا المطلب الى الشروط المتعلقة بملف طلب رخصة التجزئة (فرع أول) والتحقق في طلب رخصة التجزئة (فرع ثاني).

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بملف طلب رخصة التجزئة:

يتم تقديم طلب رخصة التجزئة للهيئة المختصة متضمنا الملف المحدد لطلب الرخصة،⁴ لتقوم بعد ذلك المصلحة المكلفة بالتعمير بدراسة الملف و فحصه واستشارة العديد من الهيئات الإدارية فيما يخص تطابق عناصر ملف الطلب مع المقاييس العمرانية.⁵ للإحاطة أكثر سنفصل في هذا الفرع من خلال تقسيمه الى صفة طالب الرخصة (أولا) ومن ثم الملف المرفق بطلب الرخصة (ثانيا) ومكان ايداع ملف الطلب (ثالثا).

أولا: صفة طالب رخصة التجزئة:

سبق وان بينا من لهم الحق في التقدم بطلب الحصول على رخصة التجزئة - من خلال الفرع الثالث من المطلب الثاني من المبحث الأول من الفصل الثاني- حيث يقدم طلب رخصة كل من المالك أو موكله

¹ لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011/2012، ص ص، 128/127.

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 46.

³ موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص 82.

⁴ بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 81.

⁵ موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص 82.

حصرا و التي تتوفر فيه الشروط كما يجب ان يقدم صاحب الطلب وثائق ادارية تثبت صفته كمالك،¹ وذلك طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،² فالمالك الذي يبرهن ملكيته العقارية بمبرر عقد الملكية وفقا للقوانين ومهما كان سبب هذه الملكية يستطيع تقديم طلب الحصول على رخصة تجزئة ملكيته سواء كانت قطعة او عدة قطع أرضية، كما باستطاعته أن لا يشرع في تقديم الطلب بذاته بل يوكل غيره، فيمكن للوكيل وكالة قانونية صحيحة ان يتقدم بطلب منح رخصة التجزئة.³ و حتى يتأكد المعنى بالطلب صفته كمالك القطعة الأرضية المراد تجزئتها ألزم عليه تقديم نسخة من عقد او نسخة من القانون الأصلي اذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا كما يجب عليه ان يقدم توكيلا.⁴

ثانيا: الملف المرفق بطلب الرخصة:

طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتشكل ملف طلب رخصة التجزئة من الوثائق التالية:

1. تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
2. التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل البيانات الآتية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - منحنيات المستوى و سطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.⁵
 - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق و صرف المياه القذرة و كذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف و الإنارة العمومية.
 - تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.

¹- اقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 160.

²- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

³- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص ص، 47/46.

⁴- بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 81.

⁵- حجوج كلثوم، رخصة التجزئة و علاقتها بشهادة قابلية الاستغلال و التهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 08، كلية الحقوق، البلدة، دون سنة، ص 300.

- موقع البناء المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني بما في ذلك البناءات الخاصة بتجهيزات
جماعية.¹
- 3. مذكور توضيح التدابير المتعلقة بما يأتي:
- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المسربة الصناعية من جميع المواد السائلة او الصلبة أو
الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية والبيئية.
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة
العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة
للاستعمال الصناعي.²
- 4. مذكور تشتمل على البيانات التالية:
- قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف اشكال الارض مع توضيح عدد المساكن و مناصب العمل و العدد الاجمالي للسكان
المقيمين.³
- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
- دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء.
- دراسة جيو تقنية يحضرها خبير معتمد.
- 5. برنامج الاشغال الذي يوضح الواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهئية المقرر انجازها و
شروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الانجاز و آجال ذلك عند الاقتضاء.⁴
- 6. دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير يحدد الالتزامات الاتفاقات
الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الاراضي المجزئة و كذا الشروط التي تنجز
بموجبها البناءات.

¹- اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 162.

²- دبراسو مسعودة، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة المفكر، العدد السابع عشر،
جامعة باتنة، جوان 2018. ص 159.

³- كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون
العام، فرع الادارة العامة و تسيير الأقاليم، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2016، ص ص، 55/54.

⁴- موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص 86.

يتضح بأن المشرع قد أدمج بين الغاية من التجزئة وبين ضروريات مشروع البناء المصمم قيام به بعد عملية التقسيم، وهو ما جعله حازم في الوثائق المذكورة و جعلها الزامية كلها، ولم يجعل بعضها إرغاميه وبعضها انتقائية.¹

ثالثاً: مكان إيداع ملف طلب رخصة التجزئة:

من خلال نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن صاحب طلب رخصة التجزئة يقوم بإيداع ملف طلب الرخصة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث يرسل طلب رخصة التجزئة و الوثائق المرفقة به جميع الحالات في خمس (05) نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم اقامه المشروع فيها.²

كما نصت المادة 61 من القانون رقم 90-29 على ان صاحب طلب رخصة التجزئة يقوم بإيداع ملف طلبه على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي الذي تقع الارض محل التجزئة في دائرة اختصاصه،³ من خلال نص المادة يتضح بأن المعني بالأمر ملزم بإيداع ملف طلب رخصة التجزئة مقابل وصل بمقر البلدية الذي يكون موقع التجزئة تابع لها،⁴ ويعتبر الوصل أداة تبرهن على ما تم ايداعه من وثائق كما يحدد فيه آجال الفصل في الطلب و التي تبدأ من التاريخ المبين في الوصل،⁵ لتنتقل بعدها عملية التحقيق وفحص الطلب بالاستناد الى جملة من المقاييس القانونية.⁶

الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخصة التجزئة:

بعد تقديم طلب رخصة التجزئة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتعين عليه ارسال الملف الى الجهات المختصة في التحقيق في طلب رخصة التجزئة و فحصها،⁷ وعليه سنفصل اكثر في عملية التحقيق من خلال فحص ملف طلب رخصة التجزئة (أولاً) و ميعاد التحقيق (ثانياً).

¹- لعويجي عبد الله مرجع سابق، ص 130.

²- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

³- موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص 89.

⁴- تواكشت كمال، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، مجلة الحقوق و العلوم الانسانية، دون عدد، جامعة

الحاج لخضر باتنة، دون سنة، ص 431.

⁵- دهلوك زوييدة، مرجع سابق، ص 222.

⁶- بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 82.

⁷- اقلولي اولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 165.

أولاً: فحص ملف طلب رخصة التجزئة:

يقوم التحقيق على التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير،¹ كما يتمحور التحقيق على دراسة الانعكاسات التي يمكن ان تنجر عن انجاز الأراضي المجزأة فيها يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة،² ويختص الشباك الوحيد للبلدية بموجب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بدراسة الملف و التأكد منه عندما يكون تسليم رخصة التجزئة ضمن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة في حالة مخطط شغل الاراضي المصادق عليه و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، في حالة عدم وجود مخطط شغل الاراضي مصادق عليه وكان منح رخصة التجزئة يدخل في اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فإن دراسة الملف تتم على مستوى الشباك الوحيد للولاية، حيث يرسل أربع (04) نسخ الى الهيئة المختصة على مستوى البلدية وهو ما اكدته المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،³ كما بإمكان المصلحة المكلفة بإعداد الملف، ان تشير على السلطة المختصة بأمر اجراء تحقيق شامل، والذي يكون حسب نفس الاشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية.⁴

ثانياً: ميعاد التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة:

تتباين مواعيد التحقيق حسب كل جهة مكلفة بعملية التحقيق على النحو الذي يحدده القانون،⁵ حيث نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: "يعد الاشخاص العموميون و المصالح التي تمت استشاراتها ولم يصدرها ردا في أجل 15 يوما ابتداء من يوم استلام الطلب إبداء الرأي كأنهم أصدرها رأياً بالموافقة".⁶

و اذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم هذا الأخير بإرسال نسخة من الملف الى المصالح المستشارة على مستوى الشباك الوحيد للبلدية خلال 8 ايام التي تلي تاريخ

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية، مرجع سابق، ص 49.

² اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 165.

³ بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 43.

⁴ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 131.

⁵ مزياني نوال، مرجع سابق، ص 43.

⁶ المادة 2/12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

إيداع الطلب على ان يفصل الشباك الوحيد للبلدية في الطلب في اجل 15 يوم التي تلي تاريخ ايداع الطلب.¹

اما بالنسبة للوالي أو الوزير المكلف بالعمران يتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية والذي يفصل فيه في أجل 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب ليقوم بإرساله للهيئة المختصة في أجل شهر واحد (30 يوم) على أن لا تتجاوز مدة الدراسة و التحقيق ثلاثة (03) أشهر من تاريخ ايداع ملف الطلب للشباك الوحيد أهمية كبيرة حيث بالإمكان من خلاله ايجاز المدة التي يتم فيها دراسة طلبات رخصة التجزئة وبالتالي تفعيلها كونها من اهم عقود التعمير و اجتنابا للتجزئات الغير نظامية.²

المطلب الثاني: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

يتم الفصل والبت في طلب رخصة التجزئة،³ بعد قيام طالب الرخصة من إيداع الملف لدى الجهة المختصة والتي تقوم بالتحقيق فيه ودراسته عن طريق هيئات محددة،⁴ من أجل الوصول إلى القرار النهائي قصد الحصول على رخصة التجزئة،⁵ حيث أن إصدار هذا القرار المتعلق برخصة التجزئة لا يكون من جهة واحدة في كل الحالات،⁶

وبالتالي ينبغي تحديد السلطة المختصة بإصدار القرار النهائي،⁷ والذي يتضمن قرار الموافقة أو الرفض أو تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة،⁸ وعليه سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين (الفرع الأول) الجهات المختصة بالبت في طلب رخصة التجزئة و(الفرع الثاني) مضمون قرار رخصة التجزئة.

¹ - موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص ص ص ص، 101/100/99/98

² - دهلوك زوييدة، مرجع سابق، ص 224.

³ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 84.

⁴ - شعلال سهام، عطاق نادية، مرجع سابق، ص 43.

⁵ - موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص ص ص ص 101-100-99-98.

⁶ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 50.

⁷ - حيدور جلول، الرخص الإدارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام في اطار مدرسة الدكتوراه، فرع قانون الادارة العامة، قسم الحقوق، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2017/2016، ص 120.

⁸ - عميري فاتح، باحمان ميروك، مرجع سابق، ص 41.

الفرع الأول: الجهات المختصة بالبحث في طلب رخصة التجزئة

عينها القانون تبعا لأهمية المشروع المراد القيام به وحسب توافر البلدية على مخطط شغل الأراضي من عدمه،¹ حيث تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على ما يلي: "تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا، أو عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة".² وهذا ما سنفصل فيه فيما يلي:

أولا: رئيس المجلس الشعبي البلدي

استنادا للمادة 65 من قانون 29/90 فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمنح رخصة التجزئة باعتباره ممثلا للبلدية بالنسبة للقطاعات أو البناءات الواقعة ضمن مجال يغطيه مخطط شغل الأراضي مع تقديم نسخة من الرخصة للوالي أما في حالة عدم وجود مخطط شغل للأراضي يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي الرخصة باعتباره ممثل للدولة بعد الاطلاع على الرأي القابل للوالي.³

كذلك نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية وبصفته ممثلا للدولة.⁴

01_ بصفته ممثلا للبلدية

في هذه الحالة يرسل الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في مدة 08 أيام التي تلي إيداع الطلب،⁵ حيث يتم التحقيق في هذا الملف على مستوى الولاية من المصلحة المختصة بالتعمير وذلك في مهلة أشهر التي تلي تقديم طلب تسليم رخصة التجزئة.⁶

¹ - دهلوك زوييدة، مرجع سابق، ص 225.

² - المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19.

³ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 50.

⁴ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 15-19.

⁵ - عوايد شهرزاد، مرجع سابق، ص 83.

⁶ - شلال سهام، عطاق نادية، مرجع سابق، ص 44.

02_ بصفته ممثلاً للدولة

يتم إرسال الملف في هذه الحالة في 04 نسخ إلى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة في مهلة 08 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.¹

على أن تعد هذه المصلحة في مدة شهرين من استلامها للملف تقريرها حيث يقرر رئيس البلدية بناء على هذا التقرير رخصة التجزئة من رفض منحها خلال مهلة 04 أشهر.²

ونصت كذلك المادة 15 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 19/15 على أن تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع هو من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.³

من خلال المواد المذكورة أعلاه يتبين أن المشرع قد منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة الاختصاص بتسليم قرارات التعمير بصفة عامة ورخصة التجزئة بصفة خاصة.⁴

ثانياً: الوالي

طبقاً لنص المادة 66 من القانون 29/90 يختص الوالي في تسليم رخصة التجزئة في الحالات التالية:⁵

- المنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة والمواد الاستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في المناطق المذكورة في المواد 45 و 46 و 48 و 49 من القانون رقم 29/90 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.⁶

¹ - تليلي صفاء، حنان سالم، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق، جامعة حمة لخضر، الوادي، 2017/2016، ص 33.

² - عميري فاتح، باحمان ميروك، مرجع سابق، ص 43.

³ - المادة 15 فقرة 5 من المرسوم التنفيذي 15-19.

⁴ - ميهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص 103.

⁵ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 193.

⁶ - اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 169.

وللدلالة فالمناطق المذكورة في المواد من 45 إلى 49 من القانون رقم 29/90 تتمثل،¹ في المناطق المحمية كالساحل والأراضي الفلاحية الخصبة ذات المردود الجيد.....إلخ.² كما يكون كذلك تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية، و المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه.³ وعليه إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي يتم إبلاغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب ، في غضون 03 أشهر التي تلي تاريخ إيداع الطلب.⁴

ثالثا: الوزير المكلف بالعمران:

يعود اختصاص تسليم رخصة التجزئة للوزير المكلف بالعمران طبقا للمادة 67 من القانون رقم 29/90 في المشاريع ذات، الأهمية الوطنية أو الجهوية بعد الاطلاع رأي الوالي أو الولاية المعنيين.⁵ غير أنه و بالعودة لنص المادة 15 من الفقرة الرابعة من المرسوم التنفيذي 19/15، نجد أن تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية فقط.⁶ يتضح من خلال المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أن المشرع قد سحب اختصاص منح هذه الرخصة من الوالي بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الجهوية، الممنوحة له وفق المادة 67 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتعمير.⁷

مما سبق يتبين أن المشرع الجزائري قد قام بتقسيم اختصاص منح رخصة التجزئة بين سلطات لامركزية ممثلة في المجلس الشعبي البلدي والولاية وسلطات مركزية ممثلة في وزير السكن والعمران والمدينة حيث

¹ - موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص 104.

² - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 85.

³ - المادة 15 فقرة 3، المرسوم التنفيذي 15-19.

⁴ - المادة 16 الفقرة الأولى من نفس المرسوم.

⁵ - تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 220.

⁶ - المادة 15 الفقرة الرابعة من نفس المرسوم.

⁷ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 85.

راعى المشرع في هذا التقسيم كثافة الأنشطة العمرانية وعملية البناء من أجل تقريب المواطن للإدارة من خلال اللامركزية بالتدرج في منح الرخصة من الهيئات القاعدية إلى الهيئات المركزية.¹

الفرع الثاني: مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة

بعد القيام بعملية فحص الملف والتحقق من توفر الشروط القانونية المرتبطة بتطابق مشروع التجزئة لأحكام القانون، تقوم الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرارها خلال المدة القانونية المحددة لإصدار القرار.²

وعليه سنفصل في هذا الفرع من خلال تقسيمه إلى قبول طلب رخصة التجزئة (أولاً) ثم رفض منح رخصة التجزئة (ثانياً) وأخيراً تأجيل البث في طلب رخصة التجزئة (ثالثاً).

أولاً: قبول طلب رخصة التجزئة:

يتم تسليم رخصة التجزئة، إذا توفر في المشروع الشروط القانونية والتقنية المقررة، في النصوص والتنظيمات المعمول بها حيث، يجب أن يكون تصميم التجزئة، متطابق على الخصوص لأحكام وثائق التعمير.³

حيث أن قرار منح رخصة التجزئة،⁴ يحدد التوجهات التي يتكفل بها صاحب الطلب، بالإضافة إلى تحديد مدة إنجاز أشغال التهيئة والتعمير المعلنة، وضبط إجراءات واتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة.⁵

يتم إبلاغ القرار المتعلق برخصة التجزئة، إلى صاحب الطلب ويرفق بنسخة من الملف، في أجل شهرين عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص، رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة، وفي ظرف ثلاثة أشهر بالنسبة للوالي و الوزير المكلف بالتعمير.⁶

¹ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 169.

² - موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص 106.

³ - تكواشت كمال، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، مرجع سابق، ص 433.

⁴ ملحق رقم 02، نموذج يتضمن قرار رخصة تجزئة.

⁵ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 86.

⁶ - دبراسو مسعودة، مرجع سابق، ص 164.

كذلك يبلغ القرار مرفقا بنسخة من الملف، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية. كما توضع نسخة ثالثة تحت تصرف الجمهور، بمقر المجلس الشعبي البلدي مكان الأرض المجزأة، وتحفظ كذلك نسخة رابعة بأرشيف الولاية، ونسخة خامسة لدى السلطة المخول لها إصدار الترخيص، وتكون هذه الرخصة محل شهر بالمحافظة العقارية،¹ خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه، وتكون مصاريف ذلك على عاتق صاحب الطلب.²

ثانيا: رفض طلب رخصة التجزئة:

يمكن أن يتعرض طلب رخصة التجزئة، لعدم القبول من طرف الهيئات المختصة ، في حالة عدم استقاء الملف للشروط المنصوص عليها تشريعا وتنظيميا.³ حيث يمنع وحبوا على الجهات المختصة الترخيص بتجزئة الأرض، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة ومخالفة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو كانت غير مطابقة لوثيقة التعمير، التي تحل محل مخطط شغل الأراضي.⁴ كما يمنع كذلك جوازا الترخيص بالتجزئة في البلديات، التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك، بالنسبة للأراضي المجزأة غير الموافقة للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير أو لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.⁵ والجدير بالذكر أن المشرع، قد منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تقديرية، في منح أو عدم منح رخصة التجزئة، وهذا بالرغم من إمكانية مخالفة الأرض المجزأة لأداة التعمير، مما قد ينتج عن ذلك مساس بالنظام العام العمراني.⁶

¹ - دهلوك زوييدة ، مرجع سابق، ص 227.

² - واضح فاطمة، الاجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة و آليات الرقابة عليها، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد 03، سبتمبر 2017، ص 239.

³ - تونسي صيرينة، مرجع سابق، ص 87.

⁴ - عوايد شهرزاد، مرجع سابق، ص 225.

⁵ - كحل سلسبيل، مرجع سابق، ص 60.

⁶ - موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص 109.

إضافة إلى ذلك يجب على الإدارة عند رفض الطلب، تعليل القرار لمعرفة أسباب رفض الطلب مع إمكانية الطعن فيه.¹

ثالثاً: تأجيل البث في طلب رخصة التجزئة:

يمكن للإدارة في هذه الحالة، أن تؤجل قرار الفصل في تسليم رخصة التجزئة،² طبقاً لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتي نصت على ما يلي:

"يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة، محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه، طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون رقم 29/90....."

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة، للتحضير ولا يمكن أن تتجاوز أثاره سنة واحدة.³ يتضح من خلال نص المادة أعلاه، أن تأجيل طلب رخصة التجزئة، يكون في حالة ما إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير قيد الإعداد، وذلك في الحالة التي لا تتوفر فيها على تصور شامل للقطاع، الذي سيتم فيه المشروع بغرض الحيلولة دون إنشاء تجزئات، من شأنها عرقلة التهيئة الشاملة على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة.⁴

يتبين لنا مما تم تناوله أن الإرادة التشريعية، قد حددت مهلة قصيرة لدراسة ملف طلب رخصة التجزئة، وإنجاز الأشغال والذي من إيجابياته تبسيط مراقبة الأشغال، والسرعة في اتخاذ القرار الإداري، غير أنه لا يتم احترام المواعيد المرخص بها في التجزئات ميدانياً، مما جعلها ورشة دائمة دون وضع حد لهذه التجاوزات، من السلطات المختصة بغلق الورشات وإلزام أصحابها بإكمال البناءات.

¹ - شعلال سهام، عطاق نادية، مرجع سابق، ص 50.

² - حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 306.

³ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19.

⁴ - تكواشت كمال، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، مرجع سابق، ص 433.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال هذا الفصل توصلنا إلى أن رخصة التجزئة، تعد الأداة التي تسمح للبلدية في محاصرة البناء الغير منظم والغير قانوني و تفاديه وتخلق تناسق في العمران والانسجام بين التجمعات السكنية والحفاظ على النسيج العمراني والرونق المنظم لسياسة التهيئة و التعمير تماشيا مع ضروريات الأمن و السكنة العامة

تتشرط رخصة التجزئة في كل عملية تقسيم لملكية عقارية او عدة ملكيات بغض النظر عن موقعها إذا كان الهدف منها تشييد بنايات عليها، كما فرض المشرع الجزائري عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل مخطط شغل الأراضي وذلك حماية للمصلحة العامة العمرانية، كما استنتج المشرع الجزائري بعض الأماكن والهياكل الاستراتيجية من الحصول على رخصة التجزئة، كما تخضع هذه الرخصة لآجال محدده قانونا للقيام بجميع الأعمال المفروضة بموجبها و إلا أصبحت ملغاة، و عليه فالقرار المتعلق برخصة التجزئة يبدأ بطلب مرفق بملف توجه إلى الجهات المختصة التي تقوم بالدراسة والتحقق فيه في الآجال القانونية و تعلن قرارها فيما يخص ذلك.

الفصل الثاني

رخصة البناء أداة
قانونية لضبط عملية
البناء

الفصل الثاني: رخصة البناء أداة قانونية لضبط عملية البناء:

سعى المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي رقم 176/91 لوضع استراتيجية لضبط وتنظيم عملية البناء من خلال تحديد المقاييس الواجب احترامها لإحكام الرقابة على حركة البناء، ومن بين الأدوات التي ألزمها المشرع رخصة البناء¹، التي تعتبر من أكثر الوسائل فعالية في ضبط وتنظيم عمليات البناء لكونها انعكاسا للشروط التقنية والتنظيمية للبناء²، لذا كان لرخصة البناء دورا أساسيا في تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء، فمن خلالها يتم تحقيق المساواة بين حق الأفراد في البناء باعتباره مصلحة مشروعة وحق المجتمع في ضمان الرقابة على أعمال البناء على نحو يضمن التحكم في حركة العمران و تشييد المدن بوضع الميكانيزمات والمقاييس القانونية³، وفق الأسس والقواعد الهندسية والمعمارية بحسب النظام العام العمراني⁴.

فرخصة البناء أولى لها المشرع الجزائري أهمية خاصة مقارنة بباقي الرخص، لدورها الفعال في ضبط عملية البناء، حيث انه اشترط استخراجها قبل البدء في أشغال البناء، فهي تساهم في الحفاظ على البيئة والنسيج العمراني وتلعب دورا وقائيا ورقابيا على مدى مطابقة اعمال البناء وفقا للتخطيط العمراني⁵، وتسمح بتجنب أخطار المباني الفوضوية على المجتمع والبيئة ونظرا لإلزامية رخصة البناء وأهميتها من الضروري التعرف على القواعد الخاصة المنظمة لرخصة البناء⁶.

و في سبيل ذلك سنقوم بالتعرض لدراسة ماهية رخص لبناء و ذلك للإحاطة بالإطار المفاهيمي لها و من ثم نحاول توضيح الإجراءات المتبعة للحصول على رخص البناء و ذلك من خلال تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين إلى النحو الآتي:

المبحث الأول: ماهية رخصة البناء

المبحث الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء

¹ عطوي و داد، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، ط 1، مكتبة الوفاء القانونية، الجزائر، 2016، ص 16.
² كichel سلسبيل، مرجع سابق ص 25.
³ عوايد شهرزاد، مرجع سابق، ص 46.
⁴ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 127.
⁵ بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 92.
⁶ اقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 134.

المبحث الأول: ماهية رخصة البناء

تعد رخصة البناء الضمانة القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري، لضبط قواعد قانون العمران وهي الأداة القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي،¹ وتعد من بين الرخص التي لها دور بالغ الأهمية و الزم الأفراد الحصول عليها قبل الشروع في بناء أو احداث تغيير في بناء قائم، وتناولها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير في المواد من 52 الى 256، كما أنها أداة تعتمد عليها كل من الإدارة و السلطات القضائية لبسط رقابتها،³ وللتعرف أكثر على هذه الأداة القانونية، سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم رخص البناء ضمن المطلب الأول ثم نتناول في المطلب الثاني نطاق تطبيق رخص البناء.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء اداة استخدمها المشرع الجزائري لبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني⁴ و ضمانة اساسية لاحترام قواعد العمران من اجل الاستغلال العقلاني للعقار⁵، و للإحاطة اكثر بمفهوم رخصة البناء فإن ذلك يقتضي منها تعريف رخصة البناء (فرع اول) تم استخلاص خصائصها (فرع ثاني) و أهميتها (فرع الثالث).

¹ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 89.

² - شعلال سهام، مرجع سابق، ص 6.

³ - إقلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 133.

⁴ - لعديدي خيرة، رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص، قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص 13.

⁵ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 9.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء:

رخصة البناء أداة لتنظيم الحركة العمرانية في الجزائر، نصت عليها جميع القوانين والتنظيمات المرتبطة بمجال البناء والتعمير¹، لذا سيتم التطرق من خلال هذا الفرع الى تعريف رخصة البناء لغة واصطلاحاً (اولاً) ثم ابراز التعريف القانوني (ثانياً) والفقهي (ثالثاً).

اولاً: التعريف اللغوي والاصطلاحي لرخصة البناء:

لتعريف رخصة البناء بصورة أوضح وأدق يتعين تقسيمه الى تعريف لغوي وتعريف اصطلاحى.

1/ التعريف اللغوي لرخصة البناء:

سيتم تجزئة هذا التعريف الى جزئين الأول لتعريف الرخصة أما الثاني لتعريف البناء كما يلي²:
 أ/ رخصة: يقصد بها لغة التخفيف والتسهيل، و يقال لك في هذا الامر رخصة، ويقال رخص له كذا أ في كذا، أذن له فيه بعد النهي عنه وترخص في الأمر اخذ فيه بالرخصة³.
 ب/البناء: بني بيني بنيا، و بناء الدار أقام جدارها وشيدها.
 والبناء هو مفرد جمعه أبنية و جمع الجمع البناءات و البناءة تطلق على حرفة البناء⁴ او بناية البيت أي عكس هدمه⁵.

¹ - أبرياش زهرة، ملخص الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص، قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2018-2019، ص 245.

² - لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 14.

³ - طاع الله فوزي، كريش مليكة، رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص ادارة و مالية، قسم القانون العام، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، تاريخ المناقشة 2016/01/14، ص 10.

⁴ - لعبيدي خيرة، المرجع السابق، ص 14.

⁵ - طاع الله فوزي، كريش مليكة، مرجع سابق، ص 10.

2/ التعريف الاصطلاحي لرخصة البناء:

اصطلاحا فقد تباين مصطلح الرخصة،¹ من تشريع لآخر فاستعمل المشرع المصري مثلا. لفظ "الرخصة" اولا في القوانين القديمة ثم استعمل مؤخرا لفظ الترخيص في القوانين الحديثة اما المشرع الجزائري فقد استعمل منذ البداية مصطلح الرخصة وما يبرهن على استعمال المشرع الجزائري مصطلح الرخصة منذ البداية هو الامر رقم 67-75 المتعلق برخصه البناء و رخصه تجزئة الارض لأجل البناء.²

ثانيا: التعريف القانوني لرخصة البناء:

عند الاطلاع على القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير رقم 90-29 نجد ان المشرع الجزائري لم يتطرق الى تعريف رخصة البناء³، وكذلك الحال في القانون رقم 08-15 ولا في القوانين الاخرى⁴، بل اكتفى بتبيان نطاق تطبيق رخصه البناء في حالة تشييد مباني جديدة، تمديد البناية، تغيير البناء و أعمال التدعيم والتسييج دون تقديم تعريف جامع لرخصة البناء، وهذا أمر طبيعي، فعادة ما يحجم المشرع عن إعطاء تعريفات تتعلق بمصطلحات قانونية عادة ما توجه لها أسهم الانتقادات ويثور بشأنها الجدل والنقاش، بحيث يفتح الباب في هذه الحالة لكل من القضاء والفقهاء⁵.

ثالثا: التعريف الفقهي لرخصة البناء:

عرفها الدكتور بعلي محمد الصغير على أنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناها الواسع طبقا لقانون العمران."⁶

¹ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان 2005، ص 3/2.

² الأمر 67/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء و تجزئة الأرض لأجل البناء ج ر العدد 83 المؤرخة في 17 اكتوبر سنة 1975 الملغى بموجب المادة 60 من القانون رقم 82-02 الملغى بالقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

³ كichel سلسبيل، المرجع السابق، ص 25.

⁴ القانون رقم 15/08 سالف الذكر.

⁵ عطوي و داد، مرجع سابق، ص 20.

⁶ بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة لبناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، العدد الأول، مارس 2007، ص 18.

وعرفت كذلك بأنها: "قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الادارية المختصة بالبناء بعد ان تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية".¹

وعرفها محمد باشا عمر على "انها قرار اداري تصدره جهات اداريه مختصة ومحددة قانونيا، في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي او الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود نطاق اختصاصه".² وعرفها الدكتور عزري الزين بأنها: "رخصة البناء هي القرار الاداري الصادر عن ادارة المختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي او معنوي بإقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم قبل البدء في اعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد قانون العمران".³

وعرفها ايضا الفقيه الفرنسي G. PEISER: "رخصة البناء هي إجراء إداري يمنح الإدارة الوسائل للتحقق من أن مشروع البناء يتوافق مع قواعد التخطيط العمراني المعمول بها".⁴ مما سبق يمكن تقديم تعريف جامع لرخصة البناء على انها: " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي او معنوي في اقامة أي بناء جديد مهما كانت اهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار قائم او جدار حاجز على ساحة او طريق عمومي او تعليته او توسيع بناء قائم تسلمها السلطات المختصة بعد موافقة المصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير بعد ان تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية".⁵

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء:

ان عملية تحديد خصائص رخصة البناء تقتضي منا الاستناد الى التعاريف السالفة الذكر التي تبين طبيعتها.⁶

¹ عزاوي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقش بتاريخ، 02 جوان 2007، ص 596.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، ط 7، 2003، ص 100.

³ عزري الزين، إجراءات اصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 3، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 12.

⁴ « le permis de construire est acte administratif qui donne les moyens a l'administration de vérifier qui un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur » G. PEISER droit administratif, Dalloz, Paris, 1971. P 88

⁵ بن مشرّن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي التشييد و حفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 27.

⁶ بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 91.

أولاً: قرار اداري مسبق:

بمعنى أنها إجراء ضروري، تسلم لتشييد بناء، فبدونه لا يمكن البناء،¹ فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، اذ كل قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة اجبار صاحبه لإزالته،² فأعمال البناء تحتاج الى اصدار رخصة بناء قبل مباشرة الاشغال موضوع الطلب، حيث تستهدف السلطة الإدارية من خلالها ممارسة الرقابة المسبقة على انشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقاً لقواعد قانونية محكمة رسمها تشريع المتعلق برخصة البناء.³

تعرض الرخصة قبل البناء، من اجل أن لا يفسح المجال للأفراد لإقامة ابنية دون رخص ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية و فنية للبناء وليس بعد إقامته،⁴ كما أنه على الإدارة ان تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترماً للشروط والاحكام التي ينص عليها قانون العمران لأن المراد هو مدى مراعاتها للشروط والقواعد التقنية و التنسيقية التي تنظمها قوانين العمران والبناء.⁵

ثانياً: قرار اداري انفرادي صادر عن سلطة إدارية

هي عبارة عن عمل إداري، يصدر من جهات إدارية محددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران⁶، قبل الشروع في أعمال البناء لذا لا يفسح المجال لإقامة ابنية دون رخص بناء⁷، كما أن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، فلا يمكن لأية جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة، والا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص⁸.

¹ - اقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 136.

² - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 13.

³ - بن مشرنن خير الدين، مرجع سابق، ص 28.

⁴ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 13.

⁵ - بلمرابط حنان، مرجع سابق، ص 47.

⁶ - اقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 136.

⁷ - بن مشرنن خير الدين، مرجع سابق، ص 28.

⁸ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 13.

ثالثا: رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار

وهذا ما جاء في المادة 50 من القانونون 90-29 الذي جاء فيها "حق البناء مرتبط بملكية الارض ويخضع لرخصة البناء"، وعليه فإن حق البناء يعتبر أحد أوجه حق الملكية العقارية، فحق البناء موجود من تاريخ تملك الملكية العقارية، إلا أنه للقيام بعملية البناء يجب الحصول على رخصة البناء التي تعد لاحقة لهذا الحق.¹

رابعا: ان يحترم قرار الرخصة أدوات وخص العمران العليا

تعتبر رخصة البناء أداة تدخل ضمن سلسلة ادوات الوقاية من ظاهرة البناء العشوائي، حيث أنه هناك ترابط و اتصال بين الأدوات وحتى لا يكون هناك انقطاع في السلسلة وللمزيد من المردودية يجب ان تمنح رخص البناء في ظل احترام القوانين لحركة البناء والتعمير .

- شهادة التعمير و رخصة التجزئة.

- المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير و شغل اراضي ومخططات التجزئات²، وبهذا الترابط بين الادوات في رخصة البناء يضمن التعايش بين المصلحة العامة والخاصة، وللوصول الى أحسن توليفة يمكن من خلالها اشباع رغبة طالب رخصة البناء والمحافظة على النظام العام العمراني³.

الفرع الثالث: أهمية رخصة البناء :

رخصة البناء اولى لها المشرع الجزائري أهمية بالغة نظرا لدورها الفعال في ضبط نطاق عملية البناء، حيث نجد انه اشترط استخراج هذه الشهادة قبل انجاز اشغال البناء⁴، حيث تعتبر وسيلة فعالة لتصفية المشاكل العقارية العالقة وتأثيرها على تصاميم العقارات الحضرية في تحديد استعمال أراضي لكل بلدية، كونها أداة من أدوات التعمير⁵، كما وسع المشرع الجزائري في اطار رقابته على اشغال التهيئة والتعمير

¹- لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 29.

²- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص: قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008/2009، ص 97.

³- لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 86.

⁴- بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 92.

⁵- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، 2015/2016، ص 46.

لنشمّل كل من البناء الريفي¹، وكذلك البنايات المشيدة في الغابات و التي تخضع لرخصة بناء مسبقة في حالة الترخيص بالبناء في تلك المناطق²، وذلك من اجل اقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي الطفيلي الذي يعيق مشاريع التنمية والتعمير بالمدن والاحياء كونها أداة تسمح بالمراقبة المسبقة و التحقق من مدى تناسق و تماشي المشروع المراد انجازه كفكرة و تتبع خطوات ومسار البناء بغرض تفادي انحرافه عن مساره المرسوم و الوقوع في فخ البنايات العشوائية المخالفة لقواعد رخصة البناء³.

فرخصة البناء تعد ذات اهمية خاصة قبل مباشرة عملية البناء، بتحديدّها لممارسة حق البناء وفق متطلبات قانون التعمير، تراعي فيه السلطة الإدارية المختصة القواعد اللازمة لإصدار هذا القرار الإداري، الذي يهدف لضبط سياسة متناسقة للبناء والتعمير وفرض نظام التراخيص على عمليات البناء و عدم التعارض بين المصلحة العامة والخاصة في إنشاء المباني و الذي يكفلها قانون التهيئة والتعمير، تزيد من الجمال العمراني ككل⁴.

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء:

سنفصل من خلال هذا المطلب في تعيين نطاق رخصة البناء من حيث الاعمال والاشغال التي هي ضمن عملية البناء و التي يعبر عنها بالنطاق الموضوعي، أما بالنسبة للمناطق التي يتطلب الحصول فيها على رخصة بناء، فتسمى بالنطاق المكاني، أما الأشخاص الذين يشترط عليهم رخصة البناء فيعبر عنهم بالنطاق الشخصي وهذا ما سنوضحه⁵.

¹ الوافي فيصل، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية و المنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد 5، جامعة ابن خلدون، تيارت، مارس 2018، ص 83.

² بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 93.

³ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 141.

⁴ تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 232.

⁵ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 141.

الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

يشمل النطاق الموضوعي لرخصة البناء كل من البناءات الجديدة، تمديد البناءات، تغيير البناء أو انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج و هذا ما نعني به تحديد مجال تطبيقها من حيث الموضوع¹.

أولاً: حالة تشييد المباني الجديدة:

يعنى بالتشييد إنشاء واستحداث المباني وبنائها من العدم، ثم العمل على اقامتها وبراها لأول مرة²، ضمن المبدأ فالتشييد هو اقامة البناء على رقعة ارض معينة و فارغة من المباني سواء كان الهدف من البناء هو السكن او غير ذلك³، يتبين لنا من خلال ما سبق أن تشييد المباني يجب ان يكون من مواد متماسكة مهما كان نوعها وان كان للإنسان يد في اقامته يجب ان يكون ثابتا مستقرا بالأرض ولا يمكن تحريكه⁴.

ثانياً: تمديد البناءات الموجودة:

يقصد بتمديد البناءات الزيادة في مساحتها طولاً أو عرضاً من خلال التوسعة في حجمها والتي تمس حيزها المكاني اما عمودياً بتعلية المباني او اقامة مباني جديدة فوق المباني القائمة، أو افقياً كإزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة او الفصل بين حجرتين لجعلها حجرة واحدة⁵، غير ان المشرع الجزائري لم يفصل في تعبيره بتمديد البناءات الموجودة هل يقصد التمديد الافقي أم العمودي او كلاهما؟ ولكن من خلال معنى تمديد البناءات يوحي لنا أنه يتعرف الى توسيعها افقياً، أي الإشارة الى عمل اخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان وتعليتها وهذا ما يدعوا الى اعتبار ان التوسعة هي المقصودة دون غيرها⁶.

¹ - عمروش حياة، عمروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الاقليمية، قسم القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012، ص10.

² - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 94.

³ - تونسسي صبرينة، مرجع سابق، ص 233.

⁴ - تمارة لويزة، عزي سهام، ضوابط اصدار رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 15.

⁵ - بلمرابط حنان، مرجع سابق، ص 51.

⁶ - عزي الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 17.

ثالثا: تغيير البناء:

يعني به المشرع التغيير الذي يشمل الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية فقط بغرض تلبية المباني أو التعديل في الواجهة الخارجية لها¹، إذ ما ارتبطت هذه الأشغال بالمظهر الخارجي الجمالي للبنية فقد اشترطت عليها رخصة البناء²، وهذا ما اعتبره المشرع الجزائري بالتغيير أي تغيير ما يمس الواجهات والجدران الضخمة، أما التمديد فيقتصر على تغيير البناء داخليا³.

رابعا: إقامة جدار للتدعيم أو التسييج:

يقصد بتدعيم البناءات، تقويتها وإزالة ما بها من خلل وعيوب من أجل إطالة عمر البناءات، أما بالنسبة للتسييج يتركز على إقامة حائط يحيط بالفناء الخارجي⁴، ولذلك خصها المشرع بضرورة الحصول على رخصة البناء قبل اتخاذها لعملية التسييج أو التدعيم نظرا لخطورتها أو لاستلزامها للوقاية الإدارية والتقنية خاصة من سلطة الضبط⁵، وإن قام المشرع بإخضاع عملية إقامة جدار بقصد تقويتها وثباتها لرخصة بناء مسبقة، فإنه ألزم في مواطن أخرى بقواعد آمرة لصيانة وترميم المنشآت الآيلة للانهار إلا أن هذه الأخيرة (أشغال الصيانة والترميم) لا تتطلب ترخيص إداري قبلي⁶.

وما يستنتج من نص المادة 52 من القانون 90-29 أن المشرع قد حصر عملية التدعيم في بناء جدار صلب فقط⁷، غير أنه لم ينص على إقامة شرفات أو ممرات أو سلالم، وهذا ما سندركه من فحوى المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15 / 19 وعليه فإن رخصة البناء لها أهمية كبيرة من حيث الموضوع في ضبط عملية البناء⁸.

1- عوايد شهرزاد، مرجع سابق، ص 53.

2- بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 96.

3- لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 139.

4- عبان عبد الغاني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الأبحاث القانونية و السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، العدد الثاني، ص 22.

5- كichel سلسبيل، مرجع سابق، ص 33.

6- لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 93.

7- منصورى كريمة، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة مكملة متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2016، ص 25.

8- بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 96.

الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء:

أكد المشرع الجزائري على سريان شرط الحصول على رخصة البناء على كامل الاقليم الوطني دون تمييز سواء كانت قري او دوائر أو مدن كبرى¹، حيث يتجلى ذلك من خلال نص المادة 03 من القانون 82-02 الملغى بالقانون 90-29² والتي حددت الأماكن التي تتطلب فيها رخصة بناء ممثلة في مناطق التوسع و المساحات الحضرية كما استثنتى من هذه المناطق أماكن اخرى وهذا ما اورده في المادة في المادة 04 من ذات القانون المذكور اعلاه والتي لا تكون رخصة البناء فيها الزامية³، غير انه بالرغم من هذا الاستثناءات الذي لم يخضها المشرع الا استبيانات بالأشغال ليعود مرة اخرى ليجعل من رخصة البناء ضرورية في كل عملية بناء على الرغم من مكانها و موقعها⁴، الا انه بموجب القانون 90 / 29 ساري المفعول وضع الاستثناءات التي لا تخضع لرخصة البناء في المادة 53 "لا تخضع لرخص البناء البناءات التي تحتمي بالسرية الدفاع الوطني والتي يجب ان يسهر صاحب المشروع على توافيقها الاحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء"⁵.

مما سبق يتضح ان المشرع الجزائري قام بتوسيع نطاق تطبيق رخصة البناء، حيث استثنتى الا ما تعلق بالبنائيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و ألزمها على كل المناطق من دون اي استثناء، و بذلك تعد نقلة نوعية للمشرع العمراني⁶.

الفرع الثالث: النطاق الشخصي لرخصة البناء:

يتحدد النطاق الشخصي لرخصة البناء في كل شخص طبيعي او معنوي، فشرط الحصول على رخصة البناء لا يقتصر على المالك فقط، بل توسع ليشتمل الاشخاص المعنوية العامة والخاصة⁷، الذين لهم

¹ - شلال سهام، عطاق نادية، مرجع سابق، ص 13.

² - المادة 3 من القانون 82-02 المؤرخ في 06-02-1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي ج ر عدد 06 المؤرخة في 09-02-1982.

³ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء، مرجع سابق، ص 11.

⁴ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 21.

⁵ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 146/145.

⁶ - منصورى كريمة، مرجع سابق، ص 29.

⁷ - طاع الله فوزي، عربيش مليكة، مرجع سابق، ص 18.

علاقة قانونية بالعقار محل عملية البناء و معنيون بالشروط التقنية والقانونية لعملية البناء¹، حيث يتعدد النطاق الشخصي في هؤلاء الاشخاص الذين نصت عليهم المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وهم المالك او موكله او المستأجر المرخص له قانونا او الهيئة المخصصة لها قطعة الارض أو البناية²، واطافة كذلك المادة 51 من القانون رقم 97/02 المتضمن قانون المالية لسنة 1997³ شخصا آخر هو صاحب الامتياز، ومنه فعلى الاشخاص المخولون قانونا بتقديم طلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه وسنفضل اكثر في قائمة هؤلاء الاشخاص لاحقا⁴.

المبحث الثاني: اجراءات الحصول على رخصة البناء:

وضع المشرع الجزائري قواعد آمرة لمنح رخصة البناء و ذلك طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له، والتي تخضع لها جميع البناءات سواء داخل المناطق المحمية او خارجها، اذ أنه حدد الشروط التي يجب توافرها في كل من طالب رخصة البناء وكذا الشروط الخاصة بالعقار محل البناء، كما حدد كفاءات ايداع طلب البث فيه و الاجراءات الخاصة بذلك و الجهات المختصة بمنح رخص البناء⁵، وبالرجوع الى المرسوم التنفيذي رقم 91/176 يتبين لنا ان المشرع الجزائري قد اخضع كل من الاشخاص العامة والخاصة الى نفس الاجراءات المتعلقة بمنح الرخصة⁶، كما تشترط جميع تشريعات العمران في العالم إتباع إجراءات معينة من اجل الحصول على رخصة البناء⁷.

والغاية من تحديد كل هذه الإجراءات، تكمن في التوضيح والتبسيط وبالتالي ازالة كل العوائق التي يمكن ان تعترض المعنيين⁸ و فيما يلي سنعرض إجراءات الحصول على رخصة البناء وفقا للآتي:

المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة البناء.

المطلب الثاني: تسليم رخصة البناء.

1- عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 148/149.

2- بالة عبد العالي، مرجع سابق، 99/98.

3- المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1998، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية، العدد 89، سنة 1997.

4- تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 204.

5- عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 150.

6- قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان 2012/2013، ص 54.

7- بن مشرنن خير الدين، مرجع سابق، ص 55.

8- عطوي و داد، مرجع سابق، ص 46.

المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة البناء:

يعد الطلب هو السبب الدافع الى اصدار رخصة البناء وهو اجراء ضروري لمنح الرخصة بحيث يتعذر الحصول عليها دون تقديم طلب للجهة المختصة بإصدارها¹، حيث يتطلب على طالبها القيام بتقديم طلب للإفصاح عن رغبته وهو ما نصت عليه قوانين التعمير²، وللتوضيح اكثر سنتطرق الى صفة طالب الرخصة (الفرع الأول) ثم إلى مضمون طالب الرخصة (الفرع الثاني) و أخيرا إلى دراسة طلب رخصه البناء (الفرع الثالث).

الفرع الأول: صفة طالب الرخصة:

يرتبط البناء بملكية الارض، غير ان طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع مقتصرة عن المالك فقط، فقد نص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 على ان طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر المرخص له قانون أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية³، و عليه فصفه طالب رخصة البناء جاءت حصرا في هذه المادة وهم المالك و وكيله (أولا) المستأجر المرخص له قانونا (ثانيا) الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الارض (ثالثا).

أولا: المالك ووكيله:

1/ المالك: يعد مالك كل من يملك القطع الأرضية، للبناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية او نسخة أو عن طريق شهادة الحياة، وهذا طبقا لما ينص عليه القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري⁴، حيث تثبت صفة المالك وتتحقق بعقد الملكية المحرر بشكل رسمي طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني و المشهر في المحافظة العقارية عملا بأحكام المادة 793 من القانون ذاته⁵.

¹ - حيدور جلول، مرجع سابق، ص 109.

² - عزيزي مريم، مرجع سابق، ص 52.

³ - المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ج ج ج العدد 26 سنة 1991.

⁴ - عمروش حياة، عمروش رزيقة، البناء الغير مطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة قانون عام، تخصص الجماعات الاقليمية، قسم القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2013، ص 15.

⁵ - تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 241.

2/ **وكيله:** بمراعاة القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في المواد 73 وما يليها من الأمر 58-75

فإن الوكيل هو الشخص الذي يفوض له المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه و بإسمه و ما على الوكيل الا أن يرفق طلب الحصول على الترخيص بتوكيل رسمي محرر أمام الموثق¹.

ثانيا: المستأجر المرخص له قانونا:

يمكن للمستأجر الذي يرغب في اعمال البناء ان يطلب رخصة بناء بشرط ان يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة² ، وقد أقرت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بإمكانية المستأجر طلب الحصول على رخصة البناء غير ان صفة المستأجر وحدها لا تكفي لتقديم الطلب بل يجب ان تقترن بترخيص صريح من المالك حيث يرخص له بمقتضاه القيام بأعمال البناء على العين المؤجرة لهذا وجب ارفاق الترخيص بملف طلب رخصة البناء³.

ثالثا: الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعه الارض او البنائية:

تطبيقا لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 فان الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البنائية يمكنها طلب رخصة البناء كمديريات، المصالح الخارجية للوزارات والمؤسسات العامة، ومن اجل ذلك يجب تقديم نسخة من القرار الإداري المتعلق بتخصيص قطعة الأرض أو البنائية⁴، و التخصيص يعني استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام في النظام ويتمثل في وضع احد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو جماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها⁵، فالتخصيص إذن هو عملية تقتضيها مصلحة المرفق العام⁶.

الفرع الثاني: مضمون ملف طلب رخصة البناء:

يستلزم طلب رخصة البناء مجموعة من المستندات الأساسية وهي محررات بالغه الأهمية لأن الغرض منها الموازنة بين المصلحة العامة والخاصة وتقدم رخصه البناء وفق معايير فنية وتقنية جاء بها القانون

¹ - باحمان مبروك، عميري فاتح، مرجع سابق، ص 18.

² - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء، مرجع سابق، ص 14.

³ - تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 241/242.

⁴ - عزيزي مريم، مرجع سابق، ص 59.

⁵ - تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 243.

⁶ - عطوي وداد، مرجع سابق، ص 53.

المتعلق برخصة البناء¹، حيث يرفق تقديم طلب رخصة البناء بثلاث ملفات نصت عليها المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ويتعلق الأمر بملف اداري (أولاً)، الملف المتعلق بالمهندس المعماري (ثانياً) والملف التقني² (ثالثاً).

أولاً: الملف الإداري:

على صاحب رخصة البناء ان يقدم لدعم طلبه اما عقد الملكية او نسخة من شهادة حيازة او توكيلا أو نسخة من القانون الاساسي لمحتوى الملف الاداري الواجب ارفاقه لطلب رخصة البناء على المراجع التالية³:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعه ارضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات او لغرض آخر.

- قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء وتوسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و الغير الصحية والمزعجة.

- شهادة قابلية الاستغلال المسلمة وفقا لما جاء به ذات المرسوم بالنسبة للبيانات الواقعة ضمن ارض مجزئة لرخصة تجزئة⁴

ثانيا: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:

ويحتوي على:

1/ مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد المشروع.

2/ مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل او تساوي 500 متر مربع

أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل او تساوي 5000 متر مربع وتتعدى

500 متر مربع و على سلم 1/1000 بالنسبة لقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 متر مربع

ويحتوي المخطط على البيانات التالية:

¹- دراجي عبد القادر، اجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و

السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص 176

²- تمارة لويزة، عزي سهام، مرجع سابق، ص 27.

³- بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 104.

⁴- قارة تركي الهام، النظام العام الجمالي في مجال البيئة و العمران، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام،

قسم القانون العام، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2021/2020 ص 195.

- حدود القطع الأرضية و مساحتها.
- منحنيات المستوى او مساحة التسطیح او المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البناءات المجاورة وارتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البناءات الموجودة و المبرمجة على القطعة الأرضية او عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية و غير مبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية وكذا نقاط رسم و وصل شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية¹.
- 3/ التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 متر مربع على سلم 100/1 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 متر مربع و 600 متر مربع و على سلم 200،/1 بالنسبة لباقي البناءات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءة والمحلات التقنية وكذا الواجهات بما فيها ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء.
- 4/ الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء².
- 5/ مذكرة تتضمن كشف المقاييس التقديرية لأشغال و آجال انجاز ذلك³.

ثالثا: الملف التقني:

ويحتوي على:

- 1/ باستثناء مشاريع البناءات الخاصة بالسكنات الفردية يجب ارفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:
 - * عدد العمال و طاقة استقبال كل محل.
 - * طريقة بناء الاسقف ونوع المواد المستعملة.

¹- الوافي فيصل، مرجع سابق، ص 85/84.

²- نايلي ابتسام ، زيادي مريم ، الرخص العمرانية و دورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون البيئة و التنمية المستدامة، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2021/2020 ص 12.

³- دراجي عبد القادر، مرجع سابق، ص 177.

الفصل الثاني:

رخصة البناء أداة قانونية لضبط عملية البناء

* وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

* تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

* وصف مختصر لهيئات انتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبناءات الصناعية.

* الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من الحرائق.

* نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية و بالزراعة و المحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و انبعاث الغازات و اجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

* مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

2/ تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

تقريراً يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:

- تحديد و وصف الهيكل الحامل للبنية.
- توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.
- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية¹.

الفرع الثالث: دراسة طلب رخصة البناء :

يتم ارسال طلب رخصة البناء والملفات المرتبطة به في ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية و ثمانية نسخ (8) بالنسبة لمشاريع اخرى التي تتطلب رأي المصالح العمومية مرفقة الى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الارض، وبعد التيقن والتأكد من الوثائق الضرورية التي يجب ان تكون مطابقة لتشكيل الملفات الإدارية والتقنية والهندسة المعمارية يتم تسجيل الطلب مقابل وصل استلام يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي من ذات اليوم مع مراعاة إلزامية ذكر الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة، حيث يعد تاريخ ايداع الملف وتسليم الوصل بداية احتساب المدة القانونية

¹ - المادة 43 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

للبث في الطلب اما اذا كانت وثائق الملف ناقصة فيكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي الامتناع عن تقديم الوصل الى غاية استكمالها يسلم له الوصل من تاريخ ايداع الوثائق كاملة¹.

وما يلاحظ من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ان انشاء جهاز مكلف بدراسة طلبات الذي لم يكن موجودا في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى².

تحت تسمية "الشباك الوحيد" هذا الجهاز يتولى دراسة طلب رخصة البناء والفصل فيه باسم السلطة المختصة³، وعليه سنتطرق لدراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية (اولا) ودراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية (ثانيا).

اولا: دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية:

الشباك الوحيد للبلدية عبارة عن مجموعة اعضاء دائمين و مدعويين يمكن ان يكونوا ممثلين يكلفون بدراسة طلبات رخصة البناء التي يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجال قانونية معينة، يجتمع مرة واحدة كل ثمانية ايام في دورة عادية و يمكن ان يجتمع في دورات غير عادية حيث ترسل الاستدعاءات قبل خمسة ايام من تاريخ الاجتماع طبقا لنص المادة 58 فقره 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19⁴.

من خلال نص المادة 48 المرسوم التنفيذي رقم 15-17 يتبين لنا انه عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يتم دراسة الطلب من طرف الشباك الحيد للبلدية حيث يرسل نسخة واحدة من ملف الطلب الى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في اجل 8 ايام التي تلي تاريخ ايداع الطلب⁵، على ان تتولى تلك الاشخاص العمومية او المصالح او الجمعيات عند الاقتضاء الذين تمت استشارتهم بالرد في اجل ثمانية ايام من تاريخ استلام طلب الرأي، وفي حالة عدم الرد بعد فوات الأجال يعد رأيا بالموافقة وذلك بعد تذكيرهم مدته 48 ساعة في حالة المشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الامن في الدرجة الاولى فيما يخص معالجة

¹ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 107/108.

² - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

³ - قارة تركي الهام، النظام العام الجمالي في مجال البيئة و العمران، مرجع سابق، ص 198.

⁴ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 109/110.

⁵ - المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 سالف الذكر.

الملفات ليفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة البناء في اجل 15 يوما التي تلي تاريخ ايداع الطلب طبقا للمادة 47 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.¹

ثانيا: دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية:

بالنسبة للشباك الوحيد على مستوى الولاية حيث يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 07 نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد ابداء رأي مطابق وذلك في اجل 08 ايام الموالية لتاريخ ايداع الطلب²، ليتولى الشباك الوحيد للولاية او الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية بتحضير الملف والفصل فيه في اجل 15 يوم الموالية لتاريخ ايداع الطلب، وذلك بعد ارسال نسخة من الملف الى المصالح المستشارة من خلالها ممثلها على الشباك الوحيد للولاية او الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية³.

المطلب الثاني: تسليم رخصة البناء:

أعطى المشرع الجزائري سلطة اصدار القرار المتعلقة برخصة البناء الى عدة جهات ادارية مختصة⁴، بتسليمها والتي تختلف حسب طبيعة البناء و اولويته، حيث انقسمت بين رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي والوزير المكلف بالعمران⁵، و التي يعبر عنها بالسلطة المختصة بمنح رخصة البناء (فرع اول) ثم اصدار القرار المتضمن طلب رخصة البناء (فرع ثاني).

الفرع الأول: السلطة المختصة بمنح رخصة البناء:

حدد قانون العمران السلطة المختصة في منح رخصة البناء بين هيئات ادارية مركزية و لا مركزية⁶، حيث يعد النظام المرتبط بمنح رخصة البناء نظام جد معقد نظرا لتداخل عدة سلطات⁷، وهذا ما سنفصله من خلال سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء (اولا) و تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران (ثانيا).

¹ - قارة تركي الهام، النظام العام الاجمالي، مرجع سابق، ص 199/198.

² - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر.

³ - قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مرجع سابق، ص 199.

⁴ - نفس المرجع ، ص 56.

⁵ - الوافي فيصل، مرجع سابق، ص 87.

⁶ - عطوي وداد، مرجع سابق، ص 90.

⁷ - بن مشرني خير الدين ، مرجع سابق، ص 89.

أولاً: تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي الفصل في طلبات تسليم رخصة البناء¹، حيث تتجزأ صلاحياته بين صفتين؛ الأولى بصفته ممثل بلدية و الثانية بصفته ممثل للدولة²، حسب ما حددته المادة 65 من قانون 29/90.³

1/ بصفته ممثل للبلدية:

بعد حصول رئيس المجلس الشعبي البلدي على قرار القبول من الهيئات التقنية لمديرية البناء والتعمير يقوم بمنح رخصة البناء لصاحب الطلب بناء على طلب مرفق يتشكل من مجموعة من الوثائق يناوله المعني بالأمر الى البلدية التي يقع العقار المراد البناء عليه في مجالها الاقليمي⁴، وهذا بالنسبة لكل القطاعات و البنائيات التي يشملها ويغطيها مخطط شغل الاراضي⁵، مع الزامية تقديم نسخة من هذه الرخصة الى الوالي⁶، ويتم ابلاغ القرار المتضمن رخصة البناء الى صاحب الطلب حسب فحوى المادة 1/43 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 في غضون ثلاثة اشهر الموالية لتاريخ ايداع الطلب عندما يكون منح رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي كونه هو ممثل البلدية.⁷

2/ بصفته ممثل للدولة:

ايضا يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح طلبات رخصة البناء المرتبطة بمشاريع البنائيات حتى وان لم تكن واقعة في مجال يغطيه مخطط شغل الاراضي⁸، لكن ليس بصفته ممثلاً للبلدية وانما ممثلاً عن الدولة⁹، ويتم اطلاع الوالي قبل اتخاذ القرار حيث لا بد ان يكون موافقا لرأي الوالي بخلاف الحالة الماضية¹⁰، حيث يتم ارسال الملف الى المصلحة المكلفة بالتعمير في اربع نسخ للإبداء رأياً بالموافقة

¹ - عوايد شهرزاد، مرجع سابق، ص 64.

² - طاع الله فوزي، كريبش مليكة، مرجع سابق، ص 32.

³ - أنظر المادة 65 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بقانون التهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990.

⁴ - عمروش حياة، عماروش رزيقة، مرجع سابق، ص 18.

⁵ - بعلي محمد الصغير، مرجع سابق، ص 27.28.

⁶ - تليلي صفاء، سالم حنان، مرجع سابق، ص 28.

⁷ - عطوي وداد، مرجع سابق، ص 91.92.

⁸ - بن مشرنن خير الدين، مرجع سابق، ص 90.

⁹ - شعلال سهام، عطاق نادية، مرجع سابق، ص 21.

¹⁰ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 106.

في اجل 8 ايام والذي يتبع برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدة شهر واحد ابتداء من يوم ايداعه على ان يتم اعداد الملف من قبل هذه المصلحة على مستوى الولاية في أجل مدته شهران،¹ من استلامها للملف على أن ترسله الى رئيس البلدية مصحوبا برأيها و الذي بناء عليه يتخذ قراره.² من خلال ما سبق يترتب على الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء عده آثار منها³:

-في حاله تمثيل البلدية يخضع للوصاية الإدارية من طرف الوالي .

-في حاله تمثيل الدولة يخضع للسلطة الرئاسية للوالي⁴.

ثانيا: تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران:

استثناء عن سلطة إصدار قرار منح رخصة البناء التي يتمتع بها رئيس المجلس الشعبي البلدي كأصل، نجد كذلك الوالي و الوزير المكلف بالعمران قد اسنادا لهم اختصاص تسليم هذه الرخصة طبقا للمواد 66 و 67 قانون 29/90 نظرا لدرجة أهمية هذه الاشغال.⁵

1/تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي:

يختص الوالي بتسليم رخصة البناء طبقا لنص المادة 66 من قانون 29/90 في الحالات التالية:
المنشآت والبنائيات المنجزة لحساب الولاية والدولة ومرافقها العمومية، منشآت الانتاج والنقل والتوزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الأولية،⁶ اقتطاعات البنائيات و الاراضي الواقعة في الساحل و الاقاليم الطبيعية المختلفة وما تحتويه من مميزات ثقافية واجتماعية واقتصادية بارزة والاراضي الفلاحية الخصبة ذات الانتاج الفلاحي عالي الجودة والتي لا يحكمها مخطط شغل الاراضي⁷، اضافة الى التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية ومشاريع السكنات الجماعية التي يتجاوز عدد سكانها 200

¹- اقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 148.

²- عميري فاتح، باحمان مبروك، مرجع سابق، ص 22.

³- كيجل سلسبيل، مرجع سابق، ص 43.

⁴- بعلي محمد الصغير، مرجع سابق، ص 28.

⁵- الوافي فيصل، مرجع سابق، ص 88.

⁶- عزري الزين، اجراءات اصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 16.

⁷- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 21.

وحد سكنية و تقل عن 600 وحدة سكنية، حيث يتم الفصل في الطلب في ظرف 15 يوم من طرف الشباك الوحيد للولاية و يبلغ القرار في مدة 20 يوم الموالية لتاريخ ايداع الطلب.¹

2/ تسليم رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالعمران:

يختص وزير السكن والعمران والمدينة بتسليم رخصة البناء طبقا لنص المادة 67 من القانون 90-29 بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الجهوية والوطنية بعد الاطلاع على رأي الوالي او الولاية المعنيين²، في اجل اربعة اشهر (4) من ايداع الطلب دون ان يكون ملزما بأخذ آرائهم³، و بالعودة الى ماده 6/49 من القانون 19/15 نجد انها حددت اختصاص وصلاحيات الوزير المكلف بالعمران في تسليم رخص البناء في المشاريع التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- المنشآت المنتجة و الناقلة والموزعة و المخزنة للطاقة.
- الاشغال والبنائيات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الاجنبية او المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية واصحاب الامتياز.⁴

ويتبين من خلال ما سبق ان المعيار الذي اعتمده المشرع الجزائري تنقصه الدقة حيث قام بتوزيع اختصاص منح رخصة البناء بين رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي والوزير المكلف بالتعمير مستخدما مصطلحات غير محددة و مرنة وفضفاضة،⁵ كالمصلحة الوطنية، الطبيعة الثقافية البارزة، الاستراتيجية، ما قد ينجم عنه تمتع الإدارة العامة بسلطه تقديرية اوسع ويؤدي الى التنازع في الاختصاص ينشأ عنه ضرر يلحق بالمصلحتين العامة والخاصة.⁶

¹ - عيان عبد الغاني، مرجع سابق، ص 233/234.

² - دراجي عبد القادر، مرجع سابق، ص 181.

³ - بن مشرن خير الدين، مرجع سابق، ص 91.

⁴ - المادة 49 فقرة 6 قانون رقم 19/15 سالف الذكر.

⁵ - عطوي وداد، مرجع سابق، ص 94.

⁶ - بعلي محمد الصغير، مرجع سابق، ص 29.

الفرع الثاني: اصدار القرار المتعلق برخصة البناء:

بعد القيام بعملية دراسة الطلب الانتهاه منه تصدر احدى الجهات الإدارية المختصة قرارها كمرحلة اخيرة، يتضمن اما الموافقة بمنح رخصة البناء او الرفض او التأجيل، كذلك يمكن للهيئات المختصة أن تتخذ أي موقف كحالة سكوت الإدارة.¹

اولا: الموافقة بمنح رخصة البناء

اذا استوفى الطلب المواصفات والشروط المحددة قانونا فعلى الجهة الإدارية المختصة أن تصدر قرار يقبل منح رخصة البناء،² حيث جاء في المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91³ "تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف الى صاحب الطالب الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وتوضع نسخة من هذا المقرر تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، و تحتفظ السلطة التي سلمت القرار بنسخة من القرار،⁴ كما أن نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي لغرض اعلام الجمهور و لتمكين اي شخص من الاطلاع على الوثائق والملفات البيانية للطلب طبقا للمادة 48 من المرسوم 176/91 حيث يدوم نشره مدة سنة وشهر،⁵ الا ان هذه المدة جد طويلة بما ان الغرض منها هو مجرد الاطلاع فقط، لذا يجب على المشرع تقليص الميعاد الى شهرين او ثلاثة،⁶ كذلك بإمكان الإدارة ان تمنح رخصة البناء مصحوبة بتحفظات حسب ما نصت عليه المادة 27 من المرسوم التنفيذي 175/91⁷ يمكن رفض رخصة البناء او منحها مقيدة بأحكام خاصة اذا كانت البناءات و المنشآت المجمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي او بالنظر لأهمية الاماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية او الحضرية و كذا المحافظة على افاق المعالم الأثرية.⁸

¹ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 118.

² - ملحق رقم 01، نموذج قرار يتضمن رخصة بناء.

³ - عزري الزين، مرجع سابق، ص 36.

⁴ - دراجي عبد القادر، مرجع سابق، ص 185.

⁵ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 114.

⁶ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 120.

⁷ - المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، جريدة رسمية، العدد 26.

⁸ - عوايد شهرزاد، مرجع سابق، ص 72.71.

يتضح من خلال نص المادة ان القرار الذي تصدره السلطة المختصة لابد ان يكون معللا،¹ وبالتالي فإن منح رخصة البناء مع التحفظ يعتبر بمثابة قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء.²

كذلك يمكن للإدارة ان تشترط بعض الالتزامات المصحوبة لرخصة البناء عند منحها طبقا للمادة 9 من المرسوم التنفيذي 175/91³ كإنجاز صاحب الرخصة للطرق و شبكات توزيع المياه ومواقف السيارات ومساحات الاشجار والالعاب... الخ،⁴ يتضح لنا مما ذكر ان المشرع الجزائري سمح للإدارة بالزام الباني باستكمال أعباء التهيئة التي تستوجبها البناية المزمع إنشاؤها.⁵

ثانيا: رفض منح رخصة البناء :

يمكن للسلطة الإدارية المختصة ان تتخذ قرارها برفض منح رخصة البناء حيث حدد المرسوم التنفيذي رقم 176/91 في مادته 44 الحالات التي من خلالها تصدر الادارة قرارها برفض منح رخصة البناء في صورتين: اما رفض وجوبي بنص القانون، أو رفض جوازي بناء على السلطة التقديرية للإدارة،⁶ وكذا ما نصت عليه المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.⁷

1/ الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء :

*في حالة وجود مخطط شغل للأراضي و كانت الأشغال مخالفة لأحكامه تصدر الادارة قرارها برفض رخصة البناء حيث يعتبر قرارا اداريا غير مشروع بمفهوم المخالفة ذلك الذي يصدر بالموافقة على رخصة البناء و الذي يخالف مقتضيات مخطط شغل الاراضي،⁸ أو وثيقة تحل محل ذلك.⁹

1- كيجل سلسبيل، مرجع سابق، ص 48.

2- عطوي وداد، مرجع سابق، ص 95.

3- المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.

4- بلمرابط حنان، مرجع سابق، ص 74.

5- لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 178.

6- عطوي وداد، مرجع سابق، ص 101.

7- المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

8- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 37.

9- كيجل سلسبيل، مرجع سابق، ص 49.

*في الحالة التي يكون فيها مشروع البناء المقام على أراضي مجزأة و كان المشروع مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة أو لدفترا الشروط المرتبط بها و الذي يبين بعض الشروط التي تستجيب لها البنائيات التي قد يتم انجازها على الأراضي المجزأة.¹

2/ الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء :

قام المشرع الجزائري بمنح سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض طبقا لنص المادة 2/44 من المرسوم التنفيذي 176/91 و ذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الاراضي أو وثيقة تحل محله،² و كان غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير أو للتوجيهات المبينة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير متمثلة في الأمن و الصحة و البيئة و عدم تعرض ورشة البناء للمخاطر،³ متى قدرت الادارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات و أصدرت قرار برفض منح الرخصة.⁴

ثالثا: قرار تأجيل البث في طلب رخصة البناء :

يمكن للإدارة المختصة تأجيل تسليم رخصة البناء حيث لابد أن يكون هذا التأجيل محدد في أسباب أو مبررات⁵، و هو ما نصت عليه المادة 64 من القانون رقم 90-29⁶، كذلك نصت المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه " يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه " و أوضحت نفس المادة بأن السلطة المخولة بإصدار قرار التأجيل هي ذاتها المختصة بمنحها،⁷ حيث يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء واقعة ضمن مساحة لدراسة التهيئة و التعمير الجارية،⁸ على أن يصدر قرار تأجيل الفصل في مدة محددة و لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة،⁹ و يعد هذا الاجراء تقاديا لمنح رخصة البناء مخالفة لما احتوته هذه الأدوات،¹⁰ الى غاية التصديق عليها

1- بلمرابط حنان، مرجع سابق، ص 75.

2- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 26.

3- بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 122.

4- عزري الزين، اجراءات اصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 20.

5- اقلولي أولد رابع صافية، مرجع سابق، ص 152.

6- المادة 64 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر.

7- بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 123/122.

8- عطوي و داد، مرجع سابق، ص 108.

9- عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 172.

10- كيجل سلسبيل مرجع سابق، ص 50.

حتى لا تكون مشاريع البناء عائقا أمام المخططات التي هي في طور الانجاز¹، و في هذا الصدد يعد تأجيل البث في طلب رخصة البناء إجراء وقائيا شرط التوفيق بين المصلحة العامة و الخاصة.²

¹ - دراجي عبد القادر، مرجع سابق، ص 190.

² - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 123.

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال هذا الفصل وصلنا إلى المشرع الجزائري أولى أهمية بالغة لرخصة البناء نظرا لدورها الفعال في ضبط نطاق عملية البناء، حيث نجد انه اشترط استخراج هذه الشهادة قبل انجاز أشغال البناء، فرخصة البناء تعد ذات أهمية خاصة قبل مباشرة عملية البناء، بتحديد لها لممارسة حق البناء وفق متطلبات قانون التعمير، تراعي فيه السلطة الإدارية المختصة القواعد اللازمة لإصدار هذا القرار الإداري، الذي يهدف لضبط سياسة متناسقة للبناء والتعمير وفرض نظام التراخيص على عمليات البناء و عدم التعارض بين المصلحة العامة والخاصة في إنشاء المباني و الذي يكفلها قانون التهيئة والتعمير .

وقد وضع المشرع الجزائري قواعد أمره لمنح رخصة البناء و ذلك طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له، إذ أنه حدد الشروط التي يجب توافرها في كل من طالب رخصة البناء وكذا الشروط الخاصة بالعقار محل البناء، كما حدد كفاءات إيداع طلب و البث فيه و الإجراءات الخاصة بذلك و الجهات المختصة بمنح رخص البناء، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 91/ 176 يتبين لنا أن المشرع الجزائري قد اخضع كل من الأشخاص العامة والخاصة إلى نفس الإجراءات المتعلقة بمنح الرخصة. والغاية من تحديد كل هذه الإجراءات، تكمن في محاولة إزالة كل العوائق التي يمكن أن تعترض رد المعنيين.

الفصل الثالث:

رخصة الهدم كأداة

وقائية

الفصل الثالث: رخصة الهدم كأداة وقائية:

فضلا عن مساهمة رخصة البناء و التجزئة في تشييد بنايات حديثة إلا أنه و على عكس ذلك فرخصة الهدم تشترط على كل البناءات الآلية للانهياء او التي سيتم هدمها نظرا للضرر الذي ستحدثه على الأموال والأشخاص،¹ فبالرغم من أن المالك يتصرف في مجال ملكه إلا أن المشرع الجزائري قام بتصفيده من قبل الجهات المختصة في الشأن العمراني، حيث اعتبر المشرع رخصة الهدم بمنزلة وثيقة ادارية قبلية لأي عملية هدم،² و لا يمكنه القيام بالهدم دون الحصول على رخصة الهدم بغض النظر عن نوعية وظروف الهدم من أجل اتمام ذلك في الوضعية القانونية والأمنية المعمول بها،³ كون التقدم العمراني يلزم في احد نواحيه بتهديم البناءات المهترئة والعتيقة والتي لم تعد تتسجم مع الوظائف المهينة لها بهدف اعادة تشييدها لما يلزمه الواقع وباعتبار بعض البناءات من نوع خاص فالمشرع عكف على تنظيم مشروع الهدم،⁴ من خلال رخصة الهدم التي تعد من الرخصة الحديثة في قانون التهيئة والتعمير و التي نظمها المشرع الجزائري في قانون 90-29 في المواد 60.61.63.68.69 منه وكذلك في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في المواد من 70 الى 85 منه،⁵ حيث تعتبر أداها اجبارية يلتزم بها كل شخص معنوي او طبيعي ينتسب للقانون العام او الخاص⁶ وتعد كذلك ميزة مغايرة عن بقية الرخص الأخرى نظرا لدورها في المحافظة على الاستقرار و الهدوء العام، لذلك اولى لها المشرع أهمية خاصة من حيث احكامها ومواعيد البث فيها،⁷ وعليه سأتناول دراستها من خلال ما يلي:

المبحث الأول: ماهية رخصة الهدم

المبحث الثاني: اجراءات الحصول على رخصة الهدم

¹ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 124.

² - مقالاتي منى، مرجع سابق، ص 160.

³ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 103.

⁴ - تليلي صفاء، حنان سالم، مرجع سابق، ص 33.

⁵ - شعلال سهام، عطاف نادية، مرجع سابق، ص 58.

⁶ - اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 187.

⁷ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 199.

المبحث الأول: ماهية رخصة الهدم:

تعتبر رخصة الهدم أداة من أدوات الرقابة على العقارات المبنية والتي تمنح لصاحبها الحق في إزالة البناء جزئيا أو كليا في حالة ما اذا كان موقع البناء واقعا في مكان محدد قانونا،¹ حيث أن المشرع الجزائري اهتم بتنظيم رخصة الهدم وضبط احكامها مما يشير الى مدى فعالية وأهمية رخصة الهدم في مجال تنظيم حركة العمران الجماعية أو الأحادية على الرغم من أنها ليست بذات الأهمية التي اولاهها لكل من رخصة البناء ورخصة التجزئة،² كما أن هذه الرخصة ليست ضرورية لكل عملية هدم مهما كان موقعها بل هناك مناطق محددة يمنح هدم البنايات فيها دون الحصول على رخصة الهدم.³

وللتفصيل في ماهية رخصة الهدم سنقوم بتحديد مفهومها من خلال المطلب الأول، ثم نتناول تطبيق رخصة الهدم ضمن المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم:

نظرا للدور الذي تلعبه رخصة الهدم في وضع المخططات وتحديد الاستراتيجيات لتجسيد البناءات المستقبلية والحد من ظاهرة البناءات الفوضوية والغير شرعية، فقد نظمها المشرع الجزائري بموجب قوانين التهيئة والتعمير،⁴ حيث عدها من ميكانيزمات الرقابة الإدارية السابقة على اعمال التعمير والبناء،⁵ ولإحاطة أكثر بمفهوم رخصة الهدم سنتطرق الى تعريفها (فرع اول) ثم بيان خصائصها (فرع ثاني) ثم بيان أهميتها ودوافع استصدار رخصة الهدم (فرع ثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم:

سنتناول تعريف رخصة الهدم من الناحية القانونية (أولا) ثم من الناحية الفقهية (ثانيا).

¹ - امعاش حكيم، بن صافية حفيظة، آليات و قواعد الرقابة الادارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم قانون عام، تخصص: قانون الجماعات الاقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013، ص 28.

² - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 56.

³ - تونسي صيرينة، مرجع سابق، ص 282.

⁴ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 125.

⁵ - بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الخامس، مارس 2018، ص 103.

أولاً: التعريف القانوني لرخصة الهدم:

لم يعرف المشرع الجزائري صراحة رخصة الهدم بل أتى على ذكرها ضمناً من خلال نص المادة 60 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي نصت على أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم سواء جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك ضماناً لإنجازها في الظروف الأمنية والتقنية،¹ كما تجدر الإشارة إلى أنه اكتفى بتحديد الحالات التي تشترط فيها رخصة الهدم،² و نص كذلك المرسوم التنفيذي 15-19 الذي نص على ما يلي " تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي".³

ثانياً: التعريف الفقهي لرخصة الهدم:

تنوع الفقه في إعطاء تعريف لرخصة الهدم، حيث عرفت بأنها " القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف وفي طريق التصنيف ".⁴

و كذلك بانها " قرار اداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب مقدم ممن له الصفة القانونية، من أجل نقض البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء موجوداً في المواقع والممتلكات الثقافية العقارية أو كان البناء ايلاً للسقوط والانهيال لأن من شأن الهدم المساس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع احترامها في إطار تنفيذ سياسته العمرانية".⁵

¹ - شعلال سهام، عطاق نادية، مرجع سابق، ص 59.

² - عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص: منازعات ادارية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2016-2017، ص 30.

³ - المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19.

⁴ - عزري الزين، اجراءات اصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 22.

⁵ - نايلي ابتسام، زيادي مريم، مرجع سابق، ص 33.

وعرفت كذلك بأنها: " ترخيص يفرض على الاشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلاً للاستعمال".¹

بالإضافة إلى تعريفها على أنها " إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الموجودة في الاماكن المصنفة وفي طريق التصنيف في قائمة الاملاك التاريخية او المعمارية او السياحية أو الثقافية أو الطبيعية".²

يتضح مما سبق ان رخصة الهدم قرار اداري يتضمن ازالة كلية او جزئية لبناء قائم بسبب انه اصبح غير ملائم للسكن او أنه أيل للانهييار، وبهذا فرخصة الهدم تشتمل على عملية الازالة للجزء أو كل البناية وتفكيكها متى كانت غير قابلة للاستعمال او صارت تهدد سلامة الأفراد وتشكل خطرا على الممتلكات والبنىات اللصيقة.³

أما في ما يخص التعريف القضائي لرخصة الهدم في الاجتهادات القضائية الجزائرية لم نجد لها أي تعريف بل تم الدلالة فقط عليها فقط في قرارات قضائية منها قرار مجلس الدولة رقم 064475.⁴

الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم:

من خلال التعاريف السابقة يمكن استخلاص مجموعة من الخصائص التالية:

أولاً: أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة:

بالاستناد إلى القرار الإداري يصح قانونا القيام بعملية الهدم، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من قانون 90-29، فلا يجوز قانونا أن يرخص هذا الأخير بموجب أمر غير مكتوب بهدم بناية، أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها وإلا تعرض قراره لمخالفة الشكل والاجراءات أو لعيب مخالفة القانون.⁵

¹ - بن ديدة محمد، أثر ضابط رخصة الهدم على حماية البيئة العمرانية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 02، ديسمبر، 2021، ص 5.

² - اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 188.

³ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 201.

⁴ - قرار رقم 064475، المؤرخ في 2011/07/28، عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة العدد 10، سنة 2012، نقلا عن: شعلال سهام، عطاق نادية، مرجع سابق، ص 59.

⁵ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 57.

ثانيا: ان يتضمن القرار الاداري هدم البناء كلياً او جزئياً:

اي بمعنى ازالة او محو أثر البناء القائم تماما او جزء منه متى كان هدمه مؤثرا هذا مجموع البناء بحذف بعض الزوائد من قبيل التعديل وتحسين لا الهدم كون الفرد ليس له حرية تامة في ممارسة هذا الحق، بل تضبطه اجراءات وشروط محددة لابد من تواجدها وتحقيقها من خلال ممارسة السلطة المختصة الرقابة القبلية عليها و استخراج رخصة بذلك.¹

ثالثا: تتميز رخصة الهدم بالطابع العام:

كونها تجبر كل شخص طبيعي او معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم الكلي او الجزئي للبنية.

رابعا: تتميز بالطابع الخاص:

حيث تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة 46 من القانون رقم 90-29 والتي تتوفر على مجموعة المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية واما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامية.²

خامسا: تتميز بأنها ذات الطابع مسبق:

حيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم كلية او جزئية دون الحصول مسبقا على هذه الرخصة وذلك ما نص عليه المشرع صراحة بموجب المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي جاء فيها..... " لا يمكن القيام بأي عملية هدم كلية أو جزئية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصه الهدم..."

وتجدر الإشارة الى أن محل دراسة رخصة الهدم يختلف عن امر الهدم الذي قد يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي او القاضي المختص خارج ارادة صاحب البنية المأمور بهدمها في حالات محددة قانونا على عكس رخصة الهدم التي يتم اصدارها وفقا لطلبه ورغبة منه، فمثلا وطبقا لأحكام المادة 86 من المرسوم التنفيذي 15-19 و بهدف حماية الأفراد والممتلكات يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم العمارات والجدران المهترئة والآيلة للانهار، كذلك عندما يتم تشييد البناء دون رخصة فالمشرع خول

¹ - عوايد شهرزاد، مرجع سابق، ص 89.

² - اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 190/189.

رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي الأمر بهدم البناءات الغير مرخصة حسب الحالات المحددة قانونا ووفقا للتشريع المعمول به.¹

الفرع الثالث: أهمية رخصة الهدم ودوافعها:

سنقوم بدراسة أهمية رخصة الهدم (أولا) ثم تحديد دوافعها (ثانيا).

أولا: أهمية رخصة الهدم:

كون رخصة الهدم تعد أداة رقابة على اعمال البناء والتعمير وخاصة المباني المحمية وفق المادة 46 من القانون رقم 90-29، لذلك فهي ضرورية و الزامية على المعني بعملية الهدم وفقا لما نصت عليه المادة 60 من القانون 90-29 وعليه لا يمكن هدم أو ازالة بناء كليا او جزئيا من دون قرار اداري مسبق يرخص بعملية الهدم صادر عن الهيئات الإدارية بتسليمه، لاجتناب الحاق الضرر بالمباني التي تقع في المناطق الطبيعية والتاريخية والثقافية واجتناب الحاق الضرر بالأموال والارواح والتي لا يمكن تداركها، كما ان المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفية تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة قد نص من خلال المادة 16 على الزامية تحرير محضر معاينة اشغال شرع فيها دون رخصة هدم،² وبالتالي فقد جرم الهدم دون رخصة وعليه تتبين الأهمية البالغة لرخصة الهدم ودورها في الرقابة وضبط اعمال التهيئة والتعمير، حيث تعددت اهمية رخصة الهدم سواء كان من حيث البناءات التي لها نوع خاص أو من حيث خطورة فعل الهدم او من حيث مستعملي البناء المراد هدمها، وبذلك يمكننا حصر اهمية رخصة الهدم في ثلاث حالات رئيسية:

1. الأهمية من حيث خطورة فعل الهدم:

حيث تعد اهمية ذات بعد أمني بالنظر لما قد ينتج عن عملية الهدم من اضرار وخطورة على الارواح والممتلكات التي قد تسببها نوعية الوسائل او طريقة الهدم المستعملة، حيث ان عملية الهدم تحتاج الى رقابة إدارية بإخضاعها لرخصة مسبقة ووضع قواعد ردية في حالة عدم احترام الضوابط التقنية

¹- لعموري سعيدة، رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة الشيخ العربي تبسي-

تبسة، العدد السابع عشر، سبتمبر، 2018، ص ص، 341، 342.

²- تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 285.

والقانونية، بالإضافة كذلك الى رقابة فنية يتخذ فيها الاحتياطات الضرورية بحيث يتم هدم بنايات بأساليب سريعة وآمنة.

2. الأهمية من حيث حماية بنايات التي لها ميزة تاريخية أو جمالية:

تعد هذه بنايات ذات أهمية تعمرية بالنظر لما تحتويه من بعد تاريخ أو ثقافي أو المعماري حيث تعتبر هذه بنايات من الوجهة التاريخية والثقافية معلما وطنيا لذا من الضروري الرقابة على اعمال الهدم بالأخص المناطق التي تتوفر على مميزات ثقافية وتاريخية أو مميزات من موقعها الجغرافي مثل المياه الاستحمامية (حمام دباغ قالمة).

3. الأهمية من حيث حماية مستعملي البناية محل طلب الهدم:

تعد هذه الأهمية ذات بعد اجتماعي بغرض حماية مستعملي العقارات المتداعية والذين يكونون من الطبقة الفقيرة أو الهشة، حيث قد يلجا صاحب البناية من حصوله على رخصة الهدم لتوظيفها من اجل تحقيق اغراض غير تعمرية، ومن هناك تظهر أهمية الرقابة الإدارية على طلب رخصة الهدم ومعرفة اسباب طلبها القريبة والبعيدة.

وان اشار هذا على شيء انما يشير الى ان الخطورة التي تلتف بعملية الهدم لا تقل اهمية عن تلك المتعلقة بعملية البناء¹.

ثانيا: دوافع رخصة الهدم:

قام المشرع الجزائري بالتعرض للعديد من النقاط التي تعد دافع لإحداث واستصدار رخصة الهدم ومن بين هذه الدوافع ما يلي:

- حماية بنايات الواقعة في أماكن مصنفة وفي طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية او المعمارية او السياحية او الثقافية او الطبيعية.²

¹- تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و اعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه، تخصص، قانون عقاري، جامعة باتنة

1، كلية الحقوق و العلوم السياسية، الجزائر، 2016/2017، ص ص ص، 191-192-193.

²- لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 139.

- حماية المصلحة الاجتماعية من خلال حماية السكن الاجتماعي والجماعي خاصة اذا تعلق الأمر بهدم عمارة تحتوي سكنات مؤجرة¹.
- حماية البنايات المجاورة اذا كانت البنايات المراد هدمها تمثل سندا لهذه الأخيرة أي أن البناية الآيلة للهدم تكون داعمة لبنايات ملاصقة لها.
- يتضح ان رخصة الهدم ليست ضرورية في كل عمليات الهدم وانما استلزمها المشرع الجزائري في المناطق المذكورة أعلاه².

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم:

إن نطاق تطبيق رخصة الهدم عادة ما ينظر له من ثلاث زوايا: هي الأشخاص الخاضعون لرخصة الهدم، الرقعة المكانية، والاعمال التي تخضع لرخصة الهدم³.

وللتفصيل أكثر في نطاق تطبيق رخصة الهدم سنقوم بتقسيم هذا المطلب الى نطاق تطبيق رخصة الهدم من حيث الأشخاص (أولا)، ثم نطاقها من حيث المكان (ثانيا)، واخيرا نطاق تطبيقها من حيث الأشغال (ثالثا).

أولا: نطاق تطبيق رخصة الهدم من حيث الاشخاص:

تعود امكانية المبادرة بالهدم الى الاشخاص المعنوية والطبيعية، فالأولى تكون البلدية هي المسؤولة حيث تنذر بالانهيار بالنسبة للعقارات حيث يستوجب تدخل رئيس البلدية بما يخوله القانون من ممارسة الضبط الاداري بموجب محضر يتم اعداده يعاين من خلاله حالة التداعي من قبل المصالح المختصة في البلدية او قسم التعمير على مستوى الدائرة.

اما بالنسبة للأشخاص الطبيعية فتتمثل في اصحاب العقارات الآيلة للسقوط في كل من المالك شريطة ان يثبت صفته من خلال عقد رسمي مشهر بمصالح الحفظ العقاري.

¹- لعويجي عبد الله، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، العدد التاسع، جوان 2016، ص 378.

²- قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مرجع سابق، ص 61.

³- تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و اعادة التنظيم، مرجع سابق، ص 193.

إضافة للحائز الذي أجاز المشرع له ان يقدم طلب رخصة الهدم شرط ان يكون متحصل على شهادة الحيازة ممنوحة له من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وأجاز القانون كذلك للوكيل ان يطلب رخصة هدم بموجب وكالة رسمية¹.

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة الهدم من حيث المكان:

استوجب المشرع الجزائري ضرورة استصدار رخصة الهدم متى كانت البنايات الآيلة للهدم واقعة في احدى المناطق المشمولة بالحماية على رأسها المناطق المعمارية المصنفة او في طريق التصنيف حيث تحتفظ هذه الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة بنتائج التصنيف مهما كانت الجهة التي تنتقل إليها. كذلك المناطق المعمارية المسجلة في قائمة الجرد الاضافي والمناطق المعمارية المستحدثة في شكل قطاعات محفوظة وهي المجموعات العقارية الحضرية او الريفية مثل القصبات والقصور والمجمعات السكنية التقليدية والتي تكتسي أهمية تاريخية او فنية او معمارية وجمالية، يضاف الى ذلك البنايات التي تتواجد على بعد اقل من ثلاثة امتار من البنايات الملاصقة لها لحماية حقوق الغير².

ومن خلال ما تم تناوله يتضح ان المشرع قد قام بتعيين الأماكن الملزمة برخصة الهدم من خلال القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي³.

ثالثا: نطاق تطبيق رخصة الهدم من حيث الأشغال:

يتم تحديد عمليه الهدم وفق صورتين:

إما ان يكون الهدم كليا بأن يتم ازالة البناء بأكمله او ان يكون جزئيا كهدم طابق او اكثر، فهدم البناء بمفهوم أعمق وأشمل يفترض إما ازالة البناء بأكمله او جزء منه، اما بالنسبة للأجزاء التي يتم ازلتها فيفترض ان تنتقص من الهيكل البنائي القائم بالفعل كإزالة شقة من احد الطوابق أو هدم حجرة فوق البناء.

ومن ناحية اخرى فعملية الهدم من شأنها ان تلحق الضرر بالمبنى القائم أو المباني المجاورة وتصيبها بالتصدع مما تسبب خطورة حقيقية على متانة وصلابة البنايات، فالمفروض ان تطلب رخصة الهدم سواء

¹ - تونسي صبرينة، مرجع سابق، صص 286-287.

² - لعموري سعيدة، مرجع سابق، ص ص، 342-343.

³ - القانون رقم 98-04، مؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، العدد 44.

ما تعلق بالبنائيات التابعة للخواص او الإدارات وتستثنى من ذلك البناءات التي لها طابع سري واستراتيجي¹.

مما تم دراسته يتضح ان رخصة الهدم عبارة عن اجراء وقائي رقابي الهدف منها اجتناب حدوث اضرار عن عملية الهدم وتعد كذلك اجراء للحد من ظاهرة البناء الفوضوي والغير شرعي، بالإضافة الى انها اداة ردعية للاعتداءات التي تحدث على المناطق ذات الميزة الخاصة التي تتطلب جملة من الشروط للبناء فيها².

وعليه فتوسيع المشرع لمجال تطبيق رخصة الهدم ينعكس بالإيجاب على سياسة التعمير في الجزائر³.

المبحث الثاني: اجراءات الحصول على رخصة الهدم:

احاط المشرع الجزائري رخصة الهدم بعدة إجراءات حازمة نظرا لخطورة عملية الهدم والإزالة حيث تمثل هذه الاجراءات والضوابط ضمانا اساسية لسلامة الافراد والممتلكات وقت الهدم ومن أجل سلامة السكنات الملاصقة للمبنى محل عملية الهدم، وتندرج هذه الاجراءات ضمن صفة طالب رخصة الهدم وكذا دراسة ملف طلب رخصة التجزئة بالإضافة الى الجهات المختصة بمنح رخصة الهدم موضوع قرارها من حيث القبول او الرفض او التأجيل⁴.

وعليه سنتطرق لدراسة إجراءات الحصول على رخصة الهدم من خلال توضيح شروط طلب رخصة الهدم في المطلب الأول ثم التعرض لكيفية إصدار القرار المتعلقة برخصة هدم في المطلب الثاني.

المطلب الأول: شروط طلب رخصة الهدم:

تعد رخصة الهدم أداة تمنح بناءا على طلب مكتوب وحسب الشكل المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19⁵ من صاحب الطلب يظهر رغبته في الحصول على رخصة الهدم وليس كما هو الحال لأمر الهدم الذي يصدر بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي، البلدي حيث استوجب المشرع الجزائري لمنح رخصة الهدم توفر مجموعة من الشروط لحماية حقوق الأفراد واموالهم وحماية للأماكن الوطنية والثقافية والمعالم التاريخية منها ارتبط بصفه طالب الرخصة ومنها ما ارتبط بالبناء محل الهدم⁶.

¹ - تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و اعادة التنظيم، مرجع سابق، ص ص، 194-195.

² - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 127.

³ - تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 288.

⁴ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 203.

⁵ ملحق رقم 03، قرار يتضمن رخصة هدم.

⁶ - لعموري سعيدة، مرجع سابق، ص 345.

الفرع الأول: صفة طالب رخصة الهدم:

للأفراد الحرية في هدم بناءاتهم متى رغبوا من دون الحصول على ترخيص بالهدم غير انه استثناءا تستلزم رخصه الهدم في حالة ما اذا كان البناء واقعا ضمن معالم سياحية أو معمارية او تاريخية فعلى المعني تقديم طلب لرئيس المجلس الشعبي البلدي،¹ وبالرجوع لنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أنها حددت صفة طالب رخصة الهدم في ثلاث فئات وهم: المالك، الوكيل والهيئة العمومية المخصصة لها البناءة.²

- فعلى مالك البناءة الآيلة للهدم أن يقدم طلبا للترخيص بهدمها، وعليه أن يثبت ملكيته اما بنسخة من عقد ملكية أو شهادة حيازة.³

-وكيل المالك، حيث يمكن للمالك ان يوكل شخص آخر ليتقدم بطلب رخصة الهدم بموجب وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني.

- الهيئة العمومية المخصصة لها البناءة بمقتضى عقد اداري كالجهاات المستفيدة من نزع الملكية للمنفعة العمومية.⁴

ويلاحظ من نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 انها وسعت من نطاق إثبات الملكية ليشمل كذلك شهادة الحيازة، أي أن للحائز أيضا الحق في طلب رخصة الهدم، وتتطوي عن ذلك امكانية تصرف الحائز تصرف المالك غير الناقل للملكية الى غاية مرور المدة القانونية للتقادم.⁵

مما سبق تناوله يتضح أن رخصة الهدم يتعدد طالبيها خلافا لرخصة التجزئة، حيث تتشابه رخصة الهدم مع رخصة البناء باستثناء المستأجر المرخص له قانونا باستخراج رخصة البناء وذلك نظرا لأهمية رخصة الهدم.⁶

وهو ما دفع البعض الى القول أن المشرع الجزائري اقرب للصواب معتمدين في ذلك على خطورة عملية الهدم فهي ليست سهله ليقوم بها اي كان.⁷

¹- شعلال سهام، عطاق نادية، مرجع سابق، ص 63.

²- برييح محي الدين، مرجع سابق، ص 106.

³- عزري الزين، قرارات العمران الفرديه وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 59.

⁴- عوايد شهرزاد، مرجع سابق، ص 91.

⁵- شعلال سهام، عطاق ناديه، مرجع سابق، ص 64.

⁶- عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 204.

⁷- بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 128.

الفرع الثاني: الملف المرفق بطلب رخصة الهدم:

اشترط المشرع الجزائري إرفاق طلب رخصة الهدم بملف يحضره مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، حيث أن تقديم طلب رخصة الهدم موقعا من صاحبه لا يكفي للحصول على الرخصة بل يجب ان يضم هذا الملف مجموعة من الوثائق التي تتنوع بين الإدارية والتقنية.¹

أولاً: الوثائق الإدارية:

1. طلب رخصه الهدم: يقدم هذا الطلب في شكل مطبوع خاص وفقا لنموذج الإداري الموحد على المستوى الوطني (المادة 72 من المرسوم 15- 19) من أجل تسهيل مأمورية الإدارة وطالب الرخصة معا والذي يحتوي على جميع المعلومات المهمة كهوية الطالب لرخصة الهدم وعنوان العقار محل الهدم ودوافع الهدم والأجزاء او العناصر موضوع الهدم وادوات الهدم المزمع استعمالها.²

2. نسخة من عقد الملكية او شهادة الحيازة او توكيل في حالة تمثيل المالك طبقا لأحكام التقنين المدني الجزائري.

3. نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.³

4. نسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك او الموكل شخصا معنويا.⁴

مما سبق يتبين أنه بالإمكان اضافة أي وثيقة ذات قيمة قانونية تتلاءم مع الملف وتدعمه وتكون في صالح طالب رخصة الهدم للبناية التي سيتم هدمها.⁵

ثانيا: الوثائق التقنية:

يحتوي الملف كذلك على مجموعة من الوثائق التقنية المؤشر عليها من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، حيث لا يخفى الدور الذي يقوم به المهندس المدني في عمليات الهدم، فالخرسانة المسلحة وأساسات البناءات هي من جوهر اختصاص المهندس المدني في الدراسات العليا حيث يشمل الملف الوثائق الآتية:⁶

1/ وثائق بيانية:

- تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000.

¹- لعموري سعيدة، مرجع سابق، ص 346.

²- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، مرجع سابق، ص 196.

³- إقلولي أولاد رباح صافية، مرجع سابق، ص 191.

⁴- نايلي ابتسام، مريم زيادي، مرجع سابق، ص 34.

⁵- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، مرجع سابق، ص 196.

⁶- لعويجي عبد الله، النظام القانوني لرخصه الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق، ص 379.

- تصميم الكتلة يعد على سلم 1/5000 من البناية الآيلة للهدم او المعدة للحفاظ في حالة الهدم الجزئي.
- عرض لأسباب اجراء العملية المبرمجة.¹
- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال او للشغل.
- حجم اشغال الهدم ونوعها.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع.²
- كما نصت كذلك المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بقولها: "..... يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية المؤشر عليها كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني:
- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط للكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم.
- مخطط مراحل الهدم وأجالها.
- مخطط على سلم 1/100 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه و الجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حاله الهدم الجزئي...³

2/ وثائق مكتوبة:

هي عبارة عن تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل معينة باستخدام وسائل من شأنها ان تحافظ على استقرار وهدوء المنطقة،⁴ وهو ما يتطلب بالضرورة طبقا للمادة 72 المذكورة أعلاه ان يتم تقديم مع ملف طلب رخصة الهدم محضر خبرة موقعة من طرف مهندس مدني معتمد يوضح بالتفصيل الوسائل والأدوات المستعملة في عملية الهدم مهما كان نوعها ميكانيكية أو يدوية او الاثنان معا، ووفقا لطرق لا تؤدي الى المساس بصلاية واستقرار وثبات المباني الملاصقة او القريبة وبالضبط تلك التي توجد على بعد ثلاث امتار (3م) من مكان الهدم.⁵

وبالعودة للمادة 71 من المرسوم 15-19 والتي اجازت بالنسبة للبنائيات ذات الطابع السكني الفردي والمشاريع الصغيرة امكانية ربط وجمع ورخصة الهدم بطلب رخصة البناء في هيكل طلب واحد عندما

¹- كيجل سلسبيل، مرجع سابق، ص 64.

²- قاره تركي الهام، أليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مرجع سابق، ص 62.

³- المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

⁴- ركاب أمينة، النظام القانوني لرخصه الهدم في ظل احكام المرسوم التنفيذي رقم 19 15، مجله تشريعات التعمير

والبناء، جامعه ابن خلدون، تيارت، العدد 04، سبتمبر 2017، ص 106.

⁵- تونسي صيرينة، مرجع سابق، ص 290.

يرتبط الامر ببنائة مهتلكة وقديمة وغير صالحة للسكن، فعملية الهدم تكون كلية وبصفة جديدة يتم الشروع في البناء على الأرض الشاغرة.¹

وتكون مسألة الجمع والدمج بين الرخصتين اختيارية، إلا أنها تصبح اجبارية عندما يكون الامر مرتبط بعملية هدم بنائة متواجدة اسفل الأرض وذلك لاجتناب تخلف فجوة أو حفرة في الارض دون البدء بأعمال البناء فيها ما قد يؤدي الى حدوث اخطار على مستعملي الطريق ومصدر خطر على المارين من المنطقة.²

الفرع الثالث: دراسة طلب رخصة الهدم:

بعد تحضير الوثائق المرفقة بطلب رخصة الهدم يتم ارساله مع الملفات في ثلاث (3) نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل مكان البناية المراد هدمها³ مقابل تسليم وصل الى صاحب الطلب في ذات اليوم يحدد فيه تاريخ الإيداع ليقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإلصاق الوصل في مقر المجلس خلال مدة تحضير رخصة الهدم لتمكين أي شخص من الاحتجاج نصيا على مشروع الهدم امامه ولا يقبل هذا الاحتجاج في حالة عدم وجود مسوغ او وثائق قانونية مساندة.⁴

ليقوم الشباك الوحيد للبلدية بتحضير ملف رخصة الهدم على ان يتم ارسال نسخة من الملف الى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد وعليهم ابداء رأيهم في اجل 15 يوم ابتداء من تاريخ استلام الطلب على أن تتكفل مصلحة التعمير التابعة للبلدية بجمع الآراء او الموافقات او القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها،⁵ لدى الهيئات المعنية او الاشخاص العموميين على ان يكون ابداء الرأي بإعادة الملف المرفق بطلب ابداء الرأي في نفس الآجال، ليقوم الشباك الوحيد بالفصل في طلب رخصة الهدم في أجل 15 يوما التي تلي تاريخ ايداع الطلب، ليبيدي رأيه لرئيس المجلس الشعبي البلدي والذي من خلاله يسلم هذا الاخير القرار المتضمن رخصة الهدم.⁶

أما بالنسبة لأجل التحضير، يتم تحديده بأجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف طلب رخصة الهدم.⁷

¹ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم واعاده التنظيم، مرجع سابق، ص 197.

² - تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 291.

³ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 129.

⁴ - حيدور جلول، مرجع سابق، ص 124.

⁵ - بودية راضية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مجله البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعه البلدية 02 العدد العاشر، دون سنة، ص 119.

⁶ - قارة تركي إلهام، النظام العام الجمالي في مجال البيئة والعمران، مرجع سابق، ص _ ص ، 204، 295.

⁷ - عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، مرجع سابق، ص 33.

ولم يبين المشرع الجزائري حاله سكوت هذه المصالح عن عدم ابداء رأيها في المواعيد القانونية وهذا يؤثر العديد من الاشكاليات بخلاف ما هو في رخصة البناء والتجزئة.¹ ويختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة الهدم متى توافرت الشروط القانونية في طلب الرخصة، غير أنه تم استبعاد كل من الوالي و الوزير المكلف بالعمران عكس ما كان عليه الحال بالنسبة لرخصة البناء والتجزئة، حيث كان الأجر منح حق رخصة الهدم للوالي والوزير لأن الهدم يعتبر أخطر من البناء.²

المطلب الثاني: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم:

حصر المشرع الجزائري اختصاص منح رخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره المختص الوحيد بإصدار قرار رخصة الهدم اداريا بعد دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية حيث يتضمن هذا القرار،³ إما قبول طلب رخصة الهدم (فرع أول) رفض طلب رخصة الهدم (فرع ثاني) تأجيل البث في طلب رخصة الهدم (فرع ثالث).
الفرع الأول: قبول طلب رخصة الهدم:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار اداري ينص على تسليم رخصة الهدم لطالبا بعد أن يستوفي الطلب الشروط المنصوص عليها قانونا في مادة التعمير، حيث انه هناك حالة واحدة فقط ترتبط بالمنح الوجوبي لرخصة الهدم طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19 وذلك عندما تكون عملية الهدم الحل الوحيد لتفادي سقوط البناية الآيلة للانهيار،⁴ كما يمكن كذلك منح رخصة الهدم مع ابداء التحفظ حيث يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي الموافقة على رخصة الهدم لكن لا بد ان تكون مصحوبة بالتحفظ مع وجوب التعليل والتوضيح.⁵

وخلال 03 أشهر التي تلي إيداع الطلب يبلغ المعني بقرار منح الرخصة مرفق بنسخة من ملف الطلب وعلى هذا الاخير عدم البدء في اعمال الهدم قبل 20 يوما التي تلي منحها له وبعد قيامه بتحضير تصريح بفتح الورشة والهدف من ذلك لأجل تمكين الافراد من معارضة مشروع الهدم متى توافرت التبريرات المؤيدة بالوثائق القانونية.⁶

¹ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 130.

² - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 206

³ - لعويجي عبد الله، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل مرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق، ص 382.

⁴ - تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 294.

⁵ - ركاب أمينة، مرجع سابق، ص 110.

⁶ - عوايد شهرزاد، مرجع سابق، ص 94.

إلا أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لم ينص على أجل 20 يوم للبدء في أعمال الهدم، وإنما نص على عدم إمكانية قيام المستفيد من رخصة الهدم بأعمال الهدم إلا بعد اعداد بيان بفتح الورشة.¹ وعلى المستفيد من الاشغال ان يضع خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز ابعادها 80 سم تتضمن تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الاشغال وتوضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية او البنائيات التي ينبغي هدمها وإن تطلب الامر اسم صاحب المشروع.² والجدير بالذكر ان رخصة الهدم تصبح منقضية في الحالات الآتية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل الخمس (5) سنوات.

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة .

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.³

حيث أن إلغاء الرخصة في إحدى الحالات الثلاث يكون بقوة القانون، فعلى الرغم من وضوح حالات إلغاء رخصة الهدم والتي حدد على سبيل الحصر إلا أن الإشكال المطروح يتعلق بالأجل الأول أي خمس (5) سنوات والذي حدد بنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 غير أنه وبالرجوع إلى مصدر قرار رخصة الهدم الملحق بهذا المرسوم حددت الأجل بستة (6) أشهر وبالتالي أي الأجلين أولى بالتطبيق.⁴ خاصة أن مدة (5) سنوات تعد مدة طويلة في مجال رخصة الهدم كوننا بقصد هدم بناية كلياً أو جزئياً وليس بقصد تشييدها، لذا من المستحسن اعتماد أجل واحد لاجتتاب الوقوع في الاختلاط أو الغموض.⁵

الفرع الثاني: رفض طلب رخصة الهدم:

وجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار برفض منح رخصة الهدم إذا تبين عدم مطابقة طلب رخصة الهدم للشروط المنصوص عليها قانوناً، حيث يبلغ قرار الرفض إلى صاحب الطلب والذي يجب أن يكون مسبب و مبرراً، ففي حالة طعن المعني في القرار الإداري بالإلغاء يسمح للقاضي الإداري من التحقق من عدم تعسف الإدارة.⁶

وفي حالة سكوت الإدارة عن الرد على الطلب في المدة المحددة يكون بإمكان المعني إيداع طعن مقابل وصل استلام لدى الولاية ولها أجل خمسة عشر (15) يوماً من أجل إصدار قرارها بالتسليم أو بالرفض

¹ - شعلال سهام، عطاق نادية، مرجع سابق، ص 68.

² - المادة 84 من المرسوم التنفيذي 15/19، سالف الذكر.

³ - المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15/19، سالف الذكر.

⁴ - لعموري سعيدة، مرجع سابق، ص 348.

⁵ - لعويجي عبد الله، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15/19، مرجع سابق، ص 383.

⁶ - بربيع محي الدين، مرجع سابق، ص 110.

المبرر، وفي حالة انقضاء المدة دون أن يبلغ بأي رأي يمكنه أن يرفع طعنا لدى الوزير المكلف بالعمران.¹

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن حيث يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة.² إلا أنه هناك من يرى أن اللجوء للقضاء لا يفي بالغرض طالما أن المشرع لم يحدد نوع القضاء هل هو قضاء استعجالي أم لا لأن إجراءات الدعوى الطويلة ستفقد رخصة الهدم تابعها السريع لذا كان الأجدر حسب بعض القانونيين استبدال هذا الإجراء بإجراء آخر.³

الفرع الثالث: تأجيل البث في طلب رخصة الهدم

استبعد المشرع الجزائري حالة تأجيل البث في طلب رخصة الهدم وذلك لعدم إدراج أي نص قانوني يسمح للسلطة الإدارية المختصة باتخاذ هذا النوع من القرارات نظرا لخطورة الأشغال،⁴ أي أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم قانونا بالبث في طلب رخصة الهدم خلال الأجل الممنوحة له والتي لا تتعدى مدة شهر واحد.⁵

من خلال ما سبق تناوله يتبين أن عملية الهدم لها خطورتها حيث يجب على المسؤولين تحضير دلائل للتسيير العملي للتعمير ومنها الخاصة بالبناء و الهدم من أجل حماية الغير من العواقب الخطيرة التي قد تحدث عن عملية الهدم العشوائي للبناءات نظرا لأن بعض البلديات وخاصة الريفية والنائية غير قادرة على تطبيق قانون التعمير تطبيقا عمليا.⁶

¹ - حيدور جلول، مرجع سابق، ص 125.

² - عوايد شهرزاد، مرجع سابق، ص 96.

³ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 133.

⁴ - تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 295.

⁵ - لعموري سعيدة، مرجع سابق، ص 350.

⁶ - تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و اعادة التنظيم، مرجع سابق، ص 201.

خلاصة الفصل الثالث:

من خلال دراستنا لرخصة الهدم توصلنا إلى أن رخصة الهدم عبارة عن إجراء وقائي الهدف منها اجتناب حدوث أضرار عن عملية الهدم وتعد كذلك إجراء للحد من ظاهرة البناء الفوضوي والغير شرعي، بالإضافة إلى أنها أداة رقابية للاعتداءات التي تحدث على المناطق ذات الميزة الخاصة التي تتطلب جملة من الشروط للبناء فيها.

و قد أحاط المشرع الجزائري رخصة الهدم بعدة إجراءات حازمة نظرا لخطورة عملية الهدم والإزالة حيث تمثل هذه الإجراءات والضوابط ضمانا أساسية لسلامة الأفراد والممتلكات وقت الهدم ومن أجل سلامة السكنات الملاصقة للمبنى محل عملية الهدم، وتدرج هذه الإجراءات ضمن صفة طالب رخصة الهدم وكذا دراسة ملف طلب رخصة التجزئة، حيث حصر المشرع الجزائري اختصاص منح رخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره المختص الوحيد بإصدار قرار رخصة الهدم إداريا بعد دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية حيث يتضمن هذا القرار،¹ إما قبول طلب رخصة الهدم أو رفضها أو تأجيل البث فيها.

¹- لعويجي عبد الله ، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل مرسوم التنفيذي 15- 19، مرجع سابق، ص 382.

خاتمة

في ختام دراستنا لموضوع دور الرخص العمرانية في ضبط عمليات البناء في الجزائر، يمكن القول أن التأطير القانوني لمجال التهيئة و التعمير بصف عامة و المتعلق برخص التعمير بصفة خاصة، شهد كما هائلا من النصوص القانونية و التنظيمية، بما يدل على أهمية المجال العمراني، لاسيما أمام تطور المجتمع الجزائري و بروز رغبته في إشباع حاجياته من حيث السكن و استغلال المجالات العقارية في نشاطاته الصناعية و الاقتصادية و السياحية.

و قد حدد المشرع الجزائري للنظام العام العمراني، معالم و حدود قانونية واضحة، يجب على السلطات الإدارية المختصة التقيد بها في إصدار الرخص العمرانية (رخصة البناء، رخصة التجزئة و رخصة الهدم) حفاظا على المصلحة العامة و التي تتعلق بالفن العمراني و الصورة الجمالية لل بنايات بمختلف أشكالها، كما كرس المشرع الجزائري مبدأ الحرية العقارية و ذلك حفاظا على المصلحة الخاصة لصاحب العقار في حقه في الاستغلال و التصرف، و قد وازن قانون العمران في الجزائر بين تلك المصلحة العامة و المصلحة الخاصة، حيث يمنح للأشخاص الحق في الحرية العقارية و المطالبة بحقهم في الحصول على رخصة البناء أو رخصة التجزئة أو الهدم، لكن وفق إجراءات قانونية و تنظيمية تبدأ من تقديم الطلب و إرفاقه بجميع الملفات و الوثائق الإدارية اللازمة أمام الجهات الإدارية المختصة إلى الحق في استعمال أية طريقة من طرق الطن في ذلك و من جهة أخرى ألزم المشرع الجزائري تلك السلطات الإدارية المختصة في إصدار الرخص أن تحترم الإجراءات القانونية في مجال العمران دون التعسف في استعمال السلطة و حرمان الأفراد من حقوقهم.

و يمكن إجمال أهم النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة على النحو الآتي:

- تمثل الرخص الإدارية أهم آليات الرقابة المسبقة للإدارة، بحيث يمكنها من الاطلاع بمهامها و كذا الإشراف و التوجيه، كما تشكل جسرا واصلا بين أهداف المخططات التوجيهية و مستوى البناء العمراني المراد الوصول ليه.
- المشرع الجزائري حاول من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، أن يوازن بين المصلح العامة المتمثلة في احترام قانون العمران من جهة و تلبية احتياجات الأفراد في مجال السكن بتشييد بنايات جديدة و تعديل بنايات قائمة من جهة أخرى عن طريق وضع مجموعة من الشروط و الإجراءات القانوني المقيدة لمنح الرخص العمرانية.

خاتمة

- رخصة البناء، التجزئة و رخصة الهدم تعتبر آليات قانونية حولها المشرع لسلطات الضبط، بغرض المحافظة على النظام العام العمراني، بحيث تعتبر وسائل لتحقيق أهداف الضبط العمراني.
 - رخصة البناء من بين الرخص الأكثر تعقيدا و أهمية في مجال البناء و التعمير، لاعتبارها عنصر و آلية أساسية للرقابة على عملية البناء من طرف السلطات الإدارية المختصة، و بذلك فهي ليست إجراء إداريا بيروقراطيا، بل لها دور وقائي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن و الصحة و سلامة الأشخاص و الممتلكات و من ثمة، فإن لها جملة من المقاصد التي لا يمكن انكارها في المحافظة على البيئة و النسيج العمراني.
 - رخصة التجزئة وسيلة لتهيئة الوعاء العقاري المعد للبناء، يترتب على عدم وجودها بطلان المعاملات التي تنصب على القطع الناتجة عن التجزئة و كذا رفض طلب رخصة البناء على هذه القطع و ذلك لتعلقها بالنظام العام و المصلحة العامة العمرانية.
 - عدم خضوع بعض التقسيمات لرخص التجزئة، كقسم الأملاك الشائعة، و حصر المشرع التجزئة في عملية التقسيم و لم ينص على أن تشييد بناية على جزء من الأرض أو تشييد مبنيين فأكثر و ملحقتهما على قطعة الأرض يعتبر تجزئة لها.
 - رخصة الهدم ليست ملزمة في كل عمليات الهدم بل اشترطها المشرع في حالات خاصة و مناطق مخصصة و هذا قد يؤدي إلى تجاوزات بشأن عمليات الهدم للبنائيات التي لم يشترط المشرع ضرورة الحصول على ترخيص مسبق بشأنها مما قد يؤدي إلى الإخلال و المساس بالنظام العام.
 - المشرع الجزائري باعتماده على الرخص العمرانية لتنظيم مجال التهيئة و التعمير، حقق إلى حد ما بعض النتائج في الجانب القانوني، إلا أنه في الجانب الميداني لم يضمن الحماية التامة لقواعد التهيئة و التعمير.
- من خلال النتائج التي أسفرت عنها هذه الدراسة فإننا نقترح في هذا المجال:
- ضرورة تدعيم و تشجيع المؤسسات و الهيئات الإدارية من أجل بذل جهد أكبر للتسيير الجمالي للمدين و التطبيق السليم للنصوص القانوني سارية المفعول.
 - محاولة زيادة الوعي الشعبي بضرورة احترام و تنظيم البناء و نشر الثقافة العمرانية بين الأفراد من خلال القيام بحملات تحسيسية و زيادة الوعي بمخاطر البناء الفوضوي.

خاتمة

- تبسيط إجراءات الحصول على رخصة البناء و تخفيف شروط تكوين الملف خاصة منها حق الملكية و الحيابة و اشتراط أي سند يثبت وضع اليد على العقار، ذلك أنه لما كانت رخصة البناء وسيلة للوقاية من البناءات الفوضوية، فإنه من الضروري التعامل مع طلبات رخصة البناء بما يضمن حقوق المواطن في الحصول عليها بيسر و العمل على توفير الشروط و الظروف اللازمة لذلك.
- إخضاع جميع تقسيمات الأراضي قصد البناء و جميع المعاملات الواردة على الأجزاء الناتجة عن التجزئة إلى رخصة التجزئة.
- النص على إلزامية رخصة الهدم في كل عمليات الهدم مهما كان نوع البناية و موقعها. ونطوي أوراق هذه الدراسة بالإجابة على الإشكالية ونقول أنه بالرغم من الدور الذي تلعبه الرخص العمرانية كآلية للرقابة على أشغال التهيئة و التعمير و ما يصاحبها من جزاءات ردية، إلا أنها بقيت مقيدة و حبيسة النصوص القانونية و غير مفعلة و يبقى الواقع خير دليل على ذلك، إذ لم يتم إيجاد الحلول للبناءات الفوضوية و غير القانونية إلى يومنا هذا.

تم بحمد الله.

الملاحق

ملحق رقم 05 : نموذج قرار بطلب بناء

29

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
الجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي / لـ / أو وزير السكن والعمران والمدينة نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
بن طرف (السيدة، الأتمة، السيد)
السكان (ة) بـ
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

- المادة الأولى : تسليم رخصة البناء لإنجاز
- المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للمحفظات الآتية :
- المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تبليغها، هي :
- المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.
- المادة 5 : تلمس نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق التبيانية لملف الطلب التي يعنى الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).
- المادة 6 : بعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه، ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إيداعها دون دراسة جديدة شرط الأتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.
- المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.
- المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتمويل كل الأخطار.
- المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
- المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /
الوالي /
وزير السكن والعمران والمدينة

ملحق رقم 02: نموذج قرار يتلخص رخصة تجزئة

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	31
ولاية	الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية	في
دائرة		
بلدية		
مصلحة		
قرار يتلخص رخصة التجزئة		
(المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم	المجلس الشعبي البلدي لبلدية	
ولاية		
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ	/ أو وزير السكن والعمران والمدينة :	
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ		
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)		
السكان (ة) بـ		
بخصوص أشغال		
بمقتضى		
وبمقتضى		
وبمقتضى		
وبمقتضى القرار رقم	المؤرخ في	والمتضمن إنشاء الشبكات الوحيد المكلف
بتحضير عقود التعمير		
وبمقتضى رأي الشبكات الوحيد	بتاريخ	
يقرر ما يأتي:		
المادة الأولى: تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للمحفظات الآتية		
المادة 2: تتمثل الخصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في		
المادة 3: إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي		
المادة 4: تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:		
- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،		
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة، إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.		
المادة 5: في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء، ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.		
المادة 6: عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.		
المادة 7: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.		
المادة 8: يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.		
المادة 9: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.		
المادة 10: تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي / الوالي / وزير السكن والعمران والمدينة		

قائمة

المراجع

أولاً: قائمة المراجع باللغة العربية:

1/ النصوص القانونية:

1. الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر ج ج العدد 83 المؤرخة في 17 أكتوبر سنة 1975 الملغى بموجب المادة 60 من القانون رقم 82-02 الملغى بالقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
2. القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض للبناء، الجريدة الرسمية العدد 06 الصادرة في 09/02/1982.
3. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بقانون التهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990.
4. القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية العدد 49.
5. القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ج ر ج ج ، العدد 44، سنة 1998.
6. القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل و المتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ج ر ج ج العدد 51 المؤرخة في 15 أوت 2004 .
7. القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها ج ر ج ج العدد 44 سنة 2008.
8. المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير ج ر ج ج العدد 26 سنة 1991.
9. المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ج ر ج ج العدد 26 سنة 1991.
10. المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 12/02/2015.

2/ المؤلفات:

1. اقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014.
2. بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021.
3. بن مشرني خير الدين ، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي التشييد و حفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014.
4. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، ط 7، 2003.
5. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحياة، دار هومة للنشر و التوزيع، 2001.
6. عرفة عبد الوهاب ، شرح قوانين البناء و الهدم، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، 2006.
7. عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، ط 1، القاهرة، 2005.
8. عطوي و داد، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، ط 1، مكتبة الوفاء القانونية، الجزائر، 2016.

3/ الرسائل و المذكرات الجامعية:

أ/ أطروحات الدكتوراه:

1. أبرياش زهرة، ملخص الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص، قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2018-2019.
2. تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و اعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه، تخصص، قانون عقاري، جامعة باتنة 1، كلية الحقوق و العلوم السياسية، الجزائر، 2017/2016.
3. تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام ، تخصص: قانون البيئة و العمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، 2019/2018.

4. عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص، قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2015/2014.
5. عزاوي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقش بتاريخ، 02 جوان 2007.
6. عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2016.
7. قارة تركي الهام، النظام العام الجمالي في مجال البيئية و العمران، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، قسم القانون العام، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2021/2020.
8. لعبيدي خيرة، رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص، قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019.
9. مقالاتي منى: القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق: تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015/2014.
10. موهوبي نور الهدى، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ل.م.د في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2019/2018.

ب/ مذكرات الماجستير:

1. بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة و إقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2013/2012.
2. بوشلوش عبد الغاني، التخصيصات السكنية في مدن فرجوية ميلة و القرارم الاطار القانوني، لغة التعمير و الانعكاسات المجالية و الاجتماعية، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في

- التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009/2008.
3. تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص: قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.
4. حيدور جلول، الرخص الإدارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام في اطار مدرسة الدكتوراه، فرع قانون الادارة العامة، قسم الحقوق، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2017/2016.
5. عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، 2016/2015.
6. قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان 2013/2012.
7. كichel سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الادارة العامة و تسيير الأقاليم، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2016.
8. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012/2011.

ج/ مذكرات الماستر:

1. امعاش حكيمه، بن صافية حفيظة، آليات و قواعد الرقابة الادارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم قانون عام، تخصص: قانون الجماعات الاقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2012.
2. تليلي صفاء، سالم حنان، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق، جامعة حمة لخضر، الوادي، 2017/2016.

3. تمارة لويزة، عزي سهام، ضوابط اصدار رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
4. شعلال سهام، عطاق نادية، نظام الرخص و الشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة و التعمير 90-29 مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص: عقود و مسؤولية، قسم القانون الخاص جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2017.
5. طاع الله فوزي، كريش مليكة، رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، مذكرة لتيل شهادة ماستر في القانون، تخصص ادارة و مالية، قسم القانون العام، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، 2016.
6. عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الادارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص: منازعات ادارية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2016-2017.
7. عمروش حياة، عماروش رزيقة، البناء الغير مطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة قانون عام، تخصص الجماعات الاقليمية، قسم القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2013.
8. عميري فاتح، باحمان مبروك، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون اداري، قسم القانون العام، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2020/2021.
9. مزياني نوال، النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2019/2020.
10. منصورى كريمة، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة مكملة متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2016.
11. نايلي ابتسام، زيادي مريم، الرخص العمرانية و دورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون البيئة و التنمية المستدامة، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2020./2021.

4/ المقالات:

1. الوافي فيصل، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية و المنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد 5، جامعة ابن خلدون، تيارت، مارس 2018.
2. بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الخامس، مارس 2018.
3. بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة لبناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، العدد الأول، مارس 2007.
4. بن ديدة محمد، أثر ضابط رخصة الهدم على حماية البيئة العمرانية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 02، ديسمبر 2021.
5. بودية راضية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مجله البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعه البليدة 02 العدد العاشر.
6. تواكشت كمال، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، مجلة الحقوق و العلوم الانسانية، دون عدد، جامعة الحاج لخضر باتنة.
7. تكواشت كمال، رخصة التجزئة من حيث المفهوم و الآثار، مجلة المفكر، العدد 06، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، جوان 2016.
8. حجوج كلثوم، رخصة التجزئة و علاقتها بشهادة قابلية الاستغلال و التهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 08، كلية الحقوق، البليدة.
9. دبراسو مسعودة، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة المفكر، العدد السابع عشر، جامعة باتنة، جوان 2018.
10. دراجي عبد القادر، اجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة.
11. دهلوك زبيدة، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد 3، جامعة ابن خلدون، تيارت، سبتمبر، 2017.
12. ركاب أمينة، النظام القانوني لرخصه الهدم في ظل احكام المرسوم التنفيذي رقم 19 15، مجله تشريعات التعمير والبناء، جامعه ابن خلدون، تيارت، العدد 04، سبتمبر 2017.

13. عبان عبد الغاني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الأبحاث القانونية و السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، العدد الثاني.
14. عزري الزين، إجراءات اصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 3، جامعة محمد خيضر بسكرة.
15. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان 2005.
16. لعموري سعيدة، رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة الشيخ العربي تبسي- تبسة، العدد السابع عشر، سبتمبر، 2018.
17. لعويجي عبد الله، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، العدد التاسع، جوان 2016.
18. واضح فاطمة، الاجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة و آليات الرقابة عليها، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد 03، سبتمبر 2017.

5/ الاجتهادات القضائية:

1. قرار رقم 160949، المؤرخ في 1998/02/23، الغرفة الإدارية، غير منشور.
2. قرار رقم 064475، المؤرخ في 2011/07/28، عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة العدد 10، سنة 2012.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية:

1. G. PEISER droit administratif, Dalloz, Paris, 1971.

فهرس

المحتويات

الفهرس:

الصفحة	المحتويات
01	مقدمة
09	الفصل الأول: رخصة التجزئة أداة لضمان سلامة البناء
10	المبحث الأول: ماهية رخصة التجزئة
10	المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة
11	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة و أهميتها
11	أولاً: تعريف رخصة التجزئة
13	ثانياً: أهمية رخصة التجزئة في ضبط عملية البناء
14	الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة
14	أولاً: رخصة التجزئة وثيقة ادارية
14	ثانياً: رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار
15	ثالثاً: رخصة التجزئة تنصب على وحدة عقارية غير مبنية أو قابلة للبناء
15	رابعاً: رخصة التجزئة من النظام العام
15	الفرع الثالث: أنواع التجزئة
15	أولاً: تجزئات سكنية
16	ثانياً تجزئات حدائقية
16	ثالثاً: تجزئات صناعية
16	المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة
17	الفرع الأول: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الموضوع
17	أولاً: البناء
17	ثانياً: البيع و الايجار
17	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان و الزمان

18	أولاً: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من من حيث المكان
18	ثانياً: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من من حيث الزمان
19	الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص
19	المبحث الثاني: اجراءات تسليم رخصة التجزئة
20	المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة التجزئة
20	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بملف طلب رخصة التجزئة
20	أولاً: صفة طالب رخصة التجزئة
21	ثانياً: الملف المرفق بطلب رخصة التجزئة
23	ثالثاً: مكان ايداع ملف طلب التجزئة
23	الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخصة التجزئة
24	أولاً: فحص ملف طلب رخصة التجزئة
24	ثانياً: ميعاد التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة
25	المطلب الثاني: اصدار القرار المتعلق بطلب رخصة التجزئة
26	الفرع الأول: الجهات المختصة بالبت في طلب رخصة التجزئة
26	أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي
27	ثانياً: الوالي
28	ثالثاً: الوزير المكلف بالعمران
29	الفرع الثاني: مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة
29	أولاً: قبول طلب رخصة التجزئة
30	ثانياً: رفض طلب رخصة التجزئة
31	ثالثاً: تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة
32	خلاصة الفصل
34	الفصل الثاني: رخصة البناء أداة قانونية لضبط عملية البناء
35	المبحث الأول: ماهية رخصة البناء

35	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء
36	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
36	أولاً: التعريف اللغوي و الاصطلاحي
37	ثانياً: التعريف القانوني
37	ثالثاً: التعريف الفقهي
38	الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء
39	أولاً: قرار اداري مسبق
39	ثانياً: قرار اداري انفرادي صادر عن سلطة ادارية
40	ثالثاً: رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار
40	رابعاً: احترام رخصة البناء أدوات و رخص العمران العليا
40	الفرع الثالث: أهمية رخصة البناء
41	المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
42	الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء
42	أولاً: حالة تشييد المباني الجديدة
42	ثانياً: تمديد البنائيات الموجودة
43	ثالثاً: تغيير البناء
43	رابعاً: اقامة جدار صلب للتدعيم و التسييج
44	الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء
44	الفرع الثالث: النطاق الشخصي لرخصة البناء
45	المبحث الثاني: اجراءات الحصول على رخصة البناء
46	المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة البناء
46	الفرع الأول: صفة طالب الرخصة
46	أولاً: المالك أو وكيله
47	ثانياً: المستأجر المرخص له قانوناً

47	ثالثا: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية
47	الفرع الثاني: مضمون طلب رخصة البناء
48	أولا: الملف الإداري
48	ثانيا: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية
49	ثالثا: الملف التقني
50	الفرع الثالث: دراسة طلب رخصة البناء
51	أولا: دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية
52	ثانيا: دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية
52	المطلب الثاني: تسليم رخصة البناء
52	الفرع الأول: السلطة المختصة بمنح رخصة البناء
53	أولا: تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي
54	ثانيا: تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران
56	الفرع الثاني: اصدار القرار المتعلق برخصة البناء
56	أولا: الموافقة بمنح رخصة البناء
57	ثانيا: رفض منح رخصة البناء
58	ثالثا: تأجيل البث في طلب رخصة البناء
60	خلاصة الفصل
62	الفصل الثالث: رخصة الهدم كأداة وقائية
63	المبحث الأول: ماهية رخصة الهدم
63	المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم
63	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم
64	أولا: التعريف القانوني
64	ثانيا: التعريف الفقهي
65	الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم

65	أولاً: أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار اداري من جهة مختصة
66	ثانياً: أن يتضمن القرار الاداري هدم البناء كلياً أو جزئياً
66	ثالثاً: تتميز رخصة الهدم بالطابع العام
66	رابعاً: تتميز رخصة الهدم بالطابع الخاص
66	خامساً: تتميز بأنها ذات طابع مسبق
67	الفرع الثالث: أهمية رخصة الهدم و دوافعها
67	أولاً: أهمية رخصة الهدم
68	ثانياً: دوافع رخصة الهدم
69	المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم
69	أولاً: نطاق تطبيق رخصة الهدم من حيث الأشخاص
70	ثانياً: نطاق تطبيق رخصة الهدم من حيث المكان
70	ثالثاً: نطاق تطبيق رخصة الهدم من حيث الأشغال
71	المبحث الثاني: اجراءات الحصول على رخصة الهدم
71	المطلب الأول: شروط طلب رخصة الهدم
72	الفرع الأول: صفة طالب رخصة الهدم
73	الفرع الثاني: الملف المرفق بطلب رخصة الهدم
73	أولاً: الوثائق الادارية
73	ثانياً: الوثائق التقنية
75	الفرع الثالث: دراسة طلب رخصة الهدم
76	المطلب الثاني: اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم
76	الفرع الأول: قبول طلب رخصة الهدم
77	الفرع الثاني: رفض طلب رخصة الهدم
78	الفرع الثالث: تأجيل البث في طلب رخصة الهدم
79	خلاصة الفصل

81	خاتمة
85	الملاحق
89	قائمة المراجع
96	الفهرس

ملخص:

شرع المشرع الرخص العمرانية كأدوات قانونية و ضمانة أساسية و فعالة لاحترام قواعد التعمير و ذلك بغرض فرض نوع من النمطية و التجانس و احترام المقاييس القانونية في عملية البناء، و رغم صرامة القانون، فإن التطبيق الميداني مازال محدودا و كل هذه الآليات لم تتجح إلا قليلا في تنظيم العمران بالجزائر، و خير دليل على ذلك ظاهرة البناءات الفوضوية و غير القانونية التي لم يتم إيجاد حل لها.

الكلمات المفتاحية:

الرخص العمرانية - رخصة البناء - رخصة الهدم - رخصة التجزئة - قانون التعمير

Résumé :

Le législateur a initié les licences urbaines comme outils juridiques et comme une sauvegarde fondamentale et efficace pour respecter les règles de reconstruction, Il s'agit d'imposer une certaine uniformité et le respect des normes juridiques dans le processus de construction, Malgré la rigueur de la loi, l'application sur le terrain est encore limitée, Tous ces mécanismes ont très bien réussi à organiser le bâtiment en Algérie, Le phénomène des constructions chaotiques et illégales qui n'ont pas été résolues.

Les mots clés:

Permis de construire - permis de construire - permis de démolition - permis de commerce - droit de la construction.

Abstract:

The legislator has initiated urban licenses as legal tools and as a fundamental and effective safeguard to respect the rules of reconstruction, This is to impose some kind of uniformity and respect for legal standards in the construction process, Despite the stringency of the law, field application is still limited, All these mechanisms have been very successful in organizing the building in Algeria, This is best demonstrated by the phenomenon of chaotic and illegal constructions that have not been resolved.

Key words:

Construction permits – building permits – demolition permits – retail permits – construction law.