

جامعة عمار ثليجي الأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة تخرج ضمن مقتضيات نيل شهادة ماستر
تخصص قانون عقاري
والموسومة ب:

رخصة البناء في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:

بن قسمية العربي

إعداد الطلبة

➤ عيساوي أحميدة

➤ بولغيتي مصطفى

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	الاستاذ بن الزوير عمر
مشرفا ومقررا	الاستاذ بن قسمية العربي
ممتحنا	الاستاذ غربي عطاء الله

السنة الدراسية : 2023-2024

الاهداء

إلى من تحت أقدامها الجنة والدتي الكريمة أطال الله في عمرك ومتعني بك ما حييت

إلى أسرتي، زوجتي وأبنائي وإخوتي وأخواتي

إلى الشعب الجزائري المسلم الذي ضحى بالغالي والنفيس لاسترداد سيادته وتكريس

مبادئه على أرض آبائه وأجداده

إلى سكان بلدي قبلة الباحثين والعلماء، بلد الجهاد والاجتهاد بلد الصحابة

والصالحين

إلى الدكتور رئيس قسم الحقوق عرفانا بالجميل لإرشاداته وتوجيهاته القيمة أثناء

إنجازي لهذه الرسالة، أسأل الله أن يجازيه أحسن الجزاء ويبارك فيه.

إلى الأستاذ بن قسمية العريبب جامعة الاغواط الذي لم يبخل على بإرشاداته، له منا

جزيل الشكر والامتنان كما أتوجه بالشكر إلى كل من ساعدنا وشجعنا من قريب أو

بعيد لإنجاز هذا العمل المتواضع أملا أن يكون ذا فائدة علمية وعملية.

شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

قال تعالى: ﴿وَأَمَّا بِنِعْمَةِ رَبِّكَ فَحَدِّثْ﴾ سورة الضحى الآية 11
وقال النبي صل الله عليه وسلم: «لا يَشْكُرُ اللهُ مَنْ لا يَشْكُرُ النَّاسَ»

الشكر لله عز وجل بداية ونهاية

بكل فخر واعتزاز وبكل عرفان وامتنان

أتقدم بخالص الشكر والعرفان إلى أستاذي الفاضل المحترم أستاذ دكتور بن قسمية
العربي الذي تفضل بالإشراف على هذه الرسالة فكان خير معين لي، وخير ناصح
وموجه راجيا من الله أن يديمه ذخرا لخدمة العلم والأمة.
كما أتقدم بخالص شكري أيضا إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة

مقدمة

مقدمة .

إن تطور العمرانية أصبح واحدة من أهم مظاهر الحضارة التي عرفت البشرية عبر العصور المختلفة. مع تقدم التجمعات البشرية وتنوع أنماط العمران وتعدد أشكال البناء، أصبح من الضروري مواكبة هذا التطور باستخدام أدوات تنظم هذه التجمعات لضمان ظروف العيش الآمنة والعصرية. ومن هنا، يتعين على كل تجمع سكاني تنظيم وجوده على قطعة محددة من الأرض وفقاً لمعايير محددة تنظم مختلف المجالات المتعلقة به.

بعد الاستقلال، اتخذت الجزائر سياسة عمرانية لمواجهة التحديات العقارية التي تركها الاستعمار الفرنسي، حيث تبنت في البداية تقنيات التعمير المستوردة من الإدارة الفرنسية مع الحفاظ على سيادتها الوطنية. وبعد ذلك، شهدت البلاد صدور عدة قوانين لتنظيم عمليات البناء لمواكبة التطور العمراني.

تضمنت هذه القوانين مجموعة من الضوابط التي تهدف إلى تنظيم حركة البناء ومنع التجاوزات، مما يضمن جودة المباني من النواحي الفنية والصحية، وسلامتها الهندسية. يهدف المشرع الجزائري من وراء هذه القوانين إلى تقليل أو منع التجاوزات التي يقوم بها الأفراد الذين يقومون بأعمال البناء.

مع مرور الزمن وزيادة عدد السكان وتوسع حركة البناء وبناء المدن، ظهرت حضارات مختلفة، كل منها يتميز بأساليب عمرانية مبنية على أسس اجتماعية واقتصادية وثقافية. هذه الحضارات، بما في ذلك الجزائر، شهدت تأثيرات تركيا وفرنسا، حيث أضافت الحضارة الإسلامية والتأثير التركي لمسات جمالية متميزة، بينما فرضت الفترة الاستعمارية الفرنسية قوانين وقواعد بناء، مما أدى إلى تطوير البنية التحتية والتعمير بطرق معينة، رغم أن بعض هذه القوانين كانت تجاهلت الواقع الاجتماعي والاقتصادي الجزائري.

مع استقلال الجزائر، استمرت تلك القوانين بالتطبيق، ورغم تطورات النمو الديموغرافي والصناعة، لم تتبن دراسة كافية للوضع الجزائري، مما أدى إلى ظهور حركة بناء غير منظمة بشكل كبير، وانتشار الأحياء القصديرية كمظهر لهذه الفوضى.

الإشكالية :

هل وضعت السلطات الجزائرية شروط وإجراءات لمنح تصاريح البناء بهدف ضمان أن تتم البناءات وفقاً للمعايير التقنية والقانونية المطلوبة؟

دوافع اختيار الموضوع:

هناك دوافع متعددة ومتنوعة وراء اختيار رخصة البناء ونظامها القانوني كموضوع للبحث. تتمثل الدوافع الشخصية في الرغبة في فهم الطبيعة الحقيقية لرخصة البناء وعلاقتها بالحياة اليومية، خاصة مع زيادة التوسع العمراني. وهناك اهتمام بالتحقيق في هذا الموضوع الذي يعتبره الكثيرون موضوعاً تقنياً، بالرغم من بساطة المفهوم النظري له وتعقيده في الواقع. ويمكن تلخيص الدوافع الموضوعية كما يلي: انتشار ظاهرة البناء غير المرخص أو بناء دون الالتزام بمتطلبات الرخصة، بما في ذلك المواصفات المنصوص عليها في القوانين التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعمارة. وتضمنت أيضاً تعسف الإدارة في منع منح رخصة البناء لطالبا، حتى في الحالات التي تكون فيها لديه حقوق قانونية. وتشمل الدوافع الأخرى توسع رقعة الأحياء الفوضوية والتأثير السلبي الذي تتركه على المظهر الجمالي للمدن.

أهمية الدراسة

رخصة البناء تعتبر آلية هامة لمكافحة البناء الفوضوي الذي انتشر في السنوات الأخيرة، والذي أدى إلى أزمات اجتماعية واقتصادية. يعود اختيار هذا الموضوع لرغبة في فهم دور رخصة البناء ونظامها القانوني في الواقع اليومي، خاصة مع زيادة التوسع العمراني.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى استكشاف دور رخصة البناء ونظامها القانوني في مجال التخطيط العمراني، ومعرفة الآليات القانونية المتعلقة بها التي منحها المشرع للسلطات الإدارية، وتقييم فعالية هذه الرخصة في حماية البنية التحتية العمرانية من التجاوزات المختلفة التي قد يرتكبها الأفراد.

صعوبات الدراسة:

ان موضوع رخصة البناء هو موضوع متشعب ومهم جدا ناهيك عن انه تقني اكثر من كونه مجرد معلومات نظرية وبالتالي ظهرت صعوبات تتمثل في قلة المراجع المتخصصة في هذا المجال خاصة من الجانب التطبيقي وكذلك قلة الدراسات السابقة مما بات من الصعب الالمام بكامل جوانبه واعطائه حقه اللازم في التحليل والتعمق مقارنة بضيق الوقت المقدر لانجاز هذه الدراسة مقارنة بحجم هذا الملف الثقيل وبكثرة الالتزامات المهنية والشخصية أثناء سعيها لدراسة هذا الموضوع، واجهنا بعض

الصعوبات، بما في ذلك المؤلفات والكتب التي تطرقت الى هذه الدراسة بعض منها تم منحه لطلبة وعدم استرجاعه .

إشكالية الدراسة:

لتحديد مسار البحث، ووجهت إشكالية رئيسية تتمثل في مدى قيام المشرع الجزائري بوضع شروط وإجراءات تضمن إنجاز بنايات تلبي متطلبات الجوانب التقنية والقانونية المختلفة.

منهج الدراسة:

اعتمدنا في البحث على منهجين رئيسيين. الأول هو المنهج الوصفي، الذي يتضمن جمع كافة المعلومات المتعلقة بالموضوع ووصفها بشكل دقيق. أما الثاني فهو المنهج التحليلي، حيث قمنا بتحليل مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية، ومناقشة فاعلية الشروط والإجراءات المطبقة بخصوص رخصة البناء.

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

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء

المبحث الثاني : مدى تطبيق رخصة البناء

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

المبحث الأول : شروط اصدار رخصة البناء

المبحث الثاني : تسوية وضعيات البناءات المخالفة للأحكام رخصة البناء

خاتمة:

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

لقد نص القانون الجزائري مبدأ الحرية العقارية كجزء لا يتجزأ من المبدأ الدستوري المتعلق بضمان الملكية الخاصة، حيث يحدد اختصاص المشرع أسسه القانونية الأساسية وينظم ممارسة الحريات العامة وينظمها وضبط نظامها القانوني، ويحدد كيفية ممارستها بواسطة الترخيص الإداري المسبق. يُعتبر الدستور الجزائري القانون الأساسي الذي ينظم عمل السلطات العامة ويحدد ممارسة اختصاصاتها الدستورية، ويضفي عليها الشرعية ويضمن في الوقت نفسه الحقوق والحريات الجماعية والفردية.

كما ان القانون الجزائري ساوى بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة من خلال منح الأشخاص حقوقهم في الحرية العقارية وطلبهم للحصول على رخصة البناء. وبالتالي، تُعتبر رخصة البناء الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران ومحافظة على نفسه من خلال مراعاة مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقارات وتطبيق مشاريع البناء لتناسب المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران التي تحترم الشروط المختلفة القانونية والتقنية والبيئية، لإنجاز هذه البنايات بمكانها المخصص لها.

في هذا السياق، سنحاول من خلال هذا الفصل تحديد مفهوم رخصة البناء وتطبيقها.

المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء

بمراجعتنا للتشريعات والتنظيمات المخصصة في مجال العمران، نجد أن في فرنسا، يُعتبر قانون العمران الذي أُصدر في 05 جوان 1978 هو الأساس لوجود رخصة البناء بالشكل الذي هي عليه الآن. بينما في الجزائر، فيما يتعلق بالقوانين المتعلقة بالتعمير، لم يُعرف المشرع رخصة البناء بوضوح، وغالبًا ما تجنب الدخول في مسألة المفاهيم، مما أدى إلى ترك المجال مفتوحًا للتفسير والقضاء. ومع ذلك، فقد تم استخدام مصطلح "الرخصة" في القوانين القديمة، ثم تم استخدام لفظ "الترخيص" في القوانين الحديثة. أما المشرع الجزائري، فقد استخدم منذ البداية مصطلح "الرخصة".

يمكننا الآن توضيح تعريف رخصة البناء في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني يمكننا الحديث عن عناصر وأهمية رخصة البناء.

المطلب الأول : تعريف رخصة البناء

كما سبق الذكر، فإن القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، منذ صدور أول مرة وحتى الآن، لم تحدد رخصة البناء بشكل واضح وصريح. يُذكر بالأمر القانوني رقم 67-75 الذي كان يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء والذي تم إلغاؤه¹، والقانون رقم 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة أراضي الملغى²، ليأتي في الأخير القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم بموجب رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير³ وكل النصوص التنفيذية له والمتمثلة في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة

¹الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 1957/10/26 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي لأجل البناء، الجريدة الرسمية

²القانون رقم 82-202 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، الجريدة الرسمية العدد 83 صادر 1982/02/30

³القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عند 52، الصادرة بتاريخ 1990/12/01 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/14، الجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة بتاريخ 15/08/2004

في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي ينظم كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴، تُعتبر رخصة البناء وسيلة استحدثتها المشرع الجزائري لتعزيز سيطرة الإدارة على المجال العمراني. ويتعين على كل من يرغب في القيام بأعمال بناء جديدة أو تعديلات على المباني القائمة الحصول على رخصة من الإدارة المختصة.

سنقوم بتناول تعريف رخصة البناء من خلال فروعين رئيسيين: في الفرع الأول، سنتطرق إلى التعاريف القضائية، بينما سنتناول في الفرع الثاني التعاريف الفقهية.

الفرع الأول: التعاريف القضائية

أوضحت المحكمة الفرنسية في حكمها الصادر بتاريخ 07 فيفري 1947 في محكمة جنابات تولوز، أن رخصة البناء هي ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري. فهي تعني الترخيص بالعمل، أي السماح بالقيام بنشاط معين، ولا علاقة لها بحق الملكية، وبالتالي لا تمنح حقاً في الملكية ولا لها أثر فيها.⁵ وبناءً على هذا التعريف، يجب الحصول أولاً على ترخيص من السلطات المعنية قبل ممارسة النشاط الفردي والتمتع بالحرية. بالنسبة للقضاء المصري، فقد عرف رخصة البناء أيضاً من خلال الحكم الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 1980/01/08 من محكمة القضاء الإداري، بأنها صورة من صور نشاط الضبط الإداري، وهي ممارسة سلطة تقديرية تخضع للقيود والشروط المحددة في القوانين واللوائح المنظمة لها⁶.

ومن خلال هذين التعريفين، يتبين أن رخصة البناء تُعتبر تدبيراً إدارياً تدابير الضبط الإداري والذي يأخذ صفة الترخيص، ويقصد بالترخيص الإذن الصادر من الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين ولا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن⁷

⁴المرسوم التنفيذي رقم 91-176 عدد 83 الصادرة بتاريخ 1957/10/27

⁵بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، عناية 2012، ص 13

⁶بو عقال فيصل، مرجع سابق، ص 14

⁷حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، 43 بسكرة

2013، ص 43

الفرع الثاني: التعاريف الفقهية

تُعرف رخصة البناء في الفقه بمفاهيم متعددة ومختلفة. ففي إحدى التعاريف، تُعرف كتصرف سابق للبناء يقرر من خلاله السلطة الإدارية أن الأعمال التي ستُقام ستحترم الضوابط القانونية والتنظيمية في مجال العمران.⁸ وتُعرف أيضًا كقرار إداري فردي، يتم من خلاله ترخيص أعمال البناء أو البناءات، والتي يجب أن تحترم القواعد والاتفاقيات المعمول بها في المنطقة⁹. وفي تعريف آخر، تُصدر رخصة البناء كوثيقة إدارية بموجب قرار، تُمنح فيه الإدارة لطالبا الحق في تنفيذ مشروعه بعد التأكد من عدم انتهاك الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير، والتي تتضمنها المخططات الخاصة بالأراضي والبيئة والمناطق المحمية. كما تُعرف بأنها إجراء قانوني يرد على حق الملكية لصالح المصلحة العامة¹⁰.

وبناءً على التعاريف المذكورة، يُعتبر حصول أي شخص، سواء كان شخصًا طبيعيًا أو معنويًا، على رخصة البناء، بمثابة إثبات لحقه في إقامة بناء جديد أو تعديل بناء قائم، شريطة أن تحترم القواعد العمرانية قبل بدء أعمال البناء¹¹. رخصة البناء تُعرف على أنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة، حيث يتم منح الشخص الحق في البناء بمعناه الواسع وفقًا لقوانين العمران¹². وتُعتبر أيضًا التصرف السابق للبناء الذي

⁸الديرم عايدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع ، باتنة ، الطبعة الأولى سنة 2011 ، ص62

⁹نورة منصوري ، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع ، الجزائر ، دار الهدى ، 2010 ، ص 34
¹⁰ابن عزة صادق ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة 2011/2012 مص 71

¹¹عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق ص12

¹²بعلي محمد الصغير ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

تقرر بموجب السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم ستحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران¹³.

ومن الجوانب القانونية، تُعرف رخصة البناء كرخصة إدارية وجوبية، حيث تُمنحها السلطة الإدارية المختصة إقليمياً. تعد هذه الرخصة تصريحاً من السلطة المختصة بالبناء المقرر للتشييده، وتُظهر الطابع الإلزامي لها بمعنى أنه يجب الحصول عليها بموجب القانون في الحالات التي حددها القانون.

وتُصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة من الجهة الإدارية، ولا تتأثر هذه الخاصية حتى ولو كانت تتطلب تعقيدات من المعنى بالأمر. وتحمل رخصة البناء أثراً قانونياً يتمثل في حق المعنى المستفيد منها بالقيام بأعمال البناء في العقار المختص بها¹⁴.

وتُعرف أيضاً إجازة البناء كوثيقة خاصة تُثبت موافقة الجهات المختصة على إقامة مبنى على قطعة أرض معينة، وفقاً للمواصفات العامة للبناء في تلك المنطقة¹⁵.

رخصة البناء تُعرف أيضاً بأنها ترخيص مسبق من رئيس البلدية في المنطقة التي سيتم فيها أعمال البناء، وذلك بعد تقديم المعنى بالأمر للرخصة ملف يتضمن جميع الوثائق اللازمة التي تثبت احترام قواعد تنظيم عمران المدن والبناء¹⁶.

¹³عمراري فاطمة " المسؤولية الجنائية المشيدي البناء : مالك البناء المهندس المعماري المصمم ، المشرف على التنفيذ والمقاول ،

مذكرة ماجستير قسم القانون الجنائي، معهد الحقوق بإبن عكنون ، جامعة الجزائر 2001/2000 ص 17 18

¹⁴عمار بوضياف ، منازل التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون ، المغرب العدد 03 3،

2013، ص13

¹⁵كرم عبد الواحد ، معجم المصطلحات القانونية عربي فرنسي - إنجليزي ، مكتبة النهضة العربية ، بيروت ، الطبعة الأولى ،

سنة 1987 ، ص14

¹⁶فاضل الخمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، الطبعة الرابعة ، 105 سنة

2010 ، ص105

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

تُصدر رخصة البناء بوصفها قراراً إدارياً فردياً يصدر عن السلطة الإدارية المختصة، حيث تُمنح من خلاله الحق في إقامة بناء جديد بغض النظر عن استخدامه، أو تعديل بناء موجود، قبل بدء أعمال البناء التي يتعين أن تلتزم بقواعد التعمير¹⁷.

المطلب الثاني : عناصر وأهمية رخصة البناء

بعد توضيح تعريف رخصة البناء من الناحية القضائية والفقهية، يمكن القول إن الطبيعة القانونية لرخصة البناء تتمثل في كونها قرار إداري. ويُعرف القرار الإداري بأنه "عمل قانوني فردي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث آثاراً قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديله أو إلغاء وضع قانوني قائم"¹⁸. وبالتالي، تدور طبيعة رخصة البناء حول وجود القرار الإداري، حيث تتضح لنا عناصرها وأهميتها.

الفرع الأول: عناصر رخصة البناء

أولاً : صدور رخصة البناء من سلطة ادارية مختصة

رخصة البناء تُصدر من سلطة إدارية مختصة، وتُعتبر قراراً إدارياً يصدر من جهات معينة إدارية محددة قانوناً بصورة فردية. القرار الإداري¹⁹ يُعرف عموماً بأنه عمل قانوني يصدر عن الإدارة، حيث يحدث مركزاً قانونياً جديداً أو يؤثر في مركز قانوني سابق²⁰. بموجب قرار رخصة البناء، تصدر جهات العمران الفردية قرارات تقتصر على شخص أو أشخاص معينين، وليست عامة، وتُسمح لهم بالقيام بأعمال البناء بناءً على شروط محددة. يجب على

¹⁷لقاسي نجات ، تسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس 2015/2014 ، ص ص 133 132

¹⁸عمار عوابدي ، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري ، دار هومة للنشر ، الجزائر، 2005 ص 22

¹⁹أحمد ياسين عكاشة ، موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة ، جزء 1 ، مصر ، دار الكتب المصرية . 21 2001 ، ص 22

²⁰محمد فؤاد عبد الباسط ، القرار الإداري (التعريف والمقومات النفاذ والإنقضاء) (الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة 2005 ، ص 77

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

الإدارة أن تحترم الشروط الشكلية عند إصدار رخصة البناء، وإلا قد تتعرض هذه الرخصة للإلغاء بسبب عدم الاختصاص²¹.

وبما أن رخصة البناء تُعتبر قراراً إدارياً، فإنها محددة في القانون الجزائري كقرارات الإدارة الأخرى. وتتميز بأنها تصرف قانوني يحمل طابع التنفيذ، حيث تؤدي إلى ترتيب آثار قانونية، وتنتج مجموعة من الحقوق والالتزامات. كما أنها تصدر عن مرفق عام، أي سلطة إدارية تنتمي إلى السلطة التنفيذية، سواء كانت مركزية أو غير مركزية، وتنطبق هذه النقطة بشكل خاص على رخصة البناء التي تصدر عن سلطات إدارية في السلطة المحلية²².

ثانياً: أن يكون القرار قبلياً

تصدر رخصة البناء قبل بدء أي أعمال البناء، سواء كانت لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم. تُعتبر هذه الخطوة إجراءً ضرورياً يجب أن يتم قبل التشييد، وتُعتبر رخصة البناء جزءاً من الرقابة الوقائية في مجال التعمير،²³ حيث تمثل تقنية للرقابة المسبقة على استخدامات الأرض²⁴. بفرض الرخصة قبلاً، يتجنب المجتمع إقامة المباني دون رخص، ويُلزم صاحب البناء بالالتزام بشروط وأحكام القانون. تتيح هذه الإجراءات للإدارة فرصة لدراسة جوانب التنظيم والتخطيط للبناء المقترح قبل إقامته بدنياً. وينبغي للإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في قوانين التعمير والبناء²⁵.

²¹ابو عقال فيصل ، مرجع سابق ، ص24

²²بلمرابط حنان ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، رسالة ماجستير في القانون العام ، فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01 ، السنة الجامعية 2013/2012 ص46

²³اقولي أولد صالح صافية قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية) الجزائر ، دار هومة، 2014 ص 136

²⁴بمشرن خير الدين ، مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري مقال منشور المجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون، تيارت ، العدد الرابع، ديسمبر 2017 ، ص215

²⁵عزري الزين إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرةالجزائر (

العدد 03 فيفري 2008) ص 12

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

وفي حال تم البناء دون الحصول على رخصة البناء، يُعتبر ذلك جنحة ويُعتبر البناء غير مشروع ومخالفاً للقوانين. وتحق للإدارة المختصة الحق في اتخاذ الإجراءات اللازمة لوضع حد لمثل هذه المخالفات، ويتم ذلك من خلال قرارات الإلغاء أو حتى الهدم، كما نص عليه المجلس الدولة في القرار المؤرخ في 14 فبراير 2000²⁶.

تأتي رخصة البناء ضمن الدور الرقابي المنوط بها للحفاظ على سلامة النسيج العمراني وتنظيم النشاط العمراني والحد من التجاوزات. ويؤكد القانون الجزائري على هذا الدور من خلال القوانين ذات الصلة، مثل القانون رقم 29/90 المعدل والمكمل بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ثالثاً: أن يشتمل الترخيص على إقامة

ينص القانون الفرنسي في المادة 1421 على ضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في أي أعمال بناء، سواء كانت لأغراض السكن أو غيرها، حتى لو لم تشمل الأعمال الأساسيات. تُشمل رخصة البناء أيضاً الأعمال التي تهدف إلى تغيير مظهر المباني القائمة أو تحويل وجهتها أو زيادة حجمها أو إضافة طوابق إضافية²⁷.

في السياق نفسه، تنص المادة 52 الفقرة 02 من القانون الجزائري رقم 90-29، المعدل والمكمل بموجب القانون رقم 04-05، على ضرورة الحصول على رخصة البناء لأغراض متعددة، بما في ذلك تشييد المباني الجديدة، وتمديد المباني القائمة، وتغيير المباني التي تؤثر جدرانها الخارجية أو واجهاتها المفتوحة على الطرق العامة، وبناء جدران تعزيزية أو حواجز.

بهذا، تكون رخصة البناء أداة ضرورية لضمان الامتثال للقوانين والتنظيمات في مجال العمران، بما في ذلك الحفاظ على السلامة العامة وجودة المباني.

الفرع الثاني: أهمية رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء واحدة من الرخص التي تلعب دوراً أساسياً كوكيل للرقابة والوقاية في تنظيم المجال العمراني في مختلف مراحلها. تهدف هذه الرخصة إلى تحقيق التوازن بين مصلحة المستفيد

²⁶قرار مجلس الدولة رقم 191085 المؤرخ في 14/02/2000 غير منشور

²⁷عوايد شهرزاد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص قانون عام، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة ، السنة 50 الجامعية 2016-2015، ص 50

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

منها، سواء كانت لأغراض السكن أو التجارة أو الصناعة، وبين المصلحة العامة بضرورة الامتثال لقواعد العمران وحماية البيئة²⁸.

يعد الهدف الأساسي لرخصة البناء هو خلق نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة، يخلو من مظاهر البناء الفوضوي والشوائب. وتسهم هذه الرخصة في ضمان تنظيم الأعمال البنائية وتجنب المخالفات التي قد تحدث في المجال العمراني²⁹.

من الجانب الأول، تبرز أهمية رخصة البناء قبل بدء أعمال البناء، حيث تعتبر إجراءً ضرورياً يساعد على منع البناء غير المنظم وضمان امتثال المشاريع للقوانين والتنظيمات المعمول بها. أما من الجانب الثاني، فإن أهمية رخصة البناء بعد انتهاء أعمال البناء تتجلى في ضرورة التحقق من التمتع بكافة الاشتراطات المطلوبة والمتفق عليها، وتأكيد الامتثال للمعايير البنائية والبيئية والسلامة، وهو ما يسهم في الحفاظ على جودة البنية التحتية والحياة العامة في المنطقة المعنية.

أولاً : أهمية رخصة البناء قبل إنجاز أشغال البناء

رخصة البناء تُعتبر أداة أساسية لمراقبة واحترام القواعد والمبادئ العامة للتهيئة والتعمير، بما في ذلك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي. فلا يمكن القيام بأي عملية بناء إلا في إطار احترام هذه المخططات³⁰.

²⁸الأمال يعيش تمام ، التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة ، مقال منشور في مجلة الإجتهد القضائي ، العدد الثاني عشر ، سبتمبر 2016 ، ص 185

²⁹العويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري مذكرة ماجستير في العلوم القانونية : تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة حاج لخضر ، باتنة 2011/2012 ، ص 85

³⁰المادة 16 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

تعتبر رخصة البناء دوراً وقائياً ورقابياً لفرض مقاييس التخطيط العمراني، وذلك بمراعاة قواعد الأمن والصحة والسلامة للأشخاص وممتلكاتهم. إذ لا تُعتبر رخصة البناء مجرد إجراء بيروقراطياً أو روتينياً، بل لها جملة من المقاصد العامة.

من جهة أخرى، تسهم رخصة البناء في المحافظة على البيئة والنسيج العمراني بشكل عام، وذلك وفقاً للمادة 44 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى التي تنص على أنه لا يمكن أن يُرخص البناء إلا إذا كان موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقاً لوثيقة تحل محل ذلك.

وتتتم المادة 52 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 هذا المفهوم، حيث تنص على أنه لا يمكن أن يُرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي³¹.

ثانياً : أهمية رخصة البناء بعد إنجاز أشغال البناء

رخصة البناء بعد إنجاز أشغال البناء تكون وسيلة حيوية للمراقبة والتتبع لخطوات ومسار البناء، حيث تُتاح الفرصة لتقاضي أي انحراف عن المسار المُرسَم مسبقاً والوقوع في فخ المخالفات لقواعد رخصة البناء. بمعنى آخر، تُعتبر رخصة البناء عين الدولة على الأعمال المنجزة، وتُمثل جزءاً من الضبطية الإدارية³².

وتُعتبر رخصة البناء أيضاً عن اختيار صاحبها لنمط معين من البناء يتماشى فيه المواصفات التقنية والهندسية والقانونية، مما يتيح رغباته في إشباع حاجاته في البناء بالتوافق مع متطلبات القانون في مجال البناء والعمران. وبالتالي، يتحمل صاحب الرخصة مسؤولية التمسك بها وبالمخططات التقنية المصاحبة، التي تمثل صورة معبرة عن أفكاره ورغباته³³.

³¹أنظر المادة 52 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015 جريدة رسمية عدد 7 صادر في 22 ربيع الثاني الموافق ل 2015

³²عبد الله العويجي ، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ، مجلة الحقوق والحريات ، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر (العدد : 03 سبتمبر 2013) ص 263

³³عبد الله العويجي ، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ، مرجع سابق ، ص 263

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

ومن خلال الالتزام برخصة البناء والمخططات المصاحبة، يتحقق تناسق الأعمال المنجزة وتتحول إلى تحفة عمرانية، تُضيف جمالاً وتناسقاً للحى والنسيج العمراني للمدينة بأكملها.

المبحث الثاني : مدى تطبيق رخصة البناء

نطاق تطبيق رخصة البناء يعبر عن المجال الذي تشمله هذه الرخصة، والذي يتمثل في الأعمال المختلفة للبناء التي يقوم بها طالب الرخصة من جهة، ومكان إقامتها وتشيدها من جهة أخرى. يمكن دراسة نطاق تطبيق رخصة البناء من منظورين:

1. موضوعي: يحدد هذا المنظور الأعمال البنائية التي تخضع للترخيص، حيث يتم تحديد نوع الأعمال التي يُشترط الحصول على رخصة لتنفيذها وفقاً للقوانين واللوائح المحلية.
 2. مكاني: يتعلق هذا المنظور بالمناطق التي يجب فيها الحصول على الرخصة بغض النظر عن نوع البناء أو الغاية منه. فقد تكون بعض المناطق مخصصة للتطوير السكني فقط، بينما يتم تخصيص أخرى للأغراض التجارية أو الصناعية.
- بالتالي، يتم تحديد نطاق تطبيق رخصة البناء بناءً على النوعية البنائية والمكان الجغرافي، وهذا يسهم في ضمان تنظيم النشاط العمراني والمحافظة على التوازن في التطور الحضري في المنطقة المعنية.

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

المطلب الأول : نطاق رخصة البناء

في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمكمل بموجب القانون رقم 05-04 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ينص المشرع الجزائري على ضرورة الحصول على رخصة البناء للأعمال التالية:

1. تشييد البنايات الجديدة بغض النظر عن استخدامها.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

2. تمديد البناءات الموجودة.

3. تغيير البناءات التي تمس الحوائط الضخمة منها أو الواجهات المفتوحة على الساحة العمومية.

4. إنشاء جدران صلبة للتدعيم أو التسييج.

وبالنسبة للنطاق المكاني لرخصة البناء، يُشترط حصول المباني على هذه الرخصة قبل بدء الأعمال البنائية في الأماكن التي ينص عليها المشرع الزامية الحصول على هذه الرخصة. يتم تحديد هذه الأماكن وفقاً للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، الذي ينظم حقوق استخدام الأراضي والبناء في المناطق المعنية.

الفرع الاول : النطاق الموضوعي لرخصة البناء

اولا : الفرع الأول إنشاء المباني الجديدة

الإنشاء هو عملية الإحداث، حيث يعني بناء المباني إنشاؤها وتكوينها من البداية للبدء في إقامتها لأول مرة³⁴.

وقد جاء تعريف البناء بأنه "مجموعة من المواد، سواء كانت من الجير أو الجبس أو الحديد أو أي مواد أخرى، يقوم بتشبيدها الإنسان بيديه لتكون متصلة بالأرض بشكل دائم، سواء كانت مخصصة لسكن الإنسان أو تخزين الأشياء. وبالتالي، يمكن أن يشمل مفهوم البناء الجدران، والأعمدة، والتماثيل، والقنوات، والخزانات، والسدود، والجسور، وأي شيء يتم بناؤه في باطن الأرض. ومن خلال هذا التعريف، يتضح أن المبنى الذي يقصده المشرع العمراني يجب أن يكون مصنوعاً من مواد متماسكة ويتطلب تدخل الإنسان في إقامته، وأن يكون مستقراً وثابتاً في الأرض"³⁵.

1. المواد المستعملة في البناء : لتمييز البناء عن غيره من الهياكل، يجب أن يُنشأ باستخدام

مواد متماسكة مثل الطوب الأحمر أو الحجارة البيضاء أو الإسمنت المسلح أو تلك المواد

³⁴بو عقال فيصل ، مرجع سابق، ص28

³⁵عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص7

مجتمعة. هذه المواد، قبل استخدامها في البناء، تُعتبر مجرد مواد منقولة ولا تُعتبر جزءًا من العقارات حتى يتم دمجها في الأرض وتصبح ثابتة ومستقرة، وبالتالي لا يمكن نقلها إلا بعد هدم البناء.

2. **تدخل الإنسان في الأشياء** : يجب أن يتم تشييد البناء بواسطة الإنسان بشكل غير طبيعي

أو بواسطة صانع ما. وبالرغم من أنه قد يستخدم التكنولوجيا الحديثة، يجب أن يكون للإنسان دور فعال في عملية التشييد. وبالتالي، لا يُعتبر بناءً إذا كان تكوين الجدار مجرد نتيجة للعوامل الطبيعية، مثل الجدران التي شكلتها الظروف الجوية أو الجيولوجية³⁶.

3. **ثبات البناء واستقراره** : يجب أن يكون البناء ثابتًا ومستقرًا في الأرض بحيث لا يمكن نقله

أو تحريكه دون هدمه أو تكوين أضرار به. وبالتالي، ليس كل وضع للطوب أو ترصيع الحجارة هو بناء، بل يجب أن يكون الهيكل متصلًا بالأرض وثابتًا ومستقرًا. وعندما تتوفر هذه العناصر، يعتبر الهيكل المشيد هو المبنى الذي قصده المشرع، ولا يتأثر بعد ذلك بنوعه أو غرضه أو اكتماله³⁷.

ثانيا: تغير البناء

المشرع الجزائري قد حدد أعمال البناء التي تنطوي على الهياكل القائمة في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير على النحو التالي:

1. **تمديد البنايات الموجودة**: يشمل هذا توسيع البنايات القائمة لزيادة المساحة أو إضافة طوابق جديدة دون الحاجة للهدم وإعادة الكاملة.
2. **تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه**: يتعلق هذا بتعديلات في الهيكل الداخلي للبنية التي قد تؤثر على الحيطان الرئيسية أو الأساسات الرئيسية.
3. **تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية**: يتضمن هذا تغيير المظهر الخارجي للبنية، مثل تعديل التصميم الواجهي أو إضافة عناصر جديدة.

³⁶عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق، ص 14

³⁷عزري الزين ، النظام القانوني الرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 7

4. التدعيم: يتعلق بتقوية الهيكل القائم للبنائية، سواء بإضافة أعمال تثبيت إضافية أو تعزيز الأساسات.

هذه الأعمال تشكل جزءاً من الأنشطة التي يتعين الحصول على تصريح بناء مسبقاً قبل تنفيذها، وتهدف إلى ضمان الامتثال للقوانين واللوائح المحلية المتعلقة بالبناء والتعمير.

أ-: تمديد البنائيات الموجودة في المادة 52 المشار إليها، استخدم المشرع الجزائري مصطلح "تمديد البنائيات"، ويمكن أن يفهم من ذلك أن الهدف هو توسيع البنائيات أفقياً، مما يشير إلى تغيير في هيكل البناية بدون الحاجة لإعادة بنائها بالكامل. وبالتالي، يعني ذلك زيادة المساحة أو التغيير في توزيع الفراغات الداخلية للبنائية دون الحاجة لهدم الجدران الرئيسية³⁸.

ب-: تعديل البناء تعني عملية تعديل البناء تغيير المعالم الرئيسية للبنائية القائمة دون إقامة هيكل جديد، مما يتعلق بالجدران الرئيسية أو الواجهة الخارجية للمبنى³⁹، والتي قد تطل على المساحات العامة. يركز المشرع الجزائري على تغيير البناء الداخلي أو الخارجي الذي يؤثر على المظهر العام للبنائية، مثل تغيير التصميم الخارجي للواجهة أو استخدام مواد وألوان جديدة، وهذا يشبه المقاربة الفرنسية التي تتطلب ترخيص البناء لأي تعديل يؤثر على المظهر الخارجي للبناء⁴⁰. وأخيراً، يجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قد اتبع نهجاً مشابهاً للمشرع الفرنسي فيما يتعلق بتغيير استخدام أو وجهة البناء والضرورة الملحة للحصول على ترخيص البناء، كما ورد في المادة 41 من المرسوم المذكور⁴¹.

ج-: تدعيم المباني والتسيج عملية تدعيم المباني تهدف إلى تقوية المباني القائمة وإصلاح أي عيوب فيها، ويسبب خطورة هذه العملية أو حاجتها لرقابة إدارية وفنية خاصة، يتطلب الحصول على رخصة البناء قبل تنفيذها، وهذا ما لم يتطرق له قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

³⁸عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرك العلمن فيها، مرجع سابق ، من 17

³⁹بو عقال فيصل، مرجع سابق ، ص33

⁴⁰عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق ، ص18

⁴¹انظر المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

وفي المادة 52، حدد المشرع الجزائري عملية تدعيم المباني بشكل محدد كإقامة جدار صلب، دون أي خيارات أخرى، ولذلك فإن إقامة الجدار يجب أن تهدف إما إلى تقوية المبنى أو تسييجه، وبالتالي لا يمكن إقامة جدار إلا بهدف تدعيم المبنى أو تسييجه⁴².

الفرع الثاني النطاق المكاني لرخصة البناء

سوف نتطرق في هذا الفرع الى :

أولا : النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء بعد صدور القانون رقم 90 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

أولا :النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم كان يتم تنظيمه من خلال القوانين التالية:

1-: النطاق المكاني لرخصة البناء في الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى. لم يحدد المشرع الجزائري من خلال هذا الأمر النطاق المكاني لرخصة البناء، إلا أنه أشار في المادة 02 منه إلى أن رخصة البناء غير الإلزامية في البلديات التي يقل سكانها عن 2000 نسمة، بينما تكون إلزامية في البلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة. وبالتالي، اعتمد المشرع معيار الكثافة السكانية لتحديد النطاق المكاني لرخصة البناء. كما جعلت رخصة البناء إلزامية لبعض الفئات والمشاريع ذات الأهمية الوطنية أو الجهوية، مثل مشاريع النقل والاتصالات والأمن الوطني، بالإضافة إلى المشاريع السكنية التي تتجاوز 500 وحدة سكنية⁴³.

⁴²عزري الزين في النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري) ، مرجع سابق، ص9

⁴³أنظر المادة 04 من الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

2-: النطاق المكاني لرخصة البناء في القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى. قد حدد المشرع من خلال هذا القانون النطاق المكاني لرخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي.

في الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء، تشمل المساحات الحضرية ومناطق التوسع في مراكز البلديات، والمراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة، بالإضافة إلى المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية والمناطق ذات الطابع المميز⁴⁴ والمناطق المهيأة التي تحتاج للحماية، وفقاً للمادة 05 من القانون. ومن خلال هذه المادة، حدد المشرع الجزائري عمليات البناء التي تتطلب الحصول على رخصة البناء بغض النظر عن موقعها، وتشمل:

1. المنشآت الصناعية.
 2. وسائل النقل البري والجوي والبحري.
 3. المنشآت المدنية للمواصلات والرصيد الجوي والبرق الإذاعي والتلفزيوني.
 4. إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها.
 5. إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها.
 6. إنتاج المياه ومعالجتها وتصفية المياه المستعملة وصرفها.
 7. معالجة النفايات الصناعية وصرفها.
 8. معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها.
 9. منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية.
- يتضمن القانون أيضاً أن كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع، وأيضاً أن كل بناء يتجاوز عدد المساكن المتجمعة فيه العشرة يجب أن يحصل على رخصة البناء. تضمنت هذه المادة أعمال البناء ذات الأهمية البيئية والاقتصادية، وألزم المشرع بالحصول على رخصة البناء لضمان تنظيم هذه الأعمال وضمان سلامة المجتمع والبيئة.

ثانياً : النطاق المكاني لرخصة البناء

⁴⁴أنظر المادة 03 من القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

- بعد صدور القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لم يتم تحديد بشكل محدد نطاق المكاني لرخصة البناء. ومع ذلك، يُلاحظ من المادة 04 من القانون المعدل أن المشرع حدد القطع الأرضية القابلة للبناء، وتشمل:
1. القطع الأرضية التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.
 2. القطع الأرضية التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلالات الفلاحية، عندما توجد على أراضٍ فلاحية.
 3. القطع الأرضية التي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية، عندما توجد في مواقع طبيعية.
 4. القطع الأرضية التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية، وتكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.
- يُعتبر هذا التوسع في نطاق تطبيق رخصة البناء قفزة نوعية للمشرع العمراني، حيث جعل رخصة البناء إلزامية في جميع المناطق، وذلك بشرط توافر الشروط المذكورة في الموقع الذي سيُقام فيه البناء⁴⁵.

المطلب الثاني : القيود الواردة على نطاق تطبيق رخصة البناء

- يتضمن نطاق تطبيق رخصة البناء قيودًا واستثناءات تجعلها غير إلزامية في بعض الحالات أو بعض المناطق. سنناقش هنا القيود التي تطبق على نطاق تطبيق رخصة البناء، مقسمة إلى فئتين: الفئة الأولى تتعلق بالقيود المتعلقة بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء، بينما الفئة الثانية تتعلق بالقيود المتعلقة بالمكاني لرخصة البناء.
- الفئة الأولى: القيود على النطاق الموضوعي لرخصة البناء
- تتضمن القيود على النطاق الموضوعي لرخصة البناء عدة استثناءات وقيود، منها:
1. الأعمال الصغيرة: قد تُستثنى من رخصة البناء الأعمال الصغيرة التي لا تؤثر بشكل كبير على الهيكل الحامل للمبنى أو على السلامة العامة.

⁴⁵عزري الزين (النظام القانوني الرخصة البناء في التشريع الجزائري) ، مرجع سابق ، ص12

2. الأعمال التجديدية: قد تُسمح في بعض الحالات بإجراء أعمال تجديدية دون الحاجة إلى رخصة بناء جديدة، خاصة إذا كانت هذه الأعمال لا تؤدي إلى تغيير كبير في هيكل المبنى.

3. المباني المؤقتة: قد تُسمح بإقامة مبانٍ مؤقتة لفترة محددة دون الحاجة إلى رخصة بناء دائمة.

الفئة الثانية: القيود على النطاق المكاني لرخصة البناء

تشمل القيود على النطاق المكاني لرخصة البناء مجموعة من الاستثناءات والقيود، ومنها:

1. المناطق الريفية: قد يُعفى بعض المناطق الريفية من ضرورة الحصول على رخصة بناء إذا كانت الأعمال المقامة فيها تتوافق مع القوانين المحلية ولا تؤثر سلباً على البيئة الطبيعية.
2. المناطق الصناعية: قد تُفرض قيود على تطبيق رخصة البناء في المناطق الصناعية بسبب الحاجة إلى الحفاظ على سلامة المنشآت الصناعية وتجنب المخاطر البيئية.
3. المناطق التاريخية: قد تكون هناك قيود على البناء في المناطق التاريخية للحفاظ على الهوية الثقافية والمعمارية لتلك المناطق.

باختصار، تعتمد القيود والاستثناءات على السياق القانوني والبيئي لكل منطقة، ويهدف ذلك إلى تحقيق التوازن بين الاحتياجات التنموية والحفاظ على البيئة والثقافة المحلية.

الفرع الأول: القيود الواردة على النطاق الموضوعي لرخصة البناء

بالنسبة للقيود المتعلقة بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء، يمكننا ملاحظة أن أعمال الترميم

والصيانة لا تتطلب استصدار رخصة البناء. يعود ذلك إلى تحديد المشرع الجزائري لنطاق

الأعمال التي تتطلب رخصة البناء من خلال المادة 52 من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴⁶.

تعريف أعمال الترميم يشمل إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته نتيجة خطأ في الإنشاء أو الاستعمال، بينما يشمل تعريف أعمال الصيانة ما يتطلبه ضمان الانتفاع بالمبنى وملحقاته للحفاظ عليه.

⁴⁶عزري الزين (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري) ، مرجع سابق ، ص 12

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

أمثلة على أعمال الترميم والصيانة تشمل ترميم الشروخ وتغيير البلاط، استبدال درج السلم المتداعي، إصلاح خزانات المياه، وأعمال التركيبات الصحية والبياض والدهانات، إصلاح التركيبات الكهربائية، وإصلاح المصعد، وإصلاح قنوات المياه⁴⁷.

بالتالي، نجد أن النطاق الموضوعي لرخصة البناء وفقاً للمشرع الجزائري لا يشمل أعمال الترميم والصيانة، وبالتالي فإن هذه الأعمال لا تتطلب الحصول على رخصة بناء.

المشرع الفرنسي حدد أعمال البناء المستثناة من تطبيق رخصة البناء بموجب المادة 1421 من قانون العمران الفرنسي. وتتمثل هذه الأعمال في:

1. الإنشاءات تحت سطح الأرض، والإنشاءات لتخزين الغاز أو السوائل، وشبكات المياه ومجاري الصرف الصحي، وخطوط الأسلاك.
2. منشآت البنية الأساسية لوسائل الاتصال بالسكك الحديدية أو النهرية، والمشاة، ومنشآت البنية الأساسية للموانئ والمطارات.
3. المنشآت المؤقتة على أحواض بناء السفن والتي تستخدم لإدارة أعمال البناء بشكل مباشر، والمنشآت المؤقتة المرتبطة بتسويق مباني قيد الإنشاء.
4. نماذج المباني المؤقتة في الأسواق والمعارض خلال فترة إقامتها.
5. الأثاث المدني الموجود في الأماكن العامة.
6. التماثيل والآثار والأعمال الفنية ذات ارتفاع 12 متراً أو أقل، والتي لا تزيد سعتها عن 3.40 متر مكعب.
7. الهياكل الصغيرة التي لا تتجاوز ارتفاعها 60 سنتيمتر فوق سطح الأرض، مثل الأعمدة والأوتاد وسرايات الإرسال والاستقبال الإذاعي والتلفزيوني.
8. الحوائط أو الحواجز التي يبلغ ارتفاعها الأدنى 2 متر، دون المساس بالشكل الخارجي لها.

⁴⁷ابو عقال فيصل ، مرجع سابق ، ص35

9. المنشآت التي لم تُذكر في البنود السابقة، والتي يبلغ سطحها المساحي 2 متر مربع ولا يتعدى ارتفاعها 1.50 متر فوق سطح الأرض.

بالنسبة للقيود المتعلقة بالنطاق المكاني لرخصة البناء، فقد حدده المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة⁴⁸.
المادة 53 من القانون تنص على استثناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من ضرورة الحصول على رخصة البناء. يقتصر هذا الاستثناء على البنايات التي تعتبر أمنية واستراتيجية، مثل الهياكل القاعدية العسكرية والحكومية التي تنفذ مهاماً رئيسية للدفاع الوطني. كما أن المادة تستثني بعض الهياكل القاعدية ذات الطابع الاستراتيجي التابعة لبعض الوزارات أو الهيئات أو المؤسسات.

المشرع الجزائري قام بتوسيع نطاق هذه الاستثناءات ليشمل الهياكل القاعدية العسكرية والحكومية التي تؤدي مهاماً رئيسية لوزارة الدفاع الوطني، بالإضافة إلى بعض الهياكل القاعدية الخاصة ذات الطابع الاستراتيجي التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.
يُلاحظ أن المشرع الجزائري قلص من عدد الاستثناءات المذكورة في القانون السابق، الذي كان يشمل المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة، والتي لم تكن مراكز بلديات، بالنسبة لأعمال الترميم والإصلاح والتبليط للقصور الوطنية والآثار التاريخية والبنايات.

الفرع الثاني: القيود الواردة على النطاق المكاني لرخصة البناء

القانون الجزائري رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-04 يحدد الاستثناءات التي تخضع لها رخصة البناء ويشمل ذلك المباني التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، مثل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، ويُعفى أيضاً بعض الهياكل القاعدية ذات الطابع الاستراتيجي التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

⁴⁸أنظر المادة 04 من القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغي

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

تم تقليل عدد الاستثناءات⁴⁹ المتعلقة برخصة البناء مقارنة بالقانون السابق، حيث كان يشمل المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي لم تكن مراكز بلديات، وأعمال الترميم والإصلاح للقصور الوطنية والآثار التاريخية والبنائات المصنفة، بالإضافة إلى الأعمال الباطنية للصيانة والإصلاح للشبكات المختلفة.

بفرض أن جميع البناءات تخضع لرخصة البناء، يتم ضمان احترام الشروط القانونية والبيئية والفنية المنصوص عليها في مجال العمران، مما يُسهم في فرض مقاييس الرقابة القبلية على هذه البناءات.

⁴⁹أنظر المادة 04 من القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملقى

الفصل الثاني

إجراءات القانونية للإصدار رخصة البناء

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

تنظم القوانين والتنظيمات في الجزائر منح رخص البناء بهدف تحقيق التوازن بين مصالح الأفراد الخاصة والمصلحة العامة، بالإضافة إلى المحافظة على المظهر الجمالي وتنظيم التهيئة العمرانية. تتضمن الإجراءات للحصول على رخصة البناء الالتزام بمجموعة من الشروط، بما في ذلك شروط متعلقة بالطالب وشروط متعلقة بالعقار المراد بناء عليه.

قبل الحصول على رخصة البناء، يتعين على الطالب تقديم ملف للجهة الإدارية المختصة، ويتبع ذلك إجراءات معينة تتضمن الفحص والتدقيق في مطابقة المشروع المقترح للشروط والمعايير المعمول بها. تنتهي الإجراءات بإصدار القرار المتضمن رخصة البناء للمشروع المقترح.

دور رخصة البناء في تنظيم التهيئة العمرانية يظهر بوضوح من خلال الإجراءات والشروط التي يتعين على الطالب الامتثال لها، حيث تضمن هذه الرخصة الالتزام بالمعايير الفنية والبيئية والأمنية والمظهر الجمالي للبناء المقترح.

في المبحث الثاني، سنناقش تسوية البناء غير المشروع الذي لم يحصل على رخصة البناء، وهي إجراءات تتخذها السلطات المعنية لتنظيم وتنظيم البناء غير المشروع وتوجيه الطلبة بما يتوافق مع الأنظمة والتشريعات العمرانية.

المبحث الأول : طلب الحصول على رخصة البناء

ينص النص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على كيفية تحضير شهادات التعمير ورخص التجزئة وشهادات التقسيم ورخص البناء وشهادات المطابقة ورخص الهدم وتسليمها، إلا أنه يجب ملاحظة أن المشرع فرض رخصة البناء على تشييد أو تحويل البنايات دون النظر إلى المستفيد منها، سواء كان شخصاً عاماً أو خاصاً⁵⁰.

تتشرط جميع التشريعات العمرانية في العالم اتباع إجراءات محددة للحصول على رخصة البناء. تتضمن هذه الإجراءات تقديم طلب من قبل الأشخاص المعنيين إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة، التي بدورها تقوم بالتحقيق والدراسة في الطلب المقدم. بناءً على ذلك، تقرر ما إذا كان يجب منح الرخصة أم لا، بناءً على مدى توافر الشروط التي ينص عليها القانون.

المطلب الأول : الشروط الشخصية والموضوعية

يبدأ إجراء منح رخصة البناء بتقديم طلب إلى الجهة المختصة في منح هذه الرخصة، وهو إجراء ضروري للحصول على رخصة البناء. قد حدد القانون رقم 09-29 والمرسوم التنفيذي رقم 19-15 وقانون التوجيه العقاري رقم 90-25 الشروط الخاصة بالشخص المتقدم لطلب رخصة البناء، وكذلك الشروط المتعلقة بالطلب نفسه.

الفرع الأول :الشروط المتعلقة بطالب رخصة البناء

المشرع الجزائري حدد شروط معينة يجب توافرها في طلب رخصة البناء ليتم قبوله شكلاً. وفي هذا السياق، وضع قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير مبدأً مهماً في المادة 50، حيث جعل المشرع حق البناء مرتبطاً بملكية الأرض، ولكنه لم يقصر طلب الحصول على رخصة البناء على المالك فقط. بل، فوض في الفقرة الثانية من المادة 52 من نفس القانون تنظيمًا لمهمة تحديد الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء.

⁵⁰العزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق، ص 23

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

وفي هذا السياق، جاء في المادة 52 ما يلي: "لا تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم (المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر)". وهذا المرسوم هو المنظم الذي حدد الأشخاص الآخرين ومنحهم الحق في طلب رخصة البناء، سواء كانوا يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تعزيز الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية⁵¹.

وبموجب الفقرة الأولى من المادة 42 من هذا المرسوم، يجب على المالك أو الموكل أو المستأجر بموجب نصوص المواد المذكورة أعلاه، يظهر لنا أن المشرع الجزائري لم يجعل طلب رخصة البناء مقتصرًا فقط على المالك، بل وسع في صفة طالب رخصة البناء، وذلك كخطوة للقضاء على أحد المبررات الدافعة للإقدام على البناء الفوضوي⁵².

1 - المالك: المالك هو الشخص الذي يمتلك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بموجب عقد ملكية رسمي مسجل ومشهر لدى محافظة الشهر العقاري. ويتم تأكيد حقه في البناء بموجب المادة 50 من القانون رقم 09-29، ويجب عليه إرفاق نسخة من عقد الملكية المحرر بالشكل الرسمي المشهر مع ملف طلب رخصة البناء. وتعرف المادة 324 من القانون المدني الجزائري العقد الرسمي، بينما تنص المادة 324 مكرر 1 على ضرورة تحرير العقد في الشكل الرسمي، وتتعلق المادة 793 بإجراءات الشهر الناقل للملكية.

⁵¹حوحو رمزي، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الفكر، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الرابع، أبريل 2009، ص 219

⁵²المادة 34 ف 1 من مرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر حيث جاء فيها ما يلي: ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

2الحائز :تنص المادة 39 من القانون رقم 2590 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنه يمكن لأي شخص يحوز حقاً أن يُعتبر صاحباً لهذا الحق حتى يتبين العكس، وليس من الضروري أن يكون لديه سند ملكية مسجل⁵³.

تأكيداً على هذه الشروط، يتعين على المالك أو الحائز التوقيع على طلب رخصة البناء وتقديمه إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة.

بناءً على التطور العمراني الذي شهدته البلاد في التسعينات، وزيادة عدد السكان، وقلة الأراضي المملوكة، أصبح من الممكن للشخص الذي يقوم بمشروع هادئ ومستمر لمدة سنة على أرض غير ممسوحة الحصول على شهادة الحياة، وبالتالي حقه في طلب رخصة البناء. يجدر بالذكر أن حامل هذه الشهادة ليس له نفس الحقوق التي يمتلكها المالك الحقيقي للعقار، حيث يُسمح له بالاستخدام والاستفادة من العقار، ولكنه لا يمكنه التصرف فيه.

بالنسبة للوكيل، فهو الشخص الذي يتم تفويضه من قبل المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء نيابة عنه، ويجوز له طلب الرخصة باسم المالك الأصلي⁵⁴. وتُعتبر الوكالة نوعاً من الإنابة، حيث يُفوض شخص آخر لتنفيذ مهمة معينة بالنيابة عن الموكل، ويمكن أن تكون هذه الوكالة بمقابل أو تبرعية، ولكنها يجب أن تتم وفقاً للقوانين المدنية، ويُشترط أن تكون الوكالة قانونية وصحيحة لإثبات صحة الطلب.

واجباتها الخدمية والإدارية. تقوم الهيئة أو المصلحة الإدارية المختصة بتقديم طلب رخصة البناء باستخدام النموذج المناسب والموافقة على الشروط والمتطلبات المحددة. ينبغي أن تقدم الهيئة أو المصلحة الإدارية المتخصصة نسخة من العقد الإداري المتعلق بتخصيص قطعة الأرض أو البناء، ويعتبر هذا العقد الإداري إثباتاً لصلاحيته لطلب رخصة البناء⁵⁵.

⁵³أنظر المواد 324 ، 324 مكرر 1 و 793 من الأمر رقم 5875 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هجري 34 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عند 78 المؤرخة في 30 سبتمبر سنة 1975 المعدل والمتمم
⁵⁴أقلولي أولاد رابح صافية ، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 11

⁵⁵حوحو رمزي ، المرجع السابق، ص 220

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

2 صاحب عقد الامتياز :يتعلق هذا العنصر بالشخص الذي يحمل عقد امتياز لاستغلال قطعة أرض أو بناية لأغراض معينة، والتي يتيح له هذا العقد القانوني بعض الصلاحيات والامتيازات في استخدام العقار. ويجب عليه التوافق مع الشروط والمتطلبات المحددة في عقده وفي القوانين واللوائح المعمول بها عند تقديم طلب رخصة البناء.

بشكل عام، يتيح القانون الجزائري لعدة أطراف، بما في ذلك المالكين الأصليين، والمستأجرين، والهيئات أو المصالح الإدارية⁵⁶، وأصحاب عقود الامتياز، الحصول على رخصة البناء، مع مراعاة الشروط والإجراءات المنصوص عليها في القوانين والتشريعات ذات الصلة.

مهام الهيئات النظامية تشمل الإدارة والتوجيه والرقابة على الأموال الخاصة غير الناقلة للملكية. يمكن أن يكون التخصيص داخلياً عندما تخصص جهة عامة شيئاً لصالح مصلحة تابعة لها، أو خارجياً عندما تخصص جهة عامة شيئاً لجهة عامة أخرى أو لصالح مصلحة عامة غير تابعة لها.

قرار التخصيص هو القرار الذي تصدره إدارة أملاك الدولة لتخصيص عقار لصالح جهة إدارية بغرض الاستعمال، ويتم ذلك بوضع إحدى الأملاك الوطنية الخاصة التي تمتلكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لإحدهما، لتمكينها من أداء المهمة المسندة إليها⁵⁷.

بالإضافة إلى ذلك، يتم منح رخصة البناء لبعض الأشخاص الذين تخصصت لهم الوكالات العقارية قطع الأراضي أو بنايات غير كاملة بناءً على عقود إدارية، ويتم ذلك بعد تقديمهم لطلبات رخص البناء وتقديم نسخ من هذه العقود⁵⁸.

⁵⁶حوجو رمزي ، المرجع السابق، ص 221

⁵⁷عفيف بهية ، الحماية الإدارية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية العمومية مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت ، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 90

⁵⁸عزري الذين قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق، من 28

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

أما صاحب عقد الامتياز، فهو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يحصل على حق الاستفادة من قطعة أرض متوفرة تابعة للدولة لفترة محددة من أجل تنفيذ مشروع استثماري، وذلك وفقاً لاتفاق مع الدولة.

الامتياز هو نظام يتيح للدولة منح قطعة أرضية لمستثمر معين لفترة زمنية محددة، بهدف تنفيذ مشروع اقتصادي، مثل إنتاج سلع أو تقديم خدمات، مقابل دفع أجرة للاستفادة من هذا الامتياز. يتيح عقد الامتياز للمستثمر الحصول على رخصة البناء.

وتنص المادة 11 من الأمر رقم 04-08 على الشروط والطرق التي يمكن من خلالها منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية. تنص هذه المادة على أن منح الامتياز يخول للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء، وتتعلق هذه الأراضي التي تنتازل عن تسييرها للخواص بغرض إقامة مشاريع استثمارية عليها، والقيام بأعمال تتعلق بالمشروع المقترح للإقامة.

من الجدير بالذكر أن عقد الامتياز لم يتناوله قانون التهيئة والتعمير، أو المراسيم التنفيذية المذكورة، بل أشارت إليه المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 1893 المعدل بموجب المادة 51 من القانون رقم 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998⁵⁹، والمادة 54 من القانون رقم 05-16 المتضمن قانون المالية لسنة 2006⁶⁰.

⁵⁹تنص المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 02 رمضان عام 1418، الموافق 31 ديسمبر سنة 1997. المتضمن قانون المالية لسنة 1998 جريدة رسمية عدد 89، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 1997، على ما يلي يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية، أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص وبصفة استثنائية، يمكن أن يتم التنازل أو المنح بامتياز للأراضي المذكورة أعلاه بالتراضي لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين، للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول.....

⁶⁰تنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر على ما يلي " يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة للمشاريع البنائيات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

يتم إيداع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم في مقر المجلس الشعبي البلدي. ومن أجل تحقيق الغرض المرجو من إنجاز مشروع البناء، سواء كان تابعا للقطاع العام أو للقطاع الخاص، يتوجب على المتقدم توجيه ملف طلب الرخصة إلى المصلحة التقنية في إدارة البلدية، وتحديدًا إلى مكتب التعمير الذي يشرف على القطعة الأرضية المعنية بالبناء.

يُودع الملف لدى المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التأكد من مطابقة الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تتوافق مع تشكيل الملفات كما هو منصوص عليه. ويُوضح نوع الوثائق المقدمة بشكل مفصل على الوصل المرفق بهذا المرسوم.

أما الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، فيتضمن العناصر التالية:

1. مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

مخطط الكتلة على سلم 200/1 أو 500/1 أو 1000/2 بحسب مساحة القطعة الأرضية، ويحتوي هذا المخطط على البيانات اللازمة مثل حدود القطعة ومساحتها وتوجهها، ورسم الأسجية عند الاقتضاء، والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية، ونوع الطوابق.

تصاميم البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها، ويشمل ذلك ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية، وعدد الطوابق، وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية، والمساحة الإجمالية للأرض والمساحة المبنية عليها.

بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، بالإضافة إلى نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية⁶¹.

ثمانى (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض ويسجل تاريخ إيداع الطلب يوصل يسلمه رئيس

⁶¹ديب فاطمة ، النظام القانوني الرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون، تيارت ، العدد الثالث ، سبتمبر 2017، ص 261

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

التصاميم المختلفة على السلم 50/1 للبنائات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م²، وعلى سلم 200/1 للبنائات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م²، وعلى سلم 200/1 لباقي البنائات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذلك الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيذية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب.

مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك.

الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة لرخصة البناء

بعد إكمال طالب رخصة البناء لإعداد طلبه والملفات المرفقة به، تأتي مرحلة تقديمه إلى الهيئة الإدارية المختصة للنظر فيه والتحقق منه، وسناقش هذه المرحلة في الفرع الأول. أما في الفرع الثاني، سنتناول عملية اتخاذ القرار بشأن طلب رخصة البناء من قبل لجنة مختصة، والتي تتألف من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المسؤول عن الشؤون العمرانية، حيث يتم إصدار قرار رخصة البناء بناءً على توصيات هذه اللجنة.

الفرع الأول إجراءات منح رخصة البناء

تبدأ سلسلة الإجراءات اللازمة لمنح رخصة البناء بتقديم ملف طلب الرخصة إلى الجهة الإدارية المختصة، وهي الخطوة الأساسية للحصول على هذه الرخصة. ينص القانون الجزائري على هذا الإجراء في المادة 61 من القانون رقم 90-29 المعدل والمكمل المتعلق بالتهيئة والتعمير، وفي المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. وفقاً لهذه المواد، يتعين على طالب رخصة البناء إيداع طلبه في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني بالأمر.

المادة 37 والمادة 45 تحددان عدد النسخ المطلوبة من الطلب وكيفية تقديمه. وفي المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، تنص على أن يتم إيداع الطلب والملفات المرفقة به

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

بمخمس نسخ في جميع الحالات. أما المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁶²، فتحدد كيفية إيداع الطلب والملفات المرفقة به.

بموجب هذه الإجراءات، يتم توجيه طلب رخصة البناء إلى الجهة الإدارية المختصة التي ستقوم بمراجعة الملف والتحقيق فيه ودراسته بعناية.

بناءً على المادة الخاصة بالبنائيات الفردية والمشاريع الأخرى التي تتطلب رأي المصالح العمومية، يتعين إيداع ثلاث نسخ في الحالة الأولى، وثمانية نسخ في الحالة الثانية. يأتي هذا التمييز نظراً لأهمية هذه المشاريع والحاجة إلى دراسة دقيقة من قبل المصالح العمومية التي يتم استشارتها. تم تقليص عدد النسخ من 5 إلى 3 لملف رخصة البناء المتعلقة بالسكنات الفردية، وهذا التقليص يحمل إيجابيات وسلبيات. من الإيجابيات، يأتي تماشياً مع الإجراءات الجديدة التي تهدف إلى تحسين الخدمات العمومية وتسهيل الإجراءات للمواطنين. أما السلبيات، فيتمثل التناقض بين المادتين 45 و 55 من المرسوم التنفيذي رقم 1915، حيث تشترط المادة 45 إيداع 3 نسخ في حين تشترط المادة 55 وجود 4 نسخ عند صدور القرار المتضمن رخصة البناء.⁶³ هذا التناقض يحتاج إلى توضيح وتنسيق لتجنب الالتباس وتسهيل العمليات الإدارية.

أولاً: إيداع الملف : في نفس اليوم الذي يتم فيه تقديمه يعتبر إجراءً حيويًا لمطابقة الوثائق المقدمة وصلاحياتها، ويثبت كذلك تاريخ الإيداع⁶⁴ الذي يحدد ميعاد بدء الأجل القانونية للتحقيق والبت في

⁶²تنص المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بكيفيات تحضير الشهادات والرخص العمرانية وتسليمها. السالف الذكر : (الملغي) على مايلي : " يرسل طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به في جميع الحالات ، في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصوله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

⁶³عزيزي مريم النظام القانوني في مجال البناء، رسالة ماجستير في القانون العام، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية كلية

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

⁶⁴عزيزي مريم ، المرجع السابق ، ص 81

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

الطلب. تسليم الوصل في هذه المرحلة يُعتبر خطوة هامة لمتابعة الإجراءات القانونية والتقنية اللاحقة⁶⁵.

ثانياً: التحقيق في ملف طلب رخصة البناء: على الرغم من طابعه التقني أكثر من القانوني، فهو يحمل أهمية كبيرة للإجراءات اللاحقة مثل الدراسة واتخاذ القرار بشأن منح رخصة البناء. مضمون التحقيق يشمل التأكد من مطابقة مشروع البناء للمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير والتعليمات العمرانية، وذلك بالنظر إلى موقع البناية، ونوعها، وحجمها، وتصميمها العام، ومدى توافقها مع المكان والبيئة المحيطة بها، بالإضافة إلى البنية التحتية والخدمات المتاحة أو المخطط لتوفيرها. تحقيق طلب رخصة البناء هو إجراء أساسي يهدف إلى ضمان أن المشروع المقترح يتماشى مع المعايير والمتطلبات القانونية والتنظيمية المعمول بها، ويضمن أنه يتناسب مع المخططات العامة للتهيئة والتعمير.

بالإضافة إلى ذلك، يشمل التحقيق أيضاً مراجعة مدى امتثال مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والفن الجمالي وحماية البيئة، بالإضافة إلى المحافظة على الأراضي الفلاحية⁶⁶.

بالنسبة للهيئة الإدارية المكلفة بالتحقيق في ملف طلب رخصة البناء، فقد كُلفت مديرية البناء والتعمير على مستوى الولاية بهذه المهمة وذلك لتوفرها على الخبرة الفنية اللازمة لضمان مطابقة المشاريع المقترحة للبناء للمعايير المحددة. يعتبر هذا الإجراء أساسياً لضمان الجودة والسلامة في المشاريع العمرانية⁶⁷.

⁶⁵أنظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 - السالف الذكر

⁶⁶أنظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 السالف الذكر

⁶⁷المنظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

بالنسبة لطريقة إجراء التحقيق في طلب رخصة البناء، يتم استخدام أسلوب الاستشارة وتبادل الآراء في إطار زمني محدد، حيث يُطلب رأي الجهات المختصة وتقديم الملاحظات في الوقت المحدد لضمان الشفافية والاستجابة الفعّالة لاحتياجات المشاريع والمجتمعات المعنية.

تنص المادة 69 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على ضرورة الحصول على استشارة وموافقة المصالح المختصة قبل ترخيص أي بناء أو هدم قد يؤثر على التراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطراً، وذلك وفقاً للقوانين والتنظيمات السارية المفعول.

وتحدد المادة 75 من ذات القانون الإجراءات اللازمة لتأكيد مطابقة المشروع للسياسة العمرانية للبلدية، وتشمل هذه الإجراءات استشارة مجموعة من المصالح التقنية للولاية. وهذه المصالح هي⁶⁸:

1. مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، التي يجب استشارتها في جميع الحالات نظراً لدورها الرئيسي في القطاع.
2. مديرية الحماية المدنية، خاصة فيما يتعلق بالبنائات التي قد تشكل خطراً على الأمن والسلامة.
3. مديرية الثقافة، وتستشرت في حالة وجود المشروع في منطقة تاريخية.
4. مديرية السياحة، إذا كان المشروع في منطقة سياحية.
5. مديرية الفلاحة، في حال وجود المشروع في مناطق تماس مع المناطق الحضرية أو الريفية، للعمل على حماية الأراضي الفلاحية.
6. مديرية البيئة، التي يتم استشارتها في المشاريع غير السكنية الفردية التي قد تؤثر على البيئة المحلية.

⁶⁸المقصود بالتنظيم المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي

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

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء، آراء هذه المصالح لضمان المطابقة للقوانين والتنظيمات السارية، وتأكيد أن المشروع لا يشكل خطراً أو يؤثر سلباً على التراث والبيئة المحلية.

المصالح التي يتم استشارتها، وفي بعض الحالات، قد تحتاج أيضاً إلى استشارة بعض الجمعيات الخاصة⁶⁹.

بالنسبة لموعد التحقيق: يبدأ موعد التحقيق في طلب رخصة البناء من تاريخ إيداع المعني طلبه في البلدية التي تقع فيها قطعة الأرض أو البناية المعنية، ويتم تسليم وصل يثبت إيداع الملف. إذا كان رئيس مجلس الشعبي البلدي هو المسؤول عن إصدار رخصة البناء كمثل للبلدية أو للولاية، فإن موعد التحقيق⁷⁰ هو 8 أيام بعد تاريخ إيداع الملف. وفي حالة كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يتم إرسال ملف الطلب مع رأي مصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران لإبداء رأي مطابق في غضون 8 أيام⁷¹ من تاريخ إيداع الطلب. في هذه الحالة، يتم إرسال نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية. يلاحظ أن المشرع الجزائري حالياً، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19،⁷² خفف العبء على رئيس البلدية واستبدل رأيه برأي مصلحة التعمير التابعة للبلدية، وقلص الأجل الذي كان يبدي فيه رئيس البلدية رأيه من شهر إلى 8 أيام، بالإضافة إلى تقليص الأجل الذي تبدي فيه مصلحة الدولة المكلفة بالعمران رأياً من شهرين إلى 15 يوماً.

⁶⁹المادة 47 ف 1 من المرسوم التنفيذي رقم 1915 السالف الذكر

⁷⁰عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق ، من 34

⁷¹المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السالف الذكر

⁷²المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 1915 ، السالف الذكر

ثالثاً : دراسة ملف طلب الرخصة

عادة، تكون السلطة الإدارية التي تقوم بدراسة والبت في طلب رخصة البناء هي نفسها السلطة التي تصدرها، وهذا يعتمد على الحالة التي يتم فيها إصدار الرخصة. على سبيل المثال، إذا كان رئيس مجلس الشعبي البلدي هو المسؤول عن إصدار الرخصة كمثل للبلدية، فإن السلطة الإدارية المكلفة بدراسة الملف تكون نفسها المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية. تقوم هذه المصلحة بجميع الإجراءات، بدءاً من استلام الملف وحتى البت فيه، ثم يصدر رئيس البلدية الرخصة. في بعض الحالات، يتم إرسال نسخة من الملف إلى مديرية التعمير والبناء للإعلام فقط.

أما في الحالات الأخرى، مثل حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للدولة، فيتم استلام الملف من قبل مصلحة التعمير في البلدية ثم إرساله إلى مديرية التعمير والبناء للتحقيق والدراسة، ثم يعود الملف مرفقاً برأيها إلى البلدية لإصدار الرخصة.

تفاصيل هذه الإجراءات موضحة في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السابق (الملغى)، وتنطبق نفس الإجراءات في حالة اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير⁷³. بناءً على المرسوم التنفيذي رقم 15-19، تم توزيع المهام المتعلقة بتحقيق ودراسة طلبات رخص البناء بين البلدية ومديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء. عندما يكون رئيس مجلس الشعبي البلدي هو المسؤول عن إصدار رخصة البناء، تتولى المصلحة المختصة في البلدية جميع الإجراءات المتعلقة بالتحقيق والدراسة والبت في الملفات. بالنسبة للحالات التي يختص فيها الوالي أو الوزير المكلف بالعمران بإصدار رخصة البناء، تقوم مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بالتحقيق والدراسة⁷⁴.

⁷³النظر المواد 40 41 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والمعلى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

⁷⁴نظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

النظر المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

وتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية لتسهيل هذه العملية، حيث يقع مقره كمبدأ عام للبلدية، ويمكن لهذا الشباك أن يجمع بين عدة بلديات ويعقد اجتماعاته على مستوى البلدية أو الدائرة في حالة البلديات النائية. أما الشباك الوحيد للولاية، فيكون مقره بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، وتعقد اجتماعاته في مقر الولاية.

بناءً على ما سبق، يتضح أن المشرع اعتمد أحادية المقر والاجتماع للشباك الوحيد للبلدية، حيث يقوم مهندسون مختصون في البلدية بتحضير ودراسة الملفات، ويتولى رئيس مجلس الشعبي البلدي توقيع وتسليم العقود. أما الشباك الوحيد للولاية، فينتهج ازدواجية المقر والاجتماع، حيث يكون مقره في هيئة ويعقد الاجتماع في هيئة أخرى⁷⁵.

تنصيب اللجنتين يتم بقرار من رئيس الدائرة المختص إقليمياً، ويمكن أيضاً إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بقرار من الوالي المختص إقليمياً، أو من رئيس الدائرة بالنسبة للبلديات النائية التي تنتمي إلى نفس الدائرة. أما التشكيلة البشرية للجننتين، فيتكون لجنة الشباك الوحيد للبلدية من أعضاء دائمين ومدعوين، وفقاً للمادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وهم:

1. الأعضاء الدائمين:

- الجانب الإداري: رئيس مجلس الشعبي البلدي كرئيس للجنة.
 - الجانب التقني المتعلق بالإطار المبنى: رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء ومفتش التعمير.
 - الجانب التقني المتعلق بالإطار غير المبنى: رئيس القسم الفرعي للري ورئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.
 - الجانب التقني: يمثله أعضاء مختصون آخرون.
- من خلال ما سبق، يمكن التوصل إلى التالي:

⁷⁵النظر المادة 58 ف 6 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المذكور أعلاهالسالف الذكر

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

الأعضاء الدائمين هم المسؤولون عن دراسة الملفات وتحضيرها، وهم ملزمون بحضور كل الاجتماعات. أما الأعضاء المدعويين، فهم يحضرون الاجتماعات في الحالات التي تتطلب تحضير عقود التعمير.

بالنسبة لأعضاء المدعويين، يشملون رؤساء المصالح ذات الصلة بالفلاحة والحماية المدنية والبيئة والسياحة والثقافة والصحة والسكان، بالإضافة إلى الشركة الوطنية للكهرباء والغاز. كما يمكن للجنة الاستعانة بأي شخص أو هيئة لتقديم الإرشادات والمشورة. بالنسبة للجنة الشباك الوحيد للولاية، لم يتم التمييز بين الأعضاء الدائمين والمدعويين. ويتم تشكيل هذه اللجنة بموجب المادة 59 فقرة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. يتولى رئيس مفتشية أملاك الدولة والمحافظ العقاري المختص إقليمياً رئاسة اللجنة، وتشمل التشكيلة البشرية للجنة المدربين، وعلى رأسهم المدير المكلف بالعمران⁷⁶.

دور رئيس البلدية يكون مهمًا في لجنة الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتولى رئاسة الجلسات، ويسير الاجتماعات، ويتشاور مع أعضاء اللجنة لاتخاذ القرارات النهائية بشأن الملفات. كما يلعب الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير دورًا مهمًا أيضًا، من خلال توفير الملفات المطلوبة للاجتماع وتقديم المشورة في شأنها.

يتم إعداد محضر الاجتماع يشمل قرار قبول أو رفض الطلبات، بناءً على دفاتر الشروط، ويتضمن أيضًا قائمة بالأعضاء الحاضرين والغائبين، سواء كانت الغيابات بعذر أو بدون.

الفرع الثاني لإجراءات المتزامنة مع إصدار رخصة البناء

السلطة المحلية. وفي هذه الحالة، يكون موعد البت في طلب رخصة البناء مرتبطًا بالإجراءات الإدارية المحلية والجدول الزمنية للبلدية.

أما في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فإن البت في طلب رخصة البناء يختلف بشكلٍ جوهري. في هذا السياق، تضطلع مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بمهمة الدراسة والبت في الملفات، وهذا يتطلب تنفيذ إجراءات تقنية

⁷⁶ وذلك طبقا لمادة 58 ف 1 مطلة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

وإدارية معينة تحددها القوانين والتشريعات المعمول بها. وتعتمد ميعاد البت في طلب رخصة البناء على جداول العمل المحددة من قبل المديرية المعنية والتزامن مع الإجراءات الإدارية المتبعة. بالنسبة لأنواع القرارات التي تصدر في هذا الشأن، فهي تتنوع حسب طبيعة الطلب والمتطلبات القانونية والتنظيمية. يمكن أن تشمل هذه القرارات الموافقة على طلب البناء بشكل كامل، أو بالتعديلات اللازمة، أو رفض الطلب بناءً على أسس محددة. بالمجمل، يجب على الهيئة المكلفة بالبت في ملف طلب رخصة البناء الالتزام بالقوانين والتشريعات المعمول بها، وضمان تنفيذ الإجراءات بناءً على معايير الشفافية والعدالة، وذلك لضمان سلامة وتطور البنية التحتية في المنطقة المعنية. بصفته ممثلاً للبلدية، يكون رئيس البلدية مسؤولاً عن تسليم رخصة البناء في الحالات التي تخص البلدية، أما في حالات أخرى حيث يكون الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير المسؤول عن تسليم الرخصة، فإن مديرية التعمير والبناء هي التي تقوم بالبت في الملفات. وفقاً للمادة 48 فصل 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فإن الشباك الوحيد للبلدية يجب أن يقرر في ملفات طلب رخص البناء التي يختص فيها رئيس مجلس الشعبي البلدي بتسليم الرخصة في غضون 15 يوماً من تاريخ تقديم الملف. بينما تنص المادة 49 فصل 23 على أن الشباك الوحيد للولاية يجب أن يقرر في الملفات التي يختص فيها الوالي أو الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة البناء في غضون 15 يوماً موائية لتاريخ تقديم الطلب⁷⁷. من هذه المواد، يتضح وجود تناقض في المواعيد المحددة للبت في الملفات، حيث يفصل الشباك الوحيد للبلدية في مدة 15 يوماً، بينما يجب أن يتم البت في الملفات التي يختص فيها الوالي أو الوزير المكلف بالعمران في نفس الفترة.

⁷⁷تنص المادة 48 ف 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي : " يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية فيطلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوماً التي على تاريخ إيداع الملفالمنص المادة 58 ف 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي " يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

يرجى مراجعة القوانين والمراسيم ذات الصلة لتوضيح هذا التناقض والتأكد من الإجراءات المطبقة في الواقع.

ثانيا : شكل قرار رخصة البناء

شكل قرار رخصة البناء يجب أن يكون واضحا ومنسقا ماديا، حيث يحتوي على عناصر معينة تضمن شمولية وصحة القرار، وذلك لتجنب التعرض للطعن بالإلغاء. هناك عدة عناصر يجب أن تتضمنها قرار رخصة البناء:

1. البيانات الأساسية: يتضمن قرار رخصة البناء معلومات عن الجهة الإدارية المصدرة للقرار، وهوية الطالب، ورقم رخصة البناء.
2. النصوص القانونية: يشمل القرار على النصوص والأسس القانونية التي استند إليها لاتخاذ القرار، مما يجعله قانونياً ومشروعاً.
3. المراجع الإدارية: يجب أن يشير القرار إلى المراجع الإدارية المتعلقة بأراء واقتراحات مختلف المصالح التقنية التي ساهمت في إثراء دراسة وتحضير الملف التقني للطالب. بالتأكيد، يجب أن يتم تصميم شكل قرار رخصة البناء بشكل مهني ومنسق، مما يضمن وضوح المعلومات وسهولة قراءته وفهمه.

الفرع الثالث: نشر قرار رخصة البناء

قرار منح رخصة البناء لا يقتصر أهميته على الطالب فقط، بل يؤثر أيضاً على كل من يرى فيه مساساً بمصلحته. لهذا السبب، يجب أن يتبع قرار منح رخصة البناء إجراءات معينة لضمان شفافية العملية وحق المواطنين في الاطلاع على الوثائق المتعلقة بهذا القرار⁷⁸. وفقاً للمادة 55 و 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يتعين نشر 116 نسخة من قرار رخصة البناء ووضعها تحت تصرف الجمهور عبر لوحة الإعلانات للبلدية لمدة ثلاثة عشر شهراً. هذا يتيح لأي شخص معني بمشروع البناء الاطلاع على الوثائق البيانية المصاحبة للقرار.

⁷⁸النشر هو طريقة العلم بالقرارات الجماعية والتنظيمية

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

ومع ذلك، يبدو أن البلديات قلما تلتزم بتعليق نسخ من قرارات تراخيص البناء لمدة السنة والشهر المحددة، وعادة ما تتجاوز هذه المدة دون تحقيقها. هذا التصرف يعرض العملية للانتقاد ويقلل من شفافيته، مما يجعل من الصعب على الأفراد الاطلاع على الوثائق والمعلومات المتعلقة بالمشاريع البنائية.

المبحث الثاني : تسوية وضعيات البناءات المخالفة للأحكام رخصة البناء

القانون رقم 08-15 جاء لمعالجة البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، والتي تبقت على شكل ورشات مفتوحة بدون أجل محددة بسبب انتهاء فترة رخصة البناء وعدم مراقبة عمليات البناء. تهدف هذه المعالجة إلى تصحيح الانحرافات وجعل البناءات تتوافق مع المعايير والمتطلبات القانونية.

سنناقش مفهوم تحقيق المطابقة، حيث يعني ذلك توافق البناءات مع القوانين واللوائح المعمول بها. فسنتناول الأجهزة المختصة بتحقيق المطابقة، والتي تكون مسؤولة عن مراقبة وتقييم البناءات للتأكد من تطابقها مع اللوائح والمعايير القانونية.

سنتناول الإجراءات التي يجب اتخاذها لتحقيق المطابقة، والتي قد تتضمن تفتيش المباني، وتقديم التوجيهات للمالكين، وإجراء التعديلات اللازمة لتحقيق الامتثال للقوانين واللوائح.

المطلب الأول : مفهوم تحقيق المطابقة

اعتمد المشرع الجزائري على مراحل مختلفة وإجراءات متنوعة للحد من البناءات المخالفة والغير الشرعية، وذلك وفقاً للنصوص القانونية المعمول بها. تنوعت الأساليب والجهات المختصة في كل حالة، حيث اختلفت الإجراءات والأدوات بناءً على الأهداف والضرورات الاقتصادية والسياسية والاجتماعية. ومن بين هذه الإجراءات جاء تحقيق المطابقة كوسيلة رئيسية للتصدي لهذه المشكلة. الفرع الأول: تحقيق المطابقة يشير إلى التأكد من أن البناءات مطابقة للمعايير واللوائح القانونية المعمول بها، وذلك من خلال فحص وتقييم البناءات ومقارنتها بالمعايير المعمول بها.

الفرع الثاني: يبرز أهمية قانونية لتحقيق المطابقة، حيث يساعد على تطبيق القوانين واللوائح وضمان الامتثال لها، مما يساهم في الحفاظ على النظام العام وضمان سلامة المواطنين.

الفرع الثالث: يحدد نطاق تطبيق تحقيق مطابقة البناءات، والذي يشمل جميع البناءات الموجودة والمخطط لإنشائها، ويتم تنفيذ هذا النوع من التحقيق بواسطة الجهات المختصة وفقاً للنصوص القانونية المعمول بها.

الفرع الأولتعريف تحقيق المطابقة

أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البناء مع شرط احترام قواعد شغل الأراضي. وفقاً للمادة 02 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها، فإن تحقيق المطابقة يشير إلى الوثيقة الإدارية التي تتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع ولتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير .

وبذلك، يقتصر المشرع عملية تحقيق المطابقة على وثيقة إدارية تهدف لتسوية بناية غير شرعية، وذلك بدون الأخذ بعين الاعتبار لبقية الأحكام والقرارات التي تنظم عملية البناء. يتم تنفيذ هذا الإجراء بواسطة الجهات الإدارية المختصة، ويشمل دراسات وقرارات تهدف إلى توافق وضع البناء مع القوانين السارية⁷⁹.

إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون رقم 08-15 يتميز بمجموعة من الخصائص⁸⁰، بما في ذلك:

1. الالتزام بالقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التعمير، أو في غيابها، القواعد العامة للتهيئة والتعمير. يشبه دراسة الإدارة المكلفة في ملف تسوية البناء غير الشرعية دراسة طلب رخصة البناء في الحالة العادية، حيث تقوم بوظيفة الضبط الإداري.

2- إن تحقيق البناء غير الشرعية في إطار القانون 08-15 يعتمد على منهجية مستوحاة من معالجة البناء غير الشرعية وفقاً لمرسوم 244/85 والتعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، والتي تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع.

⁷⁹41 ديروم عايذة ، المقال السابق (تسوية وضعية البناء غير الشرعية في ظل قانون 08-15- من التشريع الجزائري) .

⁸⁰قانون رقم 08-15 مؤرخ في رجب عام 1429 الموافق ل : 20 جويلية سنة 2008 متعلق بتحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها ، الجريدة الرسمية رقم 41

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

3- يتميز تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في القانون 08-15 بأنه يعتمد على شاملة التسوية، حيث يتدخل لتسوية وضعية العقارات المتضررة والوضعية العمرانية لها بشكل شامل وبأثر رجعي. يجب الإشارة إلى أن حق البناء ينبع من حق الملكية ولا يمكن التسوية بخلاف ذلك. يؤكد المشرع ذلك من خلال المادة 4 من القانون رقم 07-06⁸¹ التي تعرف المناطق الحضرية الخضراء على أنها المناطق المغطاة جزئياً أو كلياً بالنباتات، والتي تقع داخل المناطق الحضرية المبنية أو التي ينوي بناءها.

الفرع الثاني الأهمية القانونية لتحقيق المطابقة

من خلال القانون 08-15، قرر المشرع تحقيق المطابقة كإجراء جديد وحدد له فترة سريان تبلغ خمس سنوات، وفقاً للمادة 94 من القانون. وتم تمديد هذه الفترة إلى ثلاث سنوات إضافية بموجب المادة 79 من القانون رقم 13-18 المؤرخ في 2013/12/30، المتعلق بالقانون المالي لسنة 2014، اعتباراً من 3 أوت 2013⁸².

تهدف هذه السياسة المستحدثة والتمديد في الآجال إلى منح المخالفين فرصة لتسوية وضعية بناياتهم قبل تطبيق العقوبات المقررة قانوناً. ويهدف ذلك إلى ترقية الإطار المدني من خلال الحفاظ على النظام العام والصحة العامة واحترام المظهر العام والناحية الجمالية.

الفرع الثالث نطاق تطبيق تحقيق مطابقة البناءات

⁸¹ القانون رقم 07-106 المؤرخ في 13/05/2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتمييزها ، جريدة رسمية رقم الجريدة رسمية رقم 68 لقد تم تشيد على ضرورة حماية صحة المواطنين وعدم تعرض المحيط للتلوث الذي قد يؤدي للإعتداء عليها وإلا تعرض المعتدي لعقوبات المقررة بموجب القانون رقم 05/85 المؤرخ في 16/02/1985 يتعلق

⁸² جريدة رسمية رقم الجريدة رسمية رقم 68 لقد تم تشيد على ضرورة حماية صحة المواطنين وعدم تعرض المحيط للتلوث الذي قد يؤدي للإعتداء عليها وإلا تعرض المعتدي لعقوبات المقررة بموجب القانون رقم 05/85 المؤرخ في 16/02/1985 يتعلق

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

تنص المادة 14 من قانون 08-15 على إمكانية تحقيق المطابقة للبنىات التي انتهت من أعمال البناء أو لا تزال في طور الانجاز قبل نشر القانون في الجريدة الرسمية، شريطة توافر الشروط المحددة في هذا القانون. سنتناول في هذا السياق: البنىات القابلة لتحقيق المطابقة والبنىات غير القابلة لتحقيق المطابقة.

البنىات القابلة لتحقيق المطابقة⁸³:

1. البنىات غير المكتملة التي حصل صاحبها على رخصة البناء. يشترط أن تكون البناية غير مكتملة، وأن تحتوي على سند رسمي للملكية أو الحيازة، وأن تكون حصلت على رخصة البناء قبل الانتهاء من البناء. في حال توافرت هذه الشروط، يُسمح بتسوية البناية وتحقيق مطابقتها بموجب الإجراءات المحددة.
 2. البنىات غير المطابقة لأحكام رخصة البناء. يتعلق الأمر هنا بالبنىات التي أنشئت دون احترام أحكام رخصة البناء الممنوحة لها، سواء كانت غير مطابقة للمخططات أو لأسس الإنشاء المحددة. هذا يعني أن البناية أنشئت دون اتباع الإجراءات المطلوبة للحصول على رخصة البناء.
 3. البنىات المنجزة ولم يتم استخراج رخصة البناء. يُتيح القانون لصاحب البناية المنجزة دون الحصول على رخصة بناء سابقاً إمكانية تحقيق المطابقة لها، سواء كان السبب في ذلك عدم حصوله على سند رسمي أو لأسباب أخرى.
- تم توجيه التعليمات الوزارية رقم 1000/09 المؤرخة في 10/09/2009 لتطبيق أحكام القانون رقم 08-15، حيث تنص هذه التعليمات على تنصيب خلية مختصة على مستوى المديرية لتنظيم العملية وتسهيل تقديم الملفات ومتابعة القرارات الصادرة في هذا الشأن.

⁸³يرم عايده المقال السابق (تسوية وضعية البنىات غير الشرعية في ظل قانون رقم 08-15- من التشريع الجزائري

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

طلب إصدار رخصة البناء يعتبر شرطاً أساسياً للحصول عليها وقبول الطلب وإصدار القرار الذي يمنحها لطالها. يُشترط أن يكون قد شيد البناء على ملكيته الخاصة أو على ملكية الدولة أو على ملكية الآخرين. يتم تسوية الوضعية العقارية للبناء من خلال إجراءات تحقيق المطابقة.

البنائات غير المتممة والتي لم يتم استخراج رخصة البناء :يشترط أن تكون البناية غير مكتملة وأن لا يكون صاحب البناية قد استخراج رخصة البناء قبل بدء الأعمال، سواء بسبب عدم توفر سند رسمي يثبت الملكية أو لأي سبب آخر. صدرت التعليمات الوزارية رقم 1000/09 بتاريخ 2009/09/10 عن وزير السكن والعمران لتوضيح تطبيق أحكام القانون رقم 08-15 وتوسيع نطاق تطبيق التحقيق لتسوية البنايات غير الشرعية، ويشمل ذلك البنايات العمومية والخاصة على حد سواء .

البنائات غير القابلة لتحقيق المطابقة :تستثنى المادتين 16⁸⁴ و 37 من قانون 08-15 بنايات لا تقبل التسوية ولا يمكن تحقيق المطابقة لها، وهي كالتالي:

البنائات المنشأة على الأملاك العامة الوطنية: أي بناء تم بناؤه على الأراضي التابعة للأملاك العامة الوطنية دون سند قانوني، وينظم هذا الأمر في المادة 123 من القانون رقم 08-15. الإرتفاق عدم البناء يشير إلى وجود مانع قانوني يمنع إنجاز أعمال البناء في بعض المناطق، ويمكن تقسيمها إلى الأنواع التالية:

إرتفاقات التعمير: تشمل حقوقاً خاصة يفرضها القانون بناءً على المصلحة العامة، وتُفرض على كل قطعة أرض بسبب موقعها. تشمل هذه الإرتفاقات مثلاً، القيود المتعلقة بالصحة والأمن التي تشكل خطراً على المواطنين، وكذلك القيود المتعلقة بالتراث الثقافي والبيئي، مثل الحدائق العامة والغابات.

البنائات المشيدة في المناطق السياحية، الساحلية، وذات المميزات الطبيعية أو الثقافية أو التاريخية البارزة، وأيضاً على الأراضي الفلاحية والغابية.

⁸⁴النظر المادة 16 فقرة 2 القانون رقم 08-15 السالف الذكر

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

البنائيات التي تعيق إنشاء بنايات ذات منفعة عامة، مثل البنائيات التي توجد على الأراضي المخصصة للمنشآت العمومية، والتي تعترض على تنفيذ مشاريع الدولة، مثل بناء المحطات والسكك الحديدية.

رغم عدم قابلية بعض هذه البنائيات للتسوية، يمكن نقلها أو تجهيزها لأغراض عامة، بموجب الإجراءات التي ينص عليها القانون.

المطلب الثاني : إجراءات والأجهزة المختصة للإجراءات المطابقة

استحدثت المشرع أجهزة لمتابعة إجراءات تحقيق المطابقة تتنوع بين ما هو إداري وما هو تقني كما حدد لكل منها تشكيلتها ونظامها الخاص مسندا لها مهاماً واختصاصات تختلف عن الأخرى في حين تبقى مكملة لبعضها البعض لذا تحاول من خلال هذا المطلب تفصيل كل جهاز على حدى مبيّن أهميته وخصائصه وتشكيلته

الفرع الأول : الأجهزة المختصة بتحقيق المطابقة

أولاً : لجنة الدائرة

لجنة الدائرة هي جهاز يعنى بدراسة طلبات تحقيق مطابقة البنائيات واتخاذ القرارات بشأنها، وتتكون من ممثلين عن مختلف الجهات الإدارية. تشكيلتها وصفت بوضوح في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، وهي كالتالي:

1. ممثلون عن السلطة المحلية.
2. ممثلون عن الجهات المعنية بالتعمير والبناء.
3. ممثلون عن الجهات ذات الصلة بالتشريعات البيئية والثقافية.
4. ممثلون عن الجهات الأمنية.
5. ممثلون عن الجهات المعنية بالتنمية المحلية.

قرارات هذه اللجنة قابلة للطعن أمام لجنة الطعن، التي *ihrerseits* تتكون من موظفين عموميين وتقوم بالنظر في الاعتراضات والطعون بناءً على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-155. وفي

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

حالة الطعن القضائي، يتولى القضاء الإداري المحلي معالجة الأمر، وفقاً للمادة 52 من القانون رقم 08-15⁸⁵.

-رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الإقتضاء رئيساً -رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء - مفتش الأملاك الوطنية -المحافظ العقاري المختص إقليمياً -رئيس القسم الفرعي للفلاحة -رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية -رئيس القسم الفرعي للري -ممثل مديرية البيئة للولاية -ممثل مديرية السياحة للولاية

-ممثل مديرية الثقافة للولاية -ممثل الحماية المدنية -رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية - ممثل مؤسسة سونلغاز

كما أن لهذه اللجنة الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو أي هيئة يمكن مساعدتها في أشغالها بموجب الفقرة الثانية من المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم ، 09/155 ويتم تحديد القائمة الإسمية لأعضائها بقرار من الوالي ثالثاً : النظام الداخلي للجنة الدائرة تجتمع اللجنة في مقر الدائرة مرة واحدة في الشهر في الدورة عادية بعد إستدعاء أعضائها وفي الدورات الإستثنائية كلما دعت الحاجة إلى ذلك بموجب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09/155 والمادة 10 من القرار المؤرخ في 18/11/1116 يحدد النظام الداخلي لسير لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات يبلغ رئيس اللجنة الإستدعاءات إلى الأعضاء مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ إنعقاد الدورة طبقاً للفقرة الثانية من المادة 15 من المرسوم التنفيذي

ثانياً : لجنة الطعن

لجنة الطعن هي الجهة المختصة بالبت في الطعون المقدمة ضد قرارات لجنة الدائرة، وتنشأ بموجب المادة 47 من القانون رقم 08-15، وتترأسها الوالي المختص إقليمياً. تلتزم لجنة الطعن بالبت في الطعون المقدمة إليها، وتصدر قراراتها التي تكون نهائية، ويمكن الطعن فيها أمام القضاء الإداري.

⁸⁵النظر المادة 46 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

تشكيلة لجنة الطعن محددة وفقاً للمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، وتتضمن تشكيلتها مجموعة من الموظفين العموميين. قرارات اللجنة الطعن تكون قرارات إدارية نهائية قابلة للطعن أمام القضاء الإداري المختص.

تشكيلة لجنة الطعن وحصرها في مايلي :

الوالي رئيساً

رئيس مجلس الشعبي البلدي

عضوين اثنين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما

مدير التعمير والبناء

مدير الأملاك الوطنية

مدير الحفظ العقاري

مدير المصالح الفلاحية

مدير الأشغال العمومية

الطلقت عليها التعلية الوزارية المشتركة رقم 04/12 المؤرخة في 2012/09/06 الصادرة عن وزارة السكن

والعمران

ووزارة المالية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية متضمن تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البناء وإتمام انجازها

تسمية لجنة الولاية مستندة إلى رئيسها المتمثل في الوالي المختص أو ممثله القانوني

عتمدت المادة 52 من القانون رقم 08-15 الجهة المختصة بفصل القضايا في الطعون المرفوعة ضد قرار

الجنة الطعن بالمحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليمياً ويكون ذلك خلال الشهر الموالي لتبلغ قرار اللجنة

مدير الموارد المالية

مدير الطاقة والمناجم

مدير البيئة

مدير السياحة

مدير الثقافة

رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني

إجراءات منح رخصة البناء

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

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

ثالثا : النظام الداخلي للجنة الطعن تجتمع اللجنة في مقر الولاية كلما دعت الحاجة إلى ذلك بناء على استدعاء من رئيسها بموجب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 ولم يتم تحديد أجل لإرسال الإستدعاءات قبل انعقاد الدورة إلى الأعضاء ، ولا تصح مداوات اللجنة بموجب نص المادة 15 إلا بحضور ثلثي الأعضاء على الأقل ولم يتم إثارة نقطة عدم اكتمال انتصاب وما يترتب عنه من إجراءات تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الملف المقدم من المصرح بموجب نص المادة 16 من المرسوم نفسه والذي يتوجب رفعه خلال 30 يوما من تاريخ إستلام قرار لجنة الدائرة بموجب نص المادة

ثالثا : فرق المتابعة والتحقيق

فرق المتابعة والتحقيق هي الجهة المسؤولة عن مراقبة وتحقيق تطبيق أحكام القانون رقم 08-15 وتسوية البنائيات غير الشرعية. تم إنشاء هذا الجهاز الجديد لتعزيز عمليات الضبط الإداري في مجال التعمير والبناء⁸⁶.

فيما يلي مفهوم فرق المتابعة والتحقيق وتشكيلتها:

أولاً: مفهوم فرق المتابعة والتحقيق فرق المتابعة والتحقيق هي جهات مخصصة تتبع وتحقق في مدى امتثال البنائيات لأحكام القانون ومتابعة تنفيذ القرارات المتخذة بشأنها. تعمل هذه الفرق على تطبيق القوانين العقارية وضبط البنائيات غير الشرعية من خلال مراقبة أعمال البناء والتحقق من صحة التصاريح المقدمة للبناء .

ثانياً: تشكيلة فرق المتابعة والتحقيق تتكون فرق المتابعة والتحقيق من موظفين تابعين لمديريات التعمير والبناء في الولايات ومصالح التعمير في البلديات. يشترط أن يكون الموظفون في هذه الفرق في خدمة الإدارة المركزية بالوزارة المعنية بالتعمير أو في مصالح الهندسة المعمارية

⁸⁶ديوم عابدة المقال السابق (تسوية وضعية البنائيات غير الشرعية في ظل القانون رقم 08-15 في التشريع الجزائري

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

والتعمير على مستوى الولايات. يلتزم أعضاء الفرق بأداء اليمين القانونية قبل بدء أعمالهم، وذلك بحسب القوانين والمراسيم الخاصة بالموظفين العموميين.

مفتشي التعمير

المهندسين المعماريين

المهندسين المدنيين

الفرع الثاني : إجراءات تحقيق المطابقة

ألزم المشرع الجزائري كل من المالك وصاحب المشروع أو أي متدخل مؤهل شيد بنايات غير مشروعة بتقديم طلب لتسوية تلك البنائيات، وفقاً لما ورد في المادة 18 فقرة 1 من القانون رقم 05-13. يتم تقديم هذا الطلب عبر التصريح بالبنائيات غير الشرعية جنباً إلى جنب مع ملف الوثائق المطلوبة، ومن ثم تقديم الملف مع التصريح إلى السلطات المختصة في الآجال المحددة. أولاً: التصريح بالبنائيات غير المشروعة تخضع البنائيات المشار إليها في المواد السابقة لتقديم تصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، وفقاً لما جاء في المادة 17 فقرة 1 من القانون رقم 05-13.

الأشخاص المعنيون بهذا التصريح هم المالكون الذين يمتلكون تلك البنائيات بشكل قانوني، والمقاولون أو المرقيين العقاريون أو أي متدخل مؤهل يقوم ببناء تلك البنائيات. يقومون بإخطار السلطة المعنية، وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي، بأنهم قاموا ببناء بنايات غير مشروعة ويرغبون في تسويتها، من خلال تقديم التصريح بها وسحب استمارة التصريح من مكتب المجلس الشعبي البلدي وملء البيانات⁸⁷.

ثانياً: الملف المرفق بالتصريح المذكور أعلاه يرافقه ملف يتضمن الوثائق المطلوبة، وتختلف هذه الوثائق حسب الحالة.

أولاً : طلب تحقيق المطابقة

ألزم المشرع الجزائري كل من المالك وصاحب المشروع أو أي متدخل مؤهل شيد بنايات غير مشروعة، بتقديم طلب لتسوية تلك البنائيات، وفقاً لما جاء في المادة 23 فقرة 2 من القانون رقم 08-15. يتم تقديم هذا الطلب

⁸⁷أنظر المادة 18 فقرة 1 من القانون رقم ، 05-13 السالف الذكر

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

عبر التصريح بالبنائيات غير الشرعية وإرفاق التصريح بملف، ثم إيداع الملف مع التصريح أمام السلطات المعنية في الأجل المحددة.

أولاً: التصريح بالبنائيات غير المشروعة تخضع البنائيات المشار إليها في المواد السابقة لتقديم تصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، وفقاً لما جاء في المادة 24 فقرة 1 من القانون رقم 08-15.

الأشخاص المعنيون بهذا التصريح هم المالكون الذين يمتلكون تلك البنائيات بشكل قانوني، والمقاولون أو المرقيين العقاريون أو أي متدخل مؤهل يقوم ببناء تلك البنائيات. يقومون بإخطار السلطة المعنية، وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي، بأنهم قاموا ببناء بنايات غير مشروعة ويرغبون في تسويتها، من خلال تقديم التصريح بها وسحب استمارة التصريح من مكتب المجلس الشعبي البلدي وملء البيانات.

ثانياً: الملف المرفق بالتصريح التصريح المذكور أعلاه يرافقه ملف يتضمن الوثائق المطلوبة، وتختلف هذه الوثائق حسب الحالة.

ثانيا :دراسة طلب تحقيق

1. طلب شهادة المطابقة في إطار التسوية :صاحب البناية يمكنه الاستفادة من شهادة المطابقة عندما تكون البناية غير مطابقة لتصريح البناء الصادر لها، ويشترط تقديم الوثائق التالية:

• وثائق تصريح البناء الأصلية، بما في ذلك مخطط الكتلة للبناية المكتملة بنسبة 1/1500.

• مخططات لكل طابق وواجهات البناية بنسبة 1/50.

• مخططات الهندسة المدنية للأعمال المنجزة.

• صور فوتوغرافية لواجهات البناية والمساحات الخارجية .هذه الوثائق تخص البناية غير المكتملة والمطابقة لتصاريح البناء الصادرة.

2. طلب رخصة البناء بموجب التسوية :يمكن لصاحب البناية الحصول على رخصة بناء

بموجب التسوية للبناية المكتملة والتي لم يتم الحصول على تصريح بنائها مسبقاً، ويشترط تقديم التصريح بالوثائق التالية:

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

• وثائق كتابية وبيانية ومخططات هندسية للبناء معدة من قبل المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين.

• وصف تفصيلي للأعمال المنجزة.

• صور فوتوغرافية لواجهات البناء والمساحات الخارجية.

3. طلب رخصة الاكتمال للبناء غير المرخص لها :يمكن لصاحب البناء الحصول على رخصة اكتمال بموجب التسوية للبناء غير المكتملة والتي لم يتم الحصول على تصريح بنائها مسبقاً، وتشمل الوثائق التالية:

• وثائق كتابية وبيانية ومخططات هندسية للبناء معدة من قبل المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين.

• تقدير مدة الانتهاء من البناء من قبل مهندس معماري معتمد.

• صور فوتوغرافية لواجهات البناء والمساحات الخارجية.

4. إجراءات التصريح :يتم تقديم التصريح والوثائق المرفقة به أمام الجهة المختصة في شباك يقع ضمن المصالح التقنية التابعة للبلدية. يتم تسجيل الوثائق في سجل خاص، ويتم تسليم وصل استلام للمقدم يحتوي على تاريخ الاستلام وهوية المقدم. في حالة التصريح بتطابق بناءة غير مكتملة، يجب على المقدم إخطار رئيس المجلس البلدي بوقف الأعمال وتقديم شهادة وقف الأعمال للتحقق من التطابق⁸⁸.

5. الأجل :تحدد مدة التطابق بـ 5 سنوات من تاريخ التصريح، وتم تمديد هذه المدة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2014 لتصبح 8 سنوات من تاريخ 3 أغسطس 2013.

ثالثاً : دراسة طلب تحقيق

⁸⁸هذا البيان يخص البناءة غير المتممة والمطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة

الفصل الثاني : إجراءات القانونية للاصدار رخصة البناء

بعد تقديم الملف والتصريح في مصالح التعمير البلدي، يتم الانتقال إلى مرحلة الدراسة التي تشمل زيارة ميدانية من قبل فرق المتابعة والتحقق للتحقق من صحة المعلومات المقدمة، بالإضافة إلى أداء مهام أخرى.

أولاً: الدراسة على مستوى مصالح التعمير البلدي⁸⁹: يقوم مصالح التعمير البلدي بإرسال أربع نسخ من الملف مع محضر التحقيق الميداني في ظرف 15 يوماً إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو إلى لجنة الدائرة، وذلك وفقاً للجهة المختصة بمنح رخص البناء لتلك البنايات. يتم تسليط الضوء في المحضر على الوضع القانوني للأراضي المعنية إذا كان ذلك ممكناً. فرق التحقيق والمتابعة يزورون موقع البناية خلال ثمانية أيام للتحقق من تطابق المعلومات المقدمة، ويقومون بإعداد محضر عدم المطابقة. يتم إرسال أربع نسخ من التصريح مع محضر المعاينة الميدانية مباشرة إلى لجنة الدائرة لاتخاذ القرار بدون الحاجة لمرورها بمديرية التعمير والهندسة والبناء.

ثانياً: الدراسة على مستوى مديرية التعمير والهندسة والبناء التابعة للولاية: تقوم مديرية التعمير والهندسة والبناء بدراسة الملفات التي ترسلها مصالح التعمير البلدي وجمع مرافقات وأراء المصالح المعنية لتشكيل ملف لكل طلب للتحقيق في المطابقة. يتم تقديم الملف إلى الأمانة التقنية للجنة الدائرة لاتخاذ القرار. بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري أو المتعلقة بالسياحة والتراث الثقافي، يتم إرسال الملفات مع محضر المعاينة الميدانية إلى مديرية التعمير والهندسة والبناء في ظرف 15 يوماً من تاريخ الإيداع، حيث تشكل لجنة خاصة لدراسة تلك الملفات واتخاذ القرار.

⁸⁹ انظر المواد 9، 5، من المرسوم التنفيذي رقم ، 16-057 السالف الذكر

خاتمة

خاتمة:

تنظيم التهيئة العمرانية في القانون الجزائري يعتبر من الأمور الرئيسية التي أولاها القانون الاهتمام الكبير، حيث صدرت العديد من النصوص القانونية المحددة لحرية الأفراد في مجال البناء والمطابقة. يسعى المشرع الجزائري إلى توفيق المصلحة العامة والخاصة وضمان التوازن بينهما، ويعتبر الحصول على رخصة البناء قرارًا إداريًا مسبقًا لأي عملية بناء يتم الحصول عليها من الجهات الإدارية المختصة، وتُعتبر وسيلة فعّالة لضمان الرقابة على أعمال البناء من حيث نطاقها وإجراءاتها.

تشهد الجزائر صدور عدة قوانين تنظم البناء والتعمير، ويتم تعديلها أو إلغاؤها بموجب قوانين لاحقة، مما يدل على رغبة المشرع في سد الثغرات الحاصلة في القوانين السابقة. منح رخصة البناء تعكس عدم وجود تعارض بين البناء المقرر إقامته وبين متطلبات المصلحة العامة، ويُسمح للمرخص له بالبدء في تنفيذ أعمال البناء المصرح بها طالما أنها تتوافق مع أحكام القوانين المنظمة للبناء والتعمير بالجزائر.

رخصة البناء تحكمها نطاق موضوعي ومكاني؛ فالنطاق الموضوعي يتعلق بأعمال البناء المشمولة بالترخيص، في حين قيد المشرع الجزائري النطاق المكاني بضرورة الحصول على رخصة البناء بغض النظر عن موقع إنجاز الأعمال، ما لم تكن البنايات تحتمي بسرية الدفاع الوطني. تلعب رخصة البناء دورًا قبليًا وبعديًا، حيث تتضمن الرقابة قبلية إجراءات تحقق ومراجعة طلبات رخص البناء ومن ثم التحقق منها من قبل الإدارة، وتكون الرقابة بعدية عندما يشترط الحصول على رخصة البناء تنفيذ الأعمال وفقًا لشروط تفرضها الإدارة.

استمرار ارتكاب المخالفات العمرانية يعد تحديًا للسلطات المعنية، حيث يعجزون عن مواجهة ظاهرة البناء غير المشروع. يمكن تعزيز دور رخصة البناء في تنظيم التهيئة العمرانية من خلال التعاون بين المواطنين والجهات الإدارية المختصة. يتعين على المشرع والمواطنين والإدارة توحيد الجهود لتطبيق قوانين البناء والتعمير.

ينص المشرع على الشروط والإجراءات الخاصة برخصة البناء ويحدد الفئات المؤهلة لمراقبة أعمال البناء. بينما يتحمل الإدارة والقضاء مسؤولية تطبيق هذه الأحكام والقواعد القانونية المعمول بها. وبالنسبة للمواطن، يجب أن يكون لديه وعي وثقافة عمرانية وحضارية حتى يلتزم بتلك الشروط والإجراءات.

اقتراحات :

1. تسهيل الإجراءات الإدارية للأفراد بهدف الحصول على رخصة البناء، مما يسهم في تقليل التعقيدات وتسريع عملية التصريح بالبناء.
2. تطبيق عقوبات ردعية على المخالفين في عمليات البناء، والتي نص عليها القانون 15/08، وهي عقوبات لم تطبق بشكل كاف في الواقع، مما أدى إلى زيادة البناءات غير المنظمة والمخالفة للقواعد التهيئة والتعمير، مما أثر سلبًا على المظهر الجمالي لمعظم ولايات الجزائر.
3. ضرورة وجود هوية معمارية تقليدية في عمليات البناء في الجزائر، من خلال تجسيد الثقافة التقليدية في بناء المساكن والمحلات، ويمكن أيضًا التوافق مع المعايير الحديثة للبناء باستخدام الطرق العمودية للعمارات، وذلك لتحقيق التوازن بين الحفاظ على التراث وتلبية احتياجات العصر الحديث في توفير الإسكان.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

1- الكتب :

- 1/ أحمد ياسين عكاشة ، موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة ، جزء 1 ، مصر ، دار الكتب المصرية ، 2001
 - 2/ إقلولي أولاد صالح صافية ، قانون عمران الجزائر أهداف حضارية ، ووسائل قانونية) ، الجزائر ، دار هومة ، 214 ،
 - 3 / ديرم عايدة رقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري دار قانة للنشر والتوزيع، طبعة الأولى ، سنة 2001
 - 4/ عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها دار الفجر للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى 2005.
 - 5/ عمار عوابدي نظرية القرارات الفردية الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري دار هومة النشر الجزائر ، 2005
 - 6/ فاضل الحمار الجرائم الواقعة على العقار، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة الرابعة مسنة 2010
 - 7/ محمد فؤاد عبد الباسط القرار الإداري (التعريف والمقومات النفاذ والانقضاء) الإسكندرية ، دارالجامعة الجديدة 2005
 - 8/ نورة منصورى قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع الجزائر ، دار الهدى ، 2010
- 2- أطروحات دكتوراه :

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

2/ ظاهر طيب توفيق تدخل الجماعة الإقليمية البلدية في مجالي التعمير والبيئة أطروحة دكتوراه فيادولة والمؤسسات العمومية كلية حقوق بن عكنون جامعة الجزائر 01 ، السنة الجامعية 2012 / 2013

4- المذكرات :

1/ بلمرابط حنان سلطات رئيس مجلس الشعبي البلدي في مجال العمران برسالة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، السنة الجامعية -2013 2012

- 2/ بن عزة صادق ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري رسالة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية تخصص قانون إداري وإدارة عامة جامعة محمد خيضر باتنة 2011
- 3/ بوعقال فيصل منازعات رخصة البناء مذكرة ماجستير بجامعة باجي مختار، عنابة . 2010
- 4/ بن دوحه عيسى ، الإطار القانوني لتسوية الجزائري لنيل شهادة الماجستير في القانون خرع قانون عقاري بجامعة سعد تحلب البلدية ، الجزائر، 2011
- 5/ تكواشت كمال ، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص القانون العقاري ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2009
- 6/ عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء، رسالة ماجستير في القانون العام، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر 1 - 2016/2015
- 7/ عمراوي فاطمة المسؤولية الجنائية المشيدي البناء 1 مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم المشرف على التنفيذ) والمقال ، مذكرة ماجستير قسم الحقوق الجنائي سعيد الحقوق بإبن عكنون ، جامعة الجزائر 2001/2000 قاسي نجاة تسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري رسالة ماجستير في القانون تخصص قانون مدني أساسي كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس 2015/2014
- 4- المقالات :**
- 1/ العربي وردية دور السلطات البلدية في مجال الضيطة العمراني مقال منشور بمجلة تشريعاتالتعمير والبناء جامعة ابن خلدون، تيارت ، العدد الأول ، مارس 2017
- 2/ أمال يعيش تمام ، التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي العدد الثاني عشر سبتمبر 216
- 3/ بعلی محمد الصغير تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعيةالمركز الجامعي العربي التيسبي، تبسة العدد الأول ، مارس 2007
- 4/ بن مشرن خير الدين، مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون، تيارت العدد الرابع ديسمبر 2017
- 5/ حوحو رمزي رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري مقال منشور بمجلة الفكر تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة العدد الرابع ، أبريل 2009
- 6/ ديب فاطمة النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة ابن خلدون، تيارت العدد الثالث، سبتمبر 2017

- 7/ دوبي بوتوة جمال الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء بجامعة ابن خلدون ، تيارت ، المجلد 2018
02 العدد 04 ، ديسمبر
- 8/ عمار بوضي - عمار بوضياف منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء والهدم)مجلة
الفقه والقانون المغرب ، العدد 03 ، 2013
- 9/ عفيف بهية ، الحماية الإدارية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية العمومية مقال منشور بمجلة تشريعات
التعمير والبناء جامعة ابن خلدون تيارت العدد الرابع ديسمبر ، 2017
- 10/ عبد الله العويجي الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي مجلة
الحقوق والحريات جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد 03 ديسمبر 2013
- 11/ قواوي مجدوب النظام العام الجمالي التنظيم العمراني مقال منشور بمجلة الأكاديمية للبحث القانوني مجلة
سداسية محكمة تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ، ميرة ،
بجاية ، السنة الرابعة ، المجلد 07 ، العدد 01 سنة 2013
- 5- النصوص القانونية:**
- الدستور الجزائري ، لسنة 1996 ، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 76 ، لسنة 1996
- (1) القانون رقم 82-02 ، المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الأجل
البناء، الجريدة الرسمية عدد 83، الصادرة بتاريخ 1982/02/30
- (2) القانون رقم 14 المؤرخ في 23 جوان 1984، يتضمن نظام العام للغابات ، جريدة رسمية عدد 08 المعدل
والمتمم بموجب قانون رقم 91-20 مؤرخ في 1991/12/02 ، جريدة رسمية عدد 52
- (3) القانون رقم 97-02 المؤرخ في 1997/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، الجريدة الرسمية
عدد 89 ، المؤرخة في 31 ديسمبر 1997
- (4) القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بمناطق توسع العمراني والمواقع السياحية جريدة رسمية
عدد 43 ، الصادرة سنة 2003
- (5) القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في 1990/12/10 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية عدد 52
، الصادرة بتاريخ 1990/12/02 ، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/15
الجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة بتاريخ 2004/08/14.
- (6) القانون رقم 05-16 المؤرخ في 2005/12/31 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2006 الجريدة الرسمية
عدد 85 ، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2005 القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير

(7) القانون رقم 07-106 المؤرخ في 13 ماي 2007 يتعلق بتسيير مساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها. ريدة رسمية عدد 68

(8) القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية جريدة رسمية عدد 21 المؤرخة في 23 أفريل سنة 2008

(9) القانون رقم 08-115 مؤرخ في 20 جويلية 2008، متعلق بتحديد قواعد مطابقة بنايات واتمام انجازها جريدة رسمية عدد 41

(10) القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 متعلق بتحديد قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها الجريدة الرسمية عدد 41

- الأوامر :

(1) الأمر رقم 775 المؤرخ في 26/10/1957 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي لاجل البناء، جريدة رسمية عدد 83 الصادرة بتاريخ 27/10/1975

(2) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1978 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية عند 78 الصادرة بتاريخ 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية عدد 31 ، الصادرة بتاريخ 2007/05/13

- المراسيم :

(1) المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 ، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 22 ، الصادرة بتاريخ 201/06/1991

(2) المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، المؤرخ في 28/05/1991 ، المتعلق بقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26 ، الصادرة بتاريخ 01/06/1991

(3) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير ، عقود التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية عدد 07 ، الصادرة بتاريخ 2015/02/12

- القرارات :

(1) قرار المحكمة العليا رقم 68240 الصادر بتاريخ 28/07/1990 ، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول ، سنة 1992

(2) قرار مجلس الدولة ، رقم 191085 ، المؤرخ في 14/02/2000/ غير منشور

5 التعليمات :

التعليمة الوزارية المشتركة رقم 12/04 المؤرخة في 2012/09/06 الصادرة عن وزارة السكن والعمران ووزارة المالية والداخلية والجماعات المحلية ، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيق البيانات وإتمام إنجازها

الفهرس

Contents

5	مقدمة .
- 10 -	الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة البناء
- 11 -	المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء
- 11 -	المطلب الأول : تعريف رخصة البناء
- 15 -	المطلب الثاني : عناصر وأهمية رخصة البناء
- 20 -	المبحث الثاني : مدى تطبيق رخصة البناء
- 20 -	المطلب الأول : نطاق رخصة البناء
- 26 -	المطلب الثاني : القيود الواردة على نطاق تطبيق رخصة البناء
- 32 -	الفصل الثاني : إجراءات القانونية للإصدار رخصة البناء
- 33 -	المبحث الأول : طلب الحصول على رخصة البناء
- 33 -	المطلب الأول : الشروط الشخصية والموضوعية
- 39 -	المطلب الثاني : الإجراءات المتبعة لرخصة البناء
- 49 -	المبحث الثاني : تسوية وضعيات البناءات المخالفة لأحكام رخصة البناء
- 49 -	المطلب الأول : مفهوم تحقيق المطابقة
- 54 -	المطلب الثاني : إجراءات والأجهزة المختصة للإجراءات المطابقة
- 63 -	خاتمة:
- 66 -	قائمة المراجع
- 59 -	الفهرس
- 72 -	الفهرس