

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -

University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي في القانون

تخصص: قانون التهيئة والتعمير

الموسومة بـ

رخصة البناء على ضوء آخر تعديل قانوني (دراسة على ضوء المرسوم التنفيذي 247/24).

- إشراف أ. دكتورة:

إعداد الطالبتين:

دوار جميلة

بوقجار أسماء

بولقرون نعيمة

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
أ.د. هدفي العيد	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
أ.د. دوار جميلة	أستاذ التعليم العالي	مشرفا
أ.د. نجار أمين	أستاذ محاضر - أ -	مناقشا

السنة الجامعية 2025/2024



ملحق بالقرار رقم 10822... المؤرخ في 27 / 06 / 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإتجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا المتصلي أعلمه،

السيد (ة) بوقعاج أحمد الصفة طالب أستاذ باحث طالبت بدماسم
العامل (ة) لمطابقة التعريف الوطنية رقم 458047989 والصادرة بتاريخ 21/12/2020 و
المسجل (ة) بكلية / معهد المعرف في العلوم العباسية قسم العلوم العام
والتكامل (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة المخرج، مذكرة ماستر، مذكرة لماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: تصميم المناء على صيغة الجسور في فنون الهندسة المعمارية
التسجيلية رقم: 24/2020

أصرح بشرفي أنني أكرم بمراجعة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

شهود لأجل التصديق:

السيد / السيدة
مطابق التعريف الوطني رقم
مستشار / مستشارة
المتخصص في / المتخصصة في

التاريخ: 2025/06/04

توقيع المعني (ة)



ملحق بالقرار رقم 10826 المؤرخ في 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

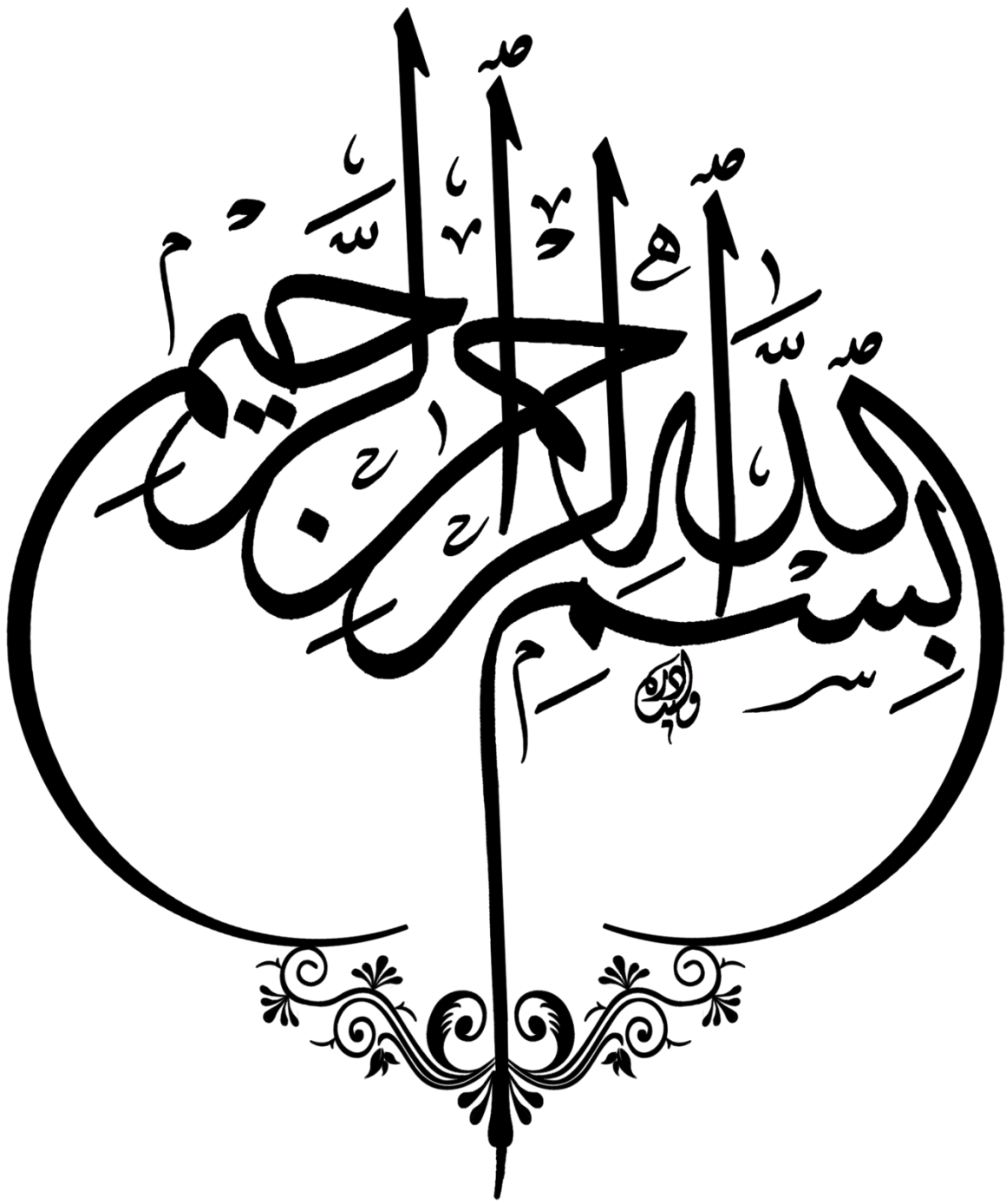
نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطبيب المثق)

أنا المعني أسفله،
المهنة: مدرسة - المسلة طالب، أستاذ، باحث، طالبة ماجستير
الحاصل (ة) لبطاقة التعرف الوطنية رقم 2020/10/10 بتاريخ 2020/10/10
المسجلة (ة) بـ مكتب / معهد / جامعة / وزارة
ولتكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماجستير، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
مداها: مؤسسة السابعة أحمد بن عبد الوهاب دور الدراسة
مسودة المؤسسة رقم (247)
أقسم بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

شهادة لأجل التصديق
المعنى
التاريخ: 2020/10/10
الموقع: الجامعة
01 جويلية 2020
شهادة لأجل التصديق
المعنى
التاريخ: 2020/10/10
الموقع: الجامعة
01 جويلية 2020

توقيع المعني (ة)



تشكر وعرفان

الحمد لله رب العالمين الذي وفقنا لإتمام هذا العمل والصلاة والسلام
على خاتم الأنبياء والمرسلين، أتقدم بأصدق كلمات العرفان والامتنان
إلى :

إلى الأستاذة الدكتورة: دوار جميلة لما قدمته من توجيهات قيمة وصبر
على تصحيح مساري الدراسي، أعضاء لجنة المناقشة لما ابلتتموه من
وقت وجهد وصبر لتقييم هذا العمل زميلتي أسماء في الرحلة العلمية .
وشكر لعائلي وكل من دعمني بكلمة أو دعاء فلكم مني جزيل الشكر

واصدق الود

إهداء

اهدي شرة جهدي هذا إلى :

من غرسو في قلبي حب العلم والسعرفة، ومن وهبوني الحياة والأمل، والنشأة علمي شغف الاطلاع والسعرفة، ومن علموني ان ارتقي سلم الحياة بحكمة وصبرا، برا، وإحسانا ووفاء لهما: إلى روح أمي الطاهرة التي لطالما حلت بي في هذا المستوى، ووالدي العزيز حفظه الله لي . إلى نور وقرّة عيني أولادي الأعزاء حفظهما الله لي : **شهاب الدين وقصي** .

إلى إخوتي وأخواتي

إلى أختي **سلاح العزيزة الغالية** لطالما ساندتني بوقوفها بجانبني بكل الدعم السعوي. إلى استاذتي ومشرفتي التي تعلمت منها اتقان العمل واطاعت لي درب السعرفة الأستاذة الدكتورة: **دوار جميلة** .

إلى صديقتي وزميلتي في الذكرى : بوقجار أساء وأقول لهما شكرا. إلى الأخ والصديق والزميل الذي ساعدني كثيرا في انجاز هذا العمل : بلقصر فريد وأقول له شكرا جزيرا علمي ما قدمته لي .

إلى ابنة أختي العزيزة : وصال التي كانت داعمة لي كل الوقت . إلى الأستاذ السوثق الذي لم يبخل علمي بكل أنواع الدعم وساندني بكل خير الأستاذ: بن السعيد سليمان شكرا أستاذي .

إلى الدكتور في جامعة خنشلة : مزيتي فاتح الذي شجعني علمي أكمل دراساتي العليا . إلى صديقتي الغالية التي لطالما كانت رفيقة دربي في مشوار السستر، ضحكنا معا وبكيننا معا، أختي التي لم تلدها أمي أستاذة الإنجليزية : بن طلحي لبنى وأقول لهما شكرا علمي كل شيء . إلى كل عمال وعاملات بلدية برج بوعمريريج ومديرية التعيير والمهندسة السعارية والبناء وبالأخص رئيس السجلس الشعبي البلدي والسيد مدير التعيير شكر خاص لهم علمي مد يد العون فوللهم لنا ته هذا العمل باتقان .

بولقرون نعمة

إهداء

اهدي ثمرة جهدي هذا إلى:

من غرسوا في قلبي حب العلم والمعرفة، ومن وهبوني الحياة والأمل، والنشأة على شغف الاطلاع والمعرفة، ومن علموني ان ارتقي سلم الحياة بحكمة وصبرا، برا، واحسانا ووفاء لهما:

والداي العزيزين حفظهما الله .

إلى إخوتي الأعزاء وأقول لهم شكرا على دعمكم، دون أن أنسى زوجاتهم وأبنائهم حفظهم الله لي.

إلى أستاذتي ومشرفتي التي تعلت منها إتقان العمل وأضاءت لي درب المعرفة الأستاذة الدكتورة: دوار جميلة .

إلى صديقتي وزميلتي في الذكرى: **بولقرون نعيمة** وأقول لها شكرا.

إلى الأخ والصديق والزميل الذي ساعدني كثيرا في إنجاز هذا العمل: بلقرع فريد وأقول له شكرا جزيرا على ما قدمته لي .

إلى أستاذي ومديري في العمل بالوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين لولاية برج بوعمريريج السيد: **مخالفية عيسى** وأقول له شكرا على مد يد العون لنا في عملنا هذا .

إلى زملائي وزميلاتي في العمل وبالأخص زميلتي الأستاذة: **قويدرات أساء** والى كل عمال وعاملات بلدية برج بوعمريريج ومديرية التعمير بالأخص: رئيس المجلس الشعبي البلدي والسيد مدير التعمير على مد يد العون جزيل الشكر لهم .

بوقجار أساء

المقدمة

يعد حق الملكية بين الحقوق المكرسة دستوريا لا سيما وأن دستور 1989 يشكل ضمانا أساسية مكرسة لحق الملكية الخاصة، والذي أعد لها الاعتبار بعد سيادة توسيع مساحة توسيع ملكية الدولة على حساب ملكيات الخواص لفترة من الزمن. وقد كرس دستور 1996 في المادة 52 منه حق الملكية بنصها على أن: "الملكية الخاصة مضمونة".

غير أن التسليم بهذا المبدأ على إطلاق يجعل الفرد متعسفا بصورة أو أخرى في استعمال حقه للقيام بمختلف أنشطة البناء على ملكيته العقارية، دون أي اعتبار لما يترتب عن هذه الأنشطة من أضرار قد تصيب الجماعة في نواح كثيرة كما قد تؤدي إلى تشويق المنطقة والتأثير السلبي على البيئة.

كما تعتبر الملكية العقارية حق ممنوح للمالك، وكقاعدة عامة له كامل الحقوق في استعمال هذه الملكية والتصرف فيها، وممارسة جميع الأنشطة العمرانية، إلا أن الدولة قامت بتقييد هذه الحرية بضوابط وشروط، حتى لا تتعارض مع الصالح العام والنظام العام وعدم إلحاقها ضررا بالغير.

كما أن القوانين قيدت حق الملكية، وهي أول الحقوق والحريات التي تم تقييدها نظرا لخطورتها وتمتع الفرد بهذا الحق واستعماله عشوائيا، لأنه الدافع إلى نشوب فوضى في المجال العمراني، فمجال العمران يلعب دور مهم لقيام أي دولة، وتعتبر مرآة عاكسة لها، فلا تتجرا عن نشاطات الفرد في حياته لأن الفرد يسعى دائما إلى تطوير نفسه.

تكمن أهمية تنظيم العمران من خلال اهتمام الإدارة والدولة بهذا المجال، بكونها أعطت إتساعا لدراساتها، ووضعت قوانين صارمة تنظمه وقواعد تسييره سواء من الناحية الشكلية أو المضمون، وعلاجا لهذه المسائل المتعلقة بالتهيئة العمرانية، وضع المشرع عمليات البناء مرفقة بقرارات وتراخيص لتنظيم هذه العمليات، وهذه الرخص تعتبر أدوات ضرورية لحماية ووقاية المجتمع من الأخطار التي قد تنجم عن ممارسة النشاط العمراني بصورة غير آمنة وغير منتظمة.

فبإيجاد آليات وطرق تهدف إلى تأطير المجال العمراني في البلاد، نجد أن الظاهرة العمرانية أصبحت منظمة، إضافة إلى أن المشرع يسعى لتوسيعها من حيث ما يطرأ في المدن الحديثة من تغيرات. وفي هذا السياق عرفت المدن الجزائرية بمختلف مستوياتها الكبرى أو الصغرى بعد الاستقلال وتيرة عمرانية متسارعة، حيث أن الاجراءات المتبعة في كنف سياسات التعمير الوطنية أدت إلى تحولات جذرية في تركيبها العمرانية، وظهر أنماط مختلفة في المجال العمراني سواء على شكل تجمعات سكنية أو سكن فردي أو البنايات التحتية، كالمرافق والتجهيزات الاقتصادية والاجتماعية.

ومنها منح المشرع الجزائري للسلطة الإدارية والمتمثلة في هيئة الضبط الإداري، آليات وميكانيزمات تمكنها من فرض رقابتها على النشاط العمراني بهدف المحافظة على النظام العام العمراني.

وتتجسد هذه الآليات من خلال الرقابة القبلية التي تمارسها الإدارة على مختلف الأنشطة العمرانية بالاعتماد على أدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي التي تحدد مقاييس التعمير والبناء وكذلك تظهر الرقابة في الرخص والشهادات التي تراقب كيفية استغلال الأراضي العمرانية للحد من التجاوزات في حركة البناء والتوسع العمراني بصفة عامة.

أسباب اختيار الموضوع:

لعل من أهم أسباب اختيار هذا الموضوع كونه يمس جانب مهما في حياتنا اليومية باعتبار رخصة البناء من الرخص التي تتعلق بالملكية العقارية، لاسيما وأن كمية النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار معتبرة ومتغيرة. خاصة المرسوم الأخير محل دراستنا الذي مس تعديلات مهمة خاصة برخصة البناء لعلها تسهل العملية على المواطن بالدرجة الأولى.

أهمية الموضوع:

وفي هذا السياق فرض المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المنظمة لميدان البناء والتعمير جملة من القيود على عملية البناء، حيث ان أي عملية بناء يجب ان تخضع لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة والمضبوطة قانونا، وقد نظمها المشرع في قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير إضافة إلى مرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والمعدل مرتين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-243 المؤرخ في 2020/11/22 الذي جاء بمواد مستحدثة تتعلق بالطعون والآجال المرتبطة بها والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 24-247 المؤرخ في 2024/07/23 الذي يتيح إيداع طلب الحصول على عقود التعمير في شكل ورقي أو عبر المنصة الرقمية لعقود التعمير المنشأة على مستوى الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية.

كما تكمن أهمية هذا الموضوع محل الدراسة من خلال اهتمام المشرع الجزائري بوضع قوانين تبين الشروط القانونية للحصول على رخصة البناء والتي تدخل ضمن ترتيبات المخططات العمرانية والتي تساهم في تنظيم التطور العمراني والحفاظ على النظام العام.

حيث وتأسيسا على ما سبق ذكره، فإن الإشكالية العامة لموضوعنا تتمثل في:

كيف وازن المشرع الجزائري من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 24-247 بين المصلحة الخاصة لطالبي رخصة البناء والمصلحة العامة المتمثلة في احترام قواعد العمران.
أهداف الدراسة:

يبرز الهدف من الدراسة لهذا الموضوع من خلال تسليط الضوء على القوانين التي تناولت رخصة البناء ومعرفة آخر إجراء تعديلي والذي أتى به المرسوم التنفيذي 247/24 لتحضير عقود التعمير وتسليمها، ومن جهة أخرى معرفة فعالية هذه الرخصة في تنظيم المجال العمراني.
المنهج المتبع:

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا المنهج التحليلي والمنهج الوصفي كونهما من أكثر المناهج المتبعة في معظم البحوث القانونية، لأنهما يتماشيان وطبيعة الموضوع الذي يركز على تحليل النصوص القانونية لفهم المواد الخاصة برخصة البناء وتفسيرها ومعرفة الأسباب التي دفعت بالمشرع إلى سنها ولنصف المشكلة بدقة من خلال التطرق لكل تفاصيل قانون رخصة البناء.
وعلى ضوء ذلك، سنقسم موضوع دراستنا إلى فصلين على النحو الآتي:

الفصل الأول الإطار النظري لرخصة البناء

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء .

المطلب الأول: تعريف رخصة البناء

المطلب الثاني: أهمية رخصة البناء.

المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء.

المطلب الأول: النطاق المكاني لرخصة البناء.

المطلب الثاني: النطاق الموضوعي لرخصة البناء.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لرخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 247/24

المبحث الأول: إجراءات منح رخصة البناء.

المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة البناء.

المطلب الثاني: مراحل استصدار رخصة البناء.

المبحث الثاني: دراسة تطبيقية لرخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 247/24.

المطلب الأول: نموذج رخصة بناء سكن فردي لبلدية برج بوعريريج

المطلب الثاني: نموذج رخصة بناء سكن جماعي لولاية برج بوعريريج

الفصل الأول:

الإطار النظري لرخصة البناء في ظل المرسوم 247/24

الإطار النظري لرخصة البناء في ظل المرسوم 247/24

تمهيد:

يتميز حق الملكية العقارية بعدة خصائص تجعل منه حقا جامعا ومانعا ودائما ومطلقا، فيفترض أن يُحوّل لصاحبه كافة السلطات التي يمكن تصورها على العقار المملوك، من استعمال واستغلال وتصرف، دون أن ينازعه أو يشاركه أحد، فيمكن للمالك أن يمارس هذه السلطات بحرية مطلقة مهما كان نوعها قانونية أو مادية كالبناء.

لقد ذهبت معظم التشريعات الدولية ومن بينها التشريع الجزائري إلى تقييد استئثار المالك بالسلطات المخولة له لاسيما في مجال البناء والتعمير، لتخفيض من حدة ما يتميز به هذا الحق من صبغته الفردية المطلقة وتداعياتها على الوسط الحضري، كالبناء اللامشروع والفوضوي المشوه للعمران.

فلم يعد حقا يقتصر على تلبية الاحتياجات الخاصة، لذلك تقرر إلزامية الحصول المسبق على رخصة البناء بالفرض على الملاك ضرورة مراعاة ما تقتضيه المصلحة العامة والخاصة معا وعلى حدّ السواء، اذ يعدّ طلب رخصة البناء إجراء ضروريا سابقا للتمكّن من التصرف في الملكيات العقارية بالتشييد والبناء عليها فغياب هذه الرخصة يحول دون إمكانية المالك من القيام بأي عمل من صميم أعمال البناء، وتعدّ أداة رئيسية وجوهرية لرقابة الإدارة على التوسع العمراني، أهمية هذه الرخصة تدفعنا إلى التعرض إلى ماهية رخصة البناء من خلال هذا الفصل وذلك في بحثين، سنتناول في المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء، أما في المبحث الثاني سنتناول فيه نطاق تطبيق رخصة البناء.

المبحث الأول

مفهوم رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من الضمانات الأساسية التي اعتمد عليها المشرع الجزائري لاحترام قواعد العمران وهي الوثيقة القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وشهادة التعمير ورخصة التجزئة لتقوم بتحويل الأفكار والبيانات الموجودة في المخططات إلى شيء ملموس ومادي حيث سنتناول في المطلب الأول: تعريف رخصة البناء وخصائصها، وفي المطلب الثاني: أهمية رخصة البناء.

المطلب الأول

تعريف رخصة البناء

تعد رخصة البناء من أكثر الوسائل المخولة لسلطات الضبط فعالية من أجل ضمان الرقابة الإدارية في مجال العمران خاصة ما تعلق منها بأنشطة البناء، فلا يمكن الشروع في أية عملية البناء قبل الحصول على هذه الرخصة. ومن هذا المنطلق سنقوم بتعريف رخصة البناء في الفرع الأول، ثم استنتاج خصائصها في الفرع الثاني¹.

الفرع الأول:

تعريف رخصة البناء

لتحديد تعريف رخصة البناء بصورة أكثر دقة ووضوح، لابد من تقسيمه إلى شقين:

أولا : التعريف اللغوي لرخصة البناء

سيتم تجزئة هذا التعريف إلى جزئين: الأول لتعريف الرخصة، أما الثاني لتعريف البناء كمايلي²:
أ-الرخصة:

يخص ترخيصا له في الأمر أي سهله ويسره، وإذن له فيه، وترخيص في الأمر واخذ بالرخصة، والرخصة هي تسهيل في الأمر، أي الأذن فيه بعد النهي عنه.

¹ واسع موسى، سالي محمد علي، الإجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون التهيئة والتعمير، جامعة البشير الإبراهيمي برج بوعريش، 2019-2020، ص 05.

² لعدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كأليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019، ص 14.

ب- البناء:

بني بيني بنيا، وبناء الدار وأقام جدارها وشيدها وهو بناء الشيء يضم بعضه إلى بعض، ويقال: فلان بيني فلان أي يباريه في البناء... والبناء هو مفرد جمعه Hبنية، وجمع الجمع البنائيات والبنائية تطلق على حرفة البناء ويقال لمن حرفته البناء بناء بالتشييد أي مدير البناء وصانعه¹.

ثانيا - التعريف الفقهي لرخصة البناء:

بالرجوع إلى مختلف المؤلفات والمقالات المتعلقة برخصة البناء، نجد أنها أوردت العديد من التعاريف الفقهية نورد منها:

عرفت بأنها: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية ان أعمال البناء التي ستتم وتحترم الضروريات القانونية والتنظيمية في مجال العمران"²، وعرفت أيضا على أنها "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة، لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".

نلاحظ من خلال التعريفين المقدمين أعلاه، أن التعريف الأول، ربط الترخيص بالبناء وأكد أنها ضمانات لاحترام قانون العمران وأن منحها متوقف على ضرورة مراعاة البناء للشروط التنظيمية والتقنية والجمالية، غير أنه وقع في عمومية التعبير في لفظي "التصرف السابق" و"أعمال البناء"، ففي هذا الصدد يطرح التساؤل، هل أن كل تصرف سابق عن البناء تقوم به السلطة الإدارية المختصة يعد ترخيصا به؟، أما التعريف الثاني فقد أغفل مسألة ارتباط الترخيص بالبناء وما يجب من الضمانات المقررة قانونا لحماية النظام العام العمراني، لمنح هذه الرخصة.

وجاء في تعريف آخر رخصة البناء بأنها الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص معنوي أو طبيعي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار فاند أو جدار حادق على ساحة أو طريق عمومي، أو تعلية أو توسيع بناء قائم، تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة من المصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير، بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة المعنية³.

كما تعرف بأنها إجراء قانوني يرد على حق الملكية لفائدة المصلحة العامة⁴.

¹ مجاجي منصور، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المعيار، كلية أصول الدين، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، العدد الحادي عشر، 2005، ص 33-34.

² ديرم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قامة للنشر والتوزيع باتنة، 2011، ص 62
³ دكار نسيم بلقاسم، ضبط الخدمة العمومية العمرانية في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون خاص. كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، 2022-2023. ص 158.

⁴ بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة محمد خيضر، باتنة، 2011-2012، ص 71.

وأبضا هي: "أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به، وذكر مواصفات وبيان الغرض منه فيما إذا كان سكني أو خدمي أو تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة"¹.

كما عرف جانب من الفقه رخصة البناء على أنها: "قرار إداري تصدره جهة إدارية مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"².

وفي نفس الإطار عرفت بأنها عبارة عن: "رخصة إدارية وجوبية تمنحها السلطة الإدارية المختصة إقليميا، وهي بمثابة تصريح من السلطة المذكورة أنفا والواقع بدائرة اختصاصها مشروع البناء المراد تشييده" ولقد أورد هذا التعريف عبارة "وجوبية" أي أن رخصة البناء الزامية، فهي التزام قانوني يتوجب الحصول عليه في الحالات التي حددها القانون³.

أما الدكتور عزري الزين عرفها بأنها "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح مقتضاه الحق للشخص (الطبيعي أو المعنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد قانون العمران"⁴

من خلال هذا التعريف، نلاحظ أن رخصة البناء هي التي تمنح الحق في البناء لكن حق البناء يعتبر من أوجه حق الملكية العقارية حسب ما نصت عليه المادة 50 من قانون رقم 29/90 سالف الذكر.

وعليه تعرف رخصة البناء بأنها "قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة يسمح باستغلال واستعمال حق البناء على الملكية العقارية سواء بتشديد بناء جديد أو تغيير في بناء قائم طبقا لأحكام وقواعد التهيئة والتعمير " ومنه فان هذا التعريف جاء شاملا لكل خصائص رخصة البناء.

ومن جملة التعاريف السابقة فإننا نعطي تعريف جامع لرخصة البناء فهي " وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري انفرادي صادر من جهات إدارية مختصة محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير، لكل شخص طبيعي أو معنوي، تسمح باستغلال

¹ جبريل محمد جمال، الترخيص الإداري -دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة 1993، ص10، نقلا عن محاجي منصور مرجع سابق، ص212.

² عمر حمدي باشا، الحماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة 08، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 109.

³ عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي في البناء: مالك البناء المهندس المعماري (المصمم والمشرف على التنفيذ) والمقاول مذكرة ماجيستر، قسم القانون الجنائي، معهد الحقوق بابين عكنون، جامعة الجزائر، سنة 2000-2001، ص 18.

⁴ عزري زين، قرارات العمران الفردية وطرق لطقن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، ط1، 2005، ص 12.

واستعمال حق البناء على الملكية العقارية سواء بتشديد بناء جديد أو تغيير في بناء قائم طبقاً لأحكام وقواعد التهيئة والتعمير"¹.

ثالثاً - التعريف القانوني لرخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وإنما اكتفى بذكر الحالات التي يشترط فيها الحصول على رخصة البناء وكذا الحال بالنسبة للمرسوم 19/15 حيث اكتفى في المادة 52 من القانون 29/90 بالنص على أنها رخصة تشترط في حالة تشيد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة، وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية وإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 التي جاء فيها: "يشترط لتشييد لبناية أو تحويل لبناية علي حيازة رخصة البناء....." فمن خلال محتوى المادتين يتبين لنا أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم علي شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي يريد انجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة².

كما تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: "يشترط كل تشييد بناية جديدة أوكل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال. أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد. 49، 52، 55 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ: أول ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه، مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم"³.

الفرع الثاني:

خصائص رخصة البناء

من خلال التعاريف السابقة، نستنتج أن رخصة البناء تتميز بمجموعة من الخصوصيات التي تميزها عن الوثائق الأخرى وهي كالاتي:

¹ تاكوش كمال، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 80-81.

² لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لخضر الحاج، باتنة 2011-2012، ص 95.

³ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

أولا - رخصة البناء قراري إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة:

بما أن رخصة البناء تعتبر قرار إداري، فإنها تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية إذ أنها:

1- تصرف قانوني :

رخصة البناء هي تصرف صادر بقصد أحداث أثر قانوني، حيث تكون ذات طابع تنفيذي أي من شأنها أن ترتب أثر أو أذى، بحيث تنتج عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات.

2- صادر عن مرفق عام:

إذ أن مصدر القرارات الإدارية هو بصورة عامة مرافق عامة سواء كانت أجهزة وهياكل السلطة أو المؤسسات العامة، أي الأجهزة والتنظيمات القائمة إطار السلطة التنفيذية، وهو الحال بالنسبة لرخصة البناء. إذا تصدر من سلطة إدارية سواء كانت مركزية أولا مركزية أي هي قرار إداري صادر عن جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران، وبالتالي لا يمكن لأي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة، وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب الاختصاص¹.

3- صادرة بالإرادة المنفردة:

رخصة البناء تصدر بالإرادة المنفردة للإدارة المختصة، طبقا لصلاحياتها القانونية، حيث يكون طلب المعني سببا وباعثا لإصدارها بشرط توافر الشروط الشكلية والموضوعية اللازمة لصحة أي قرار إداري وتهدف هذه القواعد القانونية المنظمة لرخصة البناء إلى ضمان التوفيق بين تحقيق المصلحة العامة وذلك باحترام قواعد قانون العمران من جهة وتحقيق المصلحة الخاصة من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها المترتبة على حق الملكية².

ثانيا: رخصة بناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة ومحددة قانونا

فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري ويترتب على هذه الصفة الإدارية لرخصة البناء، أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري³.

¹ مجاجي منصور، المرجع السابق، ص 36.

² عبان عبد الغني، النظام القانوني للمرسوم التنفيذي 19/15، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، العدد الثاني، ص 220-221 .

³ رزقي عادل، غازي سيف الدين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق، جامعة البشير الإبراهيمي برج بوعرييج، 2021-2022، ص 15

ثالثا- رخصة البناء قرار إداري مسبق:

بمعنى أنها إجراء ضروري سابق على عملية البناء، لأن الأصل في منح رخصة البناء أنها تكون بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء، وهذا طبعا لتحقيق الحكمة من فرضها. وهي تجسيد الرقابة باعتبارها تقنية الرقابة المسبقة على استخدامات الأرض، وهذا يعني أنها من رخص الضبط، أي لها دور رقابي ووقائي في مجال البناء والتعمير ودونها لا يمكن البناء، وهو ما تم ذكره في المادة 06 من القانون 15/08.

رابعا- يجب أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم:

لا يقتصر الترخيص بالبناء على إنشاء بنايات جديدة فقط، وإنما يشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة وبالتالي يتم تسليم رخصة البناء من أجل تشييد بناء جديد أو تغيير بناء قائم.

خامسا - رخصة البناء مرتبطة بملكية عقار:

ومنه فهي تمتاز بالواقعية لأنها مرتبطة بأموال حقيقية وهي الأرض التي يتم إنجاز البناء عليها، وهو ما أكدته المادة 50 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وبالتالي فإن حق البناء يعتبر أحد أوجه حق الملكية العقارية، فحق البناء موجود من تاريخ تملك ملكية العقار إلا أنه للقيام بعملية البناء، يجب الحصول على رخصة البناء التي تعتبر لاحقة لهذا الحق¹.

سادسا- رخصة البناء لها ميزة النظام العام:

بحيث بائع الأرض لا يملك أي ضمان للمشتري فيما يتعلق بهذه الرخصة، وحتى الإدارة المختصة لا يمكن أن تمنح رخصة البناء بالوعد أو الاتفاق.

سابعا- رخصة البناء لها ميزة العمومية:

أي ذات طابع عام لأن شرط رخصة البناء مفروضة على كل شخص سواء كان طبيعي أو معنوي وعلى المستوى الوطني وتمس كل عمليات البناء مهما كانت طبيعية المشروع المراد إنجازها وإقامته².

ثامنا: أن يحترم قرار الرخصة أدوات ورخص العمران:

تعد رخصة البناء آلية تدخل ضمن سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي، فهناك ترابط وتواصل بين الآليات وحتى لا يكون هناك انقطاع في السلسلة، وللمزيد من المردودية يجب منح رخصة البناء وفقا لمايلي:

-القوانين والتعليمات الخاصة بالبناء والتعمير

¹ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، الكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثامن 2005، ص 2-3 .

² رزقي عادل، غازي سيف الدين، المرجع السابق، ص 16.

- المخططات الخاصة بالبناء والتعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي ومخططات التجزئة.

- شهادة التعمير ورخصة التجزئة.

وعليه فان توافق بين الأليات في رخصة البناء يضمن التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة من خلال الحفاظ على الطابع الجمالي للمدينة، وإشباع رغبة طالب رخصة البناء في ممارسة حقه العقاري(التعمير)¹.

تاسعا-منح قرار الرخصة في ظل احترام حقوق الغير:

إن قرار رخصة البناء لا تسلم لصاحبها، إلا بعد إجراء التحقيق في الطلب من قبل المصالح التقنية المختصة، ويصدر قرار رخصة البناء بعد ذلك بملاحظة مهمة وهي أنه يحق للطالب رخصة البناء مباشرة الأشغال مع ضرورة احترام حقوق الغير، غير ان ذلك لا يأتي إلا من خلال احترام المخططات التقنية المرفقة مع رخصة البناء المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية إذ أن قرار الرخصة جاء لتدعيم وتأطير المخطط التقني².

عاشرا_ رخصة البناء لها ميزة طابع تقريبي:

إذ تهدف في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء إلى التأكيد على المركز القانوني للشخص المعني بها وتكريس حقه في البناء، أما فيما يتعلق بالرفض ففي هذه الحالة لا يغير الرفض أي شيء في الأوضاع القانونية القائمة، وذلك بأن طالب الرخصة قبل رفض الإدارة لم يكن في استطاعته ممارسة الأشغال موضوع الطلب وأنه بعد الرفض المذكور لا يمكنه أيضا القيام بتلك الأشغال³.

الحادية عشر_ ذات طابع عيني:

بمعنى أن رخصة البناء مرتبطة بالعقار لا بشخص مقدم الطلب، وبالنتيجة فإذا تغير مالك العقار الرخصة باسم المالك الجديد بناء على عقد الملكية. (بسبب بيع أو هبة...الخ) فلا يطلب منه تقديم ملف تقني جديد بل يتم تحويل⁴.

¹ بن عمور عائشة، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تسميلت، 2022-2023، ص56.

² كمال تكرافت، الأليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجيستر في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص97.

³ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص3.

⁴ حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة الثانية، 2021، ص 69 .

المطلب الثاني:

أهمية رخصة البناء

تكمن أهمية رخصة البناء في أنها آلية رقابية ووقائية، تلعب دورا فعالا ومهما في تنظيم مجال العمران في مختلف مراحلها لتفادي المخالفات التي تقع في مجال العمران، وتهدف رخصة البناء إلى إيجاد التوازن بين مصلحة المستفيد من الرخصة وتلبية حاجاته في مجال السكن أو التجارة أو الصناعة من جهة، وبين المصلحة العامة بضرورة احترام قواعد العمران وحماية البيئة ومقتضياتها من جهة أخرى¹ إذ أن رخصة البناء تمكن طالبها من البناء، مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير، وكذا إقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي².

ومن خلال هذا المطلب سنتطرق لأهمية رخصة البناء في فرعين:

(الفرع الأول) وفيه أهمية رخصة البناء قبل إنجاز أشغال البناء، و(الفرع الثاني) سنتناول فيه، أهمية رخصه البناء بعد إنجاز أشغال البناء.

الفرع الأول:

أهمية رخصة البناء قبل إنجاز الأشغال.

تعتبر أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير بما في ذلك كلا من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، فلا يمكن القيام بأي عملية بناء إلا في إطار احترام هذه المخططات³.

ولرخصة البناء دور وقائي ورقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن والصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم، فرخصة البناء ليست اجراء بيروقراطيا أو إجراء روتينيا، بل له جملة من المقاصد العامة، كما تساهم رخصة البناء من جهة أخرى في المحافظة على البيئة والنسيج العمراني بشكل عام

¹ أمال يعيش تمام، تدابير الجديدة المنظمة لرخصة وأثرها وضبط السياسة العمرانية للدولة، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12، سبتمبر 2016، ص 185.

² لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 83.

³ المادة 16 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنه: "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري والتوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

من خلال فرض مجموعة من الاجراءات والقيود على طلب رخصة البناء¹.

لقد نصت المادة 44 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى على مايلي: "لا يمكن الترخيص البناء إلا إذا كان موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو مطابقة لوثيقة تحل محل ذلك".
كما تنص المادة 52 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي: "لا يمكن ان يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابق لوثيقة تحل محل ذلك"².

الفرع الثاني:

أهمية رخصة البناء بعد إنجاز الأشغال.

تعد رخصة البناء وسيلة تسمح بالمراقبة وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة منذ بداية بناءه، بغرض تفادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقا والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء وبالتالي الخروج من دائرة البناء الفوضوي، فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية. كما أن رخصة البناء تكون معبرة على أن طالبها قد اختار نمطا معيناً من البناء تتوافر فيه المواصفات التقنية والهندسية والقانونية، وتتقاسم فيه رغباته في إشباع حاجاته في البناء مع ما يتطلبه القانون في مادة البناء وال عمران ،والذي في أساسه منحت الرخصة وبالتالي على هذا الأخير أن يتمسك برخصة البناء والمخططات التقنية المرافقة لها والتي جاءت بصورة معبرة عن أفكاره ورغباته ويترتب على هذا التمسك والاحترام لرخصة البناء والمخططات المرافقة لها أن تكون نهاية الأشغال وافتتاحها عبارة عن بداية التي تعد في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال وتناسق الحي والنسيج العمراني لمدينة ككل³.

¹ عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم والمشرف على التنفيذ) والمقاول ومذكرة ماجيستر، قسم قانون الجنائي، معهد الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2000-2001، ص 03.

² المادة 52 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير سنة 2015 جريدة رسمية عدد 7 صدار بتاريخ 22 ربيع الثاني الموافق لـ 12 فبراير 2015.

³ عبد الله لعويجي، 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.

المبحث الثاني:

نطاق تطبيق رخصة البناء

يكمن معنى نطاق تطبيق رخصة البناء في المجال الذي تنصب عليه هذه الرخصة والمتمثل في أعمال البناء المختلفة التي يقوم بها طالب الرخصة من جهة ومكان إقامتها وتشيدها من جهة أخرى ويمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين الأول مكاني، أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه¹.

المطلب الأول:

النطاق المكاني لرخصة البناء.

النطاق المكاني لرخصة البناء هو الأماكن التي يشترط فيها المشرع إلزامية الحصول على رخصة البناء قبل المباشرة في أشغال البناء، وذلك وفقا لما يقتضيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي الذي يتم من خلاله تنظيم حقوق استخدام الأراضي والبناء، وعليه يتم تحديد النطاق المكاني لرخصة البناء من خلال فرعين:

(الفرع الأول) النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، (الفرع الثاني) النطاق المكاني لرخصة البناء بعد صدور القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

الفرع الأول:

النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

سنتناول النطاق المكاني لرخصة البناء من خلال القوانين الآتية:

أولا: النطاق المكاني لرخصة البناء في الأمر رقم 75 - 67 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي الملغى

لم يحدد المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي لأجل البناء الملغى النطاق المكاني لرخصة البناء، إلا أنه وبالرجوع إلى المادة 02 منه يتبين أن شرط الحصول على رخصة البناء لا يطبق إلا على البلديات التي يكثر عدد سكانها بـ 2000 ساكن أي التي يشملها مخطط

¹ عزري الزين، قرارات الفردية وطرق الطعن فيها، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجعين السابقين، ص

ال عمران، وإذا كانت النسبة أقل من 2000 ساكن هنا يكتفي الطالب بتقديم تصريح بالأشغال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي¹.

ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء في القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي الملغى

- حددت المادة 03 من القانون رقم 82 - 02 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي الملغى الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وهي:

- المساحات الحضرية ومناطق التوسع في:

مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي تفوق عدد سكانها 2500 نسمة، وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسيع.

-المناطق الريفية بذات القيمة الفلاحية العالية.

- المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيأة.

-المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية².

وقد استثنى من هذه المناطق، أماكن أخرى فلا تكون رخصة البناء إلزامية فيها، وهي ما أورده في المادة الرابعة من القانون المذكور أعلاه وهي:

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

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

بالنسبة لأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشأة (نقل المحروقات السائلة والغازية الكهرباء، المواصلات السلكية التزويد بمياه الشرب، صرف المياه).

- فيما يخص البنائات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الاستراتيجية.

- المناطق الريفية غير مصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.

¹ المادة 02 من الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 20/09/1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي لأجل البناء، ج، ر، ع 83، المؤرخة في 17/10/1975 (الملغى).

² المادة 3 من الأمر 82-02 المؤرخ في 06/02/1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، ج، ر، عدد 06، المؤرخة في 09/02/1982 (الملغى).

ورغم هذه الاستثناءات التي لم يخضعها المشرع سوى لتصريحات بالأشغال، فاته يعود مرة أخرى ليجعل من رخص البناء إلزامية مهما كان موقعها، إذا تعلق الأمر بمايلي:

- المنشآت الصناعية.
 - النقل المدني والبرى والجوي والبحري.
 - المنشآت المدنية لمواصلات الرصيد الجوي والبرق الإذاعي والتلفزيوني.
 - انتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية.
 - إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها.
 - انتاج المياه ومعالجتها.
 - تصفية المياه المستعملة وصرفها¹.
 - معالجة النفايات الصناعية وصرفها.
 - معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها.
 - منشأة الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية.
 - كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع.
 - كل بناء يزيد عدد المساكن المتجمعة فيه على العشرة.
- ويبدو أن إلزامية الرخصة في الأعمال الأخيرة لأهميتها من جهة، ومدى تأثيرها في الأشخاص أي خطورتها عليهم، وعلى البيئة التي يتواجدون وأماكن هذه المباني.

وإذا كان هذا التفصيل للمشرع بموجب قانون ألغي، فإنه بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء لا نجد تحديدا لنطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب نص المادة 52 من قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث استثنى فقط البنايات التي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.

وفي رأينا . فإن ذلك يعتبر قفزة عملاقة للمشرع العمراني حينما قلص من تلك الاستثناءات، وأصبحت إلزامية رخصة البناء في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء نظرا لارتباط البناء حاليا بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية مستغرقة في تلك الرخصة التي تمنحها الإدارة ألا وهي "رخصة البناء"².

¹ أنظر المادة 04 من الأمر 67-75، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأرضي الملغى.

² عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 12.

الفرع الثاني:

النطاق المكاني لرخصة البناء بعد صدور القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم. بعد صدور القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وبالرجوع إلى القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا نجد تحديد النطاق المكاني لرخصة البناء إلا أنه وبموجب المادة 04 منه نجد أن المشرع حدد القطع الأرضية القابلة للبناء والمتمثلة في:

- القطع الأرضي التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.
- التي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية.

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.
- تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية¹.

ومن خلال ما سبق نجد ان المشرع الجزائري وسع من نطاق تطبيق رخصة البناء بحيث أصبحت إلزامية في كل المناطق بدون استثناء إلا ما يتعلق منها بالبنائيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني².

الفرع الثالث:

القيود الواردة على النطاق المكاني لرخصة البناء

يرد على نطاق تطبيق رخصة البناء قيود واستثناءات تجعل من رخصة البناء غير الزامية لبعض الأعمال أو في بعض المناطق وسنتناول من خلال هذا الفرع القيود الواردة على النطاق المكاني لرخصة البناء حيث حدد المشرع الجزائري من خلال القانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 04/05 المتعلق بالتهيئة والتعمير الاستثناء الوارد على النطاق المكاني لرخصة البناء وحصره في المادة 53 التي تنص على أنه: " لا تخضع رخصة البناء في البنائيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب ان يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء"³.

¹ واسع موسى، سالي محمد علي، الإجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر، المرجع السابق، ص 28-29.

² هجيرة صحراوي، محمد الناصر بوغزالة، مشروعة ترخيص البناء ورقابة القاضي الإداري عليه، مجلة الدراسة القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01، جانفي 2022، ص 227.

³ المادة 53 من قانون 29-90 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 مؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004 .

فبموجب هذه المادة لا تخضع البناءات المتعلقة بالدفاع الوطني لرخصة البناء وذلك ولخصوصيتها الأمنية والاستراتيجية، إلا أنها يجب ان تراعي قواعد العمران المنصوص عليها في مختلف الأحكام التشريعية والتنظيمية، إما غير ذلك من البناءات فهي تستلزم استصدار رخصة البناء.

ولقد حددت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير تسليمها للبيانات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني وذلك بنصها ما يلي: ".لا تعنى هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعنى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات"

وعند استقراء هذه المادة نجد أن المشرع قد وسع نطاق البيانات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني لتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني.

كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات وعند استقراء هذه المادة نجد أن المشرع قد وسع من نطاق البيانات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني لتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني ولقد نص المشرع أيضا على إعفاء بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي لها طابع استراتيجي التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد قلص من الاستثناءات التي أوردها القانون رقم 82/02 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي الملغى حيث كانت هذه الاستثناءات تتمثل في:

-المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز البلديات. بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتبليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبيانات المدنية المصنفة بالنسبة لأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشأة نقل المحروقات السائلة والغازية. الكهرباء المواصلات السلكية التزويد بمياه الشرب صرف المياه. فيما يخص البيانات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الاستراتيجية .

-المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز وقد أخضعها المشرع لنظام التصريح بالأشغال وفعل المشرع حسنا حينما قلص من هذه الاستثناءات وأخضع كل البناءات مهما كانت المنطقة التي تقام فيها بضرورة الحصول على رخصة البناء.

ولذلك لضمان احترام ادنى لشروط القانونية البيئية والفنية المنصوص عليها في مجال العمران ولفرض مقاييس الرقابية الفعلية على هذه البناءات¹.

المطلب الثاني:

النطاق الموضوعي لرخصة البناء

يقصد بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة، أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعليته أو تعديله أو غيرها والا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران وقد نص المشرع الجزائري في المادة 52 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير² على أنه: "تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها لتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البنايات التي تمس الحيطان الضخمة منها الواجهات المقضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار الصلب للتدعيم أو التسييج"

وعليه نجد أعمال البناء المعنية برخصة البناء تتمثل في:

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.
 - تشييد لبنايات موجودة.
 - تغيير بناء للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المقضية على المساحات العمومية .
 - كل إنجاز لجدار صلب يقصد التدعيم أو التسييج .
- ومن خلال ما سبق، سنحاول تفصيل هذه الأعمال من خلال تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع:

الفرع الأول:

إنشاء المباني الجديدة

الإنشاء هو: الإحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم أي البدء في إقامتها لأول مرة، بمعنى تشييد المبنى لأول مرة وذلك بوضع أساسات البناء من البداية، وهم بناية قديمة لإعادة البناء³. أما البناء: فورد في المادة الثانية من القانون 15/08 المؤرخ في يوليو 2008 الذي يحدد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، حيث جاءت بتعريف البناء بنصها:

¹ هجيرة صحراوي، محمد الناصر بوغزالة، مشروعة ترخيص البناء ورقابة القاضي الإداري عليه، المرجع السابق، ص 228.

² القانون رقم 90-29 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52.

³ عفاف حبه، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، جامعة محمد يخضر بسكرة، العدد 6، ديسمبر 2010

"يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :

البناء: كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو لنتاج الفلاحي أو الخدمات، تدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة"

وبناء عليه ونظرا لشح التعريفات التشريعية وانعدام التعريفات القضائية، فإننا سنلجأ إلى بعض ما جاء به الفقه¹:

عرف البناء بأنه: "مجموعة من المواد، أيا كان نوعها، جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا، أو شيئا غير هذا، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار [...] ويستوي أن يكون البناء معدا لسكن إنسان أو لإيداع أشياء. فالحائط المقام بين حدين بناء، والعمد التذكارية وما يليها من تماثيل مبنية بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء".

لذلك ومن خلال هذا التعريف، يتضح لنا مفهوم المبنى الذي أراده المشرع العمراني، فيجب أن يكون من مواد متماسكة وان تتدخل يد الإنسان في إقامته وان يكون بناء مستقرا ثابتا بالأرض².

أولاً: المواد المستعملة للبناء

يشترط لتميز البناء المقصود هنا من غيره من الأشكال أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الإسمنت المسلح أو كل هذا معا، أي أن هذه المواد قبل إقامة البناء بها ماهي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا اذا شيدت كمواد بناء المتماسكة فاندمجت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت³.

ثانياً: تدخل الإنسان في الأشياء

يشترط ان يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع، أي أن يكون للإنسان دورا فعلا في تشييده حتى وإن استعان بوسائل وأدوات تكنولوجيا حديثة، وعلى هذا لا يعد بناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط أو الجدران المتماسكة وبالرمال والكتبان وإن اتصل بالأرض اتصال قرر طالما أنه ليس من صنع الإنسان، كالحيطان والجدران التي أدت العوامل الجوية أو الجيولوجية إلى تكوينها⁴.

¹ واسع موسى، سالي محمد علي، المرجع السابق، ص 18-19

² عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 07.

³ عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال) الإسكندرية: منشأة المعارف، 2004، ص 02.

⁴ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 17.

ثالثا: ثبات البناء واستقراره

يشترط في المبنى ان يكون ثابتا أو مستقرا في الأرض، بحيث لا يمكن عزله أو نقله دون هدمه أو الحاق خسارة به، ومنه فلا يعتبر بناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رمي الحجارة في هيئة سور لعدم اتصاله بالأرض اتصالا ثابتا وقرار وعدم تماسك هذا السور. ومتى توافرت هذه العناصر، كان هو المبنى الذي قصده المشرع، فلا يتأثر بعد ذلك لا بنوعه ولا بالغرض منه ولا بكونه كاملا أو ناقصا¹.

الفرع الثاني:

تغيير بناء قائم

قد أورد المشرع الجزائري أعمال البناء التي تنصب على البناءات القائمة في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير وحدها كالاتي:

- تمديد البناءات الموجودة.
- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه.
- تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية.
- التدعيم.

أولا: تمديد البناءات الموجودة:

جاء في المادة 52 المذكورة أعلاه تعبير المشرع الجزائري «تمديد البناءات» ولعلى ما يوحي لنا بأن المعنى ينصرف إلى تمديد البناءات أفقيا، أي توسيعها هو أشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك تعليتها وهذا ما يدعونا إلى اختبار ان المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها. ويقصد بتوسعة المباني زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجما ومثل ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين متغيرتين لجعلها حجرة كبيرة أو إزالة حائط فاصل بين شقتين يجعلها شقة واحدة².

ثانيا: تعديل البناء:

يقصد بتعديل البناء تغيير معالم المبنى القائم وليس إقامة في المبنى الجديد المنشأة لأول مرة تلك التي تدخل ضمن مخالفة الرسوم الإنشائية³.

¹ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 08 .

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 17 .

³ بوعقال فيصل، المرجع السابق، ص33.

ولقد حدد المشرع الجزائري في المادة 52 المقصود بالتغيير إذ يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى والتي تفضي إلى ساحات عمومية.

فكأن المشرع الجزائري قد اعتبر التمديد هو تغيير البناء داخلا، وإن التغيير الخارجي قصره على ما يسمى الحيطان الضخمة والواجهة¹. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المحدد لكيفيات تحضير مواد التعمير وتسليمها قذ هذا حدو المشرع الفرنسي فيما يتعلق بتغيير استعمال أو واجهة البناء والزامية الحصول على رخصة البناء من خلال المادة 41 ومنها التي تنص على: "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والسيجات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء" الأمر الذي لم يتطرق له قانون 29/90 المتعلقة بالتهيئة والتعمير².

ثالثا: تدعيم المباني والتسييج

تدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل ولذلك استلزم القانون الحصول على رخصة البناء قبل إحداثها لخطورتها البالغة أو بحاجتها إلى رقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط³. أما المقصود بالتسييج فهو إقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي. لقد حصر المشرع الجزائري في المادة 52 المذكورة أنفا عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر*، وقد يكون هذا الأخير ليس بغرض التدعيم وإنما يهدف تسييج المبنى، وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا يهدف إما تدعيم المبنى أو تسييجه⁴.

الفرع الثالث:

القيود الواردة على النطاق الموضوعي لرخصة البناء

تناولنا النطاق الموضوعي لرخصة البناء والذي يشمل مختلف أعمال البناء والتي تستوجب الحصول على هذه الرخصة، غير أنه نجد أن أعمال الترميم والصيانة لا تستوجب استصدار رخصة البناء لأن المشرع حصر

¹ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 18.

² المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

³ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 09.

* المشرع الفرنسي من خلال المادة 1-421 من قانون العمران فقد ألزم الحصول على رخصة البناء لكل الأشغال المنفذة على البناءات القائمة كما في ذلك تغيير وجهتها أو تغيير مظهرها الخارجي أو حجمها أو إنشاء مستويات إضافية ويأتي ضمن مصطلح التغيير الخارجي كل الأشغال التي ترمي إلى تغيير مظهر البناءات دون زيادة حجم البناء مثل هندسة الواجهات تصميم المصنوعات الحديدية والخشبية أشكال الأسقف طبيعة ولون مواد الغطاء الدهان مواد تغليف الواجهات.

⁴ بوعقال فيصل، المرجع السابق، ص 35.

أعمال البناء في إنشاء بناء جديد أو تغيير بناء قائم من خلال المادة 52 من القانون رقم 90/29 المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹.

ويقصد بأعمال الترميم إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته نتيجة خطأ في الإنشاء أو نتيجة خطأ في الاستعمال أو نتيجة تلف بسبب كثرة الاستعمال العادي أما أعمال الصيانة فيقصد بها ما يتطلب ضمان الانتفاع بالمبنى وملحقاته للحفاظ عليه في حالة تمكنه من استمرار الانتفاع به² ومن أمثلة أعمال الترميم والصيانة ما يلي:

- ترميم الشروخ (التصدعات وتغير البلاد) .
- استبدال درج السلم المتداعي.
- إصلاح خزانات المياه .
- عمل التركيبات الصحية وأعمال البياض والدهانات
- إصلاح التركيبات الكهربائية وإصلاح المصعد وقنوات المياه³.

فالنطاق الموضوعي بالنسبة للمشرع الجزائري لا يثير أي إشكال لأن المادة 52 جاء صريحة إذ أن كل الأعمال التي تخرج عن نطاق هذه المادة لا تستلزم رخصة البناء، أما المشرع الفرنسي فلقد حصر أعمال البناء المستثناة من تطبيق رخصة البناء بموجب المادة 1/421 من قانون العمران الفرنسي في عشرة أعمالا وتتمثل هذه الأعمال في:

1. الإنشاءات التي يتم إنجازها تحت سطح الأرض أو الإنشاءات الخاصة بتخزين الغاز أو السوائل والشبكات المياه ومجاري الصغر الصحي وخطوط الأسلاك.
2. المنشآت البنية الأساسية الخاصة بوسائل الاتصال بالسكك الحديدية أو النهريّة الخاصة بالمنشآت البنية الأساسية الخاصة بالموانئ والمطارات سواء كانت منشآت عامة أو خاصة.
3. المنشآت المؤقتة المقامة على أحواض بناء السفن واللازمة لإدارة أعمال الإنشاء بشكل مباشر على أرض الواقع وأيضا المنشأة المؤقتة المرتبطة بتسويق مبنى لم ينته بناؤه بعد.
4. نماذج المباني المقامة بصورة مؤقتة في إطار الأسواق والمعارض خلال مدة إقامتها.
5. الأثاث المدني المقام في الأماكن العامة.

¹ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 12.

² كمال محمد الأمين، "دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير" رخصة البناء نموذجا، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2012-2013، ص 61 .

³ بوعقال فيصل، مرجع سابق، ص 35.

6. التماثيل والأثار والأعمال الفنية اذا بلغ ارتفاعها **12** مترا أو أقل من **3.40** متر مكعب في الحجم.
7. المرتفعات من الأرض التي لا يزيد ارتفاعها عن الأرض من **60** سنتيمتر.
8. الأعمدة أو الأوتاد وأعمدة الإدراج وأيضا سريات الإرسال والاستقبال الإذاعي والتلفزي التي لا تزيد سعتها عن **04** أمتار.
9. الحوائط أو الحواجز التي يبلغ اقل ارتفاع لها **02** متر مع عدم المساس بالشكل الخارجي لها.
10. المنشآت التي لم تتضمنها البنود التسعة السابقة والتي يبلغ سطحها المساحي **02** متر المربع ولا يتعدى ارتفاعها **1.50** متر فوق سطح الأرض¹.

¹ يعقوب هناء، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر قانون إداري، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، 2019-2020، ص 29.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال ما سبق، نستنتج أن رخصة البناء وثيقة قانونية الهدف الأساسي منها هو تنظيم عملية البناء والتعمير، وقد نضمها المشرع الجزائري وهي تصدر في شكل قرار إداري غرضه الترخيص بالبناء والترميم، وشرط الحصول على رخصة البناء بسري على كامل التراب الوطني دون استثناء منطقة المعينة، سواء كانت مدينة، قرية أو بلدية صغيرة، فالرخصة واجبة، كما وسع من نطاق الأشغال الخاضعة لهذه الرخصة، لتشمل إضافة إلى الحالات السابقة تحويل البناية أو تدعيمها أو تسييجها أو توسيعها أو تعليتها، وبصفة عامة يمكن أن نجزم أن كل تشييد وبناء ضمن المواضيع التي تم الإشارة لها من قبل يجب على صاحبها طلب رخصة البناء من المصالح المعنية بتسليمها، والكل حسب اختصاصه وطبيعة المنشأة المراد القيام بها وبالنسبة للاستثناءات الواردة عليها فإن المنشأة الخاصة بالدفاع الوطني والمشاريع الإستراتيجية لا تعفى بصفة جازمة وإنما لها أمور ومعطيات داخلية تدخل ضمن السرية لحساب هذه المنشأة .

الفصل الثاني:

الإطار الإجرائي لرخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي

247/24

٢٤٧/٢٤

تمهيد:

تتم عملية منح رخصة البناء لذوي الصفة وفق إجراءات قانونية محددة يجب على كل طالب لهذه الرخصة اتباعها، وتتمثل في تقديم طلب إلى الجهة المختصة لمنح الرخصة، ثم تأتي مرحلة التحقيق ودراسة المطلب المودع لديها ليكون الرد إما إيجابا بمنح الرخصة أو سلبا برفض منح الرخصة للطالب، وذلك بناء على ما تنص عليه القوانين المنظمة لهذه الرخصة.

إن في إجراءات منح رخصة البناء يحقق المشرع الجزائري قواعد وتنظيمات كفيلة لضمان القرارات بين مصالح الأفراد الخاصة وبين المصلحة العامة والمحافظة على المظهر الجمالي وتنظيم التهيئة العمرانية وتتدخل الإدارة لتحقيق ذلك من خلال فرض مجموعة من الرخص والشهادات العمرانية أهمها رخصة البناء وبالتالي فقبل الحصول عليها لابد من توافر مجموعة من الشروط منها ما هو متعلق بطالبيها، ومنها ما هو متصل بالعمار محل البناء المراد إنجازه كما يجب اتباع إجراءات معينة، تبدأ بإيداع ملف لدى الجهة الإدارية المختصة وتنتهي بتسليم القرار المتضمن رخصة البناء مسلطين الضوء على أهم ما مسه التعديل الأخير، المرسوم التنفيذي

247/24

وأهم الجوانب التي تم إصلاحها في إجراءات منح رخصة البناء وأهم مراحل استصدار هاته الرخصة في المبحث الأول، أما المبحث الثاني: سنتناول فيه دراسة تطبيقية لنموذجين لرخصة البناء سلمتا في ظل المرسوم 247/24 إضافة إلى إجرائنا مقابلة مع رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج بوعريريج، ومقابلة أخرى مع السيد مدير مديرية التعمير لولاية برج بوعريريج لاطلاعنا من خلالهما على أهم ما تم تطبيقه فعليا لما جاء به هذا المرسوم محل دراستنا.

المبحث الأول:

إجراءات منح رخصة البناء:

تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها، لأن اتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة، التي تقوم بفحص الطلب والتحقق فيه، والتي تقوم فيما بإصدار قرار بشأن الطلب .

وعليه سوف نتطرق في المطلب الأول إلى طلب الحصول على رخصة البناء، وفي المطلب الثاني:

مراحل استصدار رخصة البناء.

المطلب الأول:

طلب الحصول على رخصة البناء:

يشير نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، إلى أن المشرع فرض رخصة البناء على تشييد البناء أو تحويل البناية دون النظر إلى المستفيد من هذا المبنى أيا كان شخصا عاما أو خاصا، وتشتترط جميع تشريعات العمران في العالم اتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء، تتمثل هذه الإجراءات في تقديم الطلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب وتقرر منح الرخصة أم لا بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون.

الفرع الأول:

شروط الحصول على رخصة البناء

إن إجراءات منح الرخصة تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء وهو إجراء ضروري لمنح رخصة البناء، ولقد حدد القانون رقم 29/90 وكذا المرسوم التنفيذي: 15/19 المذكورين أعلاه وقانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء وأيضا الشروط المتعلقة بطلب الرخصة¹.

أولا- الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء:

نصت المادة 50 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أن (حق البناء مرتبط بملكية الأرض)، وبالتالي فلا يجوز لغير مالك الوعاء العقاري أن يتحصل على هذه الرخصة، لذا نجد أن المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في: 25/01/2015 المتعلق بعقود التعمير نصت على انه

¹ عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، 2024، دار بلقيس، در البيضاء، الجزائر، ص 55.

ينبغي ان يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة (المصلحة) المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية والمقصود هنا الهيئات العمومية¹.

أ- المالك:²

كرست المادة 50 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم المتعلق بعقود التعمير مبدءا ملكية الأرض من اجل طلب رخصة البناء، وتتحقق صفة المالك إما بدفتر عقاري في المناطق الممسوحة³ أو عقد ملكية مشهر إذا كانت المنطقة المتواجدة بها العقار غير ممسوحة⁴.

ب- وكيل المالك:

وهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه⁵.
وطالب رخصة البناء في فرنسا، يمكن ان يكون المالك بصفة أساسية أو من ينوب عنه، كمهندس البناء أو المقاول أو المهندس المعماري شريطة ان يرفق بطلب الترخيص، التوكيل الخاص بالإنابة أو الوكالة، وتوسع المشرع الفرنسي أيضا، فذهب إلى أن بإمكان الشخص الذي لديه وعد ببيع قطعة أرض⁶، أن يتقدم بطلب رخصة البناء⁷.

ج- صاحب شهادة الحياة:

أجاز القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم عبر المادة 39 منه للمتحصل على شهادة الحياة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي* أن يطلب

¹ عمر حمدي باشا، منازل التعمير، طبعة ديسمبر 2024، المرجع السابق، ص55.

² قرار رقم 055959 مؤرخ في 28/10/2010، مجلة مجلس الدولة، العدد 10، 2012، ص127، رخصة البناء، شروط التسليم:- 1 مشروعية عقد بيع العقار-2 عرض الملف على مصلحة التهيئة والتعمير-3 وجود مخطط لشغل الأرض مراد البناء فوقها

³ قرار الغرفة العقارية، المحكمة العليا، رقم 197920 مؤرخ في 28/06/2000، مجلة قضائية 2001، عدد 01، ص252.

⁴ عمر حمدي باشا، الحماية الملكية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة العاشرة، 2014، ص11 إلى 79.

⁵ اقلولي رابح صافية، قانون العمران الجزائري: أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر الطبعة الثالثة، 2016-2017، ص 148.

⁶ المواد 71 و72 من القانون المدني الجزائري.

⁷ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 09، جويلية، ص 147.

* أما الحائز لعقار بناء على حكم قضائي (منع التعرض للحياة أو استرداد الحياة، ووقف الأعمال الجديدة فلا يسوغ له الحصول على رخصة بناء).

ويحصل على رخصة البناء¹ لأنه يعامل معاملة المالك²، وأجازت قوانين خاصة أخرى لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة بالحصول على رخصة البناء³، كما نص القانون المالية لسنة 2004 في الأحكام المتعلقة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري (المادة 253-2-فقرة 7 من قانون التسجيل) على أن شهادة الترقيم العقاري يترتب نفس الأثار القانونية المنصوص عليها في شهادة الحياة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري، وبالتالي يمكن لصاحب شهادة الترقيم المؤقت طلب والحصول على الرخصة.

د- الهيئة والمصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

ويقصد بها المؤسسات والهيئات العمومية، كما يقصد بها الهيئات المسيرة للأملاك الوقفية⁴ لأنها لا تعتبر تعتبر مالكة، لكن بإمكانها الحصول على رخصة البناء إذا استظهرت العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

ثانيا- الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء:

يقدم طلب رخصة البناء إلى الجهة الإدارية المختصة بمنح تراخيص التعمير وهو إجراء ضروري لمنح الرخصة، بحيث يتعذر الحصول على رخصة البناء دون تقديم الطلب الذي يرفق بملف يحتوي على مجموعة من المستندات والتصاميم والمخططات⁵.

حيث أهم جاء به المرسوم التنفيذي رقم 247/24 المؤرخ في 17 محرم 1446 الموافق لـ 23 يوليو 2024 المعدل والمتمم لمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 247/24 في الفقرة 3 "يتم إيداع ملف طلب الحصول على عقد التعمير في شكل ورقي أو عبر المنصة الرقمية لعقود التعمير المنشأة على مستوى الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية" ويجري تحضير عقد التعمير وتسليمه وفق نمط الإيداع الذي قام به صاحب الطلب.

تمسك المنصة الرقمية لعقود التعمير وتسير من قبل مصالح الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية.

يتم التنسيق مع المصالح المكلفة بالتعمير للسماح لها بالولوج إلى المنصة الرقمية لعقود التعمير.

¹ عمر حمدي باشا، محررات شهر الحياة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 156.

² المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015.

³ المادة من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 يحدد كفاءات شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

⁴ عمر حمدي باشا، المنازعات التعمير، 2024، المرجع السابق، ص 57.

⁵ عمر حمدي باشا، المنازعات التعمير، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، طبعة الثانية، 2021، ص 78.

تحدد كفاءات مسك المنصة الرقمية لعقود التعمير وتسييرها بموجب قرار مشترك الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالعمران)¹.

فمن خلال نص المادة 02 من نفس المرسوم الوارد أعلاه يلاحظ أن إيداع طلب الحصول على عقود التعمير في شكل ورقي أو عبر المنصة الرقمية كما هو موضح في نص المادة.

-وبما ان المرسوم التنفيذي 247/24 أهم ما جاء به هو الإيداع الرقمي لملف رخصة البناء فقد قمنا بإجراء مقابلة مع السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج بوعريريج أين قمنا بطرح مجموعة من الأسئلة حول كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها وبالأخص رخصة البناء التي يتيح إيداع طلب الحصول عليها في شكل ورقي أو عبر المنصة الرقمية لعقود التعمير المنشأة على مستوى الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية، حيث تم طرح سؤال بخصوص الإيداع الرقمي: هل تم تفعيل إيداع طلبات رخص البناء عبر المنصة الرقمية لبلدية برج بوعريريج؟.

أين كان جواب السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن الرقمنة في إيداع ملفات رخصة البناء متأخرة ولم يتم تطبيقها وتفعيلها فعليا وان الشباك الموحد الخاص بهم لم يستقبل أي ملف من طرف المواطنين وعلى حسب رأي السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي ان السبب في ذلك هو جهل المواطن بالتعديل الأخير وبالإيداع الرقمي لملف رخصة البناء وعدم تحسيس مكاتب الدراسات المواطنين من أجل إيداع طلبات رخص البناء عبر المنصة الرقمية بالرغم من وجود موقع وطني خاص بذلك².

كما تم إجراء مقابلة مع السيد مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية برج بوعريريج باعتبار أن مديرية التعمير والهندسة المعمارية تتولى مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير، الهندسة والبناء على مستوى المحلي لاسيما في مجال التعمير أين تم طرح نفس السؤال بخصوص تفعيل إيداع طلبات رخص البناء عبر المنصة الرقمية لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية برج بوعريريج؟

فكان جواب السيد المدير أنه لم يتم تفعيلها لأن المنصة الرقمية هي عملية وطنية ممرضة يتم تسخير لها كل وسائل المادية والبشرية وإطار القانوني المنظم له عبر كل ولايات الوطن وانه تم اقتراح الشروع في تطبيقها

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 247/24 المؤرخ في 23 يوليو 2024، الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 28 يوليو

2024

² انظر في ملحق رقم أ من المجموعة (1) مقابلة أجريت مع السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج بوعريريج بتاريخ

15:00 على ساعة 2024/05/15

على بعض ولايات نموذجية (تجارب نموذجية) كلا من: الجزائر، وهران، قسنطينة في انتظار تعميمها على باقي ولايات الوطن¹.

أ- الوثائق الإدارية التي تثبت صفة طالب الرخصة:

يجب ان يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه: نسخة من عقد الملكية، أو شهادة حيازة، أو ترخيص من المالك إذا كان مستأجرا، وعقد تخصيص بالنسبة للهيئة المخصص لها العقار أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

هذا ويلتزم صاحب الطلب أن يقدم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين ان إنجاز الأشغال تخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص².

ب- تأشيرة المهندس المعماري والمهندس في الهندسة المدنية معتمدين:

جاء في نص المادة 55 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم: «يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا في إطار عقد إدارة مشروع.

يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات، وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري. -تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال الثانوية».

وتضيف المادة 44 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها: «يجب ان تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري وبيدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين المهندس المعماري والمهندس في الهندسة المدنية، اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤشر من طرفهما، كل فيما يخصه، طبقا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 29/90 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق في إعداد الدراسات التقنية بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية.

¹ انظر الملحق رقم ب من المجموعة (1): المقابلة التي تم إجرائها مع السيد مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء بتاريخ

2025/05/19 على الساعة 15:00

² إقلولي رايح صافية، المرجع السابق، ص 150 .

يجب إيداع باقي الملفات، بعد موافقة المصالح المختصة، قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة، والا سوف يعتبر الراي المسبق ملغى¹.

ج-الملف التقني:

زيادة على الملف الإداري والهندسي، أضاف المرسوم التنفيذي رقم 247/24 المؤرخ في 2024/07/23، المعدل والمتمم للمرسوم رقم: 19/15 المتعلق بعقود التعمير في المادة 43 منه لطالب رخصة البناء ان يقدم ملفا تقنيا يتضمن تصاميم الهيكل على السلم المناسب، يؤشر عليها إجباريا من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة بالنسبة للسكنات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو التي تستقبل الجمهور، محضر معاينة هشاشة الموقع، الموقع من طرف المهندسان المعماري والمدني اللذان قاما بأعداد ملف الرخصة*.

وهذا طبقا لنص المادة 43/الفقرة 2 من المرسوم 247/24 التي نصت على أنه: (ثالثا/الملف التقني، ويحتوي على: توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

-تصاميم الهياكل عل السلم المناسب، يؤشر عليها إجباريا من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستقبلية للجمهور.

-محضر معاينة هشاشة الموقع وفقا للنموذج الملحق بهذا المرسوم يملئه المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قاما بإعداد ملف رخصة البناء.

-يجب ان يتضمن الملف التقني الخاص بالمشاريع التي تشكل أشغال بنائها خطرا على المحيط المباشر لها، ما يأتي:

-دراسة الاستقرار لموقع التوطيد والبنائيات والمنشآت المجاورة، منجزة وفقا لدراسة التربة ويجب ان يؤشر على هذه الدراسة من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة.

-بيان وصفي لمنهجية إنجاز أشغال التسطیح وإنجاز المنشآت التحتية و/أو الفوقية التي تشكل خطرا على المحيط المباشر لها مقيد بجدول زمني لمختلف مراحل الأشغال المعنية).

¹ عمر حمدي باشا، منازل التعمير، 2024، المرجع السابق، ص61.

* المرسوم التنفيذي رقم 19/15: المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها عدل مرتين: الأولى: بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 2024/07/23 الذي جاء بمواد مستحدثة تتعلق بالطعون والأجال المرتبطة بها الثانية: بموجب المرسوم التنفيذي رقم 247/24 المؤرخ في 2024/07/23 الذي يتيح إيداع طلب الحصول على عقود التعمير في شكل ورقي أو عبر المنصة الرقمية لعقود التعمير المنشأة على مستوى الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية.

الفرع الثاني:

الجهة المختصة بتسلم الطلب

أشارت **المادة 45** من المرسوم التنفيذي **19/15** المعدل والمتمم المتعلق بعقود التعمير إلى أن طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به ترسل في **3** ثلاث نسخ، بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني **8** نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض وتتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية*.

المطلب الثاني:

مراحل استصدار رخصة البناء

إذا أودع المعني طلبه المتعلق بطلب الحصول على رخصة البناء حسب المرسوم التنفيذي **19/15** المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم **24/247**، فإن الإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين والتنظيمات أولا وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب ثانيا وللوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء، ينبغي تحديد الجهة المختصة بالتحقيق في هذا الطلب وكيفية التحقيق في الملف (الفرع الأول) وتحديد الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء (الفرع الثاني)، إصدار القرار (الفرع الثالث)، والأثار المترتبة عن إصدار القرار (الفرع الرابع).

الفرع الأول:

الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء

أولا - عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

ويتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير¹.

وتنص المادة **46** من المرسوم التنفيذي رقم **19/15** على أن: "يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير ولهذا الغرض، ينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها

* استحدث الشباك الموحد بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم الذي يختص بدراسة وتحضير ملفات وثائق التعمير والبناء بموجبه جمعت عدد من المصالح والإدارات في مكان واحد للبت في ملفات المتعلقة بالمشاريع العمرانية.

¹ عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، 2024، مرجع سابق، ص 62 .

العام، وتناسقها مع المكان مع الأخذ بعين الاعتبار¹ توجيهات التعمير والاتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي، استنادا إلى ذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارية من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف، ويجب ان يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع يبلغ راي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

ثانيا- عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران: فرئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إيداع رأيها بالموافقة وذلك في أجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ الملف².

ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية المنصوص عليه في المادة 49 من المرسوم التنفيذي 247/24، ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارية من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية. ويجب على هذا الأخير الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، أن ينظر في الطلبات من أجل 15 يوما الموالية لتاريخ الطلب.

ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونيا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت³.

ثالثا- المصالح المستشارية أثناء التحقيق:

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة في الموافقات والآراء طبقا لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بيها.

¹ إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 156 .

² المرجع نفسه، ص 157.

³ المادة 73 من القانون 04-05 سالف الذكر .

وتقوم باستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المعنية بالمشروع والتي يجب أن تصدر ردا في اجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ¹ استلام طلب إيداء الراي، وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت امراً بالموافقة، بعد تذكير مدته **48 ساعة**.

بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.

-ويستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من²:

-مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية³.

-مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري وبصفة عامة، كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن ان تكون موضوع تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

-المصالح المختصة بالأماكن والأثار التاريخية والسياحة، عندما تكون مشاريع البنايات موجود في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به.

-مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، في إطار أحكام المادة **49** من قانون رقم **29/90** المتعلق بالتهيئة والتعمير.

-مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

-الجمعيات المعنية بالمشروع بالنسبة للمباني غير السكنية.

-ويشتمل التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء مدى احترام مشروع البناء لتوجيهات مخططات شغل الأراضي أوفي عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

¹ إقنولي اولد رايح صافية، المرجع السابق ص 158 .

² المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتمم والمعدل.

³ قرار رقم 417 المؤرخ في: 2001/07/16 مجلس الدولة، الغرفة الثالثة "غير منشور" حيث أن القرار محل الاستئناف قد ذكر بأنه لا يظهر من رخصة البناء أنه قد تم اتخاذ رأي الهيئات الاستشارية المنصوص عليها في المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

- أما بالنسبة لتبليغ الغير (إعلام الجمهور كون ان رخصة البناء تمنح لكن دون المساس بحقوق الغير)، كلفت المادة 55/ فقرة 5 و المادة 66 من المرسوم 19/15 رئيس المجلس الشعبي البلدي بإلصاق نسخة من قرار رخصة البناء على لوحة إعلانات البلدية لتكون تحت تصرف الجمهور (الغير) مدة سنة وشهرين من تاريخ تعليقها* وهذا من اجل تمكين أي شخص من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الرخصة.

وهنا يطرح التساؤل حول الأجل الذي يبدأ منه الطعن في قرار رخصة البناء بالنسبة للغير مثل: جيران صاحب الرخصة، الجمعيات التي تدافع عن البيئة الحضرية، الملاك على الشيوخ؟

فهل ان اجل الطعن في قرار الرخصة بالنسبة لهذا الغير يبدأ من تاريخ انتهاء مدة التعليق على لوحة إعلانات البلدية (13 شهرا) أم من تاريخ انتهاء صاحب الرخصة من عملية البناء؟

إذا انقضت المدة (13 شهرا من تاريخ التعليق) وكان المستفيد قد شرع فعلا في البناء ولم ينازعه أحد، القضاء الفرنسي يعتبر الرخصة نافذة في مواجهة الغير.

في حين لم يحسم الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة الجزائري هذه المسألة القانونية لأنه ربما لم تعرض عليه.

في حين يذهب المستشار بغرفة التعمير لمجلس الدولة الدكتور نويري عبد العزيز بانه يمكن الأخذ بأجل واقعي طبقا للقواعد العامة يبدأ حسابه من تاريخ انتهاء صاحب الرخصة من عملية لبناء، حيث يحق فيه للغير الذي له مصلحة أن يطعن في رخصة البناء التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد*.

الفرع الثاني:

الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

حول القانون سلطة الفصل في طلب رخصة البناء لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالتعمير، حسب أهمية المشروع المراد تشييده.

* الواقع مخالف لما أشارت المادة 55/ف5 و66، لأن البلديات قلما تقدم على تعليق نسخ من قرارات تراخيص البناء، وإذا فعلت ذلك فهي نادرا ما تترك تعليق يستوفي مدة سنة وشهر المحددة في التنظيم الساري المفعول.

* يلاحظ من خلال الممارسة التطبيقية ان بعض البلديات لا تعير اهتمام لهذه النصوص والتعديلات وتحدد مدة صلاحية رخصة البناء بثلاث سنوات قابلة للتجديد.

أولاً- صدور الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء في المشاريع الخاصة بالبلدية والأفراد والتي لا تصنف ضمن خانة المشاريع الكبرى ويسلمها باعتباره ممثلاً للبلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي ويصدرها باعتباره ممثلاً للدولة بعد أخذ الرأي الموافق للوالي في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي والتميز له أهمية في حالة الدعوى المتعلقة بالتعويض.

وبالرجوع للقانون 10/11، المؤرخ في 22/06/2011، المتعلق بالبلدية، يتبين أنه قد منح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة منح الرخص المتعلقة بالتعمير، حيث نصت المادة 95 منه على أنه: (يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التنظيم المعمول بهما)¹.

وبمقتضى القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء تارة بصفته ممثلاً للبلدية وتارة بصفته للدولة.

أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية:

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية القرارات الإدارية المتعلقة برخصة البناء، إذا كان مشروع البناء أو التعمير واقعاً في مساحة أرضية يغطيها مخطط شغل الأراضي، وفي هذه الحالة يوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي بنسخة من رخصة البناء للوالي طبقاً للفقرة 2 من المادة 65 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ب- رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة بمنح رخصة لبناء حتى وإن لم يكن الاقتطاع أو البناء واقعاً ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وعندها يصدر القرار المتعلق برخصة البناء ولكن ليس بصفته ممثلاً للبلدية بل بصفته ممثلاً عن الدولة، ولا يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره إلا بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي² لأنه بهذه الصفة يكون خاضعاً للسلطة السلمية المتمثلة في الوالي.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نجد أنه قد تم فتح مجال لاختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم رخص البناء وذلك في ماعدا الاختصاصات المحددة على سبيل الحصر لكل من الوالي والوالي المنتدب والوزير المكلف بالعمران والواردة في الفقرتين 5 و6

¹ قنون رقم 11/10 يتعلق ببلدية المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق لـ 20 يونيو 2011.

² محمد الصغير بعلي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، العدد الأول / مارس 2007، ص 28.

من نفس التنظيم وكذا المرسوم التنفيذي 247/24 من خلال المادة 49، وذلك بان نصت في الفقرة الأخيرة من نفس المادة على أنه: "يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي"

ثانيا - صدور الرخصة من طرف الوالي:

يختص الوالي بإصدار رخصة البناء في الحالات الآتية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية والخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب ممثليات الدول الأجنبية والمنظمات الدولية.
- البنائات الواقعة في المناطق الساحلية بمفهوم المادة 45 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والبنائات الواقعة في المناطق السياحية.
- الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية.
- مشاريع السكنات لجماعية التي تفوق عدد سكانته 200 وحدة سكنية وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية.

وهذا حسب ما نصت عليه المادة 49 من المرسوم التنفيذي 247/24¹

ثالثا - صدور الرخصة من الوالي المنتدب:

- وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها يكون من اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع حسب نص المادة 49 من لمرسوم التنفيذي 247/24 الآتية:
- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
 - مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانته 200 وحدة سكنية وأقل من 600 وحدة سكنية، وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية المعنية وهذا بموجب أحكام المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي 247/24.

رابعا - صدور الرخصة من الوزير المكلف بالعمران:

- يختص الوزير المكلف بالعمران بإصدار رخصة البناء في المشاريع ذات المصلحة الجهوية أو الوطنية:
- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع لس التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.

¹ المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 247/24 سالف الذكر

-المنشأة المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر.

ومن خلال هذا يتضح ان المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخصة البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المنتدب والوزير المكلف بالتعمير، فهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية (أعمال البناء) حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات، ولا سيما مشاريع البناء الخاصة، فمن منطلق تقريب المواطن من الإدارة (مبادئ اللامركزية الإدارية) فإنه يمنح الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي ويتدرج الاختصاص بعد ذلك إلى الوالي ثم الوزير المكلف بالعمران¹ بموجب المادة 49 من نفس المرسوم.

خامسا -مدى صلاحية رخصة البناء:

مدة صلاحية رخصة البناء كانت محددة بمهلة سنتين بمقتضى الأمر رقم: 67/75 المؤرخ في

1975/07/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، ثم أصبحت ثلاث سنوات بموجب القانون رقم

04/82 المؤرخ في 1982/2/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض للبناء.

-أما حاليا وبعد إلغاء هذه القوانين، أصبحت مدة صلاحية رخصة البناء تحدد في قرار منح رخصة البناء وذلك بمراعاة نوعية المشروع وما يستهلكه من الوقت، وإذا انتهت مدة صلاحيتها قبل إنجاز الأشغال أو انتهائها فتعد الرخصة لاغية².

وعلى المعني صاحب المصلحة ان يتقدم بطلب جديد يؤخذ بعين الاعتبار دون الحاجة إلى إجراء دراسة جديدة، شريطة أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد.

الفرع الثالث:

إصدار قرار رخصة البناء:

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه من الجهات المختصة بالتحقيق، يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأن الطلب، فقد يكون بالموافقة على الطلب إذا توافرت الشروط القانونية أو حالة عدم توافق الطلب لمخطط شغل الأراضي أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير.

أولا-قرار الموافقة بمنح الرخصة:

إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها في قانون التعمير، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة لصاحب الطلب، وهو ما أوضحتها المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم المؤرخ في 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، (يبلغ صاحب

¹ عمر حمدي باشا، منازل التعمير، 2024، المرجع السابق، ص 65.

² المرجع نفسه، ص 66_67.

الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية، من طرف:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.
- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران (...)

أما بالنسبة لتبليغ الغير (إعلام الجمهور كون أن رخصة البناء تمنح لكن دون المساس بحقوق الغير) كلفت المادة 55/فقرة 5 و 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 رئيس المجلس الشعبي البلدي بإلصاق نسخة من قرار رخصة البناء على لوحة إعلانات البلدية لتكون تحت تصرف الجمهور (الغير) طيلة مدة سنة وشهر من تاريخ تعليقها وهذا من اجل تمكين أي شخص من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الرخصة¹.

وهنا يطرح التساؤل حول الأجل الذي يبدأ من الطعن في قرار رخصة البناء بالنسبة للغير مثل جيران صاحب الرخصة، الجمعيات التي تدافع عن البيئة الحضرية، الملاك على الشيوخ؟ فهل من اجل الطعن في قرار الرخصة بالنسبة لهذا الغير يبدأ من تاريخ انتهاء مدة التعليق على لوحة إعلانات البلدية (13 شهرا) أم من تاريخ انتهاء صاحب الرخصة من عملية البناء؟ إذا انقضت المدة (13 شهرا من تاريخ التعليق) وكان المستفيد قد شرع فعلا في البناء ولم ينازعه أحد، القضاء الفرنسي يعتبر الرخصة نافذة في مواجهة الغير.

في حين لم يحسم الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة الجزائري هذه المسألة القانونية لأنه ربما لم تعرض عليه.

في حين يذهب المستشار بغرفة التعمير لمجلس الدولة الدكتور نويري عبد العزيز بانه يمكن الأخذ باجل واقعي طبقا للقواعد العامة يبدأ حسابه من تاريخ انتهاء صاحب الرخصة من عملية البناء، حيث يحق فيه للغير الذي له مصلحة ان يطعن في رخصة البناء.

أما د. عزري الزين فيرى بانه لو سلمنا جدلا بأن عدم نص المشرع صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد القرار المتعلق برخصة البناء، وإنما يفهم من النص ضمنيا، فهل يعقل أن تظل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة مدة السنة والشهر، ويقترح الدكتور ذاته على المشرع أن يراجع هذا الميعاد بتقليصه إلى

¹ عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، 2024، المرجع السابق، ص 66-67.

اجل شهران أو ثلاث على النحو الذي وضعه المشرع الفرنسي حيث ألزم الإدارة بنشر القرار المتعلق برخصة البناء بعد ثمانية أيام من اتخاذ القرار، على أن تدوم مدة النشر بمقر البلدية شهران¹.

ثانيا-قرار رفض طلب منح رخصة البناء:

رفض منح رخصة يكون في حالة ما إذا خالف طالب البناء أحكام قانون التعمير أو النصوص التنظيمية الخاصة به، كان يفتقد طلبه لاحد الشروط الشكلية أو الموضوعية كالشروط المتعلقة بالأرض محل الترخيص كان تكون أرض زراعية خصبة جدا.

إن قرار رفض منح رخصة البناء يشكل تحديدا وتقييدا لحق البناء باعتباره أحد أوجه استغلال الملكية، إلا أن القانون 29/90 قد أحال مسألة تحديد رفض منح البناء إلى التنظيم².

فحسب المادة 62 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم: "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على ان يكون معللا قانونا"³.

وأجازت المادة 63 من ذات القانون لطالب رخصة البناء غير المقتنع برفض طلبه ان يقدم طعنا سلميا (تظلما رئاسيا أمام الجهة الإدارية التي تعلق مصدر القرار أو يرفع دعوى مباشرة أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة ويتمحور التسبيب عادة في عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه وكذلك أيضا:

-المساس بالسلامة والأمن العمومي.

-المساس بالبيئة.

-المساس بالمناطق المحمية

- مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي:

إذا لا بد من التمييز في هذا الصدد بين حالتين:

أ- حالة وجود أو عدم وجود مخطط شغل الأراضي:

تنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه: "لا يمكن بأن يرخص بالبناء إلا اذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك"، ويقصد بهذه الأخيرة

¹ عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، 2024، المرجع السابق، 67.

² لحرش دنيا زاد، الأليات القانونية لتسيير العقار العمراني، أطروحة دكتورة، تخصص قانون عقاري، كلية حقوق، جامعة الجزائر1، سنة 2020-2021، ص 178

³ عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، 2024، المرجع السابق، ص ص 68.

الأدوات العمرانية المعمول بها، قبل صدور القانون 29/90 كما نصت المادة 79 المعمول بها، قبل صدور القانون 29 /90 كما نصت المادة 79 : "يستمر تطبيق أدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها في اطار إجراءات السابقة إلى تاريخ صدور هذا القانون عندما تكون أحكامها غير مخالفة لأحكام هذا القانون على ان يعمل في جميع الحالات على توقيفها بالتدرج"¹.

البناء إذا كان مشروع البناء غير مطابق للقواعد العامة للتهيئة والتعمير كحد أدنى من القواعد والشروط الواجب احترامها وتوافرها في أية بناية.

هذا ونظرا للكشف عن قصور التخطيط العمراني المتبع، من خلال الكوارث الطبيعية والصناعية التي ضربت الجزائر، وقرر تتبعا لذلك ترقية وظيفة، القواعد العامة للتهيئة والتعمير في الرقابة من الأخطاء المحتملة من خلال تعزيز دور المهندس المدني عند إنجاز الدراسة التقنية للبيانات الخاصة في إطار عقد تسير المشروع، فأضافت المادة 04، المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير بموجب القانون 04/11 الواردة على الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية وشروط البناء عليها²

ب- حالات الرفض الإلزامي أو الرفض الاختياري من طرف الإدارة:

الأصل أنه لا يمكن منح رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من أحكام هذا القانون ويبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته الإدارة والذي يكون معللا قانونا³.

ويكون للطالب الحق في تقديم تظلم أداري أو رفع دعوى قضائية كما سبق وان ذكرنا وهذا طبقا للمواد 62 و 63 من هذا القانون، والقانون يميز بين حالات يكون فيها الرفض الزاميا من قبل الإدارة وحالات أخرى يكون خاضعا للسلطة التقديرية لها، فمن أمثلة حالات الرفض الإلزامي لمنح الرخصة أنه لا يمكن منح رخصة بناء من أجل إنجاز بناية للسكن إلا إذا كانت تبعد 50 متر من كلا جانبي الطريق السريع أو 30 متر في الطرق الأخرى وهذا طبقا للمادة 10 من المرسوم أو أن البناء لا يتوافق مع أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو توجيهاته فرخصة التجزئة في حالة البناء الذي يشيد على أرض مجزأة طبقا للمادة 42 من نفس المرسوم، أعلاه التي غالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده سببا موضوعيا في رفض تسليم الرخصة.

¹ عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتور، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص172.

² لحرش دنيا زاد، المرجع السابق، ص 178-179 .

³ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص172.

وتجدر الإشارة انه مادام القانون قد الزم الإدارة بتعليق قرار الرفض والتحفظ تعليلا كافيا طبقا للمادة 63 فان معنى ذلك إلزام الإدارة بذكر الدوافع والأسباب المقضية لقرار الرفض مع إخضاع كل ذلك للرقابة القضائية¹.

ثالثا-قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء:

قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ول بالرفض وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها، فللإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة واحدة، وهذا ما نصت عليه المادة 64 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بقولها "يمكن ان يكون طلب رخصة التجزئة أو رخصة البناء محل، تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في الأعداد".

أما عن المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها فنجدده هو الآخر قد نص في المادة 53 منه على حالة تأجيل البت في طلب رخصة البناء بقولها: "يمكن ان يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل يتم الفصل فيه.. يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير، ولا يمكن ان يتجاوز ذلك سنة واحدة²."

إلا أنه في الواقع العملي نجد ان التأجيل يمتد لأكثر من مدة المحددة قانونا، تعسفا من الجهة المصدرة للقرار مما يشكل ضررا للمعني بالرخصة ويمنحه الحق في اللجوء للقاء طلبا للتعويض، وحيانا أخرى تتخذ الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء من السكوت موقفا لها موقف السكوت، وعليه فالسؤال الذي يطرح في هذه الحالة كيف يفسر سكوت الإدارة وعدم الرد في الآجال القانونية؟

نجيب على هذا التساؤل، بانه قد كان المشرع في ظل القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض للبناء يفسر السكوت على أنه موافقة ضمنية، بناء على قاعدة السكوت يعني الموافقة إلا أنه بعد الإصلاحات التشريعية التي عرفتها المنظمة التشريعية للتعمير وإصدار القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير اصبح يفسر عدم رد الإدارة خلال الآجال القانونية على أنه رفض ضمني، وهو ما أكدته نص المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف ذكره بقولها: "يمكن صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، ان يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة اجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر 15 يوما".

¹ لحرش دنيا زاد، المرجع السابق، ص 179-180.

² المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

رابعاً-قرار سحب رخصة البناء:

يعني سحب قرار رخصة البناء إنهاء وإعدام أثارها القانونية، ويشترط الاجتهاد القضائي ليكون السحب قانونياً أن يكون منح رخصة البناء غير مشروع وأن تجري عملية السحب خلال أجل الطعن القضائي، ومن قبل الجهات الإدارية المختصة، وهو ما ذهب اليهم مجلس الدولة في القرار رقم: 26556 الصادر بتاريخ 10/31/2006 (غير منشور): "سحب رخصة بناء، بعد مضي سنة من تسليمها حتى ولو توفرت أسبابه الموضوعية يجب ان يتم السحب خلال اجل الطعن القضائي -أربعة أشهر من تاريخ التبليغ".

والجدير بالإشارة إلى أن رخصة البناء تعتبر لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء، ويصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجبارياً ولكن دون تقديم ملف جديد، إلا في حالة تطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد وهو ما تؤكد المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير المعدل والمتمم: "تعد رخصة البناء ملغاة اذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع.

يصح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجبارياً لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد اجل الصلاحية المحدد ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط، أن لا تتطوي إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد وان تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها في حالة تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل.

وتعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام لمرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء"¹.

خامساً-قرار تجميد رخصة البناء من طرف الإدارة المانحة له:

قد تلجأ الإدارة إلى إصدار قرار بتجميد قرار منح رخصة البناء، أي بتوقيف تنفيذ أثارها مؤقتاً، ويكون ذلك في حالة ارتكاب صاحبها مخالفات عمرانية كقيامه بأشغال غير مطابقة للرخصة.

غير أننا نرى بأن قانون التعمير خول للإدارة (رئيس المجلس الشعبي البلدي) الحق في تجميد الطلب المتعلق برخصة البناء ولمدة سنة (المادة 94 من القانون رقم: 29/90 المادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15)، لكن لم يخوله الحق في تجميد الرخصة والا عد قراره مشوباً بعيب تجاوز السلطة، وهو ما ذهب إليه

¹ عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، 2024، المرجع السابق، ص 72-73 .

مجلس الدولة في القرار رقم 111401 المؤرخ في: 2016/10/20، مجلة مجلس الدولة 2019، العدد 17 ص 106: (المبدأ، يعد قرار رئيس البلدية المتضمن تجديد رخصة البناء الممنوحة له)، يمكن اعتبار تجديد رخصة البناء بمثابة قرار سحب لها شرط ان يتم السحب خلال أجال رفع الدعوى (4 أشهر) ووجود أسباب جدية تبرر ذلك¹.

الفرع الرابع:

الأثار القانونية لتسليم رخصة البناء:

عند منح الإدارة لرخصة البناء، فان ذلك ينتج مجموعة من الأثار القانونية وهي عبارة عن حقوق والتزامات للمستفيد من الرخصة ويحق للإدارة في مراقبة مدى مطابقة أشغال البناء مع الرخصة المسلمة وهو ما نتناوله فيما يلي:

أولاً: حقوق والتزامات المستفيد من رخصة البناء:

من أهم الحقوق المترتبة عن تسليم رخصة البناء هو الحق في البناء، مقابل التزام المستفيد من الرخصة باحترام الالتزامات القانونية المفروضة عليه واهمها دفع الرسوم والإعلان عن افتتاح الورشة والإشهار.

1- الحق في البناء :

يعتبر قرار منح رخصة البناء قراراً إدارياً منشئاً للحق وهو الحق في البدء بأشغال البناء والغرض من الترخيص ومراقبة مدى مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير. وعلى المستفيد من الرخصة ان يستكمل أشغال البناء في الأجال القانونية المحددة في رخصة البناء والا اعتبرت هذه الرخصة ملغاة.

2- حق نقل رخصة النقل:

يمكن ان تكون رخصة البناء محل نقل من شخص لأخر مثل الشخص الذي يشتري القطعة الأرضية التي منحت لصاحبها الأصلي رخصة بناء ولا يتم النقل مباشرة، بل يجب أن تصدر الإدارة قراراً بتغيير اسم المستفيد فقط دون إعادة النظر في دراسة الملف لان الرخصة متعلقة بالحق العيني العقاري وليست متعلقة باسم شخص.

¹ عمر حمدي باشا، منازل التعمير، 2024، المرجع السابق، ص 73.

3- دفع الرسوم :

من أهم الالتزامات المترتبة على عاتق المستفيد من الرخصة هو دفع الرسوم المستحقة المنصوص عليها في قانون المالية لسنة 2025¹.

4- الاشهار في الأرض موضوع البناء :

ألزمت المادة 60 من المرسوم التنفيذي 15/ 19 المستفيد من رخصة البناء أن يضع لافتة مرئية وواضحة خلال فترة عمل الورشة تتجاوز أبعادها 80 سم، توضح فيها مراجع رخصة البناء ونوع البناء، كما يجب أن تشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لنهاية الأشغال واسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال وحدد نموذج هذه اللافتة بموجب الملف رقم 14 من المرسوم التنفيذي 15./19

5- احترام التزامات الإدارة في رخصة البناء:

على المستفيد من رخصة البناء الالتزام بما نص عليه القرار الإداري المتضمن رخصة البناء خاصة فيما يتعلق بالالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني احترامها خاصة عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة.

ثانيا: الرقابة الإدارية على أشغال البناء

خول المشرع الجزائري الجهات الإدارية المختصة والزمها بممارسة حق الرقابة على سير أشغال البناء حيث ألزمت المادة 06 من القانون: 05/04 رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات التي في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت اذ ان المشرع منح لهم صلاحيات واسعة و ضمانات مهمة أثناء ممارسة مهامهم ويمكن لهم الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم والهدف من ممارسة هذه الرقابة هو التحقق من وجود الوثائق القانونية والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها.

ومطابقة هذه الأشغال مع الوثائق المقدمة وعند الانتهاء من أشغال البناء على صاحب المشروع أو المالك ان يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء وهذا من اجل تسليم شهادة المطابقة، وهذا بعد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء.

¹ أنظر الملحق: قانون رقم 08-24 مؤرخ في جمادى الأول عام 1446 الموافق 24 نوفمبر 2024 يتضمن قانون المالية لسنة 2025، الجريدة الرسمية . العدد 84، المؤرخة في 2024/12/26، ص 39-40.

ثالثا: تبليغ رخصة البناء:

وبالنسبة للتبليغ بقرار رخصة البناء، بينت المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91/ 176 ذلك كالتالي تبليغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية كما توضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي بغية الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطالب وتحفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة واحدة من المقرر والملاحظ هنا وجود تناقض بين المادتين 45 و 55 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالفة الذكر، بالنسبة لعدد النسخ في ملف رخصة البناء للسكنات الفردية حيث بطلب من المعني بالأمر في إيداع ثلاثة نسخ (المادة 45) وعند صدور رخصة البناء (المادة 55) تتعارض بوجود أربعة نسخ، واحدة تسلم للمعني بالأمر والثانية للبلدية، والثالثة لمديرية التعمير والرابعة تعلق على جدران البلدية للجمهور . وإضافة إلى ذلك تنص المادة 56 من هذا المرسوم على انه يتم الاحتفاظ بنسخة المقرر الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة وشهر واحد حتى يتسنى لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى انقضاء هذه المدة.

وتجدر الإشارة كذلك إلى أن رخصة البناء تعتبر لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال، المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء، ويصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا ولكن دون اتباع الإجراءات نفسها اللافي حالة تطور الإجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وهو ماكدته المادة 06 من القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها والتي جاء فيها ما يلي: "...تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ تسليمها"¹.

وتضيف المادة 3/57 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 أنه إذا كانت رخصة البناء مسلمة قصد تشييد البناية أو مجموعة من البنائيات في مرحلة ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء².

2- نشر قرار رخصة البناء:

إن قرار منح رخصة البناء سواء كان بسيطا أو مصحوبا بتحفظ أو الزام سيؤدي مبدئيا إلى إنشاء بناية أو بنايات أو إلى تغييرها، هذا الوضع الملموس يجعل من قرارات منح رخصة البناء، هذه لا تعني طالبا فقط بل تعني أيضا كل من يرى في هذه الرخصة مساسا بمصلحته ولهذا الغرض يجب أن يستتبع قرار منح رخصة البناء نشر "النشر هو طريقة العلم بالقرارات الجماعية والتنظيمية"، نسخة مؤشرا عليها من قرار رخصة البناء

¹ قانون 15/08 مؤرخ في: 20 جويلية 2008، يحدد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، ج، ر، صادرة بتاريخ 03 أوت 2008

² اقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 163-164.

عن طريق وضعها تحت تصرف الجمهور بلوحة الإعلانات للبلدية لمدة ثلاثة عشر (13) شهرا، من هنا يمكن لكل شخص معني بمشروع البناء الاطلاع على الوثائق البيانية المختلفة المصاحبة لقرار رخصة البناء¹.

وهذا ما نصت عليه المادة 55 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وكذا المادة 56 من نفس المرسوم والتي جاء فيها ما يلي: تنشر النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة (01) وشهر يحسب اجل الطعن بالنسبة للغير ابتداء من تاريخ تعليق نسخة من قرار رخصة البناء على لوحة إعلانات البلدية، غير ان الواقع يخالف ذلك اذ البلديات قلما تقدم على تعليق نسخ من قرارات تراخيص البناء، ومتى فعلت ذلك فهي نادرا ما تترك التعليق يستوفي مدة السنة والشهر المحددة في التنظيم الساري المفعول².

¹ تكوشت كمال، المرجع السابق، ص 294.

² عزيري كمال، النظام القانوني في مجال البناء، رسالة ماجستير في القانون العام، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2016/2015، ص 95-96.

المبحث الثاني:

دراسة تطبيقية لرخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 247/24

بعد ان تطرقنا إلى الجانب النظري لرخصة البناء سيكون مبحثنا هذا مقتصرًا على الجانب الميداني قصد تبسيط الإجراءات النظرية بنماذج ميدانية لرخص بناء السكنات الفردية والجماعية تم منحها من طرف البلدية ومديرية التعمير لولاية برج بوعرييج والتي هي كانت محل الطلب أمام الشباك الوحيد في ظل المرسوم 247/24.

المطلب الأول:

نموذج رخصة بناء سكن فردي ببلدية برج بوعرييج.

يقدم طلب رخصة البناء أمام البلدية المختصة مرفقا بملف كامل، وفي هذا الصدد سندرس مثال تطبيقي للطالب ع.ع للحصول على رخصة بناء تعديلية سكن فردي من خلال العناصر التالية:

الفرع الأول:

إيداع الطلب

قدم السيد ع.ع طلبا بتاريخ: 2024/12/26 للحصول على رخصة بناء سكن فردي الواقعة بتجزئة ورثة طيب على قطعة رقم 10 قسم 37، مجموعة ملكية 375 برج بوعرييج بخصوص أشغال، طلب تعديل في رخصة بناء لمسكن على ط+2 وكان الإيداع ورقيا بعد تعذر إيداعه عبر المنصة الرقمية لعدم تفعيلها طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 247/24 وحسب المواد 42 و43 منه وقد ارفق الطلب بالوثائق الآتية:

ملف الإداري:

- طلب رخصة البناء كنموذج خاص.

- دفتر العقاري + مخطط مسح الأراضي.

ملف الهندسة المعمارية:

- مخطط الكتلة.

- التصاميم المختلفة.

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للإشغال والأجال.

- دفتر المواصفات التقنية.

- التقرير التقني.

- المخططات القديمة.

الملف التقني:

- مذكرة مرفوقة بالرسومات البيانية الضرورية.

- دراسة الهندسة المدنية.

تم وضع الملف لدى رئيس المكتب والمتصرف الإقليمي أين تجريد طلبه في سجل يومي الخاص بتدوين ملفات رخص البناء على حسب الرقم التسلسلي لكل طلب وتاريخ إيداع الطلب مع إمضاء الطالب وبصمته والذي من خلاله يتم متابعة ملفه بالمقابل تم تقديم للطالب إيداع ملف رخصة البناء¹.

الفرع الثاني:

دراسة الطلب:

بعد إيداع طلب الرخصة لدى مكتب مصالح التعمير ببلدية برج بوعريريج يتم إرساله إلى مكتب تحضير ملفات رخص البناء الفردي (لدراسته الأولية باعتبار ان الطالب لديه تعديل لرخصة البناء فهنا يكلف عون مؤهل للمعاينات المكلف من طرف السيد رئيس المجلس لشعبي البلدي لبلدية برج بوعريريج بتفويض من طرف السيد مدير التقني للبلدية، من أجل التحقق من موقع العقار وحول نسبة إنجاز الأشغال والتأكد من عدم إجراء أي تعديل بالنسبة للمخطط القديم .

بعد المعاينة تم إعداد محضر المعاينة من طرف العون وتم تدوينه وإمضاؤه باسم العون المكلف في سجل خاص بالمعاينات وتم وضع نسخة منه ضمن الملف وتم إرسال نسخة إلى رئيس فرع التعمير ببلدية قبل 08 أيام من انعقاد اجتماع شباك الوحيد للبلدية .

بعد هاته المرحلة تم إرسال برقيات لأعضاء اللجنة باسم المدراء أو ممثليهم للحضور إلى اجتماع لجنة الشباك الموحد لدراسة الملف محل دراستنا، أين تم وضع ملاحظات خاصة بالملف وأضافتها للملف أين تم الحضور أعضاء لجنة الشباك الوحيد للبلدية المفتوح على مستوى البلدية وذلك طبقا للمادة 58 من المرسوم التنفيذي محل دراستنا 247/24 وهم:

- ممثل رئيس المجلس الشعبي البلدي، رئيسا.
- ممثل رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء.
- ممثل رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا.
- ممثل المحافظ العقاري المختص إقليميا.
- رئيس القسم الفرعي للموارد المائية .
- ممثل عن شركة الوطنية لكهرباء والغاز .

علما أن ملف الهندسة المعمارية والملف التقني قد تم إيداعه طبقا للتعديل الأخير للمرسوم 19/15 إلا وهو مرسوم 247/24 والذي أحدث تعديلات حول الملف التقني كما سبق وأن ذكرنا.

¹ انظر الملاحق من المجموعة رقم 2: نسخة من ملف الهندسة معمارية+ ملف تقني الوثائق المذكورة سابقا الخاصة بطالب رخصة البناء قيد الدراسة

ومن خلال اجتماع لجنة الشباك الوحيد للبلدية الذي عقد بتاريخ: **2025/03/02**، وكانت جميع آرائهم التصويت بالموافقة.

* ملاحظة:

بالنسبة للوثائق الغير موجودة في الملف يتم طلبها من المعني لإحضاره
- كذلك بالنسبة لأعضاء الشباك الوحيد تم التخلي عن مديرية الأشغال العمومية كعضو دائم وتم إضافة مديرية
الحفظ العقاري لضرورة وجودها وذلك حسب المرسوم التنفيذي: **247/24**.
- تم إضافة وثيقة البطاقة العقارية المحينة من ضمن الوثائق المطلوبة.

الفرع الثالث:

الحصول على رخصة البناء

بعد إيداع السيد ع.ع ملفه لطلب رخصة البناء بتاريخ: **2024/12/26** ودراسته من طرف لجنة الشباك
الوحيد أين قامت هاته الأخيرة بأعداد نسخ من المحاضر بعدد أعضاء الشباك الوحيد لان قرار اللجنة كان بقبول
رخصة البناء وتمت الموافقة على إعطائه إياها،
تم ارسال محاضر الموافقة المعدة بالقبول إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للتوقيع على هاته المحاضر
وإعطاء كل نسخة لكل عضو من أعضاء الشباك الوحيد.
بعدها تم تبليغ السيد ع.ع بقبول طلبه بموجب برقية إرسال مضمونة الوصول وتم إعلامه بضرورة تقديم
الوضعية العقارية (مستخرج الضرائب) من طرف قباضة الضرائب وتم تقديم نسخة منها الممضاة بتاريخ:
2025/04/27. أين قام بتسديد مستحقات رخصة البناء التي قدرت بـ **5000 دينار جزائري** يوم **12/ماي**
2025/

وسلم له نسخة من وصل التسديد لمستحقات الرخصة طبقا لقانون المالية **2024** المشار إليه سابقا. تم
توقيع الطالب في سجل خاص بالحقوق والرسم على رخص لبناء لسنة **2025**.¹

وبتاريخ **13/ماي/2025** تم تسليم قرار رخصة البناء الحاملة لرقم: **2025/720** من طرف السيد رئيس
المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج إلى السيد: ع.ع، الواقعة ب: تجزئة ورثة طيب على قطعة رقم **10 قسم**
37. مجموعة ملكية **375** برج بوعريريج وعلى السيد ع.ع استكمال أشغاله

¹ انظر إلى ملاحق من المجموعة رقم 2: نسخة من قرار رخصة البناء محل الدراسة مؤشر عليها من طرف رئيس المجلس
الشعبي البلدي.

المطلب الثاني:

نموذج رخصة بناء سكن جماعي بولاية برج بوعريريج

يقدم طلب رخصة البناء سكن جماعي بالنسبة لأكثر أو يساوي 200 مسكن وهذا حسب المرسوم التنفيذي 19/15 ويدرس على مستوى الشباك الوحيد للولاية مرفقا بملف كامل، أما بالنسبة للمشاريع أقل من 200 مسكن في هاته الحالة يدرس الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وهذا لدى مصلحة التعمير وسيتم دراسة تطبيقية لطلب رخصة البناء الخاص بمديرية السكن لولاية برج بوعريريج في السكن جماعي من خلال المراحل الآتية:

الفرع الأول:

إيداع الطلب:

تم إيداع طلب رخصة بناء من طرف المالك: مديرية السكن لولاية برج بوعريريج (المركبي العقاري العمومي -ديوان الترقية والتسيير العقاري) وذلك بتاريخ: 07/أفريل/2025 الحاملة للرقم 2025/504 وذلك لسكن جماعي الواقعة بحي 350/52/20/مسكن قطاع (د) برج بوعريريج بخصوص بناء مشروع 2500/20 عمومي ايجاري + محلات تجاري الذي يقع بلدية ثنية النصر - برج بوعريريج وذلك لبناء عمارات ذات نوع (ط+05) الارتفاع 70، 18م ذات مساحة الإجمالية للقطعة الأرضية: 1800,00متر مربع وقد تم إرفاق الطلب بالوثائق الآتية:

- طلب رخصة بناء نموذج خاص.

- وثائق إثبات الملكية _قرار التخصيص بمحضر اختيار أرضية المرقي العقاري.

- جدول إرسال معد من طرف مكتب الدراسات م.م يتضمن مختلف وثائق المتعلقة بملف رخصة البناء الخاص بالمشروع .

- بطاقة تقنية للمشروع.

- وثائق إثبات النشاط

_السجل التجاري + شهادة ممارسة مهنة المرقي العقاري.¹

-ملف الهندسة المعمارية:

-تصاميم مختلفة

-مخططات المشروع.

¹ أنظر ملاحق من المجموعة 03: نسخة من طلب إيداع رخصة البناء + جدول إرسال معد من طرف مكتب الدراسات

-ملف الهندسة المدنية:

-محضر معاينة هشاشة الموقع.

- اتفاقية الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء. _انظر إلى اللوائح المذكورة سابقا الخاصة بطلب رخصة البناء

قيد الدراسة في الملحق رقم: (03)

-تم إيداع الملف لدى مصالح البلدية برج بوعريريج أين تم تجريد طلبه في سجل اليومي الخاص بتدوين الملفات رخص البناء، على حسب الرقم التسلسلي لكل طلب وتاريخ إيداع الطلب مع إمضاء الطالب وبصمته بعدد النسخ المطلوبة إلا وهي 8نسخ وبالمقابل تم تقديم وصل للطالب من طرف مصالح التعمير.

الفرع الثاني:

دراسة الطلب:

قبل دراسة ملف رخصة البناء تم تحويله إلى لجنة الشباك الموحد للمعاينة من طرف عون مؤهل وذو

اختصاص مع ممثل لمديرية التعمير بعدها تم إعداد محضر المعاينة وهذا لمعاينة الارتفاقات الواجب احترامها والتأكد من موقع المشروع..

بعدها تم الانتقال إلى مرحلة الدراسة أين تم إرسال الملف إلى المصالح المستشارة من أجل إيداء الراي حيث تم جمع الآراء فتمت برمجته على مستوى الشباك الوحيد للبلدية أين تم استدعاء المصالح المعنية من اجل الدراسة والمصادقة وذلك من خلال برقيات لأعضاء اللجنة باسم المدراء للحضور إلى اجتماع لجنة الشباك الوحيد لدراسة الملف وهم كالاتي: -ممثل مدير مديرية أملاك الدولة.

-ممثل عن مديرية الحماية المدنية.

-ممثل عن مديرية السكن.

-ممثل عن مديرية البيئة.

-ممثل عن رئيس بلدية ثنية النصر.

-ممثل عن مديرية الري

ممثل عن مديرية المصالح الفلاحية.

ممثل عن مديرية البريد والمواصلات السلكية ولا سلكية.

-ممثل عن مديرية الأشغال العمومية.

-ممثل عن مديرية الطاقة والمناجم.

_مديرية التقنين والشؤون العامة.

-ممثل عن مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء.

تم التصويت بالموافقة من طرف جميع أعضاء اللجنة مع توصيات مكتوبة على شكل أراء مكتوبة في مراسلات مرقمة ومهمشة وكما تم ذكرها في قرار رخصة البناء، علما أنه تم الاجتماع يوم: **2025/03/09** مع تدوين ملاحظات خاصة بالملف وإضافتها للملف، ليتم لفصل فيه بالقبول أو الرفض أو للتأجيل بالنسبة لملف دراستنا الحالية فقد تم القبول بمنح رخصة البناء تم تدوين أراء المصالح في سجل خاص بمحاضر البلدية مؤشر ومرقم عليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي .

الفرع الثالث:

قرار منح رخصة البناء محل الدراسة

كما سبق وان ذكرنا فان الملف محل دراستنا والذي يعود للمالك: مديرية السكن لولاية برج بوعريريج بعد أن تمت دراسته من طرف اللجنة تم الموافقة على قبول منح رخصة البناء تم الإعداد رخصة البناء ضمن المكتب المعني، أما بالنسبة لتسديد مستحقات الرسم وحقوق البناء لدى خزينة البلدية فهي معافاة من التسديد طبقا لقانون المالية سنة 2024.

بما أن الملف محل دراستنا هو رخصة بناء سكن جماعي فقد تم منحها من قبل الوالي ولاية برج بوعريريج باعتبار ان المشروع ذو طابع محلي وذلك بتاريخ: **07 افريل 2025** وإعداد محاضر القبول مع إرسالها إلى السيد الوالي للتوقيع على هاته المحاضر وإعطاء كل نسخة لكل عضو من أعضاء الشباك الوحيد¹.

¹ أنظر ملاحق من المجموعة رقم 03:نسخة من قرار رخصة البناء.

خلاصة الفصل الثاني:

ان المشرع الجزائري في هذا الشأن نظم عملية منح رخصة البناء من خلال فرض بعض الشروط على صاحب رخصة البناء سواء كان مالك أو حائز أو مستأجر أو الوكيل..... الخ ومن بين الوثائق التي اشترطها المشرع الملف الإداري والملف التقني وتأشيرة المهندس المعماري، بحيث حدد المشرع الجزائري الجهات المختصة بمنح رخصة البناء والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير، وان رخصة البناء تمر عبر بمسار دراسة وتنتهي إما بالقبول أو الرفض أو بالتحفظ، زيادة على ذلك ومن خلال المرسوم التنفيذي 247/24 محل الدراسة أضاف الإيداع الرقمي للملف ومن بين المصالح المستشارة المختصة الدفاع الوطني الواقعة بجانب المصالح العسكرية هذا إضافة إلى اختصاصات المصالح المكلفة بمنح رخصة البناء، وتشكيلة الشبايبك، البلدية وتشكيلة الولاية إلا وهي مصالح أملاك الدولة مع محضر الهشاشة من قبل المهندس العمراني ومن خلال مقابلتنا لرئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير لمديرية التعمير لولاية برج بوعريريج وكلاهما أكدا على عدم تفعيل الإيداع الرقمي أما باقي ما جاء به المرسوم فهو مطبق.

خاتمة

رخصة البناء هي احدى الرخص الضرورية لأشغال البناء، بواسطتها تمكن الإدارة من بسط رقابتها على حركة البناء والتعمير التي أصبحت تشهد تزايد مستمر، وهي وسيلة لتنظيم الأنشطة العمرانية وفقا لقوانين التهيئة والتعمير .

وقد سن حولها قوانين كثيرة لتنظيم أشغال التهيئة والتعمير وقد نظمها المشرع في قانون رقم **29/90** المتعلق بالتهيئة والتعمير إضافة إلى مرسوم التنفيذي رقم **176/91** المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم **19/15** المؤرخ في **2015/01/25** المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والمعدل مرتين بموجب المرسوم التنفيذي **20-243** المؤرخ في **2020/11/22** الذي جاء بمواد مستحدثة تتعلق بالطعون والآجال المرتبطة بها والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم **24-247** المؤرخ في **2024/07/23** محل دراستنا وختاما لدراستنا لموضوع رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي **247/24** تبين ان المشرع وازن بين المصلحة الخاصة والعامة لطالبي رخصة البناء وحاول إلى حد ما الرقي وتطوير الخدمة العمومية العمرانية للمواطن في هذا المجال

وبعد العرض التفصيلي لمحتويات المذكرة التي حاولنا من خلاله الإجابة على الإشكالية التي طرحت، خلصنا إلى جملة من النتائج والتوصيات نتناولها على النحو التالي:

أ-النتائج: خلصت الدراسة إلى النتائج التالية:

-حدد المشرع النظام القانوني لعقود التعمير بموجب المرسوم **247/24** والذي يعتبر رخصة البناء من القرارات الإدارية المسبقة الإلزامية والتي يتم الطعن فيها إداريا وقضائيا أين تخضع الرخصة إلى جملة من القيود في نطاقها المكاني والموضوعي.

-من جهة أخرى تخضع الرخصة إلى جملة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي **19/15** المعدل بالمرسوم التنفيذي **247/24** على سبيل الحصر أين وزع المشرع الاختصاص الشخصي لمنح رخصة البناء بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المنتدب والوزير المكلف بالتعمير، قبل ذلك أضاف من خلال المرسوم الأخير الإيداع الرقمي أو الورقي لملف رخصة البناء مع إضافة مصالح مستشارة المختصة الدفاع الوطني، إضافة إلى تشكيلة الشبابيك الموحدة.

- تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها وذلك بالموافقة أي منح رخصة البناء، أو برفض منح رخصة البناء أو بتأجيل البث في الطلب لمدة لا يجوز ان تتجاوز سنة واحدة.

ب- **الإقتراحات:** قمنا بوضع جملة من الحلول والإقتراحات التي ربما تساعد في التقليل من المشاكل التي تعاني منها رخصة البناء وهي:

-وضع تسهيلات على عملية رخصة البناء كالتقليل من المدة والوثائق.
-إقامة دورات تكوينية للعاملين في مجال رخصة البناء والعمران بصفة عامة حتى يتمكنوا من السير وفق آخر التطورات التكنولوجية القانونية.

-إرسال بعثات تكوينية وتدريبية إلى الدول الجوار والدول المتقدمة للتعرف على التقنيات والتزويد بالخبرات في مجال القانون والبناء والعمران.

-وإعادة النظر في القانون **29/90** المتعلق بالتهيئة والتعمير وفي كل النصوص التنظيمية للتعمير لأنه أصبح لا يتماشى مع ما هو موجود حاليا من تطور وسائل تكنولوجيا البناء الحديثة في مجال العمران لا سيما الاستغلال الأمثل للفضاءات وإبداع أكثر وتوفير الرفاهية بمختلف أنواعها.

-تفعيل الرقمنة فيما يخص الإيداع الرقمي لأنها تسهل الخدمة سواء على المواطن والإدارة.

-تزويد الإدارات بالإمكانيات المادية والبشرية لتسهيل وتفعيل كل ما جاء به المرسوم الأخير.

-فتح مسابقات التوظيف في الوظيف العمومي نظرا لأنه تم تجميده منذ سنة 2020.

-**خلاصة القول:** وختاما لدراستنا لموضوع رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي **247/24** تبين أن المشرع وازن بين المصلحة الخاصة والعامة لطالبي رخصة البناء وحاول إلى حد ما الرقي وتطوير الخدمة العمومية العمرانية للمواطن في هذا المجال.

الجواب: ملف الهندسة المدنية هو منصوص عليه في المرسوم 19/15 في المادة 43 منه بالإضافة إلى أن الهندسة المدنية: هدفها ضمان متانة وصلابة وصحة المنشآت المنجزة أما الهندسة المعمارية فتتعلق بالرقابة العمرانية.

السؤال الرابع: هل تم تفعيل إيداع طلبات رخص البناء عبر المنصة الرقمية لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية برج بوعرييج؟

الجواب: لم يتم تفعيله تم اقتراح تجربته في ولايات نموذجية: وهران، الجزائر، قسنطينة، لأنه يتطلب الأمر إلى وضع شبكات وتعيين ومعدات مادية وبشرية.

السؤال الخامس: ما هو الموقع الإلكتروني الخاص بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية برج بوعرييج من أجل اطلاع على كيفية تحضير رخصة البناء وكيفية تسليمها؟

الجواب: لا يوجد جاري الأمر عن طريق التنظيم.

السؤال السادس: هل تم تفعيل رقمنة لدراسة ومعالجة طلبات الحصول على رخصة البناء على مستوى شبك الوحيد للولاية؟

الجواب: لا يوجد بل يتم دراسة ومعالجة طلبات وملفات على طريقة الكلاسيكية.

السؤال السابع: هل متابعة ملف رخصة البناء من طرف طالبها مدرجة عبر المنصة الرقمية؟

الجواب: لا يوجد الأمر مرهون عن طريق التنظيم.

السؤال الثامن: هل يتم الحصول على رخصة البناء إلكترونياً؟

الجواب: لا يوجد الأمر مرهون عن طريق التنظيم.

السؤال التاسع: فيما يخص تقديم الطعون عن طريق المنصة الإلكترونية؟

الجواب: لا يوجد

السؤال العاشر: ماهي الأسباب التي حالت دون تفعيل رقمنة في إيداع طلبات رخص البناء؟

الجواب: الأمر أن عملية الرقمنة هي عملية وطنية ممرزة يتم تسخير لها كل وسائل المادية والبشرية و اطار

القانوني له عبر كل ولايات الوطن

السؤال الحادي عشر: هل توجد تدابير أو تعليمات قانونية منظمة لهذا المرسوم؟

الجواب: لا يوجد

السؤال الثاني عشر: ما رأيكم في التعديل هل واكب فعلا الرقابة العمرانية؟

الجواب: هو سد فجوات وتكملة وتعديل للمراسيم السابقة عن طريق تعليمات و مناشير ولكن لم تطبق ثورة كبيرة

في مجال التعمير.

السؤال الثالث عشر: هل من اقتراحات أخرى في مجال تعديل المرسوم 19/15؟

الجواب: إعادة النظر فيه لأنه هو أصل إعادة النظر في كل نصوص التنظيمية للتعمير لأنه أصبح لا يتماشى

مع هو موجود حالياً من تطور وسائل وتكنولوجيا البناء الحديثة لاسيما الاستغلال الأمثل للفضاءات وإبداع أكثر

وتوفير الرفاهية بمختلف أنواعها.

كلمة أخيرة : تتمني لكم كل التوفيق والنجاح

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

1: دستور

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، ج.ر.ع.9، مؤرخة في 1 مارس 1989.
- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، ج.ر.ع.76، مؤرخة في 8 ديسمبر 1996.

2-قرارات قضائية

- قرار رقم 055959 مؤرخ في 28/10/2010، مجلة مجلس الدولة، العدد 10، 2012،
- قرار رقم 417 المؤرخ في: 16/07/2001 مجلس الدولة، الغرفة الثالثة.
- المجلة القضائية، العدد الرابع، لسنة 1989، ص 206.

3-النصوص القانونية

أ-النصوص التشريعية

- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، عدد 78، سنة 1975 معدل ومتمم.
- الأمر رقم 75-67، المؤرخ في 20/09/1975، يتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأرض لأجل البناء ج، ر، عدد 83 المؤرخة في 17/10/1975.
- القانون رقم 02-82، مؤرخ في: 06/02/1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء ج، ر، عدد 06 المؤرخة في 09/02/1982(ملغى).
- القانون رقم 29-90 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج عدد 52، صادر في 15 جمادى الأولى، معدل ومتمم.
- قانون رقم 05-04 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 ج.ر.ج.ج عدد، 51، صادر في 28 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 15 غشت سنة 2004 يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر 2008 الذي يحدد كفايات شروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- قانون رقم 15-08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج عدد 44، صادر في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008.
- قانون رقم 10-11 مؤرخ في 22 جوان 2011 يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.ج عدد، 37 صادرة في 13 جويلية 2011
- قانون رقم 08-24 مؤرخ في جمادى الأولى عام 1446 الموافق 24 نوفمبر 2024 يتضمن قانون المالية لسنة 2025، الجريدة الرسمية. العدد 84، المؤرخة في 26/12/2024

ب- النصوص التنظيمية:

- مرسوم تنفيذي 176/91 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ج. عدد 26، صادر في 18 ذو القعدة 1411. (الملغى).
- مرسوم تنفيذي رقم 19-15 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ج. عدد 7، صادرة في 22 ربيع الثاني، الموافق 12 فبراير سنة 2015.
- مرسوم تنفيذي رقم 247/24 المؤرخ في 17 محرم 1446 الموافق لـ 23 يوليو 2024 المعدل والمتمم لمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ج. عدد 51، صادرة في محرم 1446، الموافق 22 يوليو 2024 .

ثانيا: المراجع**1- الكتب**

- إقلولي أولاد اريح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2016/2017 .
- ديم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قامة للنشر والتوزيع، باتنة، سنة 2011 .
- جبريل محمد جمال، الترخيص الإداري -دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة 1993.
- عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004،
- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثامنة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- عمر حمدي باشا، منازل التعمير، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2021 .
- عمر حمدي باشا، منازل التعمير، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة ديسمبر 2024.
- عمر حمدي باشا، الحماية الملكية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة العاشرة، 2014
- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005 .
- عبد الرازق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال) الإسكندرية: منشأة المعارف، 2004.
- محمد الصغير بعلي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، العدد الأول، مارس 2007 .
- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010 .

- أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس للنشر، 2014.
- 2: الرسائل والمذكرات الجامعية
- أ- رسائل الدكتوراة:
- لعدي خيرة، رخصة البناء وشهادة مطابقة كألتيين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراة في الحقوق، تخصص قانون عقاري جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019.
- دكار نسيم بلقاسم، ضبط الخدمة العمومية العمرانية في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراة، تخصص قانون خاص. كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، 2022-2023.
- حرش دنيا زاد، الأليات القانونية لتسير العقار العمراني، أطروحة دكتوراة، تخصص قانون عقاري، كلية حقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2020-2021.
- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.
- ب: مذكرات الماجستير
- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العم ارن في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.
- تكواشت كمال، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.
- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي في البناء : مالك البناء المهندس المعماري (المصمم والمشرف على التنفيذ) والمقاول، مذكرة ماجستير، قسم القانون الجنائي، معهد الحقوق بابين عكنون، جامعة الجزائر، سنة 2000-2001.
- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.
- بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012.
- كمال تكوافت، الأليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.
- كمال محمد الأمين، "دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير" رخصة البناء نموذجاً، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابى بكر بلقايد تلمسان، 2012-2013.

-عزيري كمال، النظام القانوني في مجال البناء، رسالة ماجستير في القانون العام، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2015-2016

ج: مذكرات الماستر

-واسع موسى وسالي محمد علي، الإجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون التهيئة والتعمير، جامعة البشير الإبراهيمي برج بوعريبيج، 2019-2020 .

- رزقي عادل وغازي سيف الدين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق، جامعة البشير الإبراهيمي برج بوعريبيج، 2021-2022 .

-يعقوب هناء، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر قانون اداري، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، 2019-2020 .

د: المقالات

-مجاجي منصور، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المعيار، كلية أصول الدين، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، العدد الحادي عشر، 2005، ص 33-34 .

-عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، الكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثامن 2005، ص 2-3 .

- عبان عبد الغني، النظام القانوني لمرسوم التنفيذي 19/15، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، العدد الثاني، ص 220-221

- أمال يعيش تمام، تدابير الجديدة المنظمة لرخصة واثرها وضبط السياسة العمرانية للدولة، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12، سبتمبر 2016، ص 185.

-عبد الله لعويجي، 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 .

- هجيرة صحراوي، محمد الناصر بوغزالة، مشروعة ترخيص البناء ورقابة القاضي الإداري عليه، مجلة الدراسة القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01، جانفي 2022، ص 227.

-عفاف حبه، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 6، ديسمبر 2010، ص 313.

ه: محاضرات:

- بن عمور عائشة، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تسمسليت، 2022/2023

ملاحق

المجموعة الأولى: أ - ب

برج بوغريريج في: 2025/05/15

الموضوع : مقابلة مع السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج بوغريريج في إطار اعداد مذكرة ماستر بعنوان رخصة البناء في إطار المرسوم التنفيذي رقم 24/247

- اعداد الطالبتين : بوقجار أسماء و بولقرون نعيمة
السنة الثانية ماستر تخصص تهيئة و تعمير

- مقابلة مع السيد: رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج بوغريريج
المكان : بلدية برج بوغريريج .

في إطار إعداد مذكرة ماستر تخصص تهيئة و تعمير بعنوان رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 247/24 ارتأينا إجراء مقابلة مع السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج بوغريريج لما له دور هام في موضوع دراستنا بصفة خاصة وفي مجال التهيئة و التعمير بصفة عامة .

وعليه قمنا بتوجيه طلب إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج بوغريريج من أجل إجراء مقابلة شخصية حول مرسوم تنفيذي رقم 247/24 واهم تعديلات جديدة التي جاء بها حول كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، و بالأخص رخصة البناء التي يتيح إيداع طلب الحصول عليها في شكل ورقي أو عبر المنصة الرقمية لعقود التعمير المنشأة على مستوى الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية قابلنا السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي بالترحيب وابدى استعداداه الكامل للتعاون معنا وأثنى على المبادرة

وقد تسنت لنا فرصة التهاور مع السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي بمكتبه بمقر البلدية بتاريخ 2025/05/15 على الساعة : 15:00 مساء ووقمنا بطرح جملة من الأسئلة .

بعد أداء واجب الاحترام و التقدير ، يشرفنا سيدي أن نطرح عليكم جملة من الأسئلة:

السؤال الأول : هل تم تطبيق ملف رخصة البناء في الجانب التقني و العمراني كما نص عليه التعديل ؟

الجواب : نعم يتم تطبيق ملف رخصة البناء كما نص عليه المرسوم في حالة لم يتم تطبيقه يتم تطبيق عقوبات القضائية والجزائية .

السؤال الثاني : هل يعتبر الملف كامل بخصوص إيداع رخصة البناء في ظل التعديل؟

الجواب : نعم يعتبر الملف كامل

السؤال الثالث: هل استحداث ملف بما يتعلق بالهندسة المدنية من شأنه تعزيز الرقابة على النشاط العمراني ؟

الجواب: نعم عزز من الرقابة على النشاط العمراني ، حيث من شأنه أن يحمي المباني المجاورة ، وللاشارة فان الهندسة المدنية موجودة في مرسوم السابق 19/15 .

السؤال الرابع : هل تم تفعيل إيداع طلبات رخص البناء عبر المنصة الرقمية لبلدية برج بوعريريج؟
الجواب : لم يتم إيداع طلبات رخص البناء على المنصة الرقمية.

السؤال الخامس : ما هو الموقع الإلكتروني الخاص ببلدية برج بوعريريج من أجل إيداع ملفات الحصول على رخص البناء ؟

الجواب : لا يوجد الموقع الإلكتروني الخاص ببلدية و يتم تسجيل الموقع الوطني خاص بالوزارة و الذي هو : www.interieur.gov.dz او www.perstations.interieur.gov.dz/guichet/

السؤال السادس : هل تم تفعيل رقمنة لدراسة ومعالجة طلبات الحصول على رخصة البناء على مستوى شبكات الوحيد للبلدية ؟

الجواب : لا يوجد ملفات تم ايدعها عن طريق الرقمنة من اجل دراستها ومعالجتها ويرجع الأمر لعدم مبادرة المهندسين المعماريين لتحسيس المواطنين لإيداع طلبات رخص البناء الكترونيا بالإضافة إلى نقص تنظيم لقاءات التحسيسية من اجل تعزيز روح التوعية لدى المواطنين .

السؤال السابع : هل متابعة ملف رخصة البناء من طرف طالبها مدرجة عبر المنصة الرقمية؟
الجواب: لا يوجد يرجع لظروف تفعيل الرقمنة_.

السؤال الثامن : هل يتم الحصول على رخصة البناء الكترونيا ؟

الجواب: لا يمكن الحصول عليها إلا ورقيا الا انه لا يخلو من ذلك وراجع الامر عن طريق التنظيم

السؤال التاسع : فيما يخص تقديم الطعون عن طريق المنصة الالكترونية ؟

الجواب : لا يوجد بالإضافة الى ان يتم إيداع الطعون على مستوى اللجنة الولائية لدراسة الطعون

السؤال العاشر : ماهي الأسباب التي حالت دون تفعيل رقمنة في إيداع طلبات رخص البناء؟

الجواب : عدم مبادرة مهندسين و نقص وعي المواطنين نقص موارد البشرية(يرجع الأمر إلى تجميد التوظيف منذ 2012)

السؤال الحادي عشر : هل توجد تدابير او تعليمات قانونية منظمة لهذا المرسوم؟

الجواب : لا توجد تدابير أو تعليمات نحن نقوم بتطبيق مرسوم لا نه معدل ومتمم

السؤال الثاني عشر: ما رأيكم في التعديل هل واكب فعلا الرقابة العمرانية؟

الجواب: نعم واكب التعديل الرقابة العمرانية

السؤال الثالث عشر : هل من اقتراحات أخرى في مجال تعديل المرسوم 19/15؟

الجواب : إصدار مذكرة الزامية من اجل إيداع ملفات عقود التعمير عن طريق المنصة الرقمية من أجل تخفيف

العبء على مختلف المصالح بمختلف أنماطه

كلمة أخيرة : تتمنى لكم كل التوفيق و النجاح

برج بوغريج في : 2025/05/19

الموضوع : مقابلة مع السيد مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية برج بوغريج في

إطار اعداد مذكرة ماستر بعنوان رخصة البناء في إطار المرسوم التنفيذي رقم 24/247

• اعداد الطالبيتين : بوقجار أسماء و بولقرون نعيمة

السنة الثانية ماستر تخصص تهيئة و تعميم

• مقابلة مع السيد : مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية برج بوغريج

المكان : مقر مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء برج بوغريج .

في إطار إعداد مذكرة ماستر تخصص تهيئة و تعميم بعنوان رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 247/24 ارتأينا إجراء مقابلة مع السيد مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية برج بوغريج باعتبار ان مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء هي مصلحة من المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران و المدينة، تتولى مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير، الهندسة المعمارية و البناء على مستوى المحلي. لاسيما في مجال التعمير :

- تضمن تنفيذ أدوات التهيئة و التعمير، و مراقبتها و متابعتها بالتنسيق مع الهيئات المعنية.

- السهر على احترام القواعد في مجال التعمير.

- تنظيم تدخلات إعادة تشييط الأنسجة الحضرية الموجودة.

- برمجة و ضمان توفر العقار القابل للتعمير على المدى القريب و المتوسط و البعيد.

- دراسة طلبات عقود التعمير و إبداء الآراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف المستندات المتعلقة بها

و عليه قمنا بتوجيه طلب إلى السيد مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء من أجل إجراء مقابلة شخصية حول مرسوم تنفيذي رقم 247/24 واهم تعديلات جديدة التي جاء بها حول كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، و بالأخص رخصة البناء التي يتيح إيداع طلب الحصول عليها في شكل ورقي أو عبر المنصة الرقمية لعقود التعمير المنشأة على مستوى الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية

قابلنا السيد مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بالترحيب و أبدى استعداداه الكامل للتعاون معنا و أتنى على المبادرة .

و قد تسنت لنا فرصة التهاور مع السيد مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بمكتبه بمقر المديرية بتاريخ : 2025/05/19 على الساعة : 15:00 مساء و قمنا بطرح جملة من الأسئلة .

بعد أداء واجب الاحترام و التقدير، يشرفنا سيدي أن نطرح عليكم جملة من الأسئلة:

السؤال الأول : هل تم تطبيق ملف رخصة البناء في الجانب التقني و العمراني كما نص عليه التعديل ؟

الجواب : أكيد تم تطبيقه فور دخوله حيز التنفيذ .

السؤال الثاني : هل يعتبر الملف كامل بخصوص إيداع رخصة البناء في ظل التعديل؟

الجواب : يعتبر ملف كامل و كاف لتسليم رخصة البناء .

السؤال الثالث: هل استحداث ملف بما يتعلق بالهندسة المدنية من شأنه تعزيز الرقابة على النشاط العمراني ؟
الجواب: ملف الهندسة المدنية هو منصوص عليه في المرسوم 19/15 في المادة 43 منه بالإضافة الى ان الهندسة المدنية: هدفها ضمان متانة وصلابة وصحة المنشآت المنجزة أما الهندسة المعمارية فتتعلق بالرقابة العمرانية.

السؤال الرابع: هل تم تفعيل إيداع طلبات رخص البناء عبر المنصة الرقمية لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية برج بوعريريج ؟

الجواب : لم يتم تفعيله تم اقتراح تجربته في ولايات نموذجية: وهران، الجزائر، قسنطينة، لأنه يتطلب الأمر إلى وضع شبكات وتعيين ومعدات مادية وبشرية .

السؤال الخامس : ما هو الموقع الإلكتروني الخاص بمديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء لولاية برج بوعريريج من اجل اطلاع على كيفية تحضير رخصة البناء وكيفية تسليمها ؟

الجواب : لا يوجد جاري الأمر عن طريق التنظيم

السؤال السادس : هل تم تفعيل رقمنة لدراسة ومعالجة طلبات الحصول على رخصة البناء على مستوى شبك الوحيد للولاية ؟

الجواب : لا يوجد بل يتم دراسة ومعالجة طلبات وملفات على طريقة الكلاسيكية .

السؤال السابع : هل متابعة ملف رخصة البناء من طرف طالبها مدرجة عبر المنصة الرقمية؟

الجواب: لا يوجد الأمر مرهون عن طريق التنظيم

السؤال الثامن : هل يتم الحصول على رخصة البناء الكترونيا؟

الجواب: لا يوجد الأمر مرهون عن طريق التنظيم

السؤال التاسع : فيما يخص تقديم الطعون عن طريق المنصة الالكترونية؟

الجواب : لا يوجد

السؤال العاشر : ماهي الأسباب التي حالت دون تفعيل رقمنة في إيداع طلبات رخص البناء؟

الجواب : الأمر ان عملية الرقمنة هي عملية وطنية مرمزة يتم تسخير لها كل وسائل المادية والبشرية و اطار القانوني له عبر كل ولايات الوطن

السؤال الحادي عشر: هل توجد تدابير أو تعليمات قانونية منظمة لهذا المرسوم؟

الجواب : لا يوجد

السؤال الثاني عشر: ما رأيكم في التعديل هل واكب فعلا الرقابة العمرانية؟

الجواب: هو سد فجوات وتكملة وتعديل للمراسيم السابقة عن طريق تعليمات و مناشير ولكن لم تطبق ثورة كبيرة في مجال التعمير

السؤال الثالث عشر : هل من اقتراحات أخرى في مجال تعديل المرسوم 19/15؟

الجواب: إعادة النظر فيه لأنه هو أصل إعادة النظر في كل نصوص التنظيمية للتعمير لأنه أصبح لا يتماشى مع هو موجود حاليا من تطور وسائل وتكنولوجيا البناء الحديثة لاسيما الاستغلال الأمثل للفضاءات وابداع اكثر وتوفير الرفاهية بمختلف أنواعها .
كلمة أخيرة : تتمنى لكم كل التوفيق والنجاح

المجموعة الثانية:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: برج بوعريش.

بلدية: برج بوعريش.

محضر معاينة هشاشة الموقع

1- تحديد المشروع :

<input type="checkbox"/> هدم	<input checked="" type="checkbox"/> بناء	طبيعة الطلب
		لقب واسم صاحب الطلب
		عنوان ورقم الهاتف او البريد الالكتروني لصاحب الطلب
		موقع المشروع، الولاية، البلدية، اسم المكان
		تسمية المشروع

2- وصف المشروع :

بناء مسكن عائلي ط+02 مع تغيير في التصاميم	طبيعة وقوام المشروع
عدد المستويات السفلية :00... عدد المستويات شبه السفلية :00... عدد المستويات العلوية :03... (ط+02).	عدد المستويات :ط+02..
مسطحة (اقل من 1%) <input checked="" type="checkbox"/>	طبيعة الأرضية
انحدار: <input type="checkbox"/> قليل (اقل من او يساوي 05%) <input type="checkbox"/> انحدار متوسط (اقل من او يساوي 15%) <input type="checkbox"/> انحدار شديد (أكبر من 15%) <input type="checkbox"/>	
.....1.50 متر.....	عمق للحفر
.....اساسات منفردة (semelles isolées)	طبيعة الحفر
توجيهات مخطط شغل الأراضي:	مشروع يقع في منطقة مغطاة بمخطط شغل أراضي موافق عليه او تجاوز مرحلة الاستقصاء العمومي: <input type="checkbox"/> لا <input checked="" type="checkbox"/> نعم
الإخطار المحددة:	مشروع يقع في منطقة مغطاة بدراسة جيوتقنية: <input type="checkbox"/> لا <input checked="" type="checkbox"/> نعم

3- وصف المشروع :

عدد البنايات المجاورة : 03.....	مبنى: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا
الطول الإجمالي لمسافة الجوار لكل واجهة: - شمال: م، - جنوب: م، - شرق: م، - غرب: م	
مسافة التراجع : - شمال: م، - جنوب: م، - شرق: م، - غرب: م	
طرقات : موجودة.....	منشآت: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا
شبكات (تحدد) : موجودة الصرف الصحي المياه الصالحة للشرب كهرباء و غاز.	
الطول الإجمالي لمسافة الجوار:	

4- عوامل الخطر :

<input type="checkbox"/> نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا	المشروع يقع في نسيج عمراني قديم (عتيق) مع جوار مباشرة لبناية قديمة او مسافة تراجع مماثلة لعمق الحفر او اقل منه
<input type="checkbox"/> نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا	اشغال تسطيح كبرى على عمق يساوي او يفوق 2 متر في جوار مباشر لبناية او منشأة
<input type="checkbox"/> نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا	فرق المستوى بين طرفين يحددان المشروع يفوق او يساوي اربعة (4) أمتار
<input type="checkbox"/> نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا	جوار بني تحتية للمنشآت طرقية او شبكات مع احتمال خطر انهيارها
<input type="checkbox"/> نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا	أرضية ذات انحدار شديد مع جوار مباشر لبنايات او منشآت
<input type="checkbox"/> نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا	انجراف الأرضية / تكدس الأرضية
<input type="checkbox"/> نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا	انهيار الأرضية
	بعد معاينة ميدانية الاخطار التالية المحتملة

5- خلاصة:

- مشروع لا تشكل اشغال إنجازة خطرا على محيطه المباشر.
- مشروع تشكل اشغال إنجازة خطرا على محيطه المباشر (مبنى او مهيا) تستوجب دراسة استقرار.
- ملاحظة: عندما يكون المشروع معنيا بأحد العوامل المحددة في النقطة 4 فانه يعتبر مشروعا تشكل اشغال إنجازة خطرا على محيطه المباشر.

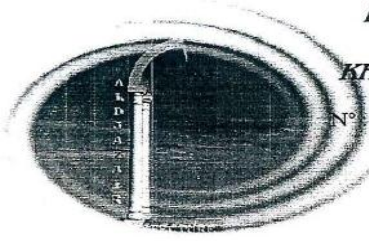
حرر ب: برج بو عرييج يوم: 2024/12/11

المهندس المدني



المهندس المعماري





BUREAU D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
ALDJAZAIR ARCHITECTURE
KHOUTRI AZEDINE ARCHITECTE AGREE
 N° d'ordre : 04677/34/03 L
 N° : 09 CITE DES 136 LgtS AADL cite administrative BBA
 EMAIL k.azedine2@yahoo.fr
 TEL/ fax 035 69 20 63

ولاية : برج بوعرييج .
 دائرة : برج بوعرييج ..
 بلدية : برج بوعرييج ..

التقرير التقني

نحن السيد : خوثري عز الدين ، مهندس معماري معتمد المقيم بالعنوان : رقم 09 حي 136 مسكن الحي الاداري
 برج بوعرييج .

وبناء على طلب السيد
 المعينة أسفله من اجل اعداد رخصة بناء مسكن عائلي طابق +02
 انتقلنا إلى البناية الكائنة بالعنوان تجزئة ورثة طيب علي قطعة رقم 10 قسم : 37 مجموعة ملكية رقم : 375 من
 مخطط مسح الاراضي لبلدية برج بوعرييج حيث سجلنا ان قطعة الارض عبارة عن ارض شاغرة و ان البنائات
 المجاورة للقطعة الارضية تتكون من محلات تجارية كما تبينه الصور المرفقة مع التقرير الحالي
 و بعد أن أكلنا مهمتنا اعددنا هذا التقرير و ألحقنا به المناظر الفوتوغرافية الخاصة بالواجهات و المساحات الخارجية

المهندس المعماري :

كراي

ولاية برج بوعريـج
دائرة برج بوعريـج
بلدية برج بوعريـج
مديرية التهيئة و التعمير

مصلحة التعمير
هامش رقم 2025/.....

قرار يتضمن رخصة البناء رقم : 2025/.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج بوعريـج .
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: 2024/12/26.

من طرف(السيدة ، الأنسة ، السيد) :

الساكن (ة) ب : تجزئة ورثة طيب علي قطعة رقم 10 قسم 37 مجموعة ملكية 375 برج بوعريـج.
بخصوص أشغال: طلب تعديل في رخصة بناء لمسكن على ط + 02 .

- بمقتضى القانون 25/90 المؤرخ في : 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري .

- وبمقتضى القانون 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

- و بمقتضى القانون 07/12 المؤرخ في : 2012/02/21 المتعلق بالولاية.

- و بمقتضى القانون 10/11 المؤرخ في : 2011/06/22 المتعلق بالبلدية .

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 20 - 342 المؤرخ في 6 ربيع الثاني عام 1442 الموافق 22 نوفمبر سنة 2020 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

- بناء على القرار رقم 2021/1101 المؤرخ في : 2021/12/21 و المتضمن وضع السيد : ولد سليمان عبد القادر في حالة ديمومة لدى بلدية برج بوعريـج بصفته رئيس المجلس الشعبي البلدي .

- و بناء على القرار رقم : 2015/614 المؤرخ في : 2015/05/13 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير المعدل و المتمم بالقرار رقم 2024/31 المؤرخ في 2024/10/09 .

- و بناء على رأي الشباك الوحيد للبلدية رقم : 2025/ 27 بتاريخ : 2025/ 03/ 02 .

- بعد تقديم الوضعية العقارية (مستخرج الضرائب) من طرف قياضة الضرائب بتاريخ 2025/ 04/27 .

يقرر ما يأتي :

المادة 1 : تسلم رخصة تعديل في رخصة البناء لمسكن على ط + 02 .

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

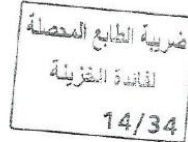
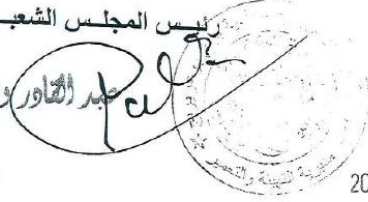
- شريطة إحترام التصاميم المصادق عليها.
- يمنع الرمي العشوائي للنفايات الهامدة تطبيقا للقرار الولائي رقم 1545 المؤرخ في 2015/10/26.
- المادة 3 :** مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تبليغها هي : **03 سنوات** .
- المادة 4 :** تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.
- المادة 5 :** تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الإطلاع عليها من طرف كل شخص معني ، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) و شهر واحد (1) .
- المادة 6 :** يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو إستئنافها إجباريا بعد إنتضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة و التعمير ومواصفاتها بإتجاه مخالف لهذا التجديد ، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى .
- المادة 7 :** يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق .
- المادة 8 :** يقوم المتقدمون بالطلب و المالكون و المقاولون و المهندسون المعماريون و المشرفون على الإنجاز بإبجاز الأشغال على مسؤوليتهم و بتحمل كل الأخطار .
- المادة 9 :** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير .
- المادة 10 :** يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية .

11 ماي 2025

برج بوعريريج في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

عبد القادر ولد سليمان



13 ماي 2025

5000.00 / 4444

جموعة الثالثة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : برج بوعريريج

دائرة : عينه

بلدية : تبة العصر

طلب رخصة بناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 نونبر 1436 الموافق لـ 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كليات شروط عقود التسيير والتسليم للمساكن السكنية)

- 1- اسم ورقب الملك أو التسمية: مديرية السكن لولاية برج بوعريريج
- 2- عنوان الملك (رقم ونسبة): هي 350/52/32 مسكن قطاع "د" برج بوعريريج.
رقم الهاتف : 035741746
- 3- اسم ورقب صاحب الطلب أو التسمية: مديرية السكن لولاية برج بوعريريج
- 4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونسبة): هي 350/52/32 مسكن قطاع "د" برج بوعريريج
- 5- رقم الهاتف : 035741746
- 6- نوع الترخيص التي تمت الملكية أو الاستعمال: قرار تخصيص رقم 2024/13
- 7- عنوان المشروع: POS 07 SU بلدية تبة العصر - برج بوعريريج.
- 8- التكلفة الإجمالية للتربة الأرضية : 1800,00 م.
- 9- قيمة الطلب : طلب رخصة بناء مشروع 2500/20 عمومي اكبري + محلات تجارية
- 10- نوع المشروع: سكن جماعي
- 11- الاستعمال المائل للتربة الأرضية والبنيات الموجودة: تربة ملاحة.
- 12- مشتقات البنيات الموجودة ونسبها: محلات ذات نوع : (ط+05) الارتفاع : 18.70 م
- 13- الوثائق القانونية والالتزام الأخرى: قرار تخصيص .
- 14- الأجل المقترح لاجراء أعمال البناء : (08) ثمان اشهر

محرر : برج بوعريريج أ.ب.

بصفه صاحب الطلب

طبيعة الطلب	بناء <input checked="" type="checkbox"/> هدم <input type="checkbox"/>
لقب واسم صاحب الطلب	مديرية السكن لولاية برج بوعريريج
عنوان ورقم الهاتف أو البريد الإلكتروني لصاحب الطلب	هاتف رقم : 035741746
موقع المشروع : الولاية، البلدية، اسم المكان	POS 07.SU بلدية التصر - برج بوعريريج مسكن قطاع د - برج بوعريريج
تسمية المشروع	طلب رخصة بناء لمشروع 2500/20 عمومي اجاري + محلات تجارية

2- وصف المشروع :

طبيعة وقوام المشروع	سكن جماعي
عدد المستويات : ط+0.05 الارتفاع : 18.70 م	عدد المستويات السفلية : 01..... عدد المستويات شبه السفلية : عدد المستويات العلوية : 06.....
طبيعة الأرضية	مسطحة (أقل من 1%) <input type="checkbox"/> انحدار : قليل (أقل من أو يساوي 5%) <input type="checkbox"/> انحدار متوسط (أقل من أو يساوي 15%) <input checked="" type="checkbox"/> انحدار شديد (أكبر من 15%) <input type="checkbox"/>
عمق الحفر	3:00م
طبيعة الحفر	آلي+يدوي
مشروع يقع في منطقة مغطاة بمخطط شغل أراض موافق عليه أو تجاوز مرحلة الاستقصاء العمومي : نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	توجيهات مخطط شغل الأراضي :
مشروع يقع في منطقة مغطاة بدراسة جيوتقنية : نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	الأخطار المحددة : لا شيء

3- وصف المحيط المباشر :

عدد البنايات المجاورة :00.....	مبني : <input type="checkbox"/> نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا
-شمال:.....م- جنوب:.....م	
التراجع :-شمال:.....م- جنوب:.....م- شرق:.....م- غرب:.....م	:

4- عوامل الخطر :

<input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	فرق المستوى بين طريقتين يحددان المشروع يفوق أو يساوي أربعة (4) أمتار
<input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	جوار بنى تحتية للمنشآت طرقية أو شبكات مع احتمال خطر انهيارها
<input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	الأرضية
<input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	انهيار الأرضية

5- خلاصة :

 مشروع تشكل أشغال إنجازة خطرا على محيطه المباشر (مبني أو مهية) تستوجب دراسة استقرار.

ملاحظة : عندما يكون المشروع معنياً بأحد العوامل المحددة في النقطة 4 فإنه يعتبر مشروعاً تشكل أشغال إنجازة خطراً على محيطه المباشر.

حرر ب يوم بلدية :

مهندس مدني

مهندس معماري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية بومرداس

حاضرة بجاية

بلدية ثنية النصر

بطاقة تقنية للمشروع

20 مسكن عمومي إيجاري + محلات تجارية
ببلدية ثنية النصر

صاحب المشروع: مديرية السكن لولاية برج بوعريريج

موقع المشروع: POS 07 SU بلدية ثنية النصر

مكتب الدراسات

مكتب الدراسات الهندسية و المعمارية مالي تيد -
مهندس معماري معتمد تحت رقم : 24637/34/21L
حي 116 مسكن الصناديق برج بوعريريج
الهاتف: 89.37.07.0665

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية برج بوعريريج

مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

قرار رقم: 2500/20 - المؤرخ في: المتضمن منح رخصة بناء 2500/20
مسكن عمومي ايجاري LPL مع محلات تجارية الواقع بمخطط شغل الأراضي POS 07 SU بلدية تنية النصر
للفئة : مديرية السكن لولاية برج بوعريريج .

إن والي ولاية برج بوعريريج

- بمقتضى القانون رقم 09-84 المؤرخ في 04-02-1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 10-03 المؤرخ في 19-07-2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .
- بمقتضى القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22-06-2011 المتعلق بالبلدية المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21-02-2012 المتعلق بشوابة .
- بمقتضى القانون رقم 02-19 المؤرخ في 17-07-2019 المتعلق بقواعد اللقاية من أخطار الحريق و الغرق .
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في: 14-09-2022 المتضمن تعيين السيد كمال نوبصر واليا لولاية برج بوعريريج .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28-05-1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 94-215 المؤرخ في: 23-07-1994 المتعلق بضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 95-265 المؤرخ في : 06-09-1995 المحدد لصلاحيات مصالح التقنين و الشؤون العامة و الإدارة المحلية و قواعد تنظيمها و عملها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 13-13 المؤرخ في: 15-01-2013 المحدد لقواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 24-247 المؤرخ في 17 محرم عام 1446 الموافق 23 يوليو سنة 2024، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في أربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها،
- بناءا على القرار رقم: 1885 المؤرخ في 25-08-2024 المعدل بالقرار رقم 1688 المؤرخ في: 24-07-2024 المتضمن تعديل و تميم القرار رقم 1149 المؤرخ في 15-06-2023 المتضمن إنشاء الشبكة الوحيد للولاية على مستوى مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء المكلف بتحضير و دراسة عقود التعمير،
- بناءا على القرار البلدي رقم : 413 بتاريخ : 22-09-2024 المتضمن تخصيص قطعة أرض ملك البلدية بشكل مجاني مساحتها حوالي 2م1800.00 لفائدة وزارة السكن (مديرية السكن لولاية برج بوعريريج) لغرس مشروع 20 مسكن 2500/20 مسكن عمومي ايجاري LPL (برنامج 2024 الشطر الثاني).
- بناءا على طلب رخصة البناء المستلم بتاريخ : 09-02-2025.
- بناءا على محضر معاينة مشتاة الموقع الممضى من طرف المهندس المعماري مكي محمد و المهندس المدني : بلواضح حمزة المؤرخ في 07-01-2025 اللذان صرحا أن المشروع لا تشكل لشغاله أخطاره خطرا على المحيط المباشر .
- بناءا على محضر اجتماع الشبكة الوحيد للولاية رقم : 03 / 2025 بتاريخ: 09/03/2025 و نظرا للأهمية الكبرى التي يكتسبها برنامج السكن العمومي ايجاري (برنامج 2024).

يقرر ما يلي

- المادة الأولى: تمنح رخصة بناء مشروع 2500/20 مسكن عمومي ايجاري LPL على قطعة أرض مساحتها 2م1800.00 للكتن بمخطط شغل الأراضي POS 07 SU بلدية تنية النصر لفائدة : مديرية السكن لولاية برج بوعريريج.
- المادة 02: يلزم صاحب مشروع 2500/20 مسكن عمومي ايجاري LPL مديرية السكن و البناء لولاية برج بوعريريج باحترام و تطبيق التوصيات التالية:

قرار رقم:
 مسكن عمومي ايجاري L.P.L مع محلات تجارية الواقع بمخطط شغل الأراضي POS 07 SU بطنجة
 لفائدة : مديرية السكن لولاية برج بوعريوج .

مديرية املاك الدولة
 رأي موافق (ملك بلدي)
 مديرية الحماية المدنية
 رأي موافق شريطة احترام التوصيات الأمنية المذكورة في مراسلتها رقم 20 بتاريخ : 2025-02-19 .
 مديرية السكن
 رأي موافق حسب ما جاء في لرسالتها رقم : 419 بتاريخ : 2025-02-20 .
 مديرية البيئة
 رأي موافق على المشروع شريطة الالتزام بما جاء في مراسلتها رقم : 511 بتاريخ : 2025-02-23 و المتمثلة فيما يلي :
 - احترام أدوات التعمير (لا يكون الموقع عبارة عن مساحة خضراء ضمن مخطط شغل الأراضي) .
 - تهيئة المساحات الخضراء و ساحات اللعب المذكورة في البطاقة التقنية و عدم تحويلها لغرس أي مشروع تكميلي .
 الشركة الجزائرية للكهرباء و الغاز - التوزيع سناحية التوزيع قسنطينة - مديرية التوزيع برج بوعريوج
 رأي موافق مع احترام ما جاء في مخطط الكتلة أما فيما يخص غرس غرفة المحول الكهربائي بحسب التنسيق مع مصالحها قبل بداية الأبعاد الغرفة تكون 4.90×5.40 و فيما يخص انجاز القنوات الصاعدة للغاز و الشبكة الخارجية يجب أن تكون من طرف المقاولات المتبعا للمديرية حسب ما جاء في لرسالتها رقم : 885 بتاريخ : 2025-02-18 .

بلدية ثنية النصر
 رأي موافق حسب ما جاء في لرسالتها رقم : 447 بتاريخ : 2025-02-19 .
 مديرية السري
 رأي مقبول حسب ما جاء في لرسالتها رقم : 152 بتاريخ : 2025-03-26 . شريطة على صاحب المشروع :
 - احترام مختلف الشبكات حسب المخططات المرفقة و وفق المتعنين و المعايير التقنية المعمول بها .

مديرية المصالح الفلاحية
 رأي موافق حسب لرسالتها رقم : 745 بتاريخ : 2025-02-23 .
 مديرية البريد و المواصلات السلكية و اللاسلكية
 رأي موافق مع ضرورة إنراج مسار الشبكة الهاتفية في مخطط التهيئة الخارجية وفق المنشورين الوزاريين رقم 01 و 02 المؤرخين في 2021/01/31 المتضمنين إجراءات تخصيص وربط مختلف المشاريع والمنشآت بشبكة الاتصالات ، وكذا تخصيص خزانة على مستوى الشرح (La Chamber De Colonne Montante) خاصة بوضع علب للألياف البصرية و وضع غمد من نوع PVC 75 على طول إز الممرارة موجه خصيصا لوضع الألياف البصرية الرئيسية ، بالإضافة إلى وضع غمد من نوع PVC 32 انطلاقا من خزانة البهر نحو منخل شقة ، حسب ما جاء في مراسلتها رقم : 95 بتاريخ : 2025-02-17 .

مديرية الأشغال العمومية
 رأي موافق لتجسيد المشروع كونه واقع بالمحيط العمراني مع ضرورة احترام أنوات التهيئة و التعمير الخاصة بالمنطقة حسب ما جاء في مراسلتها رقم : 328 بتاريخ : 2025-02-23 .

مديرية الطاقة و المناجم
 رأي موافق حسب لرسالتها رقم : 416 بتاريخ : 2025-02-25 .
 مديرية التقنين و الشؤون العامة
 رأي موافق .

مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء : رأي موافق شريطة :
 - احترام ملف الهندسة المعمارية المصادق عليه .
 - احترام ملف الهندسة المدنية المؤشر عليه من طرف هيئة الرقابة التقنية للبناء CTC رقم 2025340008 بتاريخ : 2025-03-13 ملحق رقم 348 .
 - احترام بنود الاتفاقية المبرمة مع هيئة الرقابة التقنية للبناء CTC تحت رقم : 2025340008 بتاريخ : 2025-02-11 .
 - استكمال إجراءات المصادقة على ملف الأشغال الثانوية من طرف هيئة الرقابة التقنية للبناء CTC .
 - احترام حدود و مساحة الوعاء العقاري المسخر للمشروع .

2500/20 رقم 25% المؤرخ في 7 الأمانة العامة العتصمن منح رخصة بناء 2500/20
 مع محلات تجارية الواقع بمخطط شغل الأراضي POS 07 SU بلدية تنية النصر
 مديرية المسكن لولاية برج بوعريوج .

مادة 03: مدة صلاحية رخصة البناء 24 شهر .

مادة 04: تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه .

مادة 05: تلتحق نسخة من القرار العتصمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الإط-
 عها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (01) وث-
 واحد (01).

مادة 06: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعبير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

مادة 07: يتسوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بتم-
 الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

مادة 08: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

مادة 09: يكلف السيد : الأمين العام للولاية والسيدة والسادة مديرة التقنين والشؤون العامة، مدير التعمير
 الهندسة المعمارية والبناء، رئيس دائرة مجلة، رئيس المجلس الشعبي لبلدية تنية النصر أحد
 الشباك الوحيد للولاية، كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سيدرج ضمن نشرة القرارات الإدا-
 للولاية.

الوالي

الوالي
 كمال بن يوسف



- (بدون تغيير).....
- (بدون تغيير).....
- (بدون تغيير).....
- (بدون تغيير).....

يسد هذا الرسم لدى تليخ الضرائب المختص، عن طريق أمر بالدفع، تعدد المبالغ المؤهلة للوزارة المكلفة بالفلاحة*.

المادة 127، تحل وتشم أحكام المادة 55 من القانون رقم 09-11 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 1999 والمتضمن قانون المالية لسنة 2000، المعدلة والمنقحة، وتحرر كما يأتي،

- * المادة 55، أولا، يؤسس لمبالغ البنائيات..... (بدون تغيير).....
- ثانيا،..... (بدون تغيير).....

ثالثا، تعدد مبالغ هذا الرسم لكل صنف من الرشايق المبيته البناء، حسب مجموع مساحة الأرضيات أو حسب عدد الأجزاء أو جزائيا.

1. رخص البناء،

النوع	المساحة الطابقية التراكمية (م ²)	التعريف (دج)
بنائيات سكنية (الاحتياج الشخصي)	إلى غاية 150	150
	إلى غاية 300	200
	إلى غاية 500	300
	إلى غاية 3.000	150
	ما يفوق 3.000	166

* بالنسبة لرخص البناء المتعلقة بما يأتي،

- البنائيات ذات الاستعمال المزدوج (سكني + تجاري)، يضاف إلى الرسم مبلغ 200 دج/م² للمساحة الإجمالية للأرضيات المنصبة للاستعمال التجاري.

- تعديل بنائية، تحسب الرسوم المحددة أعلاه، وفقا للمساحة الإجمالية لأرضيات الجزء المضاف أو الذي تغيرت وجهته.

- تجديد رخص البناء ورخص البنائيات المتضمنة تعديلات، مقلصا بذلك في المساحة الإجمالية للأرضيات، يحدد الرسم بـ 5000 دج.

- إنجاز جدران الإحاطة، يحدد مبلغ الرسم بـ 75 دج للمتر الطولي.

- اشغال التهيئة الداخلية أو الخارجية أو تعديلها التي لا ينتج عنها تغيير في طبيعة أو وجهة البناية، يحدد الرسم بـ 5000 دج.

- يؤخذ بعين الاعتبار التقسيم الإقليمي.

* لا تحتسب في قيمة الرسم الأتية غير المهينة والأسطح غير المتنامة.

النوع	المساحة الطابقية التراكمية (م ²)	التعريف (درج/م ²)
ترقية عقارية ذات طابع تجاري	مساحة الأجزاء ذات الاستعمال السكني	200
	استعمالات أخرى (غير السكن، مثل التجارة والخدمات ومواقف السيارات إلخ ...)	300

* بالنسبة لرخص البناء المتعلقة بما يأتي :

- البنائيات ذات الاستعمال السكني المدعمة من طرف الدولة التي تشمل على فضاءات ذات طابع تجاري و/أو خدماتي و/أو سكني ترقيوية حرة، تحسب قيمة الرسم وفقا للتعريف المحددة أعلاه، وذلك باحتساب فقط المساحة الإجمالية للأرضيات المخصصة للاستعمال التجاري و/أو الخدماتي و/أو السكني الترقيوية الحرة.

- تعديل بنائية، يحسب الرسم المحدد أعلاه وفقا للمساحة الإجمالية لأرضيات الأجزاء المشمولة أو التي تغيرت وجهتها.

- تجديد رخص البناء، ورخص البنائيات المتضمنة تعديلات مقلصا بذلك في المساحة الإجمالية للأرضيات، يحدد الرسم به 25.000 دج.

- إنجاز جدران الإحاطة، يحدد مبلغ الرسم به 100 دج للمتر الطولي.

- اشغال التهيئة الداخلية أو الخارجية أو تعديلها التي لا ينتج عنها تغيير في طبيعة أو وجهة البناية، يحدد الرسم به 15.000 دج.

* لا تحسب في قيمة الرسم الأتية غير الهوية والأسطح غير المتامة.

النوع	المساحة الطابقية التراكمية (م ²)	القيمة (درج)
بنائيات صناعية أو سياحية أو تجارية أو أخرى	إلى غاية 200	100.000
	إلى غاية 350	120.000
	إلى غاية 450	140.000
	إلى غاية 550	160.000
	إلى غاية 750	180.000
	إلى غاية 950	200.000
	إلى غاية 1.500	220.000
	إلى غاية 2.000	240.000
	إلى غاية 3.000	260.000
	ما يتفرق 3.000	300.000

* بالنسبة لرخص البناء المتعلقة بما يأتي :

- تعديل بنائية، يحسب الرسم المحدد أعلاه، وفقا للمساحة الإجمالية لأرضيات الأجزاء المشمولة أو التي تغيرت وجهتها.

- تجديد رخص البناء، ورخص التعديلات المتضمنة تعديلا يقلص في المساحة الإجمالية للأرضيات، يحدد الرسم به 15.000 دج.

- إنجاز جدران الإحاطة يحدد مبلغ الرسم به 100 دج للمتر الطولي.

- اشغال تهيئة داخلية أو خارجية أو تعديلها التي لا ينتج عنها تغيير في طبيعة أو وجهة البناية، يحدد الرسم به 15.000 دج.

* لا تحسب في قيمة الرسم الأتية غير الهوية والأسطح غير المتامة.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
-	تشكر
-	إهداء
1	مقدمة.....
الفصل الأول:	
الإطار النظري لرخصة البناء في ظل المرسوم 247/24	
5	تمهيد.....
6	المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء.....
6	المطلب الأول: تعريف رخصة البناء.....
6	الفرع الأول: تعاريف رخصة البناء.....
9	الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء.....
13	المطلب الثاني : أهمية رخصة البناء.....
13	الفرع الأول: أهمية رخصة البناء قبل إنجاز الأشغال.....
14	الفرع الثاني: أهمية رخصة البناء بعد إنجاز الأشغال.....
15	المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء.....
15	المطلب الأول: النطاق المكاني لرخصة البناء.....
15	الفرع الأول: النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.....
18	الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء بعد صدور القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.....
18	الفرع الثالث: القيود الواردة على النطاق المكاني لرخصة البناء.....
20	المطلب الثاني: النطاق الموضوعي لرخصة البناء.....
20	الفرع الأول: انشاء المباني الجديدة.....
22	الفرع الثاني: تغيير بناء قائم.....
23	الفرع الثالث: القيود الواردة على النطاق الموضوعي لرخصة البناء.....
26	خلاصة الفصل الأول.....
الفصل الثاني:	
الإطار الإجرائي لرخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 247/24	

28	تمهيد.....
29	المبحث الأول: إجراءات منح رخصة البناء.....
29	المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة البناء.....
29	الفرع الأول: شروط الحصول على رخصة البناء.....
35	الفرع الثاني: الجهة المختصة بتسلم الطلب.....
35	المطلب الثاني: مراحل استصدار رخصة البناء.....
35	الفرع الأول: الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء.....
38	الفرع الثاني: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء.....
41	الفرع الثالث: إصدار قرار رخصة البناء.....
47	الفرع الرابع: الآثار القانونية لتسليم رخصة البناء.....
51	المبحث الثاني: دراسة تطبيقية لرخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 247/24.....
51	المطلب الأول: نموذج رخصة بناء سكن فردي ببلدية برج بوعريريج.....
51	الفرع الأول: إيداع الطلب.....
52	الفرع الثاني: دراسة الطلب.....
53	الفرع الثالث: الحصول على رخصة البناء.....
54	المطلب الثاني: نموذج رخصة بناء سكن جماعي بولاية برج بوعريريج.....
54	الفرع الأول: إيداع الطلب.....
55	الفرع الثاني: دراسة الطلب.....
56	الفرع الثالث: قرار منح رخصة البناء محل الدراسة.....
58	خلاصة الفصل الثاني.....
59	خاتمة.....
63	قائمة المصادر والمراجع.....
68	ملاحق.....
88	فهرس المحتويات.....
-	ملخص.....

الملخص:

تعتبر الملكية العقارية من الحقوق الممنوحة للمالك وله كامل الحرية في التصرف في هاته الملكية، غير أن المشرع الجزائري قيد هاته الحرية وذلك من خلال القوانين والمراسيم أهمها آخر تعديل وهو المرسوم التنفيذي رقم: 247/24 وهذا من أجل الموازنة بين المصلحة العامة والخاصة.

حيث جعل عملية البناء تخضع وجوبا إلى الحصول على رخصة البناء التي تعتبر من الأدوات الضرورية لحماية ووقاية المجتمع من الأخطار التي قد تتجر عن ممارسة النشاط العمراني بصورة آمنة ومنتظمة، وهذا للحد من التجاوزات في حركة البناء والتعمير جملة من القيود على عملية البناء.

فأي عملية بناء يجب أن تخضع لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة والمضبوطة قانونا للنهوض قدما بالنشاط العمراني ومواكبته تكنولوجيا البناء الحديثة.

الكلمات المفتاحية : رخصة البناء، التشريع، رقمنة، الشباك الوحيد، مسكن فردي، سكن جماعي، الضبط

الإداري

Abstract:

Real estate ownership is considered a right granted to the owner, who has complete freedom to dispose of this property. However, the Algerian legislator has restricted this freedom through laws and decrees, the most important of which is the latest amendment, Executive Decree No. 24/247, in order to balance the public and private interests.

The construction process is subject to obtaining a building permit, which is considered one of the necessary tools to protect and safeguard society from the dangers that may result from practicing urban activity in a safe and regular manner. This is to limit violations in the construction and building movement, and a set of restrictions on the construction process.

Any construction process must be subject to a set of specific and legally regulated technical standards and rules to advance urban activity and keep pace with modern construction technology.

Keywords: Building permit, legislation, digitization, single window, individual residence, collective residence, administrative control