الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's democratic republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of highereducation and scientificresearch
جامعة محمد البشير الإبراهيمي – برج بوعريريج
University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi – BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص : تهيئة وتعمير

الموسومة بـ :

عقود التعمير

-قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 24/247-

إعداد الطالبتين :
خنيشات صبرينة
آيت عيسى سميرة

تحت إشراف :
د-رمضاني مريم

نوقشت وأجيزت يوم :03 جوان 2025

أمام لجنــة المناقشــة

صحراوي شهرزاد	**أستاذ محاضر قسم أ**	**رئيسا**
رمضاني مريم	**أستاذ محاضر قسم أ**	**مشرفا ومقررا**
خنتاش عبد الحق	**أستاذ محاضر قسم ب**	**ممتحنا**

السنة الجامعية: 2024-2025


بسم الله الرحمن الرحيم

ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ....27 ديسمبر 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

الطالب الاول

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): خنيشات صريد الصفة: طالب، أستاذ، باحث ماستر

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: AN3938777 والصادرة بتاريخ 08/03/2019

المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).

عنوانها: عقود التعمير فرادة في احكام المرسوم التنفيذي 24/247

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: .....

توقيع المعني (ة)

عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
وبتفويض منه
راشدي محمد

نشر وصودق على التوقيع
المذكور أعلاه
الصادرة في
السبت في 18 جوان 2025

ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ....2020 - 11.....

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 لانجاز بحث

الطالب الثاني

انا الممضي اسفله،

السيد(ة): أيت عيسى سميرة الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 888778094 والصادرة بتاريخ 2018/11/17

المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون - ماستر -

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).

عنوانها: عقود التهجير فرادة في أحكام المرسوم التنفيذي 24/247

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2025/06/18

توقيع المعني(ة)

18 جوان 2025

إهـــــــداء

إلى أبي وأمي قدوتي في الحياة

إلى من فتح لي المجال وشجعني على مواصلة المسار الدراسي

رفيق دربي زوجي

إلى أشقائي عبد السلام عبد الفاتح عبد الغاني عبد المجيد وزوجاتهم وأولادهم

إلى أختي الوحيدة سلوى **نسيمة وأولادها **

إلى فلذة كبدي أغيلاسوماسينيسا حفظهما الرحمان

إلى روح ابني الطاهرة كسيلة رحمة ربي عليه

إلى صديقتي وشريكتي في المذكرة صبرينة وكل عائلتها

إلى كل من يعرفني

إلى كل من شجعني على استكمال المسار الدراسي بعد موت ابني

الأستاذة رمضاني مريم والأستاذ سي حمدي عبد المومن

سميرة

إهـــــــداء

إلى أبي وأمي قدوتي في الحياة

إلى من فتح لي المجال وشجعني على مواصلة المسار الدراسي

رفيق دربي زوجي

إلى أشقائي "عزالدين، جمال، أيمن "

إلى شقيقاتي

إلى أولاد أختي "محمد جواد، محمد أنس "

إلى بنات أخي "ندى، نهى، مياسين "

إلى بنات أخواتي "شيراز، أروى، دانيا فداء، سيدرا رشا، يقين"

إلى كل الأصدقاء والزملاء خاصة سميرة

إلى كل من ساعدني في انجاز هذه المذكرة

إلى جميع أسرة كلية الحقوق والعلوم السياسية

صبرينة

شكر وعرفان:

بعون الله تعالى تم انجاز هذا العمل.

نشكر الله تعالى أن يسر لنا سبيل إتمامه وأعاننا على ذلك.

نتوجه بجزيل الشكر إلى أستاذتنا المشرفة الدكتورة **رمضاني مريم** على قبولها الإشراف.

على هذا العمل وعلى تشجيعها وسندها لنا

وقبولها الإشراف علينا وكذا على توجيهاتها والإرشادات التي قدمتها لنا.

كما نتوجه بالشكر إلى أعضاء **لجنة المناقشة** على قبولهم الإشراف على مناقشة هذه المذكرة.

وكذا نتوجه بالشكر للأستاذ **سي حمدي عبد المومن** والأستاذ **بن حامة فارس** على الدعم.

ولا يفوتنا في هذا المقام ان نتوجه بجزيل الشكر أيضا إلى أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العلامة محمد البشير الإبراهيمي.

دون ان أنسى عميدنا الدكتور زاوي رفيق والى طاقمها الإداري وعمالها.

سميرة + صبرينة

مقدمة

مقدمة

يعتبر العمران وجه من أوجه الحضارة عبر جل الأزمنة ومعيارا مهما يعكس مدى تطور المجتمعات في مجالات شتى ،وميدان العمران مرتبط ارتباطا وثيقا بوجود الإنسان الذي لا يمكن له العيش بشكل منفرد عن المجتمع توصل غالى ضرورة إنشاء تجمعات سكنية وتزايدت الأنشطة المتعلقة بالتعمير من بناء وإنشاء وتعديل وهدم في إطار حرية الفرد في التصرف في ملكيته العقارية ،حيث يعتبر حق التصرف في الملكية العقارية من أهم الحقوق المقررة للفرد والتي اهتمت بها معظم الدساتير والتشريعات عن طريق سن قوانين من اجل حمايتها وترتيب جزاءات على التعدي عليها ،إلا أن التسليم بهذا الحق المطلق للفرد من خلال الحرية المطلقة للتصرف في ملكيته العقارية الخاصة لابد أن يتماشى مع سياستها العمرانية ،والجزائر كغيرها من الدول وسعيا منها للقضاء على البنايات الفوضوية والحفاظ على الطابع الجمالي لوجه العمران بصفة عامة في الجزائر ،قد أولت أهمية بالغة لقطاع العمران والبناء ويتضح ذلك جليا من خلال تدخل المشرع وسن مجموعة من القوانين والمراسيم التنفيذية التي تؤطر النشاط العمراني وتفرض جملة من الشروط والإجراءات عليه في إطار وظيفة الضبط الإداري العمراني ، و سياسة التعمير في الجزائر مرت بعدة مراحل وحاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التحكم في البناء والتوسع العمراني على هذا النحو :

فقد صدر الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 والذي ينص على الاستمرار العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التميز العنصري، واستمر بذلك العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 1958/12/31 إلى غاية صدور الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 09/26/ 1975المتعلق برخصة البناء والتجزئة وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال وبعدها صدرت مجموعة من النصوص القانونية حاول من خلالها المشرع التدخل لعلاج

مسائل المتعلقة بالبناء في مواجهة النمو الديموغرافي المتسارع والتوسع العمراني والزحف نحو المناطق الساحلية والكبرى الجزائر العاصمة خاصة وظهور البنايات الفوضوية في مداخل المدن وانتشار مختلف الآفات الاجتماعية فيها صدر

القانون 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة والذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له[1] وكذا القانون 03/83المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بالبيئة ،ثم بعدها حدد المشرع انتقاليا قواعد شغل الأرضي قصد المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر رقم 01/85المؤرخ في 1985/08/13 ليصدر في نفس التاريخ الأمر 211/85الذي يحدد كيفية تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأرضي المخصصة للبناء والمرسوم 212/85 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية ثم صدر القانون 87/إلي عرفت ركود ،وبعدها صدرت جملة من القوانين التي لها علاقة بالنشاط العمراني إلى غاية صدور القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات وكذا صدور المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق ب كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وبعد ذلك ،صدر المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19/15 والذي يحدد كيفيات التحضير عقود التعمير وتسليمها ،ثم أخيرا يصدر المرسوم التنفيذي 247/20 المعدل والمتمم كذلك للمرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير، وتسليمها والذي ادخل استخدام الرّقمنة في مجال عقود التعمير حسب المادة الأولى منه ،إلا انه باستقراء هذا المرسوم نجد انه مس رخصة البناء ورخصة الهدم في كثير من الجوانب وهما الرخصتين اللتان سلطنا اللتان سلطنا عليهما الدراسة في هذه المذكرة التي تحمل عنوان أدوات التعمير –قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 247/24 -.

أهمية الدراسة:

تعبر أدوات التعمير من أهم الأدوات للتنظيم العمراني في الجزائر خصوصا في التزايد للبناءات الفوضوية في مختلف المدن خصوصا الساحلية والمدن الكبرى مما أدى إلى خلق أزمات اجتماعية واقتصادية ملموسة في ارض الواقع بل عدت إلى أزمة أمنية داخل المنشئات الفوضوية وخلق مراكز اللاتساوي بين السكنات النظامية والسكنات الفوضوية وان المرسوم 247/24 لا يعبر إلا عن رغبة الدولة الجزائرية إلى القضاء على كل ما يمس بالنظام العمراني.

[1]- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/26، يتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأرضي لأجل البناء، الجريدة **الرسمية العدد 6**، المؤرخ في 1983/02/09.

أهداف الدراسة:

إن الهدف المنشود من اختيارنا لهذا الموضوع هو البحث عن مدى تقدم الإدارة الجزائرية في مجال العمران ورغبتها في القضاء عن الإدارة الورقية من خلال خلق أداة لذلك تكمن في استحداث آلية إيداع ملفات التعمير إلى جانب الطلبات الورقية طلبات رقمية.

دوافع اختيار الموضوع: ولعل أسباب اختيارنا لهذا الموضوع أساسا يعود إلى:

دوافع موضوعية:تكمن في حداثة الموضوع، انتشار ظاهرة البناء الفوضوي بالرغم من أن المشرع سن ترسانة من القوانين من اجل القضاء عليها أو تسويتها لكن دون نتيجة من خلال عدم احترام ما تضمنته رخصة البناء، تعسف الإدارة في عدم من رخصة البناء لطالبها رغم أحقيته.

دوافع ذاتية: تتعلق بمجال تخصصنا تهيئة وتعمير له علاقة بالقانون الإداري لهذا قمنا بهذه المبادرة لدراسة مختلف زوايا الموضوع وكلك التعديلات التي جاء بها المرسوم التنفيذي 247/24 حتى يكون كمعين للطلبة وباحثي القانون في هذا المجال بالإضافة إلى انه يمس جانبا من حياتنا اليومية وبالتالي الرغبة في المساهمة ولو بجزء بسيط في إثراء المكتبة الجامعية خصوصا انه موضوع جديد لم يتطرق ليه من قبل.

الدراسات السابقة: لقد تعددت الدراسات المتعلقة بالموضوع ومنها:

1/ أطروحة الدكتورة في الحقوق تخصص قانون عقاري جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم سنة2019/2018 بعنوان رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري للدكتورة لعيدي خيرة والتي طرحت الإشكالية التالية: البناء بموجب الرخصتين يساهم في تنظيم التهيئة العمرانية،لكن الواقع يشهد العكس تماما؟ إلى عدة نتائج:

إن المرسوم التنفيذي 19/15 قلص من عدد نسخ الملفات المتعلقة برخصة البناء.

كما قصر في آجال الدراسة والبت في هاته الملفات.

أنشأ الشباك الوحيد بالبلدية والولاية والذي تتم دراسة ملفات رخصة البناء على مستواهم زيادة على ذلك ألزم الإدارة بالرد الصريح على الأشخاص، كما استحدث اللجنتين الولائية والوزارية المكلفتين بمعالجة الطعون المتعلقة بقرارات التعمير الفردية وهو ما يساهم في القضاء على البيروقراطية، في حين أن دراستنا إضافة إلى كل ذلك تم استحداث التطبيقة الوطنية ورقمنة طلبات عقود التعمير والفصل فيها رقميا مما يساهم في القضاء على البيروقراطية.

2/أطروحة الدكتورة في القانون العام تخصص البيئة والعمران جامعة الجزائر (1) بن يوسف بن خدة سنة 2019/2018 بعنوان النظام القانوني للعمران في الجزائر للدكتورة تونسي صبرينة والتي طرحت الإشكالية التالية: إلى أي حد استطاع المشرع الجزائري من خلال منظومته التشريعية والتنظيمية في وضع نظام قانوني واضح وفعال للعمران بالجزائر؟ والتي توصلت إلى

عدم استقرار النصوص القانونية في مجال التعمير.

السياسية التشريعية الجزائرية في مجال التعمير غير ثابتة من خلال إصدار عدة قوانين في فترة وجيزة.

غياب الوضوح والدقة في الألفاظ المستعملة ضمن القوانين المتعلقة بالتعمير و بالبناء مما أدى إلى تعرضها إلى تفسيرات وتأويلات فتارة استخدم المشرع تارة مصطلح الإيداع وتارة أخرى مصطلح الإرسال إلا أن المشرع تفاديا لكل النقائص الموجودة في القوانين والمراسيم المنظمة لأدوات التعمير حاول في المرسوم التنفيذي 247/24 القضاء على كل الأخطاء الواردة فيها سابقا من خلال التعديلات التي مست رخص وشهادات التعمير بصفة عامة ورخصتي الهدم والبناء بصفة خاصة ،وهو موضوع هذه الدراسة إذ حاولنا تسليط الضوء على الإجراءات الجديدة والمواد التي جاء تعديلها في المرسوم التنفيذي 247/24 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي19/15 السالف الذكر وكذا يتعلق بإضافة المشرع طريقة جديدة في إيداع طلبات الحصول على رخص وشهادات التعمير .

3/ أطروحة الدكتورة بعنوان الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير من قسم الحقوق لجامعة ابن خلدون تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة سنة 2021/2022من إعداد الدكتور سي مرابط عبدا لرحمان والذي طرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تحقيق حماية فعالة للبيئة من خلال قواعد التهيئة والتعمير؟ توصل إلى نتائج نلخصها في النقاط التي ترتبط بموضوع المذكرة وهي:

أنه تم استحداث آلية جديدة بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم تتمثل في الشباك الوحيد على مستوى الولاية المقاطعة الإدارية والبلدية وهذا لدراسة طلبات عقود التعمير بهدف تسهيل الإجراءات في منح هاته العقود.

وكذا بالرغم من تقييد المشرع الجزائري لمختلف الأنشطة العمرانية بالتراخيص والشهادات الإدارية لرقابتها نظرا لما لها من أهمية بالغة في المحافظة على الجانب الجمال والبيئي العمراني إلا أن هذه الآليات لا تقوم بدورها على ارض الواقع بسبب ضعف وتواطؤ الجهات الإدارية المختصة وعدم قدرتها وكفاءتها على مباشرة المهام المخولة له، إلا انه في موضوع دراستنا ما يمكن استنتاجها أن الدولة الجزائرية تسعى إلى القضاء على كل أنواع البيروقراطية وعدم الكفاءة في الفصل في طلبات عقود التعمير من خلال إدخال الرقمنة فيما يخص هذه الطلبات والتي تعتمد أساسا على الكفاءات وكذا السرعة الفصل في الطلبات أو الاستفسار عنها عن طريق خلق تطبيقة وطنية لأجل ذلك وبالتبعية ربحا للوقت الجهد والمال وتحسيس المواطن بالمجهودات التي تبذلها الدولة للقضاء على كل الممارسات التي ترهق كاهل المواطن.

إشكالية الدراسة

ارتأينا في معالجة هذا الموضوع إلى التركيز على رخصة البناء ورخصة الهدم لان التعديلات التي جاء بها المرسوم التنفيذي 247/24 مست هاتين الرخصتين والإشكالية الرئيسية المطروحة:

-ما هي الآليات والترتيبات القانونية التي استحدثها المشرع الجزائري في أدوات التعمير ظل المرسوم ال تنفيذي24/ 247؟

وبناءا على الإشكالية الرئيسة فإننا نقف على مجموعة من التساؤلات وهي:

ما الذي جاء به المشرع الجزائري فيما يخص رخصة البناء والهدم في ظل المرسوم ال تنفيذي247/24؟

ما هي إجراءات إعداد وتسليمهما وما الجهة المخولة لإصدارهما في ظل المرسوم التنفيذي 24/ 247؟

منهج الدراسة:

والإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي والذي يظهر من خلال جمع كل المعلومات المتعلقة بالموضوع والجديد الذي أتى به المرسوم التنفيذي 247/24 وكذلك المواد التي مسها التعديل من المرسوم التنفيذي 19/15ووصفها.

هيكل الدراسة:

وقد قسمنا بحثنا إلى فصلين وكل فصل إلى مبحثين على هذا النحو :فتناولنا في الفصل الأول :رخصة البناء قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 247/24 المبحث الأول :ماهية رخصة البناء من خلال مختلف التعارف وخصائصها ،مجال تطبيقها(الأشخاص المؤهلين لتقديم الطلب)،الأعمال الخاضعة لرخصة البناء الطبيعة القانونية والمبحث الثاني :إجراءات إعداد وتسليم رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 247/24 من خلال تقديم طلب رخصة البناء ومختلف الملفات المرفقة له إلى اصدرها

ومن هم الأشخاص المؤهلين لإصدارها وفي الفصل الثاني :تناولنا رخصة الهدم قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 247/24 وفي المبحث الأول :تناولنا ماهية رخصة الهدم من خلال مختلف التعارف وخصائصها ،مجال تطبيقها(الأشخاص المؤهلين لتقديم الطلب)،الأعمال الخاضعة لرخصة الهدم ،الطبيعة القانونية وفي المبحث الثاني :إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 247/24 من خلال تقديم طلب رخصة الهدم ومختلف الملفات المرفقة له إلى اصدرها ومن هم الأشخاص المؤهلين لإصدارها ولقد ختمنا بحثنا بخاتمة تضمنت أهم النتائج والتوصيات.

الفصل الأول

رخصة البناء

قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 247/24

تمهيد:

تعتبر رخصة البناء من أهم السبل القانونية التي أوجدها المشرع الجزائري لتنظيم عملية البناء بشكل خاص والنظام العمراني بشكل عام وتعد أداة لتجسيد الرقابة المسبقة على أعمال البناء تأتي مباشرة بعد أدوات التعمير التنظيمية والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي لتحول الأفكار والبيانات المجسدة في المخططات إلى واقع ملموس، وتكمن أهميتها في كونها من أكثر الأدوات فعالية ميدانيا وتستند إليها الإدارة والسلطات القضائية في تبسيط رقابتها في حماية المحيط العمراني والطبيعة على حد سواء قبل البدء في البناء أو بعده، ونظير أهميتها أخضعها المشرع الجزائري إلى عدة تعديلات نظرا للتغير والتطور المتسارع للبنايات في الجزائر أخرها المرسوم التنفيذي 247/24[1]،الذي يستوجب علينا دراسته وتحليل ما جاء به هذا المرسوم فيما يخص رخصة البناء من خلال الوقوف على دراسة ماهية رخص البناء في المبحث الأول،وإجراءات إعداد وتسليم رخصة البناء في المبحث الثاني .

[1]–الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 247/24 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19/15،الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة **الرسمية ال عدد52**، المؤرخ في 2024/07/28.

المبحث الأول: ماهية رخصة البناء

لمعرفة رخصة البناء يجب التطرق إلى الإلمام بمختلف التعاريف الخاصة برخصة البناء من تعريف لغوي إلى التعريف الفقهي والقانوني والقضائي وكذلك خصائصها في المطلب الأول، ودراسة الطبيعة القانونية لرخصة البناء والتوسع في مفهومها وإجراءاتها يطرح إشكالية أساسية من الناحيتين الفقهية والقانونية إلا وهي هل رخصة البناء كوثيقة إدارية هي عقد إداري أم أنها قرار إداري في المطلب الثاني؟

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

من خلال هذا المطلب يتم التطرق إلى الإلمام بمختلف التّعاريف الخاصة برخصة البناء من تعريف لغوي إلى التعريف الفقهي والتعريف القانوني والتعريف القضائي في الفرع الأول وكذلك خصائصها وفي الفرع الثاني سنعج إلى دراسة مجال تطبيق رخصة البناء.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وخصائصها:

أولا: تعريف رخصة البناء: تحضي رخصة البناء بأهمية كبيرة وتعددت التعريف الخاصة بها وسنتطرق إلى دراسات تعريفها فيمن مختلف الميادين.

1/التعريف اللغوي: إن استعمال مصطلح الرخصة قد تباين من تشريع لأخر، فاستعمال مثلا المشرع المصري للفظ *الرخصة* في القوانين المختلفة ثم استعملا مؤخرا مصطلح *الترخيص*في القوانين الحديثة.

أما المشرع الجزائري منذ البداية استخدم مصطلح الرخصة [1]،ويمكن تجزئة هذا التعريف إلى جزئيين [1] الأول نعرف فيه الرخصة والثانية نعرف البناء على النحو التالي:

[1] –الّزين عزري " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري." **مجلة العلوم الإنسانية** جامعةبسكرة، العدد 9 جولية 2005، ص134.

ا/**تعريف الرخصة:** يرخص ترخيصا له في الأمر أي يسهله وييسره، وترخيص في الأمر، اخذ بالرخصة والرخصة هي التسهيل في الأمر، أي الإذن فيه بعد نهي عنه[2].

ب/**تعريف البناء:** بنى يبني وبناء الدار، أقام الجدار وشيدها وهي عكس هدمه، وبنى الأرض ويعنى عمر فيها والبناء جمع أبنية ويقال عنه بناء.

التعريف الاصطلاحي: تعددت التعريف المتعلقة برخصة البناء بين الّتعاريف القانونية والتشريعية والقضائية إضافة إلى تعاريف الفقهاء:

ا/التعريف القانوني لرخصة البناء: لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في النصوص المنظمة لها [3] بل اكتفى بتنظيم تدخل السلطة في مجال إقامة وتشييد البنايات الجديدة[4]، أو تمديدها أو إدخال بعض التغييرات عليها أو للتدعيم أو التّسييج ،قبل تنفيذ أعمال البناء ،كما اشترطت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 أن "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير : المقاس أو الواجهة أو الاستعمال أو الجهة أو الهيكل الحامل للبناية أو الشبكات العابرة للملكية ،حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49و52 و55 من القانون 29/90....."[5]، كما نجد أن المادة الثانية من القانون 15/08 [6]،والتي جاء فيها "يقصد في مفهوم هذا القانون بما يلي

---

[1] –خيرة ألعيدي " رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، "**أطروحة الدكتورة ا م د** في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، السنة الجامعية 2019/2018، ص ص14 15.

[2] –المنجد في **اللغة والإعلام. بيروت:** دار المشرق، طبعة31، بيروت،1986، ص50.

[3]-جميلة دوار. **محاضرات في قواعد وأدوات التعمير**. السنة الثانية ماستر تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج، السنة الجامعية 2025/2024.

[4]- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية بالمادة52 من ال قانون29/90المؤرخ في 1990/09/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 **الجريدة الرسمية ال عدد52**المؤرخ في 1999/09/02، ص1658.

[5] -عبد النور زامبية، أمباركة خشيبة"عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المعدل والمتمم للمرسوم ال تنفيذي19/15". مجلة **الحقوق والعلوم الإنسانية**، جامعة الجلفة زيان عاشور، مجلد15، العدد 4(2022)، ص786.

[6] -الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 2 من القانون 15/08المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها.**الجريدة الرسمية العدد 44**، المؤرخة ب 03اوت 2008 ص 20.

:البناء كل بناية أو منشاة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري او الإنتاج الصناعي أو التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات ....."، كما نصت عليه المادة 6 من القانون 15/08 والتي تنص على "يمنع القيام بتشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء مسلمة من قبل السلطة المختصة في الآجال المحددة".

التعريف القضائي لرخصة البناء :من بين التّعاريف القضائية لرخصة البناء [1]،ما وضعه القضاء الفرنسي في حكم "محكمة الجنايات بتولوز" 1974 بأنها "ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري وتعني الترخيص بعمل أي السماح بالقيام بعمل وليست لها اي علاقة بحق الملكية، أي أنها لا تمنح حق الملكية وليس لها أثار فيما يتعلق بملكية الأرض[2] ومن خلال هذا التعريف:

يستشف أنها لا تمنح حق الملكية وليس لها أثار فيما يتعلق بملكية الأرض ومن خلال هذا التعريف ونجد أن القيام بالنشاط الفردي وممارسة الحرية يجب الحصول أولا على تراخيص من سلطات مختصة بذلك وهناك فرق بين الملكية ورخصة البناء بحيث لا يمكن أن تكون رخصة البناء طريق من طرق الملكية[3] أما القضاء المصري فقد عرف رخصة البناء من خلال الحكم الصادر عن محكمة القضاء الإداري ملف رقم 1909 بتاريخ 08جانفي 1980 بأنها صورة من صور نشاط الضبط الإداري وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود وشروط[4].

---

[1]-هبة الله بوبيدي، رحاب بهلالي "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"". مذكرة **ماستر** في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2021/2020،ص3.

[2] - عبد الحق سراي، وليد ميهوب" رخصة البناء في التشريع الجزائري ". **مذكرةماستر** فيالحقوق تخصص تهيئة وتعمير، جامعة البشير الإبراهيمي برج بوعريريج،سنة الجامعية 2023/2022،ص10.

[3]-فيصل بوعقال" منازعات رخصة البناء".**رسالة ماجستير**، كلية الحقوق والعلوم السياسية' جامعة باجي مختار عنابة سنة 2012، ص 13.

[4] -هناء يعقوب " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ".**مذكرة ماستر** في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة السنة الجامعية 2020/2019، ص 10.

من خلال التعريفين السابقين نجد أن كلاهما يعتبر أن رخصة البناء تدبيرا من تدابير الضبط الإداري والذي يأخذ صفة الترخيص "الإذن" الصادر من الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين ولا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن.

ج/ التعريف الفقهي لرخصة البناء:

نظرا لعدم تطرق المشرع الجزائري لرخصة البناء وإعطاءها تعريف جامع مانع سنتطرق إلى مختلف التّعاريف الفقهية التي عرفت رخصة البناء على هذا النحو :هي "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء [1]"، كما عرفها الأستاذ دوحة عيسى بأنها "القيود القانونية على عملية البناء"[2]،كما عرفت أيضا "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن السلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"[3]، كما عرفها الدكتور عزري الزين بأنها "القرار الصادر عن سلطة مختصة يمنح بمقتضاها الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدا بأعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران "[4]،وكذا أنها "إجراء قانوني يرد على حق الملكية لفائدة المصلحة العامة "[5]، وكذلك بأنها "الترخيص مسبق من رئيس المجلس

[1]-Henri Jacque , François pries, droid de l urbanisme,3eme edition ,daloz-sirey ,paris,1998,p547

[2]-نورة جمال ذوبي "الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات البناء والتعمير". **مجلة التعمير والبناء** المركز الجامعي غليزان، مجلد 2، عدد4ديسمبر 2018،ص52.

[3] -عيسى مهزول **صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران**. ديوان المطبوعات جسور للنشر والتوزيع الجزائر 2014 ص ص 111 112.

[4] -عمار بوضياف" منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء والهدم ". مجلة **الفقه والقانون**، كلية الحقوق جامعة تبسة، العدد الثالث سنة 2013،ص2.

[5]- الصادق بن عزة " دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري"،**رسالة ماجستير** في العلوم القانونية والإدارية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة،السنة الجامعية 2012/2011، ص71.

الشعبي البلدي التي سوف تجري فيها أشغال البناء وذلك بعد قيام المعني بتقديم ملف يتضمن كافة الوثائق التي تثبت احترام قواعد تنظيم عمران المدن والبناء[1]، وكذلك بأنها "

الترخيص الممنوح من الإدارة للسماح بالبناء بعد التأكد من مدى مطابقة المشروع لقواعد العمران"[2]وتعرف كذلك "سلطة إدارية لتشييد بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ البناء"[3] ،كما عرفها عبد الناصر توفيق العطار "عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي تصدره بشأنه"[4].

عرفتها أيضا شهرزاد مرابط بأنها "تعد رخصة القانونية الأساسية لضمان التحكم في التوسع العمراني بشكل منظم كونها شرط أساسي قبل الشروع في أي بناء جديد أو تغيير بناء قائم"[5].

من جل التّعاريف المقدمة نستنتج أن رخصة البناء هي قرار إداري تصدره السلطة المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران قصد القيام بعملية البناء مهما كانت طبيعته أو تغيير بناء سابق متى كان طلب رخصة البناء مطابقا لأدوات التهيئة والتعمير.

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء:

إن عملية تحديد خصائص رخصة البناء يقتضي منا الاستناد إلى مختلف التّعاريف السابقة التي تبين طبيعتها[1].

---

[1]-الخمار فاضل،**الجرائم الواقعة على العمران. الجزائر**:دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة لسنة 2010، ص105.

[2] -Moran Deville, droid de l urbanism, edition ESTEM 1936, p174.

[3] – وردية العربي" دور سلطة البلدية في مجال الضبط العمراني". مجلة **التعمير والبناء** جامعة تلمسان، العدد الأول، مارس 2017، ص 102.

[4] –وفاء عزالدين "قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري رخصة البناء والهدم ". **مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية** جامعة العربي بالمهيدي، المجلد الرابع عدد أول، سنة 2021، ص14.

[5] –شهرزاد مرابط "إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية ". مجلة **الدراسات القانونية والسياسية**، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عمار ثليجي الاغواط، عدد الرابع، جوان،2016، ص312.

أولا: رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة ومحددة قانونا:

رخصة البناء قرار إدراي تصدره جهة إدارية مختصة محددة قانونا وبالتالي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري[2]، ويترتب على هذه الصفة الإدارية لرخصة البناء أن المتضرر من هذا القرار له حق الطعن أمام القضاء الإداري.

ثانيا: رخصة البناء قرار إداري صادر عن سلطة إداريةمتخصصة:

بما أن رخصة البناء تعتبر قرار إداري فإنها تتميز بخصائص العامة للقرارات الإدارية كما هي محددة في القانون الجزائري إذ أنها:

1/تصرف قانوني: صادر بقصد ترتيب أثار قانوني، ويمكن أن تكون ذات طابع تنفيذي أي من شانها أن ترتب أثر قانوني تترتب عليه مجموعة من الالتزامات والحقوق.

2/صادرة عن مرفق عام: إذ أن مصدر القرارات الإدارية هو بصورة عامة مرافق عامة سواء كانت أجهزة وهياكل السلطة أو المؤسسات العامة وهو الحال بالنسبة لرخصة البناء إذ أنها تصدر عن سلطة إدارية سواء كانت مركزية أو لامركزية [3]أي أنها قرار إداري صادر عن جهة إدارية محددة قانونا على سبيل الحصر في رئيس المجلس الشعبي البلدي[4]،الوالي والوالي المنتدب[5] والوزير المكلف بالعمران وبالتالي لا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص وهو المبدأ الذي كرسه مجلس الدولة في عدة قراراته

---

[1]-عبدالعالي بالة، الوجيز **في شرح قانون التعمير وفق لأحدثالتعديلات**.الجزائر: النشر الجامعي الجديد الجزائر،سنة2021، ص91.

[2] -عبدا لحكيم قواوة" رخصة البناء ومنازعاتها ". مذكرة **ماستر** في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة السنة الجامعية 2015/2014، ص 9.

[3] -حنان بالمرابط" سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران". **رسالة ماجستير**، في القانون العام فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، سنة الجامعية 2013/2012، ص46.

[4]المادة 65 من القانون 29/90، مصدر سابق، المادة 41/40 من المرسوم التنفيذي 176/91

[5]المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، وكذا المادة 49 من المرسوم التنفيذي 247/24.

3/صادرة بالإرادة المنفردة: للإدارة المختصة وطبقا لصلاحيتها القانونية، وهذا فان إصدار وتسليم رخصة البناء يخضع إلى أركان شكلية وموضوعية معينة لصحة أي قرار إداري وهي السبب المحل أو الموضوع الاختصاص الشكل والإجراءات، الهدف أو الغاية[1].

ثالثا: رخصة البناء آلية قانونية تقنية وفنية تسمح بالمراقبة في مجال التعمير:

تضمن رخصة البناء احترام قانون التعمير ووثائقه الأساسية ذلك وفق القواعد العامة للتهيئة والتعمير[2] ،ومن أهمها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي الذين يجب أن تتبعهما رخصة البناء حسب نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتي تنص على "لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لإحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ،أو مطابق لوثيقة تحل محله ،يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تملك الوثائق ....."، .وطبقا للمادة 10 من القانون 29/90 كما تلزم صاحب الرخصة البناء إلى إخضاعها للمقاييس الفنية والتقنية لمقتضيات الأمن ومن اجل أن لا يترك المجال للأفراد لإقامة بنايات دون رخصة [3] وضع الإدارة أمام أمر الواقع لإجبارها على المنح بعد ذلك ،وهو الأمر الذي يحتم تدخل رقابة الإدارة في الدولة بأجهزتها المعينةلتحقيق مطابقة أشغال البناء ولقمع كل مخالفة لهذه الأساليب وبواسطة هذه الوسيلة –رخصة البناء– يتم محاربة السكن الغير قانوني وحماية المنظر والطابع الجمالي للعمران وأيضا فرض الرقابة على عمليات تشييد البنايات بمختلف أنواعها وأحجامها وفقا للمبادئ والقواعد التقنية والفنية الهندسية والمعمارية اللازمة.

---

[1] -زهرة العيدي المرجع السابق ص ص 24 25.

[2]-خير الدين مشرنن" مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري". **مجلة تشريعات البناء** جامعة تلمسان، العدد الرابع ديسمبر 2017، ص 215.

[3] -عبد الغاني عبان "النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 "**.مجلة أبحاث قانونية وسياسية**،قسم الحقوق جامعة باتنة، العدد الثاني د ص ط، ص 219.

رابعا: رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار:

يظهر ذلك من خلال المادة 50 من القانون 29/90 ونجد أن الحق في البناء مرتبط ارتباطا كاملا بملكية الأرض ويمارس هذا الحق في إطار احترام الأحكام والقواعد التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض وهو ما نصت عليه المادة 43 فقرة الثانية من القانون 29/90، على أن الحائز على شهادة الحيازة يتصرف تصرف الملك الحقيقي للعقار محل الحيازة وعليه فان اشتراط عقد الملكية أو شهادة الحيازة إجراء ضروري وجوهري لممارسة حق البناء [1]وبالتالي فان رخصة البناء تعطي لصاحبها الحق في القيام بالتصرفات أو انجاز أعمال وتنفيذ نشاطات في موقع الأرض محدد المعالم[2]. والمذكور في رخصة البناء أنها تعد الوسيلة المباشرة لممارسة وأعمال صلاحيات الضبط في مجال العمران والركائز التي يبنى عليها النظام العام الجمالي التي تتلخص في وضع ضوابط قانونية واليات تفعيل الاستغلال العقلاني للعقار[3]،كما تعتبر رخصة البناء مثبتة لحق البناء والذي يعتبر وجه من أوجه الملكية العقارية لذا ربط المشرع حق البناء بملكية الأرض[4].

خامسا: رخصة البناء تمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عام تتوفر فيه الشروط المطلوبة قانونا وتفرض عليه حتى يتسنى له القيام بأي من أشغال البناء.

سادسا: يجب أن يشمل التراخيص على تشييد بناية جديدة أو تغيير لبناية قائمة.

حدد المشرع الجزائري نطاق رخصة البناء في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر وحصره في كل تشييد لبناية مهما كان نوعها سواء كانت بناية فردية أو جماعية، وكل تغيير لبناية قائمة، سواء شمل هذا التغيير مشتملات

---

[1]-هشام حيدوشي" النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري". **مذكرة ماستر** في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة آكلي محند الحاج البويرة السنة الجامعية 2022 /2023، ص 15.

[2]– جمال ذوبي، الرجع السابق 44.

[3]-خير الدين مشرنن، المرجع السابق، ص ص 119 120.

[4] -جميلة دوار.**محاضرات دروس على خطى أدوات التعمير الفردية**،ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر حقوق، تخصص تهيئة وتعمير السنة الجامعية 2024–2025، ص 49.

الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية[1]

الفرع الثالث: مجال تطبيق رخصة البناء (الأشخاص المؤهلين لطلب رخصة البناء):

إن تحديد مجال تطبيق رخصة البناء يتم من خلا تحديد الأشخاص المؤهلين قانونا من اجل الحصول عليها من جهة ومن جهة أخرى الأعمال الخاضعة لهذه الرخصة[2]:

أولا: الأشخاص المخول لهم قانونا تقديم طلب رخصة البناء :لقد منح القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم حق طلب رخصة البناء للمالك فقط في حين أن المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فتح المجال أمام مجموعة من الأشخاص إضافة إلى المالك وهو ما ورده في نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر والتي تنص غلى "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه ....."[3]ومن خلال هذه النقطة سنعج إلى تقديم شرح لكل الأشخاص المذكورين في المادة السالفة الذكر :

1/مالك العقار هو ذلك الشخص الذي يملك القطعة أو القطع الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد الملكية رسمي طبقا لنص المادة 674من القانون المدني[4]، ويخول القانون للمالك حق التمتع والتصرف "حق الملكية "ومهما كان مصدر الملكية سواءا كان تصرف قانوني على سبيل التبرع أو كان بموجب واقعة مادية أو بناءا على حكم قضائي

[1] -عائشة طيب"أحكام رخصة البناء في ظل القانون 19/15 المحدد لكيفية إعداد عقود التعمير وتسليمها".**مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية**، كلية الحقوق جامعة البليدة 2، عدد السابع، ص 208.

[2] -عائشة طيب، المرجع السابق،ص 208.

[3] – الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15، ص13.

[4]صافية اقلولي ولد رابح،"**قانون العمران اهداف حضرية ووسائل قانونية** "د ط، دار هومة الجزائر 2014. ص 148.

أو قرار إداري أو واقعة مادية كالحيازة[1] والتي يجب أن تكون مسجلة ومشهرة لدى المحافظة العقارية.

2/ وكيل المالك:

نص المشرع الجزائري على الوكيل وإحكامه في مقتضيات لمواد 571-589 من القانون المدني [2]،للملك أن يوكل غيره من الأشخاص من اجل تقديم طلب الحصول على رخصة البناء وتكون بموجب وكالة قانونية طبقا لما نص عليه القانون المدني في المواد المسار إليها أنفا أعلاه، ولم يشترط المشرع الجزائري في القانون 05/04 نوعا معينا من الوكالة فيما إذا كانت عامة أو خاصة والمرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 42 السالفة الذكر نص على أن لوكيل الملك الحق في طلب رخصة البناء[3]

3/ الحائز:نصت المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ان "كل من يحوز حق يفترض انه صاحب هذا الحق حتى يثبت العكس وليس له سند الملكية "[4]،والحيازة تكون في الأراضي الغير ممسوحة ويمارس عليها شخص عمل مشروع لمدة سنة (1)مستمرة غير متقطعة هادئة وواضحة يمكنه الحصول على شهادة الحيازة والت تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري والتي حدد المرسوم التنفيذي254/91 كيفية إعدادها [5]وبالتالي له الحق في طلب رخصة البناء ومع نهاية التسعينات والتطور الذي شهدته البلاد في المجال العمراني والتزايد المستمر لعدد السكنات وقلة الأراضي التي يحمل أصحابها عقود ملكية رسمية وكثرة العقود العرفية أدى بالمشرع إلى إضافة هذا

---

[1] -عائشة طيب، مرجع سابق، ص 208.

[2] - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المواد من 571-589 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني.**جريدة رسمية عدد78** مؤرخ في 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون 05/07، جريدة **رسمية عدد** المؤرخ في 2005/05/13ص ص151 155.

[3] حسيبة خليف"رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها ". **مذكرة ماستر** في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور الجلفة السنة الجامعية 2016/ 2017 ص 15.

[4] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 18/11/ 1990، جريدة **رسمية عدد 49**، صادرة بتاريخ 18/11/ 1990.

[5] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 254/91،المحدد لكيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.المؤرخ في 1991/07/27،**جريدة رسمية عدد 39** والصادرة في 1991/07/31 ص 1367.

الاستثناء واعتبر أمر جوازي لكن صاحب شهادة الحيازة ليس له نفس الحقوق التي يمارسها المالك على العقار بموجب عقد ملكية رسمي فالحائز له حق الاستغلال واستعمال العقار كما له الحق في الحصول على رخصة البناء لكن لا يمكن له أن يتصرف فيه كما تعتبر شهادة الحيازة شخصية واسمية تخص صاحبها فقط ولا تنتقل إلى الخلف العام في حالة ما توفي صاحبها فالخلف تمنح لهم سنة لإعادة استخراج شهادة الحيازة جديدة وفي حالة ما مرت سنة دون إعادة تقديم الطلب فيسقط حقهم [1] ويمكن للمستفيد من شهادة الحيازة وكان حسن النية أن يكتسب الملكية بالتقادم القصير المدى الذي مدته 10سنوات ، فهي لا ترتقي إلى سند ملكية ولكنها يمكن أن ترتقي إلى سبب أقوى لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفق الإجراءات القانونية السارية المفعول[2]ونصت المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ان "كل من يحوز حق يفترض انه صاحب هذا الحق حتى يثبت العكس وليس له سند الملكية "[3]،والحيازة تكون في الأراضي الغير ممسوحة.

كما نص قانون المالية لسنة 2004 أن شهادة الترقيم المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنصوص عليها في المواد 42 الى 46 من قانون التوجيه العقاري وبالتالي يملك صاحبها طلب الحصول على رخصة البناء[4].

وتعد شهادة الحيازة أداة فعالة لتسريع وتيرة المسح العام للأراضي وذلك مكن خلال تشجيع الدولة الحائزين اللذين لم يتم المسح العقاري على أراضيهم بالحصول على سندات الملكية ،فيتم منحهم شهادة الحيازة في انتظار اكتسابهم لصفة المالك ،حيث يتم

---

[1]-زاهية شعيب،أمينة عبد الستار"منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري" **مذكرة ماستر** في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة مولاي الطاهر سعيدة السنة الجامعية 2021/2020، ص35.

[2]-بولنوارلفقير. **محاضرا ت في مقياس منازعات التعمير**،ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر تهيئة، كلية الحقوق جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج سنة 2025/2024، ص2.

[3] -الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المصدر السابق.

[4] -الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 22/03 المتضمن قانون المالية 2004، جريدة **رسمية عدد83، المؤرخ** في28 /2003/12 لسنة2003.

تسليمهم الدفتر العقاري عقب الانتهاء من عملية المسح وهو ما نصت عليه المادة 47 من القانون 25/90،كما تعمل شهادة الحيازة على تدعيم المشاريع والاستثمارات وهذا بتمكين الحائز من الحصول على عقد رهن رسمي صحيح لفائدة هيئات القرض والبنوك من اجل ضمان القروض المتوسطة والطويلة الأمد[1].

رابعا: المستأجر المرخص له: استنادا إلى نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 يحق لمستأجر العقار سواء كانت قطعة أرضية أو بناية، إن يطلب رخصة البناء ويجب عليه أن يتحصل على ترخيص مكتوب يرفقه في ملف طلب رخصة البناء فيكون موضوع الاستغلال باسم المستأجر أو لحسابه[2].

خامسا: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

نصت المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري أن "كل من يحوز حق يفترض انه صاحب هذا الحق حتى يثبت العكس وليس له سند الملكية "[3]،والحيازة تكون في الأراضي الغير ممسوحة،نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 على جواز أن تقدم المصلحة المخصصة لها قطعة ارض أو البناية طلبا للحصول على رخصة البناء بشرط أن ترفق طلبها بنسخة من العقد الإداري والذي ينص على تخصيص قطعة أرضية أو بناية ، وحسب المادة 82 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 كإحدى طرق لتسيير الأملاك الوطنية الخاصة ويعرف التخصيص على انه "استعمال ملك عقاري او منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام ، ويتمثل في وضع احد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو

[1] -عبدالحق سراي،وليد ميهوب المرجع السابق ص ص 2930.

[2] -واسع موسى، سالي محمد علي"الإجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر". **ماستر في الحقوق** تخصص قانون التهيئة والتعمير جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعر يرج، السنة الجامعية 2020/2019، صص33 34.

[3]الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المصدر السابق.

مصلحة عامة أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها".

سادسا: صاحب حق الامتياز:

تنص المادة 51 من القانون 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على انه "يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو خاصة المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص ...وبصفة استثنائية يمكن التنازل أو المنح بامتيازات المذكورة أعلاه بالتراضي لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ،يعطى المنح المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسلم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول ..."وعلى ذلك فقد منح هذا القانون بالمادة 51 منه الحق لصاحب الامتياز على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية أو المعترف بمنفعتها العمومية في طلب رخصة البناء كشخصية جديدة لم يتعرض لها القانون 29/90، ولا حتى المرسوم التنفيذي 176/91[1] .والأصل أن تقدير صفة طالب البناء يكون وقت تقديم الطلب طبقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 والتي تستلزم إرفاق الوثائق المثبتة لصفة الطالب مع الطلب وجوبا على خلاف القانون الفرنسي في المادة 1– 1r1421من قانون العمران الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء ودون أن يستلزم تقديم وثائق معينة في تاريخ محدد الأمر الذي يسمح مثلا لشخص ما إن يرفق طلبه بعقد الوعد بالبيع لقطعة أرضية أو البناية موضوع الأشغال على أن ينظر في طلبه بعد تسوية وضعيته بإبرام عقد بيع نهائي وهذا تماشيا مع مبدأ الطبيعة العينية لرخصة البناء في فرنسا[2].

[1] - عبدالحق سراي،وليد ميهوب، المرجع السابق، ص33.

[2]-الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن، المرجع سابق، ص 221.

سابعا: متولي الوقف:

يمكن لمتولي الوقف طلب رخصة البناء طبقا للأحكام التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 81/91المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 91/ 338 والمرسوم التنفيذي رقم 437/92 [1] والذي تنص المادة 7 منه على "يخضع بناء المسجد إلى :إلزامية الحصول على رخصة البناء من المصالح المختصة بعد دراسة مستوفية للشروط ،إلزامية تحري القبلة ،المراقبة التقنية للإنجاز ،إلزامية المحافظة على الطابع المعماري الإسلامي الأصيل ،التقيد بدفتر الشروط الذي تسلمه الجهة المكلفة بالشؤون الدينية "[2].

غير أن هناك أشخاص أخريين لهم الحق في الحصول على رخصة البناء بموجب قوانين خاصة من مثلتها: المرقي العقاري طبقا للقانون رقم 04/11/المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية[3].

الفرع الرابع: الأشغال الخاضعة لرخصة البناء:

سنتناول في هذا الفرع مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوعها باعتبارها تتعلق بإنشاء بناء جديد لو تعديله أو تعليته أو غيرها من الأشغال ،وان المشرع الجزائري في أول قانون متعلق برخصة البناء وإلا هو القانون 02/82 على ذلك لاسيما المادة 02 منه والتي تنص على " كل بناء محل مهما كان تخصيصه ،كل أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية ،كل زيادة في العلو ،كل الأشغال التي ينجر عنها في التوزيع

---

[1]- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المرسوم التنفيذي رقم 81/91 المتعلق ببناء المساجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته. المؤرخ في **1991/03/23 جريدة رسمية عدد 16** المؤرخة في 1991/04/10، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 91/ 338 المؤرخ في 1991/09/28 **جريدة رسمية عدد 45** المؤرخة في 1991/10/02 وبالمرسوم التنفيذي رقم 92/ 437**جريدة رسمية عدد 85** المؤرخة في 1992/12/02.

[2]محمد الأمين كمال.**محاضرات في مقياس قانون التعمير**،ألقيت على طلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارات، سنة2017/2016، ص37.

[3]زايد بولقرارة " الترخيص الإداري كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري –رخصة البناء نموذجا" **مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية** جامعة جيجل، المجلد 11، ال عدد1، سنة 2024، ص 271.

الخارجي " ،محددا بذلك أعمال البناء التي ستكون محل تراخيص البناء كما أن القانون 29/90 حدد الأشغال التي تستلزم اصدرا رخصة البناء في المادة 52 والتي تنص على " أي تشييد للبنايات الجديدة مهما كان نوع استعمالها ،أي تمديد لبناية موجود ،أي تغيير للبناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المطلة على الساحات العمومية ،كل انجاز لجدار صلب للتدعيم والتشييد" ، ما تناوله أيضا المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد نطاق اشتراط رخصة البناء لاسيما نص المادة 41 والتي تنص "يشترط تشييد كل بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغال تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والأعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء "، ونتطرق إلى هذه النقاط بشكل مفصل :

أولا: إنشاء مباني جديد

يتطلب القيام بإنجاز بناء جديد البدء في إقامة المبنى لأول مرة كوضع الأساسيات مثلا، أو تشيد بناية في حالة إعادة البناء بعد أن تتم عملية الهدم الإداري أو سقوط البناء نتيجة لقوة قاهرة وهذا ما يتطلب الحصول على رخصة البناء على عكس أعمال الترميم والصيانة التي لا تتطلب القيام بها الحصول على رخصة البناء، او يمكن تعريفها: الإنشاء هو الإحداث فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم ثم البدا في إقامتها من جديد[1].

لقد جاء تعريف البناء على انه " مجموعة من المواد مهما كان نوعها جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا شيدته يد الإنسان لتصل الأرض اتصالا مباشرا و يستوي أن يكون البناء معد لسكن الإنسان أو لإيداع أشياء، فالحائط المقام بين حدي بناء العمود التذكاري وما إليها من تماثيل مبنية بناء ،وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء"[2]ويتبين من خلال التعريف المبنى

[1]الزّين عزري،" النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري "، المرجع السابق ص7.

[2]- زاهية شعيب، أمينة الستار المرجع السابق، ص25.

الذي أراده المشرع العمراني يجب ان يكون من مواد متماسكة وان تتدخل يد الإنسان في إقامته وان يكون مستقر ثابت بالأرض[1].

1/ المواد المستعملة:

يشترط تميز البناء المقصود هنا عن غيره من الأشكال، وهو أن ينشا من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب احمر أو حجارة بيضاء أو الاسمنت المسلح أو كل هذا معا أن هذه المواد قبل إقامة البناء بها ماهيإلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا مزجت بمواد الباء المتماسكة فاندمجت في الأرض، وأصبحت ثابتة ومستقرة فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت.

2/ تدخل الإنسان في الإنشاء:

يشترط أن يكون هذا البناء قد تم تدشينه بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع أي أن يكون للإنسان دور فعال في تشييده حتى وان استعان بوسائل وأدوات تكنولوجية حديثة، وعلى هذا لا يعد من البناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط اوجدار متماسك والرمال والكثبان وان اتصل بالأرض اتصال قرار طالما ليس من صنع الإنسان كالحيطان والجدران التي أدت العوامل الجوية أو الجيولوجية إلى تكوينها [2].

3/ثبات الأرض واستقراره: يشترط في المبنى أن يكون ثابتا ومستقرا في الأرض بحيث لا يمكن عزله أو نقله دون إلحاق خسارة به ومنه فلا يعتبر مجرد وضع الطوب فوق بعضه، وإما ثبات وعدم تمسك هذا السور ومتى توافرت هذه العناصر كان هو المبنى الذي قصده المشرع فلا يتأثر بعد ذلك إلا بنوعه والغرض منه وبكونه كاملا أو ناقصا[3]،بمعنى آخر باجتماع هذه المواصفات يتوفر للشيء وصف البناء مع الإشارة إلى أن إقامة جدار صلب للتدعيم أو التسييج يتطلب انجازه رخصة البناء.

---

[1]ا–لزّين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص8.

[2] - زاهية شعيب، أمينة الستار المرجع السابق، ص20.

[3]الزّين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص8.

وفي الأخير فان استصدار رخصة البناء قبل القيام بأي بناء جديد أمر ضروري طبقا لنص المادة 52 ف 1 من القانون 29/90المتعلق بتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 والتي نصت على "تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة، مهما كان استعمالها " وما نصت عليه المادة 06 ف 2 من القانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها والتي جاء فيها "يمنع القيام بأي تشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من قبل السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا "[1].

ثانيا: تغيير بناء قائم:المشرع الجزائري أورد الأعمال المتعلقة بالبناء والتي تخص البنايات القائمة في المادة 52 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير وحدها كالتالي:

يقصد بتمديد البنايات الزيادة في مساحتها طولا وعرضا من خلال التوسعة في حجمها والتي تمس حيزها المكاني أما عموديا بتعلية المباني أو إقامة مباني جديدة فوق المباني القائمة أو أفقيا كإزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة أو الفصل بين حجرتين لجعلها حجرة واحدة[2]،غير أن المشرع الجزائري لم يفصل في تعبيره بتمديد البنايات الموجودة هل يقصد بالتمديد الأفقي أم العمودي أو كلاهما[3].ولكن من خلال معنى التمديد يوحى انه يتعرف إلى توسيعها أفقيا اي أن الإشارة إلى عمل آخر وهي تغيير البناء الذي يمس الحيطان وتعليتها وهذا ما يدعو بالى اعتبار أن التوسعة هي المقصودة دون غيرها ،وهناك ملاحظة أخرى تتعلق بمصطلح التعديل أو التغيير :حيث يتساءل لماذا قصر المشرع الجزائري التعديل على الجدران الضخمة للمبنية ؟ فقد لا ينصب التعديل على هاته الجدران وإنما يرد على جزء أخر من أجزاء المبنى كإحدى حجراته أو المدخل أو السلالم أو الشرفات، فهل هذا يعني بان التعديل الوارد على هذه الأجزاء قد استثناه المشرع الجزائري من مناط الحظر؟ ،وكملاحظة ثالثة فان المشرع الجزائري قد

[1]أمال عبد العزيز، **سلطة الإدارة في منح رخصة البناء. الجزائر**: مكتبة الوفاء القانونية، سنة 2019، ص 24.

[2]حنان بالمرابط، المرجع السابق، ص51.

[3]عباس منصف،"دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر"، مذكرة **ماستر** في الحقوق، جامعة 8 ماي 1945 قالمة السنة الجامعية 2022/2021 ص42.

اغفل في الحديث عن (التشطيبات الخارجية) والتي يقصد بها تغطية واجهات المباني بالبياض ،ولا تشمل التشطيبات أعمال الدهانات ،وأمنا يقصد بها اي تكيسات على واجهة العقار سواء بالا حجار أو الرخام أو الجرانيت وبصفة عامة كل زخرفة على الحوائط وبالتالي كان على المشرع الجزائري أن يدرج التشطيبات الخارجية ضمن مناط الحظر لما لها من اثر على جمال وتناسق الواجهات وجمال المدينة ،لاسيما وان المشرع الجزائري قد أكد في أكثر من موضع على ضرورة انسجام البنايات من حيث مظهرها كما اعتبر احترام المناظر الطبيعية والحضرية والمحيط المبنى ذات منفعة وطنية[1].

2/تعديل البناء:

يقصد بتعديل البناء تغيير معالم المبنى القائم وليس إقامتها في المبنى الجديد المنشأ لأول مرة تلك التي تدخل ضمن مخالفة الرسوم الاستثنائية [2] ،وقد حدد المشرع الجزائري المقصود بالتغيير في المادة 52 إذ أن التغيير يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية التي تفضي إلى المساحات العمومية فكان المشرع اعتبر التمديد داخلا ،وان التغيير الخارجي قصر على ما يسمى الحيطان الضخمة والواجهة ،وتجدر الإشارة ان المشرع الجزائريون خلال المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها قد حذا حذو المشرع الفرنسي فيما يتعلق بتغيير استعمال أو وجهة البناء وإلزامية الحصول على رخصة البناء والتي تنص على " يشترط كل تشييد لبناية أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والمواجهة والاستعمال أو الوجهة أو الهيكل الحامل للبناية والشبكات المياه العابرة للملكية حيازة رخصة البناء وهو الأمر الذي لم يتطرق اله المشرع الجزائري في القانون 29/90[3].

3/إقامة جدار الدعم أو التسييج:ويقصد بعملية التدعيم تقوية المبنى وإزالة ما به من خلل ،كهدم جدار متصدع ثم إعادة بناءه من جديد لتقوية المبنى بأكمله ،وبالنظر لما لهذه

---

[1]منصور مجاجي،"رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري"، مقال منشور في **مجلة التعمير والبناء** جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الخامس، مارس 2018، ص ص 119 120.

[2]الزّين عزري،" قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها"، مرجع سابق، ض 17.

[3]زاهية شعيب، أمينة عبد الستار،المرجع سابق، ص 27.

العملية من خطورة بالغة استلزم القانون ضرورة الحصول على رخصة البناء قبل القيام بها كوجه من أوجه الرقابة الإدارية والفنية الخاصة من سلطات الضبط النشاط العمراني [1]،مما يساهم في زيادة عملا العقار المبني ومردوديته من الناحية الاقتصادية ، أما التسييج يقصد به إقامة جدار صلب محيط بالفناء الخارجي للمبني[2]، وقبل مباشرة أشغال التدعيم و التسييج يلزم صاحب البناء ضرورة الحصول على رخصة البناء والشيء الملاحظ أن المشرع الجزائري انتهج المنهج التي اتخذه المشرع المصري فقد اشترط الحصول على ترخيص بالنسبة "للتدعيم" والذي هو تقوية البناء ولم يشترط الإجراء أو الترخيص القانوني بالنسبة لأعمال الصيانة و الترميم والتي تمثل إصلاحات لا تعني القيام بإنشاءات جديدة [3]،إنما تهدف لتحسين المبنى وتأمينه لضمان الانتفاع به والمحافظة عليه كتدعيم الأعمدة والأسقف والأرضيات .....[4]

رابعا: تغيير الواجهات المفضية الى الساحات العمومية:تتمثل هذه الوضعية في التعديل الذي يمس الواجهات الخارجية المطلة على الطريق العمومي دون الداخلية ومثال عن ذلك فتح النوافذ والأبواب ،أو تغطية واجهة المبنى لا الأحجار أو الرخام[5].وهدف المشرع الجزائري في المجال العمراني من إخضاع هذا النوع لضرورة استصدار رخصة البناء إنما هو الحفاظ على النظرة الجمالية المتناسقة لعمران الشارع ثم المدينة إضافة إلى تمكين السلطة الإدارية المختصة مانحة الرخصة من ضبط نسق جمال موحد لواجهات البنايات المطلة على الساحات العمومية من خلال إدراج نمط فني موحد يلتزم أصحاب هاته الواجهات باحترام[6].

---

[1]مريم عبدلي، زينة ايت وردية" النظام القانوني لرخصة البناء على الأرض الفلاحية في التشريع الجزائري"، **مذكرة ماستر** في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس المدية السنةال جامعية2013/2012، ص 13.

[2]-الزين عزري المرجع السابق ص 9.

[3]-عبد الله عرفة، شرح **قوانين البناء والتهديم**. مصر: دار المطبوعات الجامعية مصر،سنة2005، ص 33.

[4] -خير الدين مشرنن، المرجع سابق، ص 37.

[5]– رمزي حوحو" رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، **مجلة المفكر**، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة العدد الرابع، د ت ن، ص 222.

[6] –خير الدين مشرنن، المرجع سابق، ص63.

خامسا: تحويل البناية

وسع المشرع الجزائري من قائمة الأعمال المعنية لرخصة البناء بموجب المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91/176 المعدل والمتمم بإضافة نوع أخر وهو تحويل البناية ،ويكون ذلك محالة القيام بأعمال داخل نفس المبنى بغرض إعطاء البناية استعمالا غير الذي كانت مخصصة له في الأصل لملائمة وضعيتها الجديدة [1]، أو بعبارة أخرى المقصود منه هو تعديل معالم البناء وليس التوسيع حيث انه يقترب منه لكن لا يختلط به ذلك لان التعديل في المبنى من حيث شكله ووظيفته ،لا يترتب عليه بالضرورة توسعته بالإضافة إلى تقوية المباني وإزالة ما بها من خلل عيب[2].ومنه فالتحويل في البناء هو تعلية البناء أو التعديل في الواجهة الخارجية له مما يشمل الحيطان الضخمة والواجهات المفضية إلى الساحات العمومية [3] ،بحيث أن كل هذه الأعمال التي تجري على العقار والذي يغير ويعدل من شكله الأول والذي لا يمكن أن يتم بعمل شخصي انفرادي من المالك للعقار بل يتوجب عليه لإنجازها بالرجوع إلى المصالح الإدارية المختصة، من رقابة وتقنيات خاصة ذلك من اجل الحفاظ على سلامة العقار من الاستيلاء الغير شرعي مع الإضافة إلى الجانب الجمالي والفني للبناء[4].

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

إن دراسة الطبيعة القانونية لرخصة البناء والتوسع في مفهومها وإجراءاتها يطرح إشكالية أساسية من الناحيتين الفقهية والقانونية إلا وهي هل رخصة البناء كوثيقة إدارية هي عقد إداري أم أنها قرار إداري؟ على اعتباران شروط إبرام العقد تجعله قريب

[1] –خليفة حاج،" النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مذكرة **ماستر** في الحقوق تخصص القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم السنة الجامعية 2020/2019، ص 26.

[2]– عبد الرحمان عزاوي، "الرخص الإدارية في التشريع الجزائري"، **أطروحة الدكتورة** في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر سنة 2007، ص 587.

[3] -حليمة لبيهي، مايسة ضربان" القيود القانونية على عملية البناء في التشريع الجزائري"، **مذكرة ماستر** في الحقوق، تخصص قانون عقاري جامعة الشهيد لخضر حمة الوادي السنة الجامعية 2023/2022 ص4.

[4]قدور جدي" البناء غير مطابق المواصفات رخصة البناء". رسالة **الماجستير** في الحقوق قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس السنة الجامعية 2018/2017، ص 9.

الشبه من التراخيص الإدارية، وأحيانا يكوم المرخص له في مركز أقوى من مركز المتعاقد، خصوصا إذا التزمت الإدارة بتنظيم ولو تخرج عنه [1]من خلال هذا المطلب سيتم التطرق إلى طبيعة رخصة البناء وفقا لأراء الفقهاء وهذا في الفرع الأول وطبيعة رخصة البناء وفقا للقانون الجزائري.

الفرع الأول: طبيعة رخصة البناء وفق أراء الفقهاء

حاول رجال الفقه بشتى الطرق الإجابة على هذا التساؤل ،والعمل على إثبات أن التراخيص الإدارية لما فيها –رخصة البناء–لا تعد من قبيل العقود الإدارية[2]،ولا غير الإدارية ويستندون في ذلك إلى اختلاف دور الإدارة في نشأة الالتزامات بالنسبة لكل طرف فالإدارة هي مصدر الالتزام في العقد ،بعكس شروط التراخيص الشكلية والموضوعية ،فهي قيود قانونية أو إدارية لتنظيم العمل القانوني المراد ترخيصه ،لا دخل لإرادة الفرد فيها بأي حال من الأحوال عند موافقة الإدارة على طلب الترخيص ،اي أن مجموع الشروط التي تضعها الإدارة تعد بمثابة الحقوق والواجبات التي يلتزم بها كل من الإدارة مانحة الترخيص والمرخص له من جهة أخرى يملك أطراف التعاقد حرية التعاقد ،بعكس أطراف الترخيص الإداري فهم لا يملكون ذلك أصلا فضلا عن اختلاف حرية تحديد الآثار لكل منهما.

وبناءا من الطرح أعلاه فان فكرة العقد الإداري يقوم على تمكين الإدارة من تحقيق المصلحة العامة عن طريق التفاهم والرضا بينها وبين المتعاقد الآخر بينما الترخيص الإداري هو عمل بالإرادة المنفردة للإدارة وليس لإرادة المرخص له أي دور في موافقة الإدارة في منحه الترخيص ،وعليه فالتراخيص الإدارية ولما فيها رخصة البناء هي عبارة عن قرارات إدارية[3]،تتخذ كمظهر من مظاهر تقييد النشاط الفردي ،أي كقيد على الحريات

[1] -زهرة لعيدي،المرجع سابق ص32.

[2]-منصورمجاجي،"رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري ". اطروحة **دكتورة** في الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة سنة 2008، ص 25.

[3] عمار عابدي" **نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري**". الجزائر:دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر سنة 1999 ص 22.

الفردية صيانة على النظام العام وحفاظا على المصلحة العامة من أي اعتداء ،مما يبرر فرضها وضرورة وجودها على اعتبار "الوقاية خير من العلاج ".[1]

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية طبقا لأحكام المرسوم ال تنفيذي15 /19والمرسوم التنفيذي رقم 247/24

بعد التطرق إلى آراء الفقهاء فيما يخص الطبيعة القانونية لرخصة البناء وبعد دراسة النصوص القانونية السالفة الذكر فان المشرع الجزائري اعتبر أن رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري وبذلك ليست بعقد إداري ، وما يثبت ذلك هو ما ورد في العديد من نصوص المرسوم التنفيذي 19/15 و المرسوم التنفيذي 247/24 ومن أبرزها حق طلب رخصة البناء حق الطعن في قرار السلطة المختصة بدراسة طلب رخصة البناء عند عدم الرد لا بالقبول ولا بالرفض أو بالتأجيل ،وتنقضي المدة القانونية المخصصة لذلك لدى الولاية وفي حالة عدم استجابة المصالح التعمير الموجودة على مستوى الولاية خلال الآجال المحددة قانونا فيحق لصاحب طلب رخصة البناء أن يقدم طعن في القرار لدى الوزارة المكلفة بالسكن والمتواجدة على مستوى الولاية كما يحق له في حالة عدم الاستجابة اللجوء إلى القضاء الإداري وهذا ما نصت عليه المادة 62 [2]من المرسوم التنفيذي 19/15 وهو ما يعد مظهر من مظاهر القرار الإداري إضافة تطابق خصائص القرار الإداري مع رخصة البناء ،بالإضافة إلى ذلك شروط الحصول على رخصة البناء التي تضمنتها كل من المواد 42/43 وغيرها في المرسوم المشار إليه أعلاه والذي تم الإشارة إلى ضرورة تقديم طلب للسلطة المختصة من اجل الحصول على رخصة البناء مع ضرورة إرفاق الطلب بمجموعة من الملفات الإدارية والتقنية والهندسية ويكون للسلطة المختصة حق قبول أو رفض أو تأجيل البت في الطلب بناء على دراسة الطلب وهذا ما لا يتطابق مع خصائص العقد كما أشار إليها الفقهاء وكما هو وارد في القانون المدني الجزائري بان العقد هو توافق إرادتين على إحداث تصرف قانوني ،ولا تكون بناء على قيد إداري وهو مدى توفر الشروط القانونية في الملف المقدم للجهة المختصة .

---

[1]. عائشة طيب،المرجع السابق، ص ص210 2011.

[2]الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 62 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق،ص19.

لذلك ما يستنتج في الأخير أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 19/15[1]والمرسوم التنفيذي رقم 247/24 حافظ على الطبيعة القانونية لرخصة البناء باعتباره قرارا إداريا صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران كل حسب اختصاصه ،وتميزت بهذه الصفة في كافة النصوص القانونية المنظمة لها والصادرة قبل هذين المرسومين ،ونذكر المواد 3و4 و5 من الأمر 67/75 السالف الذكر والملغى والمواد 12/11/10/09 من القانون 82 /02 السالف الذكر والملغى والمواد 67/66/65 من القانون 29/90 السالف الذكر والمعدل المتمم ،والمواد 40 /42/41 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر والملغى والمادتين 48 /49 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر[2]،والمواد48 و49 من المرسوم التنفيذي 247/24،وما العنوان الذي يتضمنه المرسوم التنفيذي 19/15 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 247/24 المتضمن على كلمة عقود فانه لا يعني به العقد الإداري لذلك كان على المشرع أن يتفادى هذا الإشكال ويستعمل نفس المصطلح الذي رافق النصوص القانونية السابقة الذكر وهو مصطلح الرخص والشهادات.

[1]–عائشة طيب، المرجع السابق، ص212.

[2]- خيرة لعيدي، المرجع السابق، ص36.

المبحث الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 247/24:

باستقراء نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15المؤرخ في 2015/01/25 المرسوم التنفيذي رقم 247/24 والذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نجد أن المشرع الجزائري لم يميز في إجراءات الحصول على رخصة البناء بين ما إذا كان طالب الرخصة شخصا طبيعيا أو معنويا، بل أخضعها لنفس الإجراءات والتي يمكن أن نبرزها في مسالتين وهما تقديم الطلب الحصول على رخصة البناء كمطلب أول وفي المطلب الثاني سنعج إلى كيفية صدور القرار المتعلق برخصة البناء.

المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة البناء

لقد اشترط المشرع الجزائري للحصول على رخصة البناء ،وجوب إتباع إجراءات معينة والتي تعد خطة أساسية لضمان الرقابة الفعالة على حركة البناء [1]،حيث يتعين على المعني بالأمر طبقا للمادة 42 من المرسوم التنفيذي19/15 أن يكون مالك القطعة الأرضية او وكيلا او مستأجرا مرخص له قانونا ،كما أجاز المشرع الجزائري طبقا لأحكام المواد 40/39 من قانون التوجيه العقاري 25/90 ليجيز القانون 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 لصاحب الامتياز في الأملاك الوطنية الحصول على رخصة البناء وننوه انه لا يكفي هذا الطلب للحصول على رخصة البناء بل لابد من أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه ان يقدم حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

ـ إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 1990/11/18.

ـ إما توكيلا طبقا لأحكام الأمر 58/75 المذكور أنفا.

[1] صافية اقلولي ولد رابح، المرجع السابق، ص147.

ـ أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة أرضية أو بناية.

ـ أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

إضافة إلى الأشخاص الذين سبق وان ذكرنهم في المبحث الأول بالشرح والتفصيل، وعلى صاحب الطلب أن يقدم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين انجاز الأشغال تخص بناية او عدة بنايات في حصة واحدة أو عدة حصص (حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15) وسواء الوثائق الخاصة بالبناء[1].

إضافة إلى الوثائق القانونية التي تثبت الصفة القانونية لطالب رخصة البناء والمنصوص عليها لا بموجب المادة 42 ويكون مقدم طلب رخصة البناء مسؤولا عن صحة المستندات والوثائق المرفقة مع طلب رخصة البناء السالفة الذكر نصت المادة 43 من نفس المرسوم على وثائق أخرى تتعلق بالبناء يجب إرفاقها [2] بطلب رخصة البناء وتتمثل الوثائق الخاصة بالبناء في الملف الإداري أو تقني أو ما يتعلق بالهندسة المعمارية ليودع لدى الإدارة المختصة بتسليم رخصة البناء[3] ،وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

الفرع الأول: الملف الإداري

اشترط المشرع على طالب رخصة البناء بتضمين الملف الإداري بالوثائق التالية التي تم ذكرها في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 وتتمثل في:

1/ مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض أخر.

---

[1] -منال بعمارة، احمد بن مسعود احمد،" رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في الجزائر"، مجلة **الدراسات الحقوقية**جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد 9 ال عدد3، افريل 2023، ص85.

[2]- مريم عزيزي،"النظام القانوني في مجال البناء "، مذكرة **الماجستير**، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر السنة الجامعية 2016/2015، ص61.

[3]نوال دايم" رخصة البناء وحماية البيئة والعمران"،**المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية**،كلية الحقوق جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان ، المجلد السابع ،العدد الثاني منشور بتاريخ 2015/09/15 ، ص 1787.

2/ قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

3/ شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن ارض مجزأة برخصة التجزئة.

يمكن لصاحب الطلب أو يوضح أن انجاز الأشغال يخص بناية او عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوائم[1]

الفرع الثاني: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

قيد المشرع الجزائري طالب رخصة البناء بتقديم ملف متعلق بالهندسة المعمارية طبقا للمادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15[2] للتأكد من طبيعة البناء وموقعه والمحيط الذي يشمله، ويكون ذلك بتقديم مجموعة من الوثائق والمتمثلة فيما يلي:

-مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

-مخطط الكتلة على سلم200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها اقل أو تساوي 500 م2، أو 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل او تساوي 5000 م2 وتتعدى 500 م2 وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تتجاوز 5000 م2 ويحتوي هذا المخطط على البيانات التالية:

1/حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.

2/ منحنيات المستوى أو مساحات التسطيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.

3/ نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

---

[1]– هشام حيدوشي،المرجع السابق، ص22.

[2] - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، للمادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15،ص14.

4/ ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

5/ التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحتها مشتملاتها عن 300 م2 وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م2 و600 م2 وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية وكذا الواجهات بما في ذلك واجهة الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد المحلات على التصاميم.

6/ مذكرة تتضمن الكشف الوصفي للأشغال المنجزة وأجال انجاز ذلك.

7/ الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

واقر المشرع على أن يكون مشرع البناء موضوعا من قبل مهندس معماري معتمد وإلا كان تحت طائلة رفض الطلب ،والذي عليه تضمين التصاميم والوثائق التي تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات في المشروع المعماري وكذلك مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضرية للمجتمع الجزائري و تنص المادة الأولى من القانون رقم 06/04 على "يحدد هذا المرسوم التشريعي في إطار الإنتاج المعماري و ينص على قواعد تنظيم مهنة المهندس المعماري وممارستها ويرمي زيادة على ذلك إلى ترقية الهندسة المعمارية وحماية التراث الحضاري والمحيط المبنى والمحافظة عليه "[1]،كما تنص المادة الثانية منه على "الهندسة المعمارية في التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث الثقافة ما وترجمة لها ،وتعد نوعية البنايات وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبنى ذات منفعة عامة"[2].

---

[1] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ألقانون 06/04المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المؤرخ في 14 غشت 2004،**الجزيدة الرسمية العدد51**الصادرة ب15اغشت 2004 ، ص7.

[2] نبيل صقر"**النشاط العقاري البناء والسكن والتعمير**".الجزائر: دار الهدى عين مليلة الجزائر ، د ت ط ،ص30 .

غير أن المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15اكدت ذلك بموجب إعداد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري بالاشتراك بين المهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية، كما انه يمكن لمصالح التعمير المختصة دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشروع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية [1].

الفرع الثالث: الملف التقنية:

حدد المشرع في نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19[2]/15 الوثائق المكونة للملف التقني لرخصة البناء، والتي يجب أن تقدم من قبل صاحب الطلب وهي:

1/ الرسوم البيانية الضرورية لمشاريع البنايات غير تلك المخصصة للسكنات الفردية والتي يجب ان تتضمن:

-عدد العمال وقدرة استقبال كل محل.

-طريقة بناء الأسقف ونوعية المواد المستعملة.

الوصف باختصار لأجهزة التنوين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

-التصاميم المتعلقة بشبكات صرف المياه المستعملة.

-وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية.

-الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

[1] حيدوشي هشام مرجع سابق ص 24.

[2] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، للمادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15،ص14.

–نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكميتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

–مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المختصة لاستقبال الجمهور ويستثنى من تطبيق هذا الرسومات البنايات الخاصة بالسكنات الفردية حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15.

2/ تتضمن الهندسة المدنية:

أن الوثائق المقدمة لطلب رخصة البناء يجب أن تصدر من قبل ذوي الاختصاص والخبرة والذي يحمل تأشيرة المهندس المعماري الذي أنشاها ،هذه الشروط أدرجت في أحكام المادة 55 من قانون التهيئة والتعمير والتي أصبحت تنص بعد تعديلها على اشتراط في كل بناء خاضع لرخصة إعداد مشروعه من قبل المهندس المعماري معتمد والتّي يتوجب عليه ان يراعي في المشروع التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البنايات وتكوينها وتنظيمها وجمعها ومظهر واجهتها ،بالإضافة إلى اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضرية إضافة إلى[1]

–تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية.

–توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

غير انه بتعديل المرسوم التنفيذي 19/15 بموجب المرسوم التنفيذي 247/24بموجب المادة الثانية منه والتي عدلت المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 وأضافت إلى ما سبق من الملف التقني:"

[1] – عفاف بوعبدلي، محمد وليد بوعبدلي"رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المترتبة عنها"،**مذكرة ماستر**،في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة غرداية السنة الجامعية2018/2017، ص 14.

–تصاميم الهياكل على السلم المناسب، يؤشر عليها إجباريا من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور.

3/ محضر هشاشة الموقع وفقا للنموذج الملحق بهذا المرسوم يملأه المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قاما بإعداد ملف رخصة البناء.

4/ يجب أن يتضمن الملف التقني الخاص بالمشاريع التي تشكل أشغال بنائها خطرا على المحيط المباشر لها فيمايلي:

–دراسة الاستقرار لموقع التّوطية والبنايات والمنشئات المجاورة منجزة وفقا لدراسة التربة ويجب أن يؤشر على هذه الدراسة من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة.

– بيان وصفي لمنهجية انجاز أشغال التسطيح وانجاز المنشئات التحتية و/أو الفوقية التي تشكل خطرا على المحيط المباشر لها مقيد بجدول زمني لمختلف مراحل الأشغال المعنية [1].

الشيء الملاحظ في هذه المادة أن المشرع الجزائري خص مشاريع البنايات المخصصة للسكنات الفردية بمجموعة من الوثائق ضمان لاحترام قواعد العمران خصوصا فيما يتعلق بقواعد الأمن والنظافة ،والصحة وعدم تأثير على البيئة وعلى الأفراد لما فيها من خطورة لتوسيع مجالاتها وأنشطتها، وكما نص أيضا على تقديم دراسة للهندسة المدنية والتي تعد من قبل المهندس مدني حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 انه بموجب المرسوم التنفيذي 247/24 المادة الثانية منه إضافة ما ذكرناه أنفا على ضرورة احتواء الملق التقني على–تصاميم الهياكل على السلم المناسب ،يؤشر عليها إجباريا من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور" كنوع من الرقابة القبلية على مختلف مشاريع البناء مهما كان الغرض منها وسبب ذلك راجع للانتشار اللاقانوني لظاهرة

[1]-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،المادة الثانية، من المرسوم التنفيذي 247/24،المصدر السابق ،ص 22

البنايات الغير مطابقة للمواصفات التقنية أو للبنايات الفوضوية مما يؤدي في غالب الأوقات إلى انهيار البنايات وحدوث خسائر مادية وبشرية وبيئية.

المطلب الثاني: كيفية إصدار رخصة البناء

إن الحديث رعن كيفية إصدار رخصة البناء يستوجب في البداية التطرق إلى الجهة التي لها الاختصاص بمنحها، ثم لطريقة دراسة رخصة البناء وتسليمها في الفرع الأول والقرار الخاص بصدور رخصة البناء.

الفرع الأول: السلطات المختصة بدراسة طلب رخصة البناء وتسليمها:

إن السلطة المختصة بمنح رخصة البناء تختلف من حيث نوعية البناء والكمية على هذا النحو:

أولا: السلطات المختصة بمنح رخصة البناء: منح المشرع الجزائري اختصاص إصدار رخصة البناء حسب المواد 48 و49 من المرسوم التنفيذي 19/15[1] لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالعمران، في حين أن المرسوم التنفيذي رقم 342/20المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19/15 نص على اختصاص الوالي المنتدب في منح رخصة البناء بموجب نص المادة 49 منه [2]،وسيتم شرح كل صاحب اختصاص على حدي:

أولا: تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

يدخل في اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح كل الرخص التي لا تعد من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي 342/20 وكذا حسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 247/24 والتي عدل المادة 58

[1]–الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،المواد 48 ،49 ،من المرسوم التنفيذي 19/15، المصدر السابق ،ص ص 15 16.

[2]–الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،المادة 49 من المرسوم التنفيذي 342/20، المؤرخ في 22نوفمبر 2020 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،**جريدة رسمية عدد71** ، الصادر 2020/12/02 ص 17.

مكرروكن هذه الصلاحيات تنقسم إلى صنفين وهما أحيانا بصفته ممثل للبلدية وأحيانا ممثل للدولة [1]وهذا حسب المادة 95 من القانون رقم 10/11[2]وهذا ما حددته أيضا المادة 65 من القانون 29/90 الحالات التي تصدر فيها رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي:

1/ في حالة وجود مخطط شغل الأراضي بصفته ممثلا للبلدية.

2/في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي بصفته ممثلا للدولة وبعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي[3]،ويرسل طلب رخصة البناء في 3 نسخ بالنسبة للسكنات الفردية وفي 8 نسخ بالنسبة لباقي المشاريع مقابل وصل استلام يسلم في نفس اليوم وتدون فيه جميع الوثائق المودعة بعد التأكد منها حسب المادة 45المرسوم التنفيذي 19/15.

أ/ بصفته ممثلا للبلدية:

وحددت المادة 48 من المرسوم السالف الذكر على كيفية دراسة طلب رخصة البناء عندما يؤول الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي والتي تنص على "عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب المادة 58 من هذا المرسوم."

بناءا من الطرح أعلاه بأنه يستنتج بأنه إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ويرسل هذا الأخير نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمتمثلة في:

1/ مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

---

[1] –منصور حاجي،"**محاضرات غير منشورة في قانون التهيئة والتعمير**:ألقيت على طلبة السنة الثالثة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحي فارس المدية ،السنة الجامعية 2009 /2010.

[2] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 10/11 المتعلق بالبلدية ،المؤرخ في 2011/06/22،**الجريدة الرسمية العدد37**، المؤرخة في 2011/07/03 ص16.

[3] –عبد الحق سراي،وليدميهوب،المرجع سابق، ص 39.

2/ مصالح الحماية المدنية.

3/ المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة

4/ مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية

5/ مصالح الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية[1].

من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب ، فان دراسة طلب الحصول على هاته الرخصة يتم من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية الذي ينشا بموجب قرار ممضي من قبل رئيس الدائرة المختص إقليميا ويمكن أن يجمع الشباك الموحد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية ،وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة في حالة ما إذا كانت البلديات تابعة لنفس الدائرة حسب المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 ،ويجب ان يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في آجال 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب حسب المادة 48 فقرة 3 ، يبلغ رأي مصالح الدولة المكلف بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي حسب الفقرة 4 من المادة 48[2]،وعند الاقتضاء يمكن إضافة آراء الجمعيات المعنية بالمشروع كالمباني الثقافية أو الدينية أو الرياضية .

ب/ بصفته ممثلا للدولة:

طبقا لنص المادة 65 من القانون 29/90 المتعلق بقانون بالتهيئة والتعمير يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي في البلدية المعنية ،وفي هذه الحالة يرسل ملف الطلب في أربع (4) نسخ إلى المصالح المستشارة والملزمون بإصدار رد في آجال 8 أيام ابتداءا من تاريخ استلام طلب الرأي ،كأنهم أصدروا قرار بالموافقة بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلة للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى .حسب

[1] – الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،المادة 47،من المرسوم التنفيذي 19/15، المصدر السابق ،ص15.

[2]– الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،المادة 47،من المرسوم التنفيذي 19/15، المصدر السابق ،ص ص16 17

نص المادة 47 فقرة 2 ولكن المرسوم التنفيذي 247/24 حسب المادة 48 أضاف "تجتمع المصالح المختص.....(بدون تغيير حتى) أو المقاطعة الإدارية في الولاية التي تم إحداث هذه الأخير فيها .

المصالح المختصة بوزارة الدفاع عندما يكون مشروع البناء واقعا في الجوار المباشر للأملاك العمومية العسكرية "[1].

ويفصل لشباك الوحيد على مستوى الولاية في الطلب في آجال 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب، وهو ما جاءت به التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01[2]والتي تنص على:

" رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وفقا للصلاحيات المخولة لها والتدابير المنصوص عليها بموجب المادتين 11 و46 من المرسوم التنفيذي 15/ 19[3]يجب أن تصدر مصالح الدولة المكلفة بالتعمير رأيا فيما يخص مطابقة المشروع مع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه او الذي تجاوز مستوى التحقيق العمومي، أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير او بتلك المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير، مما يصبح رأيا مرجحا عند منح عقد التعمير.

الشباك الوحيد للبلدية:في حالة ما إذا كان الاختصاص يعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي للفصل في طلب رخصة البناء فان دراسة الطلب كما أشرنا آنفا يتم من طرف الشباك الوحيد للبلدية طبقا لنص المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15.

تشكيلته:تنص المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15[4] على انه **يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية من الأعضاء الدائمين:

---

[1]– الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،المادة47،من المرسوم التنفيذي 247/24، المصدر السابق ،ص23

[2] –التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 :المحددة لكيفيات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها وزارة السكن والعمران والمدينة وزارة الداخلية والجماعات المحلية "،المؤرخة في 2017/04/18، ص2.

[3]–الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 11و46 من المرسوم التنفيذي 15/ 19،المصدر السابق ،ص .

[4] المادة 58، من المرسوم التنفيذي 19/15،المصدر السابق ،ص17

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا.
- رئيس القسم الفرعي للهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثلهم.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.
- رئيس القسم الفرعي للري او ممثله.
- الأعضاء المدعوين، يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف:
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة او ممثله.
- ممثل الحماية المدنية
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.
- ممثل الصحة والسكان.
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز)

يمكن الشباك الوحيد الاستعانة باس شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله[1].

في حين أن المرسوم التنفيذي 247/24 نص في المادة 58 على "يتكون الشباك الوحيد للبلدية المفتوح على مستوى البلدية من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، رئيسا
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء او ممثله.
- رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا أو ممثله.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا او ممثله.

[1] –الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،المادة 58من المرسوم التنفيذي 19/15،المصدر السابق ،ص17

- رئيس القسم الفرعي للوارد المائية أو ممثله.
- ممثل عم مديرية الحماية المدنية.
- ممثل عن الشركة الوطنية للكهرباء والغاز.

يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

مهامه: تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية حسب المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15، وتكلف بما يلي:

- استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها.
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد.
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد.
- تحير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى.
- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها أن اقتضى الأمر إلى صاحب الطلب.
- إعداد تقارير الفصلية للنشاطات.
- استحداث بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تموّن قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران [1].
- ضبط البطاقة الالكترونية.

يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل 8 ايام في دورة عادية، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول أعمال، وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء، من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل 5 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

[1]–الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15،المرجع السابق ،ص17.

في حين أن المادة 58 من المرسوم التنفيذي 247/24 نصت على يفصل الشباك الوحيد في الطلب بعد استشارة وموافقة مصالح القطاع المعني بالمشروع.

تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية وتكلف ب.....(بدون تغيير حتى) من تاريخ الاجتماع.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بالمستندات المذكورة في الفقرة أعلاه في شكل ورقي أو بطريقة رقمية تسمح بإثبات تاريخ الاستلام.....والباقي دون تغيير.

ثانيا اختصاص الوالي المنتدب

لقد جاء المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19/15 بعدة إجراءات جديدة لاسيما ما تعلق منها بكيفية معالجة رخصة البناء مستوى المقاطعة الإدارية حيث عدلت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 342/20[1] المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 عندما يكون من اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخص البناء فيها تكون متعلقة بالمشاريع التالية:

مشاريع استثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية او الخاصة ذات المنفعة المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها مائتي *200*وحدة سكنية او اقل من 600 وحدة سكنية.

مشاريع البناء التي تشكل التي تشكل على المحيط المباشر، وأضافت المادة 49 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 247/24" على انه يكون من اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخصة البناء في المشاريع التالية

–مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية او الخاصة ذات المنفعة المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

[1]– الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 342/20، المصدر السابق ،ص 17.

–مشاريع السكن الجماعي او الفردي التي يفوق عدد سكانها مائتي *200*وحدة سكنية او اقل من 600 وحدة سكنية.

وتنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 247/24 انه "عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المنتدب أو الوالي او الوزير المكلف بالعمران ،وفي حالة الإيداع وفق النمط الورقي يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفق برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران للولاية او المقاطعة الإدارية قصد إبداء رأي مطابق وذلك في آجال 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب .وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية او الشباك الوحيد المقاطعة الإدارية.

يفصل الشباك الوحيد للولاية او الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية في الطلبات في آجال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب[1] .

تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى المقاطعة الإدارية: حسب المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي 247/24 يتكون "الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية المفتوح على مستوى المديرية المنتدبة المكلف بالعمران من:

- المدير المنتدب المكلف بالتعمير أو ممثله رئيسا
- ممثل الوالي المنتدب
- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية أو ممثله.
- ممثل عن مديرية الحماية المدنية.
- رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا أو ممثله.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- المدير المنتدب المكلف بالطاقة أو ممثله.
- المدير المنتدب المكلف بالموارد المائية[2] أو ممثله.

[1]–الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 49 من المرسوم التنفيذي 247/24 ،المصدر السابق ، ص 23.

[2]–الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المادة 49 من المرسوم التنفيذي 247/24 ،المصدر السابق ، ص23.

- المدير المكلف بالبيئة أو ممثله، يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله

مهامه:

يفصل الشباك الوحيد في الطلب بعد استشارة وموافقة مصالح القطاع المعني بالمشروع، ويجتمع الشباك الوحيد بمقر المقاطعة الإدارية بناءات على استدعاء من رئيسه مرة واحدة كل 15 يوم على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة لذلك، ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل 5 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع حسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 342/20 المعدلة بالمادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي 24/24

ترسل الاستدعاءات مرفقة بالمستندات المذكورة أعلاه في شكل ورقي أو بطريقة رقمية تسمح بإثبات تاريخ الاستلام.

ثالثا: اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء

ان اختصاص منح وتسليم رخصة البناء قد منح أيضا للوالي باعتباره ممثلا حسب ما نصت عليه القانون 07/12 المؤرخ في 2012/02/12 [1]المتعلق بالولاية، وهذا فيما يخص بعض المشاريع والبنايات التي أعطى لها المشرع الأولوية ودرجة من الأهمية التي لا تدخل ضمن اختصاصات رئيس المجل الشعبي البلدي.

وان المادة 49 من المرسوم التنفيذي 242/24والتي تنص على "يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع التالية:

-مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

---

[1] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية القانون 07/12 المتعلق الولاية ،**الجريدة الرسمية العدد 12**،المؤرخ في29فبراير2012،ص 100 .

-مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي تفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية.

-الأشغال والبنايات والمنشئات المنجزة لحساب ممثلات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية.

-المنشئات المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية ".

وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية.

تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى الولاية:

حسب المادة 59من المرسوم التنفيذي 247/24[1]. التي تنص على "يتكون الشباك الوحيد للولاية المفتوح على مستوى مديرية التعمير من:

-المدير المكلف بالتعمير رئيسا، أو رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو ممثلة.

-مدير التنظيم والشؤون العامة أو ممثله.

-مدير أملاك الدولة أو ممثله.

-مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري أو ممثله.

-المدير المكلف بالطاقة او ممثله.

-المدير المكلف بالمصالح الفلاحية أو ممثله.

-المدير المكلف بالموارد المائية أو ممثله.

-المدير المكلف بالبيئة أو ممثله.

مدير الحماية المدنية او ممثله.

[1] -الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، المادة 59من المرسوم التنفيذي 247/24،المرجع السابق ،ص24.

يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله".

مهامه:

يفصل الشباك الوحيد في الطلب بعد استشارة وموافقة مصالح القطاع المعني بالمشروع.

يجتمع الشباك الوحيد حسب المادة 59 من المرسوم ال تنفيذي247/24 بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة كل 15 يوم على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك وترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وكل وثيقة ضرورية مرة أخرى الى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل 5 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع[1] .

ترسل الاستدعاءات مرفقة بالمستندات المذكورة في الفقرة أعلاه في شكل ورقي او طريقة رقمية بإثبات تاريخ الاستلام.

رابعا صدور رخصة البناء من طرف الوزير المكلف بالعمران.

يدخل من اختصاص وزير العمران تسليم رخصة البناء حسب المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 49 إذا تعلق الأمر بالمشاريع التالية:

-مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي او يتعدى 600 وحدة سكنية.

-الأشغال والبنايات والمنشئات المنجزة لحساب الدولة الأجنبية او المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

-المنشآت المنتجة والمنقلة والموزعة المخزنة للطاقة.

في حين أن المرسوم التنفيذي 247/24 في المادة 49 أيضا نص على "يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع التالية:

[1]الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المادة 59 من المرسوم التنفيذي 247/24،ص 24

_مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية او الخاصة ذات المنفعة العامة.

_المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجد في إقليم ولايتين أو أكثر.

وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية الذي تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 [1]من هذا المرسوم.

ثانيا: دراسة طلب رخصة البناء:

بعد تقديم طلب الحصول على رخصة البناء يجب على مقدم الطلب انتظار تبليغه بالقرار الذي يصدر بشأن استفادته من رخصة البناء، فقد يقبل طلبه ويمنح رخصة البناء، وقد يكون القرار مرفوض لسبب من الأسباب، وقد يكون هذا القرار لم يبت فيه بعد، وقد يكون لم يبلغ عن القرار المنتظر في الآجال المطلوبة وهو ما نصت عليه المواد 53/52/51/50 من المرسوم التنفيذي 19/15 [2]

1/ قرار الموافقة بمنح رخصة البناء:

تنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 176/91 على ما يلي تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر "

وما يستشف من النص انه بالرغم من أن قرار الموافقة يرتب جميع الآثار القانونية لصالح طالب الرخصة ويحتد به على الإدارة العامة ابتداء من تاريخ تبليغه الشخصي، غير انه في نفس الوقت نجد المشرع نص على نشره للاطلاع الجمهور عليه، وقد يسفر عن ذلك

[1]– الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المادة 59 من المرسوم التنفيذي 247/24،ص24.

[2]–سارة مهناوي"رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري "، **مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والانسانية** ، المجلد 19 ،العدد2 لسنة 2020، العدد التسلسلي 53 ،ص82 .

من تأويلات وطعون، الأمر الذي يجعل هذا الحق الشخصي، موضوع النشر مهددا طيلة مدة النشر وهي سنة وشهر [1].

وتوضيح أكثر انه إذا كانت وثائق الملف مطابقة لما ينص عليه القانون من وثائق وكانت أشغال البناء مطابقة للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير والتوجيهات أدوات التعمير أصدرت الهيئة المعنية قرارها بالموافقة والذي يمنح من خلاله صاحب الطلب رخصة البناء.

غير انه قد يرفق القرار القبول وفي بعض الحالات بجملة من القيود او بتعبير آخر تحفظات هي في الأساس التزامات تكميلية أو تعديلية تفرضها لمشاريع معينة وفي حالات خاصة كالتالي:

منح رخصة البناء بتحفظ:

لا يعبر هذا التحفظ المحدد حصرا في المرسوم 175/91 في المادة 27 التي تنص على "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة أو إذا كانت البنايات والمنشئات المزمع بناؤها تمس بموقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على أفاق المعالم الأثرية "وعن رفض الهيئة المعنية وإنما هو قبول مقيد بضرورة إقامة التعديلات المطلوبة والمحددة من قبل نفس الهيئة حتى يتلاءم والاعتبارات المطلوبة.

2/ منح الرخصة بالإلزام:

تقتضي هذه الحالة إرفاق القبول مع إلزام طالب رخصة البناء بالقيام بأعمال الهيئة حالة كون مشروع البناء نظرا لطبيعة أو لموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة وخدمات خاصة كإنجاز شبكات التطهير بالنسبة للعمارات إلا إذا كانت مبرمجة ضمن مخطط شغل الأراضي إذ يجب أن يشمل رخصة البناء غلى الالتزامات والخدمات التي يجب على الباني أن يحترمنها عندما تقتضي طبيعة الباء تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي او

[1]– سعادة بن زيان " سلطات البلدية في مجال رخصة البناء"، **مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية** ،العدد الثاني سبتمبر 2017،ص149

الخدمات الخاصة، كإنجاز صاحب العمارة للطرق وشبكات توزيع المياه والتطهير وموقف السيارات ....[1]

3/ قرار رفض طلب منح رخصة البناء:

يمكن أن يكون القرار الصادر عن السلطة المختصة هو رفض منح الرخصة وينحصر صور الرفض في حالتين:

1/رفض وجوبي بنص القانون ،2/رفض يصدر بناءا على السلطة التقديرية للإدارة، وعلى قرار الرفض أين يكون وفق أسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون حسب المادة 62 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم مع أن يبلغ للمعني بالأمر.

ا/ الحالات التي يجب فيها رفض طلب رخصة البناء:

تنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15 على الحالات التي لا يرخص بالبناء فيها وهي إذا كان البناء غير موفقا لأحكام مخطط شغل الأراضي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك[2]،وهو المبدأ الذي جاء به 44 من المرسوم التنفيذي 176/91، كما انه لا يمكن الترخيص بالبناء في أراضي مجزأة إلا إذا كان مطابقا لرخصة التجزئة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، وفي كل الحالات على الإدارة تبرير منع الرخصة أو عندما مشتمل على تحفظات.

وبهذه الحالة على الإدارة أن تصدر قراراها بالرفض رخصة البناء كلما كان مشروع رخصة البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير أو رخصة التجزئة حسب الحالة.

---

[1] –سميرة معاشي "أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيره على البيئة"، **مجلة الاجتهاد القضائي** ، العد د الثاني عشر 2016،ص ص 174 175.

-

[2]- نسيمة بن شرف ، نصيرة علالي ،" النظام القانوني لرخصة البناء في القانون جزائري "، **مجلة القانون والعلوم السياسية**،جامعة طاهري محمد بشار ، المجلد 08 ،العدد2 لسنة 2022 ،ص 635 .

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

تمتلك الإدارة سلطة تقديرية في رفض الرخصة وذلك في حالة تواجد المشروع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله وكان البناء مخالفا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التوجيهات المنصوص عليها في القواعد العامة للتهيئة والتعمير حسب المادة 52 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر.

وهنا متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض منح الرخصة، كان قرارها سليما طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا المجال.

ج/ قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء:تنص المادة 64 من القانون 29/90 على "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة او 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 حالة إعداد "،الشيء الملاحظ من استقراء المادة أعلاه إن قرار تأجيل رخصة البناء لا يمكن أن يتجاوز السنة وتضيف المادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15[1] أن "يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه

تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار الفصل فيها يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول يهما.

يصدر قرار التأجيل خلال الآجال المحددة للتحضير، ولا يمكن ان يتجاوز سنة واحدة "

الشيء الذي يمكن الذي يمكن استنباطه من المادة السالفة الذكر أن المشرع الجزائري أكد مرة أخرى أن ميعاد تأجيل البت في رخصة البناء هي سنة واحدة وان يكون سبب التأجيل مسببا ومعللا وإلا وقع في عدم مشروعية القرار الإداري.

[1]– الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المادة53 من المرسوم التنفيذي 19/15،ص16.

د/عدم الرد على طلب رخصة البناء من السلطة المختصة في الآجال المطلوبة:

قد لا ترد الإدارة لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتأجيل، وتنقضي الآجال القانونية المحددة لها للرد، ففي هذه الحالة فان السكوت عن الرد أصبح بشكل رفض ضمني وهو ما يمكن استخلاصه من خلال نص المادة 63 من القانون 29/90 على مقدم طلب رخصة البناء أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع أمام مصالح التعمير بالولاية، وفي هذه الحالة يجب أن يكون اجل تسليم الرخصة او الرفض خلال آجال 15 يوم.

وفي حالة عدم رد الولاية على الطعن خلال الآجال القانونية المحددة اعلاه يكون لصاحب الطلب أن يقدم طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران وتقوم هذه الأخيرة بأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرف طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في آجال 15 يوما ابتداء من تاريخ الطعن، كما يمكن لصاحب الطلب أن يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة حسب المادة 62 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الفرع الثاني: صدور قرار منح رخصة البناء:

بعد صدور الموافقة على صدور رخصة البناء يجب أن تشمل على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على طالب الرخصة أن يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي او ارتفاقات خاصة حسب المادة 54 من المرسوم التنفيذي 19/15[1] ويبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقة بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف:

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

-المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية او الولاية المنتدبة عندا يكون الاختصاص في تسليم رخصة البناء من طرف الوالي او الوالي المنتدب بالترتيب.

[1]-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المادة 54من المرسوم التنفيذي 247/24،ص

–المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حلة تسليم رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالعمران.

على أن توضع نسخة من الرخصة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي ،وتحتفظ نسخة مؤشرا عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية وتحتفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار حسب المادة 55 من المرسوم التنفيذي19/15[1]، وحسب المادة 60 من المرسوم 19/15 يلتزم الشخص المرخص له رخصة البناء أن يضع خلال فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعاده 80 سم ،توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة القطعة الأرض ،كما ينبغي ان تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لنهاية الانشغال ،وان اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ،ومكتب الدراسات واسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال ،وعند انتهاء أشغال البناء والتهيئة يلزم المستفيد من رخصة البناء الحصول على شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء حسب المادة 61 من المرسوم التنفيذي 19/15، وتنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15 انه تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويتم تحديد الآجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد اجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط ألا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وان تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها في حالة تسليم رخصة البناء من اجل تشييد بناية او مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل وتعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الآجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء[2]

[1]الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المادة61 من المرسوم التنفيذي 19/15،ص18.

[2]–طيب عائشة، المرجع السابق ،صص224 225.

الفصل الثانـي

رخصة الـهدم

– قراءة في المرسوم التنفيذي: 247/24-

تمهيد

سعي المشرع الجزائري الي ضبط النشاط العمراني من خلال إلزام المواطنين الحصول على مختلف وثائق التعمير من اجل القيام باي نشاط عمراني.

حيث قام المشرع الجزائري بتنظيم عملية التعمير من خلال فرض بعض الرخص والشهادات الذي تضمنها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وجاء مرسوم التنفيذي 176/91 كيفيات اعدادها وتسليمها، غير ان المشرع الغي هذا المرسوم صراحة بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي 19/15 والذي أصبح يطلق على هذه الشهادات والرخص تسمية " عقود التعمير " ومن بينهم رخصة الهدم، وتعتبر آلية ضبطية قبلية في مجال التعمير.

فالأصل هو حرية الفرد في بناياتهم غير مقيد الا ان المشرع الجزائري في هذا المجال قيد هذه الحرية بضرورة الحصول على رخصة الهدم في كل عملية هدم جزئي او كلي،إذا تعلق الامر بالبنايات المحمية بأحكام القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي،

وفي هذا الفصل سنتناول بالتفصيل احكام المرسوم التنفيذي رقم 24/247 المتعلق برخصة الهدم وسنركز على الإجراءات القانونية والفنية وذلك من خلال مبحثين، المبحث الأول سنطاول ماهية رخصة الهدم أما المبحث الثاني إجراءات واعداد تسليم رخصة الهدم.

المبحث الأول: ماهية رخصة الهدم

سنتناول في هذا المبحث مفهوم رخصة الهدم وخصائصها في المطلب الأول والطبيعة القانونية لرخصة الهدم في المطلب الثاني:

المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم:

تعد رخصة الهدم من أدوات التهيئة والتعمير ، ومن ميكانزيم[1] على العقار المبني والمحمي بصفة خاصة ، إذ لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم ، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية أيله للهدم سند للبنايات المجاورة[2] ، لذلك استحدث المشرع الجزائري رخصة الهدم بمقتضى القانون 29/90[3] والتي تنص علي : " يخضع كل هدم كلى أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 " والتي مضمونها :

" تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر اما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية واما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامي طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها ".او كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية، تحضر رخصة الهدم وتسلم وتصدر هذه الرخصة على شكل قرار إداري وهي لا تقل أهمية عن رخصة البناء ورخصة التجزئة وكل هذه القرارات يمكن اعتبارها طريقة قانونية جد مهمة للتحكم في العمران.

رخصة الهدم إجراء اجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية (للبنايات الموجودة في الأماكن المصنفة أو طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

وبالتالي فلايمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبنايته دون الحصول المسبق على رخصة الهدم 40ـ04 الذي أكدته المادة 70 من **المرسوم التنفيذي رقم**

[1] الصادق بن عزة ،المرجع السابق ،ص 116

[2] صورية زردوم ،"دور رقابة القضاء في منازعات التعمير والبناء "**مجلة الحقوق والحريات** ،جامعة محمد خيضر ،بسكرة ،الجزائر 2013،ص191.

[3] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،القانون29/90،المصدر السابق.

15/19 الذي جاء فيه تطبيقا **لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90 المؤرخ 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول سنة 1990** والمذكور أعلاه،لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98ـ 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق ل 15 يونيو سنة 1998 [1]

- **الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم وخصائصها:**

اولا:التعريف التشريعي:

لم ترد تعاريف تشريعية لرخصة الهدم، إذ غالبا التشريع يكتفي بذكر النطاق دون التطرق للتعريف ولم نجد على مستوى الفقه سوى تعريف **الدكتور عزري الزين** الذي يقول فيه:

" هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا او جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف " [2].

أما في ظل المرسوم التنفيذي 15ـ19 فيمكننا تغيير مصطلح " مكان مصنف أو في طريق التصنيف " بمصطلح " **متى كان هذا البناء محميا "بأحكام** القانون 98ـ 04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

حيث أن المقصود بهدم البناء هو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل اتصالا، حيث أن الهدم يكون كليا عندما يتم هدم البناء ككل وجزئيا عندما يتم هدم جزء منه فقط سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه [3]، فهي تهتم بالدرجة الأولى بميدان العقار المبني وكذلك ميدان عقار القضاء.

---

[1]–صافية إقلولي أولد رابح ،المرجع السابق ص 198

[2]الزيم عزري، قرارات **العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، المرجع السابق، ص 57.

[3]محمد أحمد فتح الباب ، ا"لنظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15ـ19 "جامعة تلمسان ، **مجلة تشريعات التعمير والبناء** ، العدد الرابع ديسمبر ، 2017 م ، ص 103

ثانيا: التعريف الفقهي:

وبالرجوع إلى مختلف التعريفات الفقهية، فهناك شبه إجماع على تعريف رخصة الهدم بأنها وإداري، من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا او جزئيا متى كان هذا البناء واقعا في مكان مصنفا أو في طريق التصيف[1] .

هذا التعريف هو محل إنقاذ، لكون أن رخصة الهدم لا تشترط أيضا في حالة البنايات الآيلة للانهيار.

وبالرجوع الى مختلف التعريفات الفقهية، فهناك شبه إجماع على تعريف رخصة الهدم بأنها وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري، من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا او جزئيا متى كان هذا البناء واقعا في مكان مصنف او في طريق التصنيف.

هذا التعريف هو محل إنقاذ، لكون، أن رخصة الهدم لا تشترط فقط في البنايات المحمية بأحكام القانون رقم 98ـ 04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، بل تشترط أيضا في حالة البنايات الآيلة للانهيار.

ومن خلال التعاريف السابقة نستنتج أن رخصة الهدم هي وسيلة من وسائل التهيئة والتعمير ويتم الحصول عليها عن طريق السلطات المعنية المتمثلة في رئيس البلدية والوالي ووزير العمران في حالات خاصة.

ثالثا: خصائص رخصة الهدم:

من خلال التعاريف السابقة يمكن استخلاص مجموعة من الخصائص التالية:

1ــ أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة:

بالاستناد إلى القرار الإداري يصح قانونا القيام بعملية الهدم، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من قانون 90-29، فلا يجوز قانونا أن يرخص هذا

[1] الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،القانون رقم 04/98المتعلق بحماية التراث ،المرخ في 15 يونيو 1998،**جريدة رسمية عدد44** ،المؤرخ في 15 يونيو1998.

الأخير بموجب أمر غير مكتوب بهدم بناية، أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها وإلا تعرض قراره لمخالفة الشكل والإجراءات أو العيب مخالفة القانون

2 ــ أن يتضمن القرار الإداري هدم البناء كليا أو جزئيا

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

3ــ تتميز رخصة الهدم بالطابع العام:

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

4ــ تتميز بالطابع الخاص:حيث تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة 46 من القانون رقم 90-29 والتي تتوفر على مجموعة المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية واما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامية.[2]

5ــ تتميز بأنها ذات الطابع مسبق:

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

وتجدر الإشارة الى أن محل دراسة رخصة الهدم يختلف عن أمر الهدم الذي قد يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي او القاضي المختص خارج ارادة صاحب البناية المأمور بهدمها في حالات محددة قانونا على عكس رخصة الهدم التي يتم اصدارها وفقا لطلبه ورغبة منه، فمثلا وطبقا لأحكام المادة 86 من المرسوم التنفيذي 15-19 وبهدف حماية

1محمد أحمد فتح الباب ، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15ـ19 ،**مرجع سابق** ص 103

3 ـ قلولي أولد رابح صافية، **مرجع سابق**، ص ص190/189

الأفراد والممتلكات يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم العمارات والجدران المهترئة والآيلة للانهيار، كذلك عندما يتم تشييد البناء دون رخصة فالمشرع خول:

ـ حماية المصلحة الاجتماعية من خلال حماية السكن الاجتماعي والجماعي خاصة إذا تعلق الأمر بهدم عمارة تحتوي سكنات مؤجرة.

ـ حماية البنايات المجاورة إذا كانت البنايات المراد هدمها تمثل سندا لهذه الأخيرة أي ان البناية الآيلة للهدم تكون داعمة لبنايات ملاصقة لها.

. يتضح ان رخصة الهدم ليست ضرورية في كل عملية هدم وانما استلزم المشرع الجزائري في المناطق المذكورة أعلاه.

- **الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم:**

عادة ما ينظر الي مسالة نطاق التطبيق او المجال من منظورين، الأول يتعلق بالأشخاص الخاضعون لرخصة الهدم، اما الثاني فيكون متعلق بالعقار او البناية التي تتطلب استصدار رخصة الهدم.

أولا: نطاق تطبيق رخصة الهدم من حيث الأشخاص:

عملا بمقتضيات الفصل الرابع من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يتضح ان المشرع جعل إمكانية المبادرة بالهدم قد تعود الي اشخاص معنوية وأخرى طبيعية كل من:

. **أ: البلدية بالنسبة للعقارات التي تنذر** بالانهيار التي تم النص عليها بموجب المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 15ـ 19[1]، الذي استوجب تدخل رئيس البلدية بما يخوله القانون من ممارسة الضبط الإداري ان يعاين حالة التداعي بموجب محضر يتم اعداده من قبل مصالح البلدية المختصة او يقوم بأعداده قسم التعمير المتواجد على مستوى الدائرة وفي حال التوصل لنتيجة ضرورة هدم البناية، فيتم ذلك سواء كانت البناية سكنية او ذات استعمالات تجارية او صناعية او حرفية بحيث لا يمكن شغلها بسبب الاخطار التي قد تتسبب فيها نظرا للوضعية المتواجدة عليها

[1] - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المادة 86 من المرسوم التنفيذي 19/15 ،ص22.

ب: أصحاب العقارات الآيلة للسقوط: والتي وردت ضمن المادة 86 من ذات المرسوم، فقد منح المشرع بموجب المادة 72 من المرسوم نفسه الصفة التي تخولهم قانونا تقديم طلب رخصة الهدم لكل من:

1/ المالك: يحق لمالك العقار المراد هدمه ان يتقدم بطلب رخصة الهدم شريطة ان يثبت صفته من خلال عقد رسمي مشهر بمصالح الحفظ العقاري طبقا لأحكام القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

2/ الحائز:من خلال نص المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم أجاز المشرع للمتحصل على شهادة الحيازة[2] الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ان يتقدم طلب مختلف رخص التعمير بما فيهم رخصة الهدم، باعتباره يعامل معاملة المالك الأصلي.

3/ الوكيل:يجيز القانون لمالك العقار او المبنى المراد هدمه ان يوكل شخص اخر ينوبه للتقدم بطلب رخصة الهدم ويحدث ذلك بموجب وكالة رسمية

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة الهدم من حيث المكان:

عملا بأحكام المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15[1] والتي نصت عليها يلي: " تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90....لا يمكن القيام باي عملية هدم جزئية او كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 ...."وبهذا يتضح ان المشرع حاول حصر النطاق الموضعي لرخصة الهدم ولم يجعلها لازمة في كل عملية هدم واقتصرت على المناطق الموضحة في المادة أعلاه،وبالرجوع الي الإحالة لأحكام القانون رقم 04/98 فقد ورد في نص مادته الثالثة،على الممتلكات الثقافية من بينها الممتلكات العقارية التي قد تكون موضوع رخصة الهدم، فطبقا لأحكام المادة 08 من ذات القانون تشمل هذه الأخيرة، أي الممتلكات العقارية،على كل من: المعالم التاريخية،المواقع الأثرية، المجموعات الحضرية او الريفية.

يفهم مما سبق ان الأصل العام يقضي بان للأفراد الحرية في هدم بناياتهم دون الحاجة الي ترخيص مسبق من السلطات المختصة متي رغبوا في ذلك ، غير ان المشرع

[1] لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 ،ص20.

عاد وقيد هذه الحرية من خلال استثناءات تفرض عليهم الحصول علي رخصة الهدم قبل الشروع في عملية الهدم[1] ، وذلك عندما يتعلق الأمر بالبناء الواقع ضمن أملاك تاريخية او سياحية او معمارية او ثقافية او طبيعية ، باعتبار ان عملية هدم البنايات في تلك المناطق قد يمس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع علي الإدارة احترامها في اطار تنفيذ السياسة العمرانية ، شريطة ان تكون هذه المناطق او البنايات مصنفة او قيد التصنيف لمناطق محمية من الناحية الثقافية او السياحية او البيئة او المعمارية ، اذ يمكن القول ان في هذه الحالة الموافقة المسبقة للإدارة المعنية ضرورة حتمية[2]

كذلك الحال بالنسبة للبنايات الآيلة للانهيار، و/ او التي تعتبر سندا لبنايات مجاورة

تعد رخصة الهدم فيها الزامية للشروع في اشغال الهدم بهدف تمكين الإدارة من الموازنة بين مصالح أصحاب البنايات

تجسيدا للكثير من المبادئ القانونية

وبصدور التعليمة الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017' حاولت توسيع مجال تطبيق رخصة الهدم من خلال ادراجها لعدة حالات يستوجب فيها استصدار رخصة الهدم والتي تشكل خطرا بالنسبة للمحيط المباشر من بينها:

. وجود بنايات مجاورة، هدم و/ او بناء يتواجد ضمن أنسجة عمرانية قديمة (البناء القديم)

تواجد شبكات محاذية للمشروع او باطنية، . قرب البنية التحتية للطرق والشبكات

. أرضية ذات شكل غير منتظم و /او منحدر شديد

. بناية متواجدة بين طرفين على مستويين مختلفين يكون الفرق بينهما أكبر او يساوي ستة (06) أمتار

. حفر بعمق أكبر او يساوي مترين

وبهذا يتضح ان المشرع يتجه نحو توسيع مجال تطبيق رخصة الهدم، وهو الشي الذي سينعكس لا محالة بالإيجاب على سياسة التعمير والبناء في الجزائر، لما تشكله هذه العملية من خطر على المناطق المذكورة أعلاه.

---

[1] كمال تكواشت ، التعمير والبناء ، في إعادة التنظيم ، المرجع السابق ، ص 195 .

[2] قرار رقم 720039 مؤرخ في 2012/06/14 ، مجلة المحكمة العليا ، العدد 02 لسنة 2012 يقر أن : " لاتمنح شهادة الحيازة على أرض مبنية حسب نص المادتين 02 و 39 من القانون التوجيهي 25 ـ 90 المتضمن التوجيه العقاري " .

في الأخير يمكن القول ان النطاق المكاني او الموضوعي لرخصة الهدم يضيق لينحصر في بعض المناطق المحمية دون غيرها عكس بعض الرخص العمرانية التي يتسع مجالها ليشمل جميع أقاليم التراب الوطني، وبذلك نستنتج ان رخصة الهدم ذات طابع نوعي تفرض حصريا على بعض المناطق المحددة من قبل المشرع بثقة دقيقة.

-المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لرخصة الهدم

"ان الطبيعة القانونية لرخصة الهدم هي أنها قرار إداري."

ويعرف القرار الإداري بأنه: "عمل قانوني انفرادي بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث آثار القانونية بإنشاء وضع قانوني جديد، أو تعديله أو إلغاء وضع قانوني قائم" أو بصورة موجزة: هو عمل قانوني صادر بصفة انفرادية من سلطة إدارية الهدف منه هو إنشاء بالنسبة للغير حقوق

فرخصة الهدم إذن قرار إداري يتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية، فهي:

أ. عمل قانوني (تصرف قانوني): يصدر بقصد ترتيب أثر قانوني يتمثل في الترخيص للقيام بأعمال الهدم المحددة قانونا

ب. عمل ذو طابع تنفيذي: صادر بإرادة منفردة: فللجهة الإدارية المختصة الحق في اتخاذ القرار بصفة انفرادية دون موافقة الأفراد المعنيين بذلك، كما أن هذه الرخصة ذات طابع تنفيذي أي أنها ترتب أثرا بذاتها، دون الحاجة إلى سند قضائي.

وما دفعنا للخوض في هذه المسألة هو المرسوم التنفيذي رقم 15-19المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فكلمة عقود التعمير المستعملة كعنوان توحي لنا بأن المشرع الجزائري اعتبر رخصة الهدم وغيرها من الرخص والشهادات عقد اداري.

لكن بالرجوع إلى محتوى المرسوم أن المشرع استعمل مصطلح رخصة الهدم، لذلك سنحاول حل هذا الإشكال بالتطرق إلى نقطتين: الأولى خاصة برأي الفقه حول الطبيعة القانونية لرخصة الهدم، والثانية: نخصصها للطبيعة القانونية لرخصة الهدم وفقا لأحكام المرسوم رقم 15-19والمرسوم التنفيذي 247/24.

- **الفرع الأول: الطبيعة القانونية حسب اراء الفقهاء**

أثبت الفقه في العديد من الدراسات بأن رخصة الهدم ليست بعقد إداري، وأسسوا رأيهم هذا على عدم توفر دور الإدارة في نشأة الالتزامات والحقوق التي يتحملها كل طرف في رخصة الهدم، والإدارة هي مصدر إنشاء العقود، إذ تتطلب توافق إرادة الطرفين لينشأ العقد، وهذا ما لا يتوفر في منح رخصة الهدم، إذ أن الشروط الشكلية والموضوعية الإصدار رخصة الهدم ما هي إلا قيود قانونية أو إدارية لتنظيم العمل القانوني المراد ترخيصه، ولا دخل لإدارة الفرد فيها بأي حال من الأحوال.

من خلال هذه الأسباب توصل الفقه إلى التمييز بين الفكرة العقد الإداري الذي يقوم على أساس التراضي بين الإدارة والطرف الثاني، أما الترخيص الإداري هو عمل بإرادة منفردة للإدارة وليس لإدارة المرخص له دور في موافقة الإدارة على منحه الترخيص هدم على ذلك تعد رخصة الهدم قرارا إداريا لا عقد إداري.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية طبقالأحكام المرسوم التنفيذي 19/15 والمرسوم التنفيذي 24/247

بعد عرضنا رأي الفقه، وبعد دراستنا للنصوص القانونية للمرسوم التنفيذي رقم 19-15، المتضمنة أحكام رخصة الهدم، نستخلص بأن المشرع الجزائري اعتبر رخصة الهدم تمنح بموجب قرار إداري وما يثبت ذلك هو ما ورد في العديد من نصوص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من أبرزها منح حق طالب رخصة الهدم حق الطعن في قرار السلطة المختصة بدراسة طلب الهدم عند عدم الرد لا بالقبول أو بالرفض أو بالتأجيل، وتنقضي المدة القانونية المخصصة لذلك، لدى الولاية، وإذا لم تقم الولاية بالرد كان لصاحب الطلب أن يطعن في القرار لدى الوزارة بالسكن كم يحق له الطعن أمام القضاء، وهذا ما تضمنته المادة82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19[1]، وهو ما يعد مظهر من مظاهر صفة القرار التي تتميز بها رخصة الهدم.

[1] لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المادة 82من المرسوم التنفيذي 19/15 ،ص22.

بالإضافة إلى ذلك شروط الحصول على رخصة الهدم التي تضمنتها كل من المادة 83 و84[1] وغيرها من المواد من نفس المرسوم المشار إليه أعلاه، التي تكلمنا عن تقديم طلب للسلطة المختصة من أجل الحصول على رخصة الهدم، مع ضرورة إرفاقه بمجموعة من الملفات الإدارية والتقنية والهندسية، ويكون للسلطة المختصة حق قبول أو رفض هذا الطلب هدم على دراسة للملف، وهذا ما لا يتحقق في خصائص العقد التي كما تطرق إليها الفقه تقوم على توافق بين إرادتين، لا أن تكون هدم على قيد قانوني وهو موافقة الملف للشروط القانونية.

لذلك ما نخلص إليه في الأخير هو أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19-حافظ على الطبيعة القانونية لرخصة الهدم باعتباره قرارا إداريا، وتميزت بهذه الصفة في كافة النصوص القانونية المنظمة لها والصادر قبل هذا المرسوم وما العنوان الذي تضمنته المرسوم رقم 15-19 المتضمن على كلمة "عقود" يعني به العقد الإداري، لذلك كان على المشرع أن يتفادى هذا الإشكال ويستعمل نفس المصطلح الذي ساد النصوص القانونية السابقة له، وهو مصطلح الرخص والشهادات.

وما يلاحظ انه ما ورد في نصوص المرسوم التنفيذي 19/15 والمرسوم التنفيذي 24/247 ومن ابرزها انه من حق طالب رخصة الهدم حق الطعن في القرار الصادر من السلطة المختصة بدراسة طلب رخصة الهدم عند عدم الرد لا بالرفض ولا بالقبول او التأجيل ، وعندما تنقضي المدة الممنوحة قانونا لذلك لدي الولاية وفي حالة عدم الاستجابة مصالح التعمير الموجودة في الولاية خلال الآجال المحدد فيحق لصاحب طلب رخصة الهدم ان يقدم طعن لدى الوزارة المكلفة بالسكن والمتواجدة علي مستوى الولاية وفي حالة عدم الاستجابة فله الحق اللجوء الي القضاء الإداري.

[1] لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المادة 84 من المرسوم التنفيذي 19/15 ،ص22.

المبحث الثاني: إجراءات اعداد ومنح رخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 24/247.

تشترك إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم مع إجراءات إصدار القرارات المتعلقة بالبناء . فهي تنطلق من مرحلة إيداع الطلب المرفق بالوقائع اللازمة لدى مصالح المجلس الشعبي البلدي المعني، لتباشر هذه الأخيرة عملية الدراسة والتحقيق في الملف وسنتطرق اليها من خلال هذا المبحث نجد مضمون ملف رخصة الهدم كمطلب اول ثم كيفية إيداع وإصدار رخصة الهدم المطلب الثاني.

المطلب الأول: كيفية تحضير رخصة الهدم:

في هذا المطلب سنتطرق في الفرع الأول مضمون ملف رخصة الهدم أما الفرع الثاني سنتطرق فيه الى إيداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة

الفرع الأول:مضمون ملف طلب رخصة الهدم:

يشترط على طالب رخصة الهدم ان يدعم طلبه بمجموعة من الوثائق [1] :

أ: الوثائق الإدارية:

1/ طلب رخصة الهدم:ويكون هذا الطلب في شكل مطبوع خاص وفقا لنموذج الإداري الموحد على المستوى الوطني (المادة 72 من المرسوم 15 –19) الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وذلك بهدف تسهيل مأمورية الإدارة وطالب الرخصة معا حيث يتضمن هذا الطلب جميع المعلومات المتعلقة بهوية الطالب بالإضافة الي عنوان وموقع العقار المراد هدمه، أسباب الهدم والعناصر او الأجزاء المراد هدمها، مع تبيان الوسائل المزعم استعمالها في ذلك.

2/ نسخة من عقد الملكية او الحيازة او التوكيل الرسمي في حالة تمثيل المالك طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري[1] [1]

3/ نسخة من العقد الإداري الذي يقضي بتخصيص البناية المعنية

4/ نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك او الموكل شخصا معنويا

[1] إقلولي أولاد رابح صافية ،**مرجع سابق** ، ص 201

ب: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:

المشرع الجزائري قيد تقديم الملف المتعلق بالهندسة المعمارية طبقا لنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15[1] للتأكد من طبيعة الهدم والمحيط الذي يريد هدمه ويكون ذلك بتقديم مجموعة من الوثائق والمتمثلةفيما يلي:

. تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.

. مخططا للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم

تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.

. عندما تتواجد البناية على بعد اقل من ثلاثة (3) أمتار من البنايات المجاورة، يجيب.

ارفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، يشير الى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية او اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجيب

استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.

. مخطط مراحل الهدم واجالها.

مخطط على سلم 1/100 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حاله الهدم الجزئي ...

. التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

وتضيف التعليمة الوزارية رقم 04 لسنة 2017 إجراء آخر وجوبي التصريح بهشاشة الموقع نتيجة الاشغال الهدم، أي ان المهندس المعماري او المهندس المدني اللذان قد قاما بأعداد رخصة الهدم، ملزمان بملاء استمارة التصحر بهشاشة الموقع الناجم عن أشغال الهدم حسب النموذج المرفق لهذه لتعليمة والذي يلزم ارفاقه بملف طلب رخصة الهدم، كما يمكن لها ادراج المعلومات المتضمنة بنموذج التصريح ضمن البيان الوصفي رخصة الهدم.

[1] لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 ،ص21.

ونفس التعليمة أدرجت إجراء اعداد محضر المعاينة على مستوى الموقع، مفاده عند استلام ملف طلب رخصة الهدم يقدم المهندس المعماري والمهندس المدني بار سال نسخة من المشاريع المصرح بان أشغالها تشكل خطرا على المحيط المباشر السالف الذكر، الى ممثلي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية على مستوى الشباك الوحيد واللذان بدورهما يقومان بأعداد في ظرف 08 أيام (ثمانية أيام)وبعد زيارة الموقع، حيث يؤكدان من خلاله التصريح بوجود خطر.

ويجوز تقديم طلب رخصة الهدم مع رخصة البناء، وذلك في حالة المشاريع المخصصة للسكن الفردي، أما إذا كانت البنايات موجودة تحت الأرض فان طلب الهدم ودراسته تكون اجباريا مع طلب البناء وفي وقت واحد وذلك بموجب ما ورد في نص المادة 71 من المرسوم التنفيذي 19/15.

بمجرد جمع الوثائق المطلوبة الي جانب طلب الحصول علي رخصة الهدم ، يقوم طالب الرخصة بارسالها في شكل ثلاثة نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليما أي يختص بالنظر في الطلب رئس المجلس الشعبي البلدي محل موقع البناية ويقوم هذا الأخير بتسجيل تاريخ الإيداع علي الوصل الذي يسلمه في اليوم نفسه ,وذلك استنادا لما ورد في احكام نص المادة 73 من المرسوم 19/15 إضافة الى وجوب قيام رئيس المجلس الشعبي البلديبإ لصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي ، خلال فترة تحضير رخصة الهدم طبقا لنص المادة 80 من المرسوم التنفيذي 19/15 [1]

[1] لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المادة 80 من المرسوم التنفيذي 19/15 ،ص22.

الفرع الثاني: إيداع ملف طلب رخصة الهدم:

في هذا الفرع سنتطرق الى كيفية إيداع رخصة الهدم.

1/ الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم:

حصر المشرع الاختصاص بمنح رخصة الخدم كأداة للرقابة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب نص المادة 68 من القانون رقم 90ـ 29 وكذا المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وبذلك استبعد الوالي ووزير التعمير من هذا الاختصاص رغم انه منحهما ذلك في رخصة البناء والتجزئة، وكان باب أولى ان يعود الاختصاص في تسليم رخصة الهدم لنفس الجهة مصدرة القرار بمنح رخصة البناء، كون عملية الهدم قد تكون أخطر من البناء خاصة إذا تعلق الامر بالمباني ذات أهمية كبيرة[1]

2/ الدراسة الاصلية لرخصة الهدم:يتم دراسة رخصة الهدم وفقا لأحكام نص المادة 75فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15ـ19 في اجل شهر واحد، يحسب من تاريخ إيداع ملف الطلب، من قبل الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، والمستحدث مؤخرا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ويتم تحضير رخصة الهدم بنفس الاشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء، وذلك بموجب نص المادة 74 من المرسوم التنفيذي 19/15

وحددت المادة 75 فقرة 1 من المرسوم كيفية تحديد دراسة طلب رخصة الهدم عندما يؤول الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي والتي تنص على "" عندما يكون تسليم رخصة الهدم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي من المرسوم التنفيذي.

نستنتج ان تسليم رخصة الهدم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ويرسل هذا الأخير نسخة من طلبه الي:

المصالح المذكورة في المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15

01/ مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية

02/ مصالح الحماية المدنية

03/ المصالح المختصة بالأماكن والاثار التاريخية والسياحية

[1] ديرم عايدة ، الرقابة الإدارية علي اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر ، الجزائر ،2011 ، ص 93

04/ مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية

5/ مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية

يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل 08 أيام ، في دورة عادية وفي دورات غير عادية بعدد المرات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران ، وترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى الي الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة أيام (05 أيام) علي الأقل من تاريخ الاجتماع ، ويتم انشاء الشباك الوحيد مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية [1]للبلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا . غير انه يمكن ان يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه علي مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية ، وهذا بعد تقييم الوالي او رئيس الدائرة ، وفي حالة ما اذا كانت البلديات تنتمي الي نفس الدائرة وفي هذه الحالة ، يمكن انشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا . او رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي الي نفس الدائرة حسب المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 ويجيب ان يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة الهدم في اجل 15 يوم (خمسة عشر يوم) التي تلي تاريخ إيداع الطلب حسب المادة 77 الفقرتين 2 و3 من المرسوم التنفيذي 15ـ 19

3/ الدراسة التكميلية:

تخضع طلبات رخصة الهدم اجباريا لدراسة تكميلية، بالنسبة للمشاريع التي تم التصريح

بها بان اشغالها تشكل خطرا على المحيط المباشر

وتتألف الدراسة التكميلية أساسا من:

ـ دراسة تضمن استقرار موقع إقامة البنايات والمنشأة المتاخمة مرتكزة على دراسة أرضية ملائمة

[1]دوار جميلة ، محاضرات في قواعد أدوات التعمير ، المرجع السابق,

والتجارب المخبرية.

حيث يقوم بهذه الدراسة مكتب الدراسات، وتصادق عليها الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء

- بيان وصفي لمنهجية انجاز اشغال التسطيح وإنجاز المنشآت التحتية و / او الفوقية التي تشكل خطرا على المحيط المباشر، مقيدا بجدول زمني لمختلف مراحل الاشغال المعنية يحين، إذا اقتضى الامر عند تسليم عقد التعمير المطلوب فيما يخص هذه المشاريع، يوكل دراسة ملف رخصة الهدم الي الشباك الوحيد للولاية طبقا للتنظيم المعمول به.

الشباك الوحيد للبلدية: تنص المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15/19[1] على انه ((يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوي البلدية من الأعضاء الدائمين:

01/ رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله رئيسا

02/ رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء او ممثله

03/ رئيس مفتشية أملاك الدولة او ممثله

04/ المحافظ العقاري المختص اقليما او ممثله

05/ مفتش التعمير

06/رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية او ممثله

07/رئيس القسم الفرعي للري او ممثله

08/الأعضاء المدعوين يمكن ان يكونوا حاضرين او ممثلين عند الاقتضاء من طرف:

[1] لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15/19 ،ص22

09/رئيس القسم الفرعي للفلاحة او ممثله

10/ممثل الحماية المدنية

11/ممثل مديرية البيئة للولاية

12/ ممثل مديرية السياحة للولاية

13/ممثل مديرية الثقافة للولاية

14/ ممثل الصحة والسكن

15/ ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز)

يمكن الشباك الوحيد الاستعانة باي شخص او سلطة او هيئة قصد تنويره وفادته في اعمال

في حين ان المرسوم التنفيذي 24/247 نص في المادة 58 [1]" يتكون الشباك الوحيد للبلدية المفتوح على مستوى البلدية من":

01/ رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله، رئيسا

02/ رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء او ممثله

03/رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص اقليما او ممثله

04/المحافظ العقاري المختص إقليميا او ممثله

05/رئيس القسم الفرعي للوارد المائية او ممثله

06/ممثل عن مديرية الحماية المدنية

[1] لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المادة 58 من المرسوم التنفيذي 247/24،ص 23.

07/ممثل عن الشركة الوطنية للكهرباء والغاز

08/يمكن الشباك الوحيد الاستعانة باي شخص او سلطة او هيئة قصد تنويره وافادته في اعماله

مهامه: تتولي مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية حسب المادة 58من المرسوم التنفيذي 19/15 [1]وتكلف بما يلي:

. استقبال ملفات الطلب التي يتم ايداعها.

. تسجيل الطلبات علي سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها

. تحضير اجتماعات الشباك الوحيد

. ارسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال الي أعضاء الشباك الوحيد

. تحضير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى

. تبليغ القرارات والتحفظات التي يجيب ارسالها ان اقتضى الامر الي صاحب الطلب

. اعداد التقارير الفصلية للنشاطات

ـ استحداث بطاقية الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.

. ضبط البطاقة الالكترونية

يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل 8 أيام في دورة عادية وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة.

05 ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول اعمال، وبكل وثيقة ضرورية أخرى الي الأعضاء، من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع. في حين ان

[1] - لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 ،ص17.

المادة 58مكرر من المرسوم التنفيذي 24/247 نصت يفصل الشباك الوحيد في الطلب بعد استشارة وموافقة مصالح القطاع المعني بالمشروع.

تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية وتكلف ب .....(بدون تغير حتى) من تاريخ الاجتماع ترسل الاستدعاءات مرفقة بالمستندات المذكورة في الفقرة أعلاه في شكل ورقي او بطريقة رقمية تسمح اثبات تاريخ الاستلام ..... والباقي دون تغيير.

اختصاص الوالي المنتدب:

لقد جاء المرسوم التنفيذي 20/342المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19/15 بعدة إجراءات جديدة لاسيما ما تعلق منها بكيفية معالجة رخصة الهدم مستوى المقاطعة الإدارية حيث عدلت المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي 20/342 المادة 82 [1] من المرسوم

التنفيذي 19/15 عندما يكون اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخصة الهدم فيها

تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى المقاطعة الإدارية:

حسب المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي 24/247[1] يتكون ((الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية المفتوح على مستوى المديرية المنتدبة المكلف بالعمران من:

المدير المنتدب المكلف بالعمران او ممثله رئيسا

ممثل الوالي المنتدب

رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية او ممثله.

ممثل عن مديرية الحماية المدنية

[1] - لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المادة 58مكرر من المرسوم التنفيذي 247/24،ص 24.

رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص اقليما او ممثله

المحافظ العقاري المختص اقليما او ممثله

المدير المنتدب المكلف بالطاقة او ممثله

المدير المكلف بالبيئة او ممثله

يمكن للشباك الوحيد الاستعانة باي شخص او سلطة او هيئة تنويره وافادته في اعماله

مهامه:

بفصل الشباك الوحيد بعد استشارة وموافقة مصالح القطاع المعنية بالمشروع ويجتمع

الشباك الوحيد بمقر المقاطعة الإدارية بناءا على استدعاء من رئيسه مرة واحدة كل 15 يوم على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة لذلك، ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال وكل وثيقة ضرورية الي الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل 05 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 20/342[1] المعدل للمادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي 19/15.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بالسندات المذكورة أعلاه في شكل ورقي او بطريق رقمية تسمح باثبات تاريخ الاستلام.

المطلب الثاني: كيفية اصدار رخصة الهدم في الحالات العادية والحالات الطارئة

يتعين على الجهة المختصة اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم بعد الانتهاء من دراسة الملف والتحقيق فيه ، اصدار قرار اداري متعلق بالرخصة وذلك نظرا بما تتمتع به هذه الأخيرة من أهمية وخطورة على حد سواء وضرورة اخضاعها لرقابة مشددة من طرف السلطة الإدارية المختصة ، والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي دون غيرها ، اذ يقوم بإصدار السلطة الإدارية المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي دون غيرها ، اذ يقوم بإصدار القرار المتعلق برخصة الهدم المتضمن الموافقة او الرفض او

[1] لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،المادة 3من المرسوم التنفيذي 20/342

المنح بتحفظات بناءا على طلب موجه اليه من طرف صاحب المصلحة بمعنى في ظروف عادية ، كما يمكنه التدخل بصفة مستعجلة لإصدار رخصة الهدم في الظروف الطارئة حفاظا علي الامن العام .

وعليه سنتطرق في هذا المطلب لإصدار رخصة الهدم في الحالات العادية كفرع اول وإصدار قرارها في الحالات الطارئة كفرع ثاني.

الفرع الأول: اصدار رخصة الهدم في الحالات العادية:

يتمحور مضمون قرار رخصة الهدم في الحالات العادية على النقاط الأساسية الاتية:

أولا / حالة الموافقة بمنح رخصة الهدم:

بتوافر الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15ـ19 [1] المعدلوالمتمم، والتي تتمثل في صفة الطالب وتقديم الطلب مرفقا بالوثائق اللازمة، وإذا لم يتم تسجيل اية اعتراضات من قبل المواطنين، فإن رئيس البلدية يصبح ملزما بمنح رخصة الهدم وأيضا عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيد لوضع حد لانهيار البناية نظرا لخطورتها على الأرواح والممتلكات طبقا لنص المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15ـ 19 والتي تنص علي: " **لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية** "[1]

ففي هذه الحالة علي رئيس المجلس الشعبي البلدي ان يبلغ قرار الرخصة الي صاحب الطلب بحسب صفته [2]، وعند التبليغ لا يمكن لصاحب الطلب مباشرة أشغال الهدم الا بع عشرين (20) يوما من تاريخ الحصول على الرخصة وبعد اعداد تصريح بفتح الورشة طبقا للمادة 73 من .

المرسوم التنفيذي 91 ـ 176الملغى،أما المرسوم التنفيذي رقم 15ـ 19لم ينص على مدة عشرين (20) يوما لمباشرة اشغال الهدم، بل نص على انه لا يمكن للمستفيد من رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم الا بعد اعداد تصريح بفتح الورشة، وان يقوم بوضع لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز ابعادها 80 سم ومرئية من الخارج حسب نموذج محدد يوضع من خلالها مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية او البنايات التي ينبغي

[1] المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 19.15 ،المصدر السابق

[2] عزري الزين ،**مرجع سابق** ، ص 25

هدمها.

كما ينبغي ان تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لأنهاء الاشغال وان اقتضي الامر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم. والهدف من اشتراط عشرين (20) يوما لتمكين المواطنين من الاعتراض على عملية الهدم متي توافرت لديهم مبررات مدعمة بوثائق قانونية مشروعة [1]وكما يمكن ان يتضمن القرار طريقة الهدم والمواد الممكن استعمالها وفترات الهدم النهار بدل الليل مثلا، وجمع الأنقاض بعد الهدم والي غير ذلك من الشروط الواجب احترامها وذلك لضمان سلامة المواطنين والملاك المجاورين وحفاظا على البيئة وجمال البلدية ورونقها.

وتحدد تعريف الرسوم عند تسليم رخصة الهدم ب 300 دج للمتر المربع م نمساحة الأرضية لكل بناية معنية بالهدم، وتعفي من الرسوم الخاص المطبق على الرخص العقارية البنايات المهددة بالانهيار التي تقرر تهديمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي [2].

وتجدر الإشارة الي ان رخصة الهدم ليست صالحة مدي الحياة بل هي محددة المدة وبفوات الآجال المحددة قانونا يمكن الغاؤها، اما بقرار قضائي او بمبادرة من السلطة المانحة للرخصة بموجب قرار اداري وضمانا لحق المتحصل على الرخصة حددت حالات الغاؤها على سبيل الحصر بموجب **المادة85 من المرسوم التنفيذي رقم 15ـ19 المعدل والمتمم** وهي:

إذا لم تحدث عملية الهدم خلال اجل خمس (5) سنوات.

1) إذا توقف اشغال الهدم خلال سنة واحدة.
2) إذا الغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

بمعني ان أي الغاء يحصل لرخصة الهدم يكون بقوة القانون متي تحققت احدى الحلات الثلاث المشار اليها سابقا [3] .

ان رئيس البلدية وهو يقوم بمنح رخصة الهدم لطالبها انما يراقب مدي احترام هذا الأخير للقواعد العامة للتعمير او المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير او مخطط شغل

[1] بن عزي الصادق،**مرجع سابق**، ص 120.

[2] سماعين شامة،" **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية** "، دار هومة للطباعة والنش

[3] لعموري سعيدة ،**مرجع سابق** ، ص 348.

الأراضي[1].

ثانيا / في حالة رفض منح رخصة الهدم:

يمكن ان يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا برفض منح رخصة الهدم، وهذا حسب نص المادة 69 من القانون 90ـ29 المعدل والمتمم، وكذا المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15ـ19 مع تبليغ صاحب الطلب بالرد مهما كان مضمونه.

ويمكن تحديد بعض حالات الرفض كالاتي:

1ـ انعدام الصفة لدى صاحب الطلب، ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية او سند التوكيل.

2- تخلف أحد الوثائق التقنية المشترطة بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15ـ19.

3- عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطالب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره [2]

4- الأسباب التي ترجع لطبيعة المنطقة يكون السبب معماري بحيث يتعلق بحماية التراث المعماري والتاريخي.

5- يمكن ان يتجسد سبب الرفض في ان البناية المراد هدمها تعد بمثابة سند للبنايات المجاورة لها،ما يستدعى بالهيئة المكلفة بدراسة الطلب التريث في الفصل في الطلب الا بعد الموازنة بين مختلف المصالح المتضادة لأصحاب البنايات تجسيدا للمبادئ المتضمنة في القانون المدني علي راسها عدم التعسف في استعمال السلطة ومبدأ تجتب مضار الجوار.

ولكن الشيء الأكبر الذي لا يجب ان يغفل عنه رئيس المجلس الشعبي البلدي هو تسبيب قرار الرفض والا كان مشوبا بعيب القصور في التسبيب ومعنى ذلك ان يكون الرد بالرفض صريحا بموجب قرار مكتوب يوضح فيه أسباب الرفض ، ما يمنح الحق الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به ان يودع طعنا مقابل وصل استلام لدي الولاية ،

---

[1] سعد صليلع ،**سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران** ، مجلة الدراسات القانونية ، جامعة يحي فارس ، المدية ، 2019 م ، ص 300.

[2] عبدالله لعويجي ، مرجع سابق ، ص 383.

وفي الحالة يحدد اجل التسليم او الرفض 15 يوما ، وفي حالة انقضاء هذا الاجل ولم يتلقى المعني أي رد من الولاية أجاز له المشرع إيداع طعن ثاني لدي الوزارة المكلفة بالعمران التي تامر مصالح التعمير الخاصة بالولاية علي أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب علي صاحب الطلب او بأخطاره بالرفض المبرر في اجل 15 يوما .

وفي حالة عدم الاقتناع بالرد يمكن لصاحب الطلب اللجوء للسلطة القضائية الطعن عن طريق رفع دعوى لدى المحكمة الإدارية المختصة، وتجدر الإشارة انه في حالة ما إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع الحد لانهيار البناية يتعذر علي رئيس المجلس الشعبي البلدي رفض منح الرخصة لطالبها، أي تمنح رخصة الهدم وجوبا ولم ينص المشرع في هذه الحالة على أي استثناء كتخلف أحد الشروط مثلا.

ثالثا / حالة الموافقة علي منح رخصة الهدم مع تحفظات:

نصت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15ـ19المعدل والمتمم على انه "يمكن ابداء الرأي بالموافقة على رخصة الهدم مع تحفظات خاصة " معنى ذلك انها تمنح رخصة الهدم مع ابداء تحفظات ومن بين هذه التحفظات:

ـ اشتراط عل كل طال رخصة الهدم توفير مع ابداء تحفظات سكنات بديلة للمستأجرين او محلات تجارية بالنسبة للتجار المستأجرين، وكذا توفير تدابير احتياطية بالنسبة للطرقات والمساحات الخضراء، وذلك مراعاة لحقوق الغير والمقتضيات القانونية والتنظيمية او الخاصة بتصفيف الطرقات او لاعتبارات ببيئية محضة بموجب قرار مسبب والا كان مشوبا بعيب القصور وإمكانية الطعن فيه.

ويبلغ القرار معللا الي صاحب الطلب، ومثل حالة الموافقة لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم الا بعد عشرين (20) يوما من تاريخ الحصول عليها وبعد إيداع تصريح بفتح الورشة وهذه التحفظات هي في الحقيقة في خدمة الطرفين الإدارة والمتضررين من الهدم [1]

[1]سعيد لعموري ،**مرجع سابق** ، ص 350 .

رابعا / حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد:

في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد فوات اجل شهر من تاريخ إيداع طلب رخصة الهدم، فيعتبر رفض ضمني بعدم القبول مما يسمح للمعني بتقديم تظلم او رفع دعوى قضائية وهو ما جاء في نص المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15ـ 19 المعدل والمتمم " **مكن صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به او في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، ان يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدي الولاية** ".

في هذه الحالة يحدد اجل التسليم او الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوما،وإذا لم يبلغ أحب الطلب باي رد بعد انقضاء الآجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية علي أساس المعلومات المرسلة من طرفها، بالرد بالإيجاب علي صاحب الطلب او بأخطاره بالرفض المبرر في اجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

أما فيما يخص تأجيل البث في طلب رخصة الهدم ، فانه يرد أي نص لا في قانون التهيئة والتعمير ولا في مرسومه التطبيقي الجديد رقم 15ـ19 يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي باتخاذ قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة الهدم ، خلافا لما كان عليه الحال بالنسبة لرخصتي البناء والتجزئة، أي ان رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم قانونا بالبث في طلب الرخصة خلال المهلة الممنوحة له والتي لا يمكن ان تتعدى شهر واحد ، وهذا امر منطقي ، اذ ان إصدار هذا القرار غير مرتبط بمرجعية (وجود مخطط من عدمه) يتم الإعداد له ، اذ لا يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي الا إصدار قرار تسليم رخصة الهدم او الرفض منحها ، بل الأكثر من ذلك فانه في حالة ما اذا كان البناء أيل للانهيار ، ولم يقم المعني بطلب رخصة الهدم التي تمنح وجوبا في هذه الحالة ، وان رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم باتخاذ التدابير اللازمة في اطار الاستعجال لهدم البناء الآيل للانهيار طبقا لسلطة الضبط الإداري المخولة له في مجال القانون.

الفرع الثاني: اصدار قرار رخصة الهدم في الحالات الطارئة:

طبقا لنص المادة 89 من القانون رقم 11ـ10 المتعلق بالبلدية،يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذ التدابير الوقائية لضمان سلامة الأشخاص والمحافظة علي الامن العام في حالة الخطر الحال والجسيم فله ان يأمر بهدم الجدران، او البنايات، او المباني الآيلة للانهيار التي نصت عليها المواد من 86 إلي 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15ـ19 المعدل والمتمم، وهي نفس الأحكام في المواد 75 الي 78 من المرسوم التنفيذي رقم 91ـ176 الملغي[1].

إذ يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة او مراقبة يراهما ضروريتين للتحقق من صلابة كل الجدران او المبنى او البناء، ويتعين على كل من له علم بحالات تتعلق طور مبنى معين، ان يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك ولا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي ان يأمر بالهدم او الترميم عندما يكون المبني المعني خاضعا للتشريع المعمول به في مجال حماية الاثار والمواقع القانونية.

أ ـ تدابير اعداد ورشة الهدم: يمكن لمن تحصل على رخصة الهدم مباشرة الاشغال، ولكن بعد انقضاء مدة عشرون 20 يوم من تاريخ تبليغ القرار للمعني وبعد تصريحه بفتح الورشة ويبلغ القرار المتضمن الامر بهدم الجدران او البناية الآيلة للانهيار الي صاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في اجل محدد وفي حالة منازعته في درجة الخطورة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة الأماكن واعداد تقرير بذلك ، وفي حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الاجل المحدد لذلك ولم يعين خبير، تتولي المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن اذ يرسل القرار وتقرير الخبير فورا الي الجهة القضائية المختصة ويتخذ القاضي قراره خلال الأيام الثمانية (08) الموالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط ، ويبلغ قرار الجهة المختصة الي صاحب الملكية عن طريق الإدارة زيادة علي ذلك ، عندما تلاحظ الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى ، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى ، ويجيب ان يتضمن هذا القرار موافقة الوالي

اما في حالة الخطر الوشيك الحدوث، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني باستشارة

[1]شملال سهام ، عطاف نادية ، مرجع سابق، ص 71 .

مصالحه التقنية او مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، خلال الساعات الأربع والعشرون الموالية، وذلك بعد توجيه انذار لصاحب الملكية وإذا بين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال او الخطر المحدق والوشيك يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة قصد ضمان الامن، لاسيما اخلاء المبنى.

يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا وعلى نفقة صاحب الملكية التدابير الأمنية والضرورية إذا لم تنفذ الإجراءات الموصي بها خلال الاجل المحدد في الإنذارات[1] ، وفي هذه الحالة تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الاشغال التي امر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحصيلها في مجال الضرائب المباشرة دون الاخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات، غير ان صاحب الملكية المعني يعفي من تنفيذ هذه الاشغال عندما يتنازل للبلدية عن المبني الايل للسقوط.

الفرع الثالث: تنفيذ عملية الهدم:

أ ـ تدابير اعداد ورشة الهدم: يمكن لمن تحصل على رخصة الهدم مباشرة الاشغال، ولكن بعد انقضاء مدة عشرون 20 يوم من تاريخ تبليغ القرار للمعني وبعد تصريحه بفتح الورشة

1 ـ لا يسمح ببدء عملية الهدم مالم تتوفر إجراءات واشتراطات الامن ولموقع الهدم وبالمعدات التي سوف يتم استخدامها في عملية الهدم.

2ـ عدم مباشرة اية اعمال الهدم بعد الحصول على شهادات عدم المعارضة سواء من الافراد او دوائر الخدمات المتعلقة (كهرباء . ماء . طرق، مجاري .....)

3ـ يجيب تعيين مهندس مدني مؤهل معتمد لأشراف الامن على تنفيذ اعمال الهدم.

ب : متابعة اشغال الهدم : متابعة اشغال الهدم ان عملية متابعة اشغال الهدم تجرى من خلال المراقبة الميدانية من طرف الاعوان المختصين التابعين لمصالح التعمير ، حيث يلتزم هؤلاء بالعمل علي المراقبة الدورية للورشات المفتوحة ، خاصة المشاريع التي تشكل خطر علي المحيط المباشر ، وذلك بالسهر علي مراقبة مدي احترام المواصفات التقنية المعمول بها وتطبيق الجدول الزمني للأشغال ، وتبليغ الولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية ، مدراء التعمير ، الهندسة المعمارية والبناء المختصين إقليميا وفقا لصلاحيات كل منهم بكل توقف

[1] الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية لمادتين 89 و94 من القانون رقم 11-10

او معاينة انجاز اشغال تشكل احتمال وقوع خطر ، وما تجدر التنبيه اليه ان عملية المراقبة هذه لا تستثني المسؤولية المشتركة لمكتب الدراسات المكلف بالمتابعة ومؤسسة الإنجاز في تحديد شروط امنة لإنجاز الاشغال طبقا للتنظيم المعمول به .وفي حالة معاينة توقف او انجاز اشغال تشكل خطرا ، فهناك إجراءات خاصة يجيب اتخاذها ، تتمثل في ضرورة قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي [2] المبلغ من قبل مفتش التعمير او العون المؤهل بتوقف او معاينة انجاز الاشغال التي تشكل خطرا محتملا بتوجيه انذار لصاحب المشروع في هذا الشأن ، ويقوم باستشارة مصالح التقنية ، وتلك التابعة لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح الهيئة الوطنية لمراقبة البناء ، في ظرف 24 ساعة الموالية ، تقوم المصالح أعلاه بإعداد تقريرها ، وفي حالة ما إذا تبين من التقرير ان هناك خطر فعلي ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب قرار بإعطاء التعليمات اللازمة لاتخاذ التدابير قصد تامين الموقع ومتطلبه هذه الظروف ، مع تبليغ هذا القرار لصاحب المشروع والزامه بالقيام بالأشغال في اجل محدد ، مع توجيه نسخة منه للمدير المكلف بالتعمير للولاية .

وتبعا لذلك، فان اجراء متابعة الاشغال من قبل هؤلاء الأشخاص يضمن التنفيذ والسير الحسن لعملية الهدم، دون تعريض أي مصلحة للخطر[1]

ج: تعليق رخصة الهدم: في حالة عدم تنفيذ صاحب المشروع التعليمات في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باتخاذ وبصفة تحفظية قرار تعليق رخصة الهدم وتباشر الإجراءات والاشغال التي يراها ملائمة والمتعلقة بحماية وتامين المواقع، وذلك على حساب صاحب المشروع.

لكن قبل تحصيلها، تنجز الاشغال على نفقة البلدية وتحصل في مجال الضرائب المباشرة دون الاخلال بتطبيق العقوبات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، مع إبقاء اجراء تعليق رخصة الهدم ساري وليرفع الا بتسديد مبلغ مستحقات انجاز الاشغال المبادر بها للبلدية.

د: انقضاء رخصة الهدم: تصبح رخصة الهدم الممنوحة منقضية، حسب المادة 85 من المرسوم التنفيذي، في الحالات الاتية:

---

[1] امينة ركاب ،**النظام القانوني لرخصة الهدم** في ظل لاحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، باحثة دكتوراه،جامعة تلمسان ، العدد الرابع ، ديسمبر 2017 ، ص 113

ـ إذا لم تحدث عملية الهدم خلال اجل 5 سنوات.

ـ إذا توقفت اشغال الهدم في سنة واحدة.

ـ إذا الغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المرسوم التنفيذي 15ـ 19 والمتعلق بمضمون رخصة الهدم وحسب المادة الثانية ينص على ان رخصة الهدم تصبح منقضية في الحالات التالية:

ـ لم تحدث عملية الهدم في اجل 6 أشهر.

ـ توقف اشغال الهدم خلال مدة سنة.

ـ الغيت الرخصة صراحة بموجب قرار العدالة.

يمكن إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي [1]

وتبعا لذلك نلاحظ ان هناك تناقض واضح، وفي نفس المرسوم،بشأن مسالة انقضاء رخصة الهدم، ولهذا نسأل أي من الاجلين أولى بالتطبيق، مدة 05 سنوات او مدة 06 أشهر لهذا وجب على المشرع الانتباه لهذا التناقض في الآجال، وتوحيدها، تفاديا لأي نزاع من الممكن اثارته بهذا الخصوص

في ختام هذا الفصل فقد توصلنا الي استنتاج ان المشرع الجزائري وحرصا منه على توفير الحماية القانونية لعمليات البناء والتعمير، اقر العديد من الاليات القانونية المتمثلة في مجموعة الرخص والشهادات العمرانية، محاولا من خلالها ضبط التصرفات والاشغال العمرانية الجائزة.

حيث سعي جاهدا من خلال نظام الرقابة القبلية المجسدة عن طريق كل من شهادة التعمير، ورخصة التجزئة والبناء تقييد اشغال البناء وتأطيرها ضمن الحيز القانوني المخصص لها قبل بدء عملية البناء واثنائها والتي تسمح بتجنب الاخطار التي قد تسبب فيها البنايات غير شرعية على المجتمع وعلى المنظر الجمالي العمراني .....الخ، وبعد الفراغ من الاشغال يخضع البناء المشيد لمجموعة اخري من الرخص اللاحقة لعملية البناء ويتعلق الامر بشهادة المطابقة والتقسيم ورخصة الهدم.

حيث تهدف كل هذه الاليات في مجملها الي خلق نظام عمراني متوازن ومتكامل، رغم الجهود المبذولة في هذا الشأن، الا ان الواقع يثبت عكس ذلك، بارتفاع نسبة البنايات

المخالفة لرخص التعمير وانتشار البناءات الفوضوية، الامر الذي يستدعي إعادة النظر في الآليات المستعملة والسياسة المنتهجة التي أثبتت فشلها في ارض الواقع، ولعل أحسن دليل حجم الإحصائيات التي رصدتها مصالح شرطة العمران فيما يخص مخالفات التعمير، وللقضاء على هذه التعديلات اجبر المشرع الجزائري ان يجند أجهزة رقابية كفيلة بمتابعة وضبط كل التجاوزات العمرانية سواء من الناحية الإدارية او القضائية.

خاتمة

خاتمة:

يمكن القول في نهاية الدراسة التي توصلنا إليها من خلال لبحث عن موضوع أدوات التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 247/24 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19/15أن المشرع الجزائري عدل المواد 43و47و49و58 و58مكرر و59من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفية التحضير عقود التعمير وتسليمها بالمرسوم التنفيذي 247/24 المؤرخ في2024/07/23 المعدل المتمم وحاول من خلالها المشرع الموازاة بين المصلحة العامة والمتمثلة احترام قانون العمران من جهة واحتياجات الأفراد وإلزامية مواكبة العصر من التكنولوجيا الحديثة من خلال استحداث إيداع ملفات طلب الحصول على رخص التعمير في الشكل الورقي او عبر المنصة الرقمية لعقود التعمير المنشاة على مستوى الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية من جهة أخرى ويجري تحضير هذه العقود وتسليمها وفق نمط الإيداع الذي قام به صاحب الطلب وتمسك المنصة الرقمية لعقود التعمير وتسير من قبل مصالح الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية في مجال السكن بتشييد بنايات جديدة وتعديل بنايات قائمة من جهة أخرى عن طريق وضع مجموعة من الشروط والإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء وتوزيع الاختصاص بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المنتدب والوزير المكلف بالعمران حسب ما جاء به المرسوم التنفيذي 247/24 والتي سبق وان ناقشها هاته الحالات أعلاه .

وقد مكنتنا هذه الدراسة التي جاءت في فصلين من حوصلة جملة من النتائج ثم تقديم التوصيات

النتائج:

1ـ من خلال دراسة المرسوم التنفيذي 24/247 ومقارنته بمختلف القوانين والمراسيم التي تحكم أدوات التعمير ، فان المشرع الجزائري سعي لتفادي النقائص الموجودة فيها إضافة إلي خلق آلية جديدة لإيداع دراسة طلبات التعمير (الطريقة الالكترونية) إضافة إلي الطريقة التقليدية ومالها من أهمية في قصر الوقت وكذا تقضي علي الأعباء سواء علي الإدارات أو الأفراد ، كما فصل فيما يخص رخصة البناء ابتداء من الأشخاص الذين لهم حق إصدارها حسب الحالات المحددة علي سبيل الحصر في المرسوم التنفيذي 24/247 وأسندت إلي رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي والوالي المنتدب وكذا الوزير المكلف

بالعمران حسب أهمية وحجم وموقع البنايات ووصل طلب رخصة البناء ، إلا انه من الناحية الواقعية لم يتم العمل بها لأنه وبعد استطلاع ميداني لبلديات مختلفة أكدت مصالح التعمير أنها لا تزال تعمل بالمرسوم التنفيذي 19./15

2ـ ربط نص المادة 50 من القانون 29/90 حق البناء بملكية الأرض بينما فتح المجال على مصراعيه في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15، من حيث تحديد الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء، وبذلك خالف المرسوم التنفيذي نصا قانونيا، والوجه الحسن والعمل على تحقيق نمو متناسق للكتل العمرانية.

ـ من خلال الاختصاص في منح عقود التعمير، نلاحظ ان اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المنتدب وكذا الوزير المكلف بالعمران المقررة علىنفقاته.

3ـ من خلال الاختصاص في منح عقود التعمير، نلاحظ ان اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي كان حصرا بالنسبة لرخصة الهدم وفقا لنص ال مادة68 من القانون 29/90 فكان الأجدر اسند الاختصاص بمنح رخصة الهدم كم في

الرخص والشهادات،

ـ بالنسبة لتنفيذ القرار القضائي بالمطابقة او الهدم لم يفصل المشرع ما بين اختصاص الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في حالة عدم المتتال المخالف للحكم في الآجال وبتنفيذ الاشغال المقررة علي نفقت.

<u>الاقتراحات</u>

1ـ على الإدارة وضع أسس تقنية ودقيقة لاستغلال العقارات ومنع بعض التجاوزات الناجمة عن البنايات العشوائية والفوضوية، ثقافة عمرانية حضرية

2ـ توزيع الاختصاص في منح عقود التعمير بين رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير، وذلك حسب طبيعة وأهمية وخطورة كل رخص وشهادات التعمير والوثائق المطلوبة على أصحاب الطلبات تقديم ملفات تقنية تتضمن تصاميم الهيكل على السلم المناسب ومحضر معاينة هشاشة الموقع ودراسة الاستقرار لموقع التوطيد والبنايات والمنشاة المجاورة.

3ـ توزيع الاختصاص في منح عقود التعمير بين رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير، وذلك حسب طبيعة واهمية وخطورة كل رخص وشهادات

التعمير.

3ـ تحديد اختصاص الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل على حدي وذلك في تنفيذ القرار القضائي الخاص بالمطابقة والهدم

4ـ ضبط قوانين التعمير من خلال الإلمام بكل نصوصه لتفادي التناقض في كثير من مواد، سيما فيها بين القوانين والمراسيم.

5ـتعديل نص المادة 57 فقرة الثانية من المرسوم 19/15 يجعل طلب تمديد الرخصة يكون تبعا للطلب الاول ويقدم ضمن اجل معقول قبل انقضاء الترخيص حتى يستقيم الأثر المقرر بالفقرة الأولي مع التعديل المقترح من جهة وكذلك مع المقررة بالمادة 78 من القانون 15/08 من جهة أخري وفي الأخير نستنتج انه:

أ: النظام **الالكتروني (رقمنة الطلبات):** حتى للإدارة تسهيل الإجراءات والآجال أمام المواطنين مما يسهل العملية ويقلل الوقت اللازم لدراسة الملفات.

ب: تعزيز امن البنايات: وذلك خاصة عند هدم البنايات مطالبة أصحابها بتقديم مخططات تفصيلية لعملية الهدم والوسائل المستعملة

العقوبة **ج: توسيع نطاق الرخص:** وذلك عندما يتعلق الأمر للحصول على رخصة الهدم بنايات محمية بموجب أحكام القانون او بنايات متلاصقة لبنايات أخري.

د: تحديد اختصاصات السلطة: تكون من اختصاص كل من وزير السكن والعمران والمدينة والوالي المنتدب، ورئيس المجلس الشعبي في منح رخص البناء حسب نوع المشروع وحجمه

و: الوثائق المطلوبة: على أصحاب الطلبات تقديم ملفات تقنية تتضمن تصاميم الهيكل المناسب ومحضر معاينة هشاشة الموقع ودراسة الاستقرار لموقع التوطيد والبنايات والمنشاة المجاورة. على السلم.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

المراجع باللغة العربية

أولا: المصادر

1-النصوص التشريعية

أ-القوانين

1- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 02/82، المؤرخ في 1982/02/26، يتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأرضي لأجل البناء، الجريدة **الرسمية العدد 6**، المؤرخ في 1983/02/09.

2-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ال قانون90 / 29 المؤرخ في 14/جمادى الأول 1411 الموافق ل 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير ،**جريدة رسمية عدد 52** المؤرخ في 1990/12/02المعدلل والمتمم.

3-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ال قانون29/90 المؤرخ في 1990/09/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 **الجريدة الرسمية ال عدد52** المؤرخ في 1990./09/02.

4-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 11/18/ 1990، جريدة **رسمية عدد 49**، صادرة بتاريخ 11/18/ .1990

5-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 22/03 المتضمن قانون المالية 2004، جريدة **رسمية عدد83، المؤرخ** في28 /2003/12 لسنة .2003

6-القانون 06/04 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المؤرخ في 14 غشت 2004، **الجريدة الرسمية العدد 51** الصادرةب 15اغشت 2004.

7-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 15/08المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، **الجريدة الرسمية العدد 44**،المؤرخة ب 03اوت .2008

8-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 10/11 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 2011/06/22، **الجريدة الرسمية ال عدد37**، المؤرخة في 2011/07/03.

ب -المراسيم:

1-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 247/24 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19/15الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة **الرسمية ال عدد52**، المؤرخ في 2024./07/28

2-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المحدد لكيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المؤرخ في 1991/07/27، **جريدة رسمية عدد 39** والصادرة في 1991./07/31

3-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية،المرسوم التنفيذي رقم 81/91 المتعلق ببناء المساجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته. المؤرخ في **1991/03/23 جريدة رسمية عدد 16** المؤرخة في 1991/04/10، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 91/ 338 المؤرخ في 1991/09/28 **جريدة رسمية عدد 45** المؤرخة في 10/02/ 1991، والمرسوم التنفيذي رقم 92/ 437**جريدة رسمية عدد 85** المؤرخة في 1992./12/02

4-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفية اعداد عقود التعمير وتسليمها،**الجريدة الرسمية العدد 7** المؤرخة في 2015/02/12.

5-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 22نوفمبر 2020 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 25 جافني 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها **جريدة رسمية عدد71**، الصادر 2020/12/02.

ج _الأوامر:

1-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني **جريدة رسمية عدد78** مؤرخ في 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون 05/07، جريدة **رسمية عدد** المؤرخ في 2005/05/13.

ثانيا: المراجع

1/الكتب

1-المنجد في **اللغة والإعلام. بيروت:** دار المشرق، طبعة31، بيروت،1986.

2-مهزولعيسى **صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران.** ديوان المطبوعات جسور للنشر والتوزيع الجزائر .2014

3-الخمار فاضل،**الجرائم الواقعة على العمران. الجزائر:** دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة لسنة .2010

4-بالة عبدالعالي، الوجيز **في شرح قانون التعمير وفق لأحدث التعديلات.** الجزائر: النشر الجامعي الجديد الجزائر، سنة2021.

5_اقلولي ولد رابح صافية قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية دون طبعة دار هومة الجزائر .2014

6-عزري الزين، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. مصر**:دار الفجر للنشر والتوزيع، د س ن.

7-عبد العزيزأمال،**سلطة الإدارة في منح رخصة البناء. الجزائر:** مكتبة الوفاء القانونية، سنة .2019

8-عرفة عبد الله، شرح **قوانين البناء والتهديم.** مصر: دار المطبوعات الجامعية مصر، سنة2005.

9-عوابدي عمار،" **نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري**". الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر سنة1999.

10-صقر نبيل " **النشاط العقاري البناء والسكن والتعمير**". الجزائر: دار الهدى عين مليلة الجزائر دون تاريخ الطبعة.

ثانيا: المجلات العلمية

1-عزري الزين " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري." **مجلة العلوم الإنسانية** جامعةبسكرة، العدد 9 جولية 2005ص134.

2-زوامبية عبد النور،خشيبه أمباركة "عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المعدل والمتمم للمرسوم ال تنفيذي19/15 ". مجلة **الحقوق والعلوم الإنسانية،** جامعة الجلفة زيان عاشور، مجلد15، العدد 4(2022).

3-جمال ذوبي نورة "الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات البناء والتعمير". **مجلة التعمير والبناء** المركز الجامعي غليزان، مجلد 2، عدد4 ديسمبر .2018

4-بوضياف عمار "منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء والهدم ". مجلة **الفقه والقانون،** كلية الحقوق جامعة تبسة، العدد الثالث سنة .2013

5-العربيوردية،" دور سلطة البلدية في مجال الضبط العمراني". مجلة **التعمير والبناء** جامعة تلمسان، العدد الأول مارس .2017

6-عزالدين وفاء "قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري رخصة البناء والهدم ". **مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية** جامعة العربي بالمهيدي، المجلد الرابع عدد أول، سنة 2021.

7-مرابط شهرزاد "إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية ". مجلة **الدراسات القانونية والسياسية،** كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عمار ثلجيالاغواط، عدد الرابع جوان 2016.

7-مشرنن خير الدين " مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري". **مجلة تشريعات البناء** جامعةتلمسان، العدد الرابع ديسمبر .2017

8-عبان عبد الغاني، "النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 ".**مجلة أبحاث قانونية وسياسية،** قسم الحقوق جامعة باتنة، العدد الثاني د ص ط.

9-طيبعائشة "أحكام رخصة البناء في ظل القانون 19/15 المحدد لكيفية إعداد عقود التعمير وتسليمها". **مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية،** كلية الحقوق جامعة البليدة 2، عدد السابع.

10-بولقرارة زايد " الترخيص الإداري كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري –رخصة البناء نموذجا" **مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية** جامعة جيجل، المجلد 11، ال عدد1، سنة .2024

11-مجاجي منصور "رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري"، مقال منشور في **مجلة التعمير والبناء** جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الخامس، مارس 2018.

12-حوحو رمزي " رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، **مجلة المفكر،** كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة العدد الرابع، د ت ن.

13-بوعمارة منال، بن مسعود احمد،" رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في الجزائر"، مجلة **الدراسات الحقوقية** جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد 9 ال عدد3، افري .2023

14-دايم نوال " رخصة البناء وحماية البيئة والعمران"، **المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية،** كلية الحقوق جامعة أبو بكر بلقايدتلمسان، المجلد السابع، العدد الثاني منشور بتاريخ 2015./09/15

15-مهناوي سارة "رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري "، **مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والإنسانية،** المجلد 19، ال عدد2 لسنة 2020 .

16-بن زيان سعادة " سلطات البلدية في مجال رخصة البناء"، **مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية،** العدد الثاني سبتمبر 2017.

17-سميرة معاشي" أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيره على البيئة"، **مجلة الاجتهاد القضائي**، العد د الثاني عشر 2016.

18-بن شرفنسيمة، علالي نصيرة،" النظام القانوني لرخصة البناء في القانون جزائري "، **مجلة القانون والعلوم السياسية**، جامعة طاهري محمد بشار، المجلد 08، ال عدد2 لسنة 2022.

ثالثا: أطروحات ورسائل ومذكرات

1/: أطروحات الدكتورة

1-العيدي خيرة " رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، "**أطروحة الدكتورة ا م د** في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، السنة الجامعية 2018/.2019

2-عزاويالرحمان، "الرخص الإدارية في التشريع الجزائري"، **أطروحة الدكتورة** في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر سنة2007.

3-محجاجي منصور "رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري ". اطروحة **دكتورة** في الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة سنة 2008

2/: رسائل الماجستير:

1-بوعقال فيصل " منازعات رخصة البناء". **رسالة ماجستير**، كلية الحقوق والعلوم السياسية' جامعة باجي مختار عنابة سنة 2012.

2-جدي قدور " البناء غير مطابق المواصفات رخصة البناء". رسالة **الماجستير** في الحقوق قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس السنةالجامعية 2018/2017.

3-بن عزة الصادق " دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري"، **رسالة ماجستير** في العلوم القانونية والإدارية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة السنة الجامعية 2012/2011.

4-بالمرابط حنان " سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران". **رسالة ماجستير**، في القانون العام فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، سنة الجامعية 2013./2012

5-عزيزي مريم،"النظام القانوني في مجال البناء "، مذكرة **الماجستير**، تخصص الدولة والمؤسساتالعمومية، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر السنة الجامعية 2016/2015.

3/: مذكرات الماستر:

-ببيدي هبة الله، رحاب بهلالي "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"". مذكرة **ماستر** في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة،السنة الجامعية 2021/2020.

- سراي عبد الحق،ميهوب وليد " رخصة البناء في التشريع الجزائري " **.مذكرة ماستر** فيالحقوق تخصص تهيئة وتعمير، جامعة البشير الابراهيمي برج بوعريرج، سنة الجامعية 2023/2022.

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

3-قواوة عبدالحكيم " رخصة البناء ومنازعاتها ". مذكرة **ماستر** في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة السنة الجامعية 2015./2014

4_حيدوشي هشام " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري". **مذكرة ماستر** في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة آكلي محند الحاج البويرة السنة الجامعية 2022 /2023.

5ـ خليف حسيبة"رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها ". **مذكرة ماستر** في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور الجلفة السنة الجامعية 2016/ 2017.

6-شعيب زاهية، أمينة عبد الستار "منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري" **مذكرة ماستر** في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة مولاي الطاهر سعيدة السنة الجامعية 2021/2020.

7-عباس منصف "دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر"، مذكرة **ماستر** في الحقوق، جامعة 8 ماي 1945 قالمة السنة الجامعية 2021/.2022

8-عبدلي مريم، ايت وردية زينة،" النظام القانوني لرخصة البناء على الأرض الفلاحية في التشريع الجزائري"، **مذكرة ماستر** في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس المدية السنة ال جامعية2012 /2013.

9-حاجخليفة،" النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مذكرة **ماستر** في الحقوق تخصص القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم السنة الجامعية 2020./2019

10-لبيهي حليمة، ضربان " مايسة القيود القانونية على عملية البناء في التشريع الجزائري"، **مذكرة ماستر** في الحقوق، تخصص قانون عقاري جامعة الشهيد لخضر حمة الوادي السنة الجامعية 2022/.2023

11-بوعبدلي عفاف،بعبدلي محمد وليد "رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المترتبة عنها "، **مذكرة ماستر**، في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة غرداية السنة ال جامعية2017/2018.

رابعا: المحاضرات

1-دوار جميلة،**محاضراتفي قواعد وأدوات التعمير**. السنة الثانية ماستر تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج، السنة الجامعية 2024/.2025

2-دوار جميلة.**محاضرات دروس على خطى أدوات التعمير الفردية**، ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر حقوق، تخصص تهيئة وتعمير السنة الجامعية 2024 -2025.

3-لفقير بولنوار.**محاضرا ت في مقياس منازعات التعمير**، ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر تهيئة، كلية الحقوق جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج سنة 2025./2024

4-كمال محمد الأمين. **محاضرات في مقياس قانون التعمير**، ألقيت على طلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارات، سنة الجامعية 2017/2016.

5-حاجي منصور،" **محاضرات غير منشورة في قانون التهيئة والتعمير**: ألقيت على طلبة السنة الثالثة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحي فارس المدية، السنة قدور الجامعية 2009 /2010.

المراجع باللغة الفرنسية

-Henri Jacquot, François pries, droit de l'urbanisme, 3emeédition, daloz-sirey, paris, 1998, p547

2 -Morand Deville, droit de l'urbanisme, édition ESTEM 1936, p174

الفهرس

الفهرس:

إهـــــداء .....ب

شكر وعرفان: .....و

مقدمة..... - 2 -

إشكالية الدراسة ..... - 7 -

الفصل الأول: رخصة البناء -قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 247/24- ! Erreur Signet non défini.

المبحث الأول: ماهية رخصة البناء .....- 11 -

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء .....- 11 -

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء .....- 30 -

المبحث الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 247/24: .....- 34 -

المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة البناء .....- 34 -

المطلب الثاني: كيفية إصدار رخصة البناء.....- 41 -

الفصل الثاني: رخصة الهدم – قراءة في المرسوم التنفيذي: 247/24- ... ! Erreur Signet non défini.

المبحث الأول: ماهية رخصة الهدم .....- 60 -

المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم: .....- 60 -

-المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لرخصة الهدم.....- 67 -

المبحث الثاني: إجراءات اعداد ومنح رخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 24/247..... - 70 -

المطلب الأول: كيفية تحضير رخصة الهدم: ..... - 70 -

المطلب الثاني: كيفية اصدار رخصة الهدم في الحالات العادية والحالات الطارئة .- 79 -

خاتمة:..... - 91 -

قائمة المصادر والمراجع:..... - 95 -

الفهرس:..... - 102 -

الملخص:

تحضي قضية التعمير باهتمام واسع مع تطور المجتماعات وتباين أنماط واشكال البناء ، اذا يعتبر المراءة العاكسة لقياس المستوى الحضري للدول التي أضحت توليه مكانة تشريعية كبيرة .

ثم ان تنظيم حركة التعمير في الأساس لابد ان يوفق بين المصلحة الخصاة للافراد والمصلحة العامة للمجتمع ككل .

والجزائر كغيرها من الدول سعت حثيثا بشكل مباشر او غير مباشر لتنظيم مجال التعمير بما يحفظ حق الافراد والمصلحة العامة معا من خلال النصوص القانونية التي ترمي علي وجه الخصوص الي ضمان استعمال رشيد للفضاء العمراني وتنظيم انتاج الأراضي القابلة للتعمير، والتي تناولت بصفة خاصة في نصوصه رخص وشهادات التعمير التي تعتبر أساس التخطيط العمراني .

Summary:

The issue of urban planning receives wide attention with the development of societies and the diversity of building patterns and forms, as it is considered a reflective mirror for measuring the urban level of countries, which have come to assign it significant legislative importance.
Fundamentally, organizing urban development must strike a balance between the private interests of individuals and the public interest of society as a whole.
Algeria, like other countries, has earnestly sought—whether directly or indirectly—to regulate the field of urban planning in a way that preserves both individual rights and the public interest. This is achieved through legal texts aimed particularly at ensuring the rational use of urban space and the organization of land production suitable for development. These laws specifically address urban planning permits and certificates, which are considered the foundation of urban planning.