



جامعة محمد البشير الإبراهيمي
كلية الحقوق و العلوم السياسية



- برج بوعريرج -

الإجراءات القانونية لتحصيل رخصة
البناء في الجزائر

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص : قانون التهيئة و التعمير

إعداد الطلبة :

إشراف الأستاذة :

د/بريش ريمة

- واسع موسى

- سالى محمد على

لجنة المناقشة

د/ الأستاذة: بوعافية رضا رئيسا

د/ الاستاذة : خرباش جميلة ممتحنا

السنة الدراسية : 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أهداء

إلى أختي ما في الوجود، إلى التي وعدت لي طول هذه

السنين **أمي الحبيبة** أطال

الله في عمرها.... إلى الذي كان قدوتي، إلى الذي جسد

حياته لتربيتي، منير وبني ورمز افتخاري، **والدي**

الغالي أطال الله في عمره... إلى إخوتي كل باسمه

إلى كل عائلة **واسع و سالي**... إلى كل زميلتي و زميلاتي في الدراسة

وخارجها...

شكر وتقدير

أول الشكر وأخره **الله العلي القدير** الذي منحنا
والقوة و العزم لإيجاز هذا العمل وإتمامه. كما أتقدم
بجزيل الشكر إلى الأستاذة المشرفة "**بريش ريمة**" التي

أمدتني بتوجيهاتها القيمة طيلة إيجاز

هذا العمل ... كما أتقدم بجزيل الشكر إلى **لجنة المناقشة**

وإلى **الأستاذ الدكتور حاجي** وإلى **إسلام حوزي** وكل

من **ساهم من قريب أو بعيد** في إثراء هذا البحث..

مقدمة

مقدمة

يسعى الإنسان دائما إلى تطوير نفسه و تحديث نظام معيشتة، من خلال اتباعه للعديد من الأساليب التي تعتبر مرآة عاكسة لجميع تطلعاته في شتى الميادين المحيطة به بما في ذلك مجال التشيد و التعمير .

لقد مرت الجزائر بمراحل تاريخية أثرت على السياسة العمرانية تأثيرا عميقا ففي مرحلة الاستعمار الفرنسي كانت الجزائر تخضع للقوانين الفرنسية لا سيما في مجال التهيئة التعمير حيث استمر الوضع حتى بعد الاستقلال، كون أن الجزائر وجدت نفسها أمام فراغ قانوني كبير في جل المجالات، و بعدها توالت التشريعات المختلفة من أجل إيجاد تنظيم قانوني يسير حركة البناء و التوسع العمراني، إذ تطورت المفاهيم المتعلقة بالبناء لتصبح قوانين قائمة بذاتها، لتشمل القواعد الرامية إلى كيفية تنظيم المدن و انجاز التجمعات السكانية العمرانية فبرغم من المحاولات العديدة التي أخذ بها المشرع من أجل الحد من الفوضى في مجال العمران إلا أنه على المستوى الميداني لم تتوقف أزمة البناء في الجزائر بل عرفت تزايدا، و بالتالي أصبح تدخل السلطة الادارية أمرا ضروريا في ظل الدولة الحديثة، مما فرض بعض الطوابط على الحقوق و الحريات العامة وفقا لتشريعات الضبط القائمة، حيث يعتبر تدخل الدولة في تقييد حق الملكية لترخيص أعمال البناء هو أول الحقوق و الحريات الفردية التي تم تقيدها، لأن الضمان الأساسي ل احترام قواعد العمران أن تستند أعمال البناء إلى تراخيص ادارية، لها دور فعال في المجال العمراني من زمن بعيد.

إن الفوضى و الكوارث التي يعيشها العالم بانهايار بنايتهم و ما تخلفه من خسائر مادية و بشرية عائد لأسباب منها عدم احترام الافراد و الادارة على حد سواء للإجراءات التي حددها المشرع للحصول على التراخيص الادارية، حيث أخذ اخضع كافة الأنشطة العمرانية لتراخيص ادارية لأي نشاط عمراني في اطاره القانوني الصحيح .

و من أهم الرخص الادارية التي أوجهاها المشرع و كغيره من التشريعات القائمة على ممارسة أي نشاط عمراني هي رخصة البناء، و التي تعتبر من أهم الرخص الادارية المتطلبية في مجال العمران لأجل توضيح الاجراءات و الطرق التي على الافراد و الادارة التزامها للحصول على القرار المتعلق برخصة البناء، تحقيقا لعمران منتظم يسعى إلى تحقيق مصالح الافراد و تحترم فيه المصلحة العامة العمرانية.

و تعد رخصة البناء آلية رقابية لتصدي للبناء الفوضي الذي عرف انتشار واسعاً في السنوات الأخير في مجال العمران، و الذي خلق أزمت ملموسة في الواقع المعاش .

أولاً أهمية البحث : تكن أهمية الموضوع في كون رخصة البناء آلية وقائية و أداة رقابة لحماية فن البناء و تنظيم الأراضي القابلة للتعمير بالإضافة إلى ضرورة التوفيق بين الحق في البناء و الحفاظ على النظام العام في مجال التهيئة و التعمير .

ثانياً: أهداف الدراسة: و نهدف من خلال هذا الموضوع إلى معرفة رخصة البناء في قانون التهيئة و التعمير و كذا معرفة إجراءات طلب الحصول على الرخصة و القرار المتعلق بالرخصة تحقيقاً لحركة عمرانية منتظمة و المحافظة على النظام العام .

ثالثاً: مشكلة البحث : إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم رخصة البناء ؟.

رابعاً: منهجية البحث : أما ما يتسم به الموضوع اجراءات القنونية لتجصيل رخصة البناء في الجزائر من تشابك في المعاني و تداخل في تفاضيل الموضوع ووصولاً إلى أهداف الدراسة تم الاعتماد على عدد من المناهج في إيطاء ما يعرف بتكامل المناهج حيث تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي و المنهج القانوني .

خامساً: صعوبات الدراسة: إم موضوع الاجراءات القنونية لتجصيل رخصة البناء في الجزائر من المواضيع الحديثة و القليلة التي تطرق لها الباحثين خاصة في المجال القانوني، هذه الحالة تشكل صعوبة في تفكيك و إعادة تركيبه، بالإضافة إلى قلة المراجع القانونية المختصة في هذا المجال رغم كونه من المجالات الحيوية التي تضمنها المشرع الجزائري و قد كان

لجائحة كوفيد-19 بالغ الأثر حيث تم غلق المكاتب و لم يعد فيه تواصل على المحيط العلمي للجامعة

سادسا: أسباب إختيار الموضوع : و لعل من أسباب إختيار هذا الموضوع كونه يمس جانبا في حياتنا اليومية من بناءات للسكن أو الاستعمال الشخصي، و كثرة المباني المشيدة بدون الحصول على الترخيص الاداري مما أدى إلى الانهيار إلى العديد منها، و مخالفة قتون التهيئة و التعمير و انتشار البناءات الفوضوية الذي يؤدي إلى التشوه العمراني و الذي ينعكس على الصورة الجمالية للمدن الجزائرية و أيضا على الرغبة في التعرف على ماهية رخصة البناء و الاجراءات القانونية لطلبها .

سابعا: هيكل البحث :

إن موضوعنا الموسوم بالإجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر قد تم تقسيمه إلى فصلين و مقدمة و خاتمة و قائمة المراجع و ذلك على النحو التالي:

- مقدمة
- الفصل الأول : الاطار المفاهيمي لرخصة البناء
- المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء .
- المبحث الثاني : نطاق تطبيق رخصة البناء .
- الفصل الثاني : إجراءات منح رخصة البناء .
- المبحث الأول طلب الحصول على رخصة البناء .
- المبحث الثاني : مسار دراسة طلب رخصة البناء .
- خاتمة.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء :

من أجل تنظيم الحركة العمرانية و منع التجاوزات التي قد ترتكب بسبب تعسف الأفراد في حق الملكية يخضع النشاط العمراني لقيود ترفضها الهيئات الإدارية، و من بين هذه القيود رخصة البناء التي يعد استصدارها بمثابة حجر الزوايا و إجراء ضروري قبل البدء في أي عملية بناء، لما فيها من مراعات للشروط القانونية المتعلقة بالعمران ما يضمن سلامة النسيج العمراني.

و سنحاول من خلال هذه الفصل تحديد ماهيتها و ذلك في مبحثين، و سنتناول في المبحث الأول مفهوم رخصة البناء أما المبحث الثاني سنتناول فيه نطاق تطبيق رخصة البناء على النحو التالي :

المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء وسيلة أساسية لتنظيم و ادارة المباني المنشأة و أداة للمراقبة على المحيط العمراني، فكل دول من دول العالم تسعى لتنظيم عملية البناء بهدف تحقيق الازدهار و الرقي للمجتمع، و قد اهتمت الدولة الجزائرية بعمليّة البناء بخلال سن مجموعة من التشريعات التي تنظم عملية منح رخصة البناء و سنتطرق في هذا المبحث إلى تعريف رخصة البناء مع ابراز أهميتها في المطلب الأول و عناصر رخصة البناء في المطلب الثاني و ذلك على النحو التالي :

المطلب الأول : تعريف رخصة البناء وأهميتها :

إن تعريف رخصة البناء يمثل البداية التي سننطلق منها للخوض في موضوع الإجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر، لذلك فقد تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، تطرقا في الفرع الأول للتعريف اللغوي و الاصطلاحي لرخصة البناء و أما في الفرع الثاني فقد تناولنا أهمية رخصة البناء .

الفرع الأول - تعريف رخصة البناء:

يشمل تعريف رخصة البناء كل من التعريف اللغوي و التعريف الاصطلاحي على النحو التالي :

أولاً: التعريف اللغوي لرخصة ابناء:

سنقوم بتجزئة هذا التعريف إلى جزئين، الأول نعرف فيه الرخصة؛ والثاني نعرف فيه البناء، إن كلمة رخصة البناء كلمة تتكون من جزئين هما: الرخصة، البناء و لفهم و إدراك التعريف اللغوي سنقوم بتفكيك المصطلح و ذلك على النحو التالي:

أ - الرخصة: يرخص، ترخيصاً له في الأمر أي سهله ويسره، وأذن له فيه ؛ وترخيص في الأمر: أخذ فيه بالرخصة، والرخصة هي التسهيل في الأمر أي الإذن فيه بعد النهي عنه.¹

ب- البناء: بني، يبني بنية، وبناء الدار : أقام جدارها وشيدها.²

وهو بناء الشيء بضم بعضه إلى بعض، ويقال: فلان يباني فلان أي يباريه في البناء. والبناء هو مفرد جمعة أبنية، وجمع الجمع البنايات. والبناية تطلق على حرفة البناء ويقال لمن

حرفته البناء بناءً بالتشييد أي مدير البناء وصانعه.³

1- الرافعي أحمد بن محمد بن علي المقرئ الفيتومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، دار المعارف، جامعة الأزهر، الطبعة الثانية، ب . س، ص 223.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً ابن منظور، لسان العرب، المجلد الثاني، دار الجبل، بيروت، سنة 1988، ص 46_11.

2- خدروش الدراجي، أحكام البناء في ملك الغير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد

الثالث عشر، فيفري 2016، ص 362.

3 حمدوش عمر إبراهيم عبد المجيد، البناء في ملك الغير، مكتبة الوفاء القانونية للنشر، الاسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 2011، ص 64.

ثانيا : التعريف الاصطلاحي لرخصة البناء :

يشمل التعريف الاصطلاحي لرخثة البناء كل من التعريف القانوني، الفقهي والقضائي؛ وهذا ما سيتم التطرق له أدناه، و ذلك على النحو التالي:

01 -التعريف القانوني لرخصة البناء :

إن كلمة الرخصة تتحاشى التشريعات غالبا، الخوض في مسألة المفاهيم؛ فاسحة المجال للفقهاء والقضاء غير أن استعمال مصطلح "الرخصة" قد تباين من تشريع لآخر فمثلا استعمل المشرع المصري لفظ "الرخصة" في القوانين القديمة أما في القوانين الحديثة استعمل مصطلح الترخيص،¹ أما المشرع الجزائري فقد استعمل مصطلح الرخصة منذ البداية.

و عرف البناء في المادة 02 من القسم الأول من الفصل الأول من القانون رقم 15-08-20² بأنه : " كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات. تدخل البيئات و المنشآت و التجهيزات العمومية في اطار تعريف هذه المادة .

يلاحظ من خلال هذه المادة أن تعريف البناء ورد على أنه كل بناية أي العقار المبني وليس عملية تشييد البناء لأن البناء حسب التعريف اللغوي المذكور أعلاه هو مايبني، فهنا أخطأ المشرع بين إقامة البناء الذي يتم خلال عملية البناء وبين البناية أو المنشأة.

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

2 - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429هـ، الموافق 20 يوليو سنة 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، جبر /44ع، المؤرخة في 03 غشت سنة 2008م، المعدل والمتمم بالمادة 79 من القانون رقم 13-08 المؤرخ في 27 صفر عام 1435هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2013م، المتضمن قانون المالية لسنة 2014م، جبر اع 68، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2013م، وبالمادة 113 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439هـ، الموافق 27 ديسمبر سنة 2017م، المتضمن قانون المالية لسنة 2018م، ج.ر ع 76، المؤرخة في 28 ديسمبر سنة 2017م.

وبالتالي فإن تعريف البناء بدقة جاء في المادة 03 من الفرع الأول من الفصل الأول من القانون رقم 11-04-1¹ والتي تقضي بأنه: "البناء هو كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني". ومنه، فإن المشرع الجزائري ضبط في هذه المادة مصطلح البناء حيث اعتبره عملية تشييد بناية أو بنايات.

إن كل من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و القنون 04-05 المعدل و المتمم له، لم يتضمننا تعريفا خاصا لرخصة البناء، حيث نصت المادة 52 من نفس القانون المؤرخ في 14/08/2014 على : " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنيات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو تسيج " .

تتحضر رخصة البناء و تسلم في الأشكال و الشروط و الأجال التي يحددها التنظيم²

كما نجد المادة 06 من القانون 08-15 الذي جاء فيها ما يلي : ((يمنع القيام بتشيد أي بناية تكن طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجال المحدد قانونا .³

و قد مال جانب من القانونين إلى تعريف رخصة البناء بأنها " عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة لتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه " ¹

1 - القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ، الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. راع 14، المؤرخة في

06 مارس سنة 2011م. د-

2 - قانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج. ر. ج. ج. عدد 52 الصادر في 02/12/1990، معدل و متمم

3 - قانون رقم 'ق' 08-15، مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها، ج. ر.، العدد 44 الصادرة بتاريخ 03/08/2008.

02- التعريف الفقهي لرخصة البناء:

أ- رخصة هو سند واجب لمباشرة عمل أو اجراء ضمن الشروط القانونية . كما تعرف أيضا بأنها ترخيص يعطي على أثر تقديم طلب متوفي للشروط المطلوبة². و تعرف أيضا بأنها : وسيلة أو تقنية قانوني ادارية في يد السلطة الادارية في مجال تنظيم ممارسة بعض الانشطة التي تستوجب الحصول على إذن مسبق من الادارة المتخصصة حسب قطاع النشاط الذي تشرف عليه أو الموضوع الذي يتعلق بالترخيص الإداري محل البحث³.

ب- البناء :

يعرف جوري بريجو البناء بأنه : الإنشاء و يمكن القول أيضا أن الانشاء هو تجازو و تماسك العتاد الصلب من الحجارة و آجر اسمنتي بالبلاط ، و البناء أيضا هو جميع الأعمال اليدوية التنظيمية و التشكيلية للكتل و القوالب في صور مختلفة و متماسكة و متوازنة .

و عرف إميل أوليف بأنه : مجموعة من أعمال الإنشاء، كبناء الجدران و ملئ الأعمدة

1 - عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني و مسؤولية المهندس و المقاول، د.ط، دم: مطبعةالسعادة 1972، ص08.

2 =التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 03 شوال 1430 هـ، الموافق 22 سبتمبر سنة 2009، ج.ر ع55، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 2009م، الملغي بموجب المادة 94

من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. - أنظر أيضا المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25

يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر ع07، المؤرخة في 12 فبراير سنة 2015 م، وما يلاحظ على هذه الأخيرة أنها جاءت أكثر تفصيلا عن سابقتها.

1- BENOIT BOVAY et CAROLE WAHLEN, le droit de l'urbanisme en suisse ; droit comparé, p 761. - Valérie DONZEL et Alexandre

FLUCKIGER , le droit de l'urbanism

3 - موريس نخلة، روجي البعلبكي، صلاح مطر، القاموس القانوني الثلاثي قاموس قانوني موسوعي شامل ومفصل عربي، فرنسي، انكليزي، منشورات الطلي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، سنة 2002، ص 875. - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ 02 جوان 2007، ص 158.

بالإسمنت و الجمع بين الحجارة و الآجر بمزيج من الملاط.¹

كما تعرف أيضا بأنها " : الرخصة التي يعطيها رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المختصة، في النطاق البلدي وهي رخصة إجبارية مسبقة لكل بناء وتحويل وترميم وتجديد في الأبنية. ويجب تقديم طلب بذلك بعد ضم الخرائط المعدة للبناء الجديد وموقعه من مهندس. وتفرض الرخصة حتى على الإدارات والمؤسسات العامة والبلديات والأشخاص المعنويين أيضا.²

وتعرف أيضا على أنها " : ترخيص مسبق من رئيس البلدية التي سوف تجري فيها أشغال البناء وذلك بعد قيام المعني بالأمر بتقديم ملف يتضمن كافة الوثائق التي تثبت احترام قواعد تنظيم عمران المدن والبناء".³

غير أن هذا التعريف يبدو ناقصاً لأنه اعتبر رئيس البلدية هو الوحيد المختص بمنح رخصة البناء، لكن في الحقيقة الأشخاص المختصين بتسليمها يتمثلون في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالعمران.

ويعرفها أيضا الدكتور عوابدي عمار على أنها " : عمل قانوني انفرادي بإرادة إحدى - السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثارة قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديله أو إلغاء وضع قانوني قائم".⁴

كما عرفها الأستاذ بوطريكي الميلود على أنها " : تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غايته الأصلية أن تثبت الإدارة وتتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء

1- بوداني صفية، أثر القيم الاجتماعية على تراجع مهنة البناء في الجزائر، رسالة ماجستير في علم النفس الاجتماعي، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر،

السنة الجامعية 2007-2008، ص 30.

2- مورييس نخلة، روجي البعلبكي، صلاح مطر، المرجع السابق، ص 876.

3- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الرابعة، سنة 2010، ص 105.

4 - خضراوي أمال، منازل رخصة البناء، رسالة ماجستير فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2009 - 2010، ص

ص 9-10.

والتشييد موضوع. طلب الرخصة لاتخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وبإستعمال الأرض وما تقتضيه من صرامة وحزم في ذلك.¹

03-: التعريف القضائي لرخصة البناء:

أ- رخصة: فرق حكم المحكمة الإدارية المصرية العليا الصادر في 14 فيفري 1987 بين مفهوم الرخصة والترخيص، فكلمة ترخيص تطلق على الترخيص الإداري بصفة عامة في حين تكون الرخصة ذات طبيعة خاصة؛ وهي عبارة عن إذن للقيام بعمل محدد تقترب عليه آثار دائمة كالإنشاءات والأبنية.²

ب - البناء: عرفت محكمة النقض المصرية المبنى باعتباره نتيجة مادية لعملية البناء بأنه: "كل عقار مبني يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه".³

ج - رخصة البناء: عرفها القضاء الفرنسي في حكم صادر عن محكمة جنابات تولوز في 7 فبراير سنة 1974 بأنها: "ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني

الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بعمل، وليست لها علاقة بحق الملكية⁴، أي أنها لاتمنع حقا بالملكية، 3 وليس لها أي أثر فيما يتعلق بملكية الأرض، كما أنها ليست من الأشياء القابلة للبيع".

1 - بوطريكي الميلود، منازل رخصة البناء بين إختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، مقال منشور بمجلة الرقيب، المملكة المغربية، العدد الثاني، نوفمبر 2012، صص 01-02

2 - كمال محمد الأمين، الرخص الإدارية ودورها في حماية البيئة، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين، يومي 3 و4 ديسمبر 2012، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، ص 3.

3 - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراة دولة في القنون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ 02 جوان 2007، ص 585.

4- وهو المبدأ الذي أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 413398، الصادر بتاريخ: 12 / 09 / 2007 على أنه: "لاتعد رخصة البناء سند الإثبات الملكية العقارية"، للوقوف على تفاصيل القضية أنظر: قرار المحكمة العليا رقم 413398، الصادر بتاريخ: 2007/09/12، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2008، ص ص 231-234.

كما عرفت محكمة القضاء الإداري المصري في حكمها الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ: 18 / 01 / 1980 ترخيص البناء بأنه: "صورة من نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة السلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات"¹.

الفرع الثاني: أهمية رخصة البناء :

لقد فرض المشرع رخصة ابناء نظرا لدور اغذي تلعبه في تنظيم مجال العمراتن في مختلف جوانبه و في مختلف مراحلها، و ذلك لتصدي لمختل التجوزات و المخافات التي قد تقع في هذا المجال، فرخصة ابناء تعد بمثابة اجراء ردعي للأفراد تلجأه السلطات الإدارية قبل و بد انجاز أشغال البناء

أولا: أهمية رخصة البناء قبل انجاز أشغال البناء :

تعتبر رخصة البناء أداة لمراقبة إحترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة و التعمير لما في ذلك كالمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U)،² و مخطط شغل الأراضي (P.O.S)، فلا يمكن القيام بأية عملية بناء إلا في إطار احترام هذه المخططات.

و لرخصة البناء دور وقائي و رقابي لفرض المقاييس التخطيطي العمراني المعد حسب قواعد أمن و صحة و سلامة الأشخاص و ممتلكاتهم ، فرخصة البناء ليست اجراءا بيروقراطيا أو اجراء روتينيا، بل له جملة من المقاصد العامة، كما تساهم رخصة البناء من جهة أخرى في المحافظة على البيئة و النسيج العمراني بشكل عام³ من خلال فرض مجموعة من الاجراءات و القيود على طلب رخصة البناء .

1- عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص ص 592 و 595.

2- اقبولي أولاد رابع صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 137.

3 - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 03.

تكمن أهمية رخصة البناء أيضا في ضمان إقامة نسيج عمراني متناسق و ملائم للحياة، و خل من مظاهر و شوائب البناء الفوضوي الطفيلي حيث أن هذا الأخير يراث مشاريع التمكية و التعمير بالمدن و تنمو بسرعة كبيرة بسبب نزوح أهل الريف بأعداد كبيرة و متزايدة للتحوّل ماتعنيه المدن الحديثة من تقدم و رقي، و من هنا تتدخل الدولة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في توجيه العمران المدني و تنظيمه و تجهيزه بالمرافق العامة، من أجل منع الفوضى التي تنجم عن حرية الفرد في التعمير و البناء¹.

ثانيا : أهمية رخصة البناء بعد انجاز أشغال البناء :

تعد رخصة البناء وسيلة تسمح بالمراقبة و تتبع خطوات و مسار البناء خطوة بخطوة منذ بداية بنائه بغرض تفادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقا، و الوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء ، و بتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي و دخوله في دائرة البناء الفوضوي².

تمثل أيضا رخصة البناء عين الدولة على ما يتم من أشغال ، و تدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية.

فقد تلجأ الهيآت الإدارية إلى هدم البناءات التي أقيمت دون الحصول على رخصة البناء، أو التي تم بنائها دون احترام الشروط المنصوص عليها في رخصة البناء³

1 - عبد الله العلمي، الرقابة العمرانية القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق و الحريات، العدد 3، جامعة محمد خيضر بسكرة سيبتمبر 2013، ص 262.

2 - منصورى كريمة ، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2015/2016 ، ص 16 .

3 - نص المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه عندما ينجز البناء دون رخصة.

المطلب الثاني : عناصر رخصة البناء :

ترتب رخصة البناء أثرا قانونيا يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة من القيام بأشغال البناء فب العقار محل الرخصة كون هذه الأخيرة عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جعة إدارية منح القانون السلطة طبقا لشروط و اجراءات، و من هنا نحدد عناصرها كآلاتي:

الفرع الأول: صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:

تعد رخصة البناء قرارا إداريا يصدر من جهات إدارية محددة قانونا بصورة انفرادية. وعليه يعرف القرار الإداري بأنه عمل قانوني يصدر عن الإدارة بما لها من سلطة عامة، فيحث مركزا قانونيا جديدا أو يؤثر في مركز قانوني سابق¹. ويعرف أيضا بأنه عمل قانوني نهائي يصدر من سلطة إدارية وطنية بإرادتها المنفردة وتترتب عليه آثار قانونية معينة.²

ويعد قرار رخصة البناء من قرارات العمران الفردية، ويقصد بالقرار الإداري الفردي (acte administratif individuel) كل عمل قانوني يمس مراكز قانونية ذاتية فردية وليست عامة، فيقرر حقا لفرد معين بذاته أو لأفراد معينين بذواتهم.³

وبذلك لا يعد ترخيصا بالبناء، أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري، إذ كثيرا ما تثار نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشأن البناء، بسبب عدم احترام الإدارة للشكلية اللازمة في إصدار قراراتها، مما يجعل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة.⁴

1 احمد ياسين عكاشة. موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة . ج1. مصر: دار الكتب المصرية. 2001.

22 عبد الغني بسيوني . القضاء الإداري . الاسكندرية: منشأة المعارف . 1996 . ص 438.

3 محمد فؤاد عبد الباسط . القرار الإداري (التعريف والمقومات النفاذ والانقضاء) . الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة. 2005. ص 77

4 - عزري الزين. « النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ». مجلة العلوم الإنسانية جامعة محمد خيضر بسكرة. الجزائر. (العدد 08: 2005). ص 4

و تصدر رخصة البناء عن سلطة إدارية (une autorite administrative) سواء كانت مركزية أو لا مركزية، ويشترط أن تكون هذه السلطة الإدارية مختصة بموجب القانون بإصدارها ، ولا يمكن لأي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص.¹

ويقصد بصدور رخصة البناء بالإرادة المنفردة أنه ليس لإرادة المرخص له أي دور في موافقة الإدارة على منحة الترخيص، لأن رخصة البناء تتخذ مظهرًا من مظاهر تقييد النشاط الفردي والحريات الفردية لصيانة النظام العام 'ordre public' بكل مشتملاته وحفاظًا على المصلحة العامة.²

الفرع الثاني: أن يكون قرارًا قبليًا:

تعد رخصة البناء قرارًا إداريًا مسبقًا، بمعنى أنها إجراء ضروري يسلم لتشييد أي بناء.³ فبموجب هذا الإذن السابق يزداد تقييد النشاط الفردي، فلا يستطيع الفرد ممارسة هذا النشاط قبل الحصول على إذن سابق من السلطة المختصة.⁴

فهي تمنح قبل الشروع في أعمال البناء ولا تمنح لتسوية بنايات قائمة. إذ أن كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع وللإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته. ففرض الرخصة قبل البناء من أجل ألا يفسح المجال للأفراد يؤخذ ذلك على إطلاقه، ففرض الإدارة أحيانًا منح رخصة البناء قد يكون مرده فرض رقابة على أعمال البناء المعنية، والتي قد لا تحترم القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال العمران وكذا الشروط التقنية و الفنية والبيئية.

الإقامة أبنية دون ترخص ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك. إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد

1- بوعقال فيصل، منازل رخصة البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2012، ص 24.

2- زري الزين. « النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ». مرجع سابق، ص 24.

3- اقلولي أولد رايح صافية. قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية). الجزائر: دار هومة، 2014، ص 136 .

4- عبد الرؤوف هاشم بسيوني. نظرية الضبط الإداري في النظم الوضعية المعاصرة والشريعة الإسلامية. الإسكندرية: دار الفكر الجامعي، 2007، ص 128.

المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته¹.

وهذا يدخل في إطار الدور الرقابي المنوط برخصة البناء الذي سنتطرق له لاحقا، من خلال فرض قيود قبلية على صاحب البناء، من أجل الحفاظ على سلامة النسيج العمراني وتنظيم النشاط العمراني والحد من التجاوزات التي قد ترتكب.

وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 52 منه، حيث يشترط رخصة البناء كإجراء مسبق لتشييد البنايات الجديدة ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء القائم.

ونجد أن المشرع الفرنسي يستلزم الحصول على رخصة البناء مسبقا لكل عملية بناء، وذلك في المادة 1-421 من قانون العمران الفرنسي، والتي تقضي بأنه يجب على كل من يرغب في القيام بأعمال بناء بغرض السكن أو غير ذلك، حتى ولم يشتمل على أساسات، أن يحصل مسبقا على رخصة البناء.²

ولقد اخذ المشرع اللبناني نفس المنحى، وذلك في المادة الأولى من قانون البناء اللبناني رقم 646 لسنة 2004، والتي تنص على أنه يخضع تشييد وتحويل وترميم وتجديد الأبنية على اختلاف أنواعها الحصول على رخصة مسبقة.³

الفرع الثالث : أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

إن رخصة البناء إجبارية لإقامة أي بناء جديد وكذا لإنجاز بعض الأشغال الواردة على البناء القائمة، الأمر الذي تتفق عليه أغلب التشريعات .

1 عزري الزين. « إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ». مجلة المفكر. جامعة محمد خيضر بسكرة. الجزائر. (العدد 03 : فيفري 2008). ص 12.

2- 'art .L.421-1 du code de l'urbanisme dispose: «Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit , au préalable, obtenir un permis de construire»>>

Philippe Ch. Aguiilot .Droit de l'Urbanisme. Paris: Normandie. 2001. P129.

3 -نزيه نعيم شلالا. دعاوى رخص البناء. طا. بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية. 2006. ص 162.

رخصة البناء كالية رقابية في مجال التهيئة والتعمير ففي القانون الجزائري تنص المادة 52 فقرة 2 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم موجب القانون رقم 4 (0) -5 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "تتطلب رخصة البناء من أجل تشهد البناءات الجديدة مهما كان إستعمالها ، ولتمديد الينابات الموجودة، والتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات الماضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"

فمن خلال هذه المادة بحد أن المشرع يشترط لإقامة أي بناء جديد أو تغيير بناء قائم أو إقامة جدار للتدعيم أو للتسييج¹ ، الحصول على رخصة البناء . وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال كان رفضها إمشاعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص² لكن لا يوجد ذلك على إطلاقه، فرفض الإدارة أحيانا منح رخصة البناء قد يكون مرده فرش رقابة على أعمال البناء المعنية، والتي قد لا تحترم القوانين والتعليمات المعمول بها في مجال العمران، وكذا الشروط التقنية والفنية والبيئية.

1 - كريمة منصور، قواعد التهيئة و التعمير فوقا التشريع، الجزائر، داتر الهدى، 2010 ، ص 14 .

2 عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط القاهرة: دار الفجر، 2005، ص 13.

المبحث الثاني : نطاق تطبيق رخصة البناء :

إن المشرع الجزائري يسعى دائما لضبط مختلف جوانب الحياة و منها الضبط الخاص برخصة البناء، على أن مبدأ العمومية يفرض على رخصة البناء إجبارية كل البلديات و النطاق سواء حضرية أو ريفية، و يتحدد نطاق رخصة البناء من حيث الأعمال و الأشغال التي تدخل في عملية البناء و التي يعبر عنها بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء كمطلب أول أما بالنسبة للمناطق التي يستوجب فيها الحصول على رخصة البناء فتحدد بالنطاق المكاني كمطلب ثاني على النحو التالي .

المطلب الأول: النطاق الموضوعي:

يمكن تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من خلال تحديد النطاق الموضوعي لها بتحديد مجال تطبيق الرخصة من حيث موضوعها في انشاء مبنى تعديها و القيام بتعليته، و قد جاء تحديد أشغال البناء التي تكون محل ترخيص حيث نصت المادة 02 من القانون 82-02 التي جاءت بما يلي :

- كل بناء محل أي كان تخصيصه .
- كل أشغال تغير واجهة أو هيكل بناية .
- كل الزيادات في العلو .
- كل الأشغال التي ينجر عليه تغيير في التوزيع الخارجي 1.

غير أن القانون هذا القانون الغي بموجب القانون 90-29 المؤرخ في الأول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير و قام بتحديد الأشغال التي تتطلب رخصة البناء في نص المادة 52 منه : تشترط رخصة البناء من أجل :

أي تشيد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها .

1 - القانون رقم 82-02 ، المؤرخ في 06 فيفيري 1982 ، و الذي يتعلق برخصة البناء و تجزئة الأراضي ، ج ر رقم 42، 1982.

أي تمديد للبنيات الموجودة.

أس تغير للبناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على السحات العمومية .

كل انجاز لجدار صلب للتدعيم و التسييج 1

من خلال ما سبق سنحاول تفصيل هذه الأعمال من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين

الفرع الأول : انشاء المباني الجديدة

الفرع الثاني : تغير البناء القائم .

الفرع الأول : إنشاء المباني الجديدة :

إن العمران يعرف تطور و ازدهار من سنة إلى أخرى بفضل إنشاء مباني جديدة و تحل محل المساكن القديمة، و كلمة إنشاء المباني الجديدة تقسم إلى الإنشاء و البناء و ذلك على النحو التالي:

الإنشاء هو :

الإحداث و الإيجاد ، فإنشاء المباني يعني استحداثها و إيجادها من العدم أي البدء في إقامتها لأول مرة ، بمعنى تشييد المبني لأول مرة و ذلك بوضع أساسات البناء من البداية ، وهم بناية قديمة لإعادة البناء².

البناء هو :

وردت في المادة الثانية من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008.³

1 - المادة 52 من القانون 90-29 المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري ، ج ر ، عدد 49 نؤخة في 18 /11/1990.

2 - عفاف حبه ، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مجلة المفكر ، جامعة محمد يخضر بسكرة ، العدد 6، ديسمبر 2010 ، ص 313.

3 - الجريدة الرسمية: سنة 2008، عدد 44، ص 20.

الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها. حيث جاءت بتعريف مقتضب للبناء بنصها:

« يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :

البناء: كل بناية أو منشأة يوجه إستعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات. تدخل البناءات و المنشآت و التجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة »

و بناءا عليه و نظرا لش التعريفات التشريعية و إنعدام التعريفات القضائية ، فإننا سنلجأ إلى بعض ما جاء به الفقه:

عرف البناء بأنه: « مجموعة من المواد ، أيا كان نوعها ، جيسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا ، أو شيئا غير هذا ، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض إتصال قرار [...] و يستوي أن يكون البناء معدا لسكن إنسان أو لإيداع أشياء.

فالحائط المقام بين حدين بناء ، و العمد التذكارية و ما إليها من تماثيل مبنية بناء ، و كذلك القناطر و الخزانات و السدود و الجسور و كل ما شيد في باطن الأرض بناء.

لذلك ومن خلال هذا التعريف، يتضح لنا مفهوم المبنى الذي أراده المشرع (العمراني، فيجب أن يكون من مواد متماسكة وان تتدخل يد الإنسان في إقامته وان يكون بناء مستقرا ثابتا بالأرض.¹

أولاً: المواد المستعملة للبناء.

يشترط لتمييز البناء المقصود هنا عن غيره من الأشكال والهيكل أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الإسمنت المسلح أو كل هذا مقا. إن هذه المواد قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات ولا صبح من العقارات إلا إذا

1-عزري الزين. « النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري » . مرجع سابق، ص7.

شددت بمواد البناء المتماسكة فانددمجت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا همت.¹

ثانيا: تدخل الإنسان في الأشياء:

يشترط أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع، أي أن يكون للإنسان دور فعال في تشييده حتى وإن استعان بوسائل وأدوات تكنولوجية حديثة.

وعلى هذا لا يعد البناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط أو لجدار متماسك والرمال والكثبان وإن اتصل بالأرض اتصال قرار طالما أنه ليس من صنع الإنسان كالحيطان والجدران التي أدت العوامل الجوية أو الجيولوجية إلى تكوينها.²

ثالثا: ثبات البناء واستقراره:

يشترط في المبنى أن يكون ثابتا ومستقرا ومندمجا في الأرض، بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به، ومنه فلا يعتبر بناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة سور لعدم اتصاله بالأرض اتصال ثبات وقرار وعدم تماسك هذا السور.

ومتى توافرت هذه العناصر كان هو المبنى الذي قصده المشرع لا يتأثر بعد ذلك إلا بنوعه ولا بالغرض منه ولا بكونه كاملا أو ناقصا.³

وتجدر الإشارة إلى أن القضاء الإداري الفرنسي قد توسع في معنى مصطلح البناء

1-421 من قانون العمران الجديد (Nouvelle construction) المذكور في المادة

1- عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال) الإسكندرية: منشأة المعارف. 2004. ص 22.

2- الوان. 2004. ص 22. (2) عزري الزين. قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. مرجع سابق، ص 17.

3- عزري الزين. « النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري » . مرجع سابق، ص 8.

(Les batiments) بمعنى المنشآت ذات الفضاء الفرنسي، حيث كان يشمل البناءات الداخلي المستعمل مهما كان غرضها. و لكن منذ صدور قانون 16 جويلية 1971 أصبح ليس إلزاما أن تكون لهذه البناءات أساسات، فيكفي أن تكون مستقرة فوق الأرض لتخضع الرخصة البناء. وأصبح ليس إلزاميا أن يكون البناء قائما فوق الأرض، فالبناءات الباطنية مهما كان غرضها معنية برخصة البناء. 1ولا تهم طبيعة المواد والأدوات المستعملة للبناء، فيدخل في مجال تطبيق رخصة

(atypiques) كالمخيمات (Chapiteau de toile) البناء البناءات الموضوع على الأرض أو ذات هيكل قابل للانتفاخ (structure gonflable) لأن هذه البناءات تتضمن خصائص هيكل البناء، ولا يهم أن يكون البناء ذو صفة دائمة. وأيضا البناءات المؤقتة، ما عدا | البناءات التي استثنيت صراحة بموجب النصوص (ورشات البناء المؤقتة) فهي تخضع

(Les maisons) الرخصة البناء. وأخيرا تخضع أيضا لرخصة البناء المنازل المتنقلة

(Les caravanes) التي سحب بواسطة (mobiles) عن طريق الجر، وأيضا القوافل العجلات أو الجر فيجب الحصول على رخصة البناء مسبقا وليس إذا بالإصطفاف. 2

1 « La notion de construction nouvelle visée à L'article 421-1 du code de l'urbanisme est entendue par les textes et la jurisprudence de façon extrêmement large. Elle comprend d'abord naturellement les bâtiments au sens d'édifices présentant un espace intérieur utilisable- quelle que soit leur affectation. Depuis la loi du 16 juillet 1971 il n'est pas nécessaire que ils comportent des fondations : les bâtiments simplement posés sur le sol sont soumis à permis de construire ».

Henri Jacquot et François Piret. Op.cit.P 554.

2 « Peu importent la nature des matériaux et les procédés utilisées pour la construction. C'est ainsi qu'entrent dans le champs d'application du permis de construire les constructions «atypiques» comme un chapiteau de toile ou une structure gonflable dès lors que ces « constructions » présentent les caractéristiques structurelles d'un bâtiment Ils n'est même pas indispensable que l'édifice ait un caractère permanent. Les constructions temporaires sauf si elles ont été expressément dispensées par les textes (installations temporaires de chantier), sont soumises à permis de construire.

Enfin, les maisons mobiles posées au sol sur des plots et qui ne conservent pas en permanence de moyens de mobilité qui leur permettent de se déplacer par simple tractions sont assujetties à permis de construire. Il en est de même des caravanes dont la sédentarisation par retrait des roues ou de l'attelage doit être précédée de la délivrance d'un permis de construire et non d'une autorisation de stationnement ». Ibid.P555.

و لهذا فلقد أوجد المشرع الفرنسي من خلال القانون الصادر بديسمبر سنة 2000 رخصة خاصة بالبناء ذات الصفة المؤقتة... « فيما أن البناء ذو صفة مؤقتة وقابل الآن يكون منفصلا (مفككا) بشكل منتظم ويعاد تثبيته، تحدد الرخصة الفترة أو الفترات السنوية التي يجب أن يتم من خلالها تفكيكه، ففي هذه الحالة، الرخصة الجديدة ليست ملزمة عندما يتم في كل مرة فيها إعادة تثبيت البناء، و صبح رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم تفكيك البناء في التاريخ المحدد في الترخيص»¹.

الفرع الثاني: تغيير البناء القائم :

لقد أورد المشرع الجزائري أعمال البناء التي تتصب على البناءات القائمة في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير وحددها على النحو الآتي:

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

وسنتناول ذلك تباعا :

أولا: تمديد البناءات الموجودة:

extension de constructions existantes ' ا عبر المشرع الجزائري في المادة 52

المذكورة أعلاه بتعبير "تمديد البناءات

1 « La loi de décembre 2000 a créé un permis un peu spécifique pour les constructions de caractère non permanent (mais tout de même destinées à être régulièrement remontées)... « Lorsque la construction présente un caractère non permanent et est destinée à être régulièrement démontée et réinstallée. Le permis précise la ou les périodes de l'année pendant les quelles la construction doit être démontée. Dans ce cas un nouveau permis n'est pas exigé lors de chaque réinstallation de la construction. Le permis de construire devient caduc si la construction n'est pas démontée à la date fixée par l'autorisation » (articles 421-1). Jean François D'Avignon Droit de l'urbanisme. Paris :Lexis Nexis. 2004. P 157.

الموجودة دون تفصيل، أي هل قصد التمديد الأفقي لهذه البناءات أو تمديدها العمودي أم هما معا ؟

ولعل ما يوحي لنا بأن المعنى ينصرف إلى تمديد البناءات أفقياً أي توسيعها هو إشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك تعليتها . وهذا ما يدعونا إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها.

ويقصد بتوسعة المباني زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجماً، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حرتين صغيرتين لجعلها حجرة واحدة كبيرة، أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة.¹

ثانياً: تعديل البناء :

يقصد بتعديل البناء (La modification de construction) تغيير معالم المبنى القائم وليس إقامتها في المبنى الجديد المنشأ لأول مرة تلك التي تدخل ضمن مخالفة الرسوم الإنشائية.²

وقد يقترب في الأذهان معنى التعديل من معنى الوسيط لكنه لا يختلط به، لأن تعديل المبنى ليس من الضروري أن يترتب عليه توسيعه.

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

فكأن المشرع الجزائري قد اعتبر التمديد هو تغيير للبناء داخلاً، وأن التغيير الخارجي قصره على ما يسمى الحيطان الضخمة والواجهة.³

1 عزري الزين. قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها . مرجع سابق. ص17.

2 بوعقال فيصل. مرجع سابق، ص 33.

3 عزري الزين. قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها . مرجع سابق، ص 18.

أما المشرع الفرنسي ومن خلال المادة 1-421 من قانون العمران فقد ألزم الحصول على رخصة البناء لكل الأشغال المنفذة على البناءات القائمة، بما في ذلك تغيير وجهتها أو تغيير مظهرها الخارجي أو حجمها وإنشاء مستويات إضافية.¹

(la modification extérieure) ويندرج ضمن مصطلح التغيير الخارجي كل الأشغال التي ترمي إلى تغيير مظهر البناء (دون زيادة حجم البناء)، مثل: هندسة الواجهات، تصميم المصنوعات الحديدية والخشبية، شكل الأسقف، طبيعة ولون مواد الغطاء، الدهان، مواد تغليف الواجهات.²

(Le changement de destination) فيقصد به التغيير أما تغيير وجهة البناء المادي ذو الأهمية بما كان للمحلات وتغيير قواعد العمران المطبقة، وتستند مخططات شغل الأراضي على الوجهات الأساسية مثل: أنشطة الإنتاج والتخزين، التجارة، الخدمات آخر يشكل تغييرا في الواجهة، ذلك إذا لم تعد المكتبية، السكن... فالانتقال من غرض قواعد العمران المطبقة هي نفسها . فمثلا لتحويل المحلات الملحقة والمسماة بالسرداب (caveaux) غير القابلة للسكن والغرض من ذلك هو زيادة مساحة شغل البناية يستلزم الحصول على رخصة البناء، وهي نفس الاعتبارات المتعلقة بتطبيق قواعد العمران والتي تستلزم الحصول على رخصة البناء فيم يتعلق بإنشاء مستويات إضافية.³

Voir : Henri Jacquot et François Priet.Op.Cit. P5541

2 La modification extérieure s'entend de tous travaux qui sans augmenter le volume d'une construction en modifiant l'aspect c'est-à-dire : l'architecture des façade, le dessin Des ferronneries et des menuiseries la forme des toitures, la nature et la couleur des matériaux de couverture les peintures, et matériaux de revêtement des façades >>

Dominique Moreno. Le juge judiciaire et le Droit de l'urbanisme. Paris: QuercyCahors.1991. P19

3 Les changements de destination se définissent par un remaniement physique important des locaux et une modification des règles d'urbanisme applicables. Les P.O.S se réfèrent à des destinations principales, activités de production et de stockage, commerces, bureauxservices; logement... .Les passage d'une rubriques à une autre constitue un changement de destination si les règles d'urbanisme applicables ne sont plus les mêmes par exemple : la transformation en logements de locaux annexes dénommés a caveaux) non habitables ayant en pour effet d'augmenter la densité d'occupation de l'immeuble, nécessite un permis de construire ces mêmes considérations relatives à l'application des règles d'urbanisme expliquent l'exigence du permis de construire pour la création de niveaux supplémentaires ».

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها قد حذا حذو المشرع الفرنسي فيم يتعلق بتغيير استعمال أو وجهة البناء والزامية الحصول على رخصة البناء من خلال المادة 41 منه والتي تنص على: «يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء» الأمر الذي لم يتطرق له قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.¹

ثالثا: التدعيم والتسييج la réalisation de mur de soutenant et de

clôture

المقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل، ولذلك استلزم القانون الحصول على رخصة البناء قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو بحاجتها الرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط).²

أما المقصود بالتسييج فهو إقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي.³

ولقد حصر المشرع في المادة 52 المذكورة آنفا عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون بشكل آخر، وقد يكون هذا الأخير ليس بفرض التدعيم وإنما بهدف تسييج المبني وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبني أو تسييجه.⁴

1_ انظر المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

2 - عزري الزين . « النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري » . مرجع سابق، ص9.

3 -بوعقال فيصل. مرجع سابق، ص 35.

4 -عزري الزين . قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها . مرجع سابق، ص18.

المطلب الثاني : النطاق المكاني لرخصة البناء :

إن تحديد انشاء بنايات جديدة يخضع لمجموعة من القوانين التي تضبط عملية اصدار عملية البناء ومكان انجاز البنايات مرتبط بالكثافة السكانية حيث سنتناول في هذا المطلب النطاق المكاني في رخصة البناء قبل صدور القانون رقم 90-29 كفرع أول و النطاق المكاني بعد صدور القانون 90-29 كفرع ثاني على النحو التالي:

الفرع الاول : النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.

سنتناول النطاق المكاني لرخصة البناء من خلال القوانين الآتية:

75- 67 المتعلق برخصة لنطاق المكاني لرخصة البناء في الأمر رقم 90-29 البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغي لم يحدد المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء الملغي النطاق المكاني لرخصة البناء.

إلا أنه وبالرجوع إلى المادة 02 منه نجد أنها لا تشترط رخصة البناء فيم يخص البلديات التي يقل سكانها عن 2000 ساكن، فبمفهوم المخالفة فرخصة البناء إلزامية للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 ساكن.

فمن خلال ما سبق، نجد أن المشرع قد اعتمد على معيار الكثافة السكانية لتحديد النطاق المكاني لرخصة البناء، لكنه جعل رخصة البناء إلزامية بالنسبة لبعض الفئات¹ والمتمثلة في:

- كل بناء ذي أهمية وطنية أو جهوية يتعلق بالنقل المدني البري والجوي والبحري، المنشآت المدنية للمواصلات والأرصاد الجوية والمنشآت الخاصة بالإذاعة و التلفزة.

1 انظر المادة 04 من الأمر رقم 75- 67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغي.

- بالنسبة للإنتاج وتحويل الطاقة الكهربائية، ونقلها وتوزيعها عن طريق الجو وإنتاج المحروقات السائلة والغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها، وشحن ومعالجة المياه وتصفية وقذف المياه المستعملة .

- بالنسبة لمنشآت الأمن الوطني، والجمارك والمواصلات الوطنية.

- لكل بناء مجموعة سكن تتجاوز 500 مسكن وذلك نظرا لأهمية هذه المواقع.

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

لقد حدد المشرع من خلال القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى¹ الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء، وهي:

- المساحات الحضرية ومناطق التوسع في مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة، وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسع.

- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.

- المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيأة.

- المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية.

و من خلال المادة 05 من ذات القانون، حدد المشرع عمليات البناء التي تستلزم الحصول على رخصة البناء مهما كان موقعها، والتي تتعلق ب:

- المنشآت الصناعية، النقل المدني والبري والجوي والبحري، المنشآت المدنية المواصلات والرصيد الجوي والبث الإذاعي والتلفزيوني.

- إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية.

1 انظر المادة 03 من القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى.

- إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها.
- إنتاج المياه ومعالجتها وتصفية المياه المستعملة وصرفها ، معالجة النفايات الصناعية وصرفها، معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها.
- منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية. |
- كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع وكل بناء يزيد عدد المساكن المتجمعة فيه على العشرة.

و الملاحظ على هذه المادة هو أهمية أعمال البناء والتي لها أبعاد بيئية واقتصادية لذلك خصها المشرع بالزامية الحصول مسبقا على رخصة البناء لما لها من تأثير على حياة الأفراد و ما قد تحدثه من أخطار جسيمة على البيئة، و ذلك من قبيل الرقابة التي تفرضها الهيئات الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير من خلال رخصة البناء.

الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء بعد صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم:

بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول والمتمثلة في القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء¹

04 منه نجد أن المشرع قد حدد القطع الأرضية القابلة

إلا انه وبموجب المادة للبناء والمتمثلة في:

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

التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلالات الفلاحية عندما تكون

1 - عزري الزين. قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. مرجع سابق. ص 29.

موجودة على أراض فلاحية. - التي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية

عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية. - التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية. تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية و التكنولوجية.

من خلال ما سبق، نجد بأن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق تطبيق رخصة البناء بحيث أصبحت إلزامية في كل المناطق دون استثناء إلا ما يتعلق بالبنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني كما سنرى لاحقا، وما دون ذلك فإنه يخضع لرخصة البناء.

و يعتبر ذلك قفزة نوعية للمشرع العمراني حينما جعل رخصة البناء إلزامية في جميع المناطق وذلك كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء.¹

خلاصة الفصل الأول :

في هذا الفصل توصلنا إلى أن رخصة البناء لها العديد من التعريفات، إختلف الفقهاء في تعريفها من الناحية القانونية و القضائية و الفقهية مع إبراز أهميتها و تحديد عناصرها التي هي عبار عن قرار إداري صادر من سلطة مختصة، و أن يكون القرار قبليا و كذلك أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد ثم توصلنا إلى نطاق تطبيقها مكانيا و موضوعيا.

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

الفصل الثاني : إجراءات طلب رخصة البناء :

من أجل المصلحة العامة العمرانية تشترط كافة التشريعات المقارنة رخصة البناء و هو ما عمل به المشرع الجزائري بنص بمادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، فاشترط حيازة بناء في كل تشيد بناية جديدة او كل تحويل لبناية تتضمن اشغالها تغيير مشتملات الارضية والمقاس والواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات العابرة للملكية، سوف نتطرق لهذه الاجراءات القانونية بدأ من تقديم طلب الحصول على رخصة البناء كمبحث أول ومسار دراسة طلب رخصة البناء كمبحث ثاني على النحو التالي :

المبحث الأول : طلب الحصول على رخصة البناء :

إن طلب الحصول على رخصة البناء هو اول اجراء قانوني يتطلب لمنحها ، ويشمل طلب الرخصة حسب ما ذكرته المادة 42 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 15-19 وثائق تتعلق بطلب الرخصة و سنتناول في هذا المبحث صفة طالب الرخصة كمطلب أول و مضمون مكونات ملف طلب الرخصة كمطلب ثاني على النحو التالي :

المطلب الأول: صفة طالب رخصة البناء:

تعتبر الحق في البناء أحد أوجه الملكية، حسب مانصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307، " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو وكيله أو مستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية .

الفرع الأول : المالك و الحائز

01-المالك :

حق البناء مرتبطة بملكة الأرض و هو ما نصت عليه المادة 674 من القانون المدني " أن الملكية حق التمتع و التصرف في الأشياء، فحق الملكية اذا هو استاثار الشيء باستعماله و استغلاله و التصرف في على وجه دائم و كل ذلك في حدود القانون و هو ما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها فإنه يجب على المالك لتدعيم طلبه نسخة من عقد الملكية و ذلك على النحو المنصوص عليه في القانون 90-29 المتضمن التوجيه العقاري في نص المادة 29 منه : تثبت الملكية الخاصة للأمالك العقارية ز الحقوق العينة لعقد رسمي يخضع لقواعد الاشهار العقاري.¹

تثبت صفة المالك حسب الاحكام المعمول بها، وتتحقق هذه الصفة و تترجم بعقد الملكية أو شهادة الحياة، و صاحب العقد الاداري حسب ما نصت عليه المادة 34 من المرسوم 90-26 و كذا المرسوم التنفيذي 176/91² .

كرست المادة 50 من قانون 90-29 وكذلك المرسوم التنفيذي 91-176 مبدأ ملكية الأرض و ذلك من أجل ممارسة أعمال البناء وهذا بإرفاق طلب رخصة البناء، بنسخة من عقد الملكية وحسب نص المادة 324 من القانون المدني، فإن المالك هو صاحب العقد الرسمي بطبيعة الحال، ونجدها نصت على: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه

1 - منصورى كريمة، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر ، بسكرة 2015/2016، ص 40.

2 - نورة منصورى، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر ، طبعة 2010 ، ص 41 .

الفصل الثاني: إجراءات طلب رخصة البناء

موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية و في حدود سلطته واختصاصه".¹

و المادة 324 مكرر بنصها (زيادة عن العقود التي يأمر القانون باخضاعها إلى شكل رسمي تحت طائلة البطلان تحريري العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ... في شكل رسمي و يجب دفع الثمن لدى الطابط العزمي الذي حرر العقد .

02- الحائز :

يمكن لحائز طالب رخصة البناء على عقار يحوزه و ذلك عندما يرفق الطلب اما بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة هذا حسب ما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، و طبقاً لنص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري التي نصت على يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة و هي تخضع لشكليات التسجيل و الأشهر العقاري، و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها، اعداد سجل مسح الاراضي² .

تعد شهادة الحيازة ، سند حيازي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي و تم استحداثها في القانون رقم 29-90 من أجل هدفين هما :

1- تعد شهادة الحيازة أداة فعالة لتسريع وتيرة المسح العام للأراضي وذلك من خلال تشجيع الدولة الحائزين الذين لم المسح العقاري على أراضيهم بالحصول على سندات الملكية، فيتم منحهم شهادة الحيازة في انتظار اكتسابهم لصفة المالك حيث يتم تسليمهم

1- الأمر رقم 75.58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78، مؤرخ في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05 .

07، المؤرخ في 13 ماي 2007، ص 62.

2 - القانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49، مؤرخة في 18 نوفمبر 1990 .

الفصل الثاني: إجراءات طلب رخصة البناء

الدفتري العقاري عقب الانتهاء من عملية المسح، و هو ما نصت عليه المادة 47 من القانون 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.¹

2- تعمل شهادة الحياة على تدعيم الاستثمارات و المشاريع وهذا بتمكين الحائز من الحصول على عقد رهن رسمي عقاري صحيح، لفائدة هيئات القرض والبنوك وهذا من أجل ضمان العقود المتوسطة والطويلة الأمد وعليه يحق لكل من يحوز شهادة حياة قانونية خاضعة لإجراء الإشهار، التصرف كأنه المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك، حسب المادة 43 من القانون 25-90.²

الفرع الثاني : المستأجر المرخص له و الوكيل:

01- الوكيل :

لقد أقرت المادة 42 من المرسوم التنفيذي من 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير أن لمالك قطعة الأرض أن يوكل شخص ما ليتقدم بطلب رخصة البناء. حيث يشترط أن يقدم عن الوكالة الرسمية المحرر لدى موثق معتمد لما ينص عليه القانون و التشريع³ ، و النص لم يحدد نوع الوكالة عامة أو خاصة .

02- : المستأجر المرخص له :

استنادا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 يحق لمستأجر العقار سواء كانت قطعة أرضية أو بناية ، أن يطلب رخصة البناء ويجب عليه أن يتحصل

1 تتص المادة 47 من القانون 25 / 90 المتضمن قانون التوجيه العقاري على تصفي الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحياة التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام، و تكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 ديسمبر 1975.

2 - الذيب نور الهدى، النظام القانون لرخصة البناء في قانون التهيئة و التعمير، مذكرة شهادة الماستر ، جامعة الشهيد حامة لخضر - الوادي، 2014/2015، ص22.

2 - تتص المادة 50 من قانون رقم 90-29، على: « حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض. ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم»

3 - أنظر المادة 570 من القانون المدني الجزائري تعرف الوكالة بأنها (الوكالة أو الابانة هو عقد بمقتضاه مفوض شخص آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل و بإسمه) .

الفصل الثاني: إجراءات طلب رخصة البناء

على ترخيص مكتوب، يرفقه في ملف طلب الرخصة ، فيكون موضوع الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه¹.

الفرع الثالث: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناءة -

نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على جواز أن تقدم الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناءة طلبا للحصول على رخصة البناء، بشرط أن ترفق طلبها بنسخة من العقد الإداري² الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناءة.

و حسب المادة 82 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية فإن التخصيص هو:

يعني التخصيص استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، و يتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما و قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها ...

فالتخصيص إذن هو أن يقوم شخص عام متمثل في الدولة أو الجماعة الإقليمية بوضع مال (سواء كان عقارا أو منقولا) من أملاكها الخاصة تحت تصرف شخص عام أو مصلحة عامة من أجل أن تقوم هذه الأخيرة بمهمتها.

و هو بمقتضى المادة 84 من نفس القانون ينشأ بقرار إداري و يلغي أيضا بمقتضى قرار إداري و قد يكون حسب المادة 86، تخصيصا داخليا³ كان تخصص الجماعة العمومية مالا وطنيا خاصا تابعا لها من أجل احتياجاتها الخاصة، كما قد

1- رمزي جوجو ، مرجع سابق، ص 220 .3.

2- حسب المادة 84 من القانون رقم 90-30 فإن التخصيص ينشأ و يلغي بموجب قرار إداري و ليس بعقد إداري

3 لفقرة الأولى من المادة 86 من القانون رقم 90-30

الفصل الثاني: إجراءات طلب رخصة البناء

يكون خارجيا¹ عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة جماعة عمومية أخرى أو مؤسسة عمومية تتمتع باستقلال مالي.

و حسب المادة 34 من المرسوم رقم 91-176 فإن صاحب التخصيص هنا سواء كان هيئة أو مصلحة عمومية له الحق في طلب رخصة البناء بشرط إرفاق طلبه بقرار التخصيص، و هذا حتى دون أن تعلم الجهة المالكة للعقار المصدرة القرار التخصيص، و هو ما يعد تعديا صارخا على مبدأ "أن الحق في البناء مرتبط بملكية الأرض"، فطالب رخصة البناء لابد أن يكون مالكا للأرض أو على الأقل مستمدا لسلطته في البناء منه.

المطلب الثاني: مضمون مكونات ملف طلب رخصة البناء:

تتمثل الوثائق الخاصة بالبناء في: ملف إداري، و ملف يتعلق بالهندسة المعمارية، و ملف تقني، إضافة إلى ضرورة الاستعانة بمهندس معماري و مهندس في الحالة المدنية على النحو التالي:

الفرع الأول: الملف الإداري:

حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 يحتوي الملف الإداري على ما يلي :

- 1- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
- 2- قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و الغير صحية و المزعجة.
- 3- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة².

1 الفقرة الثانية من المادة 86 من القانون رقم 90-30

2 - أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها

الفصل الثاني: إجراءات طلب رخصة البناء

على صاحب الطلب أن يلتزم بتقديم الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين أن انجاز الأشغال يخص البناية أ، عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

الفرع الثاني : الملف التقني و تأشيرة المهندس المعماري :

من أجل اتقان العمل فرض المشرع الجزائري على طالب رخصة البناء الالتزام ببعض الامور التقنية التي هي من اختصاص المهندس المعماري و ذلك على النحو التالي :

01 - تكوين الملف التقني :

ترفق الوثائق السابقة بملف

تقني يتضمن :

1 تصميم للموقع يعد على سلم

• 1 / 2000 أو 1 / 5000 يشتمل على الوجهة و شبكات الخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض. 2 كمخطط كتلة البناءات و التهيئة معد على السلم 1 / 2000 أو 15000 يتضمن: حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجيهها و رسم الأنسجة عند الاقتضاء .

- نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها .
- ارتفاع البنايات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها ، و تخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية .

- المساحات الإجمالية " الأرضية و المساحات المبنية على الأرضية " .
- بيان شبكت قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية و نقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحات

الأرضية.¹

3- تصاميم معدة على سلم 1 / 50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية المشتملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب ، و صرف المياه القذرة و الكهرباء و التدفئة، و الواجهات بما ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيدية. و إذا كانت الأرض مبرمجة على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة فلا بد من إرفاق الملف برخصة التجزئة. أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو لاستقبال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف بما يلي :

- وسائل العمل و طاقة استقبال كل من محل.
- طريقة بناء الهياكل و الأسقف و نوع المواد المستعملة .
- شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و جر المياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية .
- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة و تحويلها وتخزينها .
- الوسائل الخاصة بالدفاع و محاربة الحرائق.
- نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة و المحيط و الموجودة في المياه القذرة المصرفة و انبعاث الغازات و ترتيب المعالجة و التخزين و التصفية .
- مستوى الضجيج المنبعث .

1 - أنظر المادة 57 من القانون 29 / 90 ، و التعلق بالتهيئة و التعمير .

الفصل الثاني: إجراءات طلب رخصة البناء

- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنعة في فئة المؤسسات الخطيرة و غير الصحية المزعجة .
- دراسة مدى التأثير على البيئة¹.

02 - تأشيرة المهندس المعماري:

إن الوثائق المطلوبة في ملف الرخصة هي وثائق تقنية و تتطلب دقة متناهية لذا و يجب إعدادها و صدورها من ذوي الاختصاص و الخبرة و عليه نصت المادة قانون 05 / 04 على : " يجب أن يتم إعداد مشاريع الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين ، في إطار عقد تسير المشروع².

يتم تكوين ملف طلب رخصة البناء في جميع الأحوال و يودع في 5 نسخ رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض (المادة 37 المرسوم التنفيذي) (91 / 176) يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أن يتم التحقيق في الوثائق الضرورية ، و ذي مطابقة مخطط شغل الأراضي و في حالة انعدام ذلك مطابقته لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

ومن جهة يراعي التحضير للرخصة دائما موقع البناية أو البنايات المبرمجة و نوعها محل إنشائها و خدماتها و مظهرها العام ، و تتاسقها مع المكان و اعتبار التوجيهات و الخدمات الإدارية المختلفة المطبقة على الموقع المعني، و من جهة أخرى يراعي كذلك مدى احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن و الثقافة و البناء و الفن الجمالي و في مجال البيئة و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي .

1 - الزين عزري، قرارات العنران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 29.

2 - أنظر المادة 05 من القانون 04-05.

الفصل الثاني: إجراءات طلب رخصة البناء

من خلال ما سبق فإنه أن يتم تسليم وصل استلام ملف رخصة البناء يجب أن يتم التأكد من أن مشروع البناء لا يخالف الأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري العمل بها و المتعلقة بالبيئة (الأمن ، النظافة ، الفلاحة ...) و العمران (الموقع ، البنايات ، المظهر العام ... إلخ)¹.

1 - عاف حبة ، مرجع سابق ، ص 316-317 .

المبحث الثاني : مسار دراسة طلب رخصة البناء :

تعمل جميع تشريعات العمران في العالم اتباع اجراءات معينة من اجل الحصول على رخصة البناء، تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة، والتي تقوم بدورها بالتحقيق ودراسة هذا الطلب، وتقرر بعد ذلك منح الرخصة عند توافر الشروط التي يتطلبها القانون. و سنتناول في هذا المبحث اصدار القرار المتعلق برخصة البناء كمطلب أول و الفصل في طلب رخصة البناء كمطلب ثاني على النحو التالي:

المطلب الأول : اصدار القرار المتعلق برخصة البناء :

إن الادارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين و التنظيمات و اصدار القرار المتعلق بهذا الطلب و للوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء ينبغي تحديد الجهة المختصة بمنح رخصة البناء و كيفية التحقيق في الملف على النحو التالي :

الفرع الأول : الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

لقد نص القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد الكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، على الجهات المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء و تتمثل فيما يلي :

أولا : منح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي :

إذا توفرت الشروط المتعلقة برخصة البناء، المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لرخصة البناء، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي في غير الحالات الواردة في المادتين 66 و 67 من القانون 90-29، يختص بمنح رخصة البناء للمعني، هذا طبقا لما جاء في نص المادة 65 من نفس القانون. وأيضا ما جاء في القانون رقم 90-29، نجد المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 نصت على

الفصل الثاني: إجراءات طلب رخصة البناء

الحالات التي يختص فيها كل من الوالي و الوزير المكلف بال عمران على سبيل الحصر، وترك اختصاص تسليم باقي الرخص لرئيس المجلس الشعبي البلدي¹.

بالإضافة إلى ما جاء في القانون 90-29، والمرسوم التنفيذي 15-19، نجد المادة 95 من القانون 11-10 المتضمن قانون البلدية نصت على ما يلي: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما. يلزم بالسهر على احترام التشريع و التنظيم المتعلق بالعقار و السكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية.²

بالتالي فمنح رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص يكون أحيانا بصفته ممثلا للبلدية، وأحيانا أخرى بصفته ممثلا للدولة .

01- بصفته ممثلا للبلدية :

تنص المادة 34 من القانون 90-29 على أنه: "يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته³.

حسب نص المادة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر القرار المتعلق برخصة البناء في هذه الحالة، إذا كانت البلدية التي بها الأعمال المعنية بالترخيص، مشمولة بمخطط شغل الأراضي.

1- رجع إلى المادة 49 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

2- انظر المادة 95 من القانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 جوان سنة 2011 بتعلق بالبلدية، ج.ر.ج. الصادر في 13 جويلية 2011.

3 _ القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في 31 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر ، العدد 52 ، المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 ، المؤرخ في

2004/008/14 ، ج ر ، عدد 51 ، المؤرخ في 15/08/2004، ص 28.

و يكون ذلك بالتأكد من مطابقة الأشغال أو عدمها للمخطط التوجيه، وللأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير¹.

ونصت المادة 39 من المرسوم على أنه يجب استشارة العديد من المصالح من أجل إبداء رأيها في رخصة البناء المراد منحها لارتباطها بعدة مجالات، وتتمثل هذه المصالح في:

مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد البنايات التي تستعمل الاستقبال الجمهور و البنايات السكنية (المتعلقة بمكافحة الحرائق والبنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري).

المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة.

مديرية الفلاحة على مستوى الولاية بالنسبة للبنايات والمنشآت للاستعمال الفلاحي أو التعديل البنايات الموجودة.

وعند الاقتضاء يمكن إضافة آراء الجمعيات المعنية بالمشروع كالمباني الثقافية أو الدينية أو الرياضية.

02- بصفته ممثلاً للدولة:

طبقاً لنص المادة 65 من القانون 90-29، المتعلق بقانون التهيئة و التعمير يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للدولة، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي في البلدية المعنية.

وفي هذه الحالة، يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصالح التعمير والبناء بالولاية، للنظر في الطلب خلال ثمانية أيام تسري من تاريخ إيداع ملف الطلب حسب نص المادة

1 - رمزي حوجو ، المرجع السابق ، ص 224 .

الفصل الثاني: إجراءات طلب رخصة البناء

41 من المرسوم وتمنح مهلة شهرين لهذه المصالح لإعادة ثلاثة نسخ من الملف مرفقا برأيها، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقدم رأيه حول المشروع في أجل شهر من إيداع الطلب.

ثانيا: منح رخصة البناء من قبل الوالي :

المبدأ أن تسليم رخصة البناء يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، واستثناء على هذا المبدأ، فإنه يمكن أن يختص الوالي في منح رخصة البناء وذلك طبقا لنص المادة 66 من قانون 90-29 وذلك في بعض المشاريع والبنائيات ذات الأهمية البالغة، التي لا يمكن أن يختص فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي¹ ، حتى وإن كان ممثلا للدولة وتتمثل هذه الحالات في:

البنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية. منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

. اقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في الساحل وفي الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، وفي الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيدة².

ويتم تحضير الملف حسب نفس الأشكال المنصوص عليها في المادة 42 من المرسوم 91-176.

ثالثا: منح رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالعمران :

إذا كانت أعمال البناء والمشاريع المهيكله لها مصلحة وطنية أو جهوية، فإن منح رخصة البناء يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي³.. ومن خلال هذا يتبين أن المشرع الجزائري وزع الاختصاص في منح رخص

1 عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 15.

2 عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 21.

3 - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، محمد خيضر، باتنة ، 2015 ،ص: 157.

البناء بين هيئات لامركزية وهي المجلس الشعبي البلدي والولاية، وهيئات مركزية ممثلة في الوزير المكلف بالتعمير، وهذا التقسيم يكون حسب حجم أعمال البناء (كثافة الأنشطة العمرانية)، حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات وذلك لتقريب الإدارة من المواطن من خلال اللامركزية، والتوسع في صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح الرخصة والتدرج في منح الرخصة من الهيئات القاعدية الى المركزية.¹

كما نصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19 / 15 الذي يحدد «عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 من هذا المرسوم.

ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال مد يدها في الشباك

الوحيد

للولاية.

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

- يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.

1 - عزري الزين ، المرجع السابق، ص 32.

الفصل الثاني: إجراءات طلب رخصة البناء

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية .
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة...».

الفرع الثاني: التحقيق في طلب الرخصة :

تنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو، في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير.

ولهذا الغرض ينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية أو البنائات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

الفصل الثاني: إجراءات طلب رخصة البناء

كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.¹

أولاً: الشباك الوحيد للبلدية:

في حالة ما إذا كان اختصاص تسليم رخصة البناء يعود إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن دراسة الطلب يتم من طرف الشباك الوحيد للبلدية وهذا طبقاً لما جاء في نص المادة 48 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة... من خلال ممثليها في الشباك الوحيد وذلك في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، هذا ما ورد في الفقرة 2 من المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. للمصالح المستشارة في أجل ثمانية أيام للرد، من تاريخ استلام طلب الرأي.

وفي حالة عدم الرد في هذا الأجل الممنوح لها، يعتبر سكوتهم موافقة، وذلك بعد تنكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور و المشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى في ما يخص معالجة الملفات، هذا طبقاً للمادة 47 فقرة 2 من المرسوم نفسه.

1_ انظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري، ج. ر، عدد 49 مؤرخة في 18-11-1990،

المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

2- نفس المرجع 3.

والشباك الوحيد للبلدية ملزم بالفصل في طلبات رخص البناء في اجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب.¹

ومنه نستنتج أن المشرع الجزائري استحدث جهازين للتحقيق في طلب رخصة البناء، هما الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية، وذلك من خلال المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، ويعد من موقف ايجابيا أتي به المشرع الجزائري مقارنة بالمرسوم التنفيذي 91 - 176 (الملغي).

كما قام المشرع الجزائري بالإنقاص في مدة التحقيق في طلب الرخصة بعدما كان 3 أشهر وتضمنته المادة 43 في المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى) وهي مدة طويلة عكس ما هو عليه في المرسوم التنفيذي 15-19.²

ثانيا: الشباك الوحيد للولاية :

في حالة ما اذا كان اختصاص تسليم رخصة البناء يعود الى الوالي ، او الوزير المكلف بالعمران، فان دراسة الملف تتم من طرف الشباك الوحيد للولاية وهذا ما جاء في نص المادة 49 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 1-19³ .

في هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بارسال ملف الطلب في سبع (07) نسخ ، الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد ابداء رأيها بالموافقة ، وذلك في أجل ثمانية (08) أيام التالية لتاريخ ايداع الملف .

1 - انظر المادة 48 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري، ج. ر، عدد 49 مؤرخة في 18-

11-1990، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

2 - تنص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على: يبلغ المقر المتضمن رخصة البناء أي صاحب

الطلب في غضون الأشهر الثلاثة الموالية لتاريخ إيداع طلبه وذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية .

3 - ارجع الى مادة 49 الفقرة الاولى من مرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، نفس المرجع.

الفصل الثاني: إجراءات طلب رخصة البناء

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ، ويتم ارسال نسخة منه الى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية ، وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 49 فقرة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله ملزم بالفصل في الطلبات في أجل خمسة عشرة (15) يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب¹.

كما قامت المشرع الجزائري بالانقاص في مدة التحقيق في طلب الرخصة بعدما كان ثلاثة اشهر وتضمنته المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغاة) وهي مدة طويلة عكس ما هو عليه في المرسوم التنفيذي 15-19².

ثالثا: المصالح المستشارة اثناء التحقيق :

تم النص على المصالح المستشارة أثناء التحقيق في نص المادة 47 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19 وتتمثل في ما يلي: - مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية. - مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري وبصفة عامة كل بناية تستعمل الاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق. _ المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية و السياحية، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به

1 - ارجع الى المادة 49 الفقرات 2 و 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نفس المرجع.

2 -تنص مادة 43 من المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لاجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على : يبلغ المقر المتضمن رخصة البناء أي صاحب الطلب

في غضون الأ شهر الثلاثة الموالية لتاريخ ايداع طلبه وذلك عندما يكون اصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية ...

الفصل الثاني: إجراءات طلب رخصة البناء

مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، في إطار أحكام المادة 49 من القانون 90 - 29.

مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية. _ للمصالح المستشارة أجل ثمانية أيام للرد، من تاريخ استلام طلب الرأي. وفي حالة عدم الرد في هذا الأجل الممنوح لها، يعتبر سكوتهم موافقة، وذلك بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور و المشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات، هذا طبقا للمادة 47 فقرة 2 من المرسوم 15-19.¹

المطلب الثاني : الفصل في طلب رخصة البناء :

بعد الانتهاء من دراسة الطلب و التحقيق في الملف، يتعين على الجهة المختصة أن تفصل في شأن طلب الحصول على الرخصة، قد يكون بالموافقة و قد يكون بالرفض الطالب و قد يكون التأجيل البت في الطلب أو بسكوت الإدارة تماما و ذلك على النحو التالي:-

الفرع الأول: قرار الموافقة بمنح رخصة البناء :

إذا تأكدت الإدارة في إطار دورها الرقابي، ومن خلال التحقيق في طلب رخصة البناء المقدم، بأنه جاء مستوفيا لجميع الكليات المنصوص عليها قانونا، وأن أعمال البناء المطلوب الترخيص بها جاءت مطابقة لأحكام القانون وللأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن وقواعد الصحة وحماية البيئة.²

إلا أنه وفي حالة قبول الإدارة لملف رخصة البناء يمكن أن يكون قرار منح الرخصة بتحفظ أو بالتزام كآليتين ث+قل من خلالهما الرقابة على مشاريع البناء المراد

1- نظر المادة 47 الفقرة الثانية و الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2 - بوعقال فيصل، مرجع سابق، ص 87.

الفصل الثاني: إجراءات طلب رخصة البناء

إنجازها. وقد يكون هذا القرار محل طعن من كل ذي مصلحة مما قد يشكل بذلك آلية أخرى لتحريك الرقابة على اشغال التهيئة و التعمير من خلال رخصة البناء.

أولاً/ منح رخصة البناء بتحفظ أو بالتزام:

1- **منح الرخصة بتحفظ:** قد تفرض الإدارة نظرا لإعتبارات تتعلق بالصالح العام بعض التحفظات على منح رخصة البناء. ويعتبر منح رخصة البناء بتحفظ بمثابة قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء لكن مع تعديل جزئي له بما يجعله يتماشى والتنظيم العمراني للبلدية¹، اذ يجعل منح رخصة البناء مقيدة بأحكام خاصة كأن تكون البنايات والمنشآت المزمع إنشاؤها تم بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الحضرية².

وما تجدر الإشارة إليه هو أن على الإدارة أن تحدد بدقة أسباب التحفظ والتقييد بها مع تعليل ذلك³.

2- **منح الرخصة بالتزام:** أي أن تمنح رخصة البناء مقيدة بالتزامات وخدمات ينبغي على صاحب الرخصة أن يحترمها عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة⁴.

ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91- 175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء الحالات التي يمكن أن يتوقف فيها تسليم رخصة البناء كما ما يلي⁵:

1 - الصادق بن عزة. مرجع سابق، ص 93.

2 أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

3 - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 93

4 - زوزي كاهنة. مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر. منكرة ماجستير. جامعة الحاج لخضر باتنة. 2012. ص 61

5 - أنظر المواد 08، 09، 18، 20 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

- إنجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات المطابقة للإحتياجات العمارة المزمع بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية على أن تكون المنشآت كافية للمناورة والتوقف لسيارات كل من مصلحة المستخدمين المستعملين الزبائن إذا كانت البناية المراد تشييدها معدة لإستقبال الجمهور.

- إنجاز الهيئات الخاصة لدخول البناية المراد إنشاؤها ضمن إحترام شروط الأماكن المتعارف عليها.

- إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإدارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات ا ، - الحماية من الحرائق.

123 / 75 محلات ذات إستعمال تجاري أو حرفي يستجيب لإحتياجات ساكني العمارة المزمع بناؤها.

- تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصلحة المشتركة في حالة بناء مؤسسات صناعية يفرض على طالب الرخصة إيجاد أجهزة لمعالجة وتصفية الدخان والغازات المضرة بالصحة وكذا التقليل من مستوى الضجيج والحد من التعمير المنشور الذي يتماشى والمساحات الطبيعية المجاورة لا سيما إذا كانت قليلة التجهيز والتي قد تشكل خطورة عليها .

- الحد من التعمير المنشور في حالة ما إذا كان ذلك يهدد أراض فلاحية ذات جودة عالية أو أراض غابية.

بعد إصدار قرار منح رخصة البناء، يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف:

الفصل الثاني: إجراءات طلب رخصة البناء

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

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

- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران على مستوى الولاية¹

ثانيا/ طعن الغير في قرار منح رخصة البناء كآلية للرقابة على أشغال البناء :

يترتب على قرار الموافقة على منح رخصة البناء جواز الطعن فيه من كل ذي مصلحة (' interet ')، إذ ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة

01- صور الرقابة المتعلقة برخصة البناء على أشغال التهيئة والتعمير

البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل معني بالإطلاع على الوثائق البيانية الملف الطلب وذلك إلى غاية إنقضاء أجل سنة (1) اوشهر (1)².

إن هذا الإجراء يسمح للغير³ (le tiers) المتضرر من الرخصة الاعتراض على قرار المنح، ويكون هذا الاعتراض في شكل تظلم أمام الجهة المصدرة له، إلى جانب حقه في رفع دعوى الإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة¹.

1 - أنظر المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2 - أنظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

3- «إن الغير، بمفهومه العام، يعني الشخص الثالث، وبهذا المعنى يبدو التعبير متعدد المعاني للغاية، لأنه يؤدي إلى اعطاء هذه الصفة لكل شخص خارجي بالنسبة لعنصر ما، فيدل على الأشخاص الذين لم يشاركوا في اصدار قرار اتخذ من طرف واحد، وبتعبير آخر هو الشخص الذي مست مصالحه بالعنصر الحاضر في القضية، أو أنه يبدو معنيا على الأقل بهذا العنصر».

فانسان توميويوس، ترجمة: محمد عرب اصيلا. « حماية الغير في المنازعات القضائية بشأن قانونية الأعمال الإدارية الفردية الخالقة لحق » . مجلة القانون العام وعلم

السياسية . مجد المؤسسة الجامعية للدراسات. لبنان. (العدد 05: 2006). ص 1297.

ويمكن أن نعتبر أن الجمعيات (Les associations) التي لها علاقة بالعمران ومنها تلك النشطة في مجال البيئة من الغير، لما قد يكون له الأثر الإيجابي في فرض رقابة على أشغال البناء في حالة ما إذا كان مضمون رخصة البناء يؤثر فعلا على البيئة والمحيط، ولكن وبالرجوع إلى التشريع الجزائري لا نجد لها أساسا قانونيا يخولها حق الطعن في القرارات ولا يمكنها التقاضي إلا إذا تأسست كطرف مدني بموجب المادة 74 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير² وبذلك يستبعد أن تباشر الدعوى قبل أن تتحرك، ما قد ينقص من فعالية هذه الجمعيات بما في ذلك عملية الرقابة.

أما في فرنسا فلهذا النوع من الجمعيات حق الطعن ضد قرارات رخص البناء التي يكون من شأنها المساس بالبيئة والمحيط طالما أنها تمس بأهداف هذه الجمعيات التي سطرته من خلال قوانينها الأساسية والتي يجب أن تكون لها علاقة بالعمران³.

الفرع الثاني : قرار رفض الطلب بمنح الرخصة :

إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها و أبعادها بالصحة العامة و الأمن العام، فإنه يتعين على الإدارة معاينة و فحص كل حالة على انفراد للتوصل و على ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو بالأمن العام

1- زردوم صورية. « دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء » . مجلة الحقوق والحريات. جامعة محمد خيضر بسكرة. (العدد 01: سبتمبر 2013)، ص

.397

2 - تنص المادة 74 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

على أنه يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن يعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها للطرف المدني لما يتعلق بمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير

3 -زري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. مرجع سابق، ص (90) انظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير

وتسليمها

الفصل الثاني: إجراءات طلب رخصة البناء

إلى ما إذا كان من الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب إتباع هذا أو ذاك الشرط الخاص .

• قرار رقم 236، 22 ، مؤرخ في 1981/19/11، م إق 1987 ، عدد خاص ، ص 196.

من المقرر قانوناً أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعينة الملف المذكور ، و تعطي الإدارة لصاحب الطلب وصلاً بذلك و تمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه.

ومن ثمة فمن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مي الفترة المحددة قانوناً يعد تجاوزاً للسلطة ، ومتى كان الأمر كذلك استوجب إبطال مقرر الرفض

• قرار رقم . 682 ، مؤرخ في 1990/17/28 عدد 01، ص 13.

حيث أن - المستأنف عليها - أقامت دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي لبلدية معسكر من أجل إصدار قرار يلزمه بتسليم رخصة بناء لتهيئة محل لممارسة نشاط صيدلية. تنظيم رخصة البناء

حيث أن المستأنف عليها تمسكت في المرحلة الابتدائية بأنها تحصلت على الرأي الموافق لمديرية التعمير غير أن رئيس البلدية رفض تسليم الرخصة بموجب مراسلة و أن الرفض جاء غير مغل و بالتالي مخالفاً للتشريع المعمول به.

- حيث أن دعوى المستأنف عليها الأصلية

- تسليم رخصة البناء دعاوي القضاء الكامل.

الفصل الثاني: إجراءات طلب رخصة البناء

- تندرج ضمن الذي قوبلت به المستأنف عليها بشأن أن هذا الطلب مجرد نتيجة لرفض تسليمها رخصة البناء.

و أن المستأنف بلغ للمستأنف عليها بموجب المراسلة رقم 592 / 2000 مؤرخة في 2005/04/25 تجميد رخصة البناء . "

• حيث أن الدعوى المرفوعة ترمي إلى استخلاص النتائج من وضعية مكرسة بقرار تجميد الرخصة .

• حيث أن القاضي الإداري الذي رفعت أمامه دعوى القضاء الكامل لا يمكنه تقدير الوقائع ما دام القرار الإداري بالتجميد لم يكن محل طعن بالإبطال .

و أنه لا يمكن تقدير نتائج وضعية مكرسة بموجب قرار ما دام أن هذا القرار ينتج أثره لأنه لم يعرض على رقابة قانونيته .¹

و أنه بالنتيجة يتعين إلغاء قرار المستأنف من حيث أنه فصل في وقائع مكرسة بموجب قرار لم يطعن في قانونيته أمام قاضي إداري ، و أنه يتعين رفض دعوى المستأنف عليها لكونها سابقة لأوانها .

01- الرفض الوجوبي والصريح بنص قانوني :

بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء لمراعاة مقتضيات خاصة و ذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن :

- تمس من حيث موقعها بالصحة العامة، و الأمن العمومي حسب نص المادة من المرسوم التنفيذي 176/91.

1- عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع ، ط 13 ، 2014 ، دار هومة للطباعة و

النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2014 ، ص 206-208 .

- المساس بالبيئة .
 - مخالفة أحكام شغل الأراضي .
 - المساس بالمناطق المحمية .
- و كذلك الحال إذا كان المشروع البناء سيقام على أراضي مجزأة، و كام هذا المشروع مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة .

02- حالة الرفض بناء على السلطة التقديرية للادارة

منح المشرع السلطة التقديرية في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية للمادة المرسوم التنفيذي 176/91 ، و ذلك عندما يكون مشروع البناء غير مطابق للتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير أو التوجيه المنصوص عليها في الأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير .

و هذا متى قدرت مخلة مشروع البناء لهذه التوجيهات و أصدرت قرار رفض منح الرخصة قرارا سليما أن اساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها القانون في هذا الصدد¹

غير أنه عند رفض تسليم رخصة البناء أو حتى في حالة التحفظ يجب إبلاغ المعني بقرار معلل حسب ما ورة في المادة 62 من القانون 90-29 و الملاحظ أن نص المادة 63 التالية تمكن طالب الرخصة أن يقدم طعنا أو يرفع القضية أمام الجهات القاضية المختصة.²

1- هبة عفاف رخصة البناء في حماية البيئة و العمران، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 6 ديسمبر 2010، ص 196 .

2 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة/، الطبعة الأولى، 2005، ص 37 38 .

الفرع الثالث: حالة سكوت الإدارة :

إن حالة عدم إجابة الإدارة المختصة بطلب البناء لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتحفظ رغم فوات الأجال القانونية ، و هي ثلاث أشهر إذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية ، و أربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى (ولاية ، دولة) ابتداء من تاريخ إيداع طلب الرخصة حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 فإن سكوتها يطرح التساؤل التالي : هل سكوت الإدارة قبولا ضمنيا بمنح الرخصة أم رفض منحها ؟¹

بالنسبة للقانون الفرنسي لا يثير سكوت أي إشكالية ، إذ يفسر كأصل عام على أنه قرار رفض ضمني بمنح الرخصة ، وهناك استثناءات من بينها حالة تقديم طلب رخصة البناء وفق الشروط القانونية ، فسكوت الإدارة بعد مرور مدة شهرين يفسر على أنه قبول ضمني لمنح رخصة البناء .

و بالرجوع للقانون الجزائري و قبل صدور القانون 29 / 90 كان يعتبر سكوت الإدارة قبول ضمني لطلب رخصة البناء ، وهذا ما نصت عليه المادة 10 من القانون رقم 02 / 82 المؤرخ في 06/02/1986 المتعلق برخصة البناء (الملغي) ، و قضت المحكمة العليا في القرار رقم 52573 المؤرخ في 08/01/83 بأنه من المقرر قانونا أن السكوت الذي تلتزم به سلطات البلدية اتجاه البت في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرارا ضمنيا بالقبول.²

1- هبة عفاف ، مرجع سابق ، ص 319.

2 - انظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 176 .

و هو ما نراه مناسباً لإرغام الإدارة للنظر في مختلف طلبات رخصة البناء و إجابة أصحابها في المواعيد القانونية ، فعلي المشرع الجزائري أن يستدرك و ينص على هذه الحالة في تعديلات لاحقة لقانون التهيئة و التعمير .¹

الفرع الرابع: تأجيل البت في طلب رخصة البناء:

قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفض وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب 2، و يرجع هذا التأجيل لأسباب تستجيب للرقابة القبلية التي تفرضها الجهات الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير .

ولقد حددت المادة 64 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها هذه الأسباب بقولها: «يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه، تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء محل قرار تأجيل الفصل في ذلك يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة و التعمير الجارية و المنصوص عليها بموجب التشريع و التنظيم المعمول بها، يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير، ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة.»

بمعنى أن القرار الصادر من الإدارة و المتضمن التأجيل في البت في طلب الرخصة يجب أن يبنى على حجة أو سبب يبرر هذا التأجيل و الذي يتمثل في أن تكون أداة

1- لزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع السابق ، ص 40.

2 عزدي الزين، « دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير »، مجلة الإجتهد القضائي. جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر ، (العدد 06 أبريل 2010). ص 35.

الفصل الثاني: إجراءات طلب رخصة البناء

التعمير في طور الإعداد شريطة ألا يتجاوز هذا التأجيل سنة واحدة¹ وهذا تجنباً لمنح رخصة بناء مخالفة لما تتضمنه هذه الأدوات.

وميل الإدارة الى تعليق رخصة البناء أثناء إعداد مخططات هذه الأدوات إلى غاية المصادقة عليها لعدم جعل مشاريع البناء عائناً أمام المخططات التي في طور الإنجاز. وفي هذا الإطار يعتبر تأجيل البت في طلب رخصة البناء إجراءً وقائياً² بحيث تمنح سلطة تقديرية للجهة الإدارية المختصة بتسليم ومنح رخصة البناء بالتدخل في الوقت المناسب بجعل مواصفات طلبات تراخيص البناء ومضامينها والبنائيات المزمع إنجازها تتماشى والترتيبات المحددة والأهداف المسطرة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي مع مراعاة الموازنة بين أهداف المصلحة العامة والمصالح الخاصة للأفراد³.

وقد يكون التأجيل مرده نقص الوثائق واستكمالها أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، فلا تسلم رخصة البناء إلا إذا استكملت هذه الوثائق⁴ وقد يكون قرار تأجيل رخصة البناء قابلاً لأن يكون محلاً لدعوى الإلغاء⁵ إذا كان الطلب فعلاً مطابقاً و مستوفياً للشروط المنصوص عليها ولا يستلزم التأجيل.

¹ - 10 / 02 / : من المقرر قانوناً أن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوباً بعييب الخطأ في تطبيق القانون. ولما كان الثابت في قضية الحال أن الطاعن قدم طلب رخصة البناء ولم يتلق جواباً بالقبول أو الرفض وأن الإدارة المتمثلة في شخص الوالي وجهت له رسالة تعلمه من خلالها بأن القطعة الأرضية التي تنوي البناء فوقها محل الدراسة دون أن تتخذ موقفاً يتعلق بطلب الطاعن برخصة البناء، رغم فوات المدة القانونية. ومتى كان الأمر يستوجب على المصلحة المختصة الإستجابة للطلب وإبطال القرار الإداري الضمني «

حمدي باشا عمر. القضاء العقاري . الجزائر: دار هومة. 2003. ص 133
²- الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 97.

³ كمال محمد الأمين. دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير (رخصة البناء نموذجاً). مرجع سابق. ص 111

⁴ - أنظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

⁵ - تورة منصورى، مرجع سابق، ص 52.

خلاصة الفصل الثاني :

إن المشرع الجزائري في هذا الشأن نضم عملية منح رخصة البناء من خلال فرض بعض الشروط على صاحب رخصة البناء سواء كان مالك أو حائز أو مستأجر أو موكيل ..إلخ. و من بين الوثائق التي إشتراطها المشرع الملف الإداري و الملف التقني و تأشيرة المهندس معماري، بحيث حدد المشرع الجزائري الجهات المختصة بمنح رخصة البناء و المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالتعمير . و إن رخصة البناء تمر عبر مسار دراستها و تنتهي إما بالقبول أو الرفض أو بالتحفظ.

خاتمة

تعتبر رخصة البناء أداة من أدوات الضبط الإداري التي نظمها المشرع الجزائري و سن حولها قوانين لتنظيم رخصة البناء، لذا كانت إشكالية دراستنا تدور حول: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم رخصة البناء؟ .

و من خلال البحث في موضوع الاجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر و بعد العرض التفصيل لمحتويات المذكرة التي حولنا الاجابة على الاشكالية التي طرحت، خلصنا إلى جملة من النتائج و التوصيات نتناولها على النحو التالي:

النتائج

أن رخصة البناء قرار إداري مسبق و إلزامي في عملية البناء يتم الحصول عليها من الجهات الإدارية المختصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالعمران، و تبين لنا أن لهذع الرخصة أهكية بالغة سواء بالنسبة للفرد أو بالنسبة للمجتمع ككل، فهي تعد من أهم الرخص العمرانية حيث إعتبرها المشرع الجزائري أداة رقابة قبلية في مجال التعمير.

و تتضح عناصرها في أنها قرار إداري مسبق لإي عملية بناء تم الحصول عليها من الجهات الادارية المختصة، و أن يشتمل هذا القرار على الترخيص بالبناء و ذلك متى تقديم طلب من طرف الأشخاص المعنية المنصوص عليهم قانونا .

و يتم التحقيق في رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للبلدية إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء يعود إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، و من طرف الشباك الوحيد للولاية في حالة ما إذا كان الاختصاص بمنح الرخصة يعود إلى الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها و ذلك بموافقة أي منح رخصة البناء، أو برفض منح رخصة البناء أو بتأجيل البث في الطلب لمدة لا يجوز أن تتجاوز سنة واحدة .

التوصيات : فقمنا بوضع جملة من الحلول و الاقتراحات التي ربما تساعد في التقليل من المشاكل التعاني منها رخصة البناء و هي :

- وضع تسهيلات على عملية رخصة البناء كالتقليل من المدة و الوثائق و الملفات.
- إقامة دورات تكوينية للعاملين في مجال رخصة البناء و العمران بصفة عامة حتى يتمكنوا من السير وفق آخر التطورات التكنولوجية القانونية .
- إرسال بعثات تكوينية و تدريبية إلى الدول الجوار و الدول المتقدمة للتعرف على التقنيات و التزويد بالخبرات في مجال العمران و البناء و في الأخير نأمل أن نكون قد أحطنا بأهم جوانب الموضوع، و لو بصفة غير معمقة، و أن نكون بحثنا هذا مرجعا للبحوث العلمية القادمة و أن نتواصل الدراسات بشأنه، لأنه موضوع شيق يتطلب دراسة جد معمقة و ذلك نظرا للأهمية البالغة التي يمتاز بها .

خلاصة القول :

إن موضوعنا الموسوم بإجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر من المواضيع التي يتناولها الباحثين القانونيين و خاصة تخصص قانون التهيئة و التعمير أو خاصة طالب التهيئة و التعمير، و يعتبر هذا المقياس من المقاييس الحديثة التي تدرس في كبرى الجامعات الجزائرية، باعتبار أن التهيئة العمرانية ركيزة من ركائز بناء الدولة، لذلك اتجه المشرع الجزائري إلى ضبط رخصة البناء لتحديد مفهومها و مجال نطاقها و الاجراءات القانونية للحصول عليها، و ذلك للقضاء على البناء الفوضوي و البناء بدون رخصة لسلامة المصلحة العامة و الخاصة و اتلحفاظ على النسيج العمراني

الملاحق

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :**طلب رخصة البناء**

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

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان المشروع :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- 10 - نوع المشروع :
- 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :
- 12 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :
- 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :

حرر في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

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

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

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز.....

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

وصل إيداع الملف

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

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

إمضاء وتأشير ممثل البلدية

قائمة المراجع

الكتب العربية

- احمد ياسين عكاشة. موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة . ج1. مصر: دار الكتب المصرية. 2001.
- إقلولي أولاد رابح صافية. قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية) . الجزائر : دار هومة. 2014.
- حمدوش عمر إبراهيم عبد المجيد، البناء في ملك الغير، مكتبة الوفاء القانونية للنشر، الاسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 2011.
- الراجعي أحمد بن محمد بن علي المقرئ الفيتومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، دار المعارف ،جامعة الأزهر، الطبعة الثانية، ب . س .
- عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال) الإسكندرية: منشأة المعارف. 2004.
- عبد الرؤوف هاشم بسيوني. نظرية الضبط الإداري في النظم الوضعية المعاصرة والشريعة الإسلامية . الإسكندرية: دار الفكر الجامعي. 2007.
- عبد الغني بسيوني . القضاء الإداري . الاسكندرية: منشأة المعارف . 1996 .
- عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني و مسؤولية المهندس و المقاول، د.ط.، دم: مطبعة السعادة 1972
- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة/، الطبعة الأول ، 2005 ،
- عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع ، ط 13، 2014 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2014 .
- الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الرابعة، سنة 2010 .
- كريمة منصورى ،قواعد التهيئة و التعمير فوق التشريع،الجزائر بدائر الهدى، 2010
- محمد فؤاد عبد الباسط . القرار الإداري (التعريف والمقومات النفاذ والانقضاء) . الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة. 2005

- _ موريس نخلة، روجي البعلبكي، صلاح مطر، القاموس القانوني الثلاثي " قاموس قانوني موسوعي شامل ومفصل عربي، فرنسي، انكليزي"، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، سنة 2002.
- _ نزيه نعيم شلالا. دعاوى رخص البناء . طا. بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية. 2006.

النصوص التشريعية و التنظيمية

- _ الجريدة الرسمية: سنة 2008، عدد 44، ص 20.
- _ القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429هـ، الموافق 20 يوليو سنة 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، جبر /ع 44، المؤرخة في 03 غشت سنة 2008م، المعدل والمتمم بالمادة 79 من القانون رقم 13-08 المؤرخ في 27 صفر عام 1435هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2013م، المتضمن قانون المالية لسنة 2014م، جبر اع 68، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2013م، وبالمادة 113 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439هـ، الموافق 27 ديسمبر سنة 2017م، المتضمن قانون المالية لسنة 2018م، ج.ر.ع 76، المؤرخة في 28 ديسمبر سنة 2017م.
- _ القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ، الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.راع 14، المؤرخة في 06 مارس سنة 2011م. قانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر.ج.ج. عدد 52 الصادر في 02/12/1990، معدل و متمم
- _ القانون رقم 90-29، المؤرخ في 31 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، العدد 52، المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05، المؤرخ في 14/08/2004، ج ر، عدد 51، المؤرخ في 15/08/2004،
- _ القانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49، مؤرخة في 18 نوفمبر 1990
- قانون رقم 'ق' 08-15، مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناء و اتمام إنجازها، ج.ر، العدد 44 الصادرة بتاريخ 03/08/2008.
- _ المادة 05 من القانون 04-05.

قائمة المراجع

- المادة 04 من الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى.
- المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- المادة 50 من قانون رقم 90-29، على: « حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض. ويخضع لخرصة البناء أو التجزئة أو الهدم.
- المادة 52 من القانون 90-29 المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49 نؤخة في 18/11/1990.
- المادة 57 من القانون 29 / 90، و يتعلق بالتهيئة و التعمير .
- المادة 570 من القانون المدني الجزائري تعرف الوكالة بأنها (الوكالة أو الانابة هو عقد بمقتضاه مفوض شخص آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل و بإسمه) .
- المادة 74 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير
- المادة 95 من القانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 جوان سنة 2011 يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.ج، الصادر في 13 جويلية 2011.
- المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه عندما ينجز البناء دون رخصة.

النصوص التنظيمية

- المادة 48 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج. ر، عدد 49 مؤرخة في 18-11-1990، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها
- المادة 49 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
- المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها

قائمة المراجع

- المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 03 شوال 1430 هـ، الموافق 22 سبتمبر سنة 2009، ج.ر ع55، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 2009م، الملغي بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. - أنظر أيضاً المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر ع07، المؤرخة في 12 فبراير سنة 2015 م، وما يلاحظ على هذه الأخيرة أنها جاءت أكثر تفصيلاً عن سابقتها.
- الأمر رقم 75.58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78، مؤرخ في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05.07، المؤرخ في 13 ماي 2007، ص 62.
- المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.
- المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- المادة 46 من المرسوم التنفيذي القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد 49 مؤرخة في 18-11-1990، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
- مادة 49 الفقرة الأولى من مرسوم التنفيذي رقم 15-19
- المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها
- المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الكتب الأجنبية

_art .L.421-1 du code de l'urbanisme dispose: «Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit , au préalable, obtenir un permis de construire>>

_BENOIT BOVAY et CAROLE WAHLEN, le droit de l'urbanisme en suisse ; droit comparé,

- « La loi de décembre 2000 a créé un permis un peu spécifique pour les constructions de caractère non permanent (mais tout de même destinées à être régulièrement remontées)... « Lorsque la construction présente un caractère non permanent et est destinée à être régulièrement démontée et réinstallée. Le permis précise la ou les périodes de l'année pendant les quelles la construction doit être démontée. Dans ce cas un nouveau permis n'est pas exigé lors de chaque réinstallation de la construction. Le permis de construire devient caduc si la construction n'est pas démontée à la date fixée par l'autorisation » (articles 421-1). Jean François D'Avignon Droit de l'urbanisme. Paris :Lexis Nexis. 2004.
- « La notion de construction nouvelle visée à L'article 421-1 du code de l'urbanisme est entendue par les textes et la jurisprudence de façon extrêmement large. Elle comprend d'abord naturellement les bâtiments au sens d'édifices présentant un espace intérieur utilisable- quelle que soit leur affectation. Depuis la loi du 16 juillet 1971 il n'est pas nécessaire que ils comportent des fondations : les bâtiments simplement posés sur le sol sont soumis à permis de construire ».
- « Peu importent la nature des matériaux et les procédés utilisées pour la construction. C'est ainsi qu'entrent dans le champs d'application du permis de construire les constructions «atypiques » comme un chapiteau de toile ou une structure gonflable dès lors que ces « constructions >> présentent les caractéristiques structurelles d'un bâtiment Ils n'est même pas indispensable que l'édifice ait un caractère permanent. Les constructions temporaires sauf si elles ont été expressément dispensées par les textes (installations temporaires de chantier), sont soumises à permis de construire.
- Dominique Moreno. Le juge judiciaire et le Droit de l'urbanisme. Paris: QuercyCahors.1991
- Enfin, les maisons mobiles posées au sol sur des plots et qui ne conservent pas en permanence de moyens de mobilité qui leur permettent de se déplacer par simple tractions sont assujetties à permis de construire. Il en est de même des caravanes dont la sédentarisation par retrait des roues ou de l'attelage doit être précédée de la délivrance d'un permis de construire et non d'une autorisation de stationnement ».
- Henri Jacquot et François Piret. Op.cit.
- La modification extérieure s'entend de tous travaux qui sans augmenter le volume d'une construction en modifient l'aspect c'est-à-dire : l'architecture des façade, le dessin Des ferronneries et des menuiseries la forme des toitures, la nature et la couleur des matériaux de couverture les peintures, et matériaux de revêtement des façades >>

Philippe Ch. Aguillet .Droit de l'Urbanisme. Paris: Normandie .2001.

المذكرات و الاطروحات

- بوغال فيصل، منازل رخصة البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2012،
- بوداني صافية، أثر القيم الاجتماعية على تراجع مهنة البناء في الجزائر، رسالة ماجستير في علم النفس الاجتماعي، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008
- خدروش الدراجي، أحكام البناء في ملك الغير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث عشر، فيفري 2016
- خضراوي أمال، منازل رخصة البناء، رسالة ماجستير فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2009 - 2010
- الذيب نور الهدى، النظام القانون لرخصة البناء في قانون التهيئة و التعمير، مذكرة شهادة الماستر ، جامعة الشهيد حامة لخضر - الوادي، 2014/2015.
- زوزي كاهنة. مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر . مذكرة ماجستير . جامعة الحاج لخضر باتنة. 2012 .
- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، محمد خيضر، باتنة ، 2015
- عزوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في الفنون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ 02 جوان 2007
- منصور كريمة ، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2015/2016

المقالات

- المحكمة العليا في قرارها رقم 413398، الصادر بتاريخ: 09 / 12 / 2007 على أنه: " لاتعد رخصة البناء سند الإثبات الملكية العقارية"، للوقوف على تفاصيل القضية أنظر: قرار المحكمة العليا رقم 413398، الصادر بتاريخ: 2007/09/12 ، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2008 ، 231-234

- زردوم صورية. « دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء ». مجلة الحقوق والحريات. جامعة محمد خيضر بسكرة. (العدد 01: سبتمبر 2013).
- عبد الله العلمي، الرقابة العمرانية القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق و الحريات، العدد 3، جامعة محمد خيضر بسكرة سبتمبر 2013.
- عزدي الزين، « دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير»، مجلة الاجتهاد القضائي. جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، (العدد 06 أفريل 2010).
- عزري الزين. « النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ». مجلة العلوم الإنسانية جامعة محمد خيضر بسكرة. الجزائر
- عزري الزين. « إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ». مجلة المفكر. جامعة محمد خيضر بسكرة. الجزائر. (العدد 03 : فيفري 2008
- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، العدد الثامن ، جوان 2005
- عفاف حبه ، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 6، ديسمبر 2010 ،فانسان تومكوييس، ترجمة: محمد عرب اصيلا. « حماية الغير في المنازعات القضائية بشأن قانونية الأعمال الإدارية الفردية الخالقة لحق ». مجلة القانون العام وعلم السياسية . مجد المؤسسة الجامعية للدراسات. لبنان. (العدد 05: 2006).
- كمال محمد الأمين، الرخص الإدارية ودورها في حماية البيئة، مداخلة لمقابلة في الملتقى الوطني حول دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين، يومي 3 و 4 ديسمبر 2012، جامعة 8 ماي 1945
- بوطريكي الميلود، منازعات رخصة البناء بين إختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، مقال منشور بمجلة الرقيب، المملكة المغربية، العدد الثاني، نوفمبر 2012

الفهرس

1	مقدمة
4	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء :
4	المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء
4	المطلب الأول : تعريف رخصة البناء وأهميتها :
5	الفرع الأول - تعريف رخصة البناء :
5	أولاً: التعريف اللغوي لرخصة ابناء:
5	أ - الرخصة:.
5	ب- البناء: .
6	ثانيا : التعريف الاصطلاحي لرخصة البناء :
6	التعريف القانوني لرخصة البناء :
8	التعريف الفقهي لرخصة البناء :
10	03 التعريف القضائي لرخصة البناء :
11	الفرع الثاني: أهمية رخصة البناء :
11	أولاً: أهمية رخصة البناء قبل انجاز أشغال البناء :
12	ثانيا : أهمية رخصة البناء بعد انجاز أشغال البناء :
13	المطلب الثاني : عناصر رخصة البناء :
13	الفرع الأول: صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:
14	الفرع الثاني: أن يكون قرارا قلوبيا :
15	الفرع الثالث : أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

17	المبحث الثاني : نطاق تطبيق رخصة البناء :
17	المطلب الأول: النطاق الموضوعي:
18	الفرع الأول : إنشاء المباني الجديدة :
18	الإشياء
18	البناء
19	أولاً: المواد المستعملة للبناء
20	ثانياً: تدخل الإنسان في الأشياء :
20	ثالثاً: ثبات البناء واستقراره:
22	الفرع الثاني: تغيير البناء القائم :
22	أولاً: تمديد البناءات الموجودة:
23	ثانياً: تعديل البناء :
26	المطلب الثاني : النطاق المكاني لرخصة البناء :
	الفرع الأول : النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة
26	والتعمير المعدل و المتمم.
	ثانياً : النطاق المكاني لرخصة البناء في القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة
27	تجزئة الأراضي الملغى.
	الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء بعد صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة
28	والتعمير المعدل و المتمم:
30	الفصل الثاني : إجراءات طلب رخصة البناء :
30	المبحث الأول : طلب الحصول على رخصة البناء :

- 30.....المطلب الأول: صفة طالب رخصة البناء:
- 31.....الفرع الأول : المالك و الحائز
- 31..... المالك :
- 32..... الحائز :
- 33.....الفرع الثاني : المستأجر المرخص له و الوكيل:.....
- 33..... الوكيل :
- 33.....المستأجر المرخص له :
- 34.....الفرع الثالث: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية -
- 35.....المطلب الثاني: مضمون مكونات ملف طلب رخصة البناء:
- 35.....الفرع الأول: الملف الإداري:.....
- 36.....الفرع الثاني : الملف التقني و تأشيرة المهندس المعماري :
- 36..... تكوين الملف التقني :
- 38..... تأشيرة المهندس المعماري:.....
- 40.....المبحث الثاني : مسار دراسة طلب رخصة البناء:
- 40.....المطلب الأول : اصدار القرار المتعلق برخصة البناء :
- 40.....الفرع الأول : الجهة المختصة بمنح رخصة البناء.....
- 40..... أولاً منح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي :
- 41..... بصفته ممثلاً للبلدية :
- 42..... بصفته ممثلاً للدولة:.....

- 43.....ثانيا: منح رخصة البناء من قبل الوالي :
- 45.....الفرع الثاني: التحقيق في طلب الرخصة :
- 46.....أولا: الشباك الوحيد للبلدية:
- 47.....ثانيا: الشباك الوحيد للولاية :
- 48.....ثالثا: المصالح المستشارة اثناء التحقيق :
- 49.....المطلب الثاني : الفصل في طلب رخصة البناء:
- 49.....الفرع الأول: قرار الموافقة بمنح رخصة البناء :
- 50.....أولا/ منح رخصة البناء بتحفظ أو بالتزام:
- 50.....منح الرخصة بتحفظ:
- 50.....منح الرخصة بالتزام: أ
- 52.....ثانيا/ طعن الغير في قرار منح رخصة البناء كآلية للرقابة على أشغال البناء :
- 52.....صور الرقابة المتعلقة برخصة البناء على أشغال التهيئة والتعمير.....
- 53.....الفرع الثاني : قرار رفض الطلب بمنح الرخصة :
- 55.....الرفض الوجوبي والصريح بنص قانوني :
- 56.....حالة الرفض بناء على السلطة التقديرية للإدارة.....
- 57.....الفرع الثالث: حالة سكوت الإدارة :
- 58.....الفرع الرابع :تأجيل البت في طلب رخصة البناء :
- 60.....خاتمة.....

