

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
المركز الجامعي صالحى أحمد-النعامة-  
معهد الحقوق  
قسم القانون عام



مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر -ل.م.د-  
الشعبة: حقوق  
التخصص: قانون إداري  
تحت عنوان

## الإجراءات المتعلقة برخصة البناء

تحت إشراف الأستاذ(ة):

عليوة كريمة

من إعداد الطالبتان:

- كرومي رانية

- حشيفة رفيقة

المناقشة من طرف اللجنة المكونة من:

الاسم و اللقب	الرتبة	الصفة
د/ عقون مصطفى	أ.محاضر قسم "أ"	رئيسا
د/ عليوة كريمة	أ.محاضرة قسم "ب"	مشرفا مقررا
د/ زيدون بختة	أ.محاضرة قسم "ب"	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## الإهداء

إلى أغلى إنسانة في حياتي إلى من منحتني القوة و العزيمة لمواصلة  
الدرب وكانت سببا في مواصلة دراستي ، إلى الغالية على قلبي أطال  
الله في عمرها

### "أمي الغالية"

إلى أعز رجل في الكون ، إلى من سعى لأجل راحتي ونجاحي، إلى من  
أكن له مشاعر التقدير والإحترام ، إلى ذلك الرجل الكريم أطال الله في  
عمره

### "أبي العزيز"

إلى من تقاسمت معهما الحياة "أخي" و "أختي" حفظهم الله ورعاهم  
إلى صديقتي رفيقة وإلى كل عائلتي

رانية

## الإهداء

إلى أبي الغالي الذي كان سندا لي في مشواري الدراسي وكل حياتي التي  
أعيشها بفضلته

إلى أمي عزيزتي التي لولا بفضلها لما كنت في هذه الدنيا وحقت كل  
هذه نجاحاتي

أتمنى من الله عز وجل أن يطيل في عمرهما ويحفظهما لي.

إلى أخي أحمد و فتحي و مجدوب وأختي وأولادها زهير و روميسة  
وإلى زوجة أخي وابنها محمد عبد الودود الذين ساعدوني في تحقيق هذا  
النجاح

إلى صديقتي وزميلتي رانية وإلى كل عائلتي من صغيرها إلى كبيرها  
وإلى كل من دعمني ولو بدعاء في غيابي.

رفيقة

## شكر وتقدير

نحمد الله عز وجل الذي وهبنا التوفيق وأعاننا على إنجاز هذا العمل المتواضع، فالحمد لله حمدا كثيرا.

نتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى كل معلم أفادنا بعلمه في أولى المراحل الدراسية حتى هذه اللحظة ونخص بالذكر الأستاذة المشرفة **عليوة كريمة** التي تفضلت بقبول الإشراف على هذا العمل، والتي منحتنا من وقتها الثمين فنسأل الله أن يجازيها خير الجزاء، كما نتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بمناقشة هذه المذكرة

ونقدم الشكر والتقدير لكل من قدم لنا يد المساعدة من قريب أو بعيد.

## قائمة المختصرات

الكلمة	الدلالة
ج ر ج ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
ص	الصفحة
ط	الطبعة
ج	الجزء
PDAU	Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme
POS	Plan d'occupation des Sols

# مقدمة

## مقدمة

من أهم معايير تطور الدول وتخلفها الحضاري هو العمران، ومن أجل هذا سعت كل الدول لضبط التوسع العمراني والحد من ظاهرة البناء العشوائي والمخالف لأحكام التهيئة والتعمير وذلك بوضع مقاييس معينة تشيّد وفقها البناءات من أجل إظهارها بمظهر جميل وراقي، فهذا المظهر هو الذي يعبر عن حضارة الدولة وثقافة الشعب فكلما تطورت الدول تطور مستوى العمران فيها.

لقد تمّ تنظيم المجال العمراني في الجزائر بموجب عدّة تشريعات، فقبل الاستقلال كانت الجزائر خاضعة للقوانين الفرنسية بما في ذلك ما يخص التهيئة والتعمير، أمّا بعد الاستقلال سنّ المشرع الجزائري القانون رقم 62-157 المؤرخ في 31/12/1962 وذلك من أجل تمديد العمل بالتشريع الفرنسي إلاّ ما تعارض مع الدّين الإسلامي والسيادة الوطنية، ثم بعد ذلك قام بإلغاء هذا القانون والعمل على الحد من بعض التجاوزات والمخالفات العمرانية من خلال سن بعض القوانين وصولاً إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-105<sup>1</sup> والذي ألغى كل القوانين السابقة.

وبما أن تدخل السلطة الإدارية أصبح أمراً ضرورياً في ظل الدولة الحديثة من أجل حماية النظام العام في المجتمع، فإنه يقتضي فرض بعض الضوابط على الحقوق والحريات العامة وفقاً لتشريعات الضبط القائمة، وهذا هو جوهر نظرية الضبط الإداري<sup>2</sup>، فالمشرع الجزائري قيّد حق الملكية على العقار بخضوع المالك إلى مجموعة من الرخص

<sup>1</sup> القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج، العدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر ج ج، العدد 51، لسنة 2004.

<sup>2</sup> خير الدّين بن مشرّن، رخصة البناء: الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دون جزء، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2014، ص 22.



والشهادات أطلق عليها تسمية "عقود التعمير"، حيث تتمثل هذه الرخص في رخصة التجزئة ورخصة البناء ورخصة الهدم، أما الشهادات فتتمثل في شهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة.

ومن أهم هذه الرخص الإدارية رخصة البناء فهي قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة قانونا قبل الشروع في أعمال البناء، لذا لا يفسح المجال لإقامة أبنية دون رخص بناء، وفي نطاق محدد حدده المشرع الجزائري<sup>1</sup>، فقد نصّ هذا الأخير على إلزاميتها وبيّن الإجراءات التي يجب على الشخص إتباعها من أجل الحصول على هذه الرخصة، وهذا هو موضوعنا.

حيث تكمن أهمية هذا الموضوع في أنّ رخصة البناء أداة وقائية من خلالها تتم إقامة نسيج عمراني متناسق وبذلك تتم المحافظة على جمال ورونق المدينة كما أنها توازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة للأفراد.

وتعود أسباب اختيارنا لهذا الموضوع إلى عوامل ذاتية وهي الرغبة في دراسة مواضيع متعلقة بالعقار وكذلك باعتباره جزء من مجال تخصصنا وهو القانون الإداري، وعوامل موضوعية تكمن في انتشار المباني الغير قانونية بصورة أثرت على النسيج العمراني وجعلت المدن تفقد مظهرها الجمالي.

كما تهدف دراستنا لهذا الموضوع إلى تحديد مفهوم واضح ودقيق لرخصة البناء وبيان إجراءات المتبعة للحصول على هذه الرخصة.

فمن خلال بحثنا في هذا الموضوع واجهتنا بعض الصعوبات تتمثل في قلة الكتب المتخصصة في هذا الموضوع وندرة الكتابة من طرف الباحثين في مجال العقار، وكذلك ضيق الوقت.

<sup>1</sup> خير الدين بن مشرّن، المرجع السابق، ص 28

سنحاول من خلال هذه الدراسة الإجابة على الإشكالية التالية:

-فيما تتمثل الإجراءات القانونية لرخصة البناء؟.

وكذلك سنطرح جملة من التساؤلات الفرعية:

- ما مفهوم رخصة البناء؟.

- ما هو الأساس القانوني لهذه الرخصة؟.

- كيف يتم تطبيق إجراءات الحصول على رخصة البناء؟.

وللإجابة على هذه الإشكاليات اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي التاريخي، يتجلب هذا من خلال التعريف برخصة البناء وذكر عناصرها وخصائصها وأهدافها، أمّا المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليلنا لبعض النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء، أمّا المنهج التاريخي يتجلى في سرد القوانين الجزائرية قبل الاستقلال وبعد الاستقلال.

وبخصوص هذا الموضوع اعتمدنا على دراسات سابقة والمتمثلة في أطروحات الدكتوراه ومذكرات الماجستير نذكر منها:

1-عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري تناولت هذه الرسالة تنظيم البناء في إطار أدوات التهيئة والتعمير وفي إطار الرخص والشهادات العمرانية.

2- عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، تناول الباحث من خلال هذه الرسالة مجموعة من الرخص الإدارية في الجزائر بما فيها رخص التهيئة والتعمير.

3- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير "رخصة البناء نموذجاً"، تناولت هذه المذكرة أنّ رخصة البناء أداة الضبط الإداري تهدف لتحقيق النظام العام وتطرق إلى التنظيم القانوني لرخصة البناء.

وعليه تم الإعتماد على الخطة التالية:اعتمدنا فيها التقسيم الثنائي، فقد قسمنا هذا العمل إلى فصلين تناولنا في الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء والذي تمّ تقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول تطرقنا فيه إلى: مفهوم رخصة البناء، وفي المبحث الثاني تناولنا الأسس المرجعية لرخصة البناء، أمّا الفصل الثاني خصصناه لإجراءات استصدار رخصة البناء والذي قسمناه إلى مبحثين، تعرّضنا في المبحث الأول إلى: طلب الحصول على رخصة البناء، والمبحث الثاني تضمن البث في طلب رخصة البناء.

الفصل الأول :

الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

نظرا لارتباط حق البناء بحق الملكية وهذا الأخير مكرس دستوريا فيحق للمالك أن يمارس حقه في البناء على عقاره بما يراه مناسبا له، إلا أن هذا الحق قيده المشرع الجزائري حتى لا يتعارض مع المصلحة العامة من خلال تجسيد الرقابة القبلية عن طريق الرخص العمرانية ( رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم).

تعتبر رخصة البناء من أهم الرخص في مجال البناء والتعمير، حيث أن لها دور كبير في تنظيم النشاط العمراني والقضاء على البنايات الفوضوية، ونظرا لهذا فإن المشرع الجزائري نص على إجبارية الحصول على هذه الرخصة قبل إنجاز أي بناية أو القيام بتغييرات على المباني القائمة ووضع عقوبات على جريمة البناء دون رخصة إلا ما استثني بنص، وذلك من خلال سن مجموعة من القوانين والتنظيمات منها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم<sup>1</sup>.

سنحاول من خلال هذا الفصل التطرق إلى مفهوم رخصة البناء في المبحث الأول، ثم التعرض إلى الأسس المرجعية لرخصة البناء في المبحث الثاني.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 يناير 2015، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج ج، العدد 07، الصادرة في تاريخ 12 فبراير 2015، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342، المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج ر ج ج، العدد 71، الصادرة في 02 ديسمبر 2020.

## المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء

رخصة البناء ليست إجراء بيروقراطيا أو روتينيا، وإنما هو إجراء يهدف إلى تحقيق جملة من المقاصد العامة، فهي تساهم من جهة في الحفاظ على البيئة والنسيج العمراني، ومن جهة أخرى تلعب دورا وقائيا ورقابيا<sup>1</sup>.

فمن أجل ضبط مفهوم رخصة وجب علينا التعرض إلى تعريف رخصة البناء وبيان عناصرها من جهة في المطلب الأول، وتحديد خصائص وأهداف رخصة البناء من جهة أخرى في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: تعريف رخصة البناء وعناصرها

تعد رخصة البناء الضمانة الأساسية التي إعتدتها المشرع الجزائري لاحترام قواعد قانون العمران<sup>2</sup>، فهي وسيلة قانونية تمكّن الشخص من البدء في عملية البناء بمجرد الحصول عليها من طرف السلطة المخول لها قانونا بمنح رخصة البناء.

من خلال ما سبق سنقوم بالتعرض في مطلبنا هذا إلى تعريف رخصة البناء من الجانب اللغوي ثم من الجانب الإصطلاحي في الفرع الأول أما في الفرع الثاني تناولنا عناصر رخصة البناء.

### الفرع الأول: تعريف رخصة البناء Permis de construire

سننتظر من خلال هذا الفرع إلى المعنى اللغوي لرخصة البناء وبعد ذلك إلى المعنى الاصطلاحي لهذه الرخصة على النحو التالي:

<sup>1</sup>بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، دون جزء، دون طبعة، النشر الجامعي الجديد، تلمسان، الجزائر، سنة 2021، ص 92.

<sup>2</sup>عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2014-2015، ص 131.

## أولاً: المعنى اللغوي لرخصة البناء

من أجل الوقوف على رخصة البناء من الناحية اللغوية سنقوم بتقسيمها إلى جزئيتين وعليه سنعرّف الرّخصة أولاً ثم نعرّف البناء ثانياً.

## 1- تعريف الرّخصة

جاء تعريف الرخصة في لسان العرب لابن منظور "رَخَّصَ له في الأمر: أذن له فيه بعد النهي عنه والاسم الرّخصة. والرّخصة ترخيص الله للعبد في أشياء خففها عنه. والرّخصة في الأمر: هو خلاف التّشديد، وقد رَخَّصَ له في كذا ترخيصاً فترخّص هو فيه أي لم يستقص. وتقول: رَخَّصت فلاناً في كذا وكذا أي أذنت له بعد نهْي إِيّاهُ عنه"<sup>1</sup>.

## 2- تعريف البناء

بناء {مفرد}: جمع أبنية: مصدر بنى. البناء الاجتماعي: الهيكل أو التنظيم الاجتماعي - البناء الحر: الماسونية - البناء القومي/البناء الفوقي: يُراد به المؤسسات ونظم الحكم. ما بُني كالدور ونحوها، بناية، عمارة. بناء مشترك: بناية كبيرة تشييدها جماعة من الناس ويخصصونها للعائلات ذات الدخل الزهيد<sup>2</sup>.

## ثانياً: المعنى الإصطلاحي لرخصة البناء

لم يعرّف المشرع الجزائري رخصة البناء بل ترك تعريفها إلى الفقه واكتفى بما ذكره في المادة 52 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر فقد نصت على: "تشتط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية

<sup>1</sup> جمال الدين أبي فاضل محمد بن مكرم ابن منظور الأنصاري الإفريقي، لسان العرب، حققه عامر أحمد حيدر، ج السابع، دون طبعة، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، سنة 1971، ص 40.

<sup>2</sup> أحمد مختار عمر، معجم اللّغة العربية المعاصرة، ط الأولى، المجلد الأول، عالم الكتب، القاهرة، سنة 2008، ص 251.

ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج<sup>1</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سابق الذكر: "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال والوجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء"<sup>2</sup>.

من خلال قراءة تنا للمادتين نستنتج أنها لم تتضمن تعريفا واضحا لرخصة البناء فقد تضمنت مواضيع هذه الرخصة ومتى يستلزم على الأشخاص استخراجها.

### 1-التعريف القضائي

عرّف القضاء الفرنسي رخصة البناء في حكم صدر عن محكمة جنابات تولوز في 07 فبراير 1974 بأنها: ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بعمل، وليست لها علاقة بحق الملكية أي أنها لا تمنح حقا بالملكية، وليس لها أثر فيما يتعلق بملكية الأرض كما أنها ليست من الأشياء القابلة للبيع<sup>3</sup>.

وعرّفت محكمة القضاء الإداري المصري في حكمها الصادر بتاريخ 18/01/1980 صورة من نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات...<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>المادة 52، القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

<sup>2</sup>المادة 41، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

<sup>3</sup> ديب فاطنة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر، سبتمبر 2017، ص 250.

<sup>4</sup> اسماعيل صعصاع غيدان البديري - أمين رحيم حميد الحجامي، الأحكام القانونية لإجازة البناء (دراسة مقارنة)، مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية، العدد الثالث، جامعة بابل، العراق، السنة الثانية عشر 2020، ص 52.



## 2-التعريف الفقهي

- بما أنّ المشرع الجزائري ترك تعريف رخصة البناء إلى الفقه ظهرت عدّة تعاريف منها:
- أنّها عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار طبقا لشروط وإجراءات معيّنة<sup>1</sup>.
  - وعرفها الدكتور عزري الزين: رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران<sup>2</sup>.
  - ويعرفها الفقيه drobenko Bernard بأنها: قرار إداري فردي تسلمه سلطة إدارية وترخص من خلاله بإنجاز الأشغال مع احترام ارتفاقات وقواعد البناء<sup>3</sup>.
  - وسيلة لرقابة الإدارة مدى احترام قواعد البناء والتعمير على نحو لا يمس بأمن وسلامة الأشخاص والأموال ولا يؤثر على تناسق النسيج العمراني<sup>4</sup>.
  - هي قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية يسمح باستعمال واستغلال حق البناء على الملكية العقارية سواء بتشديد بناء جديد أو التغيير في البناء القائم طبقا لأحكام وقواعد التهيئة والتعمير<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص91.

<sup>2</sup>عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، جوان 2005، ص04.

<sup>3</sup> Bernard Drobenko, **Droit de l'urbanisme**, Gualino éditeur, Paris, Dalloz, Paris, 3<sup>ème</sup> édition, 2006, p 217.

- نقلا عن: عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص136.

<sup>4</sup>ستي قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة: بين آخر تعديلات القانون وتطبيقه عمليا ومختلف

مواقف المحكمة العليا، دون جزء، ط الثانية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، سنة 2017، ص51-52.

<sup>5</sup>عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص139.

من خلال هذا التعريف نستنتج أنّ رخصة البناء تعطي للشخص الحق في البناء على ملكيته العقارية وبالتالي فهي لا تثبت حق الملكية ولا تلغيه وإنما هي مقيدة لحق البناء، وتمنح شريطة احترام قواعد التهيئة والتعمير .

- عرفها الدكتور محمد الصغير بعلي بأنها: القرار الإداري الصادر من سلطة إدارية مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاها للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقاً لقانون العمران<sup>1</sup>.

يستخلص من التعاريف السابقة أنّ رخصة البناء هي: قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة المتمثلة في الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوزير المكلف بالسكن والعمران لشخص (طبيعي أو معنوي) بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة.

### الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء

من خلال التعاريف التي تمّ التطرق إليها سابقاً يمكن أن نستنتج عناصر رخصة البناء ونلخصها كالآتي:

#### أولاً: قرار إداري صادر عن سلطة مختصة

ويقصد بأن تصدر رخصة البناء على شكل قرار إداري<sup>2</sup> مكتوب طبقاً لما حدده التنظيم، فلكي يكون هذا القرار مشروعاً وجب توفر أركان أساسية يقوم عليها وهي ركن الإختصاص، ركن السبب، ركن المحل، ركن الغاية، ركن الشكل، إذ كثيراً ما تثور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشأن البناء بسبب عدم احترام الإدارة للشكلية اللازمة

<sup>1</sup> بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 01، تبسة، 2007، نقلاً عن: بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقاً لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 90.

<sup>2</sup> القرار الإداري: هو ذلك القرار التي تفصح الجهة الإدارية عن إرادتها الملزمة في الشكل الذي يتطلبه القانون بما لها من سلطة مستمدة من القوانين واللوائح بقصد إحداث أثر قانوني، عاطف عبد الله المكاوي، القرار الإداري، دون جزء، ط الأولى، دار الكتب والوثائق القومية المصرية، القاهرة، سنة 2012، ص 36.

في إصدار قراراتها<sup>1</sup> وعليه ينتج عن عدم احترامها لركن الشكل إلى إلغاء القرار الإداري برفع دعوى إلغاء لعيب الشكل.

بالإضافة إلى أنّ هذا القرار الإداري يرتب أثرا قانونيا يظهر ذلك عندما تمنح الجهة المختصة الترخيص بالبناء ويترتب عن هذا الترخيص إما إنشاء أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني (البناء).

### ثانيا: أن يكون القرار قبليا

ويقصد به أن تسلّم رخصة البناء بموجب قرار قبل البدء في الأشغال فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، فكل بناء يشيد بدونها يعد في نظر القانون غير مشروع ومآله الهدم<sup>2</sup> فإجبارية الحصول على رخصة البناء تجعل الشخص حريص على إستلامها قبل الشروع في عملية البناء خوفا من تعرض بناءه للهدم، وهو ما نصت عليه المادة 76 من القانون رقم 90-29 (مدرجة بالمادة 07 من القانون 04-05): "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة..."<sup>3</sup>.

### ثالثا: مضمون الترخيص

يقصد بذلك أنّ يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم فرخصة البناء لا تمنح فقط من أجل تشييد بناية جديدة، بل تمنح أيضا من أجل إجراء تعديلات في البنايات الموجودة ويشمل هذا الأخير التغيير الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية كذلك إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح، وهو ما سيتم التفصيل فيه لاحقا.

<sup>1</sup> عزري الزين، المرجع السابق، ص 04.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دون جزء، ط الثانية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، سنة 2021، ص 69.

<sup>3</sup> المادة 76، القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

**المطلب الثاني: خصائص وأهداف رخصة البناء**

بما أننا عرّفنا رخصة البناء بأنّها قرار إداري صادر عن سلطة مختصة فهذا يجعلها تتميز بخصائص القرار الإداري ولها عدّة أهداف، وهذا ما سنحاول التطرق إليه في هذا المطلب حيث تم تقسيمه كالآتي:

**الفرع الأول: خصائص رخصة البناء**

بعد التطرق إلى تعريف رخصة البناء وتبيان عناصرها يقتضي علينا تحديد خصائص هذه الأخيرة من خلال النقاط التالية:

**أولاً: تتميز رخصة البناء بالطابع العيني**

ويقصد بهذا أنّها مرتبطة بال عقار فإذا تغيّر الشخص المالك لا تتغير الرخصة وإنّما يتغير طالب الرخصة ويكون ذلك في البيع مثلاً، وبالتالي لا يطلب منه تقديم ملف تقني جديد بل يتم تحويل الرخصة باسم المالك الجديد بناء على عقد الملكية<sup>1</sup>.

**ثانياً: تعتبر رخصة من رخص الضبط الإداري**

ويتمثل ذلك في أنّها أداة رقابة قبلية، حيث يعرّف الضبط الإداري عبارة عن قيود وضوابط تفرضها السلطة العامة على نشاط الفرد أو الأفراد خدمة لمقتضيات النظام العام<sup>2</sup> فرخصة البناء تفرضها السلطة المخولة قانوناً قبل الشروع في البناء من أجل الحفاظ على المصلحة العامة.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 69.

<sup>2</sup> عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دون جزء، ط الرابعة، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017، ص 491.

**ثالثا: رخصة البناء قرار إداري إنفرادي**

أي أنها تصدر بالإرادة المنفردة للإدارة المختصة طبقا لصلاحياتها القانونية<sup>1</sup> فقد حدّد القانون جهات لها الحق بإصدار قرار رخصة البناء وهي: رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوالي المنتدب، الوزير المكلف بالعمران.

**رابعا: تعتبر وثيقة إدارية**

بما أنّ رخصة البناء قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة فهذا يجعلها تخضع لأحكام القانون الإداري، بالإضافة إلى أنّ النزاع المتعلق بها يتم الفصل فيه من طرف القضاء الإداري وهو ما أكدته المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup> حيث نصت على أنّ القضاء الإداري يختص بالمنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها إلا ما استثني بنص.

**خامسا: إجراءات منحها من النظام العام**

بمعنى أنّ رخصة البناء تمنح على أساس عدم التفاوض إذ أنّها تصدر من جانب واحد (السلطة الإدارية) فلا يمكن للسلطة الإدارية المختصة أن تتفق أو أن تعدّ بتسليم رخصة البناء لشخص ما دون أن تتوفر فيه الشروط التي يتطلبها القانون<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين، الرقابة القضائية: على تراخيص أعمال البناء والتعمير مدعما بقرارات مجلس الدولة والمحكمة العليا، دون جزء، ط الأولى، دار الأيام للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، سنة 2017، ص 32.

<sup>2</sup> المادة 800، قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج، العدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008.

<sup>3</sup> خير الدين بن مشرّن، المرجع السابق، ص 28.

## الفرع الثاني: أهداف رخصة البناء

لرخصة البناء عدّة أهداف نذكر منها:

- منح رخصة البناء في إطار احترام حقوق الغير أي يجب تسليم هذه الرخصة بعد التأكد من عدم حدوث اضطرابات في الجوار كحجب الشمس عن الجار بسبب علو البناية.

- تعتبر أداة لمراقبة مدى احترام قواعد التهيئة والتعمير، بما في ذلك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)<sup>1</sup> ومخطط شغل الأراضي (POS)<sup>2</sup>.

- تجسد عملية الرقابة القبليّة على انجاز بنايات جديدة أو القيام بالتغيير على البنايات القائمة.

- الحفاظ على الأمن والسلامة العمومية فلا تمنح رخصة البناء إلا إذا كانت البناية المراد بناءها آمنة وسليمة وغير معرضة للأخطار الطبيعية .

- المساهمة في الحفاظ على جمال الطبيعة وإقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي الطفيلي، حيث هذا الأخير يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدينة<sup>3</sup>.

- تساهم في القضاء على أزمة السكن من خلال توسيع نطاق تطبيقها الشخصي.

<sup>1</sup>المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: عبارة عن وسيلة تخطيط وتسيير للعمران تحدد فيها التوجهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي:حمدي باشا، **منازعات التعمير**، المرجع السابق،ص15.

<sup>2</sup>مخطط شغل الأراضي:هو وثيقة تعميم تحدد القواعد المتعلقة بشغل واستغلال الأراضي وطرق تعميمها ومعايير البناء عليها: حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 34.

<sup>3</sup>تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر،مذكرة ماجستير،تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة،سنة 2008-2009، ص 98.

- تهدف إلى ضمان التوازن بين المصلحة العامة: باحترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة. والمصلحة الخاصة: من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: الأسس المرجعية لرخصة البناء

تتم دراسة مجال الأسس المرجعية لرخصة البناء التي تنصب عليها هذه الرخصة والتي حددها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه والقانون رقم 90-29 سالف الذكر من حيث الأشغال والأعمال التي تدخل في عملية البناء التي يعبر عنها بالأساس الموضوعي والأساس المكاني المتمثلة في عملية البناء المختلفة التي يقوم بها طالب الرخصة إلا أنه يرد على هذه الأسس بعض الاستثناءات التي لا يستوجب علينا بمطالبة استخراج الرخصة، أمّا بالنسبة للأساس الشخصي لرخصة البناء يتمثل في الأشخاص الملزمون برخصة البناء<sup>2</sup>.

ومن هنا تم تقسيم بحثنا هذا إلى مطلبين تناولنا الأساس الموضوعي والمكاني لرخصة البناء في المطلب الأول والأساس الشخصي لرخصة البناء في المطلب الثاني.

#### المطلب الأول: الأساس الموضوعي والمكاني لرخصة البناء

حصر المشرع الجزائري الأعمال التي يستوجب علينا استصدار رخصة البناء فيها من جهة، ومن جهة أخرى حدّد البنائيات المعفاة من رخصة البناء ضمن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل المتمم والمرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، وهذا ما سنفضّل فيه من خلال تقسيم

<sup>1</sup>لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 85.

<sup>2</sup>عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 141.

المطلب إلى فرعين سنتطرق في الفرع الأول إلى: الأساس الموضوعي لرخصة البناء وفي الفرع الثاني إلى: الأساس المكاني لرخصة البناء.

### الفرع الأول: الأساس الموضوعي لرخصة البناء

حدّد المشرع الجزائري الأشغال الخاضعة لرخصة البناء بموجب نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 ، وكذا نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>1</sup>، ومن خلال ذلك استنتجنا بعض الأشغال التي لا تستلزم الحصول على رخصة البناء من أجل القيام بها وهو ما سنتطرق إليه فيما يلي.

### أولاً: الأشغال التي تستلزم استصدار رخصة البناء

بموجب نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 تنص على: "تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و تمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج..."<sup>2</sup>، وبالرجوع إلى المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص على: "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء..."<sup>3</sup>، من خلال المادتين يمكن لنا التفصيل فيها كما يلي.

### 1- تشييد البنايات الجديدة

كما ذكرت المادة 52 من القانون 90-29 ب "...تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها... " والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 "...كل تشييد لبناية

<sup>1</sup> بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 94.

<sup>2</sup> المادة 52، القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

<sup>3</sup> المادة 41، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.



جديدة...". ويقصد به إنشاء البناء وإقامته لأول مرة<sup>1</sup> ومن خلال هذا يستوجب علينا معرفة المقصود بالإنشاء ثم التعرض إلى معنى البناء.

**الإنشاء:** وهو الإحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم<sup>2</sup>.

**البناء:** عرّفت المادة 02 من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها " كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات"<sup>3</sup>.

فقد أوجب المشرع من خلال المادتين 52 من القانون 90-29 والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالفين الذكر على كل شخص قبل البدء في هذه العملية أي تشييد البناية الجديدة أن يحصل على رخصة البناء وبعد ذلك يباشر في البناء لكي لا تتم محاسبته من الناحية القانونية بتعرضه إلى عقوبات من أجل هذا عليه اتخاذ الحيطة والحذر.

## 2- تمديد البناءات الموجودة

عبر المشرع الجزائري في نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم "...تمديد البناءات الموجودة..."، ويقصد بها الزيادة والتوسعة في مساحة البناءات أو في حجمها، وعليه فإنّ هذا التوسيع قد يكون إما في عرضها أو طولها وبالتعلية أي تأخذ صورتين فإما أن تكون الزيادة أفقية عن طريق التوسيع، وإما عمودية عن طريق التعلية أو البناء تحت الأرض<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، دار الفكر العربية، الطبعة الثانية، ص 33، نقلا عن: حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، ص 74.

<sup>2</sup> عزري الزين، المرجع السابق، ص 07.

<sup>3</sup> المادة 02، قانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر ج ج، العدد 44.

<sup>4</sup> ستي قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 43.

ويقصد بتوسيع المباني: زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجمها ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين لجعلهما حجرة واحدة كبيرة أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلهما شقة واحدة<sup>1</sup>.  
 أمّا تغطية المباني يقصد بها: زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من عدد الطوابق المرخص بها كإقامة طابق أو دور فوق عمارة قائمة زيادة على عدد الطوابق والأدوار الواردة بالترخيص<sup>2</sup>.

من خلال هذا نستنتج أن المشرع إشتراط الحصول على رخصة البناء قبل القيام بعملية التمديد وذلك للخطورة التي يمكن أن يتعرض لها المبنى التي قد تؤدي إلى سقوطه.

### 3- تغيير البناء القائم أو تعديله

ويقصد به التّحسين في بعض الأساسيات البناء القائمة، وهو يختلف عن التمديد حيث أنّ التغيير يتعلق بالمعالم البناء وجدرانه الرئيسية، بينما التمديد يقصد به الزيادة في البناء ولكن في الحالتين الاثنتين يكون هناك اختلاف وتغيير في شكل البناء الداخلي أو الخارجي، فقد حدد المشرع في المادة 52 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر أنّها تتضمن "... تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه والواجهات المفضية على الساحة العمومية..."<sup>3</sup> وسنحاول التفصيل في هذه المادة.

<sup>1</sup> محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، طبعة ثانية، 1999-2000، القاهرة، ص 156، نقلا عن: كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير " رخصة البناء نموذجاً"، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2011-2012، ص 57.

<sup>2</sup> السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية و أحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، نقلا عن: كمال محمد الأمين، المرجع نفسه، ص 57.

<sup>3</sup> المادة 52، القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

**-تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه:**

كما ذكرنا أن التغيير هو تعديل في المبنى، فالحيطان الضخمة هي التي تجعل البناء مستقرا ومتماسك أي هي التي تحمل البناء، والمساس بالحيطان الضخمة هو المساس بهيكلها<sup>1</sup>، فإذا لم تكن هذه الحيطان يفقد البناء توازنه وبالتالي يهدد سلامة الأشخاص ومن أجل هذا ألزم المشرع الحصول على رخصة البناء في هذه العملية.

**-تغيير البناء الذي يمس الواجهات المفضية على الساحة العمومية:**

وهو التعديل الذي يمس الواجهات الخارجية المطلة على الساحة العمومية وذات ارتباط المنطقي بالطريق العام فتغيير الواجهة يتم بالتعديل فيها كفتح نافذة أو باب أو تغطية واجهة المبنى بالرخام أو أية مادة أخرى<sup>2</sup> وهذا يشمل، الواجهات الخارجية دون الداخلية باعتبار ذلك يؤثر على تناسق وجمال البناء والمظهر الخارجي<sup>3</sup>.

من خلال ما تمّ ذكره نستنتج أن تغيير البناء الذي يمس الواجهة التي تطل على الساحة العمومية اشترط المشرع استخراج رخصة البناء للقيام بهذا التغيير لأنه يؤثر على الجانب الجمالي للبيئة.

**4- إقامة جدار للتدعيم أو التسييج**

نلاحظ من خلال المادة 52 من القانون رقم 90-29 المذكورة أعلاه بأن المشرع نص على إلزامية استخراج رخصة البناء "...لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج...". ويقصد بالتدعيم: تقوية المبنى كهدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله، الأمر الذي يحتاج إلى رقابة ومواصفات لا بد من مراقبتها قبل الإذن بها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، ص 75.

<sup>2</sup> خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 36.

<sup>3</sup> رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، دون سنة نشر، ص 222.

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر، منازل التعمير، المرجع السابق، ص 75.

أما التسييج: وهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي للمبنى<sup>1</sup>.

وعليه فإنّ المشرع نص على إجبارية الحصول على رخصة البناء قبل إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج من أجل القضاء على إمكانية سقوط البناء.

### ثانيا: الأشغال المعفاة من رخصة البناء

مما سبق ذكرنا أنه يوجد أشغال تستلزم استصدار رخصة البناء وهي التي حددها المشرع الجزائري في " التشييد، التمديد، التغيير، التدعيم والتسييج" وفي المقابل استتجنا أعمال لا تخضع لرخصة البناء ونذكر منها الأشغال التي تخص الديكور والتجميل والتغيير في الأجهزة الكهربائية والمائية والتدفئة ووضع مكيف هوائي وكذلك الدهان وتغيير البلاط والتلبيس...إلخ.

وكل هذه الأعمال لا تستوجب مطالبة رخصة البناء بل هي أشغال يقوم بها صاحب المبنى بتغييرها بنفسه ولا تترتب عليه أي عقوبة من الناحية القانونية.

### الفرع الثاني: الأساس المكاني لرخصة البناء

من خلال تناولنا للأساس الموضوعي لرخصة البناء والذي يشمل مختلف أعمال البناء التي تستوجب الحصول على رخصة البناء، إلا أنّ هناك أشغال أخرى لا تستوجب علينا الحصول عليها، ومنه نستنتج بأن الأساس المكاني لرخصة البناء كذلك يوجد فيها البناءات التي تخضع لرخصة البناء وأخرى لا تخضع لهذه الرخصة حددها المشرع من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذلك حدد الاستثناءات الواردة على النطاق المكاني لرخصة البناء وهي كالتالي:

<sup>1</sup>حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 76.

**أولاً: البنائيات التي تستلزم استصدار رخصة البناء**

- نصت المادة 04 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدلة بالمادة 02 من القانون 04-05 " لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي:
- تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخلاً لأجزاء المعمره للبلدية،
  - تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة في أراض فلاحية،
  - تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية،
  - تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية،
  - تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.
- تضبط كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.<sup>1</sup>
- ومنه نستنتج بأن كل القطع الأرضية تخضع لرخصة البناء إلا ما استثني بنص وهو ما سنتطرق له.

**ثانياً: البنائيات المعفاة من رخصة البناء****1- البنائيات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني:**

- لقد استثنى المشرع الجزائري من خلال القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير هذه البنائيات وأعفاها من الحصول على رخصة البناء في المادة 53 منه والتي تنص على: " لا تخضع لرخصة البناء البنائيات التي تحمي بسرية

<sup>1</sup> المادة 04، القانون 90-29، المعدلة بالمادة 02، القانون 04-05، السالف الذكر.

الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء"<sup>1</sup>.

## 2-البنائات التابعة لبعض الدوائر الوزارية وهيئات عمومية

ذكرتها المادة 2/1 من المرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم أنها لا تخضع لرخصة البناء"...لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات"<sup>2</sup>.

## 3- البنائات الواقعة خارج المنطقة العمرانية للبلدية

أوجب القرار الوزاري المشترك بين- وزير الفلاحة ووزير السكن- المؤرخ في 1992/09/03 على من يريد البناء خارج المحيط العمراني مراعاة مقاييس الانجاز المطلوبة في نفس القرار التنظيمي بعد الحصول على مجرد تصريح بالبناء"<sup>3</sup>.

## المطلب الثاني: الأساس الشخصي لرخصة البناء

إن استخراج رخصة البناء لا يقتصر على مالك العقار فقط بل هناك أشخاص حددهم المشرع الجزائري لهم الحق في الحصول على رخصة البناء وهوما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء..."<sup>4</sup>، بالإضافة إلى هؤلاء الأشخاص منح المشرع لصاحب حق الإمتياز ولصاحب شهادة الحياة الحق في استخراج رخصة البناء.

<sup>1</sup> المادة 53، القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 2/1، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 77.

<sup>4</sup> المادة 42، المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

وانطلاقاً من هذا سنقوم بتقسيم مطلبنا إلى أربع فروع يتم التفصيل فيهم كالاتي:

### الفرع الأول: المالك ووكيله

من خلال هذا الفرع سنحاول أن نتناول كل من المالك ووكيله كما يلي:

#### أولاً: المالك Le propriétaire

ويقصد به المالك الأصلي للعقار وهو صاحب العقد الرسمي، وأمن له السيطرة القانونية على العقار<sup>1</sup>، إذ يتم إثبات ذلك بالدفتري العقاري إذا كنا أمام أراضي ممسوحة أو عقد الملكية إذا كنا أمام أراضي غير ممسوحة.

حددت المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم حق البناء مرتبط بملكية الأرض يمارس في ظل احترام الأحكام القانونية والتنظيمية فهو يخضع لرخصة البناء، وبالرجوع لنص المادة 674 من القانون المدني عرفت الملكية "...هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"<sup>2</sup>، ومن خلال هذه المادة نستنتج أن للمالك الحق في التصرف في ملكه بشرط أن يكون هذا التصرف في حدود القانون، وهو ما ذهبت إليه المادة 690 من نفس القانون فنلاحظ من خلالها أن المالك مقيد بما ينص عليه التشريع في إطار حماية الملكية العامة والخاصة.

#### ثانياً: وكيل المالك Le mandataire

هو الشخص الذي وكله المالك الأصلي يتصرف باسم المالك ولحسابه الخاص بموجب عقد وكالة عامة أو خاصة، إذ تم تعريف الوكالة في نص المادة 571 من القانون المدني

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2015-2016، ص 22.

<sup>2</sup> المادة 674، الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 مايو 2007، ج ر ج ج، العدد 31.

"الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه"<sup>1</sup>.

وعليه فإنه يجوز للمالك أن يوكل شخص آخر من أجل تقديم طلب رخصة البناء طبقا لما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 -سألفة الذكر- ويكون ذلك بإثبات صفته كوكيل بموجب عقد وكالة .

توسع المشرع الفرنسي في منح رخصة البناء فذهب إلى أنه بإمكان الشخص الذي لديه وعد بيع لقطعة أرض أن يتقدم بطلب رخصة البناء<sup>2</sup> على خلاف المشرع الجزائري الذي لم يمنح لصاحب الوعد بالبيع الحق في الحصول على رخصة البناء.

#### الفرع الثاني: المستأجر المرخص له والحائز

حاولنا التطرق في هذا الفرع إلى المستأجر المرخص له والحائز كلّ منهم على حدة.

#### أولاً: المستأجر المرخص له

ويقصد به الشخص الذي يصدر رخصة البناء باسمه ولحسابه وتحت مسؤوليته، إذ يثبت ذلك بإذن مكتوب من المؤجر وهو ما نصت عليه المادة 1/492 "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر"<sup>3</sup>.

وانطلاقاً من هذا يقتضي علينا معرفة الاختلاف بين وكيل المالك والمستأجر المرخص له إذ أنّ هذا الأخير تصدر رخصة البناء باسمه وتحت مسؤوليته أمّا وكيل المالك فتصدر الرخصة باسم المالك ولحسابه.

<sup>1</sup>المادة 571، القانون المدني، السالف الذكر .

<sup>2</sup>محمد الأخضر بن عمران، إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، مقال منشور، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جامعة باتنة، جوان 2017، ص124.

<sup>3</sup>المادة 492، القانون المدني، السالف الذكر .



## ثانيا: الحائز Le possesseur

رغم أن المشرع لم ينص صراحة على حق صاحب شهادة الحيازة في الحصول على رخصة البناء في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم إلا أنه اعتبره بمثابة مالك العقار مسندا في ذلك على نص المادة 43 من القانون 90-25 يتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم تنص على "...يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك"<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى المادة 39 من نفس القانون "يمكن كل شخص بمفهوم المادة 823 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لا تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد مسح الأراضي"<sup>2</sup>.

فيمكن تعريف شهادة الحيازة أنها سند إداري اسمي يعد من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطاته و اختصاصاته<sup>3</sup>، إذ يمنحها رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب من الحائز أو الحائزين طبقا لما نصت عليه المادة 40 من قانون التوجيه العقاري ويكون ذلك بعد استشارة أملاك الدولة فإذا كانت ملك للدولة لا تعطى شهادة الحيازة، وانطلاقا من هذا نستنتج أن لهذه الأخيرة

## خصائص منها:

<sup>1</sup> المادة 43، القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر ج ج، العدد 49، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1996، ج ر ج ج، العدد 55.

<sup>2</sup> المادة 39، القانون رقم 90-25، السالف الذكر.

<sup>3</sup> بالة عبد العالي، الدليل العملي في إجراءات تسوية البنايات غير القانونية، دون جزء، دون طبعة، النشر الجديد الجامعي، تلمسان، الجزائر، سنة 2021، ص 51.

- ذات طابع اسمي إلا أن هذا لا يمنع انتقالها للورثة، بحسب ما نصت عليه المادة 42 من قانون التوجيه العقاري.

- عدم قابليتها للتصرف أي يمنع التصرف فيها بالبيع أو المبادلة أو الهبة ....

- تتميز شهادة الحياة بأنها لا تغير من الوضعية القانونية للعقار وهو ما أكدته المادة 1/43 من قانون التوجيه العقاري<sup>1</sup>.

وطبقا لنص المادة 10 من القانون رقم 03-22 يتضمن قانون المالية لسنة 2004<sup>2</sup> المعدلة بالمادة 01/353 من قانون التسجيل المعدل والمتمم " تحمل شهادة الترقيم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحياة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من القانون 90-25..."<sup>3</sup>.

فنستج من هذه المادة أنّ لصاحب شهادة الترقيم المؤقت الحق في تقديم طلب الحصول على رخصة البناء بما أنّه يحمل نفس الآثار القانونية لصاحب شهادة الحياة وهذا الأخير يمكنه استخراج رخصة البناء.

من خلال ما سبق يقتضي علينا التعريف بشهادة الترقيم المؤقت: فهي وثيقة إدارية تسلمها إدارة المحافظة العقارية المختصة إقليميا للمالكين الظاهرين بمناسبة إيداع الوثائق المسحية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>بالة عبد العالي، الدليل العملي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، المرجع السابق، ص 53.

<sup>2</sup>القانون رقم 03-11، المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر ج ج، العدد 83، الصادرة في 29 ديسمبر 2003.

<sup>3</sup> الأمر رقم 76-105، المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج ر ج ج، العدد 81.

<sup>4</sup> زين الدين بوتشيشة، شهادة الترقيم العقاري المؤقت، مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المجلد 17، العدد 02، جامعة العربي ابن مهدي - أم البواقي - الجزائر، جوان 2022، ص 751.

### الفرع الثالث: المرقى العقاري وصاحب حق الإمتياز

تم تقسيم هذا الفرع أيضا إلى شقين تطرقنا إلیالمرقى العقاري ثم صاحب حق الإمتياز كالآتي:

#### أولا: المرقى العقاري

تمّ تعريف المرقى العقاري في المادة 03 من القانون رقم 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية " يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"<sup>1</sup>.

كما جاء في نص المادة 05 من نفس القانون أنه يخضع نشاط الترقية العقارية إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير وبالتالي نستنتج أنّ المشرع الجزائري ألزم المرقى العقاري بالحصول على رخصة البناء.

#### ثانيا: صاحب حق الإمتياز

كما ذكرنا سابقا من خلال المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لم ينص المشرع على صاحب حق الإمتياز في حصوله على رخصة البناء صراحة، ولكن بالرجوع إلى المادة 51 من القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ذكرت ذلك "...يعطي المنح بامتياز للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول ..."<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 03، القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج، العدد 14، الصادرة في 06 مارس 2011.

<sup>2</sup> المادة 51، القانون رقم 97-02، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر ج ج، العدد 89.

وهو ما نصت عليه المادة 11 من الأمر 08-04 "يحول منح الإمتياز للمستفيد منه الحصول على رخصة البناء..."<sup>1</sup>.

#### الفرع الرابع: المستفيد من تخصيص العقار

تمّ ذكره في المادة 42 -سابقة الذكر- بالمصلحة أو الهيئة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية فقد منحها المشرع الحق في استخراج رخصة البناء وذلك بتقديم العقد الإداري الذي يتضمن تخصيص قطعة الأرض أو البناية، والمقصود بالتخصيص ما نصت المادة 82 فقرة 01 من القانون 90-30 المعدلة بالمادة 24 من القانون 08-14 "يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها"<sup>2</sup>.

قصد المشرع بالمصلحة أو الهيئة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية المؤسسات والهيئات العمومية كما يقصد بها الهيئات المسيرة للأملاك الوقفية<sup>3</sup>، ويكون ذلك بتقديم ملك لمديرية الشؤون الدينية فهي لا تعتبر مالكة للملك العقاري الوقفي وإنما مسيرة فقط فمن خلال ما تم ذكره في المادة الأخيرة فإنّ لها الحق في الحصول على رخصة البناء.

<sup>1</sup> المادة 11، الأمر رقم 08-14، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج، العدد 49، الصادرة في 03 سبتمبر 2008.

<sup>2</sup> المادة 82، القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج، العدد 52، المعدلة بالمادة 24، القانون رقم 08-14، المؤرخ في 03 أوت 2008، ج ر ج ج، العدد 44.

<sup>3</sup> خير الدين بن مشرّين، المرجع السابق، ص 46.

## خلاصة الفصل الأول:

نستخلص من هذا الفصل أنه من أجل الحد من ظاهرة انتشار البناءات الفوضوية وإقامة نسيج عمراني متناسق ألزم المشرع الجزائري على كل شخص يريد إنشاء بناء جديد أو إحداث تغييرات في البناء القائمة الحصول على رخصة البناء فهذه الأخيرة لم يعرفها المشرع الجزائري بل حدد الأعمال التي تستلزم استصدار رخصة البناء وترك تعريفها إلى الفقه مما أدى إلى ظهور عدة تعريفات مختلفة إلا أنهم اتفقوا في كونها قرار إداري صادر عن سلطة مختصة، ومن خلال التعاريف استنتجنا أنّ لها عناصر منها يجب أن يكون القرار قبليا وأن تمنح من أجل تشييد بناية جديدة أو التغيير في المباني القائمة، ثم ذكرنا أنّ لها خصائص تتمثل في الطابع العيني وتعتبر رخصة من رخص الضبط الإداري وأنها قرار إداري إنفرادي ... ومن أهدافها أنّها تمنح في إطار احترام حقوق الغير وتحافظ على الأمن والسلامة العمومية كما تحافظ على جمال الطبيعة... وبعد ذلك قمنا بمعرفة الأسس المرجعية لهذه الرخصة حيث تمثلت في الأساس الموضوعي وهو ما استنتجناه من خلال ما ذكره المشرع في المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ثم الأساس المكاني وبعد ذلك الأساس الأخير وهو الأساس الشخصي.

## الفصل الثاني:

إجراءات استصدار رخصة البناء

## الفصل الثاني: إجراءات استصدار رخصة البناء

من أجل الحصول على رخصة البناء وضع المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات الواجب إتباعها حتى يكون البناء قانونيا ولا يتعرض صاحبه لمخالفات قانونية تؤدي إلى هدم البناء وذلك من خلال تحديد الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء وهو ما تمّ التفصيل فيه سابقا، كما أنّه حدّد الملف الذي يقدّم للإدارة فمّنه ما يخص طالب رخصة البناء ومنه ما يخص العقار بحد ذاته، بالإضافة إلى أنّه ذكر مجموعة من الجهات التي تختص بمنح رخصة البناء فقد تصدر من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران حيث تقوم هذه الجهات بإصدار قرارات تخص هذه الرخصة إمّا بقبول منحها أو رفضها وعليه تترتب آثار على هذا القرار بالنسبة للإدارة والمستفيد من الرخصة، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل.

لدراسة هذه الإجراءات تمّ تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأوّل: طلب الحصول على رخصة البناء، أمّا في المبحث الثاني: البث في طلب رخصة البناء.

### المبحث الأول: طلب الحصول على رخصة البناء

يعتبر طلب الحصول على رخصة البناء إجراء إلزامي، إذ يستحيل على الشخص أن يحصل على رخصة البناء بدون إجراء تقديم الطلب، إلا أنّ المشرع الجزائري إشتراط في هذا الإجراء أن يكون الشخص مرفقا بملفات ذكرتهم المادة 42 والمادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم ثمّ تتم دراستها من طرف السلطة المخول لها قانونا.

وعليه تمّ تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين تناولنا في المطلب الأول: مشتملات ملف طلب رخصة البناء وتطرقتنا في المطلب الثاني إلى: دراسة طلب رخصة البناء.

#### المطلب الأول: مشتملات ملف طلب رخصة البناء

حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم التي سبق ذكرها حددت الأشخاص الذين لهم صفة طالب رخصة البناء، إلا أنه لا يكفي تقديم طلب مكتوب إلى الجهة المختصة بتسليم رخصة البناء، بل لابد أن يكون الطلب مُدعّمًا بوثائق<sup>1</sup> وهي ما سيتم ذكرها في فرعين كالآتي:

#### الفرع الأول: الملف الذي يثبت صفة الطالب

بالرجوع إلى المادة 02/42 من المرسوم التنفيذي 15-19<sup>2</sup> نصت على أن يقدم صاحب الطلب من أجل دعم طلبه إمّا نسخة من عقد الملكية بالنسبة للمالك أو نسخة من شهادة الحياة تقدّم من طرف الحائز، أو توكيلا يقدّمه وكيل المالك أو نسخة من

<sup>1</sup> الحسين بن شيخ أث ملويا، تطبيقات المنازعات الإدارية، ج الثاني، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2018، ص136.

<sup>2</sup> المادة 2/42، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.



العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية، أمّا إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا يُقدم نسخة من القانون الأساسي.

### الفرع الثاني: الملف المتعلق بالبناء

بالرجوع إلى نص المادة 43 من نفس المرسوم حددت الملفات التي ترفق بطلب رخصة البناء المتمثلة في الملف الإداري والملف المتعلق بالهندسة المعمارية والملف التقني وسنتعرض لكل ملف بالتفصيل من خلال هذا الفرع.

#### أولاً: الملف الإداري

نصت المادة 1/43 من نفس المرسوم أنّ الملف الإداري يحتوي على:

1- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر،

2- قرار السلطة المختصة الذي يرخّص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة،

3- شهادة قابلية الاستغلال مسلّمة وفقاً للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة،

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أنّ إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

في هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه، بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المادة 1/43، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

## ثانياً: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

حسب نص المادة 2/43 من المرسوم التنفيذي 15-19 أن الملف المتعلق بالهندسة المعمارية يحتوي على مجموعة من المخططات والتصاميم<sup>1</sup> وهي:

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

2- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م<sup>2</sup> ، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م<sup>2</sup> وتتعدى 500 م<sup>2</sup>، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م<sup>2</sup> ، ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء،
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية،
- نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها،
- ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية،
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض،
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

3- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحتها مشتملاتها عن 300 م<sup>2</sup> وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحتها مشتملاتها بين 300 م<sup>2</sup> و 600 م<sup>2</sup> وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البناءات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءة والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك

<sup>1</sup> بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقاً لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 105.

واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء.

ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم. ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

4- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك ،

5- الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص، عند الاقتضاء<sup>1</sup>.

### ثالثا: الملف التقني

هذا النوع من الوثائق يشترط لضمان احترام البناء المراد إنشاؤه أو أشغال البناء المراد القيام بها لقواعد العمران وكذا من الناحية الجمالية للمدينة<sup>2</sup>، فنصت المادة 3/43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم أنّ الملف التقني يحتوي على:

"1- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل،
- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة،
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة التوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية،
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة،

<sup>1</sup> المادة 2/43، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

<sup>2</sup> وفاء عز الدين، قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم، مجلة الدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد 04، العدد 01، سنة 2021، ص 158.

- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية،

- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثات الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية،

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور

2- تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:

تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنىة،

توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل

-تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية<sup>1</sup>.

إذ يتم إنجاز الوثائق بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين وتخضع هذه الوثائق لتأشيرة من طرفهما، حيث نصت المادة 55 من القانون رقم 90-29 سابق الذكر المعدلة بالمادة 05 من القانون 04-05 " يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا، في إطار عقد إدارة المشروع"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>المادة 3/43، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 55، القانون رقم 90-29، المعدلة بالمادة 05، القانون رقم 04-05، السالف الذكر.

فقد تمّ تعديل هذه المادة من أجل تدارك النقص الذي عرفه التشريع الجزائري، ولم يتم الانتباه له إلاّ بعد الخسائر الكبيرة التي عرفتها البلاد اثر زلزال 2003<sup>1</sup>، حيث أنّ المشروع قبل زلزال 2003 كانت البناءات تخضع لتأشيرة المهندس المعماري فقط، لكن بعد وقوع هذه الكارثة تمّ تعديل المادة بإضافة مهندس في الهندسة المدنية.

ونصت المادة 04 من المرسوم التشريعي 94-07 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري " يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، يرغب في إنجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري، أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد لإنجاز المشروع...<sup>2</sup>".

من خلال ما سبق نلاحظ أن المشرع أحسن باشتراطه هذا الإجراء والذي يهدف من ورائه تشييد الرقابة لأن العمل بالاشتراك بين مهندسين سوف يقلل حتما من فرص الوقوع في الخطأ وهذا يعد أمر جد إيجابي<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: دراسة طلب رخصة البناء

بعد الانتهاء من تجميع الملفات المذكورة سابقا، يتم بعد ذلك إرسال طلب رخصة البناء من طرف طالب الرخصة مرفقا بهذه الملفات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، فبالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية يرسل طلب

<sup>1</sup> عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015، ص 237.

<sup>2</sup> المادة 04، المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 مايو 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر ج ج، العدد 32، الصادرة في 25 مايو 1994، المعدل بالقانون رقم 04-06، المؤرخ في 14 أوت 2004.

<sup>3</sup> الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 86.

رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ، ويرسل في ثمانية (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية.

وبعد أن يتحقق رئيس المجلس الشعبي البلدي من توفر الوثائق الضرورية التي يجب أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات يقوم بتسليم وصل للطالب مُسجل فيه تاريخ إيداع الطلب ثم توضح الوثائق المقدمة بشكل مفصل في الوصل، إذ يعتبر رقم القيد لإيداع ملف طلب رخصة البناء تاريخ انطلاق الأجال القانونية للبحث في الطلب، أما إذا كانت مشتملات الملف غير كاملة فيكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي الإمتناع عن تقديم الوصل إلى غاية استكمال الوثائق الضرورية<sup>1</sup>، ومن أجل التعرض إلى دراسة طلب رخصة البناء يستلزم علينا أولاً تحديد الجهة المختصة بتسليم هذه الرخصة وهذا ما سنتناوله في الفرع الأول أما في الفرع الثاني سنتطرق إلى التحقيق في طلب رخصة البناء.

#### الفرع الأول: الجهات المختصة بتسليم رخصة البناء

الأصل أن تسليم رخصة البناء يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، إلا أن المشرع الجزائري خوّل إلى الوالي والوالي المنتدب والوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء في بعض الحالات المحددة قانوناً وهو ما سنحاول التفصيل فيه من خلال هذا الفرع.

#### أولاً: صدور رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي

خوّل المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم لرئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية وبصفته ممثلاً للدولة.

<sup>1</sup>عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص164.

وهو ما أكدته المادة 95 من القانون 10-11 يتعلق بالبلدية: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

يلزم بالسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية"<sup>1</sup>.

### 1- بصفته ممثلاً للبلدية

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية بتسليم رخصة البناء حسب نص المادة 65 من القانون 29-90 "... بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة"<sup>2</sup>.

### 2- بصفته ممثلاً للدولة

نصت المادة 65 من نفس القانون أنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي يختص بمنح رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة "... في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق من الوالي"<sup>3</sup>.

نلاحظ من خلال المادتين أنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يمنح رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة يأخذ موافقة الوالي في هذا الشأن، عكس الحالة السابقة عندما يكون ممثلاً للبلدية فهو غير ملزم بأخذ رأي الوالي بل للوالي حق الاطلاع فحسب<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 95، القانون رقم 10-11، المؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر ج ج، العدد 37، الصادرة في 03 يوليو 2011.

<sup>2</sup> المادة 65، القانون رقم 29-90، السالف الذكر.

<sup>3</sup> المادة 65، القانون رقم 29-90، السالف الذكر.

<sup>4</sup> بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقاً لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 117.

## ثانياً: صدور رخصة البناء من طرف الوالي

بالرجوع إلى المادة 66 من القانون رقم 90-29 " تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
  - منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
  - اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه<sup>1</sup>.
- وتتمثل المناطق المشار إليها في المواد المذكورة سابقاً في الساحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والتاريخية والثقافية، وكذلك الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.

بالإضافة إلى ذلك ذكرت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 والتي تم تعديلها بالمادة 2 المرسوم التنفيذي رقم 20-342<sup>2</sup> أنه يختص الوالي بتسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية (تتمثل في المؤسسات التي تقدم خدمات عمومية دون مقابل كالمستشفيات و الجامعات) أو التجهيزات الخاصة (فهي تقدم خدمات غير مجانية كالفنادق و العيادات الخاصة) وتكون هذه التجهيزات ذات منفعة محلية بالنظر إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها، وكذلك مشاريع السكنات الجماعية أو الفردية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية، المنشآت المنجزة لحساب ممثليات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية، والمنتجات المخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية، ومشاريع البناء التي تشكل خطر على المحيط.

<sup>1</sup> المادة 66، القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 49، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدلة بالمادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 20-342، السالف الذكر.



**ثالثاً: صدور رخصة البناء من طرف الوالي المنتدب**

نصت على ذلك المادة 4/49 المعدلة بالمادة 2 المرسوم التنفيذي رقم 20-342 " في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، يكون من اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصاً إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكاناتها مائتي (200) وحدة سكنية وأقل من ستمائة (600) وحدة سكنية<sup>1</sup>.

**رابعاً: صدور رخصة البناء من طرف الوزير المكلف بالعمران**

حددت المادة 67 من القانون رقم 90-29 اختصاص الوزير المكلف بالعمران لتسليم رخصة البناء ونصت على "تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية"<sup>2</sup>.

ونصت المادة 5/49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدلة بالمادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 20-342 أنه تسلم رخص البناء من طرف الوزير المكلف بالعمران "مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي المتعلقة بالتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية،

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء والمتواجدة في إقليم ولايتين

(2) أو أكثر"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 4/49، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342، السالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 67، القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

<sup>3</sup> المادة 5/49، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدلة بالمادة 2، المرسوم التنفيذي رقم 20-342، السالف الذكر.

مما سبق نلاحظ أنّ المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، ذكر على سبيل الحصر اختصاصات الوالي والوالي المنتدب والوزير المكلف بالعمران في منح رخصة البناء، أمّا بالنسبة لاختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فتركه مطلقا وهو ما نصت عليه المادة 49 في فقرتها الأخيرة من هذا المرسوم.

### الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخصة البناء

يتمثل التحقيق في الطلب حسب نص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>1</sup> في التأكد من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجهات مخطط شغل الأراضي ففي حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو لتعليمات القواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما ينبغي مراعاة موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتتاسقها مع المكان والأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة كما يجب أن يراعي الجانب الجمالي والأمن والنظافة وحماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

يتم التحقيق في طلب رخصة البناء على مستوى الشباك الوحيد للبلدية المستحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وليس على مستوى المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما كان معمولا به في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى<sup>2</sup>، وهو ما سنتطرق إليه في هذا الفرع.

<sup>1</sup> المادة 46، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

<sup>2</sup> بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 108.

## أولاً: التحقيق من طرف الشباك الوحيد للبلدية

قبل التطرق إلى إجراءات التحقيق التي تتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية يجب علينا تحديد مفهوم الشباك الوحيد بصفة عامة، فهو هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية، والتي يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالعمران<sup>1</sup>.

بالرجوع إلى المادة 58 من هذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حددت تشكيلة الشباك الوحيد للبلدية Le guichet unique de la commune فهو يتكون من أعضاء دائمين<sup>2</sup> وأعضاء مدعويين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين<sup>3</sup>، كما يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

وقد نصت المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على "عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم..."<sup>4</sup>.

فمهمة الشباك الوحيد للبلدية تكمن في دراسة طلب رخصة البناء عندما يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويرسل هذا الأخير نسخة من ملف الطلب

<sup>1</sup> عبد الله لعويجي، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، مقال منشور، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 10، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، جوان 2018، ص 248.

<sup>2</sup> نصت المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على الأعضاء الدائمين للشباك الوحيد للبلدية وهم: رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا، رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله، رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله، المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله، مفتش التعمير، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله، رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

<sup>3</sup> نصت المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على الأعضاء المدعويين للشباك الوحيد للبلدية وهم: رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله، ممثل الحماية المدنية، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الصحة والسكان، ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).

<sup>4</sup> المادة 48، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب لإبداء رأيها وهو ما نصت عليه المادة 2/48 من نفس المرسوم، فإن لم تصدر ردا في أجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، وبعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48) ساعة، تعد كأنها أصدرت رأيا بالموافقة<sup>1</sup> بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات (المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19).

بعد ذلك ألزم المشرع الجزائري الشباك الوحيد للبلدية بالفصل في طلبات رخصة البناء في أجل خمسة عشر (15) يوم الموالية من تاريخ إيداع الطلب، ثم يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي<sup>2</sup>.

### ثانيا: التحقيق من طرف الشباك الوحيد للولاية

حددت المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدلة بالمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 تشكيلة الشباك الوحيد للولاية<sup>3</sup> le guichet unique de la wilaya الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير، كما ذكرت أنه يمكن الشباك الوحيد الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، *منازعات التعمير*، المرجع السابق، ص 81.

<sup>2</sup> المادة 48، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

<sup>3</sup> نصت المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدلة بالمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 على تشكيلة الشباك الوحيد للولاية حيث يتكون من: المدير المكلف بالتعمير رئيسا، أو رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء، رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، مدير التنظيم والشؤون العامة أو ممثله، مدير أملاك الدولة أو ممثله، مدير المحافظة العقارية أو ممثله، مدير الطاقة أو ممثله، مدير الثقافة أو ممثله، مدير البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية أو ممثله، مدير الصناعة أو ممثله، مدير المصالح الفلاحية أو ممثله، مدير الأشغال العمومية أو ممثله، مدير النقل أو ممثله، مدير الموارد المائية أو ممثله، مدير السياحة أو ممثله، مدير الصحة والسكان أو ممثله، مدير الصحة والسكان أو ممثله، مدير البيئة أو ممثله، مدير الحماية المدنية أو ممثله، مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثليها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء "GRTE" والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز "GRTG".

تكمن مهمة الشباك الوحيد للولاية في دراسة طلب رخصة البناء عندما يكون تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة بإرسال ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للدولة في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران للولاية لإبداء رأيها في أجل ثمانية (8) أيام التالية لتاريخ إيداع الطلب، وهو ما نصت عليه المادة 1/49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والمعدلة بالمادة 2 المرسوم التنفيذي رقم 20-342 سالف الذكر<sup>1</sup>.

يرسل بعد ذلك نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، ثم يجب على الشباك الوحيد للولاية والذي يترأسه مدير التعمير أو ممثله أن يفصل في الطلبات في أجل (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>2</sup>.

### ثالثا: التحقيق من طرف الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية

تمّ استحداث الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية والذي يتم فتحه على مستوى المديرية المنتدبة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حيث حددت المادة 58 مكرر تشكيته<sup>3</sup> وأضافت أنه يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد مساعدته وإفادته في أعماله.

<sup>1</sup> المادة 1/49، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدلة بالمادة 2 المرسوم التنفيذي رقم 20-342، السالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 2/49 و3، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

<sup>3</sup> نصت المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 على تشكيلة الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية وتتمثل في: المدير المنتدب المكلف بالتعمير رئيسا أو ممثله، ممثل الوالي المنتدب، ممثل رئيس المجلس الشعبي الولائي، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، المدير المكلف بالثقافة أو ممثله، المدير المكلف بالبريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية أو ممثله، المدير المكلف بالصناعة أو ممثله، مدير الحماية المدنية أو ممثله، مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز "سونلغاز" أو ممثليها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء "GRTE" والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز "GRTG"، المدير المنتدب المكلف بمصالح أملاك الدولة والمحافظة العقارية أو ممثله، المدير المنتدب المكلف بالطاقة أو ممثله، المدير المنتدب المكلف بالفلاحة أو ممثله، ممثل قطاع الأشغال العمومية، ممثل قطاع النقل، المدير المنتدب المكلف بالموارد المائية أو ممثله، المدير المنتدب المكلف بالسياحة أو ممثله، المدير المنتدب المكلف بالصحة والسكان أو ممثله، المدير المنتدب المكلف بالبيئة أو ممثله.

تكمن مهمة الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية حسب نص المادة 1/49 المذكورة أعلاه في دراسة طلب رخصة البناء عندما يكون تسليمها من اختصاص الوالي المنتدب، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة بإرسال ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (7) نسخ إلى الولاية المنتدبة لإبداء رأي مطابق في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>1</sup>.

يرسل بعد ذلك الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية، وعلى هذا الأخير الذي يرأسه المدير المنتدب المكلف بالتعمير أو ممثله أن يفصل في الطلبات في أجل الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>2</sup>.

#### رابعاً: المصالح المستشارة أثناء التحقيق

ذكرتهم المادة 3/47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدلة بالمادة 2 المرسوم التنفيذي رقم 20-342 " يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

- مصالح الدولة المكلفة بال عمران على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية في الولايات التي تم إحداث هذه الأخيرة فيها،
- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة، كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق،
- المصالح المختصة بالأمكان والآثار التاريخية والسياحية، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به،
- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية في الولايات التي تم إحداث هذه الأخيرة فيها...

<sup>1</sup> المادة 1/49، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدلة بالمادة 2، المرسوم التنفيذي رقم 20-342، السالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 2/49 و3، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

- مصالح الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية في الولايات التي تم إحداث هذه الأخيرة فيها<sup>1</sup>.

من خلال ما سبق نلاحظ أن المشرع الجزائري أحسن باستحداثه الشباك الوحيد للبلدية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم حيث بسط من الإجراءات وهو ما يؤدي إلى التقليل من إنتشار البنايات الفوضوية، فبعدما كان الفرد يختار أين يودع طلبه على الوثائق العمرانية بين الولاية والبلدية، فإنه باستحداث آلية الشباك الوحيد أصبح يلجأ للبلدية من أجل إيداع ملفه<sup>2</sup>، كما أنه قلّص من آجال تسليم رخصة البناء حيث كانت تسلم في أجل 3 أشهر فأصبحت تسلم في أجل 20 يوم من تاريخ إيداع الطلب.

### المبحث الثاني: البث في طلب رخصة البناء

تطرقنا في المبحث الأول من هذا الفصل إلى طلب الحصول على رخصة البناء ورأينا أنه يمر بإجراءات بدءاً من تقديم ملف طلب رخصة البناء وصولاً إلى التحقيق في هذا الأخير، وكلها إجراءات وجب على صاحب الرخصة إتباعها إلى أن تأتي مرحلة الفصل في هذا الطلب من طرف الإدارة وذلك بإصدار قرارات بشأن هذا الطلب وعليه تترتب على هذه القرارات آثار منها ما تخص طالب رخصة البناء ومنها ما تخص الإدارة مصدرة القرار.

ومما سبق حاولنا تقسيم مبحثنا هذا إلى مطلبين تناولنا في المطلب الأول: القرارات الصادرة في طلب رخصة البناء، أمّا في المطلب الثاني تطرقنا إلى: الآثار المترتبة عن قرار رخصة البناء.

<sup>1</sup>المادة 3/47، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342، السالف الذكر.

<sup>2</sup>عبد الله لعويجي، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، المرجع السابق، ص 252.

**المطلب الأول: القرارات الصادرة في طلب رخصة البناء**

بعد الانتهاء مندراسة الطلب والتحقيق فيه، تأتي المرحلة الأخيرة وهي إصدار إحدى الجهات المختصة السالفة الذكر قراراً إدارياً<sup>1</sup>، ومنه إما يكون هذا القرار بالموافقة أو الرفض أو التأجيل أو بالسحب أو بالتجميد.

ولهذا سنحاول التفصيل أكثر في ثلاث فروع، الفرع الأول سنتعرض إلى: قرار الموافقة والرفض في منح رخصة البناء، وبالنسبة للفرع الثاني سنخصصه لقرار تأجيل وسحب رخصة البناء، أما الفرع الثالث: قرار تجميد رخصة البناء.

**الفرع الأول: قرار الموافقة والرفض في منح رخصة البناء**

فصل فيه المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 وكذلك القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، سنقسم هذا الفرع إلى بندين كالتالي:

**أولاً: قرار الموافقة في منح رخصة البناء**

إذا كان الطلب مستوفياً للشروط المنصوص عليها في قانون التعمير، فإنّ الجهة الإدارية المختصة تصدر قراراتها بالموافقة على منح الرخصة لصاحب الطلب<sup>2</sup>، ونصت المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه " ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة (1) وشهر (1)"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقاً لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 118.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 85.

<sup>3</sup> المادة 56، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.



فبعد إصدار قرار الموافقة على رخصة البناء يجب إعلام الغير، وكلفت رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصاق نسخة من القرار في البلدية لمدة سنة وشهر من أجل الطعن من طرف الأشخاص (الغير)، بحيث يقوم هذا الأخير بالطعن على أساس إلغاء قرار رخصة البناء.

فالتساؤل هنا: هل يكون أجل هذا الطعن من تاريخ انتهاء صاحب الرخصة من تشييد البناء أو من تاريخ انتهاء مدة تعليق نسخة القرار في البلدية؟.

إذا انقضت المدة (13 شهرا من تاريخ التعليق) وكان المستفيد قد شرع فعلا في البناء ولم ينازعه أحد، القضاء الفرنسي يعتبر الرخصة نافذة في مواجهة الغير<sup>1</sup>، أما القضاء الجزائري ربما لم يواجه هذه المشكلة لهذا لم يقم بالاجتهاد فيها.

#### ثانيا: قرار الرفض في منح رخصة البناء

نصت عليه المادة 62 من القانون 90-29 المعدل والمتمم المذكور أعلاه على أن "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون.

وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا"<sup>2</sup>.

وكذلك ذكرت المادة 63 من نفس القانون بأنه " يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> ليلي زروقي، المنازعات المتعلقة برخصة البناء، محاضرة أقيمت على الطلبة القضاة، الدفعة 14، سنة 2005، ص8، نقلا عن: حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 86.

<sup>2</sup> المادة 62، القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

<sup>3</sup> المادة 63، القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

فإن طالب الرخصة في حالة عدم إقتناعه برفض الطلب يمكن له أن يقوم بالطعن أو رفع قضية أمام الجهة القضائية في حالتين حالة سكوت السلطة أو في حالة رفضها.

ومن أسباب رفض طلب رخصة البناء هي:

- عندما يكون المنح يمس بالسلامة والأمن العمومي.

- عندما يكون المنح يمس بالبيئة.

- المساس بالمناطق المحمية (الأثرية).

- عندما يخالف أحكام مخطط شغل الأراضي.

ويوجد صورتين لرفض طلب رخصة البناء وهما كالتالي:

### 1- حالات الرفض الوجوبي لطلب رخصة البناء

وهو ما نصت عليه المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم سالف الذكر "لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك"<sup>1</sup>.

ومنه نستنتج بأن كل مكان لتشييد البناء مخالف لأحكام مخطط شغل الأراضي يجب على الإدارة أن ترفض منح رخصة البناء.

وكذلك ذكرته الفقرة 3 من نفس المادة "لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراض مجزئة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 1/52، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 3/52، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

**2- حالات الرفض الجوازي لطلب رخصة البناء**

أعطى المشرع الإدارة سلطة تقديرية في اتخاذ قرار رفض منح رخصة البناء<sup>1</sup> في حالات نصت عليها المادة 2/52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 "يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/ أو لتوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير"<sup>2</sup>.

فسكوت الإدارة كان يعتبر موافقة ضمنية لكن بعد صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم إعتبر سكوت الإدارة رفضاً ضمناً.

**الفرع الثاني: قرار تأجيل وسحب رخصة البناء**

سيتم تقسيم هذا الفرع إلى شقين كالتالي:

**أولاً: قرار تأجيل رخصة البناء**

نصت عليه المادة 64 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم " يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد"<sup>3</sup>.

ونصت المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر: " يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه.

تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، **منازعات التعمير**، المرجع السابق، ص 89.

<sup>2</sup> المادة 2/52، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

<sup>3</sup> المادة 64، القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

يصدر هذا القرار عندما تكون القطع الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية المنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير،

ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة<sup>1</sup>.

بمعنى أنه عندما يكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في حالة إعداد يمكن للإدارة منح التأجيل لمدة سنة واحدة على أن لا تتجاوز هذه المدة، في حين أنّ الإدارة غير مقيدة إذا كان موافقا لقواعد التهيئة والتعمير تمنح الرخصة.

السؤال المطروح: ما هو الحكم لو أنّ الإدارة منحت التأجيل ولكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي استغرقت وقت طويل في الإعداد؟.

هنا يقوم طالب الرخصة برفع دعوى قضائية من أجل إلغاء هذا القرار وذلك بعد سنة فإذا تمّ الفصل قبل سنة يسمى عيب الخطأ، أما بعد سنة من إصدار القرار صدر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا أن الطاعن قدّم طلب رخصة البناء ولم يتلق جوابا قطعيا بالقبول أو الرفض، وأنّ الإدارة المتمثلة في الشخص الوالي وجهت له رسالة تعلمه من خلالها بأنّ القطعة الأرضية التي ينوي البناء فوقها محل دراسة، دون أن تتخذ موقفا يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية.

ومتى كان الأمر كذلك استوجبت إبطال القرار الضمني<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 53، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

<sup>2</sup> القرار رقم 62040، المؤرخ في 10/02/1990، المجلة القضائية 1991، عدد 03، ص 181، نقلا عن: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري : في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دون جزء، ط الثانية عشر، دار هومة، الجزائر، سنة 2012، ص 201.

## ثانياً: قرار سحب رخصة البناء

يعني سحب قرار رخصة البناء إنهاء وإعدام آثارها القانونية<sup>1</sup>، وذلك إذا ما لاحظ أنّ قرار رخصة البناء في الأصل غير مشروع لأيّ سبب من الأسباب ويكون في مدة أربعة (4) أشهر، فتفقد الإدارة حقها في السحب بعد أربعة أشهر.

وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في القرار رقم 26556 الصادر بتاريخ 2006/10/31 "غير منشور": (سحب رخصة بناء - يعد مضي سنة من تسليمها - حتى ولو توفرت أسبابه الموضوعية - لا يجوز - يجب أن يتم خلال أجل الطعن القضائي - أربعة أشهر من تاريخ التبليغ<sup>2</sup>).

نصت المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر "تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع.

يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجبارياً لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد، ويتوجه هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي يتم تسليمها.

في حالة تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل. وتعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، **منازعات التعمير**، المرجع السابق، ص 92.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 93.

<sup>3</sup> المادة 57، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

ومنه نستنتج ما أشارت إليه المادة أعلاه بأنه تلغى رخصة البناء إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، وإجبارية تقديم طلب لتجديد رخصة البناء بعد انتهاء الأجل ويكون ذلك دون تجديد الملف شريطة أن تكون مطابقة لرخصة البناء الأولى.

### الفرع الثالث: قرار تجريد رخصة البناء

يقصد بقرار تجريد رخصة البناء هو قرار وقف تنفيذ الأشغال مؤقتاً، تلجأ الإدارة إلى إصدار هذا القرار لأسباب معينة كمخالفة أحكام رخصة البناء.

إن رخصة البناء باعتبارها مقرراً إدارياً، فإن وقف تنفيذه يخرج عن صلاحيات الإدارة، وبالتالي لا يكون وقف التنفيذ ممكناً إلا عن طريق القضاء الإداري طبقاً للقواعد العامة في وقف تنفيذ المقررات الإدارية<sup>1</sup>، ففي حالة صدور هذا القرار وجب على الشخص المستفيد التوقف عن عملية البناء وإلا تتم متابعته قانونياً.

### المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن قرار رخصة البناء

بعد صدور القرار المتعلق برخصة البناء من طرف الجهة المختصة تترتب حقوق والتزامات على عاتق المستفيد، كما تترتب التزامات على الإدارة وهذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال هذا المطلب حيث قسمناه إلى فرعين تناولنا في الفرع الأول: حقوق والتزامات المستفيد من رخصة البناء، أما في الفرع الثاني: الالتزامات المترتبة على الإدارة.

<sup>1</sup> لحسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 179.

## الفرع الأول: حقوق والتزامات المستفيد من رخصة البناء

سيتم تقسيم هذا الفرع على النحو التالي:

### أولاً: حقوق المستفيد من رخصة البناء

تتمثل حقوق المستفيد من رخصة البناء في الحق في البناء حيث أنه يعتبر من أهم الحقوق بعد الحصول على هذه الرخصة وكذلك الحق في نقل الرخصة وهو ما سنفصل فيه من خلال هذا البند.

#### 1- الحق في البناء

ويقصد به إمكانية المستفيد من الشروع في عملية البناء إذ يكتسب الشخص هذا الحق بمجرد حصوله على رخصة البناء فقد نصت عليه المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.

ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم"<sup>1</sup>.

#### 2- الحق في نقل رخصة البناء

للشخص المستفيد من رخصة البناء الحق في نقل هذه الرخصة من اسمه إلى اسم شخص آخر ومثال ذلك في بيع قطعة أرض إذ لا يتم النقل مباشرة، بل يجب أن تصدر الإدارة قراراً بتغيير اسم المستفيد فقط دون إعادة النظر في دراسة الملف لأن الرخصة متعلقة بالحق العيني العقاري وليست متعلقة باسم الشخص<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>المادة 50، القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

<sup>2</sup>بزغيش بوبكر، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2007، ص 44، نقلاً عن: عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقاً للمرسوم التنفيذي 19/15، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثاني، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، دون سنة نشر، ص 237

**ثانياً: إلتزامات المستفيد من رخصة البناء**

تترتب على الشخص المستفيد من رخصة البناء إلتزامات يجب عليه القيام بها منها ما هو قبل البدء في عملية البناء ومنها الإلتزامات التي تترتب أثناء القيام بعملية البناء ومنها ما يترتب بعد عملية البناء، وهو ما سنحاول التطرق إليه من خلال هذا البند.

**1- قبل البدء في عملية البناء**

- **دفع الرسوم المستحقة:** من أهم الإلتزامات المترتبة على عاتق المستفيد من رخصة البناء هو دفع الرسوم المستحقة المنصوص عليها في قانون المالية<sup>1</sup>، حيث فرضها المشرع من أجل رفع مداخيل البلديات.

- **الإعلان عن تاريخ افتتاح الورشة:** من الواجبات التي تقع على المستفيد من رخصة البناء هي إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بنيته في الشروع في عملية البناء مقابل وصل استلام، والغاية منه هي تمكين الإدارة من فرض رقابتها والقيام بصلاحياتها لاسيما تلك المتعلقة بالضبط الإداري<sup>2</sup>.

- **وضع لافتة مرئية من الخارج:** نصت عليها المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم أنه يجب على المستفيد وضع لوحة مستطيلة مرئية من الخارج خلال فترة عمل الورشة تتجاوز أبعادها 80 سم تحتوي على:

- مراجع رخصة البناء الممنوحة

- نوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض

- تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال

<sup>1</sup> عبان عبد الغني، المرجع السابق، ص 237.

<sup>2</sup> خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 114.



- إن اقتضى الأمر، اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات واسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال<sup>1</sup>.

- **التسييج:** ألزم المشرع الجزائري المستفيد من رخصة البناء وضع سياج قبل البدء في عملية البناء، فقد نصت المادة 71 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر "يمكن لإقامة سياج أن يكون موضوع مواصفات خاصة تتعلق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي، صادرة عن السلطة المؤهلة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها"<sup>2</sup>.

وفي حالة إجراء أشغال البناء أو الهدم التي تكون على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة أولا يجب وضع بينها وبين الأشغال حاجز مادي مرئي موجود في الليل والنهار، وهو ما نصت عليه المادة 72 من نفس القانون<sup>3</sup>.

## 2- أثناء القيام بعملية البناء

- **إنجاز البناء في المدة المحددة:** نصت المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر "تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء. ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الإستشارية حسب حجم المشروع"<sup>4</sup>.

فالمشرع الجزائري ألزم المستفيد من رخصة البناء احترام مدة الصلاحية القانونية لإنجاز بنائه وفي حالة تجاوز المدة القانونية تعتبر رخصة البناء ملغاة، ويجب على المعني تقديم طلب جديد لرخصة البناء.

<sup>1</sup> المادة 60، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 71، القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

<sup>3</sup> المادة 72، القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

<sup>4</sup> المادة 57، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

بالرجوع إلى قوانين التعمير التي شهدتها الجزائر كانت مدة صلاحية رخصة البناء من سنتين إلى ثلاث (3) سنوات، أما في ظل القانون رقم 90-29 أعطى المشرع الجزائري للإدارة السلطة التقديرية حيث اعتبرها هي المختصة في منح المدة التي تراها مناسبة لإنجاز هذا البناء، فيمكن القول أنّ المعيار الوحيد المأخوذ بعين الاعتبار في تحديدها هو طبيعة ونوع البناء المراد تشييده والمهلة المعقولة لإتمامه<sup>1</sup>.

- **احترام حدود رخصة البناء:** من أهم الإلتزامات التي تقع على عاتق الباني يجب عليه أن يحترم مواصفات البناء المحددة في رخصة البناء ولا يتجاوز حدود هذه الرخصة وأن يتقيد بما جاء فيها.

ويعد كل تشييد وتنفيذ لمشروع بناء لا يطابق المواصفات المضمنة في قرار الترخيص بالبناء مخالفة يعاقب عليها القانون<sup>2</sup>.

## 2- بعد الإنتهاء من عملية البناء

- **التصريح بانتهاء البناء:** نصت المادة 56 من القانون رقم 90-29 "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"<sup>3</sup>.

يقوم الشخص بإيداع تصريح بانتهاء أشغال البناء في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ الانتهاء من الأشغال بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.

<sup>1</sup> خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 116.

<sup>2</sup> عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2007، ص 686.

<sup>3</sup> المادة 56، القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

في حالة أنّ الشخص لم يودع تصريحاً بانتهاء الأشغال في الأجل المحدد أي خلال ثلاثين (30) يوماً تبدأ من تاريخ انتهاء الأشغال تجرى عملية المطابقة وجوباً بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

- استخراج شهادة المطابقة: يتم إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة<sup>1</sup> تسلّم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً أو الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة وهو مانصت عليه المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه المعدلة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342.

#### الفرع الثاني: الإلتزامات المترتبة على الإدارة

رتب المشرع الجزائري على الإدارة المانحة لرخصة البناء إلتزامات تتمثل في تبليغ صاحب الطلب بالقرار وبعد ذلك القيام بمراقبة أشغال البناء، وهو ما سنحاول التفصيل فيه.

#### أولاً: تبليغ صاحب الطلب بالقرار

بعد صدور القرار المتعلق بمنح رخصة البناء يقع على عاتق الجهة المختصة تبليغ صاحب الطلب المتضمن رخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية، من طرف: مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب، المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي، المصالح

<sup>1</sup>شهادة المطابقة: قرار إداري تصرح بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة مدى توافق وتطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلقة بها، عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 231.

المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران<sup>1</sup>.

### ثانيا: القيام بمراقبة أشغال البناء

ألزم المشرع الجزائري الجهات المختصة بمراقبة ما إذا كانت أشغال البناء مطابقة لأحكام رخصة البناء، فقد نصت المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدلة بالمادة 06 من القانون رقم 04-05 "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها، في أي وقت"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>المادة 55، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدلة بالمادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 20-342، السالف الذكر.

<sup>2</sup>المادة 73، القانون رقم 90-29، المعدلة بالمادة 06، القانون رقم 04-05، السالف الذكر.

## خلاصة الفصل الثاني:

من خلال هذا الفصل تناولنا الإجراءات التي يجب على طالب الرخصة إتباعها من أجل الحصول على رخصة البناء، حيث ألزم المشرع على كل من له الصفة القانونية لاستخراج رخصة البناء أن يقدم وثائق تثبت له هذه الصفة بالإضافة إلى وثائق أخرى تخص البناء والمتمثلة في الملف الإداري والملف المتعلق بالهندسة المعمارية والملف التقني الذي يتم انجازه بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية بالإضافة إلى ذلك حدد المشرع الجزائري الجهات التي تقوم بتسليم رخصة البناء وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوالي المنتدب، الوزير المكلف بالعمران، ثم يتم التحقيق في هذه الملفات من طرف الشباك الوحيد للبلدية أو الشباك الوحيد للولاية أو الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية وذلك بالنظر إلى الجهة التي تمنح رخصة البناء، إلى أن تنتهي إما بالموافقة على منح هذه الرخصة أو الرفض ينشأ عن هذا القرار حقوق والتزامات على الشخص المستفيد وعلى الإدارة.

خاتمة

### خاتمة

ختاما يمكن القول أنّ موضوع الإجراءات المتعلقة برخصة البناء موضوع مهم في واقعنا فمن خلال الحصول على رخصة البناء يتم تنظيم عملية البناء والتعمير، إذ تعتبر رخصة البناء قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة تشتترط من أجل تشييد بناية جديدة أو تغيير في البنايات القائمة بعد التأكد من احترام قواعد التعمير المطبقة.

وما لاحظناه أنّ المشرع الجزائري توسع في منح رخصة البناء لعدد من الأشخاص وهم المالك ووكيله والحائز والمستأجر المرخص له والمرقي العقاري وصاحب حق الامتياز والمستفيد من تخصيص العقار، يقومون بتقديم ملف إثبات الصفة القانونية بالإضافة إلى ملف إداري وتقني وملف متعلق بالهندسة المعمارية.

يتم التحقيق من طرف الشباك الوحيد للبلدية إذا كان تسليم رخصة البناء يعود إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ويتم التحقيق من طرف الشباك الوحيد للولاية إذا كان تسليم رخصة البناء يعود إلى الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، أمّا إذا كان تسليم هذه الرخصة يعود إلى الوالي المنتدب فيتم التحقيق من طرف الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية.

بعد ذلك تقوم السلطة الإدارية المختصة بإصدار إمّا قرار بالموافقة على منح رخصة البناء أو الرفض أو تأجيلها بشرط في مدة لا تتجاوز سنة واحدة أو قرار سحب هذه الرخصة أو تجميدها، وبعد إصدار القرار تترتب آثار على المستفيد من الرخصة وعلى الإدارة.

من خلال دراستنا لموضوع الإجراءات المتعلقة برخصة البناء توصلنا إلى مجموعة من **النتائج** نلخصها فيما يلي:

- تعد رخصة البناء وثيقة إدارية ومن أهم عقود التعمير نظمها المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون

رقم 04-05 وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342.

- ألزم المشرع الجزائري من له الصفة القانونية بإتباع إجراءات من أجل تحصيل رخصة البناء تتمثل في تقديم طلب رخصة البناء إلى الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة.

- تمّ استحداث الشباك الوحيد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 تمّ استحداث الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الهدف منهم تسهيل الإجراءات بما في ذلك التخفيف من آجال البث في رخصة البناء.

- أنّ تسليم رخصة البناء يكون من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران.

- جعل مدة صلاحية رخصة البناء محددة طبقا للسلطة التقديرية للإدارة بعدما كانت محددة بسنتين إلى ثلاث سنوات.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع كذلك قمنا بوضع بعض الإقتراحات نلخصها فيما يلي:

- توفير بوابة إلكترونية من طرف الحكومة والتي تمكّن طالب رخصة البناء بتقديم طلبه من بيته دون الحاجة إلى التنقل.

- لابد من وجود توعية ثقافية لدى الأشخاص وأن يكون هناك ردع ذاتي من طرفهم.

- مراجعة ميعاد الطعن في قرار الموافقة على منح رخصة البناء وذلك بتقليص مدة نشر هذا القرار لحماية مصلحة المستفيد من الرخصة وعدم جعلها مهددة بسبب طول المدة وهي سنة وشهر.



الملاحق

## الملحق 01: نموذج طلب رخصة البناء

24

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ  
12 فبراير سنة 2015 م

### الملحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :  
دايرة :  
بلدية :

### طلب 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)

- 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 :  
رقم الهاتف :  
5 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :  
.....  
6 - عنوان المشروع :  
.....  
7 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :  
.....  
8 - طبيعة الطلب :  
.....  
9 - نوع المشروع :  
.....  
10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :  
.....  
11 - مشتعلات البنائات الموجودة ومقاساتها :  
.....  
12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :  
.....  
13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :  
.....  
14 - حرر بـ ..... في  
إمضاء صاحب الطلب



الملحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
المقاطعة الإدارية : .....  
داشرة : .....  
بلدية : .....

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015

الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم)

رقم : .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي المنتدب / أو الوالي / : .....  
..... / أو الوزير المكلف بالعمران،

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : .....  
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) : .....

الساكن (ة) ب : .....  
بخصوص أشغال : .....

بمقتضى .....  
وبمقتضى .....

وبمقتضى .....  
وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في ..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود

التعمير،  
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ ..... 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 :** تلصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1). ويمكن الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف كل شخص معني.

**المادة 6 :** يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. وينتج 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 للبلدية بجميع الطرق.

**المادة 8 :** يقوم أصحاب الطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون وأصحاب المشاريع بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وتحمل كل الأخطار.

**المادة 9 :** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

**المادة 10 :** يجب أن تبليغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية / أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الوالي المنتدب /

الوالي /

الوزير المكلف بالعمران



## الملحق 04: نموذج لوحة الورشة

37

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ  
12 فبراير سنة 2015 م

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
دايرة : .....  
بلدية : .....

### لوحة الورشة

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

الملف رقم .....

1 - رخصة مسلعة بتاريخ : .....

2 - مشروع إنجاز / هدم .....

الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ .....

وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ .....

حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ .....

وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ .....

وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو .....

وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ .....

3 - صاحب المشروع : .....

4 - المشرف على الإنجاز : .....

5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز : .....

6 - أجل الإنجاز : .....

7 - تاريخ فتح الورشة : .....

ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.

قائمة المصادر

والمراجع

المصادر:

الأوامر:

- 1- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 مايو 2007، ج ر ج ج، العدد 31.
- 2- الأمر رقم 76-105، المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج ر ج ج، العدد 81 .
- 3- الأمر رقم 08-14، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج، العدد 49، الصادرة في 03 سبتمبر 2008.

القوانين:

- 1- القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج، العدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر ج ج، العدد 51، لسنة 2004.

## قائمة المصادر والمراجع

- 2- القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج، العدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.
- 3- القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر ج ج، العدد 44.
- 4- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر ج ج، العدد 49، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1996، ج ر ج ج، العدد 55.
- 5- القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج، العدد 14، الصادرة في 06 مارس 2011.
- 6- القانون رقم 97-02، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر ج ج، العدد 89.
- 7- القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج، العدد 52، المعدل بالمادة 24، القانون رقم 08-14، المؤرخ في 03 أوت 2008، ج ر ج ج، العدد 44.
- 8- القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر ج ج، العدد 37، الصادر في 03 يوليو 2011.



## قائمة المصادر والمراجع

9- القانون رقم 03-11، المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر ج ج، العدد 83، الصادرة في 29 ديسمبر 2003.

### المراسيم:

1- المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 مايو 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر ج ج، العدد 32، الصادرة في 25 مايو 1994، المعدل بالقانون رقم 04-06، المؤرخ في 14 أوت 2004.

2- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 يناير 2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج ج، العدد 07، الصادرة في تاريخ 12 فبراير 2005، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342، المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج ر ج ج، العدد 71، الصادرة في 02 ديسمبر 2020.

### المراجع:

### المعاجم والقواميس:

1- أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، ط الأولى، المجلد الأول، عالم الكتب، القاهرة، سنة 2008.

2- جمال الدين أبي فاضل محمد بن مكرم ابن منظور الأنصاري الإفريقي، لسان العرب، حققه عامر أحمد حيدر، ج السابع، دون طبعة، دار الكتب العلميّة، بيروت، لبنان، سنة 1971.

## قائمة المصادر والمراجع

الكتب:

1- بالة عبد العالي، الدليل العملي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، دون جزء، دون طبعة، النشر الجديد الجامعي، تلمسان، الجزائر، سنة 2021.

2- بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، دون جزء، دون طبعة، النشر الجامعي الجديد، تلمسان، الجزائر، سنة 2021.

3- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري: في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة النزاع، دون جزء، ط الثانية عشر، دار هومة، الجزائر، سنة 2012.

4- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دون جزء، ط الثانية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، سنة 2021.

5- خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء: الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمين وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دون جزء، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2014.

6- ستي قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة: بين آخر تعديلات القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دون جزء، ط الثانية، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، سنة 2017.

7- عاطف عبد الله المكاوي، القرار الإداري، دون جزء، ط الأولى، دار الكتب والوثائق القومية المصرية، القاهرة، سنة 2012.

## قائمة المصادر والمراجع

8-عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دون جزء، ط الرابعة، جسور للنشر والتوزيع،الجزائر، سنة 2017.

9- كمال محمد الأمين، الرقابة القضائية: على تراخيص أعمال البناء والتعمير مدعما بقرارات مجلس الدولة والمحكمة العليا،دون جزء،ط الأولى، دار الأيام للنشر والتوزيع، عمان، الأردن،سنة 2017.

10- لحسين بن شيخ أث ملويا، تطبيقات المنازعات الإدارية، ج الثاني،دون طبعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2018.

### المجلات:

1-اسماعيل صعصاع غيدان البديري - أمين رحيم حميد الحجامي، الأحكام القانونية لإجازة البناء (دراسة مقارنة)، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، العدد الثالث، جامعة بابل، العراق، السنة الثانية عشر 2020.

2- ديب فاطنة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19،مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر، سبتمبر 2017.

3-رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

4-زين الدين بوتشيشة، شهادة الترقيم العقاري المؤقت،مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المجلد 17، العدد 02، جامعة العربي ابن مهدي - أم البواقي - الجزائر، جوان 2022.

## قائمة المصادر والمراجع

5- عبد الله لعويجي، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، مقال منشور، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 10، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، جوان 2018.

6- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، جوان 2005.

7- عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثاني، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، دون سنة نشر.

8- محمد الأخضر بن عمران، إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، مقال منشور، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جامعة باتنة، جوان 2017.

9- وفاء عز الدين، قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 04، العدد 01، سنة 2021.

### أطروحات الدكتوراه:

1- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2014-2015.

## قائمة المصادر والمراجع

2-عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2007.

3-عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015.

4- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2015-2016.

### المذكرات:

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

2- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

3- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير "رخصة البناء نموذجا"، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2011-2012.

## قائمة المصادر والمراجع

---

4- لعويجي عبد الله، قرارات الهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012 .

# الفهرس

الصفحة	العنوان
01	مقدمة
05	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء
07	المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء
07	المطلب الأول: تعريف رخصة البناء وعناصرها
07	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
11	الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء
13	المطلب الثاني: خصائص وأهداف رخصة البناء
13	الفرع الأول: خصائص رخصة البناء
15	الفرع الثاني: أهداف رخصة البناء
16	المبحث الثاني: الأسس المرجعية لرخصة البناء
16	المطلب الأول: الأساس الموضوعي والمكاني لرخصة البناء
17	الفرع الأول: الأساس الموضوعي لرخصة البناء
21	الفرع الثاني: الأساس المكاني لرخصة البناء
23	المطلب الثاني: الأساس الشخصي لرخصة البناء
24	الفرع الأول: المالك ووكيله
25	الفرع الثاني: المستأجر المرخص له والحائز
28	الفرع الثالث: المرقي العقاري وصاحب حق الامتياز
29	الفرع الرابع: المستفيد من تخصيص العقار
30	خلاصة الفصل الأول



31	الفصل الثاني: إجراءات استصدار رخصة البناء
33	المبحث الأول: طلب الحصول على رخصة البناء
33	المطلب الأول: مشتملات ملف طلب رخصة البناء
33	الفرع الأول: الملف الذي يثبت صفة الطالب
34	الفرع الثاني: الملف المتعلق بالبناء
38	المطلب الثاني: دراسة طلب رخصة البناء
39	الفرع الأول: الجهات المختصة بتسليم رخصة البناء
43	الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخصة البناء
48	المبحث الثاني: البث في طلب رخصة البناء
49	المطلب الأول: القرارات الصادرة في طلب رخصة البناء
49	الفرع الأول: قرار الموافقة والرفض في منح رخصة البناء
52	الفرع الثاني: قرار تأجيل وسحب رخصة البناء
55	الفرع الثالث: قرار تجميد رخصة البناء
55	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن قرار رخصة البناء
56	الفرع الأول: حقوق والتزامات المستفيد من رخصة البناء
60	الفرع الثاني: الإلتزامات المترتبة على الإدارة
62	خلاصة الفصل الثاني
63	خاتمة
66	الملاحق
71	قائمة المصادر والمراجع
80	الفهرس

# ملخص الدراسة

## ملخص الدراسة

رخصة البناء وثيقة قانونية الغرض منها الحد من البناء الفوضوي تمنح من طرف سلطة مختصة قبل الشروع في أعمال البناء ويعد التأكد من احترام قواعد التعمير المطبقة وذلك من خلال إتباع مجموعة من الإجراءات، فقد تم تشكيل لجنة الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية والمقاطعة الإدارية من أجل التحقيق في طلبات رخصة البناء إلى أن يتم إصدار القرار المتعلق بهذه الرخصة.

**الكلمات المفتاحية:** رخصة البناء، الشباك الوحيد، قانون التهيئة والتعمير.

### **The summary(abstract)**

The building permit is a legal document whose purpose is to limit chaotic construction giving by competent authority before commencing construction work and after making sure that the applicable construction rules are respected and that is through flow a set of procedures , it has been created a single window committee set up at the municipal , state and administrative district levels to investigate applications for building permits until the decision regarding this permit .

**Key words:** The building permit , single window , planning and construction law.