

جام-عة م-حمد خيضر - بسكرة-

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



## رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة و التعمير

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذ:  
عادل بن عبد الله

إعداد الطالبة:  
منصوري كريمة

الموسم الجامعي: 2015/2016



# شكر و عرفان

أقدم كلمة شكر وامتنان إلى من أوجدني من عدم، ورباني بالنعمة، وعلمني ما لم أكن أعلم، أحمد سبحانه، وأشكر فضله وامتنانه.

ثم أقدم خالص شكري و عرفاني لأستاذي المشرف الدكتور:

"عادل بن عبد الله"

امثالاً لأمر رسول الله صلى الله عليه وسلم: «من صنع إليكم معرفاً

فكافئوه»، الذي غمرنا بفيض علمه، وبذل وقته، و متابعتنا لهذا البحث، فلم منا

خالص الشكر، ومن الله جزيل الثواب.

و آخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد

صلى الله عليه وسلم، وعلى آله وصحبه أجمعين.

مقدمة

يُعتبر العمران وجهًا من اوجه الحضارة وأحد مقوماتها التي عرفتْها مختلف الامم عبر مختلف العصور. اذ يُعد معيارًا لتقدم المجتمعات لاهتمامه بالمظهر الهندسي للمدينة من خلال وضع اطارٍ تنظيميٍّ وفق اسس و مقاييس تحكم مختلف المجالات المتعلقة به.

ولقد تم اقرار قانون العمران لتنظيم مسائل تتعلق بالتهيئة العمرانية، ومن بين هذه المسائل حق الفرد في البناء الذي يُعدُّ مظهرًا من مظاهر حق الملكية المنصوص عليه في مختلف دساتير العالم.

ويُمكنُ حق الملكية صاحبه من القيام بمختلف التصرفات القانونية المرتبطة به على وجه دائم. إلا ان هذا الحق ليس مُطلقًا لانه قد يصطدم بحق الادارة في الرقابة، وذلك من خلال فرض ضوابط و قيود بغية تنظيم مجال العمران لما يشهده هذا الاخير من خروقات و تجاوزات من طرف الافراد.

و تتجلى هذه القيود من خلال رصد آليات رقابية للحد من هذه التجاوزات. ومن بين أهم هذه الآليات الرقابية رخصة البناء، التي تُعد بمثابة إجراء ضروري مُسبق يتعين الحصول عليه قبل القيام بأي عمل من أعمال البناء لضمان سلامة النسيج العمراني من خلال فرض نمط معين من الرقابة على اشغال التهيئة و التعمير.

وتكمن أهمية الموضوع في كون حق البناء - كما ذكرنا آنفا - مرتبط بحق الملكية ما قد يجعل الافراد يتعسفون في استعمال هذا الحق على حساب النسيج العمراني، لذلك كان لزاما على الإدارة التدخل بفرض قيود على الأفراد من بينها ضرورة الحصول على رخصة البناء، التي تعتبر وسيلةً لتفادي كل اشكال البناء غير المطابق للمواصفات المنصوص عليها في القوانين التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعمران.

وتُعتبر رخصة البناء آلية رقابية للتصدي للبناء الفوضوي الذي عرف انتشارًا واسعًا في السنوات الأخيرة في مجال العمران والذي خلق أزمات اجتماعية واقتصادية ملموسة في الواقع المُعاش.

الى جانب انهيار العديد من المباني بالرغم من حدوثها نتيجة الكوارث الطبيعية كالفيضانات و الزلازل، إذ بيّنت هذه الأخيرة عدم احترام القائمين على البناء للقواعد التشريعية و التنظيمية و الشروط التّقنية و الفنيّة المتعلقة بالعمران و المرتبطة أساساً برخصة البناء.

إن سبب اختيار رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير كموضوع للبحث نابع أساساً عن دافع ذاتي، وهو الرغبة في التّعرف على ماهية هذه الرخصة لارتباطها بالواقع اليومي و خصوصاً مع تزايد التّوسع العمراني الذي لم يشهد له نظير في السنوات الأخيرة و الذي يستلزم الحصول على رخصة البناء.

أما الدّافع الموضوعي فيتمثل في انتشار ظاهرة البناء دون رخصة بناء او البناء دون احترام مضمون هذه الرخصة بما في ذلك المواصفات المنصوص عليها في القوانين التّشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعمران، ما أدى الى انتشار ظاهرة البناء الفوضوي التي باتت تُشوّه المظهر العام للمدن الجزائرية.

إن الهدف الذي توخينا من خلال هذه الدراسة هو البحث عن دور رخصة البناء في مجال التهيئة والتعمير انطلاقاً من كونها آلية رقابة، و البحث عن كيفية فرض و تجسيد هذه الرّقابة، وما هي الآليات القانونية المتعلقة برخصة البناء التي منحها المشرع للهيئات الإدارية المختصة لضمان رقابة أمثل على أشغال التهيئة و التعمير وبذلك ضمان السّير الحسن لعملية البناء، واخيراً الوقوف على مدى فاعلية هذه الرخصة في حماية النسيج العمراني من مختلف التّجاوزات التي قد يرتكبها الأفراد.

ولمعالجة هذا الموضوع ارتأينا أن تكون الإشكالية التي يثيرها البحث كالآتي:

**هل تُحقّق رخصة البناء باعتبارها آلية رقابة فعّاليتها في الواقع في الحد من التّجاوزات التي يعرفها مجال العمران؟**

ومن أجل إبراز الدور الرّقابي المنوط برخصة البناء، فسيتم استعمال منهج تحليل المضمون أساساً و ذلك من خلال إيراد مختلف النصوص القانونية سواء تشريعية

كانت أو تنظيمية والتي تتعلق برخصة البناء و تحليل مضمونها من اجل الوقوف على أهم النقاط المتعلقة بسير العملية الرقابية. إلى جانب الاستعانة بالمنهج المقارن والذي فرضته مقتضيات البحث من خلال المقارنة بين النصوص القانونية القديمة والحديثة وطرح موقف الأنظمة المقارنة و خاصة المشرع الفرنسي لأنه كان السبّاق في وضع النظام القانوني لرخصة البناء.

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

الفصل الأول: رخصة البناء

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء.

المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء.

الفصل الثاني: صور الرقابة المتعلقة برخصة البناء على أشغال التهيئة والتعمير.

المبحث الأول: الرقابة القبلية لرخصة البناء على أشغال التهيئة والتعمير.

المبحث الثاني: الرقابة البعدية لرخصة البناء على أشغال التهيئة والتعمير.

ولقد ختمنا بحثنا بخاتمة تضمنت أهم النتائج.

الفصل الأول:

رخصة البناء



### تمهيد وتقسيم:

يخضع النشاط العمراني لقيود تفرضها الهيئات الإدارية من أجل تنظيم الحركة العمرانية ومنع التجاوزات التي قد ترتكب بسبب تعسف الأفراد في استعمال حق الملكية ، ومن بين هذه القيود رخصة البناء التي يعد إصدارها بمثابة حجر الزاوية وإجراء ضروري قبل البدء في أي عملية بناء، لما فيها من مراعاة للشروط و القواعد القانونية المتعلقة بالعمران ما يضمن سلامة النسيج العمراني.

وسنحاول من خلال هذا الفصل المُعنون برخصة البناء تحديد ماهيتها وذلك في مبحثين، سنتناول في المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء أما المبحث الثاني، سنتناول فيه نطاق تطبيق رخصة البناء.

### المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء.

تُعد رخصة البناء (Permis de construire) من بين أهم السلطات الضبّية الممنوحة للهيئات الإدارية في مجال العمران لضمان رقابة على أنشطة البناء المختلفة. فلا يمكن مباشرة أي عملية بناء دون الحصول على هذه الرخصة. لذلك سنتناول من خلال هذا المبحث مفهوم رخصة البناء و ذلك في ثلاثة مطالب. سنتناول في المطلب الأول تعريف رخصة البناء، وفي المطلب الثاني عناصر رخصة البناء أما المطلب الثالث سنتناول فيه أهمية رخصة البناء.

### المطلب الأول: تعريف رخصة البناء.

إن المُنتَبَع لحركة التّشريع المتعلق بمجال العمران <sup>(1)</sup> وخاصة القوانين المتعلقة

(1) في فرنسا يُعد قانون العمران المؤرخ في 15 جوان 1943 بمثابة أساس لوجود رخصة البناء بالشكل الذي هي عليه الآن، إذ يتيح إصدارها- من حيث المبدأ - للإدارة ضمان مطابقة أشغال البناء لكل التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالبناء.

«C'est la grande loi d'urbanisme du 15 juin 1943 qui a créé le permis de construire sous sa forme actuelle[...] dont la délivrance devait en principe permettre à l'administration de s'assurer de la conformité du projet avec toutes les législations et réglementations intéressant la construction».

Henri Jacquot et François Priet. **Droit de L'Urbanisme** .3<sup>ème</sup> E. Paris : Dalloz . Delta . 1998. P 548.

بالتهيئة والتعمير في الجزائر منذ صدورها لأول مرة إلى غاية اليوم، يجد بأن المشرع لم يُعرّف رخصة البناء. ففي الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الملغى<sup>(1)</sup>، والقانون رقم 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الملغى<sup>(2)</sup>، وأخيراً القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-04 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(3)</sup>، وكل النصوص التنفيذية له والمتمثلة في المرسوم التنفيذي رقم 176-91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك<sup>(4)</sup> الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>(5)</sup>، اكتفى المشرع بذكر ضرورة وإلزامية الحصول على رخصة البناء قبل أي عملية تشييد أو حتى تحويل للبناءات، لأنه غالباً ما تتحاشى التشريعات الخوض في مسألة المفاهيم فاسحة المجال للفقهاء والقضاء<sup>(6)</sup>.

لذلك سنتناول تعريف رخصة البناء من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول سنتناول فيه التعاريف القضائية ، أما الفرع الثاني سنتطرق فيه إلى التعاريف الفقهية.

(1) الأمر رقم 67-75. المؤرخ في 26/10/1975. المتعلق برخصة تجزئة الأرض لأجل البناء. الجريدة الرسمية. عدد 83. الصادرة بتاريخ 27/10/1975 .

(2) القانون رقم 02-82. المؤرخ في 06/02/1982. المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأرض لأجل البناء. الجريدة الرسمية. عدد 83. الصادرة بتاريخ 30/02/1982.

(3) القانون رقم 29-90. المؤرخ في 01/12/1990. المتعلق بالتهيئة والتعمير. الجريدة الرسمية. عدد 52. الصادرة بتاريخ 02/12/1990. المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-04. المؤرخ في 14/08/2004. الجريدة الرسمية. عدد 51. الصادرة بتاريخ 15/08/2004.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 91-176. المؤرخ في 28/05/1991. المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك. الجريدة الرسمية. عدد 22. الصادرة بتاريخ 01/06/1991.

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

(6) عزري الزين. قرارات العمران وطرق الطعن فيها. ط1. مصر: دار الفجر. 2005. ص11.

**الفرع الأول: التعاريف القضائية:** لقد عرّف القضاء الفرنسي رخصة البناء في حكم صادر له عن محكمة جنابات تولوز بتاريخ 07 فيفري 1947 بأنها: « ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بعمل وليس لها علاقة بحق الملكية؛ أي أنها لا تمنح حقًا بالملكية وليس لها أي اثر فيم يتعلق بملكية الأرض». (1)

فمن خلال هذا التعريف نجد أنه ومن أجل مباشرة الحرية أو النشاط الفردي يجب الحصول على ترخيص من هيئات الضبط الإداري. (2) ولا يمكن أن تكون رخصة البناء وسيلة للملكية .

أما القضاء المصري، فلقد عرف أيضا رخصة البناء من خلال الحكم الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 1980/01/08 عن محكمة القضاء الإداري بأنها: « صورة من صور نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات ». (3)

من خلال التعريفين السابقين، نجد بأن كلاهما يعتبران رخصة البناء تديبيرًا من تدابير الضبط الإداري (la police administrative)، والذي يأخذ صفة الترخيص، و يقصد بالترخيص الإذن الصادر من الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين و لا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن (4).

فهي إذن تسمح لطالب الترخيص بإقامة المباني التي يرغب في تشييدها أو التعديلات وأعمال التوسيع والتدعيم الأساسية التي يريد إدخالها على البناء.

(1) بوعقال فيصل. منازعات رخصة البناء. مذكرة ماجستير. جامعة باجي مختار عنابة. 2012. ص13.

(2) محمد عبد الحميد مسعود . إشكاليات رقابة القضاء على مشروعية قرارات الضبط الإداري . ط 1. مصر: مطابع الشرطة. 2007 . ص22.

(3) بوعقال فيصل. مرجع سابق. ص14.

(4) حسونة عبد الغني . الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة . أطروحة دكتوراه. جامعة محمد خيضر بسكرة. 2013. ص 43.

**الفرع الثاني: التعاريف الفقهية:** لقد أورد الفقه عدة تعاريف لرخصة

البناء، فلقد عُرِّفت بأنها:

ترخيصٌ ممنوحٌ من طرف سلطةٍ إداريةٍ لتشييد بناء جديد أو تغيير بناء

قائم، قبل تنفيذ الأشغال.<sup>(1)</sup>

و ما يلاحظ على هذا التّعريف أنه قد أغفل ربط الترخيص بالبناء بما يجب ضمانه

من احترام لقواعد العمران، إذ لا يكفي منح رخصة البناء دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء.<sup>(2)</sup>

ولقد عُرِّفت أيضاً بأنها : قرار إداري فردي، تُرخص من خلاله سلطة إدارية بأشغال

أو بناء، ويجب أن تحترم هذه الأشغال والبناءات القواعد والارتفاقات المطبقة في مكان إقامتها.

فوفقاً لهذا التعريف، فإن رخصة البناء إجراءً إجباريً مسبقاً لانجاز أي أشغال

بناء، لأنها تُعد بمثابة آلية رقابة مسبقة لاستعمال الأرض والمساحات.<sup>(3)</sup>

وفي تعريف آخر لرخصة البناء، نجد بأنها: « وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار

إداري، تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبها الحق في انجاز مشروعه بعدما أن تتأكد من عدم

<sup>(1)</sup> «Le permis de construire est l'autorisation donnée par une autorité administrative d'édifier une construction nouvelle ou de modifier une construction existante préalablement à l'exécution des travaux».

Henri Jacquot et François Priet.Op. Cit. P 547.

<sup>(2)</sup> عزري الزين. قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها . مرجع سابق. ص 11 .

<sup>(3)</sup> «Le permis de construire est un acte administratif individuel par lequel une autorité administrative autorise des travaux ou une construction, le projet doit respecter les règles et servitudes applicables au lieu de son implantation.

D'après cette définition, le permis de construire est une obligation préalable pour toute réalisation de travaux de construction. Il est considéré comme une technique de contrôle préalable de l'utilisation du sol et de l'espace»

Bernard Drobenko et Adja Djilalli .**Droit de L'Urbanisme**. Alger : Berti Editions. 2007. P 190.

خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك المخططات الخاصة والبيئة والمناطق المحمية» (1).

ولقد عُرِّفت أيضاً بأنها: «القرار الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعياً أو معنوياً) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران» (2).

ويبدو أن كل التعاريف المذكورة آنفاً، تتَّفِقُ في كون أن رخصة البناء إجراء إجباريٍّ ومسبقٌ (Procédure obligatoire et préalable)، يكون في صورة قرار إداري (acte administratif)، يتعين الحصول عليه من طرف السُّلطة الإدارية المختصة بما يتوافق مع كل القوانين والتنظيمات المتعلقة بمجال العمران لانجاز أشغال البناء.

ومن خلال التعاريف السابقة لرخصة البناء، تتضح لنا طبيعتها القانونية، فهي عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية، منحه القانون سلطة الإصدار طبقاً لشروط وإجراءاتٍ محددةٍ، وتصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة ولا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتم بطلب من المعني وبسعي منه، وتُرتَّب رخصة البناء أثرًا قانونيًا، يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة (3).

فرخصة البناء إذن من الناحية القانونية قرارٌ إداريٌّ من قبيل الأعمال الإدارية لأنها تتميز بالخصائص العامة للقرار الإداري (4).

(1) نورة منصورى . قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع . الجزائر: دار الهدى. 2010. ص34.

(2) عزري الزين. قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها. مرجع سابق. ص12.

(3) عمار بوضياف. «منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء والهدم)» . مجلة الفقه والقانون . المغرب.

(العدد 03: 2013). ص3.

(4) بوعقال فيصل . مرجع سابق. ص21.

## المطلب الثاني: عناصر رخصة البناء.

بعد تحديدنا لتعريف رخصة البناء، وجدنا بأن طبيعتها القانونية تدور وجوداً وعدمًا مع وجود القرار الإداري. وبإسقاط عناصر القرار الإداري والمتمثلة في كونه تصرف قانوني صادر عن سلطة مختصة و يحدث أذى بذاته، على رخصة البناء، تتضح لنا عناصرها، التي سنتناولها من خلال هذا المطلب في ثلاثة فروع: صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة ( الفرع الأول) وان يكون قرارًا قبليًا ( الفرع الثاني) وأن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم ( الفرع الثالث).

### الفرع الأول: صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة.

تعدُّ رخصة البناء قرارًا إداريًا يصدر من جهات إدارية محددة قانونًا بصورة انفرادية. وعليه يُعرَّف القرار الإداري بأنه عمل قانوني يصدر عن الإدارة بما لها من سلطة عامة، فيُحدث مركزًا قانونيًا جديدًا أو يُؤثر في مركز قانوني سابق. (1) ويُعرَّف أيضًا بأنه عمل قانوني نهائي يصدر من سلطة إدارية وطنية بإرادتها المنفردة وتترتب عليه آثار قانونية معينة. (2)

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

وبذلك لا يُعدُّ ترخيصًا بالبناء، أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري، إذ كثيرًا ما تنثور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشأن

(1) احمد ياسين عكاشة. موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة. ج1. مصر: دار الكتب المصرية. 2001. ص 21 .

(2) عبد الغني بسيوني. القضاء الإداري. الاسكندرية: منشأة المعارف. 1996. ص438.

(3) محمد فؤاد عبد الباسط . القرار الإداري (التعريف والمقومات،النفاز والانقضاء) . الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة. 2005. ص77.

البناء، بسبب عدم احترام الإدارة للشكالية اللازمة في إصدار قراراتها، مما يجعل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة.<sup>(1)</sup>

و تصدر رخصة البناء عن سلطة إدارية (une autorité administrative) سواء كانت مركزية أو لا مركزية، ويُشترط أن تكون هذه السلطة الإدارية مختصة بموجب القانون بإصدارها، ولا يمكن لأي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص.<sup>(2)</sup>

ويُقصد بصور رخصة البناء بالإرادة المنفردة أنه ليس لإرادة المُرخّص له أي دور في موافقة الإدارة على منحه الترخيص، لأن رخصة البناء تتخذ مظهرًا من مظاهر تقييد النّشاط الفردي والحريات الفردية لصيانة النظام العام (l'ordre public) بكل مشتملاته وحفاظًا على المصلحة العامة.<sup>(3)</sup>

### الفرع الثاني: أن يكون قرارًا قبليًا.

تُعد رخصة البناء قرارًا إداريًا مُسبقًا، بمعنى أنها إجراء ضروري يُسَلَّم لتشديد أي بناء<sup>(4)</sup>. فبموجب هذا الإذن السابق يزداد تقييد النشاط الفردي، فلا يستطيع الفرد ممارسة هذا النشاط قبل الحصول على إذن سابق من السُلطة المختصة.<sup>(5)</sup>

فهي تُمنح قبل الشروع في أعمال البناء ولا تُمنح لتسوية بناياتٍ قائمةٍ. إذ أن كل بناء قائم دون رخصة يُعتبر بناءً غير مشروع وللإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته. ففرض الرخصة قبل البناء من أجل ألاّ يفسح المجال للأفراد

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

(2) بوعقال فيصل. مرجع سابق. ص.24.

(3) عزري الزين. « النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ». مرجع سابق. ص.24.

(4) إقلولي أولاد رايح صافية. قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية) . الجزائر: دار هومة. 2014. ص.136.

(5) عبد الرؤوف هاشم بسيوني. نظرية الضبط الإداري في النظم الوضعية المعاصرة والشريعة الإسلامية . الإسكندرية: دار الفكر الجامعي. 2007. ص.128.

لإقامة أبنية دون رُخصٍ ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك. إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تُمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته.<sup>(1)</sup>

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

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

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

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

(1) عزري الزين. « إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري » . مجلة المفكر . جامعة محمد خيضر بسكرة. الجزائر. ( العدد 03 : فيفري 2008). ص12.

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

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

(3) نزيه نعيم شلالا. دعاوى رخص البناء. ط1. بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية. 2006. ص162.



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

إن رخصة البناء إجبارية لإقامة أي بناء جديد وكذا لانجاز بعض الأشغال الواردة على البناءات القائمة<sup>(1)</sup> الأمر الذي تتفق عليه أغلب التشريعات.

ففي القانون الجزائري تنص المادة 52 الفقرة 02 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: «تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المُفضية على الساحة العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج».

فمن خلال هذه المادة نجد أن المشرع يشترط لإقامة أي بناء جديد أو تغيير بناء قائم أو إقامة جدار للتدعيم أو للتسييج الحصول على رخصة البناء.

و تنص المادة 1-421 من قانون العمران الفرنسي على أنه: «يجب على كل من يرغب في القيام بأعمال بناء لغرض السكن أو غير ذلك، حتى ولو لم يشتمل على أساسات أن يحصل مُسبقاً على رخصة البناء. و تخضع لنفس الرخصة الأشغال الواردة على البنايات القائمة والتي ترمي إلى تغيير وُجْهَتِهَا أو تحويل مظهرها الخارجي أو حجمها أو إنشاء مستويات إضافية». (2)

فكلما رَفَضَت الإدارة منح التَّراخيص لهذه الأعمال، كان رفضها امتناعاً تُؤسَّس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص (3). لكن لا

(1) «Le permis de construire est obligatoire pour toute les constructions nouvelles, Il est aussi exigé avant la réalisation de certain travaux sur les constructions existantes ».

Bernard Drobenko et Adja Djilalli.Op.Cit. P 191.

(2) L'art. L.421-1 du code de l'urbanisme dispose : «Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit, au préalable, obtenir un permis de construire...Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de crée des niveaux supplémentaires.».

Henri Jacquot et François Priet. Op.Cit. P554.

(3) عزري الزين. قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. مرجع سابق. ص13.

يؤخذ ذلك على إطلاقه، فرفض الإدارة أحياناً منح رخصة البناء قد يكون مردّه فرض رقابة على أعمال البناء المعنية، والتي قد لا تحترم القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال العمران وكذا الشروط التقنية و الفنية والبيئية.

### المطلب الثالث: أهمية رخصة البناء.

لقد فرض المشرع رخصة البناء نظراً للدور الذي تلعبه في تنظيم مجال العمران في مختلف جوانبه وفي مختلف مراحلها، وذلك للتصدي لمختلف التجاوزات والمخالفات التي قد تقع في هذا المجال. فرخصة البناء تُعدُّ بمثابة إجراء رَدعي للأفراد تلجأ له السلطات الإدارية قبل و بعد انجاز أشغال البناء. ومن خلال هذا المطلب سنتطرق لأهمية رخصة البناء في فرعين:

الفرع الأول سنتناول فيه أهمية رخصة البناء قبل انجاز أشغال البناء، أما الفرع الثاني سنتناول فيه أهمية رخصة البناء بعد انجاز أشغال البناء .

#### الفرع الأول: أهمية رخصة البناء قبل انجاز أشغال البناء.

تتمثل أهمية رخصة البناء قبل انجاز أشغال البناء في:

- (1) أنها تُعتبر أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير  
 بما في ذلك كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (2) ( Plan directeur )  
 (3) ( Plan d'aménagement et d'urbanisme PDAU ) ومُخطط شغل الأراضي (3) ( Plan d'occupation des Sols POS ). فلا يُمكن القيام بأي عملية بناء إلا في إطار احترام هذه المخططات.

(1) إقلولي أولاد رايح صافية. مرجع سابق. ص137.

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

(3) عرفت المادة 31 من نفس القانون بأنه: « المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء ».

ولرخصة البناء دور وقائي ورقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المُعدّ حسب قواعد الأمن والصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم. فليست رخصة البناء إجراءً بيروقراطياً أو إجراءً روتينياً، بل له جملة من المقاصد العامة. وتساهم رخصة البناء من جهة أخرى في المحافظة على البيئة والنسيج العمراني بشكل عام (1) من خلال فرض مجموعة إجراءات وقيود على طلب رخصة البناء.

تكمن أهمية رخصة البناء أيضا في ضمان إقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخالٍ من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي الطفيلي. حيث ان هذا الأخير يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدن وتتمو بسرعة كبيرة بسبب نزوح أهل الريف إليها بأعداد كبيرة متزايدة، يسكن من لا يجد منهم ضواح فقيرة تتحول إلى مدن كئيبة تسيء إلى كل ما تعنيه المدينة الحديثة من تقدم ورقي، ومن هنا تتدخل الدولة بطريق مباشر أو غير مباشر في توجيه العمران المدني وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق العامة من أجل منع الفوضى التي تتجم عن حرية الفرد في التعمير والبناء. (2)

### الفرع الثاني: أهمية رخصة البناء بعد انجاز أشغال البناء .

تتمثل أهمية رخصة البناء بعد انجاز أشغال البناء في:

أنها تُعد وسيلةً تسمح بالمراقبة وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة منذ بداية بناءه بغرض تفادي انحرافه عن مساره المرسوم مُسبقاً والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء، وبالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي (la construction illicite).

(1) عمار بوضياف . مرجع سابق. ص3.

(2) عبد الله لعويجي. « الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ». مجلة الحقوق والحريات . جامعة محمد خيضر بسكرة. الجزائر. (العدد: 03 سبتمبر 2013). ص 262.

فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية<sup>(1)</sup>. فقد تلجأ الهيئات الإدارية إلى هدم البناءات التي أقيمت دون الحصول على رخصة البناء أو التي تم بناءها دون احترام الشروط المنصوص عليها في رخصة البناء.<sup>(2)</sup>

كما أن رخصة البناء تكون معبرة على أن طالبها قد اختار نمطاً معيناً من البناء تتوافر فيه المواصفات التقنية والهندسية و القانونية، وتتقاسم فيه رغباته في إشباع حاجاته في البناء مع ما يتطلبه القانون في مادة البناء والعمران والذي على أساسه منحت الرخصة. وبالتالي على هذا الأخير أن يتمسك برخصة البناء والمخططات التقنية المرافقة لها والتي جاءت كصورة معبرة عن أفكاره ورغباته.

ويترتب على هذا التمسك والاحترام لرخصة البناء والمخططات المرافقة لها أن تكون نهاية الأشغال أو افتتاحها عبارة عن بناية التي تعد في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال وتناسق الحي والنسيج العمراني للمدينة ككل.<sup>(3)</sup>

### المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء.

يُقصد بنطاق تطبيق رخصة البناء ( Le champs d'application de permis de construire) المجال الذي تنصب عليه هذه الرخصة، والمتمثل في أعمال البناء المختلفة التي يقوم بها طالب الرخصة من جهة ومكان إقامتها وتشييدها من جهة أخرى. فلا يمكن لطالب رخصة البناء أن يخرج عن الإطار المحدد له قانوناً، إلا أنه يرد على هذا النطاق بعض الاستثناءات التي لا تشملها رخصة البناء.

(1) عبد الله لعويجي. « الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي » مرجع سابق. ص. 263.

(2) تنص المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: « عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة... يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل 8 أيام...».

(3) عبد الله لعويجي. « الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي » مرجع سابق. ص. 264.

لذلك سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى نطاق تطبيق رخصة البناء و الذي قسمناه إلى ثلاثة مطالب:

المطلب الأول بعنوان النطاق الموضوعي لرخصة البناء، والمطلب الثاني مُعنون بالنطاق المكاني لرخصة البناء، أما المطلب الثالث فموسوم بالقيود الواردة على نطاق تطبيق رخصة البناء.

### المطلب الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء.

يشمل النطاق الموضوعي (Le champs matériel) لرخصة البناء مختلف أعمال البناء. ولقد حدّدها المشرع الجزائري في نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على ما يلي: « تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البنايات التي تمس الحيطان الضخمة منها أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج».

إذن فمن خلال هذه المادة نجد أن أعمال البناء المعنية برخصة البناء تتمثل في:

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.
- كل تمديد لبنايات موجودة .
- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على المساحات العمومية.
- كل انجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج.

ونجد أن المشرع الفرنسي ومن خلال المادة 421-1 من قانون العمران، قد حدّد أعمال البناء والمتمثلة في إنشاء بناياتٍ جديدةٍ مهما كان استعمالها حتى وإن لم تقم

على أساسات أو تحويل في أحجام الأبنية القائمة أو تعديل خارجي فيها أو إضافة مستويات إضافية لها. (1)

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

الفرع الأول: إنشاء المباني الجديدة.

الفرع الثاني: تغيير البناء القائم.

### L'édification des nouvelles constructions. الفرع الأول: إنشاء المباني الجديدة

يُقصد بالإنشاء (l'édification) الإحداث والإيجاد، فإشياء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة. (2)

و لقد عُرّف البناء (la construction) على أنه مجموعة من المواد أيًا كان نوعها جبسًا أو جيرًا أو حديدًا أو كل هذا معًا أو شيئًا غير هذا، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرارٍ ويستوي أن يكون البناء مُعدًّا لسكن إنسان أو لإيداع أشياء، فالحائط المقام بين حدين بناء، العمود التذكاري وما إليها من تماثيل مبنية بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما يشيد في باطن الأرض بناء. (3)

لذلك ومن خلال هذا التعريف، يتضح لنا مفهوم المبنى الذي أراده المشرع العمراني، فيجب أن يكون من مواد متماسكة وان تتدخل يد الإنسان في إقامته وان يكون بناء مستقرًا ثابتًا بالأرض. (4)

(1) Voir : Henri Jacquot et François Priet .Op.Cit .P 554.

(2) عزري الزين. « النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري » . مرجع سابق. ص7.

(3) بوعقال فيصل. مرجع سابق. ص28.

(4) عزري الزين. « النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري » . مرجع سابق. ص7.

### أولاً: المواد المستعملة للبناء.

يُشترط لتمييز البناء المقصود هنا عن غيره من الأشكال والهيكل أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الإسمنت المسلح أو كل هذا معاً. إن هذه المواد قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات ولا تُصبح من العقارات إلا إذا شُيِّدت بمواد البناء المتماسكة فاندمجت في الأرض وأصبحت ثابتة مُستقرة فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هُدِّمت. (1)

### ثانياً: تدخل الإنسان في الأشياء.

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

وعلى هذا لا يُعد البناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط أو لجدار متماسك والرمال والكتبان وإن اتصل بالأرض اتصالاً قراراً طالما أنه ليس من صنع الإنسان كالحيطان والجدران التي أدت العوامل الجوية أو الجيولوجية إلى تكوينها. (2)

### ثالثاً: ثبات البناء واستقراره.

يُشترط في المبنى أن يكون ثابتاً ومستقرّاً ومُندمجاً في الأرض، بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به، ومنه فلا يعتبر بناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رصّ الحجارة في هيئة سور لعدم اتصاله بالأرض اتصالاً ثابتاً وقراراً وعدم تماسك هذا السور.

ومتى توافرت هذه العناصر كان هو المبنى الذي قصده المشرع لا يتأثر بعد ذلك لا بنوعه ولا بالغرض منه ولا بكونه كاملاً أو ناقصاً. (3)

(1) عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني ( حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ) ج.8. الإسكندرية: منشأة المعارف. 2004. ص22.

(2) عزري الزين. قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. مرجع سابق. ص17.

(3) عزري الزين. « النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ». مرجع سابق. ص8.

وتجدر الإشارة إلى أن القضاء الإداري الفرنسي قد توسّع في معنى مصطلح البناء الجديد (Nouvelle construction) المذكور في المادة 421-1 من قانون العمران الفرنسي، حيث كان يشمل البنايات (Les bâtiments) بمعنى المنشآت ذات الفضاء الداخلي المستعمل مهما كان غرضها. و لكن منذ صدور قانون 16 جويلية 1971 أصبح ليس إلزامياً أن تكون لهذه البنايات أساسات، فيكفي أن تكون مُستقرّة فوق الأرض لتخضع لرخصة البناء. وأصبح ليس إلزامياً أن يكون البناء قائماً فوق الأرض، فالبنايات الباطنية مهما كان غرضها معنية برخصة البناء.<sup>(1)</sup>

ولا تهمّ طبيعة المواد والأدوات المستعملة للبناء، فيدخل في مجال تطبيق رخصة البناء البنايات الموضوعة على الأرض (atypiques) كالمخيمات (Chapiteau de toile) أو ذات هيكل قابل للانتفاخ (structure gonflable) لأن هذه البنايات تتضمن خصائص هيكل البناء، ولا يهم أن يكون البناء ذو صفة دائمة. وأيضاً البنايات المؤقتة، ما عدا البنايات التي استثنيت صراحة بموجب النصوص (ورشات البناء المؤقتة) فهي تخضع لرخصة البناء. وأخيراً تخضع أيضاً لرخصة البناء المنازل المتنقلة (Les maisons mobiles) عن طريق الجر، وأيضاً القوافل (Les caravanes) التي تُسحب بواسطة العجلات أو الجرّ فيجب الحصول على رخصة البناء مسبقاً وليس إنزناً بالإصطاف.<sup>(2)</sup>

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

Henri Jacquot et François Priet. Op.Cit.P 554.

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

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

Ibid .P555.



ولهذا فلقد أوجد المشرع الفرنسي من خلال القانون الصادر بديسمبر سنة 2000 رخصة خاصة بالبناء ذات الصفة المؤقتة... « فبما أن البناء ذو صفة مؤقتة وقابل لأن يكون مُنفصلاً (مُفككاً) بشكل مُنتظم ويُعاد تثبيته، تُحدد الرخصة الفترة أو الفترات السنوية التي يجب أن يتم من خلالها تفكيكه، ففي هذه الحالة، الرخصة الجديدة ليست مُلزِمة عندما يتم في كل مرة فيها إعادة تثبيت البناء، و تُصبح رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم تفكيك البناء في التاريخ المحدد في الترخيص».<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: تغيير البناء القائم Modification de construction existante

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

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

وسنتناول ذلك تباعاً:

### أولاً: تمديد البنايات الموجودة l'extension de constructions existantes

عبر المشرع الجزائري في المادة 52 المذكورة أعلاه بتعبير "تمديد البنايات"

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

Jean François Davignon. **Droit de l'urbanisme**. Paris :Lexis Nexis. 2004. P 157.

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

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

ويقصد بتوسعة المباني زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجماً، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين لجعلها حجرة واحدة كبيرة، أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة.<sup>(1)</sup>

### ثانياً: تعديل البناء Modification de construction

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

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

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

فكأن المشرع الجزائري قد اعتبر التمديد هو تغيير للبناء داخلاً، وأن التغيير الخارجي قصره على ما يسمى الحيطان الضخمة والواجهة.<sup>(3)</sup>

(1) عزري الزين. قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. مرجع سابق. ص 17.

(2) بوعقال فيصل. مرجع سابق. ص 33.

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

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

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

أما تغيير وُجْهَة البناء (Le changement de destination) فيُقصد به التَّعْيِير المَادِي ذو الأهمية بما كان للمحلات وتغيير قواعد العمران المطبقة، وتستند مخططات شغل الأراضي على الواجهات الأساسية مثل: أنشطة الإنتاج والتخزين، التجارة، الخدمات المكتبية، السكن... فالانتقال من غرض لآخر يشكل تغييراً في الواجهة، ذلك إذا لم تعد قواعد العمران المطبقة هي نفسها. فمثلاً لتحويل المحلات الملحقة والمسماة بالسرداب (caveaux) غير القابلة للسكن والغرض من ذلك هو زيادة مساحة شغل البناية يستلزم الحصول على رخصة البناء، وهي نفس الاعتبارات المتعلقة بتطبيق قواعد العمران والتي تستلزم الحصول على رخصة البناء فيم يتعلق بإنشاء مستويات إضافية.<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Voir : Henri Jacquot et François Priet. Op.Cit. P554.

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

Dominique Moreno. **Le juge judiciaire et le Droit de L'urbanisme**. Paris:Quercy-Cahors.1991. P19.

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

Ibid. P 20 .

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها قد حذا حذو المشرع الفرنسي فيم يتعلق بتغيير استعمال أو وجهة البناء والزامية الحصول على رخصة البناء من خلال المادة 41 منه والتي تنص على: «يُشترط 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» الأمر الذي لم يتطرق له قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>.

### ثالثا: التدعيم والتسييج و la réalisation de mur de soutenant et de clôture

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

أما المقصود بالتسييج فهو إقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي<sup>(3)</sup>.

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

### المطلب الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء.

يُقصد بالنطاق المكاني (le champs territorial) لرخصة البناء الأماكن التي يشترط فيها المشرع إلزامية الحصول على رخصة البناء قبل المباشرة في أشغال البناء. وذلك وفقاً لما يقتضيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي الذي يتم

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

(2) عزري الزين. «النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري». مرجع سابق. ص 9.

(3) بوعقال فيصل. مرجع سابق. ص 35.

(4) عزري الزين. قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. مرجع سابق. ص 18.

من خلاله تنظيم حقوق استخدام الأراضي والبناء. وعليه سنحاول تحديد النطاق المكاني  
لرخصة البناء من خلال الفرعين الآتين:

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

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

و ذلك للوقوف على أهم التغييرات التي طالت موقف المشرع الجزائري من ذلك.

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

سنتناول النطاق المكاني لرخصة البناء من خلال القوانين الآتية:

أولاً: لنطاق المكاني لرخصة البناء في الأمر رقم 75 - 67 المتعلق برخصة  
البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى.

لم يحدد المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء  
ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء الملغى النطاق المكاني لرخصة البناء.

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

فمن خلال ما سبق، نجد أن المشرع قد اعتمد على معيار الكثافة السكانية لتحديد  
النطاق المكاني لرخصة البناء، لكن جعل رخصة البناء إلزامية بالنسبة لبعض الفئات<sup>(1)</sup>  
والمتمثلة في:

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

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

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

- بالنسبة لمنشآت الأمن الوطني، والجمارك والمواصلات الوطنية.

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

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

لقد حدّد المشرع من خلال القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى الأماكن<sup>(1)</sup> التي تشترط فيها رخصة البناء، وهي:

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

-المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.

-المناطق ذات الطّابع المُميز أو في المناطق المميزة المهيأة.

-المناطق المطلوب حمايتها والمُصنفة من قبل الإدارات المعنية.

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

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

- المنشآت الصناعية، النقل المدني والبري والجوي والبحري، المنشآت المدنية لمواصلات والرصيد الجوي والبت الإذاعي والتلفزيوني.
- إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية.
- إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها.
- إنتاج المياه ومعالجتها وتصفية المياه المستعملة و صرفها، معالجة النفايات الصناعية و صرفها، معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها.
- منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية.
- كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع وكل بناء يزيد عدد المساكن المتجمعة فيه على العشرة.

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

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

بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول والمتمثلة في القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا نجد تحديداً للنطاق المكاني لرخصة البناء<sup>(1)</sup>.

إلا انه وبموجب المادة 04 منه نجد أن المشرع قد حدد القطع الأرضية القابلة للبناء والمتمثلة في:

- القطع الأرضية التي تُراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المُعمّرة للبلدية.

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

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية.
- التي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية.
- التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.
- تكون غير مُعرّضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية و التكنولوجية.

من خلال ما سبق، نجد بأن المشرع الجزائري قد وسّع من نطاق تطبيق رخصة البناء بحيث أصبحت إلزامية في كل المناطق دون استثناء إلا ما يتعلق بالبنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني كما سنرى لاحقاً، وما دون ذلك فإنه يخضع لرخصة البناء. و يُعتبر ذلك قفزة نوعيّة للمشرع العمراني حينما جعل رخصة البناء إلزامية في جميع المناطق وذلك كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء.<sup>(1)</sup>

### المطلب الثالث: القيود الواردة على نطاق تطبيق رخصة البناء.

يُرد على نطاق تطبيق رخصة البناء قيوداً واستثناءات تجعل من رخصة البناء غير إلزامية لبعض أعمال البناء أو بعض المناطق. لذلك سنتناول من خلال هذا المطلب القيود الواردة على نطاق تطبيق رخصة البناء، ولقد قسمناه إلى فرعين: الفرع الأول يتعلق بالقيود الواردة على النطاق الموضوعي لرخصة البناء، أما الفرع الثاني فيتعلق بالقيود الواردة على النطاق المكاني لرخصة البناء.

<sup>(1)</sup>عزري الزين. « النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري » . مرجع سابق. ص12.



الفرع الأول: القيود الواردة على النطاق الموضوعي لرخصة البناء.

من خلال تناولنا للنطاق الموضوعي لرخصة البناء والذي يشمل مختلف أعمال البناء التي تستوجب الحصول على هذه الرخصة نجد أن أعمال الترميم والصيانة لا تستوجب استصدار رخصة البناء، لان المشرع حصر أعمال البناء في إنشاء بناء جديد أو تغيير بناء قائم من خلال المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

و يُقصد بأعمال الترميم إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته نتيجة خطأ في الإنشاء أو نتيجة خطأ في الاستعمال أو نتيجة تلف بسبب كثرة الاستعمال العادي و ما قد يتطلبه.

أما أعمال الصيانة فيُقصد بها ما يتطلبه ضمان الانتفاع بالمبنى و ملحقاته للحفاظ عليه في حالة تمكنه من استمرار الانتفاع به<sup>(1)</sup>.

ومن أمثلة أعمال الترميم والصيانة ما يلي:

- ترميم الشروخ (التصدعات وتغيير البلاط).
- استبدال درج السلم المتداعي.
- إصلاح خزانات المياه.
- عمل التركيبات الصحية وأعمال البياض والدهانات.
- إصلاح التركيبات الكهربائية وإصلاح المصعد وإصلاح قنوات المياه.<sup>(2)</sup>

(1)- كمال محمد الأمين. دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير (رخصة البناء نموذجاً) . مذكرة ماجستير. جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان. الجزائر. 2012. ص 61.

(2) بو عقال فيصل. مرجع سابق. ص 35.

إذن فأعمال الترميم والصيانة هي مجرد إصلاحات ضرورية لا تعني القيام بإنشاءات جديدة أو تغييرها وبذلك لا تستوجب استصدار رخصة البناء.

فالناطق الموضوعي بالنسبة للمشرع الجزائري لا يثير أي إشكال لأن نص المادة 52 جاء صريحاً. إذ ان كل الأعمال التي تخرج عن نطاق هذه المادة لا تستلزم رخصة البناء.

أمّا المشرع الفرنسي، فلقد حصر أعمال البناء المُستثناة من تطبيق رخصة البناء بموجب المادة 1-421 من قانون العمران الفرنسي في عشرة أعمال، وحسباً فعل إذ أغلق باب التأويل، وتتمثل هذه الأعمال في:

- 1- الإنشاءات التي يتم انجازها تحت سطح الأرض أو الإنشاءات الخاصة بتخزين الغاز أو السوائل، وشبكات مياه ومجاري الصرف الصحي، وخطوط الأسلاك.
- 2- منشآت البنية الأساسية الخاصة بوسائل الاتصال بالسكك الحديدية أو النهريّة أو الخاصة بالمشاة، وأيضا منشآت البنية الأساسية الخاصة بالموانئ والمطارات سواء كانت منشآت عامة أو خاصة.
- 3- المنشآت المؤقتة المقامة على أحواض بناء السفن واللازمة لإدارة أعمال الإنشاء بشكل مباشر على أرض الواقع، وأيضا المنشآت المؤقتة المرتبطة بتسويق مبنى لم ينته بناؤه بعد.
- 4 نماذج المباني المقامة بصورة مؤقتة في إطار الأسواق والمعارض خلال مدة إقامتها.<sup>(1)</sup>

(1) « 1- Lorsqu'ils sont souterrains, les ouvrages ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisation, lignes ou câbles,  
2- Les ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire  
3 - Les installation temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction ;  
4- Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires expositions pendant leur durée »  
Henri Jacquot et François Priet. Op.Cit. P 555.

- 5 الأثاث المدني المقام في الأماكن العامة.
  - 6 - التماثيل والآثار والأعمال الفنية إذا بلغ ارتفاعها 12 متراً أو أقل، وأقل من 3.40 متر مكعب في الحجم.
  - 7 - المرتفعات من الأرض التي لا يزيد ارتفاعها عن الأرض عن 60 سنتيمتر (من المتر).
  - 8 - الأعمدة أو الأوتاد وأعمدة الأبراج وأيضا سرايات الإرسال والاستقبال الإذاعي و التلفزيوني التي لا تزيد سعتها عن 4 أمتار.
  - 9 - الحوائط أو الحواجز التي يبلغ أقل ارتفاع لها 2 متر، مع عدم المساس بالشكل الخارجي لها.
  - 10 - المنشآت التي لم تتضمنها البنود التسعة السابقة، والتي يبلغ سطحها المساحي 2 متر مربع، ولا يتعدى ارتفاعها 1.50 متراً فوق سطح الأرض.<sup>(1)</sup>
- وترجع طبيعة إعفاء أعمال البناء هذه إلى ثلاث مجموعات رئيسية و هي:
- المجموعة الأولى: إما لطبيعتها أو لقلّة أهميتها.
- المجموعة الثانية: إما لإجراء تعديلات بسيطة غير جوهرية في المباني المقامة آنفا كتعديل انحراف مواضع فتوحات الإضاءة والتهوية.
- المجموعة الثالثة: قد ترجع إلى وقوعها داخل المصالح والهيئات العامة.<sup>(2)</sup>

(1) « 6- Les statues, monuments et œuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol et moins de 40 mètres cubes de volume ;  
7-Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0.60 mètre ;  
8-Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques dont aucune dimension n'excède 4 mètres ;  
9-Sans préjudice du régime propre aux clôtures, les murs d'une hauteur inférieure à 25 mètres ;  
10-Les ouvrages non prévus aux 1 à 9 ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés et dont la hauteur ne dépasse pas 1.50 mètres au-dessus du sol» .  
Henri Jacquot et François Priet. Op.Cit. P 553، 554.

(2) عزري الزين . قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها . مرجع سابق . ص 13.

و نجد أن هذه القائمة ليست محدودةً، لأن هناك فئات أخرى من الأعمال لا تخضع لرخصة البناء، بما في ذلك الأحواض مهما كان استعمالها و أعمال التصليح والصيانة والتهيئة الداخلية والتي لا ترمي إلى تغيير وُجهة البناية أو إنشاء مستويات إضافية.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: القيود الواردة على النطاق المكاني لرخصة البناء.

لقد حدّد المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير الاستثناء الوارد على النطاق المكاني لرخصة البناء وحصره في المادة 53 التي تنص على أنه : « لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقتها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء».

فبموجب هذه المادة لا تخضع البنايات المتعلقة بالدفاع الوطني لرخصة البناء وذلك لخصوصيتها الأمنية والإستراتيجية، إلا أنها يجب أن تراعي قواعد العمران المنصوص عليها في مختلف الأحكام التشريعية والتنظيمية، أما غير ذلك من البنايات فهي تستلزم استصدار رخصة البناء.

ولقد حددت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وذلك بنصها على ما يلي: «... لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعها إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.»

(1) « Mais cette liste n'a pas un caractère limitatif, Il existe d'autres catégories de travaux exclus du champs d'application du permis de construire [...] la construction de bassins quelque soit leur usage, Les travaux de réparation, d'entretien et d'aménagement intérieur lorsqu'ils n'ont pas pour objet de changer la destination, du bâtiment ou de créer des niveaux supplémentaires» .

Henri Jacquot et François Priet. Op.Cit. P 554.

فباستقراء هذه المادة نجد أن المشرع قد وسَّع من نطاق البنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني لتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المُخصَّصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني.

ولكن السؤال الذي يُطرح: ما طبيعة هذه المهام الرئيسية؟ وبمفهوم المخالفة أن هناك مهامًا ثانوية لوزارة الدفاع الوطني ستكون هياكلها بالضرورة معنية برخصة البناء؟

ولقد نصَّ المشرع أيضًا على إعفاء بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي لها طابع إستراتيجي التَّابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات، ولكن وبالأخذ بمعيار الطَّابع الإستراتيجي سنجد بأنه معيار واسع ومرنٌ ويحمل في طياته العديد من المعاني؟ ومن جهة أخرى لم يحدد المشرع هذه الوزارات والهيئات والمؤسسات؟.

وبما أن الاستثناء يحتاج إلى نص صريح ينص عليه، فكان الأولى من المشرع أن يحدد طبيعة هذه الهياكل على سبيل الحصر لكي لا يفتح باب التأويل، ولكي يُوسَّع من نطاق الرقابة على مختلف أشغال البناء.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد قلَّص من الاستثناءات التي أوردها القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى حيث كانت هذه الاستثناءات<sup>(1)</sup> تشمل:

- المراكز الحضرية والمجموعات السَّكنية التي يَقِل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز البلديات.
- بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح و تبليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنائات المدنية المصنَّفة.

(1) انظر المادة 04 من القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى.

- بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة ولإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، المواصلات السلكية التزويد بمياه الشرب، صرف المياه.

- فيم يخص البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجية.

- المناطق الريفية غير المُصنَّفة ذات القيمة الفلاحية العالية، والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المُمَيَّز وقد أخضعها المشرع لنظام التصريح بالأشغال.

وحسباً فعل المشرع حينما قلَّص من هذه الاستثناءات وأخضع كل البناءات مهما كانت المنطقة التي تقام فيها بضرورة الحصول على رخصة البناء، وذلك لضمان احترام أدنى الشروط القانونية والبيئية والفنية المنصوص عليها في مجال العمران وفرض مقاييس الرقابة القبلية على هذه البناءات.

ونفس الأمر نجده في القانون الفرنسي، حيث لا يطرح النطاق المكاني لرخصة البناء أي إشكال، لان رخصة البناء لها طابع عام وإلزامية في كل البلديات مهما كان عدد سكانها أو طبيعة قواعد العمران المطبقة فيها (1).

ولقد استتنت المادة 1-422 من قانون العمران الفرنسي البناءات المتعلقة بالدفاع الوطني، وبناءات الشرطة والدرك الوطني التي تخضع لمقاييس تقنية إلزامية لأنظمة الاتصال الإذاعي العددي، والأعمال المتعلقة بإعادة إنشاء المقار الإصلاحية بعد أحداث العصيان أو الأعمال المنجزة داخل هذه المنشآت والتي تستلزم السرية ويعود ذلك لدواعي أمنية (2).

(1) «Le permis de construire a un caractère absolument général, il est maintenant exigé dans toutes les communes quelque soit le chiffre de leur population ou la nature des règles d'urbanisme applicables».

Henri Jacquot et François Priet. Op.Cit. P551.

(2) « L'article 422-1 Prévoit que sont exemptés de permis : Les constructions ou travaux relatifs à la défense nationale, à des dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationale, les travaux relatifs à la l'intérieur de l'enceinte de ces établissement nécessitant le secret pour des raisons de sécurité» .

Ibid .P 558.

## الفصل الثاني:

صور الرقابة المتعلقة برخصة البناء

على أشغال التهيئة والتعمير

### تمهيد وتقسيم:

بعد تناولنا لمفهوم رخصة البناء ونطاق تطبيقها في الفصل الأول، سنحاول من خلال هذا الفصل التّطرق لصور الرقابة المنوطة برخصة البناء التي تتخذها الهيئات الإدارية المختصة بدءاً بإلزام المرخّص له بالحصول على رخصة البناء قبل الشروع في تنفيذ الأشغال، مروراً بمختلف المراحل التي تمر بها إقامة البناء. و ذلك لضمان مطابقتها لمضمون الرخصة واحترام القواعد التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعمران.

ويختلف مضمون هذه الرقابة فقد تكون رقابةً قبليةً أي قبل منح رخصة البناء، وقد تكون رقابةً بعديةً أي بعد منح رخصة البناء. وسنحاول تفصيل ذلك في مبحثين:

المبحث الأول: الرقابة القبلية لرخصة البناء على أشغال التهيئة والتعمير.

المبحث الثاني: الرقابة البعدية لرخصة البناء على أشغال التهيئة والتعمير.

### المبحث الأول: الرقابة القبلية لرخصة البناء على أشغال التهيئة

#### والتعمير.

يُقصد بالرقابة القبلية (le contrôle antérieur) فرضُ مجموعة إجراءاتٍ على طلب رخصة البناء وذلك قبل منحها، ليتم من خلالها التّأكد من مدى موافقة هذا الطلب مع مختلف قواعد وشروط العمران المنصوص عليها.

ويمكن أن تتخذ الرقابة القبلية لرخصة البناء على أشغال التهيئة والتعمير عدة صور، بدءاً بتقديم طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به ومروراً بالتحقيق في هذا الطلب من طرف الجهات الإدارية المختصة وأخيراً الفصل فيه. وسنتناول ذلك في ثلاثة مطالب:



المطلب الأول: الرقابة الشكلية على طلب رخصة البناء.

المطلب الثاني: التحقيق كآلية رقابة على طلب رخصة البناء.

المطلب الثالث: الرقابة خلال الفصل في طلب رخصة البناء.

المطلب الأول: الرقابة الشكلية على طلب رخصة البناء.

يُقصد بالرقابة الشكلية التَّحَقُّق من مجموعة الوثائق التي تُكوِّن ملف طلب رخصة البناء الذي يتقدم به طالب الرخصة. وذلك للتأكد من مدى توافقها مع القوانين التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها. وتتصب هذه الرقابة على صفة طالب رخصة البناء (الفرع الأول) وعلى الملفات المرفقة بطلب رخصة البناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الرقابة الشكلية على صفة طالب رخصة البناء.

لقبول طلب الحصول على رخصة البناء لا بد أن يُقدَّم من طرف الأشخاص ذوي الصفة (la qualité)، والتي يُقصد بها طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة البناء والعقار المراد إقامة البناء الجديد عليه أو لإجراء تعديلاتٍ جوهريةٍ أو تدعيميةٍ إذا كان موجوداً<sup>(1)</sup>.

وتسمح الرقابة الشكلية على صفة طالب رخصة البناء من التَّحَقُّق من صفة الشخص المؤهل قانوناً للتقدم إلى الجهات المختصة لطلب الحصول على هذه الرخصة.

فعدم فرض هذا النوع من الرقابة يؤدي لامحالة إلى:

- 1 - إنتشار البناءات الفوضوية وغير القانونية في مناطق قد يمنع فيها البناء.
- 2 - عدم إحترام القواعد العمرانية لأن صاحبها قد لا يملك الصفة لطلب رخصة البناء فيلجأ إلى البناء دون رخصة.

(1) بوعقال فيصل. مرجع سابق. ص 48.

3 - حدوث نزاعات بين الأفراد فيم بينهم في حالة البناء على ملكية الغير أو بينهم وبين الهيئات الإدارية المختصة في حالة البناء على الأملاك التابعة للدولة.

ولقد نصت المادة 50 من القانون رقم 90 - 29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04 - 05 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup> على أن حق البناء يرد على ملكية الأرض، أي على محلها وهو العقار، والذي تتعدد صور ملكيته وإستغلاله والتصرف فيه بتعدد الصيغ المتاحة قانونًا.

ولقد حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، على سبيل الحصر، الأشخاص الذين تتوفر فيهم صفة طالب رخصة البناء بنصها على ما يلي: «يجب على المالك أو موكله أو المُستأجر لديه المُرخص له قانونًا أو الهيئة أو المصلحة المُخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء.» بالإضافة إلى هؤلاء الأشخاص، منح المُشرع لصاحب الإمتياز الحق في طلب رخصة البناء. و للثبوت من صفة الطالب ، حدد المُشرع الوثائق التي يجب إرفاقها بالطلب. وسنتناول ذلك تباعًا:

### أولاً/ المالك Le propriétaire

يُعدُّ الحق في البناء (Le droit de construire) وجهًا من أوجه حق الملكية (Le droit de propriété). إذ نصت المادة 674 من القانون المدني<sup>(2)</sup> على أن: « الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء... »، فحق الملكية

(1) تنص المادة 50 من القانون رقم 90 - 29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04 - 05 المتعلق بالتهيئة والتعمير أن: «حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم.»

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

اذن هو حق إستتثار الشيء بإستعماله وبإستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك في حُدود القانون<sup>(1)</sup>.

ووفقا للمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المُحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها فإنه يتوجب على المالك لدعم طلبه تقديم نسخة من عقد الملكية (L'acte de propriété)، وذلك على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري<sup>(2)</sup>، في نص المادة 29 منه: «تثبيت الملكية الخاصة للأمالك العقارية والحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري». ولقد عرّفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي بأنه: «عقد يثبت فيه الموظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه.»

#### ثانيا/ الحائز (Le possesseur).

يُمكن للحائز أن يتقدم بطلب رخصة البناء، ويُقصد بالحيازة (la possession) السيطرة الفعلية على شيء أو حق<sup>(3)</sup>، أو هي مُمارسة الصّلاحيات المرتبطة بالحقّ على العين يُفترض من هذا أن الشخص غير المالك للعين يتصرف كأنه هو المالك<sup>(4)</sup>.

ولقد نص المُشرع على إلزامية تقديم الحائز شهادة الحيازة (Certificat de possession) لتدعيم طلب رخصة البناء.

(1) عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال). مرجع سابق. ص 432.

(2) القانون رقم 90-25. المؤرخ في 18/11/1990. المتعلق بالتوجيه العقاري. الجريدة الرسمية. عدد 89. الصادرة بتاريخ 18/11/1990. المعدل والمتمم بموجب الامر رقم 26/95. المؤرخ في 25/09/1995. الجريدة الرسمية. عدد 55. الصادرة بتاريخ 27/09/1995.

(3) أنور طلبية. الحيازة. الإسكندرية: المكتب الجامعي الحديث. 2004. ص 5.

(4) عمار علوي. الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار). ط5. الجزائر: دار هومة. 2009. ص 135.

### ثالثاً/ الوكيل (Le mandataire).

لقد حوّلت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المُحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها لمالك العقار أو البناية أن يُوكّل شخصاً غيره من أجل تقديم طلب رخصة البناء.

ويُقصد بالوكالة (le mandat) عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب المُوكّل<sup>(1)</sup>. ولقد عرفها المشرع في المادة 571 من القانون المدني بقوله: «الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصاً آخر للقيام بعمل شئ لحساب الموكل وبإسمه.»

### رابعاً/المستأجر المرخص له Un locataire justifiant d'autorisation du propriétaire

يُمكن للمستأجر (le locataire) الذي يرغب في القيام بأعمال البناء أن يتقدم بطلب رخصة البناء أمام الجهة الإدارية المختصة مُرفقاً طلبه بترخيص بالموافقة (l'autorisation) من طرف مالك العين المؤجرة<sup>(2)</sup>.

### خامساً/الهيئة أو المصلحة المُخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

لقد حوّلت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المُحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها للدوائر الوزارية أو المصالح العمومية أو المؤسسات العمومية التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية والمُخصصة لها قطعة الأرض أو البناية بتقديم طلب رخصة البناء من خلال إجراء التخصيص.

(1) عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني (عقد المقاولة). ج.7. مجلد 01. الإسكندرية : منشأة المعارف. 2004. ص 339.

(2) عزري الزين. قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. مرجع سابق. ص 25.

و لقد عرّف القانون رقم 90-30 المتعلق بالأمولاك الوطنية<sup>(1)</sup> في المادة 82 منه التخصيص بأنه: «إستعمال ملك عقاري أو منقول لملكية شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.»

و لقد نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور آنفا على تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية، إلا أنه وبالرجوع إلى المادة 84 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>(2)</sup> نجد أن التخصيص يُنشأ ويُغى بموجب قرار إداري وليس بموجب عقد إداري.

#### سادساً / صاحب عقد الإمتياز.

لقد أجازت المادة 51 من القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998<sup>(3)</sup> لصاحب حق الإمتياز أن يطلب رخصة البناء، وذلك في نصها: «...يعطي المنح بالإمتياز للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء.». ويُقصد بالإمتياز العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق إنتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة أملاكها الخاصة لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص، مقيماً أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع إستثماري<sup>(4)</sup>.

(1) القانون رقم 90-30. المؤرخ في 01/02/1990. المتضمن قانون الأملاك الوطنية. الجريدة الرسمية. عدد 52. الصادرة بتاريخ 02/02/1990 .

(2) تنص المادة 84 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على انه: «يخضع تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للولاية أو البلدية وإلغاء تخصيصها لمداولات وقرارات تعتمد وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل.»

(3) القانون رقم 97-02. المؤرخ في 31/12/1997. المتضمن قانون المالية لسنة 1998. الجريدة الرسمية. عدد 52. الصادرة بتاريخ 31/12/1990 .

(4) بوجردة مخلوف. العقار الصناعي. ط3. الجزائر: دار هومة. 2009. ص 69.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المُحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها قد أضافت بنداً جديداً لم يكن موجوداً في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وتسليم ذلك المُلغى، وهو إمكانية تقديم نسخة من القانون الأساسي إذا المالك أو موكله شخصاً معنوياً، و لعل ذلك يندرج ضمن توسيع دائرة طالبي رخصة البناء لتمكينهم من الحق في البناء.

ويتم توقيع طلب رخصة البناء من طرف أحد الأشخاص المذكورين آنفاً وفقاً لنموذج مُحدد مسبقاً<sup>(1)</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

فمن خلال ما سبق، يتضح انه و بالقدر الذي وسَّع فيه المُشرع الجزائري من نطاق الاشخاص اللذين لهم الحق في تقديم طلب رخصة البناء ، يكون بذلك قد وسَّع من نطاق الرقابة المفروضة على البناءات المزمع اقامتها لتفادي البناء بطريقة غير قانونية.

ونجد أن المشرع الفرنسي هو الآخر، ومن خلال المادة 1-112 من قانون العمران قد ربط حق البناء بملكية الأرض<sup>(2)</sup>، ويقدم طلب رخصة البناء في فرنسا من طرف مالك الأرض أو من وكيله (المهندس المعماري أو مهندس البناء...) على أن يكون الطلب مرفقاً بوكالة، أو من طرف شخص مؤهل قانوناً (qualifié) للبناء على الأرض ويتعلق الأمر بالمستفيد من وعد بيع قطعة أرض (La promesse de vente) وفقاً للشروط المنصوص عليها في المادة 1840 من القانون العام للضرائب وعقد إيجار الأراضي من اجل البناء، وفي حالة البناء على أراضي تابعة لأملاك الدولة فيجب الحصول على ترخيص أو عقد إستغلال، ويقدم أيضاً طلب رخصة البناء

(1) أنظر الملحق رقم ( 1 ).

(2) Code d'urbanisme art. 1 112-1 «le droit de construire étant attaché à la propriété du sol.» Henri Jacquot et François Priet. Op. Cit. P564.

من طرف المستفيد من إجراءات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة ومنه نجد بأن المشرع الفرنسي قد وسَّع من نطاق الأشخاص ذوي الصفة لطلب رخصة البناء<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: الرقابة الشكلية على الملفات المرفقة بطلب رخصة البناء.

يُرفق تقديم طلب رخصة البناء بثلاثة ملفات نصت عليها المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ويتعلق الأمر ب:  
أولاً: - الملف الإداري.  
ثانياً: - الملف المتعلق بالهندسة المعمارية.  
ثالثاً: - الملف التقني.

والجدير بالذكر أن المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك المُلغى، لم يُفرِّق بين هذه الملفات وإنما جعلها في ملف واحد<sup>(2)</sup>.

ولعل هذا التَّقْسيم الذي اتخذه المشرع حديثاً له أثره في فرض رقابة صارمة على كل ملف على حدى وخاصة في الجانب التقني، ويتجلى ذلك من خلال مجموعة الوثائق المطلوبة والتي تحدد موقع البناء وحجمه وطبيعة الأشغال المنجزة ووجهة البناء ومظهره الخارجي، وكل ذلك من أجل:

- 1 - التَّأكد من مدى مطابقة وانسجام البناء مع قواعد العمران المنصوص عليها في القوانين التشريعية والتنظيمية.
- 2 - التَّأكد من مدى انسجام البناء مع القواعد الفنية والتقنية وقواعد الأمن والنظافة ما يضمن سلامة الأفراد.
- 3 - التَّحقق من مدى تأثير البناء على البيئة.

(1) Voir : Henri Jacquot et François Priet. Op. Cit .P 565, 566.

(2) انظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك المُلغى.

4 - توحيد الشكل العام للبناءات بما يتلائم مع المظهر العام للمحيط لتفادي البناء بطريقة عشوائية دون ضوابط وأطر محددة مسبقاً.

### أولاً/ الرقابة الشكلية على الملف الإداري لرخصة البناء.

لقد ألزم المشرع طالب رخصة البناء بتضمين ملفه الإداري بمجموعة من الوثائق تمّ ذكرها في المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وذلك حسب طبيعة البناء الذي سينجز، وتتمثل هذه الوثائق في:

1 - مراجع رخصة التجزئة<sup>(1)</sup> (le permis de lotissement) بالنسبة

للبنائات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

2 - قرار السلطة المختصة الذي يُرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات

صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

3 - شهادة قابلية الإستغلال بالنسبة للبنائات الواقعة ضمن أرض مجزئة

برخصة تجزئة.

4 - الوثائق المكتوبة والبيانية والتي توضح أن إنجاز الأشغال يخص

بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

وعلى ما يبدو أن تضمين ملف رخصة البناء بهذه الوثائق سيسمح بالتأكد من قابلية

الأرض للبناء ومدى تطابقها مع الأحكام الواردة في أدوات التهيئة والتعمير وقواعد

ال عمران.

وتتخذ هذه الوثائق صفة التراخيص ويتم الحصول عليها من الجهات الإدارية

المختصة لما لها من أهمية في فرض رقابة قبلية على أعمال البناء، وخاصة فيم يتعلق

(1) لقد نصت المادة 57 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: «تستلزم رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.»



بالمؤسسات الصناعية والتجارية المصنفة ضمن الفئات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة لما لها أثر كبير وخطير على الأفراد والبيئة على حد سواء.

### ثانيا/ الرقابة الشكلية على الملف المتعلق بالهندسة المعمارية.

لقد ألزم المشرع طالب رخصة البناء بتقديم ملف متعلق بالهندسة المعمارية وذلك وفقا للمادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بحيث يتم التأكيد من طبيعة البناء وموقعه وحجمه وعدد طوابقه وموقعه بالنسبة للبنىات المجاورة وذلك من خلال تقديمه لمجموعة من الوثائق ، والمتمثلة في:

- 1- مخطط للموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- 2- مخطط الكتلة على سلم  $200/1$  بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي  $500 \text{ م}^2$  أو على سلم  $500/1$  بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي  $5000 \text{ م}^2$  وتتعدى  $500 \text{ م}^2$  وعلى سلم  $1000/1$  بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز  $5000 \text{ م}^2$  و يحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:
  - حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجُّهها ورسم الأسيجة عند الإقتضاء.
  - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
  - نوع طوابق البنىات المجاورة أو إرتفاعها أو عددها.
  - إرتفاع البنىات 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 للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م<sup>2</sup> وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م<sup>2</sup> و 600 م<sup>2</sup> وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المحلات على التصاميم.

4- مذكرة تتضمن الكشف الوضعي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك.

5- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص، عند الإقتضاء.

ولقد إشتراط المشرع أن يكون مشروع البناء موضوعاً من قِبل مهندس معماري معتمد تحت طائلة رفض الطلب، والذي عليه أن يُضَمَّن في المشروع التصاميم والمستندات المكتوبة التي تُعرِّف بموقع البنىات وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهاتها وكذا إختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع<sup>(1)</sup>.

ولقد أصبحت كل مشاريع البناء مهما يكن موقعها ملزمةً بتأشيرة المهندس المعماري عكس ما كان معمول به في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بتحديد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الملغى، اذ كان يستثني بعض المناطق<sup>(2)</sup>.

ولعلَّ هذا التوجه من طرف المشرع يرمي إلى توسيع نطاق الرقابة القبلية لمشاريع البناء، من خلال وضع معايير محددة ومُتَّفَق عليها على كل طالب رخصة بناء لضمان

(1) انظر المادة 55 من القانون رقم 99-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

(2) تنص المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بتحديد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك الملغى على انه : «... غير أن تأشيرة المهندس المعماري ليست ملزمة لأشخاص الذين يصرحون أنهم يريدون تشييد أو تحويل مبنى لهم: - يوجد في إقليم بلديات محددة و مصنفة طبقاً للأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليهم.

- لا يتعدى غرض إستعمال آخر غير زراعي مساحة أرضيته 160 متر مربع خارج المبنى.

- لا يتعدى غرض إستعمال زراعي مساحة أرضيته 500 متر مربع خارج المبنى.»

عدم البناء عشوائيا وبطريقة غير منتظمة وغير قانونية دون مراعاة للقواعد الفنية والهندسية والإرتفاقات وحقوق الجوار والتي يُجسدها الملف المتعلق بالهندسة المعمارية.

وبدورها نصت المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>(1)</sup> على ضرورة محافظة إنجاز الأعمال المعمارية على المحيط أو تحسينه.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الفرنسي ايضا ومن خلال المادة 431-2 من قانون العمران قد ألزم كل من يرغب في إنجاز أشغال خاضعة لرخصة البناء بأن يستعين بمهندس معماري من أجل وضع المشروع الهندسي الذي يجسد مضمون رخصة البناء. ويوضّح المشروع الهندسي من خلال مخططات ووثائق مكتوبة وإقامة البناءات و تكوينها وتنظيمها وحجمها وايضا فيم يخص إختيار المواد والألوان. ويحدّد المخطط بوثائق غرافية أو فوتوغرافية ومدى ملاءمتها مع البيئة والمظهر الخارجي للبناءات ومدخلها ومخارجها<sup>(2)</sup>.

ويُعتبر اللجوء إلى المهندس المعماري لوضع طلب رخصة البناء إلزاميا مهما كانت صفة الأشخاص معنوية كانت او خاصة، ويترتب عن عدم الإستعانة بالمهندس المعماري توقيع جزاء إداري فعّال وهو بطلان الطلب<sup>(3)</sup>.

(1) مرسوم تشريعي رقم 94-07. المؤرخ في 18/05/1994. المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري. الجريدة الرسمية. عدد 32. الصادرة بتاريخ 25/05/1994.

(2) «Ainsi, quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. Le plan l'environnement et l'aspect visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords (l. 431-2, C- urb)»

Philippe Malingrey. **Introduction au Droit de l'Environnement**. 4<sup>ème</sup> E. Paris: Edition TEC et DOC. 2008. P 110.

(3) «L'obligation de recourir à un architecte lors de l'établissement de la demande de permis a un caractère général. Elle s'impose aux personnes publiques comme aux personnes privées et elle est assortie d'une sanction administrative particulièrement efficace : l'irrecevabilité de la demande.»

Henri Jacquot et François Priet. Op. Cit. P 567.

ثالثاً/ الرقابة الشكلية على الملف التقني لرخصة البناء.

لقد أورد المشرع في نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها مجموعة الوثائق المكوّنة للملف التقني لرخصة البناء والتي يجب أن يُقدّمها صاحب الطلب، وتتمثل في:

1- الرُسوم البيانية الضرورية لمشاريع البنايات غير تلك المخصصة للسكّانات الفردية والتي يجب أن تتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال وطاقة إستقبال كل محل.
- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب و التّطهير والتّهوئية.
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- وصف مُختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المُصنّعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية.
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
- نوع المواد المستعملة والصلابة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة، وإنبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
- مستوى الضجيج المُنبعث بالنسبة للبنايات ذات الإستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لإستقبال الجمهور.

2- تقديم دراسة الهندسة المدنية والتي تتضمن:

1/2- تقرير يُعدّه ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية ويوضح:

- تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية.
- توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.
- 2/2- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية<sup>(1)</sup>.

(1) انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

فمن خلال ما سبق، نجد أن المشرع قد خصَّ مشاريع البناءات غير المخصصة للسكنات الفردية بمجموعة وثائق تضمن إحترام قواعد العمران وخاصة فيم يتعلق بقواعد الأمن والنظافة والصحة وعدم التأثير على البيئة وعلى الأفراد، وذلك لما لها من خطورة لتوسُّع نشاطاتها ومجالاتها.

ولقد نص المشرع أيضاً على تقديم دراسة للهندسة المدنية يُعدها مهندس مدني معتمد من أجل فرض نوع من الرقابة القبلية على مختلف مشاريع البناء مهما كان غرضها.

ويرجع سبب ذلك لانتشار ظاهرة البناءات غير المطابقة للمواصفات وخاصة فيم يتعلق باستعمال مواد البناء المغشوشة أو استعمال مواد البناء بكميات عكس ما هو منصوص عليه، ما يُؤدِّي في كثير من الأحيان إلى انهيار المباني وحدوث خسائر مادية و بشرية.

### المطلب الثاني: التَّحقيق كآلية رقابة على طلب رخصة البناء.

بعد أن ينتهي طالب رخصة البناء من إعداد طلبه والملفات المرفقة به، نصت المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المُحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أن يتم إيداعها لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض في ثلاث ( 03 ) نسخ بالنسبة لمشاريع البناءات الخاصة بالسكنات الفردية وفي ثماني (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية. وبعد التَّحقيق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مُطابقةً لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه، يتم توضيحها بطريقة مُفصَّلة على وصل (1) يُسلِّمه رئيس المجلس الشعبي البلدي للمعني، ويتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب عليه في نفس اليوم.

(1) أنظر الملحق رقم (2).

## الفصل الثاني: صور الرقابة المتعلقة برخصة البناء على أشغال التهيئة والتعمير

ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التَّحقيق (Le délai de l’instruction) في الطَّلَب المُقَدَّم والذي قُلِّص إلى 15 يومًا<sup>(1)</sup> بعدما كان يُقَدَّر بشهرين (02)<sup>(2)</sup> يتم من خلالها دراسة طلب رخصة البناء والفصل فيه.

ولقد ربط المشرع الجزائري ميعاد التَّحقيق بالجهة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء عكس المشرع الفرنسي الذي يربط ميعاد التَّحقيق بحجم البناء<sup>(3)</sup>.

ويتمحور التَّحقيق في طلب رخصة البناء حول مدى مطابقت مشاريع البناء مع أدوات التهيئة والتعمير وفي حالة غيابها يتم التَّحقيق من مدى تطبيق وإحترام قواعد التهيئة والتعمير<sup>(4)</sup>.

وقد تلجأ الجهة المختصة بالتَّحقيق إلى إستشارة الجهات المختصة للحصول على المعلومات الكافية عن مشروع البناء المُزَمَع إقامته، لذلك يعتبر التَّحقيق آلية يتم من خلالها رقابة مشاريع البناء قبل تنفيذها.

ومن أجل توضيح ذلك سنتناول من خلال هذا المطلب:

الفرع الأول:الجهة المختصة بالتَّحقيق في طلب رخصة البناء.

(1) أنظر المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة رخصة الهدم وتسليم ذلك الملغى.

(3) لقد ربط المشرع الفرنسي ميعاد التَّحقيق بحجم البناء كالاتي:

« - ثلاثة اشهر إذا كان مشروع البناء يزيد عن 20 شقة أو محلات للإستعمال الصناعي أو التجاري أو إذا كان ليستعمل كمكاتب مساحتها تساوي أو تزيد عن 2000 م<sup>2</sup> (R.421-8/2) »

- ميعاد التَّحقيق هو خمسة أشهر إذا كان العقار مسجلا في الجرد الثانوي للآثار التاريخية (8-38-421 R.)

- ميعاد التَّحقيق العام هو خمسة أشهر اذا كان مشروع البناء يدخل ضمن التَّحقيق العام (18-421 R.)

«-Trois mois lorsque la demande concerne la construction de plus de 20 logements ou la construction de locaux à usage industriel, commercial ou de bureaux d’une surface de plancher hors œuvre égale ou supérieure à 2000 mètres carrés. (R. 421- 8/2).

-Les délais applicables en cas de permis concerné, par une protection au titre des monuments historiques, sont fixés à cinq mois (R. 421- 38- 8).

-De cinq mois si le projet est soumis à enquête publique. (R. 421- 18). »

Henri Jacquot et François Priet, Op.cit, P 574.

(4) أنظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الفرع الثاني: التحقيق في مدى مطابقة مشاريع البناء لأدوات التهيئة والتعمير.

الفرع الثالث: التحقيق في مدى مطابقة مشاريع البناء لقواعد التهيئة والتعمير.

الفرع الرابع: إستشارة الجهات المختصة.

### الفرع الأول: الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء

لقد حددت المادة 48 والمادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على التوالي الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء، فلما يكون تسليم رخصة البناء من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، اما اذا كان تسليم رخصة البناء من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بال عمران فتتّم دراسته من طرف الشباك الوحيد للولاية.

### أولاً: الشباك الوحيد للبلدية.

لقد أُستُحدثَ هذا الشباك بموجب المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها من أجل دراسة طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به. اذ نصت هذه المادة على انه يتم إنشاءه على مستوى البلدية بموجب قرار ممّضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليمياً، غير أنه يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات، ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، أما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة فيمكن إنشاءه بموجب قرار يُوقّعه الوالي المختص إقليمياً، او رئيس الدائرة فيم يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة.

يتكون الشباك الوحيد للبلدية من أعضاء دائمين وآخرين مدعويين.

### 1- الأعضاء الدائمين: وهم:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيساً.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله.
- مُفتش التعمير.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

2- الأعضاء المدعويين: يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين، عند الإقتضاء

من طرف:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
- ممثل الحماية المدنية.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.
- ممثل مديرية الصحة والسكان.
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).

ويمكن للشباك الوحيد الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

وتتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية بحيث تكلف ب:

- استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها.
- تسجيل الطلبات على سِجِّل مؤشّر عليه حسب تاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد.
- إرسال الإستدعاءات مُرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد.
- تحرير محاضر إجتماع الجلسات ومذكرات أخرى.



- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها، ان إقتضى الأمر إلى صاحب الطلب.
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
- استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات الموقعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تموت قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
- ضبط البطاقة الإلكترونية.

ويجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية ( 08 ) أيام في دورة عادية وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة، وتُرسل الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (05) أيام على الأقل من تاريخ الإجتماع<sup>(1)</sup>.

#### ثانيا: الشباك الوحيد للولاية.

- لقد أُسْتُحْدِثَ هذا الشباك بموجب المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، اذ نصّت هذه المادة على انه يتم إنشائه على مستوى الولاية بموجب قرار ممّضي من طرف الوالي المختص إقليميا ويتم فتحه على مستوى مديرية التعمير.
- ويتكون الشباك الوحيد للولاية من:
- ممثل الوالي.
  - المدير المكلف بالعمران رئيسًا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الإقتضاء.

\_ رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.

- عضوين (02) من المجلس الشعبي الولائي، ينتخبها نظراؤهما.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

(1) انظر المادة 58 من المرسوم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

- مدير أملاك الدولة أو ممثله.
  - مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
  - مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
  - مدير الأشغال العمومية أو ممثله.
  - مدير الموارد المائية أو ممثله.
  - مدير الحماية المدنية أو ممثله.
  - مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.
  - مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) و ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG).
  - مدير البيئة أو ممثله.
  - مدير السياحة أو ممثله.
  - مدير الثقافة أو ممثله.
  - مدير الصحة والسكان أو ممثله.
- ويمكن للشبّاك الوحيد الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.
- يجتمع الشبّاك الوحيد بمقر الولاية، بناء على إستدعاء من رئيسه مرة واحدة كل خمسة عشرة ( 15 ) يوماً على الأقل وكلما إقتضت الضرورة، وتُرسل الإستدعاءات مُرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء، من طرف رئيس الشبّاك الوحيد قبل خمسة (05) أيام على الأقل من تاريخ الإجتماع.
- يُرَوّد الشبّاك الوحيد في إطار سيره بأمانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية، وتكَلّف بما يأتي:
- إستقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مؤشر عليه.
  - تحضير إجتماعات الشبّاك الوحيد للولاية.
  - إرسال الإستدعاءات رفقة جدول الأعمال إلى أعضاء الشبّاك الوحيد على مستوى الولاية.

- تحرير محاضر إجتماع الجلسات ومذكرات أخرى.
- تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية.
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
- إستحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها وكذا القرارات المسلمة التي تُمَوَّن قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
- ضبط البطاقة الإلكترونية.

أما في فرنسا، فلمَّا تكون رخصة البناء صادرة من طرف البلدية أو (EPCI)، ولأسباب تتعلق بالموضوعية وبالاستقلالية وبالاستقرار، فإن المصالح التابعة للجماعات المحلية وتجمعاتها أو الدولة، هي الوحيدة التي تستطيع التَّحقيق في طلبات رخصة البناء وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة (490-2) من قانون العمران<sup>(1)</sup>.

فلما تكون البلدية أو (EPCI) ذات حجم مُعتبر وتملك الإمكانيات التَّقنية والقانونية الضَّرورية فإنها يُمكن أن تستعمل مصالحها الخاصَّة، ولكن اذا كان العكس فيمكن ان تُوكَل التحقيق لمصلحة خارجية، كأن يتعلق الأمر بالمصلحة المختصة بالتَّحقيق التابعة لجماعة إقليمية أخرى كبلدية مجاورة، مُقاطعة... والعلاقة التي تربط بين الجهة المسؤولة عن إصدار رخصة البناء والجهة المختصة بالتَّحقيق التابعة للجهة الأخرى محددة بموجب عقد<sup>(2)</sup>.

(1) « Lorsque le permis est délivré par une commune ou un EPCI et pour des raisons d'objectivité, d'indépendance, de permanence, seuls les services relevant des collectivités locales de leurs groupements ou de l'état peuvent instruire les demandes de permis de construire (c.urb.art.R.490-2) »

Henri Jacquot et François Priet. Op.Cit. P 571.

(2) « lorsqu'i sont de taille suffisante et qu'ils possèdent les compétences techniques et juridiques nécessaires, le commune ou l'EPCI peuvent utiliser leurs propres services, dans le cas contraire ces tâche d'instruction peuvent être confiée à un service extérieur il peut s'agir du service d'instruction d'une autre collectivité territoriale commune voisine, département. Les relations entre la collectivité responsable de la délivrance du permis et le service instructeur lorsque celui-ci appartient à une autre collectivité sont fixées par une convention.»

Ibid. P 572.

أما إذا كانت رخصة البناء صادرةً بإسم الدولة فإن التّحقيق في طلب رخصة البناء تختص به بالأساس مصالح المديرية الاقليمية للتجهيز<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: التحقيق في مدى مطابقة مشاريع البناء لأدوات التهيئة والتعمير.

يُقصد بأدوات التّهيئة والتعمير كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي<sup>(2)</sup>. فيجب أن يكون طلب رخصة البناء مطابقاً لما ورد في هذه الأدوات وإلا فلا يمكن الترخيص بالبناء<sup>(3)</sup>. وذلك لضمان التسيير الحسن والرقابة الدائمة والمستمرة على إستعمال الأراضي، فهذه الأدوات تُعد بمثابة آلية رقابة قبلية على كيفية توجيه إستعمال الأراضي العامرة والقابلة للتعمير عن طريق إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة<sup>(4)</sup>.

### أولاً/ التحقيق في مدى مطابقة مشاريع البناء للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U)<sup>(5)</sup>

لقد عرّف المُشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المادة 16 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنه: «أداة للتخطيط المجال والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية البلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.».

(1) «lorsque le permis de construire est délivré au nom de L'Etat, l'instruction de la demande incombe en principe aux services de la direction départementale de l'équipement.»

Henri Jacquot et François Priet. Op. Cit. P572.

(2) أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(3) أنظر المادة 10 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(4) اسماعين شامة. النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية). الجزائر: دار هومة. 2002.

ص172.

(5) P.D.A.U : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

فالمُخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذن عبارة عن أداة تخطيط وتسيير لل عمران تُحدّد فيه التوجيهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية ويشمل عدة بلديات<sup>(1)</sup>.

ولقد حددت المادة 18 من نفس القانون الغاية من هذا المخطط، حيث يهدف إلى:

- تحديد التّخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
- تحديد توسّع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

(2) يُقسّم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات ويؤفر هذا التقسيم ضمانة إقتصادية للمساحة، ويعمل على تجسيد الإستغلال العقلاني للأراضي في إطار حماية الأراضي الفلاحية والغابية<sup>(3)</sup> والحفاظ على البيئة والمحيط. فيجب أن يراعي التحقيق في طلب رخصة البناء الأحكام المنصوص عليها في هذا المخطط، وكذا أن تكون مشاريع البناء المزمع إقامتها في القطاعات التي يسمح فيها بالبناء، ولقد قسمت المادة 19 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير هذه القطاعات إلى:

(1) حمدي باشا. حماية الملكية العقارية الخاصة. الجزائر: دارهومة. 2009. ص.38.

(2) لقد عرفت المادة 19 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير القطاع بانه: « جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص اراضيه لاستعمالات عامة و اجال محددة للتعمير بالنسبة للاصناف الثلاثة الاولى المسماة بقطاعات التعمير » .

(3) بوعقال فيصل. مرجع سابق. ص.82.

### القطاعات المُعَمَّرَة: (SU) Secteurs Urbanisés

وتشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مُجتمعَة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبيتية كالمساحات الخضراء والحدائق والفُسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المُجتمعَة، كما تشمل أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها<sup>(1)</sup>.

وعلى هذا الأساس يجب أن تكون إستجابة إدارة البلدية بالنسبة لطالبي رخصة البناء بالإيجاب ودون تأخير، وهذا بغرض تقادي لجوء السكان وأصحاب المحلات للقيام بتعديلات بإضافة بنايات أفقياً أو عمودياً بطريقة فوضوية<sup>(2)</sup>.

### القطاعات المبرمجة للتعمير: (S.A.U) Secteurs à Urbanisés

وتشمل القطاعات المُخصّصة للتعمير على الأمدنين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(3)</sup>.

وتُعد هذه القطاعات قطاعات حسّاسة جدا تتطلب العناية الكبيرة من الإدارة وبالأخص في مجال المراقبة الإدارية لأشغال البناء لأنها تشهد كثافة سكانية كبيرة<sup>(4)</sup> مما قد يؤدي إلى لجوء السكان للبناء بطريقة فوضوية أو غير قانونية.

(1) انظر المادة 20 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

(2) كمال تاكواشت. الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر. مذكرة ماجستير. جامعة الحاج لخضر باتنة. 2009. ص 86.

(3) أنظر المادة 21 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(4) كمال تاكواشت. مرجع سابق. ص 87.

### قطاعات التعمير المستقبلية (S.U.F) Secteurs d'urbanisation future

وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة وتعتبر كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتاً للإرتفاق بعدم البناء وبالتالي عدم السماح بالبناء فيها في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق شغل الأراضي المصادق عليه.

وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية تمنح كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة إندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم، غير انه يُرخص في هذه القطاعات بـ:

- تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للإستعمال الفلاحي.
- البنىات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.
- البنىات التي تبررها المصلحة البلدية والمُرخص بها قانوناً من قبل الوالي بناء على طلب مُعلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي<sup>(1)</sup>.

### القطاعات غير القابلة للتعمير: (SN.U) Secteurs non urbanisables

وهي القطاعات التي يُمكن أن تكون حقوق البناء منصوصاً عليها مُحددة بدقة وينسب تتلاءم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات<sup>(2)</sup>.

ويمنع في هذه القطاعات كأصل عام أي شكل من اشكال البناء سواء كان بناءً جديداً أو تعديل أو تغيير في بناية قائمة بالإضافة الأفقية أو العمودية بسبب معوقات خاصة، والتي قد تكون مناطق محمية في صورة أراضٍ ذات خصوبة عالية جداً أو محاجر ذات إستغلال منجمي أو مناطق طبيعية في صورة مناطق ذات خطورة بسبب

(1) أنظر المادة 23 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2) أنظر المادة 24 من نفس القانون.

تعرضها للفيضانات أو بسبب عدم إستقرارها نتيجة لظاهرة إنزلاق التربة أو انخفاضها، لذلك يُمنع ولا يُرخص فيها بالبناء مهما كانت الأسباب والحجج المقدمة<sup>(1)</sup>.

ثانيا/ التحقيق في مدى مطابقة مشاريع البناء لمخطط شغل الأراضي (P.O.S)<sup>(2)</sup>:

يُقصد بمخطط شغل الأراضي الوثائق الشاملة التي تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري، مهمة تثبيت القواعد العامة والصّلاحيات لإستعمال الأراضي<sup>(3)</sup>.

ولقد حددت المادة 31 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير الغاية من هذا المخطط، حيث:

- يُحدد بصفة مُفصّلة بالنسبة للقطاع أو القِطاعات أو المناطق المعنية بالشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء وإستعمال الأراضي.
- يُعيّن الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المُعبّر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو المتري المكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها وإستعمالها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- يُحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يُحدد الإرتفاقات.
- يُحدد الأحياء والشوارع والنُصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- يُعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

(1) عبد الله لعويجي. قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري. مذكرة ماجستير. جامعة الحاج لخضر باتنة. 2012. ص 30.

(2) P.O.S: Plan d'occupation des sols.

(3) عبد الله لعويجي. قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري. مرجع سابق. ص 35.



لذلك يجب أن يخضع التحقيق في طلب رخصة البناء لمدى مطابقة هذا الطلب مع الأحكام وشروط التعمير المنصوص عليها في مخطط شغل الأراضي والذي يجب أن يغطي كل بلدية أو جزء منها <sup>(1)</sup> وبذلك يُضمن عدم البناء بطريقة غير قانونية وفوضوية دون إحترام الشُّروط المنصوص عليها بما في ذلك الإرتفاقات والمظهر الخارجي للبنايات والأراضي الفلاحية والمناطق الواجب حمايتها، ما يؤدي إلى التواجد المستمر للأحياء القصديرية، والإستيلاء على المساحات العمومية وتلك التابعة للعمارات والربط السيء لشبكات التهيئة إلى غير ذلك من المخالفات.

فإذا لم يتطابق مضمون الطلب مع ما ورد في مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي فلا يمكن الترخيص بالبناء <sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث: التحقيق في مدى مطابقة مشاريع البناء للقواعد العامة للتهيئة

#### والتعمير

يتم تطبيق قواعد التهيئة والتعمير (les règles d'aménagement et d'urbanisme) في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير، وهذا ما أكدته المادة 03 من القانون رقم 90 - 29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04 - 05 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي جاء فيها: «مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.»

و يُقصد بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير تلك القواعد الموضوعة المتعلقة بالأرض القابلة للتعمير، والتي تتضمن مقاييس البناء التي يجب توافرها كحد أدنى في أدنى عملية

(1) أنظر المادة 34 من القانون رقم 90 - 29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04 - 05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2) أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

تشبيد، وتُطبق في حالة غياب أدوات التعمير بمعنى قبل إعتماها والمصادقة عليها قانونياً<sup>(1)</sup>.

لذلك وفي إطار التَّحقيق في طلب رخصة البناء يجب أن يكون هذا الطَّلَب مُراعياً لهذه التعليمات والقواعد، فمن خلالها يتم تنظيم عملية التَّعمير والبناء عن طريق القواعد المتعلقة بشغل الأراضي، وأيضاً فيم يتعلق بموقع البناء والهندسة المُعتمَدة في تشبيده ومدى إحترامه للبيئة وقواعد الأمن والسلامة والتي تُعتبر قيوداً مُتعلقة بالتعمير التنظيمي لحماية المساحات، فنتم بذلك عملية البناء وفق ضوابط وفي شكل قيود قانونية<sup>(2)</sup> يجب ان يستجيب لها طلب رخصة البناء، وسنتطرق لذلك فيم يلي:

### أولاً/ احترام القواعد المتعلقة بشغل الأراضي:

لقد وضع المُشرع من خلال المادة 04 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الشروط العامة لإستغلال الأراضي والبناء عليها ، حيث لا تكون قابلة للبناء إلاَّ القطع الأرضية التي:

- تُراعي الإقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المُعمَّرة للبلدية.

- تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للإستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراضٍ فلاحية.

- تكون في الحُدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التَّوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية.

- تكون في الحُدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.

(1) الصادق بن عزة. دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري. مذكرة ماجستير. جامعة الحاج لخضر باتنة. 2012. ص 36.

(2) إقلولي أولاد رايح صافية. مرجع سابق. ص 100.

- تكون غير مُعرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.

وعليه فيجب التَّحَقُّق من مدى مراعاة طلب رخصة البناء لخصوصية هذه المناطق التي تشمل المناطق الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية أو المناطق السياحية أو الأثرية أو الثقافية، أو المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية والتكنولوجية، الأمر الذي تتولاه الجهات المسؤولة عن التحقيق في هذا الطلب وذلك بعد إستشارة الجهات المعنية لإبداء رأيها في ذلك إما بموافقتها أو برفضها.

### ثانيا/ إحترام القواعد المتعلقة بالصحة والأمن العمومي:

يخضع التَّحَقُّق في طلب رخصة البناء للتأكد من مدى مطابقة الطلب للقواعد المتعلقة بالصحة والأمن العمومي، وعليه يكون التَّرخيص بالبناء مرهونٌ بمدى إحترام هذه القواعد من أجل فرض رقابةٍ قَبْلِيَّةٍ على البناءات المزمع تنفيذها.

فلقد ورد في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175<sup>(1)</sup> المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء بأنه يُمكن رفض منح رخصة البناء أو منحها شريطة إحترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها إذا تَبَيَّن بأن البناءات من طبيعتها أن تَمُس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو إستعمالها.

وكذلك ما ورد في المادة 03 من ذات المرسوم، إذ لا يمكن منح رخصة البناء أو منحها بشروط إذا تَبَيَّن أن البناءة مقررة على أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل: الفيضانات أو الانجراف أو انخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، ويتم معرفة ذلك من خلال التحقيق.

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

أما فيم يتعلق بالقواعد المتعلقة بالصحة، فلقد نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير و البناء على ضرورة إرفاق طلب الحصول على رخصة البناء بدراسة مدى التأثير على البيئة بالنسبة لجميع أعمال البناء والتهيئة التي من شأنها أن تلحق أضراراً مباشرة أو غير مباشرة بالبيئة في الحاضر أو المستقبل تتعلق بالصحة<sup>(1)</sup>.

ولقد حرص المشرع أيضاً على فرض ضوابط أخرى تؤكد على ضرورة تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني أو ذات طابع آخر بالماء الصالح للشرب والتطهير وإعداد قنوات المياه المستعملة والمياه القذرة ومياه الأمطار<sup>(2)</sup>.

وأيضاً يجب أن يحترم طلب رخصة البناء القواعد الدنيا للتهيئة، فيجب التأكد من أن العمارات المراد تشييدها تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة من أجل ضمان النفوذ إليها لمكافحة فعالة ضد الحرائق والمخاطر الأخرى أو أن المنافذ المؤدية إليها لا تشكل خطراً على أمن مستعملي الطرق العمومية<sup>(3)</sup>.

### ثالثاً/ احترام القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات:

يتم التأكد من خلال التحقيق في طلب رخصة البناء من مدى احترام هذا الطلب ومطابقته للأحكام المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات ومدى تناسقها والاهتمام بمظهرها الجمالي والمعماري، حيث تنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير والبناء على ضرورة التأكد من عدم مساس البنايات والمنشآت المزمع بناؤها بموقعها وبحجمها أو بمظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن

(1) إقلولي أولاد رايح صافية. مرجع سابق. ص 103.

(2) أنظر المواد 13، 14، 15، 16، 17، 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء.

(3) أنظر المادة 08 من نفس المرسوم.

المجاورة، لا سيما المناظر الطبيعية كأن يترتب على الأشغال المُزمع إنجازها إتلاف المناظر الحضرية أو من شأنها المساس أو تغيير المعالم الأثرية والتاريخية<sup>(1)</sup>.

ويجب أيضا التأكد من أن مضمون الطلب يُراعي بساطة البناءات في الحجم ومدى وحدتها في المظهر والمواد المستعملة في البناء وانسجام المنظر<sup>(2)</sup>.

ولقد نصت المادة 28 من نفس المرسوم بدورها على أن لا يفوق علو البناءات المُراد تشييدها معدلَ علو البناءات المجاورة وهذا في الأجزاء المعمرة، أما البناءات التي تقع خارج الأجزاء المُعمَّرة فيجب أن يكون علؤها منسجماً مع المحيط، كحالة تشييد بناية من عشرة طوابق أو أكثر في قرية صغيرة لا يتجاوز إرتفاع الأبنية فيها الطابقين<sup>(3)</sup>.

وكذلك الأمر بالنسبة للتسييج، فلا بد من إنجاز السياج بإنسجام كامل مع البناية الرئيسية، ضمن احترام القواعد المعمارية والبناء، فيجب التأكد بأن ارتفاق السياجات لا يتعدى مترين وأربعين سنتمترا (2م و 40سم) طوال طرق المرور وأما الجزء المبني منها، فيجب التأكد من أنه يقل عن متر وخمسين سنتمترا (1م و 50سم) من الرصيف<sup>(4)</sup>.

### الفرع الرابع: إستشارة الجهات المختصة

لقد حوّل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المادة 47 منه للجهة المسؤولة عن التّحقيق في طلب رخصة البناء أن تجمع الموافقات والآراء تطبيقاً لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الإقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع.

(1) إقلولي أولاد رايح صافية. مرجع سابق. ص 105.

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

(3) إقلولي أولاد رايح صافية. مرجع سابق. ص 106.

(4) أنظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

فلمّا يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يُرسل نسخة من ملف الطلب إلى هذه الجهات من خلال مُمثليها في الشُّبَّك الوحيد في أجل ثمانية (08) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب<sup>(1)</sup>، أما لما يكون تسليم رخصة البناء من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فيُرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع ( 07) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل ثمانية ( 08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>(2)</sup>.

وإذا لم تصدر هذه الجهات ردّاً بالموافقة في أجل ثمانية (08) أيام إبتداء من تاريخ إستلام طلب الرأي فكانها أصدرت رأياً بالموافقة وبعد تذكير مدته ثمان وأربعون ساعة (48 ساعة) بالنسبة للمشاريع الصنّاعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تُراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيم يخص معالجة الملفات.

ويتم اللُّجوء لإستشارة (la consultation) هذه الجهات لما تكون مشاريع البناء المُراد تشييدها من شأنها أن يكون لها تأثير على السَّلَامة والأمن العمومي وعلى البيئة، أو أن تمس بخصوصية المناطق الأثرية والتاريخية والسياحية والفلاحية.

لذلك يُستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

- مصالح الدولة الملكفة بالعمران على مستوى الولاية.

- مصالح الحماية المدنية: في حالة تشييد بنايات ذات إستعمال صناعي

أو تجاري أو كل بناية تستعمل لإستقبال الجمهور أو في حالة تشييد بنايات سكنية هامة والتي يمكن أن تكون موضوع تَبَعَات خاصة لاسيما فيم يتعلق بمحاربة الحرائق.

(1) أنظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) أنظر المادة 49 من نفس المرسوم.

- المصالح المختصة بالأماكن التاريخية والسياحية:

أ/ بالنسبة للأماكن التاريخية: إذا تطلبت طبيعة الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مُصنَّف أو مقترح تصنيفه أو على عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنّف أو واقع في منطقة محمية الحصول على رخصة البناء، فإن هذه الرخصة لا تسلم إلا بموافقة مُسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة<sup>(1)</sup>.

ب/ بالنسبة للمناطق السياحية: يخضع منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية للرأي المُسبق للإدارة المكلفة بالسياحة، وعندما تُضم هذه المناطق مواقع ثقافية مُصنَّفة يكون الرأي المُسبق للإدارة المكلفة بالثقافة مطلوباً<sup>(2)</sup>.

وتهدف هذه الإستشارة للمحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تُشكل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وتكون طبيعتها التأكيد من مطابقة المشاريع المُقررة مع التعليمات القانونية والتنظيمات التي تحكم هذه المناطق لا سيما فيم يتعلق باحترام سلامة المواقع الثقافية المُصنَّفة الموجودة فيها والمحافظة عليها وحمايتها ووقايتها<sup>(3)</sup>.

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية: وتتم هذه الإستشارة في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90-29 المعدل والمنتّم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي تنص على ما يلي:

« يُمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المُصادق عليه، وذلك بعد إستشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بـ:

- البنايات والمنشآت اللازمة للري والإستغلال الفلاحي.

(1) أنظر المادة 23 من القانون رقم 98-04. المؤرخ في 15/06/1998. المتعلق بحماية التراث الثقافي. الجريدة الرسمية. عدد 44. الصادرة بتاريخ 17/06/1998.

(2) أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-421. المؤرخ في 20/12/2004. المحدد لكيفيات الإستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية. الجريدة الرسمية. عدد 83. الصادرة بتاريخ 26/12/2004.

(3) أنظر المادة 03 من نفس المرسوم.

- البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

- التعديلات في البنايات الموجودة.»

- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية : لقد وسَّع المرسوم

التنفيذي رقم 15- 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها من نطاق الإستشارة، بحيث أصبح لزاماً إستشارة مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية الأمر الذي لم يكن معمولاً به في المرسوم التنفيذي رقم 91- 176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المُلغى.

ونظراً لتأثير العمران على المحيط والبيئة فلقد أولاهها المشرع بحماية وقائية للتأكد

من مدى موافقة الطلب لقوانين التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المتعلقة بحماية البيئة<sup>(1)</sup> من خلال إستشارة هذه المصلحة.

أما في فرنسا، فلقد نص المشرع على أنه لا يُمكن إصدار رخصة البناء في بعض المناطق المحمية إلا بموافقة صريحة من وزير البيئة وذلك في المادة ( 421 - 38 - 7) والمادة (16 - 38 - 421) من قانون العمران الفرنسي<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثالث: الرقابة خلال الفصل في طلب رخصة البناء.

بعد الإنتهاء من التَّحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء وبناءً على ما ورد فيه، تقوم الجهة المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير

(1) حبة عفاف . « دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران » . مجلة المفكر . جامعة محمد خيضر بسكرة . (العدد 03: فيفري 2008). ص 309.

(2) « Dans certains espaces protégés, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec l'accord express du ministre de l'Environnement (art. R- 421 - 38- 7 et art R. 421- 38- 61. C. urb). »

Michel Prieur. **Droit de l'Environnement** 4<sup>ème</sup> E. Paris : Dalloz. 2004. P 730.



المكلف بالتعمير<sup>(1)</sup> بالفصل في الطلب المقدم بإصدار قرار رخصة البناء، والذي يُجسّد بذلك آخر مرحلة من مراحل الرقابة القبلية المُطبَّقة على أشغال البناء المراد تشييدها، فمن خلال هذا القرار يتبين ما إذا كانت هذه الأشغال مطابقة للشروط والقواعد التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها المتعلقة بالعمران، فإذا كانت كذلك تُصدر قرارًا بالموافقة بمنح رخصة البناء لطالبيها، أما إذا كان العكس تُصدر قرارًا برفض منح رخصة البناء وقد يتم تأجيل البت فيها.

وعلى كُُلِّ فلقد نصت المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على إلزامية تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطَّلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وفي جميع الحالات خلال العشرين (20) يومًا الموالية لتاريخ إيداع الطلب، لذلك سنتناول من خلال هذا المطلب كيف تتجلى هذه الرقابة من خلال مجموعة القرارات التي يتم إصدارها، وذلك في ثلاثة فروع:

الفرع الأول: قرار الموافقة بمنح رخصة البناء.

الفرع الثاني: قرار رفض منح رخصة البناء.

الفرع الثالث: قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء.

---

(1) لقد حددت المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الجهة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء كالاتي: « يكون من إختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
  - مشاريع السكّات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.
  - يكون من إختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية:
  - التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
  - مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكان فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
  - الأشغال والبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الإمتياز.
  - المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.
- يكون تسليم باقي الرخص من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.»

### الفرع الأول: قرار الموافقة بمنح رخصة البناء.

إذا تأكدت الإدارة في إطار دورها الرقابي، ومن خلال التّحقيق في طلب رخصة البناء المُقدّم، بأنه جاء مُستوفياً لجميع الشّكليات المنصوص عليها قانوناً، وأن أعمال البناء المطلوب الترخيص بها جاءت مُطابقة لأحكام القانون وللأصول الفنيّة والمواصفات العامّة ومقتضيات الأمن وقواعد الصّحة وحماية البيئة<sup>(1)</sup> تقوم الجهة المختصة بإصدار قرار الموافقة على منح رخصة البناء<sup>(2)</sup>.

إلا أنه وفي حالة قبول الإدارة لملف رخصة البناء يُمكن أن يكون قرار منح الرخصة بتحفظ أو بالتزام كآليتين تُفَعّل من خلالهما الرّقابة على مشاريع البناء المُراد إنجازها. وقد يكون هذا القرار محل طعن من كل ذي مصلحة مما قد يُشكّل بذلك آلية أخرى لتحريك الرقابة على اشغال التهيئة و التعمير من خلال رخصة البناء.

### أولاً/ منح رخصة البناء بتحفظ أو بالتزام:

**1- منح الرخصة بتحفظ:** قد تفرض الإدارة نظراً لإعتبارات تتعلق بالصّالح العام بعض التحفظات على منح رخصة البناء. ويُعتبر منح رخصة البناء بتحفظ بمثابة قبولٍ مبدئي لإنجاز مشروع البناء لكن مع تعديل جزئي له بما يجعله يتماشى والتنظيم العمراني للبلدية<sup>(3)</sup>، اذ يجعل مَنح رخصة البناء مُقيداً بأحكام خاصة كأن تكون البنايات والمنشآت المزمع إنشاؤها تَمُسُ بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطّابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطّبيعية أو الحضريّة وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الحضريّة<sup>(4)</sup>.

(1) بوعقال فيصل. مرجع سابق. ص 87.

(2) أنظر الملحق رقم (3).

(3) الصادق بن عزة. مرجع سابق. ص 93.

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

وما تجدر الإشارة إليه هو أن على الإدارة أن تُحدد بدقة أسباب التَحْفُظ والتقييد بها مع تعليل ذلك<sup>(1)</sup>.

**2- منح الرخصة بالتزام:** أي أن تُمنح رخصة البناء مُفَيِّدَةً بالتزامات وخدمات ينبغي على صاحب الرخصة أن يحترمها عندما تقتضي البناءات تهيئةً وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة<sup>(2)</sup>.

ولقد حَدَّدَ المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء الحالات التي يُمكن أن يتوقَّفَ فيها تسليم رخصة البناء كما ما يلي<sup>(3)</sup>:

- إنجاز مُنشآت كفيّلة بضمان توقيف السيّارات المُطابِقة لإحتياجات العمارة المُزْمَع بقاءها بعيدة عن الطرق العمومية على أن تكون المُنشآت كافية للمناورة والتوقف لسيارات كل من مصلحة المُستخدمين المستعملين الزبائن إذا كانت البناية المراد تشييدها مُعدة لإستقبال الجمهور.
- إنجاز التَّهيئات الخاصة لدخول البناية المراد إنشاؤها ضمن إحترام شروط الأماكن المتعارف عليها.
- إنجاز صاحب العمارة السَّكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتَّطهير والإدارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات الألعاب وترتيب للحماية من الحرائق.
- بناء محلات ذات إستعمال تجاري أو حرفي يستجيب لإحتياجات ساكني العمارة المزمع بناؤها.
- تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصلحة المشتركة في حالة بناء مؤسسات صناعية يفرض على طالب الرخصة إيجاد

(1) الصادق بن عزة. مرجع سابق. ص 93.

(2) مزوزي كاهنة. مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر. مذكرة ماجستير. جامعة الحاج لخضر باتنة. 2012. ص 61.

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

أجهزة لمعالجة وتصفية الدخان والغازات المضرة بالصحة وكذا التقليل من مستوى الضجيج والحد من التعمير المنشور الذي يتماشى والمساحات الطبيعية المجاورة لا سيما إذا كانت قليلة التجهيز والتي قد تشكل خطورة عليها.

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

بعد إصدار قرار منح رخصة البناء، يُبلَّغ صاحب الطلب بالقرار 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.

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

- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران على مستوى الولاية<sup>(1)</sup>.

ولعل تَبَيَّنَ المُشْرَع لهذا الإجراء الجديد والمتمثل في التأشير على التصاميم المعمارية والذي لم يكن معمولاً به في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك المُلغى، يكون غرضه ضمان تطبيق رقابة أمثل وأوسع على مشاريع البناء من خلال مراقبتها للملف من طرف المصالح التقنية والفنية التابعة للإدارة خاصة فيم يتعلق بالمجال التّقني.

ثانياً/ طَعْن الغَيْر في قرار منح رخصة البناء كآلية للرقابة على أشغال البناء:

يَترتب على قرار المُوافقة على منح رخصة البناء جواز الطعن فيه من كل ذي مصلحة ( l'intérêt )، إذ تُرخص النسخة من القرار المتضمن رخصة

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

البناء المُصقّة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل مَعني بالإطّلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية إنقضاء أجل سنة (1) وشهر (1) (1).

إن هذا الإجراء يسمح للغير (2) (le tiers) المُتضرر من الرخصة الإعتراض على قرار المنح، ويكون هذا الإعتراض في شكل تظلم أمام الجهة المصدرة له، إلى جانب حقه في رفع دعوى الإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة (3).

والمُلاحظ أن المشرع لم يُحدد لنا من هو هذا الغير، وهو ما يُحيلنا إلى موقف

القضاء والذي اعتبر الجار صاحب المصلحة (4) والشريك على الشيوع (5) مثلاً من الغير

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

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

فانسان تومكيويس. ترجمة: محمد عرب صاصيلا. «حماية الغير في المنازعات القضائية بشأن قانونية الأعمال الإدارية الفردية الخالقة لحق». مجلة القانون العام وعلم السياسية. مجد المؤسسة الجامعية للدراسات. لبنان. (العدد 05: 2006). ص 1297.

(3) زردوم صورية. «دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء». مجلة الحقوق والحريات. جامعة محمد خيضر بسكرة. (العدد 01: سبتمبر 2013). ص 397.

(4) «قرار مجلس الدولة الغرفة الثالثة، ملف رقم 003639 الفهرس 458 بتاريخ 01-10-2002 (غير منشور): حيث أن المجلس بالرجوع إلى وثائق الطرفين والقرار المعاد يتضح بأن المسألة تتعلق بشرعية رخصة البناء، وأنه لتسليم هذه الرخصة أن الملكية ضرورية لكنها ليست كافية، لأن منح الرخصة يتطلب شروطاً أخرى لم تتوافر في قضية الحال وهي عدم الإضرار بالجيران وعدم البناء على قنوات صرف المياه القدرة أو على ممر. وعليه يستنتج من ذلك بأن قضاء الدرجة الأولى أصابوا في قضائهم وعليه يتعين تأييد القرار المعادل».

عمار بوضياف. مرجع سابق. ص 8.

(5) «قرار مجلس الدولة الغرفة الثالثة ملف رقم 005999 فهرس 11 بتاريخ 06-01-2004 (غير منشور): حيث أن ملك المستأنف عليهما لنسبة من العمارة لا يعطيها الحق باتخاذ تغييرات في الرواق الموجود بمدخل العمارة دون الحصول مسبقاً على رخصة جميع المالكين بالإشتراك الآخرين الذين يملكون باقي النسبة. حيث أنه لا يمكن لرخصة البناء مخالفة مقتضيات المرسوم التنفيذي رقم 83-666 المؤرخ في 12-12-1983 الخاص بتسيير الأملاك المشاعة والجماعية، وأن البلدية بتسليمها رخصة البناء المتنازع عليها إرتكبت تجاوزاً للسلطة، حيث أن قضاء الدرجة الأولى أخطأوا برفضهم دعوى المستأنفين مؤسسين قرارهم على غياب ضرر يكون قد ألحق بهم بفتح الباب المتنازع عليه، في حين أن المدعين يملكون بالإشتراك العمارة وبصفتهم هذه يتمتعون بحقوق مكرسة بموجب النصوص أعلاه، وحيث أنه يتعين إلغاء القرار المستأنف وإبطال المقرر البلدي المتضمن رخصة البناء».

نفس المرجع. ص 9.

الذي يَحِقُّ له الإعتراض على قرار منح الرخصة إدارياً وقضائياً، ما يَسْمَح بتحريك عملية الرقابة على أشغال البناء التي يريد تشييدها المُتَحَصِّل على قرار رخصة البناء والذي قد يكون قد مَسَّ بحقوق الجوار أو التعدي على ملكية الغير ما يتنافى مع مقاصد هذه الرخصة.

ويُمكن أن نعتبر أن الجمعيات (Les associations) التي لها علاقة بالعمران ومنها تلك النشطة في مجال البيئة من الغير، لِمَا قد يكون له الأثر الإيجابي في فرض رقابة على أشغال البناء في حالة ما إذا كان مضمون رخصة البناء يُؤثر فعلاً على البيئة والمحيط، ولكن وبالرجوع إلى التشريع الجزائري لا نجد لها أساساً قانونياً يُخولها حق الطعن في القرارات ولا يمكنها التقاضي إلا إذا تأسست كطرف مدني بموجب المادة 74 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup> وبذلك يستبعد أن تباشر الدعوى قبل أن تُحرَّك، ما قد يُنْقِص من فعالية هذه الجمعيات بما في ذلك عملية الرقابة.

أما في فرنسا فلهذا النوع من الجمعيات حق الطعن ضد قرارات رخص البناء التي يكون من شأنها المَسَّاسُ بالبيئة والمحيط طالما أنها تَمُسُّ بأهداف هذه الجمعيات التي سَطَّرتها من خلال قوانينها الأساسية والتي يجب أن تكون لها علاقة بالعمران<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: قرار رفض منح رخصة البناء

يُمكن للإدارة بعد دراسة الطلب أن تُصدر قراراً معللاً برفض منح رخصة البناء<sup>(3)</sup> إذا كان الطلب غير مستوفٍ للشروط التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها و المتعلقة بالعمران، ومن خلال ذلك تتجسد عملية الرقابة القبلية على أشغال التهيئة

(1) تنص المادة 74 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه: «يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن يعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها للطرف المدني لما يتعلق بمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير.»

(2) عزري الزين. قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. مرجع سابق. ص 90.

(3) أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

والتعمير، حيث تتم حماية البيئة والممتلكات العقارية والثقافية والمعالم التاريخية والمحافظة على الجانب العمراني والجمالي والمظهر الخارجي للمدينة.

وتتمثل صور الرفض في حالتين:

### أولاً/ الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء:

لقد عَدَّت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء كآآتي:

- لا تُمنح الرخصة إذا كان المشروع المتعلق بها غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التَّحقيق العمومي أو غير مطابق لوثيقة تَحُلُّ محل ذلك.
- لا تُمنح الرخصة إذا كان البناء سِينجز على أراضٍ مُجزأة، وغير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المُجزأة.

ولقد حددت أيضا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء الحالات التي يُرفض فيها تسليم رخصة البناء، فغالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سببا مَوْضوعياً في إصدار قرار الرفض<sup>(1)</sup> ونذكر منها ما يلي:

- إذا كان البناء يَمَسُّ بالسَّلامة والأمن العموميين من جراء موقع البناء أو حجمه أو إستعماله أو الطرق المؤدية إليه.
- الأرضية المُعدَّة للبناء معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات والإنجراف وإنخفاض التربة وإنزلاقها والزلازل والجرف.
- تضرر موقع البناء بسبب الضجيج.

(1) سماعين شامة. مرجع سابق. ص 218.

- مَوقِع البناء وحجمه ومآله من طبيعتها أن يكون لها عواقب ضارة بالبيئة إذا كان علُو البناء المراد تشييده يفوق محلّ البناء المجاورة.
- مَوقِع وأهمية ومآل البناء يتعارض وأحكام مُخططات التهيئة العمرانية.

### ثانيا/ الحالات التي يجوز فيها رفض منح رخصة البناء:

للإدارة المختصة سلطة تقديرية (l'autorité discrétionnaire) في منح الترخيص بالبناء أو رفض منحه بالنسبة للبلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي إذا كانت مشاريع البناء غير مُطابقة لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>.

و تجدر الإشارة إلى أنه يمكن لطالب رخصة البناء إذا لم يقتنع برفض طلبه أن يُقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة أو رفضها له<sup>(2)</sup>.

ولقد حدّدت المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها إجراءات هذا الطعن ، حيث يُودع مُقابل وصل لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليمهم الرخصة أو الرّفص المُبرر 15 يوماً.

ولقد حوّلت هذه المادة لصاحب الطلب أيضا بأن يُودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الردّ خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، وهنا تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المُرسلة من طرفها بالردّ بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرّفص المُبرر في أجل خمسة عشرة ( 15 ) يوماً ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن.

(1) أنظر المادة 52 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) أنظر المادة 63 من القانون رقم 90 - 29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04 - 05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.



وتُعتبر هذه الإجراءات ضمانات جديدة لطالب رخصة البناء لم يكن معمولاً بها في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بتحديد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك المُلغى، وذلك من أجل ضمان حقه في إمكانية الحصول على رخصة البناء قبل اللجوء إلى القضاء اذا كان ملفه حقاً مُستوفياً للشروط المنصوص عليها، ومن جهة أخرى تُعد ضمانات للإدارة بحيث يكون إلزامها بالرّد على طلبات الأفراد كآلية لتفادي لجوءهم للبناء دون رخصة وعدم إنتهاكهم للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران.

### الفرع الثالث: تأجيل البت في طلب رخصة البناء.

قد يكون موقف الإدارة المُختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفض وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب<sup>(1)</sup>، و يرجع هذا التّأجيل لأسباب تستجيب للرقابة القبليّة التي تفرضها الجهات الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير.

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

بمعنى أن القرار الصّادر من الإدارة والمُتضمن التّأجيل في البت في طلب الرخصة يجب أن يُبنى على حجة أو سبب يُبرّر هذا التّأجيل والذي يتمثل في أن تكون أداة التعمير

(1) عزري الزين. « دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير ». مجلة الإجتهد القضائي. جامعة محمد خيضر بسكرة. الجزائر. ( العدد 06 :أفريل 2010). ص 35.

## الفصل الثاني: صور الرقابة المتعلقة برخصة البناء على أشغال التهيئة والتعمير

في طور الإعداد شريطة ألا يتجاوز هذا التأجيل سنة واحدة<sup>(1)</sup> وهذا تجنباً لمنح رخصة بناء مخالفة لما تتضمنه هذه الأدوات.

وميلُ الإدارة الى تعليق رخصة البناء أثناء إعداد مخططات هذه الأدوات إلى غاية المُصادقة عليها لعدم جعل مشاريع البناء عائقاً أمام المخططات التي في طور الإنجاز.

وفي هذا الإطار يُعتبر تأجيل البت في طلب رخصة البناء إجراءً وقائياً<sup>(2)</sup> بحيث تُمنح سلطةً تقديريةً للجهة الإدارية المختصة بتسليم ومنح رخصة البناء بالتدخل في الوقت المناسب بجعل مواصفات طلبات تراخيص البناء ومضامينها والبنائيات المزمع إنجازها تتماشى والترتيبات المحددة والأهداف المُسطرة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي مع مراعاة الموازنة بين أهداف المصلحة العامة والمصالح الخاصة للأفراد<sup>(3)</sup>.

وقد يكون التأجيل مردهُ نقص الوثائق واستكمالها أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، فلا تسلم رخصة البناء إلا إذا استُكملت هذه الوثائق<sup>(4)</sup>.

(1) « قرار المحكمة العليا الغرفة الإدارية ملف رقم 1990/02/10: من المقرر قانوناً أن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوباً بعيب الخطأ في تطبيق القانون.

ولما كان الثابت في قضية الحال أن الطاعن قدم طلب رخصة البناء ولم يتلق جواباً بالقبول أو الرفض وأن الإدارة المتمثلة في شخص الوالي وجهت له رسالة تعلمه من خلالها بأن القطعة الأرضية التي تتوي البناء فوقها محل الدراسة دون أن تتخذ موقفاً يتعلق بطلب الطاعن برخصة البناء، رغم فوات المدة القانونية. ومتى كان الأمر يستوجب على المصلحة المختصة الاستجابة للطلب وإبطال القرار الإداري الضمني.»

حمدي باشا عمر. القضاء العقاري. الجزائر: دارهومة. 2003. ص 133.

(2) الصادق بن عزة. مرجع سابق. ص 97.

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

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

وقد يكون قرار تأجيل رخصة البناء قابلاً لأن يكون محلاً لدعوى الإلغاء<sup>(1)</sup> إذا كان الطلب فعلاً مطابقاً و مُستوفياً للشروط المنصوص عليها ولا يستلزم التأجيل.

### **المبحث الثاني: الرقابة البعدية لرخصة البناء على أشغال التهيئة**

#### **والتعمير.**

بعد مَنح رخصة البناء لطالِبها يَشْرع هذا الأخير في انجاز مشروع البناء المُحَدَّد في الطلب الذي قد سَبَق له وأن قَدَّمَه، مع بقاء أشغال البناء خاضعةً للرقابة التي تفرضها الهيئات الإدارية المختصة ما يُمكن أن تُطلق عليه بالرقابة البعدية (le contrôle postérieur)، ويكون ذلك في مختلف مراحل إنجاز الأشغال منذ بدايتها وأثناءها والى غاية نهايتها، لضمان مطابِقة البناء المُنجز لما ورد في طلب رخصة البناء وإحترامه للشروط المنصوص عليها. وسنتناول ذلك في ثلاثة مَطالِب كالتالي:

**المطلب الأول: الرقابة في بداية الأشغال.**

**المطلب الثاني: الرقابة أثناء الأشغال.**

**المطلب الثالث: الرقابة عند الإنتهاء من الأشغال.**

#### **المطلب الأول: الرقابة في بداية الأشغال**

بعد الحُصول على قرار منح رخصة البناء يكون للمُرخص له الحق في البدء في تنفيذ الأشغال (l'exécution des travaux) شريطة أن يلتزم بما جاء في هذا القرار، وخاصة فيم يتعلق بإحترام الآجال المحددة في رخصة البناء والتي من خلالها تتمكن الإدارة من مراجعة الأشغال منذ بداية تنفيذها، للتأكد من مدى مطابقتها للقواعد القانونية المتعلقة بالعمران، وعليه سنتناول مضمون هذه الرقابة من خلال الفرعين الآتيين:

<sup>(1)</sup> نورة منصورى. مرجع سابق. ص 52.

الفرع الأول: احترام مدة صلاحية رخصة البناء.

الفرع الثاني: افتتاح ورشة الأشغال.

الفرع الأول: احترام صلاحية رخصة البناء .

يجب على المرخص له بالبناء احترام مدة صلاحية رخصة البناء (la validité du permis de construire) المقدمة له، أي عليه مباشرة تنفيذ الأشغال خلال الآجال المحددة، وهو ما قضت به المادة 06 الفقرة 02 من القانون رقم 08-15<sup>(1)</sup> المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حيث أنه: «تُصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة ( 1 ) ابتداء من تاريخ تسليمها.»

تُضبط وتُحدد الآجال بموجب أحكام القرار الإداري المتضمن الترخيص بالبناء أخذاً في عين الاعتبار نوعية مشروع البناء المزمع إنجازها وما يحتاج من وقت لإتمامه، وبناءً عليه فإن تحديد مدة الصلّاحية هذه تخضع للسلطة التقديرية للإدارة مانحة الرخصة عندما تستجيب لرغبة الطّالب المُعبّر عنها في طلب الترخيص المُدعّم بملفات تحتوي على الوثائق المُبيّنة للمعطيات التقنية التي سيبنى على أساسها مشروع البناء المزمع إقامته<sup>(2)</sup>.

وهذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المادة 57 منه بقولها: « تُعد 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.»

<sup>(1)</sup> القانون رقم 08-15. المؤرخ في 20/07/2008. المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. الجريدة الرسمية. عدد 44. الصادرة بتاريخ. 03/08/2008.

<sup>(2)</sup> محمد الأمين كمال. «إلتزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير». مجلة الحقوق والحريات. جامعة محمد خيضر بسكرة. الجزائر. (العدد 01 : سبتمبر 2013). ص 374.

وعليه فإذا كان ذلك ينطبق مباشرة على حالة التأخر المُبالغ فيه في إتمام الأشغال المرخص بها لأسباب مختلفة، فإنه يسري من باب أولى على حالة الأشغال التي لم يشرع صاحب الرخصة في إنجازها أصلاً، وذلك سبباً من أسباب زوال أثر قرار الترخيص طالما لم يشرع في أعمال البناء طيلة المدة المحددة للإنجاز<sup>(1)</sup>.

فرخصة البناء إذن مُقيدة بمدة زمنية محدودة، يجب على المرخص له القيام بهذه الأعمال خلال هاته المدة و الا تعرض للعقوبة<sup>(2)</sup> ما يسمح للإدارة بفرض الرقابة المنوطة بها عند بداية الأشغال، وفي حالة ما إذا أنقضت تلك المدة تصبح رخصة البناء غير صالحة ويستوجب على القائم بأشغال البناء أن يتقدم إجبارياً إلى الجهة الإدارية المختصة من جديد من أجل الحصول على رخصة بناء أخرى، وذلك ما نصت عليه الفقرة 02 من المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بقولها: « يُصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجبارياً: لكل مشروع أو إستئناف الأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد، ويُتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة البناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها بإتجاه مخالف لهذا التجديد وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها. »

فباستقراء هذه المادة نجد أن الترخيص بالبناء من طرف الإدارة مرتبط بأدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. فعدم الشروع في إنجاز الأشغال طوال المدة المحددة في رخصة البناء وتماطل المرخص له عن البناء قد يُصاحبه تغيير في محتوى هذه المخططات، ويُصبح البناء المراد إنجازه غير مطابقٍ ومخالف للقواعد التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها والمتعلقة

(1) محمد الأمين كمال . دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير (رخصة البناء نموذجاً) . مرجع سابق. ص 148.

(3) تنص المادة 76 من القانون رقم 08 - 15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها على أنه: « يعاقب بغرامة من خمسين الف دينار (50.000) دج الى مائة الف دينار (100.000 دج)، كل من لا ينجز البناء في الاجل المحدد في رخصة البناء »

بالعمران، ما ينجر عنه البناء بطريقة فوضوية وغير قانونية ومخالفة للضوابط المحددة مُسبقاً من طرف الإدارة.

ولعلَّ نصَّ المشرع على ضرورة أن تكون رخصة البناء الجديدة مطابقةً لرخصة البناء الأولى مَرَدُّهُ تفادي لجوء المرخَّص له إلى إجراء تعديلات على الطلب والتي من شأنها أن تُخالف القواعد المنصوص عليها.

أما في فرنسا، فتهدف رخصة البناء أساساً إلى السَّماح للإدارة بأن تضمن احترام قواعد استعمال الأراضي المعمول بها تاريخَ صدور هذه الرخصة، ولكن هذه القواعد ذات طبيعة متغيرة، وهذه التغييرات من شأنها أن تكون مُقيِّدة للمرخَّص لهم، لذلك وجب منع هؤلاء الذين يُلحُّون على طلب رخص البناء فقط من أجل ضمان عدم إجراء تغييرات مستقبلية على التنظيم، لذلك حددت المادة ( 421 - 32 ) مدة صلاحية رخصة البناء بقولها: «رخصة البناء غير صالحة إذا لم تُنفَّذ البناءات في أجل سنتين من تاريخ إصدارها.»<sup>(1)</sup> فوجب إذن على المرخص له احترام مدة صلاحية هذه الرخصة.

### الفرع الثاني: افتتاح ورشة الأشغال.

بعد الحصول على قرار رخصة البناء يبدأ المرخَّص له بتنفيذ أشغال البناء من خلال ورشة خاصة بذلك، ولقد ألزم المشرع الجزائري في منطوق المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على وضع لوحة مستطيلة الشكل<sup>(2)</sup> مرئية من الخارج، على أن تتجاوز أبعادها 80 سم توضح ما يلي:

(1) «Le permis de construire a pour objet de permettre à l'administration de s'assurer du respect des règles d'utilisation des sols en vigueur à la date de sa délivrance. Mais ces règles sont par nature évolutives et les changements peuvent s'effectuer dans un sens restrictif pour les constructeurs. Il faut donc empêcher que ceux-ci sollicitent des permis de construire simplement pour se garantir contre les changements futurs de réglementation (L'article R. 421- 32 du code de l'urbanisme: le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans qui suit sa délivrance.»

Henri Jacquot et François Priet .Op. Cit. P 590.

(2) أنظر الملحق رقم (4).

- مراجع رخصة البناء الممنوحة.
- نوع البناء وإرتفاعه ومساحة قطعة الأرض.
- تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال.
- اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وإذا اقتضى الأمر المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال.

أما المُشعر المصري فذهب أبعد من ذلك، بحيث نص على إدراج عدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المخصصين منها للتأجير والمُخصص للمُتليك واسم شركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها<sup>(1)</sup>.

ويبدو أن الغرض من وضع هذه اللائحة عموماً هو إعلام المسؤولين عن تطبيق قوانين التعمير والبناء، وكذا إعلام الغير، كما تُسهل الإطلاع على كافة البيانات والمعلومات الخاصة بالترخيص<sup>(2)</sup> وأيضاً ضمان قيام المقاول والمهندس بتنفيذ الأشغال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وهو إجراء من شأنه أن يُطمئن أصحاب الشأن ويسمح بمراقبة الهيئات المختصة<sup>(3)</sup>.

ويُعد الإخلال بهذا الإلتزام مخالفة يعاقب عليها المُشعر الجزائري بموجب نص المادة 77<sup>(4)</sup> من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير كوسيلة ردعية لإلزام المستفيد من الأشغال على وضع هذه اللائحة.

(1) محمد حسين منصور. المسؤولية المعمارية. الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة. 1999. ص 28.

(2) الصادق بن عزة. مرجع سابق. ص 142.

(3) الفاضل خمار. الجرائم الواقعة على العقار. دار هومة. ط1. الجزائر. 2006. ص 108.

(4) تنص المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: «يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة الى المخالفة.»

ومن جهة أخرى يجب على البلدية في إطار دورها الرقابي عند بداية تنفيذ الأشغال أن تَنْتَدِبَ أحد أعوان مصالحها التّقنية لإعداد بطاقة تقنية للمعاينة الميدانية والتّحقق من عملية التثبيت الصحيح للقطعة الأرضية في الميدان، أي أن أوتاد التثبيت "الحديدية أو الإسمنتية للقطعة الأرضية جاءت متطابقة بين ما هو مُسجّل في المخططات المصادق عليها وما هو مُجسّد في الواقع وذلك حفاظاً على قاعدة تصفيف الحي وعدم الاعتداء على الرصيف وأملاك الغير والمساحات العامة، وإمكانية إيصال مشروع البناء بشبكة قنوات صرف المياه وقنوات الغاز الطبيعي وإمكانية الاتصال بالطرق العمومية<sup>(1)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها قد أسقط شرط إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل بتاريخ فتح الورشة، والذي كان معمولاً به في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91- 176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك المُلغى في المادة 50<sup>(2)</sup> منه.

ولعلّ في ذلك تبسيطاً للإجراءات، إلا أنه قد يُؤثّر على فعالية الرقابة التي تقوم بها الجهات المختصة من خلال تحديد تاريخ إفتتاح ورشة الأشغال ما يُسهّل على الإدارة ضبط ووضع رزنامة لعملية مراقبة هذه الأشغال، حتى تتمكّن من اتخاذ الاحتياطات والترتيبات الضرورية واتخاذ إجراءات الضبط الإداري (la police administrative) اللازمة لحماية المارة مستعملي الطريق من الراجلين أو أصحاب المركبات من انحرافات الطريق وتساقط مخلفات مواد البناء إلى غير ذلك<sup>(3)</sup>.

(1) كمال تاكواشت. مرجع سابق. ص 112.

(2) كمال محمد الأمين. دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير (رخصة البناء نموذجاً). مرجع سابق. ص 145.

(3) تنص المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك المُلغى على أنه: « يجب على المستفيد من المقرر المرخص بالبناء ان يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليمياً بتاريخ فتح الورشة تبعاً لنموذج التصريح الذي يحدده الوزير المكلف بالتعمير. »



أما في فرنسا، فعلى المرخص له أن يُعلم رئيس البلدية ببداية الأشغال من خلال إرسال تصريح بإفتتاح ورشة الأشغال في ثلاثة ( 03 ) نماذج، إحداها يحتفظ بها رئيس البلدية، والأخرى تُرسل إلى السلطة التي أصدرت رخصة البناء، والنموذج الثالث يُرسل إلى المحافظ، وهذا ما قضت به المادة 421- 40 من قانون العمران الفرنسي<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: الرقابة أثناء الأشغال.

حتى تتمكّن الإدارة من بسط رقابتها المُستمرة على أشغال البناء التي تمّ الشروع في إنجازها، يجب عليها أن تعتمد إلى إتباع آليات نص عليها المُشرع كضمانة لها لمراقبة المشروع وفقاً لما جاء في الملفات المتعلقة برخصة البناء، وسنتناول هذه الآليات المتبعة أثناء تنفيذ الأشغال من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: الزيارات الميدانية.

الفرع الثاني: تحرير محاضر المعاينة.

### الفرع الأول: الزيارات الميدانية.

يجب على الإدارة أن تقوم بمراقبة أشغال البناء التي في طور الإنجاز من خلال القيام بزيارات ميدانية لورشة الأشغال، وذلك ما نصت عليه المادة 73 من القانون رقم 90- 29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04- 05 المتعلق بالتهيئة والتعمير بقولها: «يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعيان المؤهلون قانوناً زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت.»

<sup>(1)</sup> L'article R. 421- 40 du code de d'urbanisme dispose que «le bénéficiaire de l'autorisation adresse, lors de l'ouverture du chantier au maire de la commune, une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires l'un de ces exemplaires est conservé par le maire, l'autre est destiné à l'autorité qui a délivrée le permis et le troisième au préfet.»

Henri Jacquot et François Prie . Op. Cit. P 595.

فمن خلال ماسبق، فإن الإدارة مُلزَمة قانونًا بإجراء معاينات ميدانية لكل أشغال البناء الجارية<sup>(1)</sup> ويقوم بهذه المهمة كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانونًا<sup>(2)</sup>.

وحتى وان كان رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يملك القدرة الكافية لمراقبة البناء تقنيًا، فإنه يكفيه الوقوف على إنجاز أعمال البناء وتنفيذها في حدود رخصة البناء وموافقها لمخططات البلدية وهذا ما يسمى بالمُعابنة (I'observation)، وأما الأمور التقنية من حيث نوعية مواد البناء والمواصفات التقنية للبناء فيتم التدقيق فيها من طرف الأعوان المؤهلون<sup>(3)</sup>.

ولقد حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد للشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة توقيت الزيارات بقولها: «يمكن أن تتم المراقبة نهارًا

(1) عزري الزين. « دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير ». مرجع سابق. ص 36.

(2) لقد حددت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55. المؤرخ في 2006/11/30. المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة. الجريدة الرسمية. عدد 06. الصادرة بتاريخ 2006 الأعوان المؤهلون للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها كالاتي: « - مفتشو التعمير الذين يتم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة السكن.

- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي الخبرة سنتين ( 02 ) على الأقل في ميدان التعمير.

• المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

• التقنيين الساميين (في البناء) ذوي الخبرة خمس (05) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

- الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين ( 02 ) على الأقل في ميدان

التعمير.

(3) الصادق بن عزة. مرجع سابق. ص 141.

وليلًا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما ويمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي.»

فباستقراء هذه المادة نجد أن المشرع قد حدد مواقيت الزيارات إذ جعلها مفتوحة ويُمكن أن تكون حتى فجائيةً، ما يسمح بفرض رقابة أكثر فاعلية على اشغال التهيئة والتعمير.

ويتمثل مضمون هذه الرقابة في التّحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخّصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة<sup>(1)</sup>. ولقد حددت المادة 06 من ذات المرسوم الوثائق التي يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين طلبها من المالك أو من موكله أو من مُمثل صاحب المشروع والتي تتمثل في:

1 - التصريح بفتح الورشة (la déclaration d'ouverture du chantier) والذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، كما ذكرنا سلفاً.

2 - رخصة البناء. (le permis de construire)

3 - رخصة الهدم (le permis de démolir) عند الإقتضاء.

وتهدف هذه الزيارات الميدانية أساسًا إلى:

1 - التّأكد من أن الأشغال والإنجازات التي يقوم بها صاحب المشروع مرخصة قانونًا وبناءً على رخصة البناء المطلوبة، وهذا من أجل تفادي مراقبة ومعاينة البناءات الفوضوية أو بناءات دون رخصة.

2 - التّأكد من ضرورة إحترام المرخّص له لأحكام ومواصفات رخص البناء إذ قد يكون صاحب البناء يمتلك رخصة ولكن لا يلتزم بحدودها وخاصة مدة الرخصة<sup>(2)</sup>.

3 - مراقبة المخططات التقنية وتشمل:

(1) أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.  
(2) الصادق بن عزة. مرجع سابق. ص 146.

1-3 مخطط الهندسة المعمارية فيتم تفحصه بكل أبعاده وذلك من خلال إحترام علو البناية المرخص به، وكذا الإلتزام بالواجهة المرسومة في المخطط وما يلزمها من متطلبات المصلحة العمرانية، بالإضافة إلى مراقبة مدى احترام المساحة الممنوحة لبناية وما يتوافق والوثائق المرفقة للملف.

2-3 مخطط الهندسة المدنية الذي يتم عن طريق التحقق من مواقع الأساسات وهيكل البناية وفي الربط لمختلف شبكات وقنوات صرف مياه الشرب والصرف الصحي وقنوات الغاز الطبيعي<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: تحرير محاضر المعاينة.

لقد حَوَّلَ المشرع للأعوان المؤهلين خلال القيام بالزيارات الميدانية لمراقبة ورشات أشغال البناء أو الأراضي التابعة للدولة بتحرير محاضر للمعاينة الى جانب امكانية اتخاذ اجراء توقيف الأشغال، وتكمن أهمية هذه المحاضر في إقامة الدليل المادي على المخالف<sup>(2)</sup> من أجل إثبات المخالفات المتعلقة برخصة البناء و التي قد ترتكب في مجال التهيئة والتعمير وتتمثل هذه المحاضر<sup>(3)</sup> في:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء<sup>(4)</sup>.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة<sup>(5)</sup>.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة هدم<sup>(6)</sup>.

(1) الصادق بن عزة. مرجع سابق. ص 170.

(2) نفس المرجع . ص 173.

(3) أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

(4) أنظر الملحق رقم (5).

(5) أنظر الملحق رقم (6).

(6) أنظر الملحق رقم (7).

وسنتناول ذلك تباعاً:

### أولاً/ محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء:

عندما يتم الشروع في إنجاز أشغال البناء دون رخصة صادرة من الجهة الإدارية المختصة وفقاً للإجراءات القانونية السابق ذكرها، يتعين على العون المؤهل قانوناً بتحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المُختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة، ليصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً بالهدم في غضون ثمانية 08 أيام وعند التقصير يتم اتخاذ القرار من طرف الوالي في غضون ثلاثين 30 يوماً<sup>(1)</sup>.

فعدم تنفيذ الهدم من طرف البلدية وترك الأمر للوالي يجعل رئيس المجلس الشعبي البلدي يتهرب من تطبيق القانون مراعاة لظروف عدة، مما يجعل هذه المحاضر شكلية تُنقص من فعالية الرقابة المفروضة على هذه الأشغال<sup>(2)</sup>.

### ثانياً/ محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء

المسلمة:

يُقصد بالشروع في إنجاز أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء قيام المُخالف بأعمال البناء دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو في مُتابعته أو عدم مُطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي مُنح الترخيص على أساسها، أو العش في استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة<sup>(3)</sup>.

(1) أنظر المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2) الصادق بن عزة. مرجع سابق. ص 174.

(3) بوعقال فيصل. مرجع سابق. ص 239.

فإذا تم التأكيد من عدم مطابقة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة، يُحرر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة ويُرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما تُرسل أيضاً نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المُختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

وفي هذه الحالة تُقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده، أما في حالة امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المُختصين يقوم تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف<sup>(1)</sup>.

### ثالثاً/ محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم:

من بين الوثائق التي يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين طلبها من المرخص له - كما رأينا سابقاً - رخصة الهدم، وذلك عندما يكون هناك شروع في أشغال إعادة بناء دون التكفل بسبب الانهيار وتحقق هذه المخالفة عند غياب ما يفيد أن الجهات المعنية قد تكفلت بأسباب الانهيار<sup>(2)</sup> فيُحرر الأعوان المؤهلون محاضر معاينة الأشغال التي شرع فيها دون رخصة هدم لأن هذه الأخيرة هي إجراء رقابي ووقائي الغرض منه تفادي الأضرار الناتجة عن هذه العملية<sup>(3)</sup>.

### المطلب الثالث: الرقابة عند الانتهاء من الأشغال.

بعد انتهاء المُستفيد من رخصة البناء من إنجاز أشغال البناء والتهيئة يكون للإدارة الحق في فرض رقابة بعدية عليها، حيث تيعين على المرخص له أن يُصرح بانتهاء الأشغال (la déclaration d'achèvement des travaux) لدى الجهة المختصة

(1) أنظر المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2) مزوزي كاهنة. مرجع سابق. ص 130.

(3) الصادق بن عزة. مرجع سابق. ص 176.

من أجل الحصول على شهادة المطابقة (Le certificat de conformité) ما يُؤكد بأن البناء مُنجزٌ وفقاً للأحكام الواردة في رخصة البناء المتحصل عليها، وعليه سنتناول مضمون هذه الرقابة من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: التصريح بانتهاء الأشغال.

الفرع الثاني: استصدار شهادة المطابقة.

الفرع الأول: التصريح بانتهاء الأشغال.

يَتَعَيَّن على المُستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء و التهيئة أن يُصرح بذلك وفقاً للمادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد الكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي تنص على ما يلي: « يُودع المُستفيد من رخصة البناء، خلال أجل 30 يوماً ابتداءً من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين ( 02)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات و البنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي و البنىات المُستقبلة للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يُسلم في نفس اليوم».

فباستقراء هذه المادة يَتَبَيَّن أن المُستفيد من رخصة البناء ملزمٌ بالتصريح بانتهاء الأشغال في أجل 30 يوماً، يَتِم احتسابها ابتداءً من تاريخ انتهاء الأشغال.

والجديد في هذه المادة هو اشتراط إيداع محضر تسليم الأشغال المُعدّ من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المُستقبلة للجمهور، ولعلّ ذلك يندرج في إطار تفعيل الرقابة البعدية على مختلف أعمال البناء التي من شأنها أن تكون لها مخاطر ومُخَلَّفَات لما لها علاقة مباشرة مع الأفراد.

و لعلّ الغرض من هذا التّصريح هو تمكين الإدارة من أداء دورها الرّقابي للتأكد من مدى مطابقة البناء المنجز لمضمون رخصة البناء و الملفات المرفقة بها، والمعاينة

الدقيقة للأشغال المنجزة ما يُخَوَّل المستفيد من رخصة البناء الحصول على شهادة المطابقة.

إلا أنه عندما لا يُودَع التّصريح بانتهاء الأشغال تَبَعًا لِآجال الانجاز المُتَوَقَّعة في رخصة البناء فتُجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبًا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي. (1)

ولكن الأمر المُلاحظ هو أن الإدارة المُختصة لا تبادر للقيام بعملية مطابقة الأشغال لرخصة البناء، فالإجراء الوحيد الذي تحرص البلدية القيام به هو زيارة مكان انجاز البناء في مرحلة الانطلاق في المشروع للتأكد من وجود رخصة البناء.

وعليه يبقى ما هو مذكور أعلاه مجرد نصوصٍ قانونيةٍ غير مُطبَّقة لعدة أسباب إلى جانب التساهل في متابعة المخالفين لرخصة البناء بسبب ظروفهم الاجتماعية، الأمر الذي يُشجّع على الاستمرار و التماهي في ارتكاب المخالفات. (2)

أما في فرنسا، فيجب أن يتم التّصريح بانتهاء الأشغال في اجل 30 يومًا التي تلي انتهاء الأشغال، ويجب أن يُعدَّ في ثلاث ( 03 ) نسخٍ وفقًا للنموذج المُحدد في المادة 460-01 من قانون العمران مع إمضاء المستفيد من الرخصة، ولكن في حالة ما إذا كان من يُشرف على الأشغال مُهندس أو شخصٌ مُعتمد في الهندسة المعمارية فيجب عليه أن يَشهَد بأن إقامة البناءات ووجْهتها وطبيعتها ومظهرها الخارجي ومقاييسها وقنوات التطهير وتهيئة مداخلها والأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء والمُخططات و الملفات الملحقة بهذه الرخصة(3) .

(1) أنظر المادة 66 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) مزوزي كاهنة. مرجع سابق. ص 79.

(1) « La déclaration d'achèvement doit être effectuée dans les trantes 30 jours qui suivent d'achèvement des travaux .Elle doit être établie en trois exemplaires conformément au modèle fixé par l'article A460-1 du code de l'urbanisme et être signée par le bénéficiaire du permis.Dans le cas ou les travaux ont été dirigés par un architecte ou un agréé en architecture,celui-ci doit certifier qu'en ce qui concerne l'implantatoin des constructions, leur distination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords.Les travaux exécutés ont été réalisés conformément au permis de construire et aux plans et documents annexés à ce permis »

Henri Jacquot et François Priet . Op.Cit. P 596.



### الفرع الثاني: استصدار شهادة المطابقة.

بعد قيام المرخص له بالتصريح بانتهاء الأشغال يقع على عاتقه استخراج شهادة المطابقة<sup>(1)</sup> (Le certificat de conformité) من أجل إثبات أن أشغال البناء جاءت مطابقة لما ورد في رخصة البناء، وذلك ما نصت عليه المادة 75 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير بقولها : « يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة » وهذا ما أكدته أيضا المادة 63<sup>(2)</sup> من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

وعليه تُعد شهادة المطابقة وسيلة إدارية قانونية تُتَّوَجَّ بها عملية الرقابة الدورية واللاحقة التي تُباشرها السلطة الادارية المختصة قبل وبعد انتهاء انجاز اعمال البناء المرخص بها و التَّحَقُّق من مدى احترام المستفيد من الترخيص بالبناء للقواعد المنظمة للبناء ومطابقة الأعمال المنجزة لمواصفات الأشغال المرخص بها و المحددة في التصميم المقدم في الملف المرفق برخصة البناء من قِبَل الطَّالِب وفي القرار المُتضمن رخصة البناء<sup>(3)</sup>.

و تُعَدُّ وسيلة أيضا لتمكين المرخص له من استعمال المبنى المنجز في الغرض الذي خُصَّص له فيمنع منعًا باتًا استعماله دون الحصول على شهادة المطابقة<sup>(4)</sup>.

(1) تنص المادة 92 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البيانات و اتمام انجازها على أنه: « يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد اتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون».

(2) تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسلمها على أنه: « يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة للأشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء».

(3) محمد الأمين كمال. دور الضبط الاداري في تنظيم حركة البناء و التعمير ( رخصة البناء نموذجا). مرجع سابق. ص 134.

(4) أنظر المادة 10 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنائيات و اتمام إنجازها.

### أولاً/ إجراء تحقيق المطابقة:

يَخُصُّ تحقيقُ مُطابَقة (1) الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسُها و استعمالها وواجهاتها(2)، ويتم التَّحَقُّق منها على مستوى الدائرة من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود وتسليمها (3).

وتَجْتَمِع هذه اللجنة بناءً على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في اجل خمسة عشرة ( 15 ) يوماً بعد إيداع التَّصْرِيح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء.

ويُرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور يُخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية ( 08 ) أيام على الأقل، ويُعدّ محضراً للجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة وتُذَكَّر في هذا المحضر جميع الملاحظات عن رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ويُوَقَّع أعضاء اللّجنة على هذا المحضر في نفس اليوم، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التَّوَقِيع على محضر الجرد من طرف مُمَثِّل البلدية ومُمَثِّل القسم الفرعي للتعمير فقط (4) .

(1) يقصد بتحقيق المطابقة في مفهوم المادة 02 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء و اتمام إنجازها: « الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها او لم يتم بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير».

(2) لقد حددت المادة 15 من نفس القانون البنائيات المعنية بالمطابقة كالاتي:

« -البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

-البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لاحكام الرخصة المسلمة

- البنائيات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

-البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء «

(3) انظر المادة 66 من القانون من نفس القانون.

(4) انظر المادة 67 من القانون من نفس القانون.

### ثانيا/ تسليم شهادة المطابقة:

يرجع الاختصاص الحصري لتسليم شهادة المطابقة (1) لرئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك ما نصت عليه المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بقولها: « تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه، او تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران».

ويُسَلَّم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يُرسل له يوم خروجه عن طريق ممثلة في اللجنة في أجل ثمانية ( 08 ) أيام ابتداء من تاريخ الخروج إذا تبين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.

أما إذا بَيَّنت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المُصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تُعَلِم السُلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له وإنه يجب عليه العمل على جعل البناء مُطابقاً للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المُطبقة، وتُذَكِّرُه السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير ويُحدِّدُ للمعني أجلٌ لا يمكن أن يتعدى ثلاثة ( 03 ) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة(2) .

وبعد انقضاء هذا الأجل يُسَلَّم رئيس المجلس الشعبي البلدي إن اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء ويشرع في الملاحقات القضائية طبقا للمادة

(1) انظر الملحق رقم(8).

(2) لقد نصت المادة 81 من القانون رقم 08-15 المحدد لكيفيات مطابقة البيانات واتمام انجازها على أنه: « يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة النيابة في الأجل المحدد».

78<sup>(1)</sup> من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير<sup>(2)</sup>.

الا انه لا تكون قابلةً لتحقيق المطابقة البنائيات الآتية:

- 1 للبنىات المشيدة في قطع أرضية مُخصَّصة للارتفاعات و يُمنع البناء عليها.
- 2 للبنىات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي، و المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية، و بحماية البيئة و السَّاحل بما فيها مواقع الموانئ و المطارات و كذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.
- 3 للبنىات المشيدة على الأراضي الفلاحة أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن ادماجها في المحيط العمراني.
- 4 للبنىات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تُشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع.
- 5 للبنىات التي تكون عائقة لتشيد بنائيات ذات منفعة عامة أو مُضرة لها و التي يستحيل نقلها<sup>(3)</sup>.

(1) تنص المادة 78 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير على انه: « تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76-77 أعلاه إما بمطابقة المواقع او المنشآت مع رخصة البناء إما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه قبل.»

(2) أنظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(3) انظر المادة 16 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنائيات و اتمام انجازها.

الخاتمة

تُعتبر رخصة البناء آليةً من الآليات التي منحها المشرع للإدارة في إطار مهام الضبط الإداري المخولة لها، من أجل فرض نمط مُعيّن من الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، وانطلاقاً من ذلك توصلنا من خلال هذا البحث إلى مجموعة من النتائج والتي تتمثل في :

ان رخصة البناء قرار إداري مسبقٌ والزاميٌ لأي عملية بناء يتم الحصول عليها من الجهات الإدارية المختصة. فلا يمكن مباشرة أي عملية تهيئة وتعمير دون الحصول عليها، ومنه تتضح عناصرها في انها قرار إداري مسبق صادر عن جهة مختصة، وان يشتمل هذا القرار على الترخيص بالبناء سواء باقامة بناء جديد او تعديل بناء قائم .

يُوطر رخصة البناء نطاقٌ موضوعيٌ ومكانيٌ، فالنطاق الموضوعي يتمثل في اعمال البناء محل الترخيص. ونجد أن المشرع الجزائري حاول ضبط هذه الاعمال على سبيل الحصر عكس المشرع الفرنسي الذي وسّع فيها، وبذلك يكون قد وسّع من نطاق الرقابة المفروضة على أشغال التهيئة والتعمير بسبب تطور مفهوم البناء في فرنسا، عكس المشرع الجزائري الذي مازال يتبنى المفهوم التقليدي للبناء.

أما النطاق المكاني لرخصة البناء فلقد قيده المشرع بالزامية الحصول على رخصة البناء مهما كان موقع انجاز الاشغال باستثناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني. ولعل ذلك يوسّع من نطاق الرقابة المفروضة على الأشغال اذ لا يفرق بين الاماكن المعمره و الاماكن غير المعمره .

تتجلى أهمية رخصة البناء في مرحلتين قبل انجاز الأشغال وبعد انجازها. اذ يترتب على ذلك مسؤولية الإدارة في متابعة ومراقبة اشغال التهيئة والتعمير. ويكون ذلك منذ إيداع الطلب إلى غاية انجاز الأشغال، فتكون أداة ووسيلةً لعدم تعسّف الأفراد في استعمال حق الملكية على حساب مختلف الفواعل التي تدخل في تكوين مفهوم العمران.

ولأن لِرخصة البناء دور قبليّ وبعديّ سينعكس ذلك على سير عملية الرقابة. إذ تكون الرقابة قبليةً بدايةً بفرض رقابة شكلية على طلب رخصة البناء، و من ثَمَّ التحقيق في هذا الطلب من طرف الإدارة.

إذ يلعب هذا التحقيق دوراً فعّالاً وأحياناً حاسماً في إمكانية الترخيص من عدمه، و قد يكون هذا الترخيص مقيداً بشروط تفرضها الإدارة في إطار دورها الرقابي إذا كان بالإمكان تكييف مضمون الطلب مع القواعد المختلفة المتعلقة بالعمران.

وقد تكون الرقابةُ بعديةً أي بعد منح رخصة البناء، إذ تُصبح الرقابة ملموسةً وتتم على المستوى الميداني، حيث يبدأ المرخص له في انجاز الأشغال فيكون على عاتق الإدارة متابعة تنفيذه لمضمون رخصة البناء في مختلف المراحل التي تمر بها، فعندما يتم إيجاد مخالفات تُحررُ محاضر معاينة إلا أنها تبقى شكلية في معظم الأحيان ماينقص من فعالية الرقابة المطبقة .

أيضا ومن اجل تفعيل هذه الرقابة يتم إلزام المرخص له باستصدار شهادة المطابقة من اجل التأكيد من أن أشغال البناء جاءت مطابقة لما جاء في رخصة البناء، ولعل هذا الإجراء يعزز الدور الرقابي لرخصة البناء .

وفي الأخير نخلص إلى انه وبالرغم من الدور الذي تلعبه رخصة البناء كآلية للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير وما يصاحبها من جزاءات ردية، إلا أنها بقيت مُقيّدة وحبيسة النصوص القانونية وغير مُفعّلة، ويبقى الواقع خير دليل على ذلك إذ لم يتم إيجاد الحلول للبناءات الفوضوية وغير القانونية الى يومنا هذا.

الملاحق



الملحق رقم (1):

24	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
<b>الملاحق</b>		
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :	.....	
دائرة :	.....	
بلدية :	.....	
<b>طلب رخصة البناء</b>		
(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 :	.....	
5 - رقم الهاتف :	.....	
6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :	.....	
7 - عنوان المشروع :	.....	
8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :	.....	
9 - طبيعة الطلب :	.....	
10 - نوع المشروع :	.....	
11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :	.....	
12 - مشتعلات البنائات الموجودة ومقاساتها :	.....	
13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :	.....	
14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :	.....	
حرر في .....	.....	
إمضاء صاحب الطلب	.....	



الملحق رقم (3):

29	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
..... في	ولاية : .....	دايرة : .....
	بلدية : .....	مصلحة : .....
<b>قرار يتضمن رخصة البناء</b>		
(الموسم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم .....	المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....	ولاية .....
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ /..... أو وزير السكن والعمران والمدينة : نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ .....		
من طرف (السيدة، الأئمة، السيد).....		
السكان (3) بـ .....		
بخصوص أشغال .....		
بمقتضى .....		
وبمقتضى .....		
وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،		
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ .....		
<b>يقدر ما يأتي :</b>		
<b>المادة الأولى :</b> تسلم رخصة البناء لإنجاز .....		
<b>المادة 2 :</b> يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية : .....		
<b>المادة 3 :</b> مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي .....		
<b>المادة 4 :</b> تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.		
<b>المادة 5 :</b> تلمصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).		
<b>المادة 6 :</b> يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. يشترط من 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.		
<b>المادة 7 :</b> يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.		
<b>المادة 8 :</b> يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.		
<b>المادة 9 :</b> يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.		
<b>المادة 10 :</b> يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي / الوالي / وزير السكن والعمران والمدينة		

## الملحق رقم (4):

37	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فيراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
..... في	ولاية : .....	دايرة : .....
	بلدية : .....	
<b>لوحة الورشة</b>		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية 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.	

## الملحق رقم (5):

7	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 06	6 محرم عام 1427 هـ 5 فبراير سنة 2006 م
<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</p> <p>وزارة السكن والعمران</p> <p>ولاية : .....</p> <p>مديرية التعمير والبناء</p> <p>بلدية : .....</p> <p>محضر : رقم ..... مؤرخ في : .....</p>		
<p>نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير</p>		
<p><b>أشغال بدون رخصة البناء</b></p>		
<p>سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة</p> <p>نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... المؤهل، بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالشهينة والتعمير، المعدل والمتمم، فد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد علمنا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :</p> <p>طبيعة الأشغال التي شرع فيها : .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>الكافة بـ: (العنوان، الحي، المدينة) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>المخالف : الاسم ..... اللقب .....</p> <p>تاريخ ومكان الإزدياد : .....</p> <p>عنوان الإقامة : .....</p> <p>تصريحات محتلة : .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة</p>	<p>إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله</p>	<p>ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :</p> <p>- الوالي،</p> <p>- رئيس المجلس الشعبي البلدي،</p> <p>- مدير التعمير والبناء.</p>
<p>ملاحظة : رفض الإسماء</p>		



الملحق رقم (7):

9	الجريدة الرّسّمية للجمهورية الجزائرية / العدد 06	6 محرّم عام 1427 هـ 5 فبراير سنة 2006 م
<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</p> <p>وزارة السكن والعمران</p> <p>ولاية : .....</p> <p>مديرية التعمير والبناء</p> <p>بلدية : .....</p> <p>محضر : رقم ..... مؤرخ في : .....</p> <p>نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير</p> <p style="text-align: center;"><b>أشغال بدون رخصة هدم</b></p> <p>سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة</p> <p>نحن (الاسم، اللقب، الصفة) ..... المذلل، بمقتضى القانون</p>		

رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدّل والمتّم، قد تم البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها : .....

الكائنة بـ : (العنوان، الحي، المدينة) .....

المخالف : الاسم ..... اللقب : .....

تاريخ ومكان الازدياد : .....

عنوان الإقامة : .....

تأ بمراقبة أشغال





قائمة المصادر

و المراجع

## أولا / قائمة المصادر

### 1-القوانين:

- 1) القانون رقم 82-02. المؤرخ في 06/02/1982. المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأرض لأجل البناء. الجريدة الرسمية. عدد 83. الصادرة بتاريخ 30/02/1982.
- القانون رقم 90-25. المؤرخ في 18/11/1990. المتعلق بالتوجيه العقاري. الجريدة الرسمية. عدد 89. الصادرة بتاريخ 18/11/1990. المعدل والمتمم بموجب الامر رقم 26/95. المؤرخ في 25/09/1995. الجريدة الرسمية. عدد 55. الصادرة بتاريخ 27/09/1995.
- 2) القانون رقم 90-29. المؤرخ في 01/12/1990. المتعلق بالتهيئة و التعمير. الجريدة الرسمية. عدد 52. الصادرة بتاريخ 02/12/1990. المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05. المؤرخ في 14/08/2004. الجريدة الرسمية. عدد 51. الصادرة بتاريخ 15/08/2004.
- 3) القانون رقم 90-30. المؤرخ في 01/12/1990. المتضمن قانون الأملاك الوطنية. الجريدة الرسمية. عدد 52. الصادرة بتاريخ 02/12/1990.
- 4) القانون رقم 97-02. المؤرخ في 31/12/1997. المتضمن قانون المالية لسنة 1998. الجريدة الرسمية. عدد 52. الصادرة بتاريخ 31/12/1997.
- 5) القانون رقم 98-04. المؤرخ في 15/06/1998. المتعلق بحماية التراث الثقافي. الجريدة الرسمية. عدد 44. الصادرة بتاريخ 17/06/1998.
- 6) القانون رقم 08-15. المؤرخ في 20/07/2008. المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. الجريدة الرسمية. عدد 44. الصادرة بتاريخ 03/08/2008.

### 2-الأوامر:

- 1) الأمر رقم 75-58. المؤرخ في 26/09/1975. المتضمن القانون المدني. الجريدة الرسمية. عدد 78. الصادرة بتاريخ 30/09/1975. المعدل والمتمم بالقانون رقم

07-05. المؤرخ في 13/05/2007. الجريدة الرسمية. عدد 31. الصادرة بتاريخ 13/05/2007.

(2) الأمر رقم 75-67. المؤرخ في 26/10/1975. المتعلق برخصة تجزئة الأرض لأجل البناء. الجريدة الرسمية. عدد 83. الصادرة بتاريخ 27/10/1975.

### 3- المراسيم

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

(2) المرسوم التنفيذي رقم 91-176. المؤرخ في 28/05/1991. المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك. الجريدة الرسمية. عدد 22. الصادرة بتاريخ 01/06/1991.

(3) المرسوم التشريعي رقم 94-07. المؤرخ في 18/05/1994. المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري. الجريدة الرسمية. عدد 32. الصادرة بتاريخ 25/05/1994.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 04-421. المؤرخ في 20/12/2004. المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية. الجريدة الرسمية. عدد 83. الصادرة بتاريخ 26/12/2004.

(5) المرسوم التنفيذي رقم 06-55. المؤرخ في 30/11/2006. المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة. الجريدة الرسمية. عدد 06. الصادرة بتاريخ 05/12/2006.

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

ثانيا / قائمة المراجع

1- قائمة الكتب باللغة العربية:

- 1) أحمد ياسين عكاشة. موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة . ج1. مصر: دار الكتب المصرية. 2001.
- 2) إقلولي أولد رابح صافية. قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية). الجزائر: دار هومة. 2014.
- 3) أنور طلبة. الحياة. الإسكندرية : المكتب الجامعي الحديث. 2004.
- 4) بوجردة مخلوف. العقار الصناعي. ط3. الجزائر: دار هومة. 2009.
- 5) حمدي باشا عمر. القضاء العقاري. الجزائر: دارهومة. 2003.
- 6) حمدي باشا. حماية الملكية العقارية الخاصة. الجزائر: دار هومة. 2009.
- 7) عبد الرؤوف هاشم بسيوني. نظرية الضبط الإداري في النظم الوضعية المعاصرة والشريعة الإسلامية. الإسكندرية : دار الفكر الجامعي. 2007.
- 8) عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني ( حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال). ج8. الإسكندرية: منشأة المعارف. 2004.
- 9) عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني (عقد المقاوله ) . ج07. مجلد 01. الإسكندرية : منشأة المعارف. 2004.
- 10) عبد الغني بسيوني. القضاء الإداري. الإسكندرية : منشأة المعارف. 1996.
- 11) عزري الزين. قرارات العمران وطرق الطعن فيها . ط1. القاهرة: دار الفجر. 2005.
- 12) عمار علوي. الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار ) . ط5. الجزائر: دار هومة. 2009.
- 13) الفاضل خمار. الجرائم الواقعة على العقار. ط1. الجزائر: دار هومة. 2006.
- 14) محمد حسين منصور. المسؤولية المعمارية. الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة. 1999.

- 15) محمد عبد الحميد مسعود. إشكاليات رقابة القضاء على مشروعية قرارات الضبط الإداري. ط1. مصر: مطابع الشرطة. 2007.
- 16) محمد فؤاد عبد الباسط. القرار الإداري (التعريف والمقومات، النفاذ والانقضاء). الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة. 2005.
- 17) نزيه نعيم شلالا. دعاوى رخص البناء . ط1. بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية. 2006.
- 18) نورة منصوري. قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع . الجزائر: دار الهدى. 2010.

## 2- قائمة الكتب باللغة الفرنسية:

- 1) Bernard Drobenk et Adja Djillali . **Droit de L'Urbanisme**. Alger :Berti Editions. 2007.
- 2) Dominique Moreno. **Le juge judiciaire et le Droit de l'Urbanisme**. Paris:Quercy-Cahors.1991.
- 3) Henri Jacquot et François Priet . **Droit de L'Urbanisme**.3<sup>ème</sup> E. Paris: Dalloz.1998.
- 4) Jean François Davignon. **Droit de l'urbanisme**. Paris :Lexis Nexis. 2004.
- 5) Michel prieur. **Droit de l'environnement**.4<sup>ème</sup>E.Paris : Dalloz.2004.
- 6) Philippe Ch Aguilot . **Droit de l'Urbanisme**. Paris: Normandie. 2001.
- 7) Philippe Malingrey.**Introduction au droit de l'Environnement**.4<sup>ème</sup> E . Paris : Edition TEC et DOC.2008.

ثالثا /المجلات

- 1) حبة عفاف. « دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران ». **مجلة المفكر**. جامعة محمد خيضر بسكرة. (العدد 03: فيفري 2008).
- 2) زردوم صورية. « دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء ». **مجلة الحقوق والحريات**. جامعة محمد خيضر بسكرة. ( العدد01: سبتمبر 2013).
- 3) عبد الله لعويجي. « الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ». **مجلة الحقوق والحريات** . جامعة محمد خيضر بسكرة.الجزائر.(العدد:03سبتمبر 2013).
- 4) عزري الزين. « إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري » . **مجلة المفكر**. جامعة محمد خيضر بسكرة. الجزائر. ( العدد 03 : فيفري 2008).
- 5) عزري الزين. « دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير » . **مجلة الإجتهد القضائي**.جامعة محمد خيضر بسكرة. الجزائر. ( العدد 06 :أفريل 2010).
- 6) عزري الزين. « النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري » . **مجلة العلوم الإنسانية**.جامعة محمد خيضر بسكرة. الجزائر. ( العدد08 : 2005).
- 7) عماربوضياف.« منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء والهدم ) » . **مجلة الفقه والقانون**. المغرب. ( العدد 03 : 2013).
- 8) فانسان تومكيويس. ترجمة: محمد عرب صاصيلا. « حماية الغير في المنازعات القضائية بشأن قانونية الأعمال الإدارية الفردية الخالقة لحق » . **مجلة القانون العام وعلم السياسية** .مجد المؤسسة الجامعية للدراسات. لبنان. (العدد 05 : 2006).
- 9) محمد الأمين كمال. « إلتزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير » . **مجلة الحقوق والحريات** . جامعة محمد خيضر بسكرة. الجزائر. (العدد 01 : سبتمبر 2013).

رابعاً /المذكرات

- 1) بوعقال فيصل. منازعات رخصة البناء . مذكرة ماجستير. كلية الحقوق. جامعة عنابة. 2012.
- 2) حسونة عبد الغني . الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة . أطروحة دكتوراه. جامعة محمد خيضر بسكرة. 2013.
- 3) الصادق بن عزة. دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري. مذكرة ماجستير. جامعة الحاج لخضر باتنة. 2012.
- 4) عبد الله لعويجي. قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري .مذكرة ماجستير. جامعة الحاج لخضر باتنة. 2012.
- 5) كمال محمد الأمين. دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير(رخصة البناء نموذجاً). مذكرة ماجستير. جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان. الجزائر. 2012.
- 6) مزوزي كاهنة. مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر. مذكرة ماجستير. جامعة الحاج لخضر باتنة. 2012.

# فهرس المحتويات



العنوان	الصفحة
مقدمة.....	أ- ج
تمهيد وتقسيم.....	06
المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء.....	06
المطلب الأول: تعريف رخصة البناء.....	06
الفرع الأول: التعاريف القضائية.....	08
الفرع الثاني: التعاريف الفقهية.....	09
المطلب الثاني: عناصر رخصة البناء.....	11
الفرع الأول: صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة.....	11
الفرع الثاني: أن يكون قراراً قبلياً.....	12
الفرع الثالث: أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.....	14
المطلب الثالث: أهمية رخصة البناء.....	15
الفرع الأول: أهمية رخصة البناء قبل انجاز أشغال البناء.....	15
الفرع الثاني: أهمية رخصة البناء بعد انجاز أشغال البناء.....	16
المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء.....	17
المطلب الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء.....	18
الفرع الأول: إنشاء المباني الجديدة.....	19
الفرع الثاني: تغيير البناء القائم.....	22
المطلب الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء.....	25
الفرع الأول: النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.....	26
الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء بعد صدور قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.....	27
المطلب الثالث: القيود الواردة على نطاق تطبيق رخصة البناء.....	29
الفرع الأول: القيود الواردة على النطاق الموضوعي لرخصة البناء.....	30
الفرع الثاني: القيود الواردة على النطاق المكاني لرخصة البناء.....	33

الفصل الثاني: صور الرقابة المتعلقة برخصة البناء على أشغال التهيئة والتعمير

تمهيد وتقسيم.....	37
المبحث الأول: الرقابة القبلية لرخصة البناء على أشغال التهيئة والتعمير.....	37
المطلب الأول: الرقابة الشكّلية على طلب رخصة البناء.....	38
الفرع الأول: الرّقابة الشكّلية على صفة طالب رخصة البناء.....	38
الفرع الثاني: الرّقابة الشكّلية على الملفات المرفقة بطلب رخصة البناء.....	44
المطلب الثاني: التحقيق كآلية رقابة على طلب رخصة البناء.....	50
الفرع الأول:الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء.....	52
الفرع الثاني:التحقيق في مدى مطابقة مشاريع البناء لأدوات التهيئة والتعمير.....	57
الفرع الثالث: التحقيق في مدى مطابقة مشاريع البناء لقواعد التهيئة والتعمير.....	62
الفرع الرابع: استشارة الجهات المختصة.....	66
المطلب الثالث: الرقابة خلال الفصل في طلب رخصة البناء.....	69
الفرع الاول: قرار الموافقة بمنح رخصة البناء.....	71
الفرع الثاني: قرار رفض منح رخصة البناء.....	75
الفرع الثالث: تأجيل البت في طلب رخصة البناء.....	78
المبحث الثاني: الرقابة البعدية لرخصة البناء على أشغال التهيئة والتعمير.....	80
المطلب الأول: الرقابة في بداية الأشغال.....	80
الفرع الأول: احترام مدة صلاحية رخصة البناء.....	81
الفرع الثاني: افتتاح ورشة الأشغال.....	83
المطلب الثاني: الرقابة أثناء الأشغال.....	86
الفرع الأول: الزيارات الميدانية.....	86
الفرع الثاني:تحرير محاضر المعاينة.....	89
المطلب الثالث: الرقابة بعد الانتهاء من الأشغال.....	91
الفرع الأول: التصريح بانتهاء الأشغال.....	92
الفرع الثاني: استصدار شهادة المطابقة.....	94
الخاتمة.....	96

99	..... الملاحق
108	..... قائمة المصادر والمراجع
115	..... الفهرس