

الفصل الأول: القواعد المنظمة لرخصة البناء

إن قوانين التهيئة و التعمير هي التي تحدد مقاييس شغل الأراضي سواء بالمنع أو فرض أشكال معينة لاستغلال الأراضي، و إن مراقبة احترام هذه المقاييس مضمون بمجموعة من الآليات القانونية نذكر منها شهادة التعمير، شهادة التقسيم ، رخصة التجزئة ، رخصة الهدم و رخصة البناء، هاته الأخيرة التي تعتبر من الآليات الأكثر فعالية ميدانيا والتي تعتمد عليها الإدارة والسلطة القضائية لبسط رقابتهم .

و للإلمام بمختلف القواعد المنظمة لرخصة البناء تطرقنا في المبحث الأول لماهية رخصة البناء و الإجراءات اللازمة للحصول عليها، أما في المبحث الثاني فتناولنا الآثار المترتبة على تسليم رخصة البناء، و ذلك وفقا للتفصيل الآتي بيانه :

المبحث الأول: ماهية رخصة البناء:

تعتبر رخصة البناء إجراء ضروري مسبق قبل القيام بأعمال البناء، يتم الحصول عليها بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة، بهدف تشييد بناء جديد أو تغيير بناء قائم،¹ إذ لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء بدونها، فهي تعد وسيلة لمراقبة حركة البناء والتوسع العمراني، كما أنها وسيلة رقابة قبلية في مجال العمران، وتعتبر من أهم الرخص العمرانية.

نتناول في هذا المبحث تحديد مفهوم رخصة البناء من خلال المقصود برخصة البناء مع التركيز على نطاق تطبيقها وكذا الطبيعة القانونية لرخصة البناء وشروط منحها في المطلب الأول و في المطلب الثاني نتطرق الى الاجراءات اللازمة للحصول على رخصة البناء بدء بالطلب و مضمون الطلب و الجهة المختصة بتسلم الطلب ثم التحقيق في الطلب وإصدار القرار.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء:

ان تحديد مفهوم رخصة البناء له أهمية كبيرة ، ما يستوجب معه تحديد المقصود من رخصة البناء و ذلك بالإلمام بجميع الشروط الواجب توافرها في طلب رخصة البناء مع التركيز على تحديد نطاق تطبيق رخصة البناء والأعمال التي يتطلب انجازها الحصول على رخصة البناء .

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء:

رخصة البناء قرار إداري لها خصوصية كغيره من القرارات الإدارية، وما يمكن ملاحظته بخصوص هذه

¹ أنظر المادة 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في: 14/08/2004، الجريدة الرسمية، العدد 51، لسنة 2004.

الرخصة هو أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا لها في التشريع المنظم لمجال العمران، بل ترك ذلك للفقه والقضاء، كما سيتم توضيحه:

أولا: التعريفات القضائية:

أ/ القضاء الفرنسي: عرفت محكمة جنابات "تولوز" رخصة البناء في حكمها الصادر بتاريخ 1974/02/07 بأنها "ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بعمل، وليست لها علاقة بحق الملكية. أي أنها لا تمنح حقا بالملكية، وليس لها أي أثر فيما يتعلق بملكية الأرض، كما أنها ليست من الأشياء القابلة للبيع¹.

ب/ القضاء المصري: عرفت محكمة القضاء الإداري في حكمها الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 1980/01/08 ترخيص البناء: "صورة من نشاط الضبط الإداري وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسب ما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات"².

ثانيا: التعريفات الفقهية:

كما عرفها برويس زيدان على أنها: "عبارة عن إذن أو ترخيص إداري لإنجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه الجدران الإحاطة أداء أو تعديل في البناية يتعلق بالمظهر الخارجي"³.

وتم تعريفها على أنها: "الترخيص الممنوح من الإدارة للسماح بالبناء بعد التأكد من مدى مطابقة المشروع لقواعد العمران"⁴.

كما أعطي لها التعريف عبد الناصر توفيق العطار على أنها: " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار سائد حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم".

وأيضا عرفها عزري الزين : "هي التصرف السابق للبناء الذي يقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران"⁵.

¹ فيصل بوعقال، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون العام (فرع قانون اداري)، جامعة باجي مختار-عنابة، كلية الحقوق، قسم الحقوق، 2012، الصفحة 13.

² عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، قسم الحقوق، 2007، الصفحة 591.

³ سلطان عبد العزيز، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق، قسم الحقوق، 2012-2013، الصفحة 07.

⁴ Morand Deviller, Droit de l'urbanisme, Edition ESTEM, Paris, 1936, Page 174

⁵ سلطان عبد العزيز، مرجع سابق، الصفحة 07.

عرفها الدكتور محمد الصغير بعلي على أنها: " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران".¹

رخصة البناء عبارة عن القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توفر الشروط التي بتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه.²

عمل قانوني صادر عن سلطة إدارية مختصة يخولها القانون سلطة إصدار رخصة البناء، ترخص بموجبه للشخص سواء كان طبيعيا أو اعتباريا بإنشاء مباني جديدة، تمديد البناية أو تغييرها قبل البدء في أعمال البناء، مع مراعات أحكام قانون العمران.³

رخصة مسبقة وهي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء والتغيير في البناية أو تحويل البناية فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء.⁴

إن المشرع الجزائري شأنه شأن بقية التشريعات لم تضع تعريفا جامعاً لرخصة البناء في قانون التعمير ولا في القوانين الأخرى، واكتفى في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في 1990/12/01 على أن رخصة البناء هي رخصة من أجل تشييد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.⁵

و مهما تعددت التعاريف الفقهية فانه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها تصرف إداري صادر عن جهات إدارية متخصصة غايته الأصلية أن تثبت الإدارة وتتيقن من أن المشروع أو أشغال البناء و التشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير.

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لرخصة البناء:

إن رخصة البناء عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار طبقا لشروط وإجراءات، وتصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة، ولا تجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتم بطلب من المعني وسعي منه.

¹ د/ محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المركز الجامعي تبسة، 2007، الصفحة 16.

² بزغيش بوبكر، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير ، مذكرة الماجستير في القانون (فرع قانون الأعمال)، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، كلية الحقوق، قسم الحقوق، 2007-2008، الصفحة 13.

³ وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، شعبة القانون الإداري، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق، قسم الحقوق، 2012، الصفحة 11.

⁴ خديري زوبيدة، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة شهادة الماستر في القانون، جامعة زيان عاشور الجلفة، الموسم الجامعي 2013-2014، الصفحة 20.

⁵ أنظر المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05.

وترتب رخصة البناء أثرا قانونيا يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة من القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة.

فرخصة البناء لها دور وقائي ورقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن والصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم، فليست رخصة البناء إجراء بيروقراطيا، أو إجراء روتينيا، بل له جملة من المقاصد العامة التي لا يمكن إنكارها، وتساهم رخصة البناء من جهة أخرى في المحافظة على البيئة والنسيج العمراني بشكل عام، واستثنى القانون فقط من رخصة البناء البنايات التي تحتوي بسرية الدفاع وهذا طبقا للمادة 53 من القانون 29-90.¹

ويمكن تحديد طبيعة رخصة البناء على انها قرار إداري بالنظر الى الجهات الادارية التي تصدرها و المحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي و الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه كما تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط اذ تهدف الادارة من خلال منحها أو رفض منحها الرقابة المسبقة و القبلية على انشاء وتنفيذ عمليات البناء و العمل على خضوعها للمقاييس الفنية و التقنية و لمقتضيات الامن و القواعد الصحية و عدم تركها لأهواء الأفراد .

إلى جانب ذلك فان لرخصة البناء طابع تقريري اذ تهدف في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء الى الإبقاء و التأكيد على الأوضاع القانونية و المركز القانوني للشخص المعني به و تكريس حقه في البناء .

أما فيما يتعلق بالرفض ففي هذه الحالة فان الرفض لا يغير أي شيء في الأوضاع و المراكز القانونية القائمة لان طالب الرخصة قبل رفض الإدارة لم يكن في استطاعته ممارسة الأشغال موضوع الطلب وأنه بعد الرفض لا يمكنه كذلك القيام بتلك الأشغال.

ان رخصة البناء ليست عمل تقريري فحسب بل هو اختصاص مقيد في الجهة الإدارية ليست لها إمكانية منح أو رفض منح رخصة البناء بصفة تحكيمية و هذا من حيث أنه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة للأحكام و القوانين و التنظيمات المعمول بها و أن يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الإدارة معللا تعليلا قانونيا.

و يترتب على اعتبار رخصة البناء قرار إداري أن الشخص المتضرر من هذا القرار له الحق بالطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة،² كما سنتطرق إليه في الفصل الثاني من بحثنا هذا.

¹ د/أ: عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية القسم الثاني الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية ، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر،

الطبعة الأولى، 2013، الصفحة 411 .

² أنظر الفقرة الأخير من المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في: 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 ، بتاريخ 12 يناير 2015

الفرع الثالث: شروط منح رخصة البناء:

لقد حدد قانون التهيئة و التعمير 90-29 المؤرخ في: 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في: 14/08/2004 و المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في: 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها،¹ الشروط الخاصة بطلب الرخصة و أعمال البناء المعنية بالترخيص كالتالي:

أولاً: الشروط المتعلقة بالطالب:

يعد الحق في البناء كأصل عام أحد أوجه حق الملكية و ممارستها و هو ما جسده المادة 50 من القانون 90-29 المذكور أعلاه،² و على ذلك فلا يكون طالب الرخصة إلا مالكا للقطعة الأرضية التي ينصب عليها الطلب كما اضاف المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور أعلاه أشخاص آخرين منحهم الحق في طلبها باعتبارهم أشخاص يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو تدعيما للاستثمارات و الأنشطة الاجتماعية.³

لقد نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19: « أنه يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء ».⁴

كما خول قانون التوجيه العقاري 90-25 في مواده 39 ، 45 على إمكانية حصول صاحب شهادة الحيازة على رخصة للبناء،⁵ و هو الأمر الذي جسده المادة 42 من المرسوم 15-19 بنصها يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25 المذكور سابقا.

كما أن المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في: 31/12/1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 أضافت شخص آخر له الحق في طلب رخصة البناء و هو صاحب حق الامتياز.⁶

¹ لمزيد من التفصيل طالع نفس المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² أنظر المادة 50 من قانون 90-29 المعدل و المتمم .

³ رشيد شرجيل، الدعوى الإدارية الناشئة عن مخالفة القواعد المنظمة لرخصة البناء، مذكرة نهاية التكوين للقضاة، المدرسة العليا

للمصرفة - الجزائر، 2014-2015، الصفحة 08.

⁴ أنظر المادة 42 من نفس المرسوم التنفيذي 15-19.

⁵ أنظر المواد 39 ، 45 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990.

⁶ القانون رقم 97-02 المؤرخ في: 31/12/1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية العدد 89.

1. المالك أو وكيله:

لقد كرست المادة 50 من القانون رقم 90-29 وكذا المرسوم رقم 15-19 مبدأ ملكية الأرض من أجل ممارسة الحق في البناء وهذا بإرفاق طلب رخصة البناء بنسخة من عقد الملكية وبالتالي فإن المالك سيكون صاحب العقد الرسمي المشهر طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني بنصها « العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه ».¹

وتنص المادة 793 من القانون المدني على أنه « لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا رعت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري ».²

يمكن للمالك أن يوكل شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء، وذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، والمشرع الجزائري لم ينص على نوع الوكالة، فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة، فالوكيل إذن هو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء باسمه ولحسابه.³

2. المستأجر المرخص له:

يمكن لمستأجر العقار سواء كان لقطعة أرضية أو بناية بمقتضى المادة 42 من المرسوم 15-19 أن يطلب رخصة البناء وفي هذه الحالة فعلى المستأجر أن يتحصل على ترخيص مكتوب يرفقه في ملف طلب الرخصة فتكون رخصة البناء باسم المستأجر ولحسابه.

3. الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

تطبيقا لنص المادة 42 من الأمر 15-19 المذكور أعلاه فإن الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض و البناية يمكنها أن تطلب رخصة البناء المتعلقة بموضوع هذا الترخيص كمديريات المصالح الخارجية للوزارات أو المؤسسات العامة و من أجل ذلك عليها أن تقدم نسخة من القرار الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

¹ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المعدل والمتمم بالقانون 07-85 المؤرخ في: 13/05/2007 المدعم بالاجتهاد القضائي.

² أنظر المادة 793 1 من نفس الأمر رقم 75-58.

³ الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2005، الصفحة 14.

و قرار التخصيص الذي تنص عليه المادة 42 المذكورة أعلاه هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة و يعرفه قانون الأملاك الوطنية في المادة 82 منه كما يلي: « يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام و يتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها ».

4. الحائز:

إن المرسوم التنفيذي 15-19 لم يشر صراحة إلى إمكانية طلب الحائز لرخصة البناء على عقار يحوزه، لكن هذا نفهمه من خلال نص المادة 42 فقرة 2 منه، والتي نصت على أنه: "يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه: إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25.¹

نصت المادة 42 من المرسوم 15-19 على إمكانية الحائز طلب رخصة البناء على عقار يحوزه² و هذا عندما نصت على أن يرفق الطلب إما بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة طبقا لقانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990، و بالرجوع إلى المادة 39 منه نجدها تنص على أنه « يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في: 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها حياة مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى « شهادة الحياة » و هي تخضع لشكليات التسجيل و الاشهار العقاري و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي ».³

و شهادة الحياة هي سند حيازي تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي و استحدثها قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في: 18/11/1990.

5. صاحب حق الامتياز:

تنص المادة 51 من القانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على أنه « يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني و ذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي و

¹ عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة الماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بوسف بن خدة الجزائر، 2015-2016، صفحة 57.

² أنظر المادة 42 من نفس المرسوم التنفيذي 15-19.

³ أنظر المادة 39 من نفس القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم.

مؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي و أشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول»¹.

وعليه منح هذا القانون بالمادة 51 منه الحق لصاحب الامتياز على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية أو المعترف بمنفعتها العمومية في طلب رخصة البناء كشخصية جديدة لم يتعرض لها القانون 90-29 ولا حتى المرسوم التنفيذي 15-19.

الأصل أن تقدير صفة طالب رخصة البناء يكون وقت تقديم الطلب طبقا للمادة 42 من المرسوم 15-19 و التي تستلزم ارفاق الطلب للوثائق التي تثبت صفة الطالب وجوبا.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالبنية و مشاريع البناء:

إن المشرع الجزائري حدد مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بالبنية و منها ما يتعلق بمشاريع البناء المراد انجازها.

فقد حددت قوانين التهيئة و التعمير مجموعة من الشروط الواجب توافرها في البنية كبعدها بأربعة أمتار من محور الطريق المؤدي إليها، وأن لا يتجاوز علو البنية المراد بناؤها في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البنيات المجاورة، وضرورة توفر المسكن على مصدر للمياه الصالحة للشرب وشبكة الصرف الصحي²، و أن تبعد البناء بستة أمتار عن محور الطريق بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصفيف مصادق عليه³، و بخمسين مترا من كلا جانبي الطريق السريع، و ثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم، و فيما يخص البنيات غير المخصصة للسكن فيجب أن تبعد بأربعين مترا عن كلا جانبي الطريق السريع و خمسة وعشرين مترا عن كلا جانبي الطرق المسجلة.

وقد حدد المشرع الجزائري بعض الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء نلخصها فيما يلي:

- وجوب إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندسين في الهندسة المدنية معتمدين معا في إطار عقد ادارة المشروع و تؤشر من طرفهما كل فيما يخصه، وأن تكون مشاريع البناء موافقة لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليها و مخطط التهيئة و التعمير، و ضرورة تقديم

¹ أنظر المادة 51 من نفس القانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998.

² أنظر المادة 03 من القانون 04-05 المعدل و المتمم للقانون 90-29.

³ أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.

دراسة الهندسة المدنية و دراسات لأجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي وكذا دراسة مدى التأثير على البيئة بالنسبة لمشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع وبرامج البناء.

و بالتالي يمكن القول أن في كل هذه الشروط التي فرضها المشرع نجد أن رخصة البناء تعتبر تجسيدا لرقابة سابقة فرضها على عمليات البناء.

الفرع الرابع: نطاق تطبيق رخصة البناء:

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين، الأول موضوعي تحدد من خلاله الأعمال البنائية محل الترخيص والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه وهذا ما سنوضحه على النحو التالي:

أولاً: النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

و نعني به مجال تطبيق رخصة البناء من حيث الموضوع أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعديله... الخ وإلا أصبحت مخالفة لأحكام قانون العمران وقد حدد المشرع الجزائري في القانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرضي للبناء،¹ أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري ثم ألغى هذا القانون بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير هذا الأخير الذي حدد الأعمال التي تستلزم رخصة بناء و هي كما جاء ذكرها في المادة 52 منه وهي:

- كل تشييد لبنانيات جديدة مهما كان استعمالها، أو كل تمديد لبنانيات موجودة، أو كل تغيير لبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة، أو كل انجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج.

و عليه فإنه كل مباشرة لعمل من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة البناء من الجهة الادارية

المختصة يعد مخالف للقانون.²

¹ القانون 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرضي للبناء، الجريدة الرسمية العدد 06، الصادرة بتاريخ 09/02/1982.

² رشيد شرجيل، مرجع سابق، الصفحة 14.

ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء:

لقد حددت المادة 03 من القانون 82-02 المؤرخ في 1982/02/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة

تجزئة الأراضي للبناء « الملغى » الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وهي:

المساحات الحضرية و مناطق التوسيع : مراكز البلديات، المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة و في المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة و القابلة للتوسيع، و المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية، أو المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيأة، أو المناطق المطلوب حمايتها و المصنفة من قبل الادارات المعنية.

و قد استثنى من هذه المناطق أماكن أخرى فلا تكون رخصة البناء إلزامية فيها و هي ما أورده في المادة 4 من القانون المذكور أعلاه، كالمراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة و التي ليست مراكز لبلديات ما عدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة 03 من هذا القانون، و بالنسبة لأشغال ترميم و إصلاح و تمليط القصور الوطنية و الآثار التاريخية و البنايات المدنية المصنفة، وكذا بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة و الإصلاح الخاصة بمختلف شبكات و منشآت (نقل المحروقات السائلة و الغازية، الكهرباء، المواصلات السلكية، التزويد بمياه الشرب، صرف المياه).

وأيضا البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الاستراتيجية، و المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية و التي لم تكن محل تحديد و لا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.

فرغم هذه الاستثناءات التي لم يخضعها المشرع سوى لتصريحات بالأشغال فإنه يعود مرة أخرى ليجعل من رخص البناء إلزامية في كل عملية بناء مهما كان موضوعها إذا تعلق الأمر بالمنشآت الصناعية، النقل المدني و البري و الجوي و البحري، المنشآت المدنية للمواصلات و الرصد الجوي و البث التلفزيوني، وإنتاج الطاقة الكهربائية و تحويلها و توزيعها عن طريق الأسلاك الجوية، وإنتاج المحروقات السائلة أو الغازية و المنشآت المرتبطة بنقلها، و إنتاج المياه و معالجته، تصفية المياه المستعملة و صرفها، و معالجة النفايات الصناعية و حرقها و الفضلات المنزلية و إعادة استعمالها، و منشآت الأمن الوطني و الجمارك و

الإشارة الوطنية، و كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 م² ، أو كل بناء يزيد عدد المساكن المجمعة فيه على العشرة.

و يبدو أن إلزامية الرخصة في الأعمال الأخيرة لأهميتها من جهة ومدى تأثيرها في الأشخاص أي خطورتها عليهم وعلى البيئة التي يتواجدون بها وأماكن هذه المباني.

و إذا كان هذا التفصيل بموجب قانون ألغي فإنه بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب نص المادة 53 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير إذ أنه استثنى فقط البنايات التي تحتوي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء، وهذا ما كرسه القانون 29-90 في المادة 53 منه تنص على ما يلي: " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتوي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء".¹

كما تضيف المادة الأولى فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19 ما يلي: " لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتوي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات ".²

المطلب الثاني: الاجراءات اللازمة للحصول على رخصة البناء:

قبل التطرق إلى الاجراءات اللازمة للحصول على رخصة البناء، تجدر الإشارة أنه ولحسن حظي أنني قمت بمباشرة هذه الإجراءات بنفسني لأحد أقربائي وقمت بتتبع مسار وسيرة ملف طلب رخصة البناء من أوله إلى آخره (على مستوى الشباك الوحيد بالبلدية والشباك الوحيد بالولاية)، وقد حضرت

¹ أنظر المادة 53 القانون 29-90.

² أنظر المادة الأولى فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19.

أحد اجتماعات الشباك الموحد عند دراسته لطلبات المواطنين بهذا الشأن، مما أكسبنا خبرة لا بأس بها في هذا المجال.

تشتط التشريعات الخاصة بالتعمير للحصول على رخصة البناء إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة هذه الأخيرة تقوم بفحص الطلب وبعدها تقوم الجهة المختصة بإصدار قرار بشأن الطلب.

يعد طلب الحصول على رخصة البناء إجراء أولي وضروري لابد منه، ويجب على المعني قبل أن يتقدم بطلبه إلى الجهة الإدارية المختصة التحقق من حقه على العقار المعني، لأن ملكية الأرض تعد شرطاً أساسياً لمباشرة أعمال البناء، كما يمكن لطالب رخصة البناء أن يطلب شهادة التعمير تبين له حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض¹.

وللحصول على رخصة البناء يجب على المعني تقديم طلب وفقاً لشكليات معينة إلى الجهة الإدارية المختصة سنقوم بشرحها في الفرع الأول، وبعد إيداع الطلب يمر الملف على مرحلة التحقيق التي سنطرق لها في الفرع الثاني، وفي الأخير تأتي مرحلة البت في الطلب المتعلقة برخصة البناء وإصدار القرار كما سيأتي تبيانها في الفرع الثالث،

الفرع الأول: طلب رخصة البناء:

يتبع في تقديم طلب الترخيص قواعد معينة ومراحل تتلخص في ضرورة تحضير ملف يحتوي على بعض المستندات والبيانات وتقديمه إلى الجهة المعنية باستلام الطلبات الخاصة برخصة البناء وهذا بغرض دراسة الطلبات والتحقيق في شأنها.

أولاً: مضمون الطلب:

على صاحب طلب رخصة البناء أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك كما وردت في المادة 42

¹ عمراني سميرة، أمزال سلى، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، شعبة القانون الإقتصادي للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الموسم الجامعي 2016-2017، الصفحة 24.

من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وبوئائق خاصة بالبناء، وذلك حسب ما نصت عليه المادة 43 من نفس المرسوم.

حيث تنص المادة 50 فقرة 1 من القانون 29-90 على ما يلي: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض".¹

إن طلب رخصة البناء يجب أن يقدمه كل من له صفة يحسب ما تم ذكره سابقا، ويكون الطلب وفقا للنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 15-19 (أنظر الملحق رقم 01 صفحة 57).

و يجب على من له هذه الصفة أن يقدم الوثائق التي تثبت هذه الصفة والمستندات التي تخص البناء. 01/ الوثائق التي تثبت الصفة: يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90/25، أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر 75-58، أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.² يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.³

02/ الوثائق الخاصة بالبناء:

إن الوثائق الخاصة بالبناء نصت عليها المادة 43 من الأمر 15-19 كالآتي: « يرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية:

أ- الملف الإداري: ويحتوي على:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

¹ أنظر المادة 50 فقرة 1 من القانون 29-90.

² أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

³ أنظر المادة 43 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة بشهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنائات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

ب- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: و يحتوي على:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

- مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م²، أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² و تتعدى 500 م²، و على سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م² و يحتوي هذا المخطط على بيانات حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجيهها و رسم الأسيجة، منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية، نوع طوابق البنائات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها، ارتفاع البنائات الموجودة و المبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية و غير المبنية، المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض، بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية و كذا نقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 1/50 بالنسبة للبنائات التي تقل مساحة مشتملاتها على 300 م² و على سلم 1/100 بالنسبة للبنائات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م² و على سلم 1/200 بالنسبة لباقي البنائات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المحلات التقنية، و كذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيدية و الصور ثلاثية الابعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء.

- ينبغي أو يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم.

- و يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها و الأجزاء المبرمجة و ذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال و آجال إنجاز ذلك.
 - الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.
- ج- الملف التقني:** و يحتوي على:

- (1) باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية, يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية و تتضمن البيانات الآتية:
- عدد العمال و طاقة استقبال كل محل، وطريقة بناء الأسقف و نوع المواد المستعملة، و وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية.
 - تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة، و وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة و تحويلها و تخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية، و تحديد الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من الحرائق، و نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كمياتها المضررة بالصحة العمومية و بالزراعة و المحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و انبعاث الغازات و أجهزة المعالجة و التخزين و التصفية، و حصر مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري و المؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

- (2) تتضمن دراسة الهندسة المدنية:
- تقرير يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح تحديد و وصف الهيكل الحامل للبنية و توضيح أبعاد المنشآت و العناصر التي تكون الهيكل، و تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية¹.

¹ أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ثانيا: الجهة المختصة بتسلم الطلب:

كأصل عام يعود الاختصاص بمنح رخصة البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا ما نصت عليه المادة 65 من القانون 29-90، وفي ذات السياق والتوجه جاء قانون البلدية الجديد رقم 10-11 في المادة 95 منه: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتظليم المعمول بهما"¹

ولقد حدد المشرع الجزائري في المادة 45 من المرسوم 19-15 السالف الذكر الهيئة المختصة بتسلم طلب رخصة البناء على النحو التالي:

« يرسل طلب رخصة البناء و الملفات المرفقة به في 03 نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية و في 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض.

يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق بهذا المرسوم «.² تجدر الإشارة أن الوصل المسلم يكون وفقا للنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 19-15(أنظر

الملحق رقم 02 صفحة 58).

وفي هذا الشأن ومن الناحية العملية لاحظنا أن بعض المصالح المكلفة بتسيير الشباك الوحيد وفي كثير من الأحيان لا تقوم بتسليم المعنيين الذين أودعوا طلباتهم وصلا يثبت ذلك يحدد تاريخ إيداع الطلب، والذي يمكن التحجج به في حالة عدم إحترام الآجال القانونية من طرف الإدارة، الأمر الذي ساهم في معاناة المواطنين وضياع حقوقهم.

¹ د/أ: عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية القسم الثاني الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية، مرجع سابق، الصفحة 412.

² أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15.

ويستخلص من المادة المذكورة أعلاه أن الجهة المختصة لتسلم طلب رخصة البناء هي رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض أي البلدية التي يقع فيها العقار.

الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخصة البناء:

بعد تقديم طلب الحصول على رخصة البناء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم هذا الأخير بإرسال الطلب إلى الجهة المختصة في التحقيق في طلبات رخصة البناء لدراسة الملف و التدقيق فيه و التي تقوم بدورها بإرسال الطلب إلى جهات محددة قانونا لاستشارتها حول الطلب.

أولاً: الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء:

إن التحقيق في طلب رخصة البناء يتناول مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و في حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذا التعليمات المنصوص عليها في القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

ولهذا الغرض ينبغي أن يراعى التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة و نوعها و محل إنشائها و خدماتها و حجمها و مظهرها العام و تناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير و الإرتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، و كذا التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة، كما يجب أن يراعى التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن و النظافة و البناء و الفن الجمالي و في مجال حماية البيئة و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي.¹

01/ الشباك الوحيد على مستوى البلدية:

يتكون الشباك الوحيد للبلدية المفتوح على مستوى البلدية من:

أ/ الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيساً، ورئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله، ورئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله، و المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله،

¹ المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ومفتش التعمير، ورئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية ورئيس القسم الفرعي للري أو ممثلهما.

ب/ الأعضاء المدعويين: و يشملون ممثلي مختلف المصالح التي لها علاقة بموضوع الطلب (الفلاحة، الحماية المدنية، البيئة، السياحة، الثقافة، الصحة، الشركة الوطنية للكهرباء والغاز).

يقوم الشباك الوحيد المشكل على مستوى البلدية بالتحقيق في طلب رخصة البناء إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية.¹

02/ الشباك الوحيد على مستوى الولاية:

يتكون الشباك الوحيد للولاية المفتوح على مستوى مديرية التعمير من:

- ممثل الوالي، المدير المكلف بالعمران، رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء، رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، و عضوين من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهم نظراؤهما.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، المدراء: (أمالك الدولة، المحافظة العقارية، المصالح الفلاحية، الأشغال العمومية، الموارد المائية، الحماية المدنية، الطاقة والمناجم، الشركة الوطنية للكهرباء والغاز، البيئة، السياحة، الثقافة، الصحة والسكان) أو احد ممثليهم.²

تتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لتحضير الملف و ذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للدولة أو عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

ثانيا: مضمون التحقيق:

يقصد بالتحقيق التدقيق في الطلب والتأكد من مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون فيه وانسجام المشروع المراد إنجازه مع القواعد المطبقة، وذلك لتمكين الإدارة من الوصول إلى القرار الواجب اتخاذه، حيث أنه وبمجرد تقديم طلب رخصة البناء إلى الجهات المعنية يستوجب القيام بعملية التحقيق

¹ أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15.

² أنظر المادة 59 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 19-15.

في الملف، إذ تعد هذه العملية بالغة الأهمية نظرا للنسب الكبيرة التي تجسد إلزامية فرض رخصة البناء، وتكون عملية التحقيق حول مدى مطابقة البناء المنجز مع أحكام مخطط شغل الأراضي في حالة وجوده على ضوء الوثائق المكونة لملف الطلب مع ضرورة الأخذ بخصوصيات البناية من موقع وحجم ومظهر وغير ذلك، كذلك كل مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي، أما في حالة غياب المخططين المتعلقين بالتعمير تتم الدراسة أو التحقيق بالرجوع إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير المبينة للحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم البناء والتي تخص مجالا معيناً قد يكون حسب طبيعة كل أرض سواء كانت أراضي فلاحية أو مناطق صناعية.

مع مراعات الأحكام التشريعية والتنظيمية المنظمة للمصلحة العامة العمرانية المتضمنة الأمن والنظافة والفن الجمالي، وكذلك حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.¹

ثالثاً: مواعيد التحقيق:

تختلف مواعيد التحقيق بحسب الجهة المعنية بتسليم رخص البناء، فعندما يكون التسليم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقاً رأي مصالح التعمير التابع للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويفصل الشباك الوحيد للولاية في الطلب في أجل 15 يوماً الموالية لإيداع الطلب.²

أما عندما يكون التسليم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل هذا الأخير نسخة من ملف طلب رخصة البناء إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثلها في الشباك

¹ مهدي زرولو/إبراهيم فنديس، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة 08 ماي 1945، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2015-2016، الصفحة 30.

² أنظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

الوحيد، في أجل 08 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد في الطلب في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.¹

الفرع الثالث: إصدار القرار:

إن تحديد الجهات الإدارية المخولة بمنح رخصة البناء محددة بنصوص قانونية وبالتالي تمنح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.²

أولاً: الجهات المختصة بإصدار القرار:

هناك ثلاثة جهات إدارية مختصة بإصدار قرار منح رخصة البناء وهي:

1. الوالي:

يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.³

2. الوزير المكلف بالعمران:

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

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية الذي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال و البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة.⁴

¹ أنظر المادة 48 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² مهدي زرولو/إبراهيم فنديس، مرجع سابق، الصفحة 27.

³ أنظر المادة 49 الفقرة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

⁴ أنظر المادة 49 الفقرة 06 من نفس المرسوم التنفيذي.

3. رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي،¹ وهنا فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي قد يتصرف بصفته ممثلاً للبلدية إذا كانت الأشغال و البنايات توجد في قطاع مغطى بمخطط شغل الأراضي، وقد يتصرف بصفته ممثلاً للدولة في غياب مخطط شغل الأراضي.²

ثانياً: محتوى القرار:

بعد الانتهاء من دراسة الطلب، فإنه ينبغي على الجهة المختصة تسليم رخص البناء أن تصدر قرارها بشأن الطلب، وقد يكون قرارها بالموافقة إذا توفرت الشروط المطلوبة قانوناً في الطلب وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية فيه وقد يكون محل تأجيل.³

تجدر الإشارة هنا أنه وبعد اتصالنا بمختلف المصالح الممثلة في الشباك الوحيد (بلدية من بلديات ولاية مسيلة)، سجلنا أنه رغم تقديم الطالبين ملف كامل طبقاً للقانون بما في ذلك المخططات المعدة من طرف مكتب الدراسات التي تحدد المشروع موضوع الطلب، تلجأ بعض المصالح إلى المعايينات الميدانية للتأكد من المواصفات المدرجة في المخططات من جهة وتحديد ما إذا كان إقامة هذا المشروع يخالف القانون من حيث احترام الإرتفاقات (طرق، خطوط كهرباء، شبكات الصرف الصحي، مبان عمومي ...) من جهة أخرى،

والملاحظ أيضاً أن بعض الشبابيك الوحيدة المشكلة تعتمد طريقة العمل القديمة الكلاسيكية في دراسة الطلبات، إذ تقوم بمراسلة كل المصالح المعنية قصد إبداء آرائها كتابياً ليقوم المواطن نفسه بتجميع هذه الموافقات على حسابه من مختلف الإدارات، مخالفة بذلك ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19، حيث أن المغزى الأساسي من إنشاء الشباك الوحيد هو التسريع في دراسة الملفات واختصار الوقت والجهد والتكلفة على طالبي الرخص.

¹ أنظر المادة 49 الفقرة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² أنظر المادة 65 من القانون 90-29.

³ رشيد شرجيل، مرجع سابق، الصفحة 24.

يكون مآل طلب رخصة البناء بعد الدراسة وجمع الموفقات والآراء إلى إحدى الحالات التالية:

1. قبول طلب رخصة البناء:

بعد عملية التحقيق إذا استوفى الطلب الشروط المنصوص عليها قانوناً والتي سبق التعرض إليها فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بقبول منح رخصة البناء.

و يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية،¹ و تحفظ نسخة مؤشراً عليها مرفقة بالقرار في أرشيف كل من المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة، وكذا المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران، بالإضافة إلى مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وتحتفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار. ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية ملف الطلب وذلك لغاية انقضاء أجل سنة وشهر.² وما يلاحظ أن هذه المدة المقدرة للاطلاع تحقق من جهة ضمانه كافية لحق كل من له مصلحة في ذلك، ومن جهة أخرى فإن مصلحة المستفيد تظل مهددة خلال هذه المدة والتي تعتبر هذه الأخيرة طويلة في حقه، بالإضافة إلى أن المشرع لم يشر إلى إمكانية إثارة الطعون الإدارية ضد القرار المتعلق بالرخصة و الآجال الممنوحة للطعن بالنسبة للغير، إلا أنها جعلت تحسب من تاريخ تعليق القرار في لوح إعلانات البلدية.³

¹ أنظر المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² أنظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

³ الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، لا توجد سنة النشر، الصفحة 34.

*** مدة صلاحية رخصة البناء:**

يعتبر الحق في البناء حقا محددًا من حيث الزمان، وبالتالي إذا تم منح رخصة البناء، على صاحبها أن يشرع في تنفيذ الأشغال المرخص له بإنشائها، وعليه أن يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء، وإلا، اعتُبرت رخصة البناء ملغاة.

في حالة ما إذا أراد المعني استئناف أشغال البناء بعد انتهاء الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، عليه تقديم طلب جديد للحصول على رخصة البناء إجباريا، يتم إعداد هذه الأخيرة دون إجراء دراسة جديدة، لكن شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف للتجديد، إضافة إلى أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها.

أما إذا تم تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل، ولم يتم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، تعد هذه الأخيرة كذلك ملغاة منه، فمدة صلاحية رخصة البناء تحدد في القرار المتضمن هذه الأخيرة، وذلك بمراعاة نوعية المشروع وما يستهلكه من وقت، ولكن عموما تحديد مدة صلاحية رخصة البناء بعامين من تاريخ القرار.

إضافة إلى ما سبق تنص المادة 6 فقرة 2 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها على ما يلي: "تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة ابتداء من تاريخ تسليمها"،¹ ويكون نموذج رخصة البناء، (أنظر الملحق رقم 03 صفحة 59).

2. رفض طلب رخصة البناء:

نصت المادة 52 من المرسوم 19/15 على أنه " لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي".

¹ عمراني سميرة، أمزال سلى، مرجع سابق، الصفحة 45.

يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للهيئة و التعمير، ولا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضي مجزأة إلا إذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.

أما في حالة تواجد الأراضي المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تأخذ بعين الاعتبار¹.

يستخلص من المادة المذكورة أعلاه أن حالات الرفض تنتحصر بعدم وجود مخطط شغل الأراضي ففي هذه الحالة يرفض طلب رخصة البناء، وأن هذا الرفض قد يكون إلزامي أو اختياري حسب ما هو مذكور في المادة أعلاه.

حسب رأينا أنه لتسليم رخصة البناء، يجب مراعاة عدة جوانب كعدم المساس بحقوق وممتلكات الآخرين كفتح مطلات ونوافذ وواجهات مباشرة على الجيران أو الاعتداء والبناء فوق ملك الغير، أو البناء فوق الإرتفاقات والمسافات الأمنية القريبة وعدم احترامها (طريق عمومي، شبكات الكهرباء والغاز، سكة حديدية، صرف صحي، الالتصاق في المؤسسات العمومية ... إلخ)، أو أن مكان المشروع معرض للأخطار الطبيعية (فيضانات، انجرافات ... إلخ)، ولتفادي الوقوع في مثل هذه الأخطاء يجب أن تكون المخططات المعدة من طرف مكاتب الدراسات المرفقة بالملف، مطابقة للواقع ودقيقة بما يكفي، وكذا يبرز هنا الدور المهم لأعوان مختلف المصالح خلال مرحلة التحقيق والمعاينات الميدانية وخبراتهم المكتسبة.

3. قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء:

لقد نصت المادة 64 من القانون 90-29 المتعلق بالهيئة و التعمير على أنه: « يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد ».

¹ أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

وهو المضمون الذي نصت عليه كذلك المادة 53 من المرسوم 15-19، و عليه فإنه لا يمكن تأجيل البت في طلب رخصة البناء إلا عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة و التعمير الجارية و المنصوص عليها بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما. يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير و الذي لا يمكن أن يتجاوز سنة واحدة.¹

4. قرار سحب قرار رخصة البناء:

إن الاجتهاد القضائي في الجزائر أجاز منذ زمن للإدارة أن تتراجع وتسحب قرار رخصة البناء الذي سبق وأن أصدرته لفائدة طالبيه إذا ما تبين أنها وقعت في خطأ، بشرط أن يقع هذا التراجع خلال آجال الطعن القضائي المنصوص عليها قانونا وهو 04 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار حيث لا يجوز للإدارة التراجع عن قرارها إذا انقضت الآجال المذكورة أعلاه، ويتبقى أمامها حق اللجوء إلى القضاء لطلب إلغاء الرخصة على أن تأسس دعواها على أسباب جدية.²

فبعد مضي مدة 04 اشهر قد تنشأ حقوق و التزامات للمستفيد من رخصة البناء ويمكن أن تنشأ مراكز قانونية جديدة.

ثالثا: حق لجوء صاحب طلب رخصة البناء إلى التظلم الإداري:

تطرقت مسألة التظلم في نص المادة 830 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يجوز حسب هذه المادة للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار.³

01 الطعن على مستوى الولاية:

تنص المادة 62 من القانون رقم 15-19 على ما يلي : "يمكن صاحب الطلب الذي يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم ارد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا

¹ أنظر المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² مهدي زرولو/إبراهيم فنديس، مرجع سابق، الصفحة 39.

³ انظر المادة 830 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشرة 15 يوما.

02 الطعن على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران:

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، ففي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشرة 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة¹.

في حالة عدم اقتناع صاحب طلب رخصة البناء بالرد الذي أصدرته الإدارة والمتعلق برفض منحه رخصة البناء، يحق له أن يودع طعنا أمام الجهات الإدارية المختصة بذلك، أو أن يرفع القضية مباشرة أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السليمة أو رفضها للطعن².

المبحث الثاني: آثار تسليم رخصة البناء:

عندما تمنح الإدارة رخصة البناء لشخص ما فإن ذلك يمنح له حقوق أساسية أهمها الحق في البناء، كما يفرض عليه إلتزامات يجب عليه تنفيذها وإلا أعتبر مرتكبا لمخالفة تترتب عليها جزاءات وعليه فإن تسليم الإدارة لرخصة البناء للمستفيد منها ينتج آثار لهذا الأخير، كما أن للإدارة الحق في مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء للرخصة³.

المطلب الأول: حقوق والتزامات المستفيد:

هناك عدة حقوق يتمتع بها المستفيد من رخصة البناء تقابلها مجموعة من الإلتزامات نوجزها

كالآتي:

¹ أنظر المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² عمراني سميرة، أمزال سلى، مرجع سابق، الصفحة 45.

³ رشيد شرجيل، مرجع سابق، الصفحة 26.

الفرع الأول: الحق في البناء:

إن قرار منح رخصة البناء هو قرار منثني للحق وهو الحق في البدء بأعمال البناء، ولا يمكن إجبار المستفيد من الرخصة على الشروع في إنجاز الأشغال الواردة بقرار الترخيص على الفور، لكن يجب أن ينجزها خلال المدة المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء وإلا اعتبرت لاغية مما يستلزم عليه تقديم طلب جديد ليس تكملها،¹ فالحق في البناء حق عيني، حيث أن الترخيص يهدف إلى مراقبة مدى مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير ولا يؤخذ بعين الاعتبار شخص طالبه. ويمكن أن يزول هذا الحق بنقل رخصة البناء إلى شخص آخر الذي يقوم بشراء القطعة الأرضية مثلا و يكون ذلك بقرار إداري وبشرط انتهاء مدة صلاحية رخصة البناء.

الفرع الثاني: التزامات المستفيد من رخصة البناء:

إن منح رخصة البناء لصاحبها يترتب عنه عدة التزامات وواجبات على المرخص له احترامها والتقيد بها، نذكر منها كما يلي:

أولاً: دفع الرسوم المستحقة:

من الالتزامات التي تفرض على المستفيد من رخصة البناء هو دفع الرسوم المستحقة المحددة في قوانين المالية، تجدر الإشارة أن الرسوم المحددة في قانون المالية لسنة 2018 عرفت إرتفاعا محسوسا، إن لم نقل مبالغا فيه، حيث تغيرت معايير تحديد هذه الرسوم، فبعدما كانت تحدد على أساس التقييم المالي لتكلفة إنجاز المشروع المرفق بملف طلب رخصة البناء المعد من طرف مكاتب الدراسات، أصبح تحديد الرسم بناء على المساحة التي يقام فوقها المشروع أو القيمة التجارية للبناءية.²

مثال: الرسم الخاص على تسليم رخصة البناء يكون كالاتي:

بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني:

¹ أنظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² أنظر المادة 77 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في: 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية العدد 76 لسنة 2017.

- المساحة إلى غاية 200 م² يحدد الرسم بـ 150 دج للمتر المربع الواحد.

- المساحة إلى غاية 500 م² يحدد الرسم بـ 300 دج للمتر المربع الواحد.

- المساحة إلى غاية 1000 م² يحدد الرسم بـ 200 دج للمتر المربع الواحد.

وتنخفض قيمة الرسم في هذا الباب كلما زادت المساحة المبنية، وتعود في الارتفاع في كل من
البنائات في إطار الترقيات العقارية والبنائات ذات الاستعمال التجاري والصناعي.

ثانيا: الإعلان عن افتتاح الورشة:

لا يجوز للمستفيد من رخصة البناء البدء في أشغال البناء إلا بعد أن يقوم بإعلام رئيس المجلس
الشعبي البلدي المختص اقليميا.

ثالثا: الإشهار فوق الأرض:

يضع المستفيد من الأشغال خلال فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج
تتجاوز أبعادها 80 سم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء و ارتفاعه و مساحة قطعة
الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى
الأمر اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و أخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال،¹
وتدرج في لوحة الورشة المعلومات المحددة والمبينة في وهذا وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم
التنفيذي 19-15، (أنظر الملحق رقم 04 صفحة 60).

رابعا: احترام الالتزامات الواردة في رخصة البناء:

لا تسلم رخصة البناء إلا وفقا لشروط و التزامات تضعها الإدارة في رخصة البناء و على المستفيد
الالتزام بحدود ما يحتويه هذا القرار و هذا ما نصت عليه المادة 54 من المرسوم 19-15 : « يجب أن

¹ أنظر المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15.

تشتمل رخصة البناء على الالتزامات و الإتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة و خدمات خاصة بالموقع العمومي أو اتفاقات خاصة¹.

المطلب الثاني: حق الادارة في مراقبة الأشغال:

للإدارة الحق في مراقبة مدى مطابقة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة و تكون هذه المراقبة في طور الانجاز أو بعد الانتهاء من الاشغال.

الفرع الأول: المراقبة في طور الانجاز:

يتجسد حق الادارة في مراقبة الأشغال في طور الانجاز من خلال تعديل المادة 73 من القانون 90-29 بالمادة 06 من القانون 04-05 فبعدما كانت المادة 73 تنص على ان للإدارة امكانية الرقابة فالقانون الجديد جعل الرقابة حق و جاءت بصيغة الوجوب مع تحديد الجهة المختصة لهذه الرقابة و طبيعتها. إن حق الرقابة مخول لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الأعوان المؤهلين قانونا و هم ضباط الشرطة القضائية و مفتشو التعمير و اعوان البلدية المكلفين بالتعمير و موظفو إدارة التعمير و الهندسة المعمارية حسب نص المادة 08 من القانون 90-29 المعدل و المتمم². إن رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلين قانونا يتمتعون بحق زيارة البنايات في طور الانجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية في عين المكان و يمكنهم طلب الوثائق الخاصة بالبناء و يمكنهم الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم، و أن الهدف من هذه الرقابة هو التحقق من وجود الوثائق القانونية و البيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها.

الفرع الثاني: الرقابة بعد الإنجاز:

لقد أوجب المشرع الجزائري المستفيد من رخصة البناء ان يعلم الادارة بانتهاء البناء و هذا ما نصت عليه المادة 66 من المرسوم 15-19 « ... يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الشغال تصريحاً يعد في نسختين، يشهد على الانتهاء من هذه الاشغال بالنسبة

¹ أنظر المادة 54 من نفس المرسوم التنفيذي 15-19

² أنظر المادة 08 من القانون 90-29 المعدل و المتمم.

للبنائيات ذات الاستعمال السكني و محضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة للتجهيزات و البنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي لمكان البناء مقابل وصل ايداع يسلم في نفس اليوم.

ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط و في الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا لمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تخص مطابقة الشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية و مقاسها و استعمالها و واجهاتها. يتم التحقيق منها طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية لا سيما الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة»¹.

إن الرقابة التي تقوم بها اللجنة المذكورة أعلاه هي رقابة مطابقة أي مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، والملف المرفق بالطلب الأصلي بما في ذلك المخططات.

¹ أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

تطرقنا في هذا الفصل إلى توضيح الدور الفعال الذي تلعبه رخصة البناء في ضمان حركة البناء، فهي تعتبر أداة قانونية رقابية لأشغال البناء والتوسع العمراني لا تمنحها الإدارة إلا إذا توفرت الشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير، و لقد استحدثت المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ما يسمى بالشباك الوحيد وحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المواد 58 و 59 منه، وفي رأينا أنه محاولة من المشرع لاختصار الجهد والوقت وتبسيط أكثر للإجراءات على طالبي رخصة البناء وبقية الرخص، فعلى الرغم من تقنين بعض شكلياته إلا أنه أغفل بعض الجوانب المهمة فيه، كطريقة سير اجتماعاته، وكيفية دراسة الملفات فيه، واتخاذ القرارات، وأيضا تبيان ما إذا أنه يستوجب على أعضائه إبداء آرائهم كل حسب اختصاصه والمصلحة التي يمثلها، أو يحق لكل عضو في الشباك الوحيد إبداء أي رأي يراه مناسبا ولو كان خارج اختصاصه، مما دفع بعض أعضائه بتفسير القانون كل حسب مفهومه الشخصي.

وتجدر الإشارة أيضا أن بعض الشبائيك الوحيدة لا تلتزم بالإجراءات المحددة بموجب قوانين التهيئة والتعمير، إذ أنه في كثير من المرات لا تقوم بتسليم وصولات إيداع ملفات طلبات رخص البناء لمستحقيها، ولا تحترم المواعيد القانونية خلال مرحلة الدراسة وتسليم الرخصة، ومحاربة لهذه الظاهرة نقترح تفعيل ما يسمى بالحكومة الإلكترونية في إطار عصنة الإدارة الجزائرية، وذلك من خلال فتح منصات إلكترونية لطالبي رخص البناء، وملئ معلوماتهم الخاصة وطباعة الوصولات بأنفسهم، مع ضرورة إلحاق ملفاتهم المادية في آجال محددة.