وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

العنوان:

دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

تقديم الطالبتين:
- عبير زاوي
- إيناس حرزلاوي

اشراف الاستاذة:
د. فتيحة شمام

لجنة المناقشة

سعاد شيكر	جامعة يحي فارس بالمدية	رئيسا
فتيحة شمام	جامعة يحي فارس بالمدية	مشرفا
منى حنيش	جامعة يحي فارس بالمدية	مناقشا

السنة الدراسية: 2023 - 2024

شكر وتقدير:

من لم يشكر الناس لم يشكر الله عز وجل

أحمد الله تعالى حمدا كثيرا طيبا مباركا ملئ السماوات والأرض على ما أكرمني به ثم أتوجه بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى كل من:

الدكتورة الفاضلة شمام فتيحة حفظها الله وأطال في عمرها، التي قبلت الإشراف على هذه المذكرة وساعدتنا على إنجازها وتكرمها بنصحنا وتوجيهينا جزاها الله عنا خير الجزاء، كما أشكر كل الأساتذة الذين بذلوا كل الجهود في سبيل العلم والمعرفة.

كما أشكر أعضاء لجنة المناقشة حفظهم الله لتفضلهم لمناقشة هذه المذكرة

الإهـــــداء

بعد مسيرة دراسية حملت في طياتها التعب والفرح، ها أنا اليوم أقف على عتبت تخرجي فالحمد لله على فرصة البدايات وبلوغ النهايات

اهدي هذا النجاح إلى من سعى معي لإتمام هذه

المسيرة دمتم لي سندا لا عمر له

إلى الذي علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم، إلى من أحمل اسمه بكل افتخار إلى أعظم وأعز رجل في الكون "أبي الغالي"

إلى التي ساندتني وألهمتني لمواصلة مسيرتي، وسهلت لي الشدائد بدعائها، إلى السراج الذي أنار لي الطريق، إلى من سهرت الليالي لتنير دربي، إلى معنى الحب والحنان إلى أروع امرأة في الوجود "أمي الغالية"

إلى خيرتي أيامي وصفوتها إلى من كانوا سندا لي دعما إلى من غمروني بالحب والتوجيه إلى الذين لطالما كانوا الظل لهذا النجاح "أخواتي" سارة، أسماء، مريم".

إلى براءة العائلة أولاد أختي "ريتاج، عبد الرحمان، نزيم"

إلى أجمل صديقة عبير التي تشاركنا معا لحظات التعب والفرح طيلة مشوار هذا العمل.

إيناس حرزلاوي

الإهـــــداء

الحمد لله حباً وشكرً وامتنان على البدء والختام

(وَآخِرُ دَعْوَاهُمْ أَنِ الْحَمْدُ للهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ)

لم تكن الرحلة قصيرة ولا الطريق محفوفا بالتسهيلات، لكنني فعلتها، فالحمد لله الذي يسر البدايات وبلغنا النهايات بفضله وكرمه.

ابتدت بطموح وانتهت بنجاح أهدي هذا النجاح إلى كل من سعى معي لإتمام مسيرتي الجامعية دمتم لي سندا لا عمر له.

بكل حب اهدي ثمرة نجاحي وتخرجي إلى الحاضر بروح قلبي دائما وملهمي الأول الذي رحل قبل أن يقطف ثمار زرعه وجهده، أتمنى أن تصلك مشاعري وتفتخر بمن حملوا اسمك وأثبتوا أنك خير مربي، وخير معلم، وخير أب وخير فقيد " أبي رحمك الله".

إلى ملاكي في الحياة من ساندتني في صلاتها ودعائها، إلى من سهرت الليالي تنير دربي إلى معنى الحب والحنان، إلى أروع امرأة في الوجود "أمي الغالية".

إلى جسر المحبة والعطاء مصدر قوتي إلى خيرتي أيامي وصفوتها إلى من كانت سندا لي ودعما إلى من غمرني بالحب والتوجيه إلى التي لطالما كانت الظل لهذا النجاح" أختي فدوى".

عبير زاوي

مقدمة

مقدمة:

يعد التعمير في الجزائر من أهم المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية، سواء من الجانب الاجتماعي، الاقتصادي أو التقني، فالتعمير هو عملية إعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق، حيث يشمل مختلف متطلبات السكان وحاجياتهم على صعيد إعداد البنايات السكنية وكذلك ما يتعلق بالمرافق الخدماتية والإدارية والرياضية والمساحات الخضراء.

وبما أن العمران المرآة العاكسة لرقي الدولة، ومدى تطورها، سعت الدولة الجزائرية لعدم الدخول في فوضى المجال العمراني، وذلك من خلال فرض جملة من القيود على تشييد البنايات، وبالتالي يجب على أي منطقة عمرانية أو محيط عمراني جديد أن يخضع ويسير وفق مجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة من قبل المشرع الجزائري.

ولتجسيد الأهداف النظرية المنصوص عليها في أدوات التهيئة والتعمير في حال وجودها، كونها هي الأصل في مادة التعمير، والقواعد العامة للتهيئة والتعمير في حال غياب هذه الأدوات، من منطلق أنها ضوابط تقيد حق الأشخاص في البناء جراء تنظيمها لعملية البناء، فقد أقر المشرع الجزائري نظام الرخص العمرانية كأدوات رقابية قبلية في مجال التعمير من جهة، وكوسائل فنية وتقنية لتجسيد محتوى وأهداف المخططات ميدانيا من جهة أخرى، وذلك نظرا لدورها في ضبط وتوفير محيط عمراني متجانس حسب المواصفات والمقاييس المعمارية المرخص بها والحد من ظاهرة البناء الفوضوي من أجل خلق تناسق في العمران وتحقيق الانسجام بين التجمعات السكنية للحفاظ على النسيج العمراني.

ولقد تم وضع الإطار القانوني العام للرخص العمرانية ضمن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[1]، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05[2]، كما تم تفصيل أحكامها ضمن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[3]، والذي تم تعديله

[1]- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990. (معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05).

[2]- قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 51، المؤرخة في 15أوت 2004.

[3]- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 7، المؤرخة في 12 فيفري2015. (معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342).

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342[1]، فلقد تضمن هذا المرسوم مجموعة من الرخص منها ما يشترط قبل تشييد البناء كرخصة البناء والتجزئة، ومنها ما يفرض بعد عملية تشييد البناء كرخصة الهدم.

فلقد ألزم المشرع الجزائري ضرورة الحصول على ترخيص إداري قبل البدء في أشغال التهيئة، البناء والهدم، حيث يقع على عاتق الإدارة والأشخاص على حد السواء التقيد بالإجراءات والضوابط المنظمة للرخص العمرانية، وكذا متابعة طالبي هذه الرخص ميدانيا للتأكد من مدى احترام بنودها في إطار المهام الرقابية السابقة واللاحقة التي تتمتع بها الإدارة، وذلك من أجل وضع عملية البناء في إطارها القانوني والحد من ظاهرة البناء الفوضوي.

تكمن أهمية هذا الموضوع في كونه يعنى بالدراسة والتحليل لمجال في غاية الأهمية، يسعى للتوفيق بين المصلحة الشخصية للأفراد والنظام العام بمفهومه التقليدي والحديث، فالترخيص الإداري في مجال التهيئة والتعمير يعتبر من أقدم القيود التي فرضت على حق الملكية الخاصة بعنوان الحفاظ على المصلحة العامة، كما تتجسد الأهمية من خلال الموضوع في حد ذاته، وذلك بتوضيح النصوص القانونية الخاصة بهذا الموضوع والوقوف على دور الإدارة في هذا المجال للحد قدر الإمكان من النشاط العمراني غير القانوني الذي ينعكس سلبا على المظهر الجمالي للمدن الجزائرية، وبالنتيجة التعرف على مدى تمكن المشرع الجزائري من ضبط حماية فعلية للنظام العمراني، كما تتجسد أهمية الموضوع في كون الرخص العمرانية تعد من أهم الأدوات القانونية التي من خلالها تحاول السلطة الإدارية المختصة قانونا بسط رقابتها على مجال البناء على اعتبار أنها تجسيدا فعليا لقواعد العمران.

من الدوافع الذاتية لاختيار هذا الموضوع هي الرغبة في التعرف على ماهية الرخص العمرانية لارتباطها بالواقع اليومي، خصوصا مع تزايد التوسع العمراني في السنوات الأخيرة، وكذا ميولنا ورغبتنا في التعمق في القانون العقاري، بالإضافة إلى رغبتنا في إثراء وتنمية المعرفة الذاتية في مجال التهيئة والتعمير، والاهتمام بدراسة وتحليل هذا النوع من المواضيع كونه يهم الفرد والدولة على حد سواء.

ومن الدوافع الموضوعية لاختيار هذا الموضوع هو محاولتنا إظهار أهمية رخص التعمير في المحافظة على النسيج العمراني، والتطرق إلى الإجراءات الجديدة التي أتى بها المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير

[1]- مرسوم تنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر2020 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 71، المؤرخة في 2 ديسمبر 2020.

وتسليمها، بالإضافة إلى دعم الوعي على مستوى الأفراد والمجتمع المدني بضرورة العيش في وسط عمراني منسجم وملائم وصحي، وكذا التشوه العمراني الذي تعيشه أغلب المدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين التعمير والشروط التقنية للبناء، بالإضافة إلى محاولة الوقوف على الدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة والتعمير لا سيما مع تعدد النصوص القانونية المتعلقة بها، والتعرف على الوسائل الممنوحة للإدارة من أجل الرقابة والتحكم في النسيج العمراني، وأخيرا انتشار ظاهرة البناء بدون ترخيص، واستعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة للمواصفات والشروط الفنية، وهو ما أدى إلى انهيار العديد من المباني.

وتهدف هذه الدراسة إلى تفصيل القواعد القانونية والتنظيمية المأطرة لرخص التعمير، حيث يتكفل التشريع بسن القواعد القانونية المتعلقة برخص التعمير، لتتدخل الإدارة بعد ذلك لبسط رقابتها من خلال تنفيذ هذه الرخص ميدانيا، بالإضافة إلى تسليط الضوء على آخر التعديلات التي جاءت بها هذه القوانين من أجل المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير، كما تهدف هذه الدراسة لإعطاء مفهوم واضح لرخص التعمير وتحديد استراتيجيتها في تنظيم عملية البناء، والوقوف على مدى فاعليتها في حماية النسيج العمراني من مختلف التجاوزات التي قد يرتكبها الأفراد ، وإبراز دور الجهات المختصة في مراقبة عملية البناء وفق سياسة التهيئة والتعمير، ومدى فاعليتها في الساحة العقارية والحد من البناءات الفوضوية.

انطلاقا مما سبق ولمعالجة الموضوع نطرح الإشكالية التالية: ما مدى فعالية النظام القانوني الذي يحكم الرخص العمرانية في الحفاظ على النسيج العمراني والحد من التجاوزات التي يشهدها مجال التعمير في الجزائر؟

قصد الإحاطة والإلمام بموضوع البحث تم الاعتماد على المنهج الوصفي وذلك من خلال جمع كل المعلومات والمفاهيم المتعلقة بالموضوع، ووصفها وصفا دقيقا ومحاولة تفسيرها للوصول إلى حل للإشكالية المطروحة، إضافة إلى توظيف المنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالرخص العمرانية، ومناقشة مدى فاعلية الشروط والإجراءات التي نصت عليها هذه القوانين.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه، تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين، خصصنا الفصل الأول لدراسة رخص التعمير القبلية ذات الدور الوقائي والمتمثلة في كل من رخصة التجزئة والتي تعتبر ضمانة قبلية لسلامة البناء، بالإضافة إلى رخصة البناء كأداة قانونية لتنظيم عملية البناء، وذلك من خلال محاولة تعريف هذه الرخص وبيان خصائصها القانونية، وأهميتها ونطاق تطبيقها وكذا إجراءات

الحصول عليها، أما الفصل الثاني فخصصناه لدراسة رخص التعمير البعدية ذات الدور الوقائي وحصرناه في رخصة الهدم، والذي سنتعرض من خلاله إلى ماهية رخصة الهدم كوسيلة لحماية المناطق ذات الطبيعة الخاصة وكذا إجراءات منحها.

الفصل الأول:

رخص التعمير القبلية ذات الدور الوقائي

الفصل الأول: رخص التعمير القبلية ذات الدور الوقائي

تعد رخص التهيئة والتعمير الضمانات الأساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لاحترام قواعد قانون التعمير[1]، فهي قرارات قانونية فردية تهدف إلى تحقيق التوازن بين مصلحة الأفراد والإدارة على حد سواء من أجل وضع عملية البناء في إطارها القانوني تماشيا مع ضروريات الأمن والسكينة من أجل خلق تناسق في العمران، حيث تقوم الإدارة باعتبارها جهة رقابة ومتابعة بالقيام بمهمتها الرقابية، وذلك عن طريق منح هذه الرخص وفق إجراءات محددة[2].

ومن بين الرخص التي ألزمها المشرع ما يشترط قبل تشييد البناء والمتمثلة في كل من رخصة التجزئة ورخصة البناء، اللتان يعتبران من أهم الرخص القبلية الواجب الحصول عليهما لوضع حد للتجاوزات التي يقوم بها الأفراد في عملية البناء، حيث تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية إلى جزئين أو أكثر أما رخصة البناء فتمنح للشخص من أجل إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم[3].

فهي أدوات رقابية قبلية وإلزامية فرضها قانون التعمير قبل عمليات البناء أو التجزئة نظرا للدور الذي تلعبه هذه الرخص في الحد من البناء العشوائي والوقاية منه وتنظيم عملية البناء[4]، وللإحاطة أكثر بالموضوع والتعمق في دراسة كل من رخصة التجزئة والبناء ودورهما في ضبط عملية البناء، قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين يتضمن المبحث الأول ماهية رخصة التجزئة كضمانة قبلية لسلامة البناء، أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه إلى رخصة البناء كأداة قانونية لتنظيم عملية البناء.

---

[1]- عسلوني ياسين، شهادات وتراخيص التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، السنة الجامعية 2020/2019، ص2.

[2]- عباس منصف، دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة، السنة الجامعية 2022/2021، ص1.

[3]- شعلال سهام وعطاف نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، السنة الجامعية 2017/2016، ص5.

[4]- جمال دوبي بونوة، "الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 2، العدد4، جامعة تيارت، ديسمبر 2018، ص50.

المبحث الأول: رخصة التجزئة ضمانة قبلية لسلامة البناء

تعتبر التجزئة أداة عمرانية غايتها زيادة السكن المدني الأحادي المتناسق مع النسيج العمراني[1]، حيث تمارس الجهة الإدارية المختصة من خلالها الرقابة القبلية التي تسبق عمليات التجزئة، فقد اشترطها المشرع لكل عملية تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع قصد تشييد بناية فوقها من طرف كل من له الصفة أو المصلحة في طلبها، تسعى من خلالها الإدارة إلى الحفاظ على الطابع العمراني للمدينة، وحماية النظام العام والبيئة، وتفادي التجزئات الفوضوية[2]، وللتعرف أكثر على هذه الرخصة باعتبارها ضمانة قبلية لسلامة البناء وتحديد إجراءات منحها، قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، يتضمن المطلب الأول مفهوم رخصة التجزئة، أما المطلب الثاني فلقد تطرقنا فيه إلى إجراءات منح رخصة التجزئة.

المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة ثاني القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير بعد رخصة البناء نظرا للدور الذي تلعبه في مجال التعمير[3]، فقد اشترطها المشرع الجزائري لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها[4]، وعليه تصدر في شكل قرار إداري عن جهات إدارية معينة وهذا بعد التحقق من مدى تطابقها مع أدوات التهيئة والتعمير[5].

ولضبط مفهوم رخصة التجزئة وجب الإحاطة بها من عدة جوانب و هذا بدءا بتعريف رخصة التجزئة وأهميتها في ضبط عملية البناء (الفرع الأول)، ثم خصائصها (الفرع الثاني)، وأخيرا مجال تطبيقها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة وأهميتها.

نظم المشرع الجزائري رخصة التجزئة في قانون التهيئة والتعمير وكذا النصوص التنظيمية وذلك نظرا لدورها في الحفاظ على النسق العمراني[6]، كونها أداة قبلية في عملية التقسيم، من خلال هذا

---

[1]- عباس منصف، المرجع السابق، ص90.

[2]- موهوبي نور الهدى، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2019/2018، ص6.

[3]- المرجع نفسه، ص10.

[4]- أنظر المادة 57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ص 1658.

[5]- موهوبي نور الهدى، المرجع السابق، ص 10.

[6]- ناتوري سمير، النظام القانوني لرخصة التعمير والمنازعات الناشئة عليها، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، السنة الجامعية 2019/2018، ص4.

الفرع سنحاول تعريف هذه الرخصة (أولا) وتبيان أهميتها (ثانيا) من أجل أن تتحدد لنا الطبيعة القانونية لهذا العمل القانوني[1].

أولا- تعريف رخصة التجزئة: سنتطرق إلى تعريف رخصة التجزئة من الناحية الفقهية ثم القانونية:

1- التعريف الفقهي لرخصة التجزئة: تعددت التعاريف الفقهية بشأن رخصة التجزئة فهناك من عرفها بأنها "رخصة رسمية تسلم من أجل تقسيم قطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو أكثر بغرض إقامة بناءات على أرض غير مبنية "[2].

كما تم تعريفها بأنها "تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري يسمح للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية للقيام بعملية تقسيمها إلى قطعتين أو أكثر من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية" [3].

وعرفت كذلك بأنها "تقسيم الملكية العقارية إلى قسمين أو أكثر قصد إنجاز بنايات جديدة وبهذا تنشئ لكل قطعة حقوق بناء جديد"[4].

من خلال ما سبق يمكن تعريف رخصة التجزئة على أنها " تلك الوثيقة التي تصدرها هيئة إدارية مختصة بطلب من المالك أو موكله يطلب فيها الإذن المسبق للقيام بعملية تقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى جزئين أو عدة أجزاء بهدف تشييد بناية على جزء أو عدة أجزاء ناتجة عن عملية التقسيم"[5].

2/التعريف القانوني لرخصة التجزئة: لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة صراحة، غير أنه يستشف من نص المادة 57 من القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، والمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، بأن النتيجة المتحصل عليها من خلال التجزئة هو تقسيم القطعة الأرضية لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها، وذلك من أجل القيام بعملية تشييد

---

[1]- عباس منصف، المرجع السابق، ص10.

[2]- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، بدون ذكر رقم الطبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص15.

[3]- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، بدون ذكر رقم الطبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين ميلة، الجزائر، 2010، ص58.

[4]- حمدي باشا عمر وزروقي ليلى، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 350.

[5]- ضيف بن علية، التنظيم القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، السنة الجامعية 2017/2016، ص8.

البنايات، دون أن يحدد نوع البناية المشيدة سواء كان للسكن أو ممارسة النشاط التجاري أو الصناعي[1]، بالمقابل وفي ظل القانون رقم 82-02 الملغى بموجب القانون رقم 90-29 فقد عرفها بشكل واضح أين اعتبرها بأنها عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أي كان تخصصها [2].

ومنه وبناء على ما سلف ذكره يمكن تعريف رخصة التجزئة على أنها وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض يرغب بتقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات مهما كان موقعها[3].

ثانيا- أهمية رخصة التجزئة في تنظيم عملية البناء:

تتمثل أهمية الحصول على رخصة التجزئة في السماح بقسمة العقار إلى قطعتين أو عدة قطع بغرض تشييد بناية مهما كان نوع استغلالها سواء لممارسة تجارية أو للسكن، فهي إجبارية للأراضي العمرانية بخلاف الأراضي الفلاحية التي يكفي فيها الحصول على شهادة التقسيم من المصالح الفلاحية، كما تقوم رخصة التجزئة بإنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة وإلزام المشرع ضرورة شهرها لدى المحافظة العقارية الكائنة لدائرة اختصاصها العقار محل التجزئة[4].

تعتبر رخصة التجزئة أداة تهيئة للعقارات سواء كانت سكنية أو صناعية أو غيرها وتكون هذه التهيئة سابقة على أعمال البناء ذاتها[5]، كما تهدف رخصة التجزئة إلى تحويل وحدتين أو أكثر وتكون ذات طابعين الأول مادي يتمثل في تقسيم الأرض وتغيير حدودها وأشكالها الهندسية، أما الثاني فقانوني يتمثل في زوال الوحدة العقارية وإنشاء وحدتين أو أكثر[6].

---

[1]- انظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص7.

[2]- انظر المادة 24 من القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 6، المؤرخة في 9 فيفري 1982، ص259. (ملغى بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم) .

[3]- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري" أهداف حضرية ووسائل قانونية"، بدون ذكر رقم الطبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 165و166.

[4]- رباحي سميرة ومشنطن عربية، أحكام رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، السنة الجامعية 2020/2019، ص7.

[5]- غنية سطوطح،"رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، المجلد 1، العدد 3، سبتمبر2017، ص272.

[6]- ابتسام نايلي ومريم زيادي، الرخص العمرانية ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري " بلدية سوق أهراس نموذجا"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2021/2020، ص20 و21.

كما تبرز أهمية رخصة التجزئة باعتبارها الأداة التي تسمح للبلدية في محاصرة البناء غير القانوني ومحاربة التوسع الفوضوي، خاصة وأن تجزئة الأرض بهدف البناء فوقها سيخلف أحياء ومدن جديدة أو يوسع من المدن قائمة عن طريق استحداث تجزئات عقارية حديثة، أي خلق انسجام في اتساع العمران بالإضافة إلى تأمين التناسق بين مختلف التجمعات السكنية والمحافظة على الطابع الجمالي والمعماري المنظم لميدان التهيئة والتعمير حتى تتماشى السياسة المطبقة في ميدان السكن مع متطلبات الأمن والصحة والسكينة[1].

الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة

إن عملية تحديد خصائص رخصة التجزئة تقتضي منا الاستناد إلى التعاريف السالفة الذكر التي تبين طبيعتها، وعليه تتميز رخصة التجزئة عن غيرها من الرخص بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

أولا- رخصة التجزئة وثيقة إدارية:

حيث تصدر في شكل قرار إداري انفرادي وهذا نظرا إلى الجهة التي تصدره وهي جهة إدارية محددة قانونا، وبهذا فهي عمل إداري يخضع لأحكام القانون الإداري وبالنتيجة تخضع منازعاتها للقضاء الإداري[2].

ثانيا- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار:

فلا يمكن للإدارة بأي شكل من الأشكال أن تسلم رخصة التجزئة لغير المالك الحقيقي بعقد رسمي سواء كان الشخص طبيعي أو معنوي[3]، وهذا ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، حيث أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس باحترام تام للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض[4].

[1]- بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير لأحدث التعديلات، بدون ذكر رقم الطبعة، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021، ص78..

[2]-حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، الطبعة الثامنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2021، ص117.

[3]- عباس منصف، المرجع السابق، ص14.

[4]- إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق ، ص157 و158.

ثالثا- رخصة التجزئة تنصب على وحدة عقارية غير مبنية وقابلة للبناء:

من بين خصائص رخصة التجزئة أنها تنصب على وحدة عقارية والتي تعرف على أنها مجموعة من الأملاك التابعة لمالك واحد وبهذا لا يفصل بين أجزائها عقار لشخص آخر وبالتالي يستحيل الحصول على رخصة التجزئة لأن محلها قطعتين أرضيتين تابعتين لنفس المالك فصل بينهما قطعة تابعة لمالك آخر، وفي حالة حصول صاحب الملكية أو موكله على هذه الرخصة تتحول إلى وحدات عقارية جديدة ينبغي شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا [1].

كما تتطلب رخصة التجزئة أن تكون القطعة الأرضية غير مبنية وقابلة للبناء وذلك باعتبار أن موضوعها يقوم على تقسيم عقار شاغر لإقامة بنايات[2]، وهنا يكمن الفرق بينها وبين شهادة التقسيم التي تخص تقسيم أرض مبنية حسب المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم[3]، وبهذا فإن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة في كونها تخص ملكية عقارية مبنية عكس رخصة التجزئة التي تخص عملية تجزئة لقطعتين أو أكثر غير مبنية، وعليه يمكننا القول أن رخصة التجزئة سابقة لعملية البناء أما شهادة التقسيم فتكون بعد إتمام البناء أي لاحقة لعملية البناء[4]، كما أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار على عكس رخصة التجزئة التي تهدف إلى تجزئة ملكية إلى جزئين أو أكثر.

الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

اشترطت رخصة التجزئة على كل شخص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا عاما أو خاصا عندما يريد تقسيم ملكيته العقارية إلى أجزاء قصد تشييد بناية فوقها مهما كان استعمالها، أو بالتصرف فيها ببيعها أو إيجارها[5]، ولدراسة هذه الرخص ينبغي علينا تحديد نطاقها من حيث موضوعها ومكان وزمان تطبيقها .

[1]- عبدلي عبد العزيز، النظام القانوني للتجزئة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2018/2017، ص 11 و12.

[2]- عباس منصف، المرجع السابق، ص15.

[3]- فاطمة رزوق وناريمان قابوسة، النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، السنة الجامعية 2021/2020، ص13و14.

[4]- عباس منصف، المرجع السابق، ص15.

[5]- موهوبي نور الهدى، المرجع السابق، ص 51.

أولا- نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الموضوع:

لقد خلصنا مما سبق إلى أن الهدف من رخصة التجزئة هو تقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى قطعتين أو أكثر من أجل البناء عليها، أو من أجل بيعها أو إيجارها[1]، وهذا تطبيقا لنص المادة 57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، إذا موضوع رخصة التجزئة يتمثل في البناء أو البيع أو الإيجار:

1/ البناء: لم يعرف المشرع الجزائري البناء في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، غير أنه بالرجوع إلى القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فقد عرفته بأنه كل عملية تشييد بناية و/ أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني[2]، وعليه فإن إقامة بناية جديدة أو مجموعة من البنايات تشترط ضرورة الحصول على رخصة التجزئة[3].

2/ البيع والإيجار: لا ينبغي بيع جزء من الملكية أو إيجاره من أجل البناء فيه إلا بعد الحصول على رخصة التجزئة، وهذا حسب المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342[4].

بالإضافة إلى أنه لا يمكن اعتبار كل عملية تقسيم لقطعة أرض تجزئة، وإنما لا بد أن تمتاز هذه التجزئة بخصائص مميزة لها تحدد نطاقها القانوني[5]، تتمثل هذه الخصائص في عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، بالإضافة إلى عدم منح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا يغطيها

[1]- موهوبي نور الهدى، المرجع السابق، ص59.
[2]- انظر المادة 3 الفقرة 1 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 6 مارس 2011، ص5.
[3]- موهوبي نور الهدى، المرجع السابق، ص 59.
[4]- أنظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدلة بالمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، ص16.
[5]- فرجاوي حفيظة وجمعة سمية، دور عقود التعمير في حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، السنة الجامعية 2017/2016، ص95.

مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير[1].

ثالثا- نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان والزمان:

عند استقراء المادة 57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، يتبين أن المشرع الجزائري لم يقم بذكر الأماكن التي تستوجب الحصول على رخصة التجزئة، بمعنى أن رخصة التجزئة كقاعدة عامة إلزامية في جميع الأماكن على مستوى التراب الوطني وهذا ما استدل به المشرع من خلال استعماله عبارة "مهما يكن موقعه"[2].

غير أن المشرع الجزائري أدرج استثناء لهذا المبدأ وذلك بعدم اشتراط هذه الرخصة بالنسبة للهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، والأماكن التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات[3].

كما ترتبط رخصة التجزئة بمهلة زمنية محددة قانونا والتي بعد انقضائها تصبح ملغاة وعديمة الأثر القانوني[4]، حيث تعتبر رخصة التجزئة ملغاة إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته 3 سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ، وإذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات، يحدد مدة إنجاز الأشغال ،وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها[5].

المطلب الثاني: إجراءات تسليم رخصة التجزئة

تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، وباعتبارها من أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها فلقد اشترط

[1]- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2012/2011، ص124.

[2]- عبدلي عبد العزيز، المرجع السابق، ص31.

[3]- أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص5.

[4]- موهوبي نور الهدى، المرجع السابق، ص62.

[5]- انظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص11.

المشرع للحصول عليها إتباع مجموعة من الإجراءات[1]، والتي تعتبر الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها، لأن إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء، فكل إجراء سجلنا أثره في سلامة البناء وتحصينه من وقوع أي تعرض قانوني أو مادي[2]، وذلك بدءا بتقديم الطلب وإيداع ملف خاص أمام الجهة المختصة التي تتولى دراسته وتنتهي بالبت فيه بقرار حسب النتيجة المتوصل إليها من خلال الدراسة [3].

وهو ما سنوضحه من خلال تقسيم هذا المطلب إلى تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة (الفرع الأول) ثم دراسة طلب رخصة التجزئة (الفرع الثاني) وأخيرا إصدار قرار المتعلق برخصة التجزئة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة.

إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة بناء على طلب المالك أو موكله الذي تتوفر لديه شروط خاصة، والذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يضمنه جملة من الوثائق الثبوتية التي تتعلق بالقطعة المجزأة[4].

سنتناول من خلال هذا الفرع الحديث عن الصفة القانونية لطالب الرخصة(أولا) ومن ثم الوثائق المرخصة لطلب رخصة التجزئة(ثانيا).

أولا- صفة طالب رخصة التجزئة:

لا بد من التمييز أولا بين صاحب الحق في الحصول على رخصة التجزئة والذي يجب أن يكون مالكا للعقار محل التجزئة وبين مقدم طلب رخصة التجزئة[5]، والذي حصره المشرع الجزائري في مالك القطعة الأرضية المراد تجزئتها أو موكله، وهذا من أجل ضمان سلامة العقار القانونية والمادية[6].

---

[1]- إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص159.

[2]- دهلوك زوبيدة، "ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 1، العدد 3، جامعة تيارت، 2017، ص218.

[3]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 80.

[4]- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص126 و127.

[5]- محمد صهيب بن عبيد ونبيلة لدرع،"رخصة التجزئة على ضوء آخر التعديلات الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 20-342"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، المجلد 8، العدد 1، جوان 2022، ص288.

[6]- انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص7.

فالقانون منح المالك حق الحصول على رخصة التجزئة وهو الأصل، وذلك باعتباره من يملك القطعة الأرضية المراد تجزئتها بمقتضى عقد ملكية[1]، كما منح القانون للوكيل حق الحصول على رخصة التجزئة والذي عليه أن يرفق طلب الحصول على الترخيص بتوكيل رسمي محرر أمام موثق، كما تجدر الإشارة إلى أن المالك أو الموكل قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا[2].

ثانيا- مضمون ملف طلب رخصة التجزئة:

طبقا للمادتين 08 و09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فإنه ينبغي أن يقدم طلب رخصة التجزئة موقعا و وفقا للنموذج المرفق بهذا المرسوم[3]، وأن يكون بملفين الأول إداري والثاني تقني.

ففيما يتعلق بالملف الإداري نجد من أهم مكوناته نسخة من عقد الملكية أو توكيل أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا ، أما فيما يخص الوثائق التقنية التي يلزم صاحب الطلب بإيداعها مع الطلب، نذكر من بينها تصميم للموقع يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية وتصاميم ترشيدية تحدد حدود القطعة الأرضية ومساحتها وكذا شبكات الطرق وتوزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية، ومذكرة تحدد القطع المجزأة ومساحتها بالإضافة إلى دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزئة وغيرها من الوثائق[4]، وعليه نلاحظ أن مجمل هذه الوثائق مرتبطة بمختلف الشبكات الضرورية لأي بناية ولا يستقيم الانتفاع إلا في ظل توافرها فهي تعتبر ضمانة أساسية للبناء مهما كانت طبيعته[5].

كما نلاحظ أن حماية البيئة من خلال هذه الرخصة يتضح جليا من خلال توفرها على وثائق تؤكد مراعاة طلب رخصة التجزئة لقواعد حماية البيئة، ومنها مذكرة توضح طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والبيئة، بالإضافة إلى المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية، بالإضافة إلى إخضاع طلب التجزئة لدراسة بيئية مسبقة، أي على المستفيد التقيد بدراسة التأثير على البيئة، كما تجدر الإشارة إلى أن الملف البياني والتقني يتم إعداده من طرف مكتب

[1]- إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص160.
[2]- ضيف بن علية، المرجع السابق، ص19.
[3]- انظر النموذج الخاص بطلب رخصة التجزئة والملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص26.
[4]- أنظر المادة 8 و9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص7.
[5]- دهلوك زوبيدة، المرجع السابق، ص221.

دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها[1].

وعليه من خلال هذه الوثائق الواجب على طالب الترخيص توافرها، نجد أن المشرع لم يعتبر التجزئة مجرد عملية تقسيم للأرض بل هي مشروع قبلي للبناء، وهذا ما يفسر أهمية ومكانة رخصة التجزئة في ظل تنفيذ وتجسيد قواعد التهيئة والتعمير[2].

الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة التجزئة.

يتم إرسال طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة في جميع الحالات وفي 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها، وبعد التحقق من الوثائق الضرورية يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي لصاحب الطلب وصل إيداع الملف مؤرخ في نفس اليوم[3]، لتنطلق بعدها عملية دراسة الطلب كمرحلة ثانية من مراحل إعداد الرخصة بالاعتماد على مجموعة من المعايير القانونية[4]، وعليه سنفصل أكثر في عملية التحقيق من خلال تحديد معايير دراسة الطلب (أولا) ثم تبيان المصلحة المكلفة بدراسة الطلب(ثانيا).

أولا- معايير دراسة الطلب:

تقتضي مرحلة دراسة الطلب التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يتناول كذلك دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية[5].

وتدعيما لآليات الرقابة القبلية على أشغال العمران، ألزم المشرع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة أن تجمع آراء الأشخاص العمومية والمصالح التقنية المعنية على أن تصدر رأيها في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إيداع الرأي وإلا أعتبر سكوتهم بمثابة

[1]- أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص7 و8.
[2]- ناتوري سمير، المرجع السابق، ص55.
[3]- أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص8.
[4]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص82.
[5]- المرجع نفسه، ص82.

موافقة[1]، حيث أن استشارتهم لها أهمية بالغة في ضمان سلامة البناء وذلك نظرا لخبرتها ودرايتها كل حسب اختصاصه[2]، كما تجدر الإشارة إلى أن فحص ملف الطلب يستدعي أحيانا القيام بتحقيق عمومي بناءً على اقتراح المصلحة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة، وهذا يفيد أن مشروع التجزئة مشروع هام وخطير في نفس الوقت يمس بالمصلحة العامة.[3]

ثانيا- المصالح المكلفة بدراسة الطلب:

إن المشرع الجزائري قد أسند مهمة دراسة الطلب لجهازين خاصين على مستوى كل من البلدية والولاية هما الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية، إلى جانب ذلك وبعد التعديلات الأخيرة التي تم من خلالها استحداث مقاطعات إدارية في بعض الولايات فإنه تم أيضا استحداث شباك وحيد على مستوى المقاطعات الإدارية المستحدثة، وذلك بموجب المادة 58 مكرر والتي تم إدراجها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 20-342 ، حيث يتم دراسة الملف بحسب الجهة المختصة بالبت في الطلب[4].

1- الشباك الوحيد على مستوى البلدية: يؤول إليه الاختصاص في دراسة ملف طلب رخصة التجزئة عندما يكون إصدار قرار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كان ممثلا للدولة أو البلدية، ويكون هذا الأخير مختصا في حالة وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي[5]، بحيث ينشأ الشباك الوحيد للبلدية كأصل عام بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا على مستوى البلدية، كما يمكن إنشاؤه بموجب قرار من قبل الوالي المختص إقليميا على مستوى الدائرة وذلك بالنسبة للبلديات النائية التي تنتمي إلى نفس الدائرة، حيث يتكون الشباك الوحيد للبلدية من مجموعة من الأعضاء الدائمين إلى جانب أعضاء غير دائمين محددين بموجب نص المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أين يجتمعون في مقر البلدية مرة كل 8 أيام في دورة عادية وعند الاقتضاء في دورة غير عادية حسب الضرورة[6].

2- الشباك الوحيد على مستوى الولاية: يتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، كما يتم فتح الشباك الوحيد للولاية على

[1]- محمد صهيب بن عبيد ونبيلة لدرع، المرجع السابق، ص293.
[2]- دهلوك زوبيدة، المرجع السابق، ص222.
[3]- موهوبي نور الهدى، المرجع السابق، ص97.
[4]- محمد صهيب بن عبيد ونبيلة لدرع، المرجع السابق، ص293.
[5]- دهلوك زوبيدة، المرجع السابق، ص224.
[6] - محمد صهيب بن عبيد ونبيلة لدرع، المرجع السابق، ص 293.

مستوى مديرية التعمير بموجب قرار صادر من طرف الوالي المختص إقليميا [1]، يتكون هذا الشباك من مجموعة من الأعضاء محددين بنص المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل و المتمم، إلا أن المشرع الجزائري وسع من دائرة الأعضاء المكونين للشباك وذلك بتعديل نص المادة 59 بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، وتتحدد مدة الفصل في طلبات رخصة التجزئة في أجل 15يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب سواء على مستوى الشباك الوحيد للبلدية أو على مستوى الشباك الوحيد للولاية[2].

3- الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية: يؤول الاختصاص في دراسة ملف طلب رخصة التجزئة للشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي المنتدب وهذا حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342[3]، يتم فتح الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير ويتم إنشاؤه بموجب قرار من الوالي المنتدب، ويجتمع الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية بناءً على استدعاء من رئيسه مرة واحدة كل 15 يوم على الأقل، ويتكون من مجموعة من الأعضاء المحددين بنص المادة 58 مكرر المدرجة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بموجب المادة 35 من المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19.

مما سبق يمكن القول أن المشرع ومن خلال إنشاء الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية و الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية يسعى من خلاله إلى دراسة الطلبات على مستوى مقر البلدية أو الولاية، بعدما كانت ملفات الطلب ترسل إلى العديد من الهيئات الإدارية لإبداء رأيها وهذا ما كان يؤدي إلى طول مدة دراسة الملف وبالتالي تهرب صاحب الطلب من تنفيذ تجزئة بطريقة قانونية[4].

الفرع الثالث: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة.

بعد قيام طالب الرخصة بإيداع الملف لدى الجهة المختصة والتي تقوم بالتحقيق فيه ودراسته[5]، لابد لنا من تحديد الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة (أولا)، ثم تبيان ما يتضمنه

[1]- محمد صهيب بن عبيد ونبيلة لدرع، المرجع السابق، ص294.
[2]- رباحي سميرة ومشنطن عربية، المرجع السابق، ص20.
[3]- محمد صهيب بن عبيد ونبيلة لدرع ، المرجع السابق، ص294.
[4]- موهوبي نور الهدى، المرجع السابق، ص96.
[5]- عباس منصف، المرجع السابق، ص25.

هذا القرار والمتمثل في منح الرخصة أو رفض أو تأجيل منحها أو سكوت الإدارة عن الرد (ثانيا) وذلك من أجل الوصول إلى القرار النهائي قصد الحصول على رخصة التجزئة[1].

أولا- الجهات المختصة بالبت في طلب رخصة التجزئة:

خول القانون سلطة إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب حسب اختلاف الحالات التي تصدر فيها هذه الرخصة، مستبعدا بذلك الوزير المكلف بالعمران وهذا بعد تعديل المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342[2].

1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي[3]، إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، نجدها قد خولت سلطة تسليم رخصة التجزئة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الحالات التي يخرج فيها اختصاص تسليم الرخصة عن الوالي أو الوالي المنتدب[4]، ويبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب[5].

2- اختصاص الوالي: يختص الوالي في تسليم رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها، والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وللمشاريع الاستثمارية بما في ذلك الأهمية الوطنية[6]، كما حددها المشرع الجزائري في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على سبيل الحصر[7].

---

[1]- موهوبي نور الهدى، المرجع السابق، ص101.

[2]- محمد صهيب بن عبيد ونبيلة لدرع، المرجع السابق، ص295.

[3]- انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص8.

[4]- محمد صهيب بن عبيد ونبيلة لدرع، المرجع السابق، ص295.

[5]- أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص9.

[6]- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، ص15.

[7]- أنظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ص1659.

3- اختصاص الوالي المنتدب: حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، يكون اختصاص تسليم رخصة التجزئة من طرف الوالي المنتدب وذلك بالنسبة للولايات التي تم استحداث مقاطعات إدارية فيها، وذلك بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها، والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

ثانيا- مضمون قرار رخصة التجزئة:

سنحاول في هذا الجزء دراسة مضمون القرار من حيث رأي الإدارة، وكذا من حيث الالتزامات التي تفرضها الإدارة على صاحب التجزئة[1].

1- مضمون القرار من حيث رأي الإدارة: للسلطة المختصة بإصدار القرار أن تمنح الترخيص أو ترفض ذلك كما لها أن تؤجل البت فيه وقد تسكت عن الرد أصلا.

أ- صدور القرار بالموافقة على منح رخصة التجزئة:

رخصة التجزئة لا تسلم إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك[2]، بالإضافة إلى استيفاء جميع الشروط المتعلقة بالطلب والملف حتى تتمكن الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة، أما عن تبليغ القرار المتعلق برخصة التجزئة فهو يبلغ إلى صاحب الطلب وكذا مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية، كما يرفق بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة الشباك الوحيد على دفتر الشروط، بالإضافة إلى وضع نسخة من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، إلى جانب ذلك تحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشيف الولاية أو بأرشيف المقاطعة الإدارية وتحفظ النسخة الأخيرة مؤشر عليها لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة وهذا حسب المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342[3].

---

[1]- رابية عائشة، دور رخصة التجزئة في حماية البيئة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، السنة الجامعية 2015/2014، ص34.

[2]- انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص9.

[3]- محمد صهيب بن عبيد ونبيلة لدرع، المرجع السابق، ص 296.

كما تتولى الجهة المصدرة للقرار المتضمن منح رخصة التجزئة إشهاره لدى المحافظة العقارية على نفقة صاحب الطلب، وذلك في الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وفقا لما حدده المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[1]، غير أنه بالرجوع للمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدلة بالمادة من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 نجده استعمل مصطلح "نشر" والأصح هو القيد أو الشهر[2].

ب - قرار رفض منح رخصة التجزئة:

بناء على نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نخلص إلى القول أنه إذا كانت الأراضي المراد تجزئتها غير موافقة لمخطط شغل الأراضي، أو أي وثيقة تعميرية أخرى تحل محلها فلا يمكن تسليم رخصة التجزئة، كما يمكن للجهة المختصة عدم الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تملك مخطط شغل الأراضي أو أي وثيقة تحل محله إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[3]، وفي هذه الحالة تكون الإدارة ملزمة بتسبيب قرار الرفض الذي يكون قابلا للطعن الإداري والقضائي[4].

ج- قرار تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة:

يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة، عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد[5]،

لكن بشرط تسبيبه بأن يكون مبرر التأجيل، باعتبار القطعة الأرضية المراد تجزئتها داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، بشرط أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة وإلا اعتبر قرار الإدارة مشوب بعدم المشروعية [6].

د- سكوت الإدارة عن الرد:

لقد خول المشرع الجزائري لصاحب الطلب في حالة سكوت الإدارة عن الرد، والذي يعتبر رفضا ضمنيا، أن يودع طعنا لدى الولاية والمقاطعة الإدارية المستحدثة حسب الحالة مقابل وصل بذلك،

[1]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 87.
[2]- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص125
[3]- فاطمة رزوق وناريمان قابوسة، المرجع السابق، ص 41 و42.
[4]- أنظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، ص16.
[5]-انظر المادة 64 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ص1659.
[6]-حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص126.

وفي هذه الحالة تكون الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة ملزمة بالرد على ذلك الطعن خلال 15يوم من تاريخ إيداعه، ولصاحب الطلب بعد ذلك اللجوء إلى العدالة بدعوى قضائية لإلغاء القرار الصادر بخصوص رخصة التجزئة، وهذا حسب المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342[1].

2- مضمون القرار من حيث الالتزامات المفروضة على صاحب الطلب: إن قرار منح رخصة التجزئة يتضمن مجموعة من الالتزامات منها الوجوبية والأخرى المحتملة والتي سنفصل فيها كما يأتي:

أ- الالتزامات الوجوبية:

يتضمن قرار التجزئة إلزام صاحب الطلب بوجوب إنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف، ومساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه، ويمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل [2].

ب- الالتزامات المحتملة:

تستلزم رخصة التجزئة عند الاقتضاء تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية و للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة بغرض الإقامة، عندما لا ينزعج منها السكان، ومساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة، بالإضافة إلى تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة الأرض المجزأة [3]، كما يتضمن القرار إلزام المستفيد من الرخصة ضرورة احترام الآجال المحددة فيها وإلا اعتبرت ملغاة[4].

هذه الالتزامات تصب مجملها في مصلحة صاحب الطلب وموكله فهي تساهم في ضمان السلامة القانونية له وذلك وقاية له من أي تعرض صادر عن الغير[5].

---

[1]- محمد صهيب بن عبيد ونبيلة لدرع، المرجع السابق، ص297.

[2]- أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص9.

[3]- انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص9

[4]- انظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص11.

[5]- دهلوك زوبيدة، المرجع السابق، ص229.

بناءً على ما سبق قوله وذكره يمكن القول أن رخصة التجزئة تعتبر من أهم وسائل الضبط الإداري التي تعتمد عليها الإدارة لتنظيم الحركة العمرانية والتي تضمن من خلالها تحقيق رقابة ناجمة على أشغال التجزئة من خلال تقييمها بالضوابط البيئية واحترامها للقواعد العمرانية والجمالية لإنشاء المدن[1].

المبحث الثاني: رخصة البناء أداة قانونية لتنظيم عملية البناء

تعد رخصة البناء وسيلة قانونية من وسائل الرقابة الإدارية القبلية التي فرضها قانون التهيئة والتعمير قبل القيام بعمليات البناء، يتم الحصول عليها بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة بغرض تشييد بناء جديد أو تغيير بناء قائم[2]، فبموجبها يتم ضمان التوازن بين المصلحة الخاصة المرتبطة بحق البناء والمصلحة العامة العمرانية باعتبارها وسيلة ضبط إداري[3].

فرخصة البناء من بين الرخص التي خصها المشرع الجزائري بأهمية خاصة مقارنة بباقي الرخص وألزم استخراجها قبل الشروع في أشغال البناء وفق شروط وإجراءات يلتزم بها كل من الفرد والإدارة، حيث تلعب هذه الرخصة دورا وقائيا ورقابيا على مدى مطابقة أعمال البناء وفقا لمخططات التعمير[4]، فهي مرآة عاكسة تظهر ممارسة الإدارة سلطة الضبط الإداري بهدف المحافظة على النسيج العمراني وتجنب أخطار المباني الفوضوية على المجتمع و البيئة[5].

ونظرا لإلزامية رخصة البناء وأهميتها يتعين علينا تبسيط هذه الرخصة والتعرف على دورها وذلك من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، يتضمن المطلب الأول مفهوم رخصة البناء أما المطلب الثاني فيتضمن إجراءات منح رخصة البناء.

[1]- موهوبي نور الهدى، المرجع السابق، ص191.
[2]- جمال دوبي بونوة، " الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 2، العدد 4، جامعة تيارت، ديسمبر 2018، ص 50.
[3] - ناتوري سمير، المرجع السابق، ص10.
[4] - عباس منصف، المرجع السابق، ص34.
[5] - جمال دوبي بونوة، المرجع السابق، ص50.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء.

تعتبر رخصة البناء وسيلة استحدثها المشرع الجزائري من أجل بسط رقابة الإدارة على المجال العمراني وذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أن يتحصل على هذه الرخصة [1]، فهي من أكثر الوسائل فعالية في تنظيم عمليات البناء وذلك باعتبارها انعكاسا للشروط التقنية والتنظيمية التي تضمنتها قواعد التعمير، ونظرا لأهميتها تناولها المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، في المواد 52 إلى 56، كما نص على أحكامها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم[2]، وللإحاطة أكثر بمفهوم رخصة البناء يستوجب علينا التطرق إلى تعريفها وأهميتها (الفرع الأول) ثم استخلاص خصائصها (الفرع الثاني) وكذا نطاق تطبيقها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وأهميتها.

تعتبر رخصة البناء أداة رئيسية وجوهرية في مجال التهيئة والتعمير نظرا لدورها الفعال في تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء فهي رخصة يمكن من خلالها إنجاز بناية جديدة أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد وأدوات التعمير[3]، لذا سنحاول في هذا الفرع تعريف رخصة البناء (أولا) ثم نتطرق إلى تبيان أهميتها (ثانيا) .

أولا- تعريف رخصة البناء:

تعددت التعاريف لرخصة البناء منها التعاريف الفقهية من طرف الفقهاء الذين حاولوا تعريف هذه الرخصة، بالإضافة إلى التعريفات التشريعية من خلال مجموعة من النصوص القانونية[4]:

1- التعريف الفقهي لرخصة البناء: عرفت رخصة البناء على أنها: " وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري، تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبها الحق في إنجاز مشروعه، بعدما تتأكد من عدم خرقه للأحكام

[1]- لعيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2019/2018، ص13.

[2] - ابتسام نايلي ومريم زيادي، الرخص العمرانية ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري "بلدية سوق أهراس نموذجا"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2021/2020، ص8.

[3] - عباس منصف، المرجع السابق، ص 34.

[4] - عشور العلجة وبلحوت يمينة، الطبيعة القانونية لعقود البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، السنة الجامعية 2022/2021، ص22.

المتعلقة بالتهيئة والتعمير والمتمثلة في مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والبيئة والمناطق المحمية"[1].

وهناك من عرفها على أنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء، بمعناه الواسع، طبقا لقانون العمران[2] ".

وفي تعريف آخر هي: " عبارة عن القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توافر الشروط التي ينص عليها قانون التنظيم في المكان المراد البناء عليه"[3].

يستخلص مما سبق أن رخصة البناء هي قرار إداري مسبق تصدره الهيئة الإدارية المختصة من أجل تنظيم وتأطير النسيج العمراني بما يتوافق وقانون التعمير والقوانين المرتبطة به وذلك في نطاق واسع يتعدى عملية البناء ليشمل بعض الأشغال الأخرى المرتبطة بها[4].

2- التعريف القانوني لرخصة البناء: عند تصفح القوانين المنظمة للتهيئة والتعمير ببلادنا نجدها تخلو من تعريف خاص لرخصة البناء[5]، حيث تنص المادة 52 الفقرة 1 من القانون رقم 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، على أنه: " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج ".

وهو نفس المضمون تقريبا الذي جاءت به المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير العقود وتسليمها، المعدل والمتمم[6]، وبهذا يلاحظ من خلال هذه المواد أنها لم تعرف رخصة البناء صراحة وإنما جاءت بصفة عامة حيث أن المشرع نص من خلالها على الأشغال التي تدخل في عملية البناء بدقة والتي تشترط استخراج رخصة البناء[7] .

[1]- نورة منصوري، المرجع السابق، ص39.
[2] - محمد الصغير بعلي، "تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، المجلد 1، العدد الأول، مارس 2007، ص18.
[3] - شعلال سهام وعطاف نادية، المرجع السابق، ص7.
[4]- ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 12.
[5] - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 67.
[6] - أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص13.
[7] - فرجاوي حفيظة وجمعة سمية، المرجع السابق، ص 12.

وعليه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي مالك لقطعة أرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة [1].

ثانيا- أهمية رخصة البناء ودورها في الحد من البناء غير القانوني:

إن رخصة البناء من أهم القيود التي فرضت على حق الملكية في تحقيق النظام العام والتي تهم أمن المجتمع والحفاظ على الصحة العامة، حيث تعتبر أداة لمراقبة احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير بما في ذلك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي فلا يمكن القيام بأي عملية بناء إلا في إطار احترام هذه المخططات[2].

لرخصة البناء دور وقائي أيضا كونها تتماشى مع قواعد الأمن والصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم، خاصة في ظل الانتشار الرهيب للبناء غير القانوني وما خلفه من نتائج سلبية على شتى الأصعدة[3]، فهي تسمح بالمراقبة المسبقة للمشروع المراد إنجازه كما تسمح بالمراقبة أثناء الإنجاز وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة بهدف تفادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقا والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء مما يؤدي إلى دخوله في دائرة البناء الفوضوي[4]، كما تساهم رخصة البناء في المحافظة على البيئة والنسيج العمراني بشكل عام، وذلك من خلال فرض مجموعة من الإجراءات والقيود على طالب الرخصة[5].

تتجلى أهميتها أيضا من خلال التوافق الذي تحدثه بين المصلحة الخاصة للأفراد، وذلك باستعمالهم لحقهم في البناء وبين المصلحة العامة باحترام قواعد التعمير[6]، كما تلعب رخصة البناء دورا هاما في ضبط حجم المبنى ومظهره من خلال التصاميم والمخططات لتحقيق أغراض النظام العام في عناصره الجديدة، وحماية جماليات الشوارع للوقاية من التلوث البصري الناتج عن مظهر البناية الغير متوافق مع أحكام رخصة البناء، فهي بذلك آلية من آليات الحفاظ على النظام العام العمراني الذي

[1] - اقلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 135.
[2] - عبلة براجي وليلى حلايمي، رخصة البناء في المناطق الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، السنة الجامعية 2019/2018، ص12.
[3] - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 92.
[4] - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحدّ من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2009/2008، ص 98.
[5] - عبلة براجي وليلى حلايمي، المرجع السابق، ص 12.
[6] - عمراني سميرة وأمزال سلمى، المرجع السابق، ص 16.

يقصد به مجموعة القواعد القانونية العامة والآمرة التي تهدف إلى ضبط النشاط العمراني من خلال التوفيق بين إرادة الأفراد ورغباتهم وبين المصلحة العامة [1].

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء

إن عملية تحديد خصائص رخصة البناء تقتضي منا الاستناد الى التعاريف السالفة الذكر التي تبين طبيعتها، وعليه تتميز رخصة البناء عن غيرها من الرخص بمجموعة من الخصائص تتمثل في ما يلي:

أولا- رخصة البناء قرار إداري مسبق:

إن رخصة البناء تمنح بموجب قرار قبل البدء في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، وكل بناء يشيد بدونها يعد في نظر القانون غير قانوني ومآله الهدم[2]، حيث تستهدف السلطة الإدارية من خلال هذه الرخصة ممارسة الرقابة المسبقة على عمليات البناء[3].

ثانيا- اشتمال الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم:

بالرجوع للمادة 52 من القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير[4]، نستنتج أنه من خصائص رخصة البناء أنها لا تشتمل على إنشاء بنايات جديدة فقط، بل تشمل أيضا عمليات البناء الأخرى كالتدعيم والتمديد والتسييج، فلا يجوز إنشاء مبان أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة[5].

ثالثا- رخصة البناء قرار إداري انفرادي صادر عن سلطة إدارية:

يشترط أن يصدر القرار المتضمن رخصة البناء من سلطة إدارية مختصة قانونا، وتتمثل هذه الجهات في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ، بالإضافة إلى الوالي المنتدب الذي تم إدراجه في المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدلة بموجب المادة 2 من

---

[1] - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 93.
[2] - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص69.
[3] - بن مشرنن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي التشييد وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، بدون ذكر رقم الطبعة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص28.
[4] - أنظر المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ص1658.
[5] - عشور العلجة وبلحوت يمينة، المرجع السابق، ص 24.

المرسوم التنفيذي رقم 20-342 ، وبهذا لا يمكن لأي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص[1].

رابعا- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار:

فهي تمتاز بالواقعية لأنها مرتبطة بأموال حقيقية وهي الأرض التي يتم إنجاز البناء عليها، حيث أن حق البناء يعتبر أحد أوجه حق الملكية العقارية، فهو موجود من تاريخ تملك الملكية العقارية، إلا أنه للقيام بعملية البناء يجب الحصول على رخصة البناء التي تعد لاحقة لهذا الحق وهو ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم[2].

خامسا- احترام قرار رخصة البناء لأدوات التهيئة والتعمير:

تعتبر رخصة البناء أداة تدخل ضمن سلسلة أدوات الوقاية من ظاهرة البناء العشوائي، وحتى لا يكون هناك انقطاع في السلسلة وللمزيد من المردودية يجب ان تمنح رخصة التعمير في ظل احترام القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير، والمتمثلة في شهادة التعمير ورخصة التجزئة والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير وشغل أراضي ومخططات التجزئة[3]، وبهذا الترابط بين الآليات في رخصة البناء يتم ضمان التعايش بين المصلحة العامة والخاصة والمحافظة على المصلحة العامة العمرانية [4] .

الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء

يتحدد نطاق رخصة البناء من حيث الأشغال التي تدخل في عملية البناء التي يعبر عنها بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء، أما بالنسبة للمناطق التي يستوجب فيها الحصول على رخصة البناء فتتحدد بالنطاق المكاني لرخصة البناء[5].

أولا-النطاق الموضوعي لرخصة البناء عامل لتنظيم عملية البناء القانوني:

حدد المشرع الجزائري أعمال البناء التي تستوجب الحصول على رخصة البناء بموجب المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[1]، والتي تتمثل في ما يلي :

[1]- عمراني سميرة وأمزال سلمى، المرجع السابق، ص18.
[2] - لعيدي خيرة، المرجع السابق، ص29.
[3]- عباس منصف، المرجع السابق، ص 40.
[4]- عشور العلجة، المرجع السابق، ص 25.
[5]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص93 و94.

1- تشييد البنايات الجديدة: يقصد بالتشييد الإنشاء والاستحداث، بمعنى البدء في إقامة المبنى لأول مرة على قطعة أرض محددة مهما كان الغرض من استعمال تلك المباني، وتشمل عملية إقامة البناء وتشييده إنجاز أساسات المبنى لأول مرة والسياجات والسلالم والأسوار وغيرها من الأعمال، شرط أن يكون البناء متصلا بالأرض بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به، وأن يكون من صنع الإنسان من حيث وجوده[2].

2- تمديد البنايات الموجودة أو تحويلها: رخصة البناء ليست لازمة فقط لمباشرة تشييد البنايات الجديدة، وإنما تفرض أيضا من أجل القيام بأعمال تتم على المباني القائمة من بينها تمديد البنايات الموجودة[3]، ويستشف من نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أن المقصود بالتمديد هو التعلية أو التوسيع، فالتوسيع هو الزيادة في مساحة المبنى، أما التعلية فهي الزيادة في ارتفاع البناية بإقامة مباني أو أدوار جديدة فوق المبنى، كما تجدر الإشارة إلى أن المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، لم يرد فيها مصطلح تمديد بل ورد فيها مصطلح تحويل بناية [4]،.حيث نصت هذه المادة على أن تغيير البناية قد يشمل مشتملات الأرضية والواجهة والاستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبناية، والشبكات المشتركة العابرة للملكية[5]، وبهذا نجد أن المشرع وسع في هذه المادة من النطاق الموضوعي لهذه الرخصة من خلال إدراجه لحالات لم تتطرق لها المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[6].

3- تغيير البناء: نقصد به التعديل أي التغيير في بعض معالم البناء القائمة، وبالعودة للمادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، نجد أن المشرع حصر التغيير في تعديل الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، حيث يقصد بالحيطان الضخمة هي تلك التي تحمل البناء وتشكل أساسا له فالمساس بالحيطان الضخمة هو مساس بهيكلها، ولهذا من الضروري إخضاع هذه الأعمال لرخصة البناء من أجل ضمان السلامة والأمن، أما تعديل الواجهات المطلة على الساحة العمومية فهو التعديل الذي يمس المظهر الخارجي للبناية المطلة على الساحة العمومية كفتح نافذة

---

[1]- عمراني سميرة وأمزال سلمى، المرجع السابق، ص 20.

[2]- بن مشرنن خير الدين، المرجع السابق، ص32.

[3]- المرجع نفسه، ص 33.

[4] - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 95.

[5]- طيب عائشة، "أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 7، جامعة البليدة، ديسمبر 2015، ص 210.

[6] - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص95.

أو باب فالغاية من استصدار رخصة البناء في هذا النوع من التغيير هو الحفاظ على النظرة الجمالية للشارع ثم المدينة[1].

4- إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج: يقصد بتدعيم البناءات تقويتها وإزالة ما بها من خلل من أجل إطالة عمر البناءات، فهو كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة[2]، أما بالنسبة للتسييج فيرتكز على إقامة حائط يحيط بالفناء الخارجي ولذلك ألزم المشرع بضرورة الحصول على رخصة البناء قبل البدء بعملية التسييج والتدعيم نظرا لخطورتها أو لاستلزامها للوقاية الإدارية والتقنية خاصة من سلطة الضبط [3].

وبهذا يمكن القول أن تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث الموضوع له أهمية بالغة في ضبط عملية البناء، فكل عمل يقوم به صاحب البناء يخرج عن نطاق الموضوعي للرخصة يدخل في إطار مخالفة أحكام التعمير والبناء ويصنف على أنه بناء غير قانوني [4].

ثانيا- النطاق المكاني لرخصة البناء عامل للحد من البناء غير القانوني:

رخصة البناء كمبدأ عام تشترط في جميع المناطق مهما كان موقعها مما يوسع من نطاق الرقابة المفروضة على الأشغال، وذلك لضمان احترام الشروط البيئية والفنية المنصوص عليها في مجال العمران[5]، واستثناء فإن المشرع أعفى البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، وكذا الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات من الحصول على رخصة البناء[6]، ولعل السبب في استثنائها يرجع لطابعها الخاص والاستراتيجي، كما أن المشرع حرص على ضمان سلامة البناء وذلك بتقييد رخصة البناء في حالة منحها لإنجاز مباني في مناطق معرضة للكوارث الطبيعية بضرورة احترام الشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين، بمعنى في حالة منح الترخيص بالبناء في مناطق مهددة بأخطار الكوارث الطبيعية

[1]- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 75.
[2] - أنظر المادة 3 من القانون رقم 11-04 يحدد القواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ص5.
[3]- ليلى زروقي وعمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 373.
[4]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 97.
[5]- منصوري كريمة، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2016/2015، ص97.
[6] - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 97 و98.

كالزلازل والفياضانات، يجب التقيد بشروط السلامة والأمن عند إنجاز البنايات[1]، وهو ما نص عليه المشرع في القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[2].

المطلب الثاني: إجراءات منح رخصة البناء.

في إطار ممارسة عملية الرقابة المسبقة على أشغال البناء وتفعيلها من خلال رخصة البناء نجد أن المشرع قد حدد مجموعة من الإجراءات التي ينبغي على طالبها وعلى الإدارة على حد سواء احترامها، والتي أدخل عليها بعض التعديلات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[3].

وعليه سنفصل في هذه الإجراءات من خلال تقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع، يتضمن الفرع الأول مرحلة تقديم طلب رخصة البناء، أما الفرع الثاني فسنركز فيه على مرحلة دراسة طلب رخصة البناء، في حين يتضمن الفرع الثالث والأخير البت في طلب رخصة البناء.

الفرع الأول: تقديم طلب رخصة البناء.

إن مسألة الحصول على رخصة البناء وفقا للقوانين المعمول بها، تستدعي وجود أحكام تتعلق بصفة الشخص طالب الرخصة (أولا) وكذا أحكام أخرى تتعلق بالملف الذي يقوم طالب الرخصة بتقديمه أي مضمون طلب رخصة البناء (ثانيا) [4].

أولا- صفة طالب رخصة البناء:

ويقصد بالصفة هنا طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة البناء والعقار المراد إقامة البناء الجديد عليه أو إجراء تعديلات جوهرية عليه أو تدعيمه إذا كان موجودا[5]، فهي عبارة على رقابة شكلية على صفة طالب رخصة البناء، الذي يجب أن يكون مؤهلا قانونا، حيث أن عدم فرض هذا النوع من الرقابة قد يؤدي إلى عدم احترام القواعد العمرانية[6].

---

[1]- فيصل الوافي، "دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 2، العدد 5، جامعة تيارت، مارس2018، ص83.

[2]- أنظر المادة 4 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ص4.

[3]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص99.

[4] - بن شرف نسيمة وعلالي نصيرة، المرجع السابق، ص 630.

[5]- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجيستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2016/2015 ص 53.

[6]- منصوري كريمة، المرجع السابق، ص38 و39.

فبالرجوع إلى الفقرة الأولى من المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، نجدها تنص على ما يلي: " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه ". إذن الأشخاص المعنيون بطلب رخصة البناء حسب هذه المادة هم:

1- مالك العقار: يحق للمالك تقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة من أجل الحصول على رخصة البناء، فالمالك هو الشخص الذي يملك عقد ملكية أو سند يثبت ملكيته للعقار المراد البناء عليه، وربطت المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير حق البناء بملكية الأرض، وعليه يجب أن يكون صاحب الحق في البناء مالكا للعقار[1].

2 - وكيل المالك: هو الشخص الذي يتم توكيله من طرف مالك العقار ليمثله في استخراج هذه الرخصة بموجب عقد وكالة رسمي حسب نص المادة 571 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني والتي عرفت الوكالة على أنها عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل لحساب الموكل و باسمه[2].

3- المستأجر المرخص له قانونا: يمكن لمستأجر العقار أن يطلب رخصة بناء، وذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه[3]، بحيث لا تكفي صفة المستأجر لوحدها لطلب الحصول على رخصة البناء بل يجب عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء[4].

4- الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض: كالجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع الملكية للمنفعة العامة، وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص المكلّفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة، وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع

[1]- عمراني سميرة وأمزال سلمى، المرجع السابق، ص 26.
[2]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 101 و102.
[3]- عبيدات خديجة، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة أدرار، السنة الجامعية 2014/2013، ص14.
[4]- نورة منصوري، المرجع السابق، ص41.

أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية، فهم الذين يقدّمون رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود[1].

5- صاحب شهادة الحيازة: إن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، لم يشر صراحة إلى إمكانية الحائز طلب رخصة البناء على عقار يحوزه، إلا أنه باستقراء المادة 42 الفقرة الثانية من هذا المرسوم نجدها تستلزم أن يرفق طلب رخصة البناء بنسخة من شهادة الحيازة[2]، فالحائز لحق عيني على عقار يفترض أنه مالكه الحقيقي إلى ان يثبت عكس ذلك، وهذا ما يمكنه من ان يمارس على هذا العقار الصلاحيات التي يقرها حق الملكية رغم أنه حائز وليس مالك ،كما أجازت المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري[3] أن يقدم الحائز طلب الحصول على رخصة البناء باعتبار أن هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك [4].

6- المرقي العقاري: إن نشاط الترقية العقارية هو الآخر يخضع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، وباعتبار نشاط الترقية العقارية يشكل إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية، يلزم المرقي العقاري بالحصول على رخصة بناء مسبقة حسب المادة 40 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[5].

وعليه فإنه بالقدر الذي وسّع فيه المشرع الجزائري من نطاق الأشخاص اللذين لهم الحق في تقديم طلب رخصة البناء، يكون بذلك قد وسّع من نطاق الرّقابة المفروضة على البناءات فهي بمثابة خطوة للقضاء على أحد المبّررات الدافعة إلى الإقدام على البناء الفوضوي[6].

---

[1]- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، السنة الجامعية2016/2015 ، ص 59.

[2]- عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 57.

[3]- عمراني سميرة وأمزال سلمى، المرجع السابق، ص 28 و29.

[4]- أنظر المادة 39 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، مؤرخة في 18 نوفمبر1990 ص1564. (معدل ومتمم بالأمر رقم 95 -26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 55، مؤرخة في 27 سبتمبر 1995).

[5]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 104.

[6]- نورة منصوري، المرجع السابق، ص43.

ثانيا- مضمون طلب رخصة البناء:

نظرا لاشتراط تقديم طلب رخصة البناء من ذي صفة، فإنه يلزم أن يرفق هذا الطلب بثلاث ملفات، تفرض على كل ملف على حدى رقابة صارمة وخاصة في الجانب التقني، وذلك من أجل التّأكد من مدى مطابقة وانسجام البناء مع قواعد العمران، وكذا التأكد من مدى انسجام البناء مع القواعد الفنية والتقنية وقواعد الأمن والنظافة، ما يضمن سلامة الأفراد والتحقق من مدى تأثير البناء على البيئة، وتتمثل هذه الملفات في[1]:

1- الملف الإداري: يجب أن يقدم صاحب الطلب، لدعم طلبه إما نسخة من عقد الملكية أو من شهادة الحيازة أو توكيلا إذا كان طالب الرخصة وكيل مالك العقار أو ترخيص من المالك إذا كان مستأجرا، وعقد تخصيص بالنسبة للهيئة المخصص لها العقار، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا[2]، وكذا مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر، بالإضافة إلى شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة، كما يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، وفي هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام[3].

إن تضمين ملف رخصة البناء بهذه الوثائق يسمح بالتأكد من قابلية الأرض للبناء ومدى تطابقها مع الأحكام الواردة في أدوات التهيئة والتعمير، كما تتخذ هذه الوثائق صفة التراخيص و يتم الحصول عليها من الجهات الإدارية المختصة لما لها من أهمية في فرض رقابة قبلية على أعمال البناء[4].

2- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: يحتوي على مجموعة من المخططات و التصاميم منها مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع بالإضافة إلى مخطط الكتلة على سلم 1/ 200 بالنسبة للقطع الأرضية التي تقل مساحتها أو تساوي 500 م^2 ، أو على سلم 1/ 500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تساوي 5000 م^2 ، أو تتعدى 500 م^2 [5].

---

[1]- نورة منصوري، المرجع السابق، ص44.

[2] - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 78.

[3] - أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص13.

[4]- نورة منصوري، المرجع السابق، ص45.

[5]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 105.

يحتوي هذا المخطط على مجموعة من البيانات منها حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ومنحنيات المستوى أو مساحة التسطيح ونوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها، وكذا ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها، وتبرز أهمية مراعاة حجم البناية في وقاية البناية نفسها أو البنايات المجاورة من الآثار المترتبة على عدم الدراسة التقنية للحجم، ومن أمثلة ذلك إذا كانت البناية المزمع تشييدها صغيرة الحجم مقارنة من البنايات المجاورة فإنها ستحرم من الإضاءة الطبيعية وأشعة الشمس وكذا التهوية الطبيعية[1]، بالإضافة إلى احتوائه مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال و آجال إنجاز ذلك وكذا الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.[2]

3- الملف التقني: يتمثل في مجموعة من الوثائق التقنية المثبتة لمطابقة رخصة البناء مع قواعد التعمير وحماية البيئة والمتمثلة أساسا في مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن بيانات معينة[3]، منها طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة وتصاميم شبكات صرف المياه المستعملة، بالإضافة إلى مذكرة تحدد مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والذي يعكس حماية البيئة من التلوث السمعي من خلال هذه الرخصة من أجل ضمان راحة سمعية لسكان المبنى[4].

كما نص المشرع أيضا على تقديم دراسة للهندسة المدنية، يعدها مهندس مدني معتمد من أجل فرض نوع من الرقابة القبلية على مختلف مشاريع البناء مهما كان نوعها، وذلك بسبب انتشار ظاهرة البناءات غير المطابقة للمواصفات وخاصة فيما يتعلق باستعمال مواد البناء المغشوشة أو استعمال مواد البناء بكميات عكس ما هو منصوص عليه، مما يؤدي إلى انهيار المباني وحدوث خسائر مادية وبشرية[5].

الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة البناء.

بعد استكمال الملف السالف الذكر يقوم طالب رخصة البناء بإرسال طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني نسخ بالنسبة

---

[1]- براهيمي موفق، "رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 1، العدد 3، جامعة تيارت، سبتمبر2017، ص280.

[2]- أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص14.

[3]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص106.

[4]- نسيمة شيخ وسناء شيخ، "رخصة البناء كآلية وقائية لحماية البيئة"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 9، العدد 3، جامعة سعيدة، أفريل 2023، ص476.

[5] - نورة منصوري، المرجع السابق، ص50.

لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، ويسجل 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[1]، وعليه سنتناول في هذا الفرع دراسة الطلب من خلال التطرق إلى مضمون التحقيق في طلب رخصة البناء (أولا) ثم الجهات المختصة بالتحقيق (ثانيا).

أولا- مضمون التحقيق في طلب رخصة البناء:

من أجل تحضير طلب الرخصة يجب مراعاة مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما يجب مراعاة موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان وكذا احترام الأحكام التشريعية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والفن الجمالي وحماية البيئة[2]، وهذا ما يؤكد دور رخصة البناء في رقابة المباني حتى تكون مستوفية للشروط المحددة قانونا، وبهذا تعمل على ضبط المحيط العمراني حتى يتماشى مع البيئة[3].

ثانيا- الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء:

إن المشرع الجزائري قد أسند مهمة دراسة الطلب إلى الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية، إلى جانب ذلك وبعد التعديلات الأخيرة التي تم من خلالها استحداث مقاطعات إدارية في بعض الولايات، فإنه تم استحداث شباك وحيد على مستوى المقاطعات الإدارية، وسنتطرق إلى هذه الجهات فيما يأتي[4]:

1- دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية: يختص الشباك الوحيد التابع للبلدية في دراسة ملفات طلب رخصة البناء عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، والذي يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وفي هذه

[1]- أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص15.

[2]- أنظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص15.

[3]- نور الدين مسلي، "رخصة البناء كآلية لضبط المحيط العمراني"، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 13، العدد 5، جامعة سعيدة، أكتوبر 2021، ص 142.

[4]- محمد صهيب بن عبيد ونبيلة لدرع، المرجع السابق، ص293.

الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من هذا المرسوم في أجل ثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب وفي حالة عدم رد المصالح المستشارة في الأجل الممنوح لها يعتبر سكوتهم موافقة، وذلك بعد تذكير مدّته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلة للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات[1]، وما يلاحظ في المصالح المستشارة وجود شخصيات لها علاقة مباشرة بحماية البيئة ومصالح أخرى لها علاقة غير مباشرة بحماية البيئة، والتي تحرص من خلال رأيها على مراعاة القيود البيئية في منح الرخصة[2].

2- دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية والمقاطعة الإدارية: إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران للولاية أو المقاطعة الإدارية، قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله والشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي يرأسه المدير المنتدب المكلف بالتعمير أو ممثله في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الملف[3].

وعليه نستنتج أن المشرع الجزائري استحدث هذين الجهازين للتحقيق في طلب رخصة البناء، وهو شيء إيجابي أتى به المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مقارنة بالمرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى[4]،كما أن مواعيد التحقيق في طلب رخصة البناء هي مواعيد طويلة في المرسوم الملغى عكس مما هو عليه المرسوم التنفيذي 15-19[5].

---

[1] - أنظر المادة 48 و47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص15.

[2] - بوعروة مصطفى وزيداني حسام الدين، دور رخصة البناء في الحفاظ على البيئة، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة برج بوعريريج، السنة الجامعية 2020/2019، ص48 و49.

[3]- أنظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، ص16 و17.

[4]- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 26، المؤرخة في 1 جويلية 1991.(ملغى بالمرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم)

[5]- عمراني سميرة وأمزال سلمى، المرجع السابق، ص 38.

الفرع الثالث: البت في طلب رخصة البناء.

بعد الانتهاء من التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء، تقوم الجهة المختصة بالفصل في الطلب المقدم بإصدار القرار المتعلق بهذه الرخصة، وهي آخر مرحلة من مراحل الرقابة القبلية المطبقة على أشغال البناء المراد تشييدها، فمن خلال هذا القرار يتبين ما إذا كانت هذه الأشغال مطابقة للشروط والقواعد التشريعية والتنظيمية النصوص عليها، وعليه يجب تحديد الجهة المختصة بمنح رخصة البناء (أولا) وكذا القرار المتعلق بالرخصة (ثانيا)[1].

أولا- الجهات المختصة بمنح رخصة البناء:

تختلف الجهات الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء، بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي و الوالي المنتدب وكذا الوزير المكلف بالعمران، بحسب موقع البناء و أهميته[2].

1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: إذا توفرت الشروط المتعلقة برخصة البناء فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يختص بمنح رخصة البناء للمعني بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة، وممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي[3]، وحسب القانون 11-10 المتضمن قانون البلدية، المعدل والمتمم، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما[4].

كما نجد المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 نصت على حالات التي يختص فيها كل من الوالي والوزير المكلف بالعمران على سبيل الحصر وترك اختصاص تسليم باقي الرخص لرئيس المجلس الشعبي البلدي [5].

---

[1]- منصوري كريمة، المرجع السابق، ص70.

[2]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 116.

[3]- أنظر المادة 65 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ص1659.

[4] - أنظر المادة 95 من القانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011 المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 37، مؤرخة في 3 جويلية 2011، ص16.(معدل ومتمم بالأمر رقم 21-13 المؤرخ في 31 أوت 2021، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 67، المؤرخة في 31 أوت 2021).

[5] - عمراني سميرة وأمزال سلمى، المرجع السابق، ص40.

2- اختصاص الوزير المكلف بالعمران: يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء في مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي، ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية، وكذا المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر[1].

3- اختصاص الوالي بإصدار قرار رخصة البناء: يتولى الوالي تسليم رخصة البناء في حالة البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية، ومنشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية، وكذا اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44 ، 45، 46، 48 و49 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه [2].

كما يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع المذكورة في الفقرة الثالثة من المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدلة بالمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 [3].

4- اختصاص الوالي المنتدب: يكون من اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخص البناء في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها وذلك في مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها، ومشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكناتها مائتي وحدة سكنية، بالإضافة إلى مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر[4] .

ثانيا: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.

بعد استكمال إجراءات التحقيق ودراسة طلب رخصة البناء يجب على الجهة المختصة إصدار قرار بشأنه، سواء بالموافقة أو الرفض أو تأجيل البث في الطلب وعليه سنحاول التطرق لهذه الحالات بالتفصيل [5].

[1]- أنظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، ص17.

[2]- أنظر المادة 66 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ص1659.

[3] - بن شرف نسيمة وعلالي نصيرة، المرجع السابق، ص 634.

[4] - أنظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، ص17.

[5] - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 84.

1- قرار الموافقة بمنح الرخصة: إذا تأكدت الإدارة في إطار دورها الرقابي وذلك من خلال التحقيق في طلب رخصة البناء ، بأنه جاء مستوفيا لجميع الشكليات المنصوص عليها قانونا، وأن أعمال البناء جاءت مطابقة لأحكام القانون ومقتضيات الأمن وقواعد الصحة وحماية البيئة، تقوم الجهة المختصة بإصدار قرار الموافقة على منح رخصة البناء[1]، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب في جميع الحالات خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب[2].

ويكون القرار مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف عدد من المصالح نصت عليها المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، وتحفظ نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، والمديرية المنتدبة المكلفة بالعمران على مستوى الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها والنسخة الأخيرة تحتفظ بها السلطة التي سلمت رخصة البناء[3].

وتصبح رخصة البناء ملغاة في حالة عدم استكمال البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، وكذا تلغى في حالة البنايات المشيدة في مرحة أو عدة مراحل و ذلك في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء[4].

وفي هذه الحالة يصبح إجباريا على كل شخص يريد استئناف الأشغال أو الحصول على رخصة البناء بعد انقضاء الآجال القانونية المحددة في الرخصة تقديم طلب جديد للحصول على رخصة البناء دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد[5].

كما أن منح هذه الرخصة يترتب عنه عدّة التزامات على المرخص له احترامها من بينها وضع لوحة مستطيلة الشكل خلال فترة عمل الورشة تكون مرئية من الخارج تتجاوز 80 سم وتوضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه، وكذا تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء

---

[1] - منصوري كريمة، المرجع السابق، ص 71.

[2]- أنظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص16.

[3] - بن شرف نسيمة وعلالي نصيرة، المرجع السابق، ص 634.

[4]- أنظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص17.

[5]- أنظر الفقرة الثانية من المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص17.

الأشغال، وكذلك يلتزم باحترام آجال إتمام الأشغال واحترام المواصفات التقنية والمادية المحددة في رخصة البناء، والالتزام بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء الأشغال[1].

2- قرار رفض منح رخصة البناء: يمكن للإدارة بعد دراسة الطلب أن تصدر قرارا معللاّ برفض منح رخصة البناء، وذلك إذا كان الطلب غير مستوفٍ للشروط التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها، ومن خلال ذلك تتجسد عملية الرقابة القبلية على أشغال التهيئة والتعمير، وذلك من خلال حماية البيئة والممتلكات العقارية والثقافية والمعالم التاريخية والمحافظة على الجانب العمراني والجمالي والمظهر الخارجي للمدينة[2]، حيث تكون الإدارة ملزمة برفض الطلب غير أن في حالات أخرى يكون الرفض خاضعا لسلطتها التقديرية[3].

يكون الرفض وجوبا، إذا كانت الأشغال مخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، كما لا تمنح الرخصة إذا كان البناء سينجز على أراضٍ مجزأة، وغير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المُجزأة[4]، كما أعطى المشرع للإدارة سلطة تقديرية في اتخاذ قرار رفض منح رخصة البناء وذلك عندما يكون مشروع البناء موجودا في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير[5].

3- قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء: بينت المادة 64 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، على أن طلب رخصة البناء يمكن أن يكون محل تأجيل يتم الفصل فيه خلال سنة على الأكثر إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير في طور الإعداد[6]، وفي نفس السياق نصت المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن السلطة المختصة في منح رخصة البناء هي المخولة قانونا بإصدار قرار التأجيل، على أن لا يتجاوز هذا التأجيل سنة واحدة، كما حددت الأسباب التي يتم الاستناد إليها كمبررات للتأجيل، حيث يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة

---

[1]- عمراني سميرة وأمزال سلمى، المرجع السابق، ص46 و47.
[2]- منصوري كريمة، المرجع السابق، ص75 و76.
[3]- ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 45.
[4]- أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص16.
[5]- أنظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص16.
[6] - أنظر المادة 64 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ص1659.

ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما[1].

ويعتبر التأجيل في هذا الإطار إجراء وقائيا، بحيث تمنح سلطة تقديرية للجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء والتدخل في الوقت المناسب بجعل مواصفات طلبات تراخيص البناء والبنايات المزمع إنجازها، تتماشى والأهداف المسطرة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وقد يكون التأجيل بسبب نقص الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها[2].

4- حالة سكوت الإدارة: يمكن لطالب الرخصة الذي لم يرضه الرد، أو في حالة سكوت السلطة المختصة بإصدار القرار عن الرد والذي يعتبر بمثابة رفض ضمني، أن يقدم طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وعلى الجهة المختصة البت في الطعن خلال مدة 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطعن، وإذا لم يتلقى طالب رخصة البناء ردا على طلبه للمرة الثانية سواء بالرفض أو القبول وبعد فوات مدة 15 يوما، له أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران وفي هذه الحالة يحدد الرد المبرر بخمسة عشر يوما، كما يمكن لطالب الرخصة أن يلجأ مباشرة إلى الجهات القضائية المختصة[3].

نخلص مما سبق إلى أن رخصة البناء أحاطها المشرع الجزائري بعدة إجراءات ووثائق تقنية و إدارية لبسط الرقابة القبلية على البناء قبل البدء في الأشغال من خلال متابعة المشروع والتحقق من مدى مطابقته لأحكام العمران[4]

.

[1]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 123.
[2]- منصوري كريمة، المرجع السابق، ص79.
[3]- أنظر المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدلة بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، ص19.
[4]- منصوري كريمة، المرجع السابق، ص93.

الفصل الثاني:

الدور الوقائي لرخصة الهدم في ضبط عملية البناء في حالات خاصة

الفصل الثاني: الدور الوقائي لرخصة الهدم في ضبط عملية البناء في حالات خاصة

إن التطور العمراني يفرض في أحد جوانبه إزالة البنايات التي أصبحت لا تتماشى مع الوظائف المخصصة لها بهدف إعادة بناءها وفقا لما يفرضه الواقع، وباعتبار أن بعض البنايات ذات طبيعة خاصة عمد المشرع إلى تنظيم أشغال الهدم من خلال وجوب استصدار المعني لرخصة الهدم قصد المحافظة على البنايات المحمية أو لدواعي السلامة [1]، فإذا كانت رخصة البناء والتجزئة تساهم في إحداث بناء جديد فإنه على خلاف ذلك تشترط رخصة الهدم في كل عملية هدم بناية قائمة أو آيلة للسقوط[2].

حيث تعتبر رخصة الهدم أداة من أدوات الرقابة القبلية التي تمارسها الإدارة على العقارات المبنية من أجل وقاية البيئة العمرانية من الأضرار التي تسببها طريقة الهدم أو المواد والوسائل المستعملة لهذا الغرض، فهي تمنح لصاحبها الحق في إزالة البناء جزئيا أو كليا في حالة ما إذا كان موقع البناء واقعا في مكان محدد قانونا[3]، والتي أعاد المشرع تنظيمها مؤخرا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، في المواد من 70 إلى 85، وكذلك القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، كونها تبين إجراءات عملية الهدم من خلال التوفيق بين الحق في الهدم كحق مضمون ومشروع والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة والأمن العام[4].

ونظرا لخطورة وأهمية رخصة الهدم باعتبارها إجراء ضبطي في مجال التهيئة والتعمير، أولى لها المشرع اهتماما خاصا وجعلها مميزة ومختلفة عن باقي الرخص العمرانية من حيث أحكامها[5]، وعليه سنحاول دراستها من خلال تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، يتضمن المبحث الأول ماهية رخصة الهدم كوسيلة لحماية المناطق ذات الطبيعة الخاصة، أما المبحث الثاني فسنتطرق فيه إلى إجراءات منح رخصة الهدم.

[1]- بربيح محي الدين، "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 2 ، العدد5، جامعة تيارت، مارس 2018، ص103.
[2]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص124 و125.
[3]- عباس منصف، المرجع السابق، ص62.
[4]- أمينة ركاب،" النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة التشريعات التعمير والبناء، المجلد 1، العدد 4، جامعة تيارت، ديسمبر2017، ص103 و104.
[5]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص125.

المبحث الأول: ماهية رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من بين الرخص العمرانية التي أولى لها المشرع الجزائري أهمية بالغة، بحيث نظمها في قوانين التهيئة والتعمير بكونها أداة رقابية على العقار المبني والمحمي بصفة خاصة[1]، فرغم أنّ الأصل هو حرية الأفراد في هدم بنايتهم دون الحاجة إلى ترخيص مسبق، إلاّ أن المشرع قيد هذه الحرية بضرورة الحصول على رخصة الهدم، إذا تعلق الأمر بالبنايات الواقعة في مكان مصنف أوفي طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو الثقافية أو الطبيعية، أو إذا اقتضت الشروط التقنية والأمنية[2].

وللوصول إلى مفهوم رخصة الهدم والتعرف على طبيعتها القانونية، سنتطرق في مضمون هذا المبحث إلى تعريف رخصة الهدم وأهميتها في المطلب الأول، ثم الخصائص التي تميزها عن غيرها من الرخص في المطلب الثاني، وباعتبار أن رخصة الهدم ليست لازمة لكل عملية هدم مهما كان موقعها سنحاول تحديد نطاق تطبيق هذه الرخصة في المطلب الثالث.

المطلب الأول: تعريف رخصة الهدم وأهميتها

تعتبر رخصة الهدم من الرخص الإجبارية المنصوص عليها في قواعد التهيئة والتعمير باعتبار أنها تخص كل عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنايات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو الثقافية[3]، ونظرا لأهمية رخصة الهدم في تحديد استراتيجية البناء المستقبلية والحد من ظاهرة البناء غير القانوني سنحاول تعريفها(الفرع الأول) ثم تبيان أهميتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

لتعريف رخصة الهدم بصورة أوضح يتعين تقسيمه إلى التعريف الفقهي (أولا) ثم التعريف القانوني(ثانيا).

---

[1]- بربيح محي الدين، المرجع السابق، ص102.

[2]- تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2018 /2019، ص282.

[3]- سلامي كريمة وحملو نادية، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2017/2016، ص 6.

أولا- التعريف الفقهي لرخصة الهدم:

تعددت التعاريف الفقهية بشأن رخصة الهدم، فهناك من عرفها بأنها: "قرار إداري يتضمن إزالة كلية أو جزئية لبناء قائم بسبب أنه أصبح غير معد للاستعمال أو أنه آيل للسقوط، وبذلك تكون رخصة الهدم تشتمل على عملية الإزالة للجزء أو كل من البناية و تفكيكها متى كانت هاته البناية غير معدة للاستعمال لأي سبب كان أو أصبحت تشكل خطرا على الأفراد والبنايات المجاورة ".[1]

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

كما عرفت كذلك على أنها: " قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية الهدم سواء كان الهدم الجزئي أو الكلي للبناية ".[3]

كما يمكن تعريفها بأنها أداة من أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه، فلا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي للبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو السياحية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبنايات مجاورة[4].

يتضح مما سبق أن رخصة الهدم قرار إداري يتضمن إزالة كلية أو جزئية لبناء قائم بسبب أنه أصبح غير ملائم للسكن أو أنه آيل للانهيار، وبهذا فرخصة الهدم تشتمل على عملية الإزالة للجزء أو كل البناء وتفكيكها متى كانت غير قابلة للاستعمال أو صارت تهدد سلامة الأفراد وتشكل خطرا على الممتلكات والبنايات اللصيقة[5].

ثانيا- التعريف القانوني لرخصة الهدم:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم صراحة متبعا في ذلك الطريقة نفسها بالنسبة لباقي الرخص و الشهادات العمرانية بل نص عليها ضمنيا[6]، فقد اكتفت المادة 60 من القانون رقم 90-29

[1]- عربي باي زيد، المرجع السابق، ص 201.
[2]- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 150 و151.
[3]- إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص189.
[4]- محمد رشاش، النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، السنة الجامعية 2022/2021، ص11.
[5]- عباس منصف، المرجع السابق، ص65.
[6]- بربيح محي الدين، المرجع السابق، ص104.

المتعلق بالتهيئة والتعمير بنصها:" يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة البناء في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".

وتطبيقا لنص المادة المذكورة أعلاه، تؤكد نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على إلزامية استخراج رخصة الهدم مسبقا بالنسبة لكل عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبنايات المحمية طبقا لأحكام القانون رقم 98-04 التي ترتبط بحماية التراث الثقافي، والتي تقتضي حماية خاصة بما يحافظ على هذه الثروة الثقافية ومميزاتها[1]، وبالتالي فلا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الكلي أو الجزئي عندما تكون البناية واقعة في منطقة محمية أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة دون الحصول المسبق على رخصة الهدم[2].

بناء ً على ما سبق يمكن القول بأن رخصة الهدم هي قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناءً على طلب مقدم ممن له الصفة القانونية، من أجل نقض البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء موجودا في المواقع والممتلكات الثقافية العقارية أو كان البناء آيلا للسقوط، لأن من شأن الهدم المساس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع احترامها بصرامة كبيرة في إطار تنفيذ سياسته العمرانية[3].

الفرع الثاني: أهمية رخصة الهدم.

إن رخصة الهدم إجراء أولي واستباقي لعملية الهدم مما يمكن القول أن هذا الإجراء بمثابة الوقاية من أي ضرر قد يحدث جراء عملية الهدم، كما تعتبر رخصة الهدم أداة من أدوات الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير خاصة أن الهدم يكون في مباني آيلة للسقوط أو الهشة مما يستدعي إزالتها تماشيا مع التنمية ومتطلبات الحياة الحديثة وفق نمط عمراني حديث[4]،

ونظرا لخطورة عملية الهدم وما قد يترتب عنها من أخطار نص المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، على إلزامية تحرير محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة هدم[5]، ومنه يتبين لنا أن

---

[1]- مسكر سهام، ضبط النظام العام العمراني، الطبعة الأولى، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، الجزائر، 2023، ص128.

[2]- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 151.

[3]- محمد رشاش، المرجع السابق، ص12.

[4]- بن ديدة محمد، "أثر ضابط رخصة الهدم على حماية البيئة العمرانية"، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 1، العدد 2، جامعة تيارت، ص9.

[5]- انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30جانفي 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 06، المؤرخة في 5 فيفري 2006، ص6. (معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09- 343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 61، المؤرخة في 25 أكتوبر2009).

المشرع جرم فعل الهدم بدون رخصة، وبالتالي تتجلى لدينا الأهمية التي تكتسيها رخصة الهدم ودورها في عملية الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، وبهذا لا يمكن هدم أي بناء كليا أو جزئيا ما لم يتم الحصول على رخصة هدم مسبقا، خاصة وأن لها آثار يصعب تداركها لما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية كالمصنفة ضمن المناطق الأثرية، واحتمال إلحاقها أضرار في أملاك الغير[1].

كما تتجلى أهمية رخصة الهدم من حيث خطورة فعل الهدم في حد ذاته نظرا لما قد تترتب عن عملية الهدم من أضرار على أرواح الناس وممتلكات الغير والتي تسببها طريقة الهدم أو الوسائل المستعملة لهذا الغرض، فإن هذه العملية تحتاج إلى رقابة إدارية حيث أن أعمال الهدم للمنشآت القائمة والآيلة للسقوط لا بد من إخضاعها لرخصة مسبقة وضبط كيفية استعمالها[2]، بالإضافة إلى رقابة تقنية حيث أن أشغال الهدم تحتاج إلى اتخاذ احتياطات كثيرة للوقاية أثناء الهدم، باعتبار أن عملية الهدم قد تحدث تصدعات في المبنى القائم وقد تصيب البنايات المجاورة، لذلك يجب أن تكون عملية الهدم مشمولة بالرقابة التقنية[3].

بالإضافة إلى حماية البنايات التي لها ميزة تاريخية أو جمالية والتي تعد ذات أهمية تعميرية باعتبارها وجهة تاريخية وثقافية ومعلما وطنيا، لذا من الضروري الرقابة على أشغال الهدم بالأخص المناطق التي تتوفر على مميزات ثقافية وتاريخية أو مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه الاستحمامية (حمام دباغ بقالمة) [4].

كما أن الحصول المسبق على هذه الرخصة قبل البدء في أشغال الهدم يهدف أيضا لحماية مستعملي العقارات المتداعية أي المستأجرين الذين يكونون من الطبقة الفقيرة ويصبحون بعد الهدم بدون مأوى في الشارع وخاصة في فصل الشتاء، حيث قد يلجأ صاحب البناية لطلب الحصول على رخصة الهدم بهدف التخلص من المستأجرين، أي تستعمل رخصة الهدم كأداة تعميرية من أجل تحقيق أهداف أخرى غير تعميرية، وهنا تظهر مدى أهمية الرقابة الإدارية على طلب رخصة الهدم ودراسة الملف ومعرفة أسباب طلب الرخصة حتى وإن كانت ذات بعد اجتماعي وليست ذات بعد تعميري[5].

[1]- منصوري نورة، المرجع السابق، ص55.
[2]- عباس منصف، المرجع السابق، ص67.
[3]- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2017/2016، ص191 و192. .
[4]- عباس منصف، المرجع السابق، ص68.
[5]- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 192 و193.

وكخلاصة لما سبق ذكره حول أهمية رخصة الهدم فإن المشرع الجزائري اعتبر الخطورة المحيطة بعملية الهدم لا تقل أهمية من الجانب التعميري والجوانب الأخرى عن تلك المتعلقة بعملية البناء في حد ذاتها[1].

المطلب الثاني: خصائص رخصة الهدم وتمييزها عن غيرها من المصطلحات المشابهة لها

يتم تسليم رخصة الهدم من طرف السلطة الإدارية المختصة كسلطة أساسية في إجراء الرقابة على هذا النوع من الأشغال، حيث أنها تحدث أثرا قانونيا يتمثل في محو أثر البناء القائم تماما بإزالة ملية أو جزء منه[2]، وللتعرف أكثر على هذه الرخصة سنتناول في هذا المطلب خصائص رخصة الهدم (الفرع الأول)، بالإضافة إلى تمييز هذه الرخصة عن المصطلحات المشابهة لها(الفرع الثاني).

الفرع الأول: خصائص رخصة الهدم

انطلاقا مما سبق ذكره و بتحليل التعريفات السابقة لرخصة الهدم، وما جاء في نصوص المواد المشار إليها سنتناول في هذا الفرع خصائص رخصة الهدم وهي كالآتي[3]:

أولا- رخصة الهدم قرار إداري صادر عن جهة مختصة:

تعتبر رخصة الهدم قرار إداري إجباري سابق لكل عملية هدم، فلا يجوز البدء في عملية الهدم إلا استنادا لقرار إداري صادر عن الجهة المختصة بمنحه والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 68 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[4]، وعليه فلا يمكن أ ن يصدر الترخيص بالهدم شفويا أو عن طريق إذن إداري، وإلا تعرض قراره لعيب مخالفة الشكل والإجراءات أو لعيب مخالفة القانون[5].

ثانيا- أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من بناية:

يقصد بالإزالة إما محو أثر البناء القائم تماما وهي إزالة كلية، أو جزء منه عندما يكون هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذف لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم[6].

---

[1]- تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص285.
[2]- حمدي باشا عمر، الالمرجع السابق، ص151.
[3]- محمد رشاش، المرجع السابق، ص17.
[4]- تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص284.
[5]- عباس منصف، المرجع السابق، ص65.
[6]- عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، المجلد 3، العدد 3، ص23.

ثالثا- رخصة الهدم ذات طابع عام:

تتميز رخصة الهدم بالطابع العام باعتبارها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي ينتمي إلى القانون العام أو الخاص بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبناية[1].

رابعا- رخصة الهدم ذات طابع خاص:

كما تتميز رخصة الهدم بطابع خاص كونها تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة 46 من القانون 90-29، والتي تتوفر على مجموعة المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، بالإضافة إلى مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية[2].

خامسا- ذات طابع عيني:

أي أن رخصة الهدم تكون مرتبطة بالعقار لا بشخص طالب الرخصة، وبالتالي فلا يمنع تغيير المالك بسبب أي نوع من أنواع التصرف في العقار من تنفيذ أشغال الهدم ومن دون حاجة إلى تقديم ملف تقني جديد[3].

الفرع الثاني: تمييز رخصة الهدم عن المصطلحات المشابهة لها

سنحاول في هذا الفرع التركيز على تمييز رخصة الهدم عن قرار الهدم وكذا تمييزها عن الترميم، باعتبارها مصطلحات مشابهة لهذه الرخصة كالآتي:

أولا- تمييز رخصة الهدم عن قرار الهدم:

رخصة الهدم تكون بناءً على طلب من صاحب الصفة والمصلحة، وفق إجراءات قانونية محددة في إطار ما يسمى بالهدم المقرون برخصة[4]، فقد نص المشرع في القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، على أن يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم في المناطق المحددة في المادة 46 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي وهي المناطق التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات

[1]- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص152.
[2]- إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص189 و190.
[3]- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص153.
[4]- براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2017/2016، ص152.

ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية[1]، كما نضمها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم[2].

أما عن قرار الهدم فهو إجراء ردعي تقوم به السلطة المختصة من أجل هدم البنايات المخالفة لتشريع التعمير، كحالة البناء بدون رخصة، أو عدم مطابقة البناء لرخصة البناء، فهو يأخذ شكل قرار إداري ضبطي تصدره سلطات الضبط في حالة التدخل التلقائي للحفاظ على النظام العام[3]، وهذا حسب المادة 76 مكرر04 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم[4].

كما يمكن أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الهدم بدون وجود مخالفة كما هو عليه بالنسبة للبنايات الآيلة للانهيار، حيث يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران والعمارات والبنايات الآيلة للانهيار أو عند الاقتضاء، الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف[5].

وعليه يلاحظ أن المشرع الجزائري استعمل قرار الهدم في كلتا الحالتين، في حالة الإجراء الردعي وفي الحالة التي تصدر فيها رخصة الهدم بناءً على طلب من المعني عكس المشرع المصري الذي استعمل مصطلح الإزالة كعقوبة على مخالفة تشييع العمراني[6].

الفرع الثاني: تمييز رخصة الهدم عن الترميم.

تختلف رخصة الهدم عن عملية الترميم كونها ينتج عنها إزالة تامة للعقار المبني وذلك كليا أو جزئيا، أما عملية الترميم فهي تكون دائما على المباني أو البناءات القائمة التي بها تصدعات والتي يقتضي الأمر إجراء ترميمات عليها وهذا لتدعيمها وتثبيت صلابتها، في إطار الإجراءات الأمنية التي يقتضيها القانون، حيث تهدف عملية الترميم لتحقيق صلابة كل من الجدران أو الأسس أو الأسقف، وذلك لتفادي أي حادث قد تترتب عليه كوارث بشرية أو مادية[7].

[1]- انظر المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ص1659.
[2]- انظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ص20.
[3]- محمد رشاش، المرجع السابق، ص14 و15.
[4]- انظر المادة 76 مكرر04 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ص 6.
[5]- انظر المادة 89 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية، المعدل والمتمم، ص15.
[6]-محمد رشاش، المرجع السابق، ص15.
[7]- المرجع نفسه، ص16 و17.

المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة الهدم.

إن النطاق أو المجال عادة ما ينظر لها من ثلاث زوايا: الأشخاص الخاضعون لرخصة الهدم والرقعة المكانية التي تطلب فيها الرخصة والأعمال الخاضعة لرخصة الهدم [1].

الفرع الأول: النطاق الشخصي لرخصة الهدم.

إن عملية الهدم تعود إلى أشخاص معنوية وطبيعية حسب المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فالأولى تتمثل في البلدية، حيث يقوم رئيس البلدية بالتدخل بما يخوله القانون من ممارسة الضبط الإداري بموجب محضر يتم إعداده يعاين من خلاله حالة تداعي من قبل المصالح المختصة في البلدية أو قسم التعمير على مستوى الدائرة[2].

أما الأشخاص الذين لهم الحق في طلب هذه الرخصة فيتمثلون في المالك أي مالك البناية الآيلة للهدم وكذا موكله[3]، إضافة للحائز الذي أجاز المشرع له أن يقدم طلب رخصة الهدم شرط أن يكون متحصل على شهادة الحيازة مقدمة له من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي[4].

الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة الهدم.

حدد المشرع الجزائري النطاق المكاني لرخصة الهدم في صنفين من البنايات وهي كالآتي[5]:

أولا- البنايات الواقعة في أماكن خاصة:

نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه :" ....لا يمكن القيام بأي عملية هدم، جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04"[6].

وبالرجوع للقانون رقم 98-04، فإن الممتلكات الثقافية تشتمل على الممتلكات الثقافية العقارية والمنقولة وغير المادية، غير أن ما يهمنا الممتلكات الثقافية العقارية التي يمكن أن تكون محلا لعملية الهدم، والتي تشمل المعالم التاريخية والمواقع الأثرية والمجموعات الحضرية أو الريفية[1] .

---

[1]- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص193.
[2]- عباس منصف، المرجع السابق، ص69.
[3]- فرجاوي حفيظة وجمعة سمية، المرجع السابق، ص46.
[4]- عباس منصف، المرجع السابق، ص69.
[5]- سلامي كريمة وحملو نادية، المرجع السابق، ص19.
[6]- انظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص20.

يفهم مما سبق أن الأصل العام يقضي بأن للأفراد الحرية في هدم بناياتهم دون الحاجة إلى ترخيص مسبق متى أرادوا ذلك، واستثناءً فإن رخصة الهدم تكون إلزامية قبل الشروع في عملية الهدم و ذلك بالنسبة للبناء الواقع ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية[2]، ولعل غاية المشرع من ذلك تتمثل في الحفاظ على هذه الأصناف وعدم المساس بها، وذلك لأن عملية الهدم دون رخصة تؤدي إلى إلحاق أضرار سلبية على هذه المناطق المحمية قانونا[3].

ثانيا- البنايات الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة:

تعتبر رخصة الهدم إلزامية بالنسبة للبنايات الآيلة للانهيار فهي تعتبر سندا للبنايات المجاورة حسب المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، وذلك بغرض تمكين الإدارة من الموازنة بين مصالح أصحاب البنايات[4]، وتجنبا لمضار الجوار ولاحتمال حدوث خطر لما قد يترتب عن الهدم العشوائي والغير المرخص به[5]، لذلك خصص لها المشرع الجزائري أحكاما خاصة بها وأوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي الأمر بهدم الجدران والبنايات التي تشكل خطرا على حياة الأشخاص أو القيام بعملية ترميمها، كما أوجب المشرع على كل من يعلم بوجود مباني خطرة أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي[6].

حيث نص المرسوم التنفيذي رقم 03-323 على أنه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مديرية الثقافة للولاية وفيما يخص العقارات الآيلة للسقوط أو التي تشكل خطرا وشيكا، أن يأمر باتخاذ تدابير المؤقتة من أجل ضمان سلامة الأشخاص الشاغلين عقار موجود داخل المنطقة المحمية[7].

كما وسعت التعليمة الوزارية رقم 004، من مجال تطبيق رخصة الهدم وذلك من خلال نصها على حالات أخرى يستلزم فيها استصدار رخصة الهدم من بينها:

---

[1]- أنظر المادة 8 من القانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، المؤرخة في 17 جوان 1998، ص5.

[2]- محمد رشاش، المرجع السابق، ص27 و28.

[3]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص126.

[4]- محمد رشاش، المرجع السابق، ص28.

[5]- أمينة ركاب، المرجع السابق، ص105.

[6]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص126و127.

[7]- أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 15 أكتوبر 2003 المتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 60، المؤرخة في 8 أكتوبر 2003، ص16.

- وجود بنايات مجاورة،

- هدم و/ أو بناء يتواجد ضمن أنسجة عمرانية قديمة،

- تواجد شبكات محادية للمشروع أو باطنية،

- حفر بعمق أكبر أو يساوي مترين[1].

وعليه نرى أن توسيع مجال تطبيق رخصة الهدم بالنسبة لهذه الحالات أمر مستحب وهو الشيء الذي سينعكس بالإيجاب على سياسة التعمير والبناء، لما تشكله هذه المناطق من خطر[2].

وفي الأخير يمكن القول أن النطاق المكاني لرخصة الهدم يضيق لينحصر في بعض المناطق المحمية دون غيرها، عكس بعض الرخص العمرانية التي يتسع مجالها ليشمل جميع أقاليم التراب الوطني، وعليه فإن رخصة الهدم ذات طابع نوعي تفرض حصريا على بعض المناطق المحددة من قبل المشرع بصفة دقيقة.[3]

الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة الهدم من حيث الأشغال

إن عملية الهدم تتم في صورتين وهما:

- أن يكون الهدم كليا، بأن يتم إزالة البناء بأكمله حتى سطح الأرض.

- أن يكون الهدم جزئيا، كهدم طابق واحد أو أكثر من مبنى ما.

وإن عملية الهدم لا تشمل ما يتم هدمه من أجزاء داخلية في المبنى، مثل إزالة أبواب أو نوافذ، وإنما الصورة التي نحن بصددها فتفرض هدم البناء بمفهوم أعمق، وذلك بإزالة البناء بأكمله أو إزالة جزء منه[4].

[1]- التعليمة الوزارية رقم 004، المؤرخة في 7 سبتمبر 2017، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة، تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطيح و/ أو الحفر و/ او الهدم خطرا على محيطها المباشر.

[2]- أمينة ركاب، المرجع السابق، ص106.

[3]- تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص289.

[4]- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص194.

كما أن عملية الهدم قد تلحق الضرر بالمبنى القائم أو المباني المجاورة وتصيبها بالتصدع ولهذا من المفروض أن تطلب رخصة الهدم سواء ما تعلق بالبنايات التابعة للخواص أو الإدارات، باستثناء البناءات التي لها طابع سري واستراتيجي[1].

المبحث الثاني: إجراءات تسليم رخصة الهدم

نظرا لما تتمتع به رخصة الهدم من أهمية وخطورة على حد سواء عمل المشرع الجزائري على إحاطتها بجملة من الإجراءات كضمانة لحماية المواطنين أثناء عملية الهدم، أو حماية للسكنات المجاورة للبناية محل الهدم[2]، والتي يجب اتباعها من أجل ضمان الرقابة الفعالة على عملية الهدم، حيث تشترك إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم مع إجراءات رخص التعمير الأخرى، فهي تنطلق من مرحلة إيداع الطلب المرفق بالوثائق اللازمة مرورا بتحديد جهات التحقيق وصولا إلى إصدار القرار المتعلق بمنح الرخصة[3].

وعليه سنفصل في دراسة هذه الإجراءات من خلال التعرض لمرحلة تقديم طلب رخصة الهدم في المطلب الأول، ثم دراسة طلب رخصة الهدم في المطلب الثاني، وأخيرا إصدار القرار المتعلق بهذه الرخصة في المطلب الثالث والأخير.

المطلب الأول: تقديم طلب رخصة الهدم.

تعتبر رخصة الهدم أداة تمنح بناء على طلب مكتوب وحسب الشكل المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 من طرف صاحب الطلب، حيث يبين رغبته في الحصول على رخصة الهدم[4]، ويشترط المشرع الجزائري لقبول طلب رخصة الهدم توفر مجموعة من الشروط القانونية تتعلق بصفة الطالب (الفرع الأول)، وأيضا شروط أخرى تتعلق بمضمون ملف طلب رخصة الهدم (الفرع الثاني)[5]، وذلك بهدف حماية حقوق الأفراد وأموالهم وحماية للأملاك الوطنية والثقافية والمعالم التاريخية [6].

---

[1]- عباس منصف، المرجع السابق، 70و71.

[2]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 127.

[3]- سلامي كريمة وحملو نادية، المرجع السابق، ص 21.

[4]- عباس منصف، المرجع السابق، ص 71.

[5]- بربيح محي الدين، المرجع السابق، ص 106.

[6] - عباس منصف، المرجع السابق، ص 71.

الفرع الأول: صفة طالب رخصة الهدم

حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، الأشخاص الذين يحق لهم تقديم طلب رخصة الهدم، وذلك بنصها على أنه :" ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة....."

وعليه نستنتج من هذه المادة أنه لا يمكن طلب رخصة الهدم إلا من قبل مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة وذلك وفق نموذج مرفق بهذا المرسوم[1] .

أولا- المالك:

يحق لمالك العقار المراد هدمه أن يتقدم بطلب رخصة الهدم، شرط أن يثبت صفته من خلال عقد رسمي مشهر بمصالح حفظ العقار حسب أحكام القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري[2].

ثانيا- الحائز:

من خلال المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يفهم بأن للحائز أيضا الحق في طلب رخصة الهدم، لأن هذه المادة مددت من نطاق إثبات الملكية لتشمل شهادة الحيازة، ويترتب على ذلك إمكانية تصرف الحائز تصرف المالك الغير الناقل للملكية إلى غاية مرور المدة القانونية للتقادم[3].

ثالثا- الوكيل:

للمالك الحق في توكيل شخص آخر ليتقدم بطلب رخصة الهدم بمقتضى وكالة رسمية، ولم يشترط المشرع نوعا معينا للوكالة، فيجوز أن تكون الوكالة عامة أو خاصة[4].

رابعا- الهيئة العمومية المخصصة:

وذلك بتقديمها نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية محل طلب الهدم[5].

---

[1]- أنظر نموذج طلب رخصة الهدم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص25.

[2]- محمد رشاش، المرجع السابق، ص26.

[3]- شعلال سهام وعطاف نادية، المرجع السابق، ص 64.

[4]- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 154.

[5]- أمينة ركاب، المرجع السابق، ص 106.

الفرع الثاني: مضمون ملف طلب رخصة الهدم

اشترط المشرع الجزائري إرفاق طلب رخصة الهدم بملف يحضره مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، حيث أن تقديم طلب رخصة الهدم موقعا من صاحبه لا يكفي للحصول على الرخصة بل يجب ان يضم هذا الملف مجموعة من الوثائق التي تتنوع بين الإدارية والتقنية كالآتي[1]:

أولا- الوثائق الإدارية: ويمكن إجمالها في الوثائق التالي ذكرها:

- طلب رخصة الهدم، ويكون هذا الطلب على شكل مطبوع خاص وفق النموذج الإداري الموحد الذي جاء كملحق مرفق للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، وذلك بغرض تسهيل مأمورية طالب الرخصة والإدارة معا، حيث يتضمن هذا الطلب المعلومات المرتبطة بهوية الطالب بالإضافة إلى عنوان وموقع العقار المراد هدمه، أسباب الهدم والأجزاء المراد هدمها، مع تبيان الوسائل المستعملة في ذلك[2].

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو توكيل رسمي في حالة تمثيل المالك.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا[3] .

ثانيا- الوثائق التقنية: بالإضافة إلى الوثائق المذكورة سابقا، يجب أن يرفق طلب رخصة الهدم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية مؤشر عليها من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني ومن بين هذه الوثائق نجد:

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

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

- مخطط مراحل الهدم وآجالها.

- في حالة الهدم الجزئي، يرفق الطلب بمخطط على سلم 100/ 1 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يجب الاحتفاظ به.

---

[1]- عباس منصف، المرجع السابق، ص73.

[2]- تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص289.

[3]- أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص21.

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره[1].

كما نلاحظ احتواء ملف طلب رخصة الهدم على وثائق تهدف إلى حماية البيئة العمرانية، ومثال ذلك التقرير والتعهد الذي يقدمه طالب الرخصة، يتعهد فيه مباشرة عملية الهدم وإنهائها باستخدام وسائل معينة، وعلى مراحل محددة، دون أن يعكر استقرار المنطقة أي دون أن يخل بالسير الحسن بالدائرة المحيطة بمكان الهدم، حيث أن عملية الهدم يترتب عليها عدة نتائج تضر بالبيئة العمرانية خاصة تلك التصدعات والانشقاقات التي تمس المباني المجاورة أو المنشآت والمرافق العامة وكذا جمال المدينة ونظامها العمراني[2]، بالإضافة إلى محضر خبرة موقع عليه من طرف مهندس مدني يبين بالتفصيل الوسائل المعتمدة في عملية الهدم مهما كان نوعها ميكانيكية، يدوية، من أجل ضمان استقرار المباني المجاورة خاصة تلك المتواجدة على بعد ثلاثة أمتار من موقع الهدم [3].

وقد أجازت المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، إمكانية إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء، وذلك في حالة المشاريع المخصصة للسكن الفردي، أي عندما يتعلق الأمر ببناية مهترئة وهشة غير قابلة للاستغلال، فعملية الهدم هنا تكون كلية والشروع في عملية إعادة بناء الأرض الشاغرة بصفة جديدة، وتكون مسألة الربط بين الرخصتين اختيارية[4].

غير أنها تصبح إجبارية حينما يتعلق الأمر بعملية هدم بناية متواجدة تحت الأرض كليا أو جزئيا، وذلك تفاديا للشروع في عملية هدم تخلف فجوة أو حفرة كبيرة في الأرض دون مباشرة أشغال البناء فيها، ما قد يسبب خطرا كبيرا على المارة ومستعملي المنطقة، ويعتبر هذا الإجراء من المستجدات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي كانت غائبة في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى[5].

[1]- أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص21.
[2]- بن ديدة محمد، المرجع السابق، ص8 و9.
[3]- محمد رشاش، المرجع السابق، ص36.
[4]- عباس منصف، المرجع السابق، ص74 و75.
[5]- محمد رشاش، المرجع السابق، ص36.

المطلب الثاني: دراسة طلب رخصة الهدم

بعد استكمال الوثائق اللازمة، يتم إرسال طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية محل الهدم، لتنطلق عملية دراسته[1]، بعد أن كانت خمسة نسخ في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، وهذا التقليص في عدد النسخ جاء بهدف التخفيف البيروقراطي والتيسير على المواطن، باعتبار أن استخراج نسخ إضافية يثقل كاهل المواطن ويجعله يلجأ إلى الهدم الفوضوي[2]، ثم يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم وصل إيداع مدون عليه تاريخ الملف[3].

إن عملية دراسة طلب رخصة الهدم تخضع كأصل عام لدراسة أصلية من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية (الفرع الأول)، واستثناء لدراسة تكميلية وذلك بالنسبة للمشاريع التي تم التصريح بأن أشغالها تشكل خطرا على المحيط المباشر(الفرع الثاني)[4].

الفرع الأول: الدراسة الأصلية.

يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم بنفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير ودراسة رخصة البناء[5]، حيث يتكون هذا الأخير من أعضاء دائمين من بينهم:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ممثله رئيسا.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.

- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

- مفتش التعمير.

- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.

---

[1]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص129.
[2]- محمد رشاش، المرجع السابق، ص37.
[3]- أنظر المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص21.
[4]- أمينة ركاب، المرجع السابق، ص 108.
[5]- أنظر المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص21.

أما الأعضاء المدعوين، يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين، عند الاقتضاء، فهم:

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

كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله، كما أن الأمانة التقنية للشباك الوحيد التي تتولاها مصالح التعمير على مستوى البلدية تستحدث بطاقية الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران[1].

وعليه نلاحظ احتواء الشباك الوحيد للبلدية على أعضاء لهم اختصاصات في حماية البيئة، مثل ممثل مديرية البيئة للولاية وممثل الصحة، وهو ما يجعل من رخصة الهدم الوسيلة القانونية التي يمكن من خلالها أن تساهم مختلف الهيئات والمصالح بطريقة وقائية في المحافظة على البيئة العمرانية، وذلك بإصدار الرخصة بطريقة صائبة لا تعكس أي آثار سلبية بعد مباشرة عملية الهدم ماديا[2].

وما يزيد من أهمية رخصة الهدم كوسيلة قانونية للرقابة السابقة على أعمال الهدم قيام مصلحة التعمير التابعة للبلدية بجمع الآراء أو الموافقات من الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج، والتي يجب أن تبدي رأيها في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ استلام طلب ابداء الرأي، وفي حالة رفضها يجب أن يكون هذا الرفض معللا قانونا[3]، ولم يحدد المشرع حالة سكوت هذه المصالح في حالة عدم إبداء رأيها، هل يفسر سكوتها قبولا ضمنيا أم رفضا مما يثير الكثير من الإشكاليات[4] .

[1]- أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص17 و18.
[2]- بربيح محي الدين، المرجع السابق، ص111.
[3]- أنظر المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص21.
[4]- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 206.

كما نلاحظ أن المشرع لم يحدد الهيئات الواجب استشارتها كما فعل سابقا مع رخصة البناء، غير أننا نرى من الضروري استشارة بعض المصالح والمديريات المختصة، كاستشارة مصالح توزيع المياه والغاز والكهرباء لتأكد من أن مشروع الهدم لا يمس ولا يطرح أي إشكال فيما يخص شبكات الإنارة العمومية والكهرباء وأنابيب الغاز وقنوات صرف المياه....، الممتدة للبنات المجاورة[1].

أما بالنسبة لأجل التحضير فلقد تم تحديده بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب[2]، بعد أن كانت المدة في المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى محدد بثلاثة أشهر، حيث أن المدة أصبحت جد معقولة، وهذا في إطار التوجه الجديد من أجل تحسين المرفق العام من خلال التقليص في الآجال أو في عدد الوثائق المطلوبة[3].

الفرع الثاني: الدراسة التكميلية

تخضع طلبات رخص الهدم إجباريا لدراسة تكميلية والتي تمت إضافتها بموجب التعليمة الوزارية رقم 004 المؤرخة في 2017، وذلك بالنسبة للمشاريع التي تم التصريح بأن أشغالها تشكل خطرا على المحيط المباشر، وتتألف الدراسة التكميلية من [4]:

- دراسة تتضمن استقرار موقع إقامة البنايات والمنشآت المتاخمة مرتكزة على دراسة أرضية ملائمة للتجارب المخبرية، حيث يقوم بهذه الدراسة مكتب الدراسات، وتصادق عليها الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء ctc.

- بيان وصفي لمنهجية إنجاز أعمال التسطيح وإنجاز المنشآت التحتية أو الفوقية التي تشكل خطرا على المحيط المباشر، مقيدا بجدول زمني لمختلف مراحل الأشغال المعنية، يحين إذا اقتضى الأمر عند تسليم عقد التعمير المطلوب [5].

أما فيما يخص دراسة ملف رخصة الهدم في هذه المشاريع والتي سبق ذكرها في النطاق المكاني لرخصة الهدم، فيعود إلى الشباك الوحيد للولاية طبقا للتنظيم المعمول به[6]، وقصد ضبط إعداد رخص الهدم من الناحية التقنية والأمنية، تخضع هذه المشاريع إلى تدابير خاصة، تتمثل في ضرورة قيام

[1]- تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص292.
[2]- أنظر المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص21.
[3]- محمد رشاش، المرجع السابق، ص39 و40.
[4]- أمينة ركاب، المرجع السابق، ص109.
[5]- تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص 292.
[6]- محمد رشاش، المرجع السابق، ص40.

المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قاما بإعداد رخصة الهدم بملء استمارة التصريح بهشاشة الموقع الناتج عن أشغال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم، وإرفاقها بملف طلب رخصة الهدم[1].

بالإضافة إلى إعداد محضر المعاينة على مستوى الموقع، مفاده عند استلام ملف طلب رخصة الهدم، يقوم المهندس المعماري أو المهندس المدني بإرسال نسخة من المشاريع المصرح بأن أشغالها تشكل خطرا على المحيط المباشر، إلى ممثلي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية على مستوى الشباك الوحيد، واللذان بدورهما يقومان بإعداد في ضرف ثمانية أيام وبعد زيارة الموقع، محضر معاينة حسب النموذج المرفق بهذه التعليمة، حيث يؤكدان من خلاله التصريح بوجود خطر[2].

رغم دور هذه التعليمة الوزارية في المحافظة على البيئة العمرانية من خطورة الهدم، لكنها تبقى مرهونة التطبيق بمدى لجوء الأفراد إلى طلب استصدار رخصة الهدم، وهو ما لا يحقق مصلحتهم المتمثلة في سرعة الهدم دون القيام بهته الإجراءات المعقدة، ومن هنا ينبغي تفعيل الدور الوقائي تجنبا لحدوث أضرار قد يصعب إصلاحها، وذلك بجعل رخصة الهدم ضرورية وإجبارية في كل عمليات الهدم بحيث تشكل وسيلة فعالة لمراقبة عمليات الهدم و مدى مراعاته للشروط الواجب احترامها[3].

ونظرا لخطورة عملية الهدم، يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإلصاق وصل إيداع رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طوال فترة تحضير الرخصة، وذلك لكي يتسنى لمن يهمه الأمر الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، من خلال عريضة مرفقة ومدعمة بالوثائق القانونية، غير أن هذا الاعتراض يجب أن يكون مبررا ومشفوعا بوثائق قانونية تثبت خطورة الهدم، كأن يكون المعترض مالك المبنى الذي قدم بشأنه طلب الهدم[4] .

المطلب الثالث: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

حصر المشرع الجزائري تسليم رخصة الهدم كأداة للرقابة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية[5]، وهو ما أكده القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم[6]، وبالتالي فقد استبعد المشرع الوالي و وزير التعمير من هذا الاختصاص، ولعل ما يبرر موقف المشرع

[1]-بربيح محي الدين، المرجع السابق، ص113.
[2]- أمينة ركاب، المرجع السابق، ص107.
[3]- بن ديدة محمد، المرجع السابق، ص15 و16.
[4]- أنظر المادة 80 و81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص22.
[5]- أنظر المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص22.
[6]- أنظر المادة 68 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ص1659.

في هذا الشأن يعود لطبيعة عملية الهدم الذي يطغى عليها الطابع المادي الذي يستوجب الوقوف الميداني على محل طلب رخصة الهدم مباشرةً من قبل المعني بتسليم الرخصة، وهو ما يدخل في صميم مهام رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسهر على سلامة وأمن مواطني بلديته ومساكنهم[1].

ومن أجل الإلمام بإجراءات منح رخصة الهدم يتوجب علينا التعرف على صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار هذه الرخصة في الحالات العادية (الفرع الأول) وإصدارها في الحالات الطارئة (الفرع الثاني)[2].

الفرع الأول: إصدار رخصة الهدم في الحالات العادية

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي الموافقة على استصدار رخصة الهدم، أو رفضها بعد التحقيق في الطلب المقدم من صاحب المصلحة، بالإضافة إلى إمكانية سكوت الإدارة عن الرد في طلب رخصة الهدم.

أولا- قبول طلب رخصة الهدم:

إذا استوفى الطلب الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي تتمثل في صفة الطالب والوثائق المرفقة بالطلب، وإذا لم يتم تسجيل أية اعتراضات من قبل المواطنين[3]، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب بموجب قرار إداري بعد أخذ رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية، ويكون ذلك إجباريا عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية نظرا لخطورة هذه البنايات على الممتلكات وأرواح الأشخاص حسب المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم[4].

كما يمكن أن تمنح رخصة الهدم مع تحفظات خاصة، حسب المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، من بينها: اشتراط على كل طالب رخصة الهدم توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات تجارية بالنسبة للتجار المستأجرين، وكذا توفير تدابير احتياطية للطرقات والمساحات الخضراء، وذلك مراعاة لحقوق الغير والمقتضيات القانونية والتنظيمية أو لاعتبارات بيئية محضة بموجب قرار مسبب[5].

---

[1] - تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص 293.
[2] - سلامي كريمة وحملو نادية، المرجع السابق، ص26.
[3] - محمد رشاش، المرجع السابق، ص42.
[4] - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 157.
[5] - محمد رشاش، المرجع السابق، ص47.

ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ رخصة الهدم إلى صاحب الطلب[1]، الذي ينبغي عليه عدم مباشرة أشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة[2]، غير أن المشرع لم يحدد أجلاً لذلك، بعكس المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، التي نصت على وجوب مرور أجل 20 يوما لأجل البدء في أشغال الهدم[3].

خلال مدة عمل الورشة، يجب على الشخص المستفيد من الأشغال وضع لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم، ومرئية من الخارج أي يمكن الاطلاع على مضمونها، وتنصب هذه اللوحة طيلة مدة عمل الورشة، توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البنايات التي ينبغي هدمها، كما يجب أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة وتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن لزم الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم، وهذا ما يميز رخصة الهدم عن غيرها من الرخص، لكونها ليست بالعملية الهينة، إذ تستوجب الحرص واليقظة حتى من طرف السلطات العمومية [4].

هذا الإجراء يهدف إلى إعلام الآخرين بالمشروع وإتاحة الفرصة لكل من له صفة ومصلحة الطعن في الترخيص بالهدم إذا كان غير قانوني، كما أنه إجراء يسمح بمراقبة الهيئات المختصة، ناهيك عن إعلام الآخرين بالمشروع بضرورة اتخاذ تدابير وقائية إن كانوا بجانب المبنى لتجنب الأضرار والأخطار التي قد تلحق بهم بصفة خاصة، وبالبيئة بصفة عامة، بالإضافة إلى ذلك يتعين على المستفيد من رخصة الهدم ضرورة إقامة سياج إذا كانت أشغال الهدم على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب، بشرط أن يكون ماديا ومرئيا ليلا ونهارا[5].

وتجدر الإشارة إلى أن رخصة الهدم لن تبقى صالحة مدى الحياة بل هي محددة المدة، حيث نص المشرع الجزائري على الحالات التي تصبح فيها رخصة الهدم لاغية، وحصرها في ثلاث حالات، وهي كالآتي:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس سنوات.

---

[1]- أنظر المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص22.

[2]- أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص22.

[3]- أمينة ركاب، المرجع السابق، ص112.

[4]- أنظر المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص22.

[5]- بربيح محي الدين، المرجع السابق، ص114 و115.

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

وعليه نستنتج أن المشرع قيد هذه الرخصة بمدة محددة، يجب على المستفيد منها احترامها و إلا أصبحت رخصة الهدم كأنها لم تكن وبهذا يعيد الإجراءات القانونية التي مرت بها من جديد[1]، لكن حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 والمتعلق بمضمون قرار رخصة الهدم، وحسب المادة 2 من نفس النموذج، نجده ينص على أن رخصة الهدم تصبح منقضية إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل 6 أشهر، مما يلاحظ أن هناك تناقض واضح وفي نفس المرسوم بشأن مسألة انقضاء رخصة الهدم[2]، غير أن المشرع انتبه لهذا التناقض من خلال النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 20 -342 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي نص في المادة 2 من هذا النموذج على أن رخصة الهدم تصبح منقضية إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل 5 سنوات، وبالتالي أعاد المشرع توحيد هذه الآجال تفاديا لأي نزاع من الممكن إثارته في هذا الخصوص[3].

كما نلاحظ تقليص مدة توقف أشغال الهدم، فبعدما كانت مقررة بثلاث سنوات في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، أصبحت سنة واحدة وهذا من أجل إلزام المستفيد من الرخصة بتنفيذ ما جاء فيها نظرا لأهمية وخطورة عملية في آن واحد، وهو ما يؤكد كذلك نية المشرع في القضاء على مظاهر الفوضى التي قد يحدثها هدم البنايات، من تراكم النفايات، وبقايا لهدم لمدة أطول، والتأكيد كذلك على نية المشرع في إلزام المستفيد من الرخصة في تسريع عملية الهدم[4] .

ثانيا- رفض طلب رخصة الهدم:

بعد دراسة الملف، وأخذ رأي الشباك الوحيد والمصالح العمومية وبناء على النتائج المترتبة عن ذلك[5]، يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي رفض منح رخصة الهدم شرط أن يكون رفضه معللا قانونا[6]، وهو ما أكده القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم[7]، وهذا التعليل يهدف إلى حماية المعني من

---

[1]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 131.
[2]- أمينة ركاب، المرجع السابق، ص113.
[3]- أنظر نموذج طلب رخصة الهدم، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ص21.
[4]- بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص131.
[5]- المرجع نفسه، ص132.
[6]- أنظر المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص22.
[7] - أنظر المادة 62 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ص1659. -.

تعسف الإدارة في استعمالها للسلطة التقديرية، ومن الواجب أن يكون الرفض صريحا بموجب قرار إداري مكتوب يوضح فيه أسباب الرفض، والذي يمكن أن يكون راجع لانعدام الصفة لدى صاحب الطلب أو تخلف أحد الوثائق التقنية أو عدم انسجامها مع قواعد العمران[1].

كما يمكن الطعن في قرار الرفض وذلك عن طريق التظلم فيه إداريا أو الطعن قضائيا من صاحب الطلب حسب المادة 63 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم[2]، وتجدر الإشارة أنه في حالة ما إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية يتعذر على رئيس المجلس الشعبي البلدي رفض منح الرخصة لطالبها، بمعنى تمنح رخصة الهدم وجوبا، ولم ينص المشرع في هذه الحالة على أي استثناء[3].

أما فيما يخص تأجيل البت في طلب رخصة الهدم، فإنه لم يرد أي نص قانوني لا في قانون التهيئة والتعمير ولا في مرسومه التطبيقي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي باتخاذ مثل هذا القرار، خلافا لما كان عليه الحال بالنسبة لرخصتي البناء والتجزئة، وهذا راجع لخطورة أشغال الهدم واستعجالها، كما أن إصدار هذا القرار غير مرتبط بمرجعية (وجود مخطط من عدمه) يتم الإعداد له ،إذ لا يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي إلا إصدار قرار تسليم رخصة الهدم أو رفض منحها[4]، بل الأكثر من ذلك فإنه في حالة ما إذا كان البناء آيل للانهيار، ولم يقم المعني بطلب رخصة الهدم التي تمنح وجوبا في هذه الحالة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم باتخاذ التدابير اللازمة في إطار الاستعجال لهدم البناء الآيل للانهيار طبقا لسلطة الضبط الإداري المخولة له في مجال العمران[5].

ثالثا- حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد:

تنص المادة 4 من مرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدلة لنص المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 20- 342 على أنه: " يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو

[1]-سلامي كريمة وحملو نادية، المرجع السابق، ص27 و28.
[2]- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 158.
[3]- محمد رشاش، المرجع السابق، ص46.
[4] محمد رشاش، المرجع السابق، ص48.
[5]-بربيح محي الدين، المرجع السابق، ص110.

في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية. و في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة"[1] .

نستنتج من هذه المادة أنه في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد انقضاء المدة القانونية المحددة بشهر، ولم يصدر قرارا لا بالموافقة ولا بالرفض، فإنه أجاز المشرع للمعني تقديم طعن أمام الولاية التابع لها البلدية مقر البناية المراد هدمها ونفس الشيء بالنسبة للولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، وعلى هذه الأخيرة إصدار قرار إما بالقبول أو الرفض المسبب خلال مدة 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن[2] .

وإذا لم يصدر قراره بعد فوات تلك الآجال، يمكن للمعني بالأمر إيداع طلب ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في هذه الحالة تأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفها، بالرد بالإيجاب أو الرفض مع التعليل لصاحب الطلب، وذلك في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن وذلك حتى لا تنجر الإدارة في استغلال سلطاتها[3]، كما يجوز لصاحب الطلب اللجوء إلى القضاء، من خلال رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، وهذا بمثابة وسيلة قانونية منحها المشرع لصاحب الطلب بغرض إجبار الإدارة على الرد[4] .

وبهذا فلقد منح المشرع الجزائري سلطات واسعة لرئيس البلدية وذلك للحفاظ على النظام العام، وفي المقابل منح لطالب الرخصة الحق في تقديم التظلم واللجوء إلى القضاء[5].

الفرع الثاني: إصدار رخصة الهدم في الحالات الطارئة

طبقا لأحكام المادة 89 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية، المعدل والمتمم، ، يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني والبنايات الآيلة للانهيار، أو عند الاقتضاء، الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف[6].

---

[1]- أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، المعدلة للمادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص19.

[2]- أمينة ركاب، المرجع السابق، ص111.

[3] - محمد رشاش، المرجع السابق، ص48.

[4]- أمينة ركاب، المرجع السابق، ص111.

[5]- سلامي كريمة وحملو نادية، المرجع السابق، ص30.

[6]- أنظر المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص22.

يحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة ومراقبة يراها ضرورية للتحقق من صلابة كل الجدران أو المبنى، ويتعين على كل من لديه علم بخطورة مبنى معين، أن يخطر رئيس البلدية بذلك، كما لا يمكن لهذا الأخير تنفيذ الأشغال المقررة للترميم أو اله عندما يكون المبنى خاضع لقواعد المعمولة بها في مجال حماية الآثار والأماكن التاريخية، إلا في حدود شروط القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، والقانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي[1].

وبالنسبة للإجراءات المتعلقة بهذا النوع من البنايات منصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، تتم عبر المراحل التالية:

- بداية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار ترميم أو هدم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للسقوط.

- يبلغ هذا القرار إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في الأجل المحدد، وفي حالة منازعته في درجة الخطورة، يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحدده القرار، بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك.

- في حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الأجل المحدد لذلك ولم يغين خبيرا، تتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن.

- يرسل القرار وتقرير الخبير فورا إلى الجهة القضائية المختصة، ويتخذ القاضي قراره خلال الأيام الثمانية(8) الموالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط

- يبلغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة، بالإضافة إلى ذلك عندما تلاحظ الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار تتم الموافقة عليه من طرف الوالي أو الوالي المنتدب في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى[2].

- في حالة حدوث خطر وشيك يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مصالحه التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، خلال الساعات الأربع والعشرين الموالية، وذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية.

[1]- سلامي كريمة وحملو نادية، المرجع السابق، ص32.

[2]- أنظر المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدلة بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، ص18.

- إذا بين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحدق والوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة من أجل ضمان الأمن لا سيما قصد إخلاء المبنى.

- يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قرار منع الإقامة بالمبنى، وإذا لم تنفذ الإجراءات الموصى بها خلال الأجل المحدد في الإنذارات، يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا وعلى نفقة صاحب الملكية، الإجراءات الأمنية الضرورية[1].

- في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية الإجراءات المذكورة سابقا، تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحصلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات، إلا أنه في حالة تنازل صاحب الملكية للبلدية عن المبنى الآيل للانهيار يعفى من تنفيذ الأشغال[2].

وبهذا يمكن القول أن رخصة الهدم عبارة عن إجراء وقائي الهدف منها اجتناب حدوث الأضرار الناتجة عن عملية الهدم، كما تعد كذلك كذلك إجراء للحد من ظاهرة البناء الفوضوي والغير شرعي، بالإضافة إلى أنها أداة رقابية للاعتداءات التي تحدث على المناطق ذات الميزة الخاصة التي تتطلب جملة من الشروط للبناء فيها[3].

[1]- أنظر المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص23.

[2]- أنظر المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ص23.

[3]- عباس منصف، المرجع السابق، ص79.

خاتمة

خاتمة:

في ختام دراستنا لموضوع دور الرخص العمرانية في ضبط عمليات البناء في الجزائر على ضوء التعديلات الجديدة، يمكن القول أن التأطير القانوني لمجال التهيئة والتعمير بصفة عامة والمتعلق برخص التعمير بصفة خاصة، شهد كمًا هائلا من النصوص القانونية والتنظيمية، آخرها المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مما يدل على أهمية المجال العمراني، لاسيما أمام تطور المجتمع الجزائري وبروز رغبته في إشباع حاجياته من حيث السكن واستغلال المجالات العقارية في نشاطاته الصناعية والاقتصادية والسياحية.

فالرخص العمرانية هي وثائق إدارية تصدر عن سلطة مختصة من أجل تنظيم نشاطات الأفراد تجاه العمران، سنها المشرع لتبين للفرد كيفية وطرق تعامل مع العمران الذي يعتبر ركيزة أساسية للدولة سواء من الناحية الجمالية أو الاقتصادية، حيث تهدف هذه الرخص إلى الحفاظ على النظام العام العمراني بمفهومه الحديث، أول هذه الرخص رخصة التجزئة، التي تظهر ضرورتها إذا أراد الشخص تقسيم عقار غير مبني للتصرف فيه، وتليها رخصة البناء التي أولى لها المشرع الجزائري أهمية كبيرة وذلك بوضع قواعد آمرة لمنحها وذلك طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة لها، بالإضافة إلى تفصيل إجراءاتها بدقة، وهذا لإقامة أو تغيير بناء، وآخرهم هي رخصة الهدم، والتي تكون في حالة المباني الآيلة للسقوط أو متواجدة في المناطق المحمية، والمتعلقة بالتراث الثقافي، والتي أحاطها المشرع بعدة إجراءات صارمة نظرا لخطورة عملية الهدم والإزالة، والتي تعد ضمانة أساسية لسلامة الأفراد والممتلكات وقت الهدم.

كإجابة لإشكاليتنا المطروحة نقول أنّه بالرغم من الدور الذي تلعبه الرخص العمرانية كآلية للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، إلى أنها بقيت مقيدة وحبيسة النصوص القانونية وغير مفعّلة إلى حد ما، ويبقى الواقع خير دليل على ذلك، إذ لم يتم إيجاد الحلول للبناءات الفوضوية وغير القانونية إلى يومنا هذا.

ويمكن إجمال أهم النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة على النحو الآتي:

- تمثل الرخص الإدارية أهم آليات الرقابة المسبقة للإدارة، بحيث تشكل جسرا واصلا بين أهداف المخططات التوجيهية ومستوى البناء العمراني المراد الوصول إليه.

- رخصة البناء، التجزئة ورخصة الهدم تعتبر آليات قانونية خولها المشرع لسلطات الضبط الإداري، بغرض المحافظة على النظام العام العمراني، بحيث تعتبر وسائل لتحقيق أهداف الضبط العمراني.
- حصر المرسوم التنفيذي رقم 20-342 الجهات الإدارية المخول لها تسليم رخصة التجزئة في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الوالـي والوالـي المنتدب واستبعد بذلك الوزير المكلف بالعمران.
- رخصة البناء من بين الرخص الأكثر تعقيدا وأهمية في مجال البناء والتعمير، باعتبارها عنصر وآلية أساسية للرقابة على عملية البناء من طرف السلطات الإدارية المختصة، وبذلك فهي ليست إجراء إداريا بيروقراطيا، بل لها دور وقائي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن والصحة وسالمة الأشخاص والممتلكات، وعليه فإن لها جملة من المقاصد التي لا يمكن انكارها في المحافظة على البيئة والنسيج العمراني.
- الارتباط الوثيق بين رخص التعمير وسلامة البناء، ومن ذلك يتضح سبب تعقيد عملية التعمير وارتباطها بالعديد من الإجراءات.
- لا يمكن رفض منح رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية، كما أن المشرع لم يعط الحق في تأجيل البت في طلب رخصة الهدم.
- أصبحت مدة انقضاء رخصة الهدم خمس سنوات في الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 بدلا من مدة ستة أشهر المذكورة في الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي حصرا، وبالتالي فقد استبعد المشرع الوالي والوزير المكلف بالعمران من هذا الاختصاص.
- إلغاء إجراء الطعن الثاني في القرار المتعلق برخصة التجزئة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 20-342 والذي كان يتم أمام مصالح الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد عن الطعن الأول المودع لدى الولاية، والاكتفاء بعملية طعن واحدة تتم على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية حسب الحالة مع جعل الإدارة ملزمة بالرد على ذلك الطعن خلال 15 يوم من تاريخ إيداعه.
- ركز المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 20-342، على استحداث شباك موحد للمقاطعات الإدارية وهذا كنتيجة حتمية لاستحداث مقاطعات إدارية ببعض الولايات يتم على مستواه دراسة طلب الحصول على رخص التعمير عندما يكون تسليم هذه الرخص من اختصاص الوالي المنتدب، إلى جانب تحديد شروط وضوابط التقدم بالطعن.

- رخصة الهدم ليست ملزمة في كل عمليات الهدم بل اشترطها المشرع في حالات خاصة ومناطق مخصصة، وهذا ما قد يؤدي إلى تجاوزات بشأن عمليات الهدم للبنايات التي لم يشترط المشرع ضرورة الحصول على ترخيص مسبق بشأنها.
- تطبيق فكرة الشباك الوحيد على مستوى الولاية والمقاطعات الإدارية والبلدية من خلال استحداث بطاقية الكترونية تتفاعل مع طالب تراخيص أعمال البناء والرد عليهم.
- تفعيل دور رخصة البناء في حماية البيئة من خلال إشراك العديد من الجهات في منحها.

من خلال النتائج التي أسفرت عنها هذه الدراسة فإننا نقترح في هذا المجال:

- إعادة التنظيم القانوني لقواعد التهيئة والتعمير في الجزائر، بما يستجيب للتغيرات الحديثة في مجال التهيئة والتعمير، في إطار حماية البيئة والتنمية المستدامة مع واقع التوسع العمراني.
- محاولة زيادة الوعي الشعبي بضرورة احترام وتنظيم البناء ونشر الثقافة العمرانية بين الأفراد من خلال القيام بحملات تحسيسية وزيادة الوعي بمخاطر البناء الفوضوي.
- ضرورة تفعيل الدور الوقائي لرخصة الهدم، تجنبا لحدوث أضرار قد يصعب علاجها، وذلك بجعلها ضرورية وإجبارية في كل عمليات الهدم مهما كان نوع البناية وموقعها، حرصا على المصلحة العامة العمرانية.
- العمل على التخفيف في الإجراءات التي تمر عليها عملية طلب وإعداد رخصة التجزئة وكذا في مكونات الملفات المودعة بغية التقليل من التجزئات غير القانونية.
- توسيع الاختصاص في منح رخصة الهدم ليشمل الوالي والوزير المكلف بالعمران إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي نظرا لأهمية وخطورة رخصة الهدم.
- ضرورة تدعيم وتشجيع الهيئات الإدارية من أجل بذل جهد أكبر للتسيير الجمالي للمدن والتطبيق السليم للنصوص القانونية سارية المفعول.

قائمة

المراجع والمصادر

قائمة المراجع والمصادر:

أولا: قائمة المراجع

أ/ الكتب:

1- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، بدون ذكر رقم الطبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.

2- حمدي باشا عمر وزروقي ليلى، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

3- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، بدون ذكر رقم الطبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

4- بن مشرنن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي التشييد وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، بدون ذكر رقم الطلعة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014.

5- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري "أهداف حضرية ووسائل قانونية"، بدون ذكر رقم الطبعة، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

6- بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير لأحدث التعديلات، بدون ذكر رقم الطبعة، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021.

7- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، الطبعة الثامنة، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2021.

8 - مسكر سهام، ضبط النظام العام العمراني، الطبعة الأولى، بيت الأفكار للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، الجزائر، 2023.

ب/ الرسائل الجامعية:

1/ أطروحات الدكتوراه:

1- عربي باي زيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2015/2014.

2- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2016/2015.

3- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2017/2016.

4- لعيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2019/2018.

5- موهوبي نور الهدى، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2019/2018.

6- ناتوري سمير، النظام القانوني لرخص التعمير والمنازعات الناشئة عليها، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، السنة الجامعية 2019/2018.

7- تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2018 /2019.

2/ رسائل الماجستير:

1- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجيستير، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2009/2008.

2- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2012/2011.

3- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجيستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2016/2015.

4- براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2017/2016.

3/ مذكرات الماستر :

1- عبيدات خديجة، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة أدرار، السنة الجامعية 2014/2013.

2- رابية عائشة، دور رخصة التجزئة في حماية البيئة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، السنة الجامعية 2015/2014.

3- منصوري كريمة، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2016/2015.

4- ضيف بن علية، التنظيم القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، السنة الجامعية 2017/2016.

5- فرجاوي حفيظة وجمعة سمية، دور عقود التعمير في حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، السنة الجامعية 2017/2016.

6- شعلال سهام وعطاف نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير رقم 90-29، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، السنة الجامعية 2017/2016.

7- سلامي كريمة وحملو نادية، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2017/2016.

8-عبدلي عبد العزيز، النظام القانوني للتجزئة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2018/2017.

9- عبلة براجي وليلى حلايمي، رخصة البناء في المناطق الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، السنة الجامعية 2019/2018.

10- بوعروة مصطفى وزيداني حسام الدين، دور رخصة البناء في الحفاظ على البيئة، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة برج بوعريريج، السنة الجامعية 2020/2019.

11- رباحي سميرة ومشنطن عربية، أحكام رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، السنة الجامعية 2020/2019.

12- بلواعر رضا عبد الرؤوف وبوزيدي رضوان، تنظيم رخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15-19، مذكرة ماستر، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة برج بوعريريج، السنة الجامعية 2020/2019.

13- عسلوني ياسين، شهادات وتراخيص التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، السنة الجامعية 2020/2019.

14-ابتسام نايلي ومريم زيادي، الرخص العمرانية ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري " بلدية سوق أهراس نموذجا"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2021/2020.

15- فاطمة رزوق ونواريمان قابوسة، النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، السنة الجامعية 2021/2020.

16- ابتسام نايلي ومريم زيادي، الرخص العمرانية ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري "بلدية سوق أهراس نموذجا"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2021/2020.

17- عباس منصف، دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمة، السنة الجامعية 2022/2021.

18- عشور العلجة وبلحوت يمينة، الطبيعة القانونية لعقود البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، السنة الجامعية 2022/2021.

19- محمد رشاش، النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، السنة الجامعية 2022/2021.

ج/ المقالات العلمية:

1- محمد الصغير بعلي، "تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، المجلد 1، العدد 1، مارس 2007، [ص17 ص41].

2- عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، المجلد 3، العدد 3، فيفري2008، [ص28 ص9].

3- طيب عائشة، "أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلد 4، العدد 7، جامعة البليدة، ديسمبر2015، [ص205 ص229].

4- دهلوك زوبيدة، "ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، المجلد 1، العدد 3، سبتمبر2017، [ص216 ص 232].

5- غنية سطوطح، "رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، المجلد 1، العدد 3، سبتمبر2017، [ص270ص301].

6- براهيمي موفق، "رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 1، العدد 3، جامعة تيارت، سبتمبر2017، [ص272 ص284].

7- أمينة ركاب،" النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة التشريعات التعمير والبناء، المجلد 1، العدد 4، جامعة تيارت، ديسمبر2017، [ص103 ص113].

8- بربيح محي الدين، "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 2، العدد 5، جامعة تيارت، مارس 2018، [ص102 ص117].

9- فيصل الوافي، " دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد 2، العدد 5، جامعة تيارت، مارس2018، [ص79 ص101].

10- جمال دوبي بونوة، "الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 2، العدد 4، جامعة تيارت، ديسمبر 2018، [ص49 ص 74].

11- نور الدين مسلي، "رخصة البناء كآلية لضبط المحيط العمراني"، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 13، العدد 5، جامعة سعيدة، أكتوبر2021، [ص 144 ص162].

12- محمد صهيب بن عبيد ونبيلة لدرع، "رخصة التجزئة على ضوء آخر التعديلات الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 20-342"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة الشلف، المجلد 8، العدد 1، جوان 2022، [ص281 ص301].

13- نسيمة شيخ وسناء شيخ، "رخصة البناء كآلية وقائية لحماية البيئة"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 5، العدد 2، جامعة سعيدة، أفريل2023، [ص478 ص464].

ثانيا: المصادر

أ/ القوانين:

1- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.(معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد55، مؤرخة في 27 سبتمبر 1995).

2- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990(معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05).

3- قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، المؤرخة في 17 جوان 1998.

4- قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 51، المؤرخة في 15أوت 2004.

5- قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 6 مارس 2011.

6- قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011 المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 37، المؤرخة في 3 جويلية 2011. (معدل ومتمم بالأمر رقم 21-13 المؤرخ في 31 أوت 2021، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 67، المؤرخة في 31 أوت 2021).

ب/ المراسيم التنفيذية:

1- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابق ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة

الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 26، المؤرخة في 1جويلية 1991. (ملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضي عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم).

2- مرسوم تنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 15 أكتوبر 2003 المتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 60، المؤرخة في 8 أكتوبر 2003.

3- مرسوم تنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30جانفي 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 06، المؤرخة في 5 فيفري 2006.(معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09- 343 المؤرخ في 22أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 61، المؤرخة في 25 أكتوبر2009).

4- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 7، المؤرخة في 12 فيفري 2015. (معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342).

5- مرسوم تنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر2020 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 71، المؤرخة في 2 ديسمبر 2020.

التعليمات الوزارية:

1- التعليمة الوزارية رقم 004، المؤرخة في 7 سبتمبر2017 الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة، تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطيح و/ أو الحفر و/ أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

مقدمة 1
الفصل الأول: رخص التعمير القبلية ذات الدور الوقائي..... 6
المبحث الأول: رخصة التجزئة ضمانة قبلية لسلامة البناء 7
المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة 7
الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة وأهميتها..... 7
أولا- تعريف رخصة التجزئة: 8
ثانيا- أهمية رخصة التجزئة في تنظيم عملية البناء..... 9
الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة 10
أولا- رخصة التجزئة وثيقة إدارية..... 10
ثانيا- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار 10
ثالثا- رخصة التجزئة تنصب على وحدة عقارية غير مبنية وقابلة للبناء:..... 11
الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة التجزئة..... 11
أولا- نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الموضوع..... 12
ثالثا- نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان والزمان 13
المطلب الثاني: إجراءات تسليم رخصة التجزئة..... 13
الفرع الأول: تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة..... 14
أولا- صفة طالب رخصة التجزئة: 14
ثانيا- مضمون ملف طلب رخصة التجزئة 15
الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة التجزئة..... 16
أولا- معايير دراسة الطلب..... 16
ثانيا- المصالح المكلفة بدراسة الطلب..... 17
الفرع الثالث: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة 18

أولا- الجهات المختصة بالبت في طلب رخصة التجزئة 19
ثانيا- مضمون قرار رخصة التجزئة 20
المبحث الثاني: رخصة البناء أداة قانونية لتنظيم عملية البناء 23
المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء 24
الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وأهميتها 24
أولا- تعريف رخصة البناء 24
ثانيا- أهمية رخصة البناء ودورها في الحد من البناء غير القانوني 26
الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء 27
أولا- رخصة البناء قرار إداري مسبق 27
ثانيا- اشتمال الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم 27
ثالثا- رخصة البناء قرار إداري انفرادي صادر عن سلطة إدارية 27
رابعا- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار 28
خامسا- احترام قرار رخصة البناء لأدوات التهيئة والتعمير 28
الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء 28
أولا-النطاق الموضوعي لرخصة البناء عامل لتنظيم عملية البناء القانوني 28
ثانيا- النطاق المكاني لرخصة البناء عامل للحد من البناء غير القانوني 30
المطلب الثاني: إجراءات منح رخصة البناء 31
الفرع الأول: تقديم طلب رخصة البناء 31
أولا- صفة طالب رخصة البناء 31
ثانيا- مضمون طلب رخصة البناء 34
الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة البناء 35
أولا- مضمون التحقيق في طلب رخصة البناء 36
ثانيا- الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء 36
الفرع الثالث: البت في طلب رخصة البناء 38

أولا- الجهات المختصة بمنح رخصة البناء 38
ثانيا: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء..... 39
الفصل الثاني: الدور الوقائي لرخصة الهدم في ضبط عملية البناء في حالات خاصة..... 44
المبحث الأول: ماهية رخصة الهدم 45
المطلب الأول: تعريف رخصة الهدم وأهميتها..... 45
الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم 45
أولا- التعريف الفقهي لرخصة الهدم 46
ثانيا- التعريف القانوني لرخصة الهدم: 46
الفرع الثاني: أهمية رخصة الهدم 47
المطلب الثاني: خصائص رخصة الهدم وتمييزها عن غيرها من المصطلحات المشابهة لها..... 49
الفرع الأول: خصائص رخصة الهدم..... 49
أولا- رخصة الهدم قرار إداري صادر عن جهة مختصة:..... 49
ثانيا- أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من بناية 49
ثالثا- رخصة الهدم ذات طابع عام 50
رابعا- رخصة الهدم ذات طابع خاص..... 50
خامسا- ذات طابع عيني 50
الفرع الثاني: تمييز رخصة الهدم عن المصطلحات المشابهة لها 50
أولا- تمييز رخصة الهدم عن قرار الهدم..... 50
الفرع الثاني: تمييز رخصة الهدم عن الترميم..... 51
المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة الهدم..... 52
الفرع الأول: النطاق الشخصي لرخصة الهدم 52
الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة الهدم..... 52
أولا- البنايات الواقعة في أماكن خاصة:..... 52
ثانيا- البنايات الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة:..... 53

الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة الهدم من حيث الأشغال 54
المبحث الثاني: إجراءات تسليم رخصة الهدم 55
المطلب الأول: تقديم طلب رخصة الهدم 55
الفرع الأول: صفة طالب رخصة الهدم..... 56
أولا- المالك 56
ثانيا- الحائز 56
ثالثا- الوكيل..... 56
رابعا- الهيئة العمومية المخصصة 56
الفرع الثاني: مضمون ملف طلب رخصة الهدم 57
ثانيا- الوثائق التقنية..... 57
المطلب الثاني: دراسة طلب رخصة الهد..... 59
الفرع الأول: الدراسة الأصلية..... 59
الفرع الثاني: الدراسة التكميلية 61
المطلب الثالث: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم 62
الفرع الأول: إصدار رخصة الهدم في الحالات العادية 63
أولا- قبول طلب رخصة الهدم 63
ثانيا- رفض طلب رخصة الهدم..... 65
ثالثا- حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد 66
الفرع الثاني: إصدار رخصة الهدم في الحالات الطارئة..... 67
خاتمة 71
قائمة المراجع والمصادر 76
فهرس المحتويات..... 85
ملخص..... 89

ملخص:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد أولى في السنوات الأخيرة اهتماما كبيرا للمجال العمراني ومشاكله الذي يعد مجالا حساسا، وذلك من خلال تحديده لعدة آليات قانونية تعمل للحد من التجاوزات في حركة البناء والتوسع العمراني بصفة عامة، ويظهر ذلك من خلال فرض الرخص العمرانية، والمتمثلة في كل من رخصة التجزئة التي لها دور كبير في تنظيم عملية البناء في بدايتها، ورخصة البناء التي تعطي الشرعية القانونية للتشييد والبناء، بالإضافة إلى رخصة الهدم التي لها دور وقائي وعقابي في نفس الوقت، وتقييد هذه الرخص بجملة من الإجراءات، فهو يهدف من وراء ذلك إلى ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير ومراقبة النشاطات العمرانية والحفاظ على النظام العام العمراني.

résumé:

A travers notre étude de ce sujet, il nous apparaît clairement que le législateur algérien a, ces dernières années, accordé une grande attention au domaine urbain et à ses problématiques, considéré comme un domaine sensible, en précisant plusieurs mécanismes juridiques qui contribuent à limiter les violations. dans le mouvement de construction et l'expansion urbaine en général, et cela se manifeste à travers l'imposition de permis Le développement urbain, qui est représenté à la fois par le permis de vente au détail, qui joue un rôle majeur dans l'organisation du processus de construction à son début, et par le permis de construire, qui donne une légitimité juridique à la construction et à la construction, en plus du permis de démolition, qui a un rôle à la fois préventif et punitif, et en limitant ces permis à un ensemble de procédures, il vise derrière cela à assurer le respect du développement et de la reconstruction règles, surveiller les activités urbaines et maintenir l’ordre public urbain.

summary:

Through our study of this topic, it becomes clear to us that the Algerian legislator has, in recent years, paid great attention to the urban field and its problems, which is considered a sensitive field, by specifying several legal mechanisms that work to limit violations in the construction movement and urban expansion in general, and this appears through the imposition of permits. Urban development, which is represented by both the retail license, which has a major role in organizing the construction process at its beginning, and the building permit, which gives legal legitimacy to construction and construction, in addition to the demolition license, which has a preventive and punitive role at the same time, and restricting these licenses to a set of procedures, it aims Behind this is to ensure respect for development and reconstruction rules, monitor urban .activities, and maintain urban public order

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
ميدان التكوين ل.م.د

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(القرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها)

نحن الممضيان أسفله ،

الطالب الأول : ..زاوي جميل.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم : ....11257.89.12.. الصادرة بتاريخ : 2018-12-31

الطالب الثاني : ..جمرزلة وعادل بيتام.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم : .....110843.73.. الصادرة بتاريخ : 2018-10-07

المسجلين بكلية الحقوق والعلوم السياسية – قسم الحقوق – تخصص : ..قانون دستوري.....

والمكلفين بإنجاز مذكرة ماستر عنوانها : ..دور الوحدات الكردية في حل الأزمة السياسية في الجزائر على ضوء المتغيرات الجديدة.....

نصرح بشرفنا أننا نلتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه ونتحمل مسؤولية الإخلال بذلك.

بتاريخ : ..2024-06-11.....

اطلعت ووقعت
إمضاء الطالب الأول

اطلعت ووقعت
إمضاء الطالب الثاني