

رخصة البناء على ضوء المستجدات التشريعية في الجزائر

د / حنان ميساوي

معهد الحقوق والعلوم السياسية - المركز الجامعي مغنية

ملخص

إن حق الملكية مضمون دستورياً، غير أنه قد ترد عليه قيود. فالفرد لا يستعمل ملكيته العقارية بصفة مطلقة، وإنما يمارس هذا الحق وفقاً للأحكام التي تضمنها قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا وفقاً لتنظيماته لاسيما منها المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وذلك حماية للمصلحة العامة والنظام العام الجمالي خاصة. فحق البناء مرتبط بملكية الأرض وممارسته مرهونة بالحصول على عدة رخص ومنها رخصة البناء. هذه الأخيرة خصها القانون الجزائري باهتمام كبير وفرض الحصول عليها مسبقاً قبل القيام بأشغال البناء، ورتب جزاءات على مخالفة الأحكام المتعلقة بها. رغم ذلك نقشت ظاهرة البناء غير الشرعي مما أثر على المظهر الجمالي للأحياء السكنية، فكان من الضروري التدخل بآليات لتسوية وضعية البناء غير المطابقة، وذلك من خلال القانون رقم 08-15، ثم قانون المالية لسنة 2017.

الكلمات المفتاحية: رخصة البناء، المستجدات التشريعية، الجزائر.

Résumé

Bien que le droit à la propriété est garanti par la constitution, cela ne signifie pas qu'il est absolu, puisque il doit être exercé dans le respect des dispositions de la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme, aussi bien que celles du décret exécutif n°15-19; à

raison de protéger l'intérêt public et particulièrement l'ordre public esthétique.

En effet, le droit de bâtir est attaché à la propriété du terrain, et son exercice est soumis à un permis de construire. Dans ce contexte, il convient de signaler que le législateur algérien a entouré ce permis de plusieurs dispositions, en interdisant toute construction sans l'obtention préalable dudit permis. Nonobstant, les constructions illicites continuent à distordre le milieu urbain en Algérie, ce qui a poussé le législateur à procéder à confronter ce phénomène à travers la loi 08-15p; et récemment la loi de finances pour l'année 2017.

Les mots clés : le droit de bâtir, législateur, Algérie.

مقدمة:

إن أقدم الحقوق التي عرفها الإنسان، هو حق الملكية، وقد حظي باهتمام كبير على مر السنين، واعتُرفت به المواثيق الدولية وضمنته دساتير الدول؛ منها الجزائر التي عملت جاهدة على حماية هذا الحق وممارسته؛ لكن بالقدر الذي يحقق التوازن بين المصلحة الخاصة وبين المصلحة العامة وضرورة الحفاظ على النظام العام العمراني والجمالي.

إن حق الملكية يرتبط به حق آخر هو حق البناء، والذي وضع له المشرع عدة ضوابط، أهمها خضوعه لنظام الرخص؛ كرخصة البناء التي حظيت باهتمام كبير من خلال النصوص التشريعية منذ صدور أول نص يتعلق بها بموجب الأمر رقم 75-67¹، وصولاً إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم. ورغم كثرة النصوص المتعلقة بالعمران، إلا أنها فشلت في وضع حد لظاهرة البناء غير الشرعي في الجزائر والتي تفتت بشكل ملحوظ في الآونة الأخيرة، مما جعل من إعادة النظر في الأحكام المتعلقة بعقود التعمير وخاصة تلك المتعلقة برخصة البناء ضرورة ملحة.

وبالفعل صدر لهذه الغاية المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وقبل ذلك كان المشرع قد اضطر إلى التدخل لتسوية وضعية البناءات غير المطابقة بنصوص أهمها القانون رقم 08-؛5 ثم مؤخراً قانون المالية لسنة 2017. وهذا ما يجعلنا نتساءل عن ماهية الأحكام الجديدة التي تخضع لها رخصة البناء؟ وماهي الضمانات التي وضعها المشرع لكفالة احترام حكاهما؟ وما مدى نجاعتها؟

ولإجابة عن هذه التساؤلات، اتبعنا كلاً من المنهج الوصفي؛ التحليلي والتاريخي للوقوف على الأحكام الواردة في أحدث النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء وذلك من خلال المبحثين المواليين.

المبحث الأول: إجراءات الحصول على رخصة البناء

تنص المادة 50 فقرة 2 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير² على أن حق البناء يخضع لعدة رخص؛ منها رخصة البناء. والحصول على هذه الأخيرة يتطلب شروطاً محددة (المطلب الأول)، وكذا القيام بإجراءات معينة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: شروط الحصول على رخصة البناء

نص قانون التهيئة والتعمير على الشروط الواجب توافرها للحصول على رخصة البناء، كما أحال إلى التنظيم للتفصيل في ذلك. وبالفعل صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-176 محدداً كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك³. غير أن هذا النص تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴، لذا سنصنف هذه الشروط وفقاً لهذا الأخير.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء

ربطت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير حق البناء بملكية الأرض، واشترطت لممارسة هذا الحق الحصول على رخص معينة، ما يهمنها منها رخصة البناء. وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر، نجده يحدد المستفيد من رخصة البناء على سبيل الحصر⁵، والذي يتوجب عليه قصد الحصول عليها أن يتقدم بطلب إلى الهيئة المختصة وفقاً لنموذج محدد.

وما يلاحظ على هذا المرسوم التنفيذي أنه على الرغم من إلغاءه للمرسوم التنفيذي رقم 91-176، إلا أنه احتفظ إلى حد كبير بصياغة المادة 34 من هذا الأخير والتي تحدد المستفيد من رخصة البناء. وعليه فقد خرج التنظيم عن المبدأ المكرس في المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير، ولم يعد يقصر حق البناء على المالك وإنما مده إلى كل شاغل قانوني للعقار محل رخصة البناء⁶، على أن يتقدم هذا الشاغل بوثائق تثبت علاقته بهذا العقار. فوفقاً للمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يمكن أن يقدم طلب رخصة البناء من الفئات التالية:

• مالك العقار أو موكله:

والذي يتوجب عليه تقديم عقد الملكية لإثبات ملكيته. غير أن الملاحظ هو أن الفقرة الأولى من المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أعلاه اشترطت أن يقدم الطلب من المالك، في حين نجد الفقرة الثانية من ذات المادة تشترط تقديم إما نسخة من عقد الملكية، وإما نسخة من شهادة الحياة، ما يجعلنا نفهم أن الحائز أيضاً له الحق في طلب رخصة البناء رغم عدم النص عليه صراحة في الفقرة الأولى. بالمقابل، إذا تم تقديم

الطلب من وكيل مالك العقار يجب عليه تقديم وكالة طبقاً لأحكام المادة 574 من القانون المدني⁷.

• المستأجر لدى المالك:

يمكن لمستأجر العقار أن يطلب رخصة للبناء، لكن شريطة حصوله على موافقة بذلك من المالك. وهنا نلاحظ أن المادة 42 أعلاه لم تحدد الوثائق التي يجب على المستأجر إرفاقها بطلبه. وعلى ضوء ذلك يمكننا أن نتصور تقديمه لعقد الإيجار لإثبات علاقته بالعقار، علاوة على تقديم وثيقة تثبت موافقة مالك العقار على الطلب.

• المستفيد من تخصيص العقار⁸:

قد يكون المستفيد من تخصيص العقار باعتباره آلية من آليات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، إما هيئة أو مصلحة ويكون لها حق طلب رخصة البناء شريطة إثبات ذلك بموجب نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

وإضافة إلى الفئات المذكورة، لم ينص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر -على غرار سابقه- على حق صاحب الامتياز في الاستفادة من رخصة البناء، والذي كانت قد أعطته إياه المادة 51 فقرة 4 من قانون المالية لسنة 1998⁹ وكذا المرسوم التنفيذي رقم 09-152¹⁰. كما أن المادة 22 من القانون رقم 08-14¹¹ أعطت لصاحب الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية بموجب عقد أو اتفاقية نفس صلاحيات وواجبات المالك طيلة مدة الرخصة.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالعقار محل رخصة البناء

لقد عمل المشرع الجزائري على التحديد الدقيق للشروط الواجب توافرها في العقار للحصول على رخصة البناء وذلك من خلال المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير، والتي ربطت رخصة البناء بفئتين مختلفتين من الأشغال: الأولى مرتبطة بتشييد البنايات الجديدة مهما كان غرض استعمالها سواء كان للاستعمال السكني أو للاستعمال الصناعي أو التجاري، أما الفئة الثانية والتي فصل فيها المشرع على خلاف الحالة الأولى فهي تتعلق بالبنايات القائمة، وقد حدد المشرع الأشغال المتعلقة بها والتي تحتاج إلى رخصة بناء، وهي تشمل الأشغال التي تمس الحيطان الضخمة من البناية أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية أو تلك التي ترمي إلى إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

وعلاوة على ذلك، حدد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بدقة الأشغال المعنية برخصة البناء بحيث تشمل تلك الهادفة إلى تحويل بناية، أو تغيير من مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكल الحامل للبناية أو الشبكات المشتركة العابرة للملكية¹².

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع استثنى بعض البنايات من الحصول على رخصة البناء للقيام بالأشغال المرتبطة بها، ويتعلق الأمر بالبنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافرها مع الأحكام التشريعية في مجال التعمير والبناء.

الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بملف رخصة البناء

للحصول على رخصة البناء، يجب على طالبيها استقاء الشروط التي ذكرناها، كما يجب عليه إرفاق طلبه بثلاث ملفات مزودة بالوثائق

المبينة في المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.
وتمر عملية الترخيص بالبناء بمراحل محددة وهي:

البند الأول: مرحلة إيداع طلب وملف رخصة البناء

يتم إيداع طلب رخصة البناء وكذا الملفات المرفقة في ثلاث نسخ بالنسبة للمشاريع المتعلقة بالسكنات الفردية، بينما تقدم ثمان نسخ بالنسبة للمشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، وترسل إلى رئيس المجلس الشعبي الذي يوجد العقار في دائرة اختصاصه¹³، والذي عليه تسليم وصل للمعني في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق المطلوبة لتشكيل الملف¹⁴.

البند الثاني: مرحلة التحضير لرخصة البناء

لقد حددت المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أعلاه الجوانب التي يجب مراعاتها لتحضير طلب رخصة البناء، حيث يجب مراعاة مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود الأول. كما يجب مراعاة موقع البناية، نوعها، محل إنشائها، خدماتها حجمها ومظهرها، وكذا تناسقها مع المكان الموجودة فيه. ويجب أن تراعى أيضاً مسألة احترام الأحكام المتعلقة بعناصر النظام العام كالأمن، النظافة والطابع الجمالي، وكذا حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

غير أن عملية التحضير لمنح رخصة البناء قد تتطلب استشارة بعض المصالح كمصالح الدولة المكلفة بالعمران، الفلاحة، والبيئة، أو تلك المختصة بالأماكن الأثرية والسياحية أو الحماية المدنية، والذين يتعين عليهم إبداء رأيهم في ظرف ثمانية (8) أيام من تاريخ استلام طلب الرأي،

وفي حالة عدم الرد بعد مرور المدة المحددة، يعتبر السكوت في هذه الحالة موافقة على الطلب.

وقد أناط المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أعلاه مهمة دراسة الملف المتعلق برخصة البناء بالشباك الوحيد للبلدية الذي يترأسه رئيس المجلس الشعبي البلدي¹⁵، وذلك عندما يختص هذا الأخير بإصدار رخصة البناء. أما إذا كان إصدار رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فهنا يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال ملف الطلب مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران، قصد إبداء رأي مطابق ويكون لها مهلة ثمانية (8) أيام في سبيل ذلك. ويتم تحضير الملف في هذه الحالة من طرف الشباك الوحيد للولاية الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير برئاسة المدير المكلف بالعمران أو ممثله، ويكون عليه الفصل في طلب رخصة البناء خلال أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إيداع الطلب.

المطلب الثاني: إجراءات منح رخصة البناء

بعد دراسة طلب رخصة البناء من طرف الجهة المختصة واستشارة الهيئات المعنية، يصدر قرار الجهة المختصة بشأن هذا الطلب، والذي يختلف حسب الحالة. لهذا سنتطرق أولاً إلى الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء ثم إلى أنواع القرارات المتعلقة بهذه الرخصة.

الفرع الأول: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب الاختصاص الأصلي في منح رخص البناء، وذلك إما بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة للعقارات المتواجدة في إقليم يغطيه مخطط شغل الأراضي، وهنا يكون عليه إرسال

نسخة من الرخصة إلى الوالي، ولما بصفته ممثلاً للدولة وذلك في حالة وجود العقار المعني في إقليم لا يغطيه مخطط شغل الأراضي، بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي¹⁶. وقد يختص الوالي بإصدار رخصة البناء، وذلك في حالات حددها قانون التهيئة والتعمير في مادته 66 وهي تتعلق بـ:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة على السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية وكذا الأراضي الفلاحية؛ والتي لا يحكمها مخطط لشغل الأراضي مصادق عليه.

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر حالات أخرى يختص فيها الوالي بإصدار رخصة البناء؛ وهي تخص المشاريع التالية¹⁷:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وبقل عن 600 وحدة سكنية.

كما يختص الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخص البناء بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، وكذا الخاصة بالمشاريع التالية¹⁸:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يساوي فيها عدد السكنات أو يفوق 600 وحدة سكنية.

- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز .
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة .

وما يلاحظ هنا هو أن المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى كان قد اكتفى بالنص على اختصاص كل من الوالي والوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء دون تحديد الحالات التي يختصان فيها، على خلاف المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي أضاف الحالات المذكورة أعلاه للحالات المذكورة في قانون التهيئة والتعمير .

الفرع الثاني: صدور القرار المتعلق برخصة البناء

قد تسفر دراسة طلب رخصة البناء عن إحدى القرارات التالية:

البند الأول: صدور قرار بمنح رخصة البناء

عندما يستوفي طلب رخصة البناء جميع الشروط القانونية ويتم استيفاء جميع الإجراءات المذكورة سابقاً والمتعلقة بدراسة الطلب، تصدر الجهة المختصة قراراً بمنح الرخصة، والذي يجب تبليغه رئيس المجلس الشعبي البلدي وفي جميع الحالات خلال العشرين (20) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب؛ مرفقاً بنسخة من ملف الطلب¹⁹.

وهنا نلاحظ أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قلّص من مدة التبليغ مقارنة مع المرسوم التنفيذي الملغى رقم 91-176 الذي حددها في ثلاثة (3) أشهر من تاريخ إيداع الطلب عندما يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي؛ وأربعة (4) أشهر في الحالات التي يختص فيها الوالي أو الوزير المكلف بالعمران²⁰.

وتحفظ نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بال عمران على مستوى الولاية. كما تحتفظ السلطة المختصة بتسليم الرخصة بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها، ويتم وضع نسخة أخرى تحت تصرف الجمهور، وذلك بإلصاقها بمقر المجلس الشعبي البلدي بما يسمح لكل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك في خلال أجل سنة وشهر من تاريخ إلصاقها²¹.

وتجدر الإشارة إلى أن قرار منح رخصة البناء قد يشتمل على تحفظات يكون على المستفيد مراعاتها، وفي هذه الحالة يجب على الجهة المختصة بالمنح تسبب قرارها، مع التنويه كذلك إلى أنه يسوغ لهذه الجهة إصدار قرار بالتأجيل وذلك لاعتبارات قد تتعلق بتحضير المخططات العمرانية. على أنه في كل الأحوال يجب إصدار القرار المتعلق بمنح رخصة البناء في أجل لا يتعدى السنة الواحدة²².

البند الثاني: صدور قرار رفض منح رخصة البناء

يمكن للسلطة المختصة أن ترفض منح رخصة البناء للمتقدم بالطلب لسبب من الأسباب المستخلصة من قانون التهيئة والتعمير. وفي هذا الصدد ذكرت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر الحالات التي لا يمكن فيها أن تمنح رخصة البناء؛ وهي:

- إذا كان المشروع محل طلب رخصة البناء مخالفاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي هو في طور المصادقة عليه،
- إذا كان المشروع غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير،

- إذا كان المشروع سيقام على أراض مجزأة، إلا إذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجزئة.

فإذا ما تم رفض منح رخصة البناء ينبغي أن يكون قرار الرفض مسبباً، وينبغي كذلك تبليغه للمعني مرفقاً بنسخة من ملف الطلب، ليكون له أن يطعن فيه سلمياً، أو يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها²³.

البند الثالث: سكوت الإدارة بعد مرور الأجل المحدد للرد

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المادة التي يجب فيها تبليغ القرار المتعلق برخصة البناء إلى المعني، كما حدد حالات رفض منح هذه الرخصة. غير أنه قد تسكت الجهة الإدارية المختصة خلال المدة المحددة لها قانوناً للرد فلا تصدر قرارها لا بمنح رخصة البناء ولا برفض منحها، فما العمل لو حصل ذلك؟ هل يعتبر سكوتها قبولاً أم رفضاً لمنح رخصة البناء؟ هنا نلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يورد أي نص يتصدى بالحسم لهذا الإغفال؛ مما يفهم منه ضرورة الرجوع إلى القاعدة العامة، وهي اعتبار عدم الرد قراراً ضمنياً برفض منح رخصة البناء، وهو ما أقره مجلس الدولة الجزائري في هذا الشأن. وعليه؛ لا يكون للمعني في مثل هذه الحالة إلا اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة لرفع طعنه أمامها²⁴.

المبحث الثاني: آثار مخالفة الأحكام القانونية المتعلقة برخصة البناء

إن منح رخصة البناء يلقي على عاتق المستفيد منها لتزامات قانونية يجب عليه مراعاتها وتنفيذها تحت طائلة توقيع جزاءات. على أن ذلك لم يمنع المشرع الجزائري من وضع آليات لتسوية البناءات المخالفة

لأحكام رخصة البناء، وذلك مراعاة للظروف الاقتصادية والاجتماعية التي تعيشها الجزائر .

المطلب الأول: مخالفة أحكام رخصة البناء

لقد أوجب المشرع الجزائري الحصول على رخصة البناء قبل القيام بأشغال البناء، فألغى المادة 76 من قانون التهيئة والتعمير²⁵؛ وأحل محلها مادة جديدة²⁶ تمنع البناء دون رخصة وتلزم المستفيد من هذه الأخيرة بتشييد البناء وفقاً لما ورد في الرخصة وذلك تحت طائلة توقيع جزاءات.

الفرع الأول: مخالفة البناء دون رخصة بناء

لضمان احترام أحكام قانون التهيئة والتعمير، ألقى المشرع على عاتق رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً²⁷ واجب زيارة كل البنايات التي هي في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات الضرورية لذلك وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت، وذلك بموجب المادة 73 المعدلة من القانون المذكور .

فإذا تبين للجهة المختصة بالرقابة سواء عند قيامها بدوريات المراقبة أو بناء على شكوى من المتضررين من عملية البناء بدون رخصة وجود مخالفات لأحكام التعمير، فإنه بعد المعاينة والتحقق الميداني وسماع الشخص المخالف والمشتكى منه حسب الحالة والتثبت من وجود المخالفة، يقوم العون المختص بتحرير محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير تحت عنوان "أشغال بدون رخصة البناء"؛ يتضمن الإشارة إلى طبيعة الأشغال المنجزة بدقة والتصريحات التي تلقاها أثناء المعاينة وكذا هوية القائم بالبناء، ويتم إرسال نسخة من هذا المحضر إلى كل من

الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء، وذلك في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

في هذه الحالة، وبصرف النظر عن المتابعات الجزائية المحتمل تحريكها في حق المخالف؛ يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قراراً بهدم البناء في أجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، وفي حالة تقصير رئيس المجلس في ذلك بعد انتهاء هذا الأجل، يكون بوسع الوالي المختص إصدار قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوماً.

ويتم تنفيذ القرار الإداري بالهدم على نفقة المخالف، حيث يمكن تحصيل هذه النفقة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية. أما أشغال الهدم فتتخذ من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجودها بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي²⁸.

الفرع الثاني: مخالفة عدم المطابقة مع رخصة البناء

إن منح رخصة البناء يلقي على عاتق المستفيد منها التزامات عدة، منها ما يتعلق بموقع أشغال البناء، إذ يتعين عليه وضع لوحة توضح عليها جميع البيانات المتعلقة بالرخصة طيلة فترة عمل الورشة، كما يتعين عليه إنجاز أشغال البناء المرخصة في الأجل المحدد في القرار المتضمن للرخصة؛ وبانتهائه تصبح الرخصة ملغاة ويكون على المعني تقديم طلب جديد للحصول على رخصة بناء، على أن تكون الأشغال المرخص بها في حالة التجديد مطابقة لرخصة البناء الأولى.

أما أهم التزام يقع على عاتق المستفيد فهو مطابقة أشغال البناء للرخصة، إذ يتعين عليه عند انتهاء أشغال البناء استخراج شهادة مطابقة

الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، ويكون ذلك بعد إيداع تصريح بذلك خلال ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال يعد في نسختين، ويودع بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم له في نفس اليوم²⁹. ويقوم بتسليم شهادة المطابقة رئيس المجلس المختص إقليمياً أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران بالنسبة لرخص البناء المسلمة من كل واحد منهما حسب الحالات التي ذكرناها.

ونظراً لأهميتها؛ تم النص على إجراء عملية المطابقة وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي في حال عدم إيداع تصريح بانتهاء الأشغال رغم مرور الأجل المذكور وانتهاء الأشغال وفقاً للمدة المحددة في رخصة البناء. ويتم التحقق من مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من طرف لجنة مختصة؛ تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لاسيما منها الحماية المدنية وكذا ممثل القسم الفرعي للتعمرير على مستوى الدائرة، والتي تجتمع بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل خمسة عشر (15) يوماً بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال. ويرسل إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.

إذا تبين من عملية الجرد عدم مطابقة الأعمال المنجزة لأحكام رخصة البناء، يجب إعلام المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة تحت طائلة توقيع عقوبات، ويمنح للمعني أجل ثلاثة (3) أشهر قصد القيام بالمطابقة. وفي حال عدم قيامه بذلك رغم انتهاء المهلة الممنوحة له يتم رفع دعوى إلى الجهة القضائية المختصة، والتي تقضي إما بإلزامه بالقيام

بمطابقة البناء أو الهدم الذي قد يكون كلياً أو جزئياً في أجل تحدده. وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين إقليمياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف³⁰.

المطلب الثاني: التسوية الإدارية للمخالفات المتعلقة برخصة البناء

الأصل أنه يمنع إقامة أي أشغال دون رخصة البناء أو القيام بذلك مخالفة للأحكام الواردة في الرخصة، غير أن انتشار ظاهرة البناء العشوائي والاعتداء على الأراضي دفع الدولة إلى التفكير في آليات لتسوية الوضعيات غير القانونية لهذه البنايات، خاصة مع عدم إتمام عمليات مسح الأراضي. ففي سبيل ذلك صدرت عدة نصوص؛ غير أننا سنكتفي بدراسة ما تعلق منها بطرق تسوية البنايات ابتداء من سنة 2008 نظراً لأهميتها؛ مع تبيان مدى نجاعة هذه الآليات.

الفرع الأول: تسوية البنايات غير المطابقة في ظل القانون رقم 08-15

لقد صدر القانون رقم 08-15³¹ المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها بهدف وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات وتحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز. وقد حددت مدة سريان هذا القانون بخمس (5) سنوات من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية. غير أن ذلك لم يكن كافياً لإيداع ملفات جميع المواطنين المعنيين قصد تسوية وضعية بناياتهم، لذا تم تمديد هذه المدة بموجب قانون المالية لسنة 2014 بثلاث (3) سنوات إضافية³²؛ أي إلى غاية سنة 2016.

وقد حددت المادة 15 من القانون رقم 08-15 أعلاه فئة البنايات التي تشملها عملية المطابقة، وهي كلها مرتبطة بمخالفة أحكام رخصة

البناء؛ سواء كانت البناية مكتملة أم لا، وسواء تم تشييدها بدون رخصة أو كان البناء مخالفاً لأحكام الرخصة، باستثناء البنايات المحددة في مادته السادسة عشر. ووفقاً لما جاء في القانون أعلاه يتعين على أصحاب البنايات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز أن يتقدموا بطلب للسلطة المختصة قصد تسوية وضعيه بناياتهم. ولأجل ذلك ينبغي عليهم إعداد تصريح في خمس (5) نسخ يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً وتوقيف الأشغال فوراً وتبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بذلك، والذي بدوره يسلم لهم شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة، وذلك تحت طائلة توقيع عقوبات.

ويرسل التصريح المشار إليه مرفقاً بالملف الخاص بالبناية والرأي المعمل لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال خمسة عشر (15) يوماً الموالية لإيداعه لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، والتي تقوم بجمع موافقات وآراء الإدارات والمصالح المؤهلة، وتودعها لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة خلال أجل شهر من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي. وترسل قرارات هذه اللجنة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الذي عليه أن يسلم لصاحب التصريح إما رخصة البناء على سبيل التسوية إذا كانت البناية متممة بدون رخصة بناء، ولما رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية إذا كانت البناية غير متممة ولم يحصل صاحبها على رخصة البناء.

ولاستئناف الأشغال وإتمام إنجاز البناية، ينبغي على المالك أو صاحب المشروع إيداع طلب بفتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً. وفي حالة قبول الطلب تسلم رخصة فتح الورشة في

أجل مدته ثمانية (8) أيام، وهنا يكون على المعني الانطلاق في أشغال إتمام الإنجاز في خلال ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم الرخصة. ويلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو أعوانه بالمراقبة التي قد تكون فجائية من أجل معاينة الأشغال. ويكون على المستفيد من الرخصة إتمام الأشغال خلال الأجل المحدد فيها، وبانتهائه يجب عليه تقديم طلب شهادة المطابقة في أجل ثلاثة (3) أشهر من تاريخ انتهاء الأجل المذكور أو ايداعه لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي³³.

وقد حدد القانون رقم 08-15 عقوبات جزائية تترتب على ارتكاب مخالفات البناء؛ سواء تعلق الأمر بالبناء بدون رخصة أو بمخالفة أحكام الرخصة بعد الحصول عليها. وتتمثل العقوبة في الغرامة المالية؛ وفي حالة العود يعاقب المخالف بعقوبة الحبس مع مضاعفة قيمة الغرامة المالية. كذلك الشأن بالنسبة للمستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، حيث قد يتعرض في حالة عدم قيامه بإتمام الأشغال محل الرخصة إلى عقوبة مالية.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك بنايات لا يمكن تسوية وضعيتها، ويتعلق الأمر بتلك المشيدة على الأملاك الوطنية العمومية. فإذا ما ثبت ذلك يقوم الوالي بإصدار قرار بوقف الأشغال وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في أجل يحدده، دون إعفاء المخالف من المتابعة القضائية. كذلك الشأن بالنسبة للبنايات المشيدة على أراض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة، إذ تقدم لجنة الدائرة إعداراً للمخالف لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، مع إصدار قرار بالهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل ثمانية (8) أيام³⁴.

الفرع الثاني: تسوية مخالفات رخصة البناء في ظل قانون المالية لسنة 2017

عقب انتهاء مدة سريان القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات رغم تمديدتها إلى غاية 3 أوت سنة 2016، كان من الضروري إيجاد آليات أخرى لتسوية وضعيات البناءات المخالفة، خاصة مع قلة الإقبال على إيداع ملفات التسوية الناجم عن عدة أسباب؛ منها جهل المواطن بوجود هذه الآلية بسبب نقص الإعلام كونها لم تحظ بالترويج الكافي إلا بعد اقتراب انتهاء مدة التمديد. كما أنه بعد انتهاء هذا الأخير شرعت الهيئات المختصة في عمليات الهدم تطبيقاً، خاصة لتلك البناءات المقامة على الأملاك الوطنية العمومية، وتم تبليغ الموثقين بعدم إعداد عقود الإيجار إلا إذا تمت موافاتهم بشهادة المطابقة، الأمر الذي أدى إلى امتعاض المواطنين المعنيين؛ كون هذا الإجراء سيؤثر على مصدر رزقهم الوحيد، وكذا تخوفهم من توقيع عقوبات جزائية عليهم.

كل ذلك أدى بالوزير الأول للتدخل من جديد بموجب مراسلة حملت رقم 145 وصدرت بتاريخ 6 نوفمبر سنة 2016 بعنوان "بخصوص تطبيق القانون رقم 08-15 الذي يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها غير المنتهية"؛ وجهها إلى كل من وزير السكن والعمران والمدينة؛ وزير الداخلية والجماعات المحلية وكذا وزير العدل حافظ الأختام، وذلك قصد تعليق تطبيق أحكام القانون 08-15 دون تحديد مدة التعليق، وكلف وزير العدل بتبليغ الموثقين بذلك وعدم طلب شهادة المطابقة كشرط مسبق لإعداد عقود الإيجار.

لر ذلك؛ تم النص على إجراء آخر يتعلق بتسوية وضعية البنائات لكن هذه المرة بموجب قانون المالية لسنة 2017³⁵، وإن كان الأمر يتعلق فقط بتسوية البنائات التي تم إنجازها أو التي هي قيد الإنجاز وغير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة، حيث تم نص على إمكانية تسويتها شريطة احترام:

- حقوق الجوار فيما يخص تحديد موقع البناء والانفتاح،
- معايير البناء والأمن،
- آجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة بعد موافقة اللجنة المشكلة من أجل الفصل في طلبات التسوية.

وتوفر هذه الشروط تتم التسوية مقابل دفع غرامة مالية تتراوح بين 10% و 25% من قيمة العقار، تحدد حسب طبيعة المخالفة. غير أنه تم إرجاء سريان هذه الأحكام لغاية الفاتح من يناير سنة 2018، وهو ما يفيد بأن عملية تسوية وضعية البنائات المخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير لاسيما المتعلقة منها برخصة البناء، ستبقى تتم وفقاً للنصوص السارية إلى غاية بداية سنة 2018، أين سيبدأ سريان المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017 التي تضمنت جزاء نراه ردعياً بالنظر إلى قيمة الغرامة المفروضة على المخالف لأحكام رخصة البناء. وقد أحالت المادة المذكورة على التنظيم لتحديد كفيات تطبيقها. ونأمل أن يتضمن النص المزمع صدوره إجراءات تتصف بالمرونة والدقة وبساطة الإجراءات لتسهيل تسوية وضعية هذه البنائات.

خاتمة:

لقد عملت الجزائر جاهدة على اتباع سياسة عقارية سليمة، وذلك بخلق التوازن بين حق الفرد في البناء والحفاظ على النظام العام الجمالي. وعلى الرغم من كثرة النصوص المرصودة لذلك إلا أنها لم تضع حداً لظاهرة البناءات غير الشرعية، كون أن سن النصوص التشريعية وحده لا يكفي، إنما يجب إعمالها على أرض الواقع وتفعيل الرقابة البعدية.

فالرقابة القبلية عن طريق منح رخص بناء غير كافية في حد ذاتها؛ وإنما يجب تكثيف الرقابة البعدية الميدانية الفعلية لكشف المخالفات؛ سواء تلك المتعلقة بأعمال البناء دون رخصة أو تلك المتعلقة بمخالفة أحكام الرخصة، مع ضرورة توخي الصرامة في اتخاذ الإجراءات والحرص على تطبيقها الفعلي على جميع المخالفين دون استثناء. كما يجب على الإدارة الرد على طلبات رخص البناء في الآجال المحددة لذلك، لتفادي الآثار السلبية لسكوتها التي تؤدي إلى عدم احترام أحكام قانون التهيئة والتعمير المتعلقة بها. وعلاوة على ذلك؛ يجب توعية المواطنين من خلال أجهزة الإعلام والإدارات وكذا الجمعيات؛ وتحسيسهم بضرورة احترام قواعد التهيئة والتعمير وجميع النصوص المتعلقة بتسوية وضعية البناءات المخالفة للقانون رقم 90-29 المعدل والمتمم حتى تأتي أكلها، لتفادي عدم الإقبال عليها كما هو الشأن بالنسبة لقانون رقم 08-15.

وفي الأخير نثمن ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من تخفيض لآجال البت والدقة في الإجراءات وإنشاء الشباك الوحيد، مما سيسهل ويسرع الحصول على رخصة البناء. ونتمنى لو أنه يحظى بالتطبيق السليم حتى يحقق الأهداف المتوخاة منه.

قائمة المراجع والمصادر:

أولاً : المراجع الفقهية

- الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، عدد3، جامعة بسكرة، دون سنة.
- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجاس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للتوزيع والنشر، الجزائر، سنة 2014.

ثانياً : النصوص القانونية

1. الأوامر والقوانين:

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية رقم 78، صادرة بتاريخ 30 سبتمبر سنة 1975.
- الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، جريدة رسمية رقم83، صادرة بتاريخ 17 أكتوبر سنة 1975.
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 52، صادرة بتاريخ 2 ديسمبر سنة 1990.
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1900 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 52، صادرة بتاريخ 2 ديسمبر سنة 1990.
- القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية رقم 89، صادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 1997.
- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 51، صادرة بتاريخ 15 غشت سنة 2004.
- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2009، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1900 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 44، صادرة بتاريخ " غشت سنة 2008.

- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44، صادرة بتاريخ 3 غشت سنة 2008.
 - القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، جريدة رسمية رقم 68، صادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2013.
 - القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية رقم 77، صادرة بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2016.
2. المراسيم:
- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو سنة 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية رقم 32، جريدة رسمية رقم 25 مايو سنة 1994.
 - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم، وتسليم ذلك، جريدة رسمية رقم 26، صادرة بتاريخ أول يونيو سنة 1991.
 - المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير سنة 2006 يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية رقم 6، صادرة بتاريخ 5 فبراير سنة 2006.
 - المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 27، صادرة بتاريخ 6 مايو سنة 2009.
 - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية رقم 7، صادرة بتاريخ 12 فبراير سنة 2015.

الهوامش:

- ¹ - الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 متعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، جريدة رسمية رقم 83، صادرة بتاريخ 17 أكتوبر سنة 1975.
- ² - القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 52، صادرة بتاريخ 2 ديسمبر سنة 1990.
- ³ - جريدة رسمية رقم 26، صادرة بتاريخ أول يونيو سنة 1991.
- ⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية رقم 7، صادرة بتاريخ 12 فبراير سنة 2015.
- ⁵ - المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.
- ⁶ - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجاس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للتوزيع والنشر، الجزائر، سنة 2014، ص 117.
- ⁷ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية رقم 78، صادرة بتاريخ 30 سبتمبر سنة 1975.
- ⁸ - التخصيص عرفته المادة 1/82 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1900 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 52، صادرة بتاريخ 2 ديسمبر سنة 1990.
- ⁹ - القانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية رقم 89، صادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 1997.
- ¹⁰ - المواد 2، 21، 22 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 27، صادرة بتاريخ 6 مايو سنة 2009.

- 11 - القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2009، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1900 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 44، صادرة بتاريخ 3 غشت 2008.
- 12 - المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المصدر السابق.
- 13 - المادة 53 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المصدر السابق.
- 14 - المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.
- 15 - حددت المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تشكيلة الشباك الوحيد للبلدية، والذي يتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مدعويين، ويتم إنشاؤه بموجب قرار ممضى من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا.
- 16 - المادة 65 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- 17 - المادة 49 فقرة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.
- 18 - المادة 49 فقرة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أعلاه.
- 19 - أنظر المادتين 51 و 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.
- 20 - المادة 43 من المرسوم التنفيذي الملغى رقم 91-176.
- 21 - أنظر المادة 55 فقرة 2 و 3 والمادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.
- 22 - المواد 44، 62، 64 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- 23 - المادة 63 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه.
- 24 - الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، عدد3، جامعة بسكرة، دون سنة، ص21.
- 25 - تم إلغاء المادة 76 من القانون رقم 90-29 بموجب المادة 59 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو سنة 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية رقم 32 المؤرخة في 25 مايو سنة 1994.

- 26 - المادة 7 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 51، صادرة بتاريخ 15 غشت سنة 2004.
- 27 - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير سنة 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية رقم 6، صادرة بتاريخ 5 فبراير سنة 2006.
- 28 - المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- 29 - المادة 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- المواد 57، 63-66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.
- 30 - المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المصدر السابق.
- المادتان 68، 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.
- 31 - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44، صادرة بتاريخ 3 غشت سنة 2008.
- 32 - القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، جريدة رسمية رقم 68، صادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2013.
- 33 - المواد 23-61 من القانون رقم 08-15 سالف الذكر.
- 34 - المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- المواد 39، 78، 92 من القانون رقم 08-15 أعلاه.
- 35 - القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية رقم 77، صادرة بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2016.