

النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15

عبان عبد الغني، طالب باحث في الدكتوراه

قسم الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر

ملخص:

رخصة البناء هي من أهم الرخص الإدارية في مجال الأنشطة العمرانية، بواسطتها تبسط الجهات الإدارية المختصة رقابتها على أنشطة البناء والتعمير، وبدونها لا يمكن إنشاء مدن عصرية حضارية، بل تبقى مجرد أحياء فوضوية تعكر حياة قاطنيها، ونظرا لأهميتها عمل المشرع الجزائري على إعادة تنظيم أحكامها وذلك بسنه للمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الذي بموجبه عمل المشرع على النص على آجال معقولة لمنحها وتبسيط إجراءات الحصول عليها واستحداث الشباك الموحد كآلية جديدة تسمح بتسريع وتيرة دراسة الملفات، وحسنا فعل المشرع ذلك ، وهذا يجعل الأشخاص يقبلون على طلب الحصول على الرخصة بعد تبسيط إجراءات الحصول عليها وفي آجال معقولة.

Abstract

The construction license is one of the most important authorizations of urban activities through which the competent administrative bodies simplify their control over building and urban activities, and without which one can not create modern and civilized towns, but on the contrary they remain anarchic ones that spoil life of their residences. And in view of their importance, the Algerian legislator has strived to reorganize its provisions by issuing the executive decree n°19/15 of January 25 January 2015 fixing modalities of elaboration of urban acts and their delivery thanks to which the legislator has tried to stipulate reasonable periods to deliver them and facilitating their obtention measures with the creation of the unique window as a new mechanism enabling the speed up of the files' study , and this is in fact what we have talked about in this study .

مقدمة:

أخضع المشرع الجزائري كافة الأنشطة العمرانية لتراخيص إدارية وهذا لوضع أي نشاط عمراني في إطاره القانوني الصحيح، ومن أهم الرخص الإدارية التي أوجبه المشرع الجزائري وكغيره من التشريعات المقارنة على ممارسة أي نشاط عمراني هي رخصة البناء، هذه الأخيرة التي تعتبر من أهم الرخص الإدارية المتطلبة في مجال العمران.

ونظرا للانتشار الكبير للبناءات الفوضوية ومباشرة أشغال البناء بدون الحصول على رخصة من الجهة الإدارية المختصة، وللد من هذه الفوضى عمل المشرع الجزائري على إصدار مجموعة من النصوص القانونية تزامنت مع الإصلاحات السياسية والاقتصادية والاجتماعية في الجزائر تجسدت في القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومراسيمه التنظيمية المطبقة له واضعا بذلك قواعد عامة للتهيئة والتعمير محققا في ذلك التوازن بين مصلحة الأفراد في إشباع حاجتهم في البناء والمصلحة العامة العمرانية، وتعتبر رخصة البناء من أهم الرخص الإدارية المتطلبة في نشاط التهيئة و التعمير. عمل المشرع الجزائري على وضع قواعد عامة لمنحها يجب على الإدارة والأفراد احترامها نظمها المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 والمرسوم التنفيذي 307/09 المؤرخ في 22/09/2009 والملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. هذا الأخير الذي أعاد تنظيم أحكام وإجراءات تسليم رخصة البناء، فهل هذه النصوص القانونية الجديدة كفيلة بتنظيم حركة البناء والتوسع العمراني؟ وما هدف المشرع الجزائري من تبسيط إجراءات الحصول على رخصة البناء وتقليص آجال تسليمها؟ كل ذلك نتناوله في المبحثين المواليين، نتعرض في الأول إلى ماهية رخصة البناء ونتعرض في الثاني إلى الإجراءات القانونية لمنحها والآثار القانونية لتسليمها.

المبحث الأول: ماهية رخصة البناء.

تعتبر رخصة البناء أحد الأدوات القانونية للرقابة على الأنشطة العمرانية نتعرض لمفهومها والنطاق القانوني لتطبيقها.

المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء.

تعتبر رخصة البناء الضمانة القانونية المعتمدة لاحترام قواعد التهيئة والتعمير نتعرض لتعريفها ثم خصائصها وأخيرا الطبيعة القانونية لها.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء كغيره من التشريعات المقارنة فاسحا بذلك المجال للفقهاء لتعريفها. فقد عرفت رخصة البناء بأنها القرار الإداري الصادر من سلسلة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناءات التي يجب أن تحترم قواعد العمران.⁽¹⁾

وعرفت أيضا بأنها قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران.⁽²⁾

فرخصة البناء هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة⁽³⁾.

كما عرفت أيضا بأنها قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه⁽⁴⁾.

وعلى ضوء هذه التعاريف نقول أن رخصة البناء هي إحدى الآليات القانونية للضبط الإداري ، بواسطتها تمارس السلطات الإدارية المختصة الرقابة على أشغال البناء والتأكد من مطابقتها للمواصفات التقنية والقانونية المنصوص عليها في قوانين العمران.

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء.

تتميز رخصة البناء بمميزات وخصائص تتميز عن بقية الرخص والشهادات الإدارية العمرانية الأخرى وهي:

1 - رخصة البناء قرار إداري مسبق تسلم قبل البدء في تشييد البناء وبدونها لا يمكن البناء واعتبر البناء غير شرعي.

- 2 - رخصة البناء قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة ومحددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير.
- 3 - رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن جهة إدارية مختصة ومحددة قانوناً، وبالتالي فهي عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.
- 4 - رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار أو حيازته القانونية، وذلك بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحيازة مسجلين ومشهرين لدى المحافظة العقارية.
- 5 - يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري⁽⁵⁾.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لرخصة البناء.

بالنظر إلى التعريفات الفقهية السابقة لرخصة البناء، يتبين لنا أنها عبارة عن قرار إداري مسبق لا يمكن البناء من دونه⁽⁶⁾ وهذا بالنظر إلى الجهة الإدارية المانحة للرخصة، حيث أنه بمقتضى هذا القرار يتم الترخيص بإقامة المبنى المراد تشييده فهو قرار منشئ لحق البناء ومن ثم فرخصة البناء هي قرار إداري تتميز بكافة الخصائص العامة للقرارات الإدارية كما هي محددة في القانون إذ أنها:

1 - تصرف قانوني: رخصة البناء هي تصرف قانوني صادر بقصد إحداث أثر قانوني ذات طابع تنفيذي أي من شأنها أن ترتب أثر أو أذى حيث تنشأ عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات⁽⁷⁾.

2 - صادر عن مرفق عام: إن مصدر القرارات الإدارية هو بصورة عامة مرافق عامة سواء كانت أجهزة وهيكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العامة ، ورخصة البناء تصدر إما عن مرفق البلدية أو مرفق الولاية أو الوزارة.

3 - صادرة بالإرادة المنفردة: رخصة البناء تصدر بالإرادة المنفردة للإدارة المختصة ، طبقاً لصلاحياتها القانونية، حيث يكون طلب المعني سبباً وباعثاً لإصدارها بشرط توافر الشروط الشكلية والموضوعية اللازمة لصحة أي قرار إداري وتهدف هذه القواعد القانونية المنظمة لرخصة البناء إلى ضمان التوفيق بين تحقيق المصلحة العامة وذلك باحترام قواعد

قانون العمران من جهة وتحقيق المصلحة الخاصة من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها المترتبة على حق الملكية⁽⁸⁾.

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء.

نطاق تطبيق رخصة البناء أو المجال القانوني لتطبيقها هو معرفة أشغال البناء المستوجبة لها والمعفاة منها وهو ما تتعرض له فيما يلي:

الفرع الأول: أشغال البناء المستوجبة لرخصة البناء.

بمراجعة نص المادة 52 من القانون 29/90 نجدها تتطلب رخصة البناء في:

1 - إنشاء المباني.

2 - تمديد بنايات الموجودة.

3 - تغيير البناء.

4 - إقامة جدار للتدعيم أو التسييج.

أولاً- إنشاء المباني: وهو البدء في إقامتها لأول مرة ، وحتى نكون أمام مبنى يجب أن يكون من مواد متماسكة وأن تدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون مستقرا ثابتا بالأرض⁽⁹⁾.

فالبناء هو إقامة مجموعة من الأشغال تتضمن الإسمنت، الحديد، الخشب، الرمل... الخ تشيده، يد الإنسان ويستوي أن يكون البناء معدا للسكن أو لأغراض أخرى كالمصانع، المستودعات، المخازن، وكذلك كل ما يشيد في باطن الأرض من بناء⁽¹⁰⁾.

ثانياً- تمديد بنايات الموجودة:

لم يحدد لنا المشرع الجزائري ما هو المقصود من تمديد المباني، هل هو التمديد الأفقي أو التمديد العمودي أي التعلية في المباني أو هما معا.

- الأستاذ الدكتور عزري الزين اعتبر أن أعمال التجديد تتصرف إلى تمديد بنايات أفقيا أي توسيعها⁽¹¹⁾.

وفي رأينا فإن أعمال التمديد قد تشمل التمديد الأفقي أي التوسيع والتمديد العمودي أي التعلية في المباني فكل هذه الأعمال تستوجب الحصول على رخصة البناء.

ثالثا- **تغيير البناء:** والمقصود به البناء الذي يمس الحيطان أو الجدران الضخمة للمبنى⁽¹²⁾ ومشماتلات الأرضية ومقاس البناية والواجهة أو استعمال المبنى أو الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية⁽¹³⁾.

الأمر الذي من شأنه الزيادة في عمر العقار المبنى ومردوديته من الناحية الاقتصادية أو المساهمة في إعادة تخصيصه لوظيفة أخرى أجدى وأكثر نفعاً⁽¹⁴⁾.

رابعا- إقامة جدار للتدعيم والتسييج:

والمقصود بتدعيم البناء هو تقويته وإزالة ما به من خلل أو عيوب وذلك للزيادة في عمر البناء ، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي وقد خصها المشرع بوجود الحصول على رخصة البناء لإضفاء الرقابة الإدارية والتقنية من طرف السلطات المختصة⁽¹⁵⁾.

الفرع الثاني: أشغال البناء المعفاة من رخصة البناء.

استبعدت المادة 53 من القانون 29/90 البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من رخصة البناء، وأوجبت على صاحب المشروع أن تكون أشغال البناء متوافقة مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال البناء والتعمير، فكل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني بالإضافة إلى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات لا تعنى برخصة البناء⁽¹⁶⁾ أو غيرها من الرخص والشهادات الأخرى.

ومن هنا نشير إلى أنه بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير أصبحت رخصة البناء إلزامية إلا ما استثناء المشرع في نص المادة 53 منه وهذا عكس القانون 02/82 الملغى بالقانون 29/90 في المادة 80 منه الذي وسع آنذاك من دائرة الاستثناءات، حيث لا تكون رخصة البناء مطلوبة في العديد من المناطق:

- كالمراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز للبلديات.

- أشغال ترميم وإصلاح وتبليط القصور والآثار التاريخية والبنايات المدنية المصنفة.

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

- البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجية.

- المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد و لا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.

وحسنا فعل المشرع بتضييقه لهذه الاستثناءات في القانون 29/90 حيث أصبحت رخصة البناء إلزامية في جميع المناطق نظرا لارتباط عمليات البناء بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية⁽¹⁷⁾.

المبحث الثاني: الإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء والآثار القانونية لذلك.

لمنح رخصة البناء أوجب المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات القانونية المتبعة لمنحها نظما للمرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ضمن المواد 42 وما بعدها الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

محاولا المشرع تبسيط إجراءات الحصول على مختلف الرخص والشهادات الإدارية العمرانية وهو ما عبر عنه المشرع بعقود التعمير خاصة رخصة البناء لما لها من أهمية قانونية على المستوى العملي، والآثار القانونية لمنحها سواء للمستفيد أو للجهة المانحة لها.

نحاول عرض ذلك من خلال تبيان الإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء ثم الآثار القانونية لتسليمها.

المطلب الأول: الإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء.

من أجل المصلحة العامة العمرانية تشترط كافة التشريعات المقارنة رخصة البناء وهو ما عمل به المشرع الجزائري في نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، فاشترط حيازة رخصة بناء في كل تشييد لبناية جديدة أو

كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنائية والشبكات المشتركة العابرة للملكية ، سوف نتعرض لهذه الإجراءات القانونية بدءا من تقديم طلب الحصول على الرخصة، ثم التحقيق فيها وأخيرا إصدارها أو منحها.

الفرع الأول: طلب رخصة البناء.

طلب رخصة البناء هو أول إجراء قانوني متطلب لمنحها وقد حددت لنا المادتين 41 و 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 صفة طالب رخصة البناء والوثائق اللازمة لصاحب الطلب لدعم طلبه.

أولا- صفة طالب رخصة البناء:

لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على رخصة البناء لأن حق البناء مرتبط بملكية الأرض وهو ما نصت عليه المادة 50 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ومن ثم لا يجوز لغير المالك أن يحصل على هذه الرخصة غير أن المرسوم التنفيذي 19/15 مكن بعض الأشخاص من حقهم في طلب رخصة البناء وهذا في نص المادة 42 منه التي ذكرت المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البنائية ، فصفة طالب رخصة البناء تم حصرها في :

1 - المالك: ويثبت صفته عن طريق عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة طبقا لقانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/18.

2 - وكيل المالك: وذلك عن طريق تقديم وكالة يوكل فيها مالك البناء شخص آخر ليقوم بمقامه بذلك عن طريق وكالة رسمية وفقا للقانون المدني الجزائري .

3 - المستأجر المرخص له: للمستأجر الذي يرغب في إقامة أشغال بناء على العين المؤجرة أن يتقدم بطلب رخصة البناء ، مرفقا بترخيص مالك الغير المؤجرة.

4 - الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البنائية:

التخصيص هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بمقتضاه بوضع عقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية أو خاصة كالجهاز المستفيدة من

نزع الملكية للمنفعة العمومية وأصحاب حق الامتياز على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أو معترف بمنفعتها العمومية.

ثانيا - تشكيل ملف طلب رخصة البناء:

يتشكل ملف طلب رخصة البناء من مجموعة من الوثائق المتطلبة التي تثبت صفة طالب الرخصة ووثائق إدارية متعلقة برخصة التجزئة ووثائق متعلقة بالهندسة المعمارية ووثائق تقنية تبين احترام قواعد العمران تتعرض لها فيما يلي:

01 - وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة:

وهي الوثائق المنصوص عليها في المادة 2/42 من المرسوم التنفيذي 19/15 وهي :

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.

- توكيل طبقا لأحكام القانون المدني.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناءة .

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

02 - وثائق إدارية متعلقة برخصة التجزئة:

وهي وثائق تم استحداثها بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 43 منه ولم تكن متطلبة من قبل في ظل المرسوم التنفيذي 176/91 وتتمثل في :

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

- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزرعة.

- شهادة قابلية الإستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبناءات الواقعة ضمن أراض مجزأة برخصة تجزئة.

ويمكن 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 والبنائيات التي تبين القوام.

03 - وثائق متعلقة بالهندسة المعمارية:

وتشمل حسب نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي:

- أ - مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- ب - مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م² أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² وتتعدى 500 م²، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تتجاوز مساحتها 5000 م² ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:
 - * حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
 - * منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
 - * نوع طوابق البنائيات المجاورة أو إرتفاعها أو عددها.
 - * إرتفاع البنائيات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
 - * المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض .
 - * بيان شبكة التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- ج - التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبيانات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبيانات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م².

وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البيانات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية ، وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء.

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

د - مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وإنجاز ذلك.

هـ - الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

04 . وثائق تقنية: وتشمل طبقا لما نصت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي

19/15 مايلي:

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

* عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

* طريقة بناء الأسقف والمواد المستعملة.

* وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

* تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

* وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية.

* الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

* نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

* مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور .

ب - تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

- تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:

* تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنىة.

* توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

ويتم إعداد وثائق المشروع من طرف مهندس مختص في الهندسة المعمارية وآخر مختص في الهندسة المدنية⁽¹⁹⁾ ويجب أن يراعى في المشروع المعماري التصاميم والوثائق التي تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري⁽²⁰⁾.

الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخصة البناء.

يتم إيداع ملف رخصة البناء والملفات المرفقة به في 03 نسخ بالنسبة لمشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية ، وفي 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية ، على مستوى الشباك الموحد مقابل وصل إيداع مسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽²¹⁾ مباشرة تبدأ عملية التحقيق في طلب رخصة البناء والنظر في مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي ، وفي حالة عدم رجوع المخطط ينظر في مطابقته لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وللتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير لأنه لا يمكن الترخيص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، وفي حالة عدم وجوده لا بد أن يكون البناء موافقا لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير وموافقا لأحكام رخصة التجزئة⁽²²⁾.

ويجب أن يراعى التحقيق موقع البناية والبنىات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان اعتبارا لتوجيهات التعمير والارتفاعات

الإدارية المطبقة على الموقع المعني وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة والمبرمجة، كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي⁽²³⁾.

- وتجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء الموافقات والآراء من الأشخاص أو المصالح العمومية أو من الجمعيات المعنية بالمشروع وهؤلاء لهم مهلة 08 أيام إبتداءً من تسليم طلب إبداء الرأي، وإذا لم يصدر رأي رد تعد كأنها أصدرت رأي بالموافقة، وتضاف مهلة 48 ساعة كتذكير بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع والتي تراعى فيها ضوابط الأمن عند معالجة هذه الملفات ويستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين⁽²⁴⁾ كل من :

* مصالح الدولة المكلفة بالعمارة على مستوى الولاية

* مصالح الحماية المدنية خاصة في حالة تشييد بنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وكل البناءات المعدة لاستقبال الجمهور وكذا بنايات التي لها تبعات خاصة في مجال الحرائق

* المصالح المختصة بالأماكن الأثرية التاريخية والسياحية

* مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية

* مصالح الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية

وتتم دراسة ملف طلب رخصة البناء في أجل محدد ، بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة.

* فإذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية، هذا الأخير الذي تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 58 منه الذي يتم فتحه على مستوى البلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليمياً، ويتكون من الأعضاء الدائمين والأعضاء المدعويين:

**** الأعضاء الدائمين:**

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا .
 - رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
 - رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.
 - رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.
- ** الأعضاء المدعويين:** ويمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من

طرف:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
 - ممثل الحماية المدنية.
 - ممثل مديرية البيئة للولاية.
 - ممثل مديرية السياحة للولاية.
 - ممثل مديرية الثقافة للولاية.
 - ممثل الصحة والسكان.
 - ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز.
- ويمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.(25)

وتتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية تكلف بما يلي:

- استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها.
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد.

- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات الأخرى.
- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها إن اقتضى الأمر لصاحب الطلب.
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
- استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
- ضبط البطاقة الإلكترونية.(26)
- وعلى الشباك الوحيد للبلدية أن يفصل في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما إلى تاريخ إيداع الطلب.(27)
- أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب في 07 نسخ مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب(28).
- ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية هذا الأخير الذي تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 59 منه ويتم إنشاؤه بموجب قرار صادر عن الوالي المختص إقليميا وتتكون من :
- المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله ، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- عضوين (02) من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- مدير أملاك الدولة أو ممثله.
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.

□ مدير الأشغال العمومية أو ممثله.

□ مدير الموارد المائية أو ممثله.

□ مدير الحماية المدنية أو ممثله.

□ مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.

□ مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثلها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GTRE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GTRG)

□ مدير البيئة أو ممثله.

□ مدير الثقافة أو ممثله.

□ مدير الصحة والسكان أو ممثله.

ويمكن لهذا الشباك أن يستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.⁽³⁰⁾

وعلى الشباك الوحيد أن يفصل في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب بعد استيفاء الآراء من المصالح المستشارة عن طريق ممثليها في الشباك الوحيد⁽³¹⁾.

الفرع الثالث: إصدار رخصة البناء.

عند الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه ضمن الآجال القانونية المحددة فإن الجهة المختصة تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة بالموافقة إذا توافرت الشروط القانونية المطلوبة وقد يكون بالرفض عند عدم توافر الشروط القانونية في الطلب وقد يكون بتأجيل البت في الطلب أو بسكوت الإدارة تماما⁽³²⁾.

أولا- قرار الموافقة بمنح الرخصة:

القرار الصادر بمنح رخصة البناء يصدر إما عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو والي الولاية أو الوزير المكلف بالتعمير وهذا حسب موقع البناء وأهميته.

1 - صدور الرخصة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي:

أكدت المادة 65 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء وذلك بصفته ممثلا للبلدية وبصفته ممثلا للدولة، لكن بصدور المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في: 2015/01/15 الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 176/91 المخالفة له وحدد اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالعمران بإصدار رخصة البناء ولم يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر رخصة البناء بصفته ممثلا للدولة كما تنص عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي 176/91.

فحسب نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15 عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية الذي يفصل في الطلب في أجل 15 يوما التي تلي تاريخ الإيداع ويبلغ خلال 20 يوما من إيداع الملف ، ونشير هنا إلا أن نص المادة لم يحدد لنا المشاريع التي يختص بها رئيس المجلس الشعبي البلدي لتسليم رخصة البناء مثلما نصت عليه المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 حينما حددت المشاريع التي تكون من اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران لتسليم رخص البناء المتعلقة بها. ومن ثم فإن المشاريع الأخرى الغير محددة في نص المادة يكون الإختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصها.

2 - صدور الرخصة عن والي الولاية :

حددت المادة 66 من القانون 29/90 والمادة 05/49 من المرسوم التنفيذي 19/15 اختصاص الوالي بإصدار القرار المتضمن رخصة البناء في حالة :

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق الساحلية بما تتضمنه من غابات أو تراث وطني طبيعي ، وثقافي وتاريخي والأقاليم ذات المردود الفلاحي العالي والجيد التي يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

□ التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية.

□ مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقبل عن 600 وحدة سكنية.

ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ويفصل في الطلب خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويبلغ القرار المتضمن رخصة البناء خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁽³³⁾.

3 - صدور الرخصة عن الوزير المكلف بالتعمير:

إذا كانت مشاريع البناء ذات مصلحة وطنية أو جهوية فإن الاختصاص بإصدار القرار المتضمن رخصة البناء يرجع إلى الوزير المكلف بالعمران وهذا بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين، كما يختص بإصدار رخص البناء بالنسبة لمشاريع:

□ التجهيزات العمومية ذات المنفعة الوطنية.

□ مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

□ الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

□ المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ويبلغ القرار خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ثانيا- صدور القرار برفض رخصة البناء:

أعطى المشرع الجزائري لممثلي الجهات الإدارية المختصين بإصدار رخصة البناء حق رفض طلب رخصة البناء إذا كان مشروع البناء غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي أو غير مطابق لأي وثيقة تحل محله كما أنه لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضي مجزئة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزئة ، وفي حالة تواجدها ضمن مخطط شغل الأراضي فإن أحكام هذا الأخير هي التي تؤخذ بعين الاعتبار⁽³⁴⁾ ومن ثم فعلى الجهة الإدارية المختصة أن تصدر قرارها

يرفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام ومخطط شغل الأراضي وبمفهوم المخالفة يعتبر قرارا إداريا غير مشروع ذلك الذي يصدر بالموافقة على البناء الذي يخالف مقتضيات مخطط شغل الأراضي ويمكن أن يكون محل طعن بالإلغاء ، وهو نفس الحال إذا كان مشروع البناء سيقام على أرض مجزأة وكان هذا المشروع مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة⁽³⁵⁾.

كما خول المشرع الجزائري للجهات الإدارية السالفة الذكر سلطة تقديرية في اتخاذ قرار الرفض، وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات التهيئة والتعمير أو للقواعد العامة التي تحكم التهيئة والتعمير⁽³⁶⁾ فالمشرع الجزائري منح للإدارة كجهة رقابة على الأنشطة العمرانية متى قدرت و رأت أن مشروع البناء مخالف للتوجيهات المنصوص عليها قانونا، إصدارا قرار رفض منح رخصة البناء فقرارها سليما طالما أن أساس هذا التقرير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد⁽³⁷⁾.

ثالثا- صدور القرار بتأجيل البث في الرخصة:

مكن المشرع الجزائري الجهات المختصة بالبث في طلب رخصة البناء تأجيل اتخاذ القرار بمنح رخصة البناء وهو ما نصت عليه المادة 64 من قانون التهيئة والتعمير والمادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتي أوجبت أن يكون القرار الإداري المتخذ بتأجيل البث في طلب الرخصة معطلا وهذا عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية ، ويصدر قرار التأجيل خلال الأجل المحدد لتحضير رخصة البناء و لا يمكن أن يتجاوز سنة واحدة لكن الإشكال يثار في حالة عدم إجابة الإدارة المختصة على طلب رخصة البناء لا بالموافقة و لا بالتأجيل رغم فوات الأجل القانونية والمقدرة ب 20 يوما من تاريخ إيداع الطلب⁽³⁸⁾، فهل سكوتها يفسر قبول ضمنا بمنح الرخصة أم رفضا لها⁽³⁹⁾. المشرع الجزائري لم يجب على هذا الإشكال القانوني، وبالرجوع إلى التطبيقات القضائية نميز بين القرارات الصادرة قبل صدور القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي ألغى القانون 02/82 والقرارات التي صدرت بعد صدور القانون 29/90 ، حيث نجد مثلا أن القرار رقم 52573 المؤرخ في 18/01/1983⁽⁴⁰⁾ عن المجلس الأعلى جاء فيه أن السكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية اتجاه البت في

طلب تسليم رخصة البناء يعد قرارا ضمنيا بالقبول وأن الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة.

أما القرار رقم 001688 المؤرخ في 19/02/2001⁽⁴¹⁾ الصادر عن مجلس الدولة جاء فيه أن عدم رد الإدارة خلال الآجال القانونية وسكوتها يعتبر رفضا ضمنيا للرخصة.

ومن ثم فالاجتهاد القضائي الجزائري اعتبر أن السكوت وعدم البت في طلب رخصة البناء يعتبر قبولا ضمنيا بمنح الرخصة وهو نفس ما ذهب إليه المشرع الفرنسي الذي اعتبر سكوت الإدارة المختصة عن إجابة طالب الرخصة بعد فوات المواعيد القانونية للرد، لا يفسر رفضا ضمنيا وإنما قرارا ضمنيا بمنح الرخصة⁽⁴²⁾ أما في ظل الاجتهاد القاضي الجديد فإن القضاء الجزائري كرس أن عدم رد وسكوت الإدارة على طالب الرخصة يعتبر قرار رفض ضمني للرخصة وهو ما يعتبر إجحاف في حق طالب الرخصة ، ومن هنا ندعو المشرع الجزائري النص على أن عدم رد وسكوت الإدارة على طالب الرخصة يعتبر بمثابة قرار ضمني بمنح الرخصة بشرط أن يكون ملف طالب الرخصة متماشيا مع ما نصت عليه قوانين التهيئة والتعمير خاصة فيما تعلق باحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير وما ينص عليه مخطط شغل الأراضي وهذا لإجبار الإدارة على الرد على طلبات طالبي الرخص في الآجال القانونية المحددة وهذا لتحسين أداء الخدمة العمومية.

المطلب الثاني: الآثار القانونية لتسليم رخصة البناء.

عند منح الإدارة لرخصة البناء، فإن ذلك ينتج مجموعة من الآثار القانونية وهي عبارة عن حقوق والتزامات للمستفيد من الرخصة وحق للإدارة في مراقبة مدى مطابقة أشغال البناء مع الرخصة المسلمة وهو ما نتناوله فيما يلي:

الفرع الأول - حقوق والتزامات المستفيد من رخصة البناء:

من أهم الحقوق المترتبة عن تسليم رخصة البناء هو الحق في البناء، مقابل التزام المستفيد من الرخصة باحترام الالتزامات القانونية المفروضة عليه وأهمها دفع الرسوم والإعلان عن افتتاح الورشة والإشهار .

01 - الحق في البناء: - يعتبر قرار منح رخصة البناء قرارا إداريا منشأ للحق وهو الحق في البدء بأشغال البناء والغرض من الترخيص هدفه مراقبة مدى مطابقة مشروع البناء

للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير⁽⁴³⁾، وعلى المستفيد من الرخصة أن يستكمل أشغال البناء في الآجال القانونية المحددة في رخصة البناء وإلا اعتبرت هذه الرخصة ملغاة (44).

02- حق نقل رخصة البناء: يمكن أن تكون رخصة البناء محل نقل من شخص لآخر مثل الشخص الذي يشتري القطعة الأرضية التي منحت لصاحبها الأصلي رخصة بناء ولا يتم النقل مباشرة ، بل يجب أن تصدر الإدارة قرارا بتغيير اسم المستفيد فقط دون إعادة النظر في دراسة الملف لأن الرخصة متعلقة بالحق العيني العقاري وليست متعلقة باسم شخص (45).

03 - دفع الرسوم: من أهم الالتزامات المترتبة على عاتق المستفيد من الرخصة هو دفع الرسوم المستحقة المنصوص عليها في قانون المالية.

04 - الإشهار في الأرض موضوع البناء:

ألزمت المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15 المستفيد من رخصة البناء أن يضع لافتة مرئية وواضحة خلال فترة عمل الورشة تتجاوز أبعادها 80 سم، توضح فيها مراجع رخصة البناء ونوع البناء، كما يجب أن تشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لنهاية الأشغال واسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال وحدد نموذج هذه اللافتة بموجب الملف رقم 14 من المرسوم التنفيذي 19/15.

05 - احترام التزامات الإدارة في رخصة البناء :

على المستفيد من رخصة البناء الالتزام بما نص عليه القرار الإداري المتضمن رخصة البناء خاصة فيما تعلق بالالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني احترامها خاصة عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة.

الفرع الثاني: الرقابة الإدارية على أشغال البناء.

خول المشرع الجزائري الجهات الإدارية المختصة وألزمها بممارسة حق الرقابة على سير أشغال البناء حيث ألزمت المادة 06 من القانون 05/04⁽⁴⁷⁾ رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البناءات التي هي في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت إذ

أن المشرع منح لهم صلاحيات واسعة و ضمانات مهمة أثناء ممارسة مهامهم ويمكن لهم الإستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم والهدف من ممارسة هذه الرقابة هو التحقق من وجود الوثائق القانونية والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها⁽⁴⁸⁾، ومطابقة هذه الأشغال مع الوثائق المقدمة وعند الإنتهاء من أشغال البناء على صاحب المشروع أو المالك أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء وهذا من أجل تسليم رخصة المطابقة ، وهذا بعد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء..

خاتمة:

رخصة البناء هي إحدى الرخص الضرورية لأشغال البناء، بواسطتها تمكن الإدارة من بسط رقابتها على حركة البناء والتعمير التي أصبحت تشهد تزايدا مستمرا ، وهي وسيلة لتنظيم الأنشطة العمرانية وفقا لقوانين التهيئة والتعمير ، وبدونها لا يمكن إنشاء مدن حضارية عصرية ، بل تبقى مجرد بناءات فوضوية تعكر صفو قاطنيها ومولدة لمشكلات وآفات اجتماعية تتحمل الدولة تبعاتها، وحسنا فعل المشرع الجزائري إعادة تنظيم أحكام وإجراءات تسليم رخصة البناء وذلك بإصداره للمرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. هذا الأخير الذي بسط إجراءات الحصول على رخصة البناء وذلك بإنشائه للشباك الوحيد كآلية لدراسة الملفات وذلك في آجال معقولة وهي 15 يوما من تاريخ إيداع الملف ويبلغ القرار المتضمن رخصة البناء في أجل 20 يوما من تاريخ الإيداع وهدف المشرع من ذلك هو جعل الأشخاص يقبلون على طلب رخصة البناء وتنظيم حركة البناء والتحكم في التوسع العمراني وجعله في الإطار القانوني الصحيح .

الهوامش:

1- د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة الطبعة الأولى 2005 ص12. وأيضا: - د. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 08، جوان 2005، ص04.

2- د. بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي تبسة ، عدد 01 مارس 2007، ص18.

3- د. إقلولي ولدرايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص135.

4- عن: ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع 2011 باتنة، ص62.

5 - د . إقلولي و لدرايح صافية ، المرجع السابق، ص.136 ، 137.

6 - thuillier (andré) et liet – veaux (garges), droit de la construction, 11^{eme} édition, litec, paris, 1994, p103.

7 - بعلي محمد الصغير، المقال السابق ، ص18.

8 - بعلي محمد الصغير، المقال السابق، ص 18 و 19.

9 - د. عزري الزين، المرجع السابق، ص16 . وأيضا: - لعويحي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 2011 / 2012، ص 87.

10 - عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ما جستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر 2001/ 2000، ص 18.

11 - د. عزري الزين، المرجع السابق ص 17.

12 - المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم .

13 - المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

14 - عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2007 ص635 .

15 - ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 66 - 67.

16 - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

17 - د ، عزري الزين، المقال السابق ، ص 13.

18 - المادة 51 من القانون 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998.

19 - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

20 - المادة 05 من القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للمادة، المادة 55 من القانون 29/90.

21 - المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15.

22 - المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15.

23 - المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19/15.

24 - المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15.

- 25 - المادة 58 / 01 و 02 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 26 - المادة 03/58 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 27 - المادة 03/48 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 28 - المادة 01/49 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 29 - المادة 06/49 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 30 - المادة 2/1/59 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 31 - المادة 04/49 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 32 - د. عزري الزين، المرجع السابق ص 36.
- 33 - المادة 01/51 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 34 - المادة 01 / 52 و 02 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 35 - د عزري الزين، المقال السابق، ص26.
- 36 - المادة 02/52 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 37 - د عزري الزين، المقال السابق، ص27.
- 38 - المادة 01/51 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 39 - د. عزري الزين، المقال السابق ص 28، 29.
- 40 - المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق، المحكمة العليا، عدد 04 ، 1989، ص 206.
- 41 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، طبعة 11، الجزائر، 2011، ص 202 - 203.
- 42 - د. عزري الزين، المقال السابق، ص 29.
- 43 - بزعيش بوبكر، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة مولود معمري، نيزي وزو، سنة 2007 ص 42.
- 44 - المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- 45 - بزعيش بوبكر، المذكرة نفسها ص 44.
- 46 - المادة 54 من المرسوم 19/15.
- 47 - وهي المادة المعدلة للمادة 37 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- 48 - بزعيش بوبكر، المذكرة نفسها، ص 17.