



الأحكام الموضوعية والإجرائية لاستصدار رخصة البناء المتعلقة بتشييد المساجد The substantive and procedural provisions for issuing a building permit related to the construction of mosques

المؤلف 1: عبد المالك رقاني، دكتور، جامعة الحاج موسى أق أخموك تمنراست
Reggani.droit@gmail.com

تاريخ القبول: 05/04/2022

تاريخ الإرسال: 01/02/2021

الملخص:

أخضع المشرع الجزائري العقارات المخصصة لصالح الشؤون الدينية والأوقاف بغية إنشاء المساجد لاستصدار رخصة بناء، وهو ما أشارت إليه عموم قوانين البناء والتعمير كالقانون رقم: 02-82، والمرسوم التنفيذي رقم: 15-19، وأكده أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 13-377، المتضمن القانون الأساسي للمسجد. وقد تطرقت الدراسة للتعريف برخصة البناء وذكر خصائصها، والوثائق الواجب إدراجها حسب الحالة والجهة المودعة على مستواها، كما تطرقت الدراسة إلى المخططات العمرانية سواء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو مخطط شغل الأراضي، مع التأكيد على الالتزامات الواجبة الإلتباع على طالب رخصة البناء بعد تسلمها؛ والتي تعد في عمومها من الشروط الشكلية والموضوعية لبناء المساجد. الكلمات المفتاحية: رخصة البناء؛ مخطط شغل الأراضي؛ رئيس المجلس الشعبي البلدي؛ الطابع العمراني الإسلامي.

Abstract:

The Algerian legislator subjected the real estate allocated for the benefit of religious affairs and endowments to the necessity of obtaining a permit for the construction of mosques, which is indicated by all building and reconstruction laws such as Law No. 02: 82 and Executive Decree No. 15-19, and confirmed by the provisions of Executive Decree No. 13-377, which contains Basic Law of the Mosque.

The study dealt with the definition of the building permit and its characteristics, the documents that must be included according to the situation and the authority to which it is deposited. The study also addressed the urban plans, whether the master plan for preparation and reconstruction or the land occupation scheme, with an emphasis on the obligations that must be followed by the building permit applicant after receiving it, which are generally considered formal and objective conditions for building mosques.

Keywords: building permit; land occupation scheme; the President of the Communal People's Assembly; Islamic Architecture.

مقدمة:

يعتبر العمران وجهًا من أوجه الحضارة وأحد مقوماتها التي عرفتها مختلف الأمم عبر مختلف العصور، إذ يُعد معياراً لتقدم المجتمعات لاهتمامه بالمظهر الهندسي للمدينة من خلال وضع إطار تنظيمي وفق أسس ومقاييس تحكم مختلف المجالات المتعلقة به.



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

ومن بين هذه المسائل؛ حق الأشخاص في البناء الذي يُعد مظهراً من مظاهر حق الملكية، إلا أن هذا الحق ليس مطلقاً؛ لأنه قد يصطدم بحق الإدارة في الرقابة، وذلك من خلال فرض ضوابط و قيود بغية تنظيم مجال العمران لما يشهده هذا الأخير من خروقات وتجاوزات من طرف الأفراد.

وعليه؛ فقد أخضع المشرع العقارات المُخصّصة لبناء المساجد لاستصدار رخصة بناء عملاً بأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 13- 377 المتضمن القانون الأساسي للمسجد¹، جاعلاً منها أهم القيود الواردة على إبرام العقد الإداري من أجل ألا يفسح المجال لإقامة أبنية دون رخص، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته، وهو ما يدفعنا للوقوف على كيفية تحضيرها، ثم تسليمها، أو بالأحرى القيود الواردة عليها قبل تسليمها، وقيود بعد تسليمها. وبما أن السلطة المكلفة بالأوقاف تملك الصفة القانونية التي تخولها طلب رخصة بناء عملاً بأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 15- 219²، بصريح مادته 42³، على عكس بعض التشريعات العربية⁴.

ويرجع سبب اختيار هذا الموضوع أساساً رغبتنا الذاتية على إذابة الجليد المتراكم حول هذا الموضوع، الذي اعتبره الكثيرون موضوعاً تقنياً والذي ظل وإلى وقت بعيد حكراً على الدراسات التقنية من جهة، مع تزايد التوسع العمراني الذي لم يشهد له نظير في السنوات الأخيرة والذي

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 13- 377 مؤرخ في 5 محرم عام 1435 الموافق 9 نوفمبر سنة 2013، يتضمن القانون الأساسي للمسجد، (ج، ر، العدد 58، الصادرة في: 18 نوفمبر 2013). المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 91- 81 المؤرخ في 7 رمضان عام 1411 الموافق 23 مارس سنة 1991، يتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته. (ج، ر، العدد 45، الصادرة في: 2 أكتوبر 1991).

² - المرسوم التنفيذي رقم: 19- 15 مؤرخ في: 4 ربيع الأول عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، (ج ر العدد 7 السنة 2015). المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 09- 307، مؤرخ في 3 شوال عام 1430 الموافق 22 سبتمبر سنة 2009، الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 06- 03 مؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1426 الموافق 7 يناير سنة 2006، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: 91- 176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991، يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك (ج ر العدد 26 السنة 1991).

³ - تنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم: 15- 19 على أن: "يجب على المالك، أو موكله، أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء....". وهي موافقة لما جاءت به المادة 34 من المرسوم رقم: 91- 176.

⁴ - كالتشريع الأردني الذي منح الصفة القانونية لمتولي الوقف في تقديم طلب الحصول على رخصة البناء طبقاً لنص المادة 2 من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية. نقلاً عن: خير الدين مشرّن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمشير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام الشروط المرتبطة بالبناء على الأملاك الوقفية عموماً وبالمسجد كآهم وقف عقاري تدور حوله العمارة الإسلامية، (د، ع، ط)، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 58.



يستلزم الحصول على رخصة البناء من جهة ثانية، وللوقوف على القيود القانونية لرخصة البناء كآلية لتشديد المساجد من جهة ثالثة، وكذا الرغبة في التعرف على ماهية هذه الرخصة لارتباطها بالواقع اليومي وخصوصاً عندما يتعلق الأمر بتشديد المساجد رابعاً. أما السبب الموضوعي؛ فيكمن في التصدع الكبير للمباني المقامة حديثاً وانهارها الكلي في بعض الأحيان نتيجة إقامتها على أراضي غير مهيئة للبناء، أو عدم الإلتزام بالشروط التقنية والفنية المطلوبة في البناء.

انطلاقاً مما سبق ولمعالجة هذا الموضوع؛ ارتأينا أن تكون الإشكالية التي يثيرها هذه الدراسة كالاتي: فيما تتمثل الضوابط الموضوعية والإجرائية لاستصدار رخصة البناء المتعلقة بتشديد المساجد؟

وللإجابة على هذه الإشكالية؛ تم الإعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي الذي يعتمد على الإستنباط والتحليل والتفصيل، وذلك من خلال تحليلنا للنصوص القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة، كما تم الإستعانة بالمنهج المقارن في بعض الحالات للمقارنة ما بين القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير، وتلك المتضمنة النصوص الخاصة ببناء أحكام المساجد. للوصول إلى غرضنا كما رسمته لنا مختلف تفاصيل الإشكالية السابقة الذكر، تعين علينا إتباع خطة تعالج موضوعنا في مطلبين: ف جاء المطلب الأول بعنوان مفهوم رخصة البناء؛ وأما المطلب الثاني فتناولناه تحت عنوان إجراءات منح رخصة البناء والإلتزامات التي ترتبها.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

ألزم المشرع المشرع الجزائري كل شخص يريد البناء بضرورة الحصول على رخصة بناء، وأول ما يتبادر إلى الأذهان هو ما المقصود برخصة البناء، وهو ما سنتناوله في الفرع الأول على أن يتم التطرق للوثائق الواجب إيداعها لاستصدار رخصة البناء الخاصة بالمساجد في الفرع الثاني.

الفرع الأول: التعريف برخصة البناء

نظراً لأهمية التعريفات وقيمتها الإيضاحية سنحاول من خلال هذا الفرع تعريف رخصة البناء وخصائصها أولاً، أما ثانياً فيتم الحديث فيه عن أهميتها. أولاً: تعريف رخصة البناء وخصائصها: يتم التعريف برخصة البناء وخصائصها من خلال عنصرين:

1- تعريف رخصة البناء: وردت لها تعريفات عديدة اقتصرنا منها على تعريفين:

فقد عرفت على أنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص الطبيعي أو المعنوي، بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران".¹

كما عرفت بأنها: " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي،

¹ - زيدان بورويس، مقال بعنوان: " علاقة التوثيق بالنشاط العمراني"، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 10، الجزائر، 2003، ص 11.



أو تلبية أو توسيع بناء قائم، تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة للمصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير، بعد تحققها من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعينة¹.

2- خصائص رخصة البناء: من خصائص رخصة البناء أنها:

أ- ذات طابع واقعي حقيقي

ب- طابع استباقي قبلي

ت- تسلم تحت طائلة اشتراط احترام الغير

ث- ذات طابع زماني أي احترام المدة الواجب احترامها للغرض الذي سلمت من أجله².

ثانياً: أهمية رخصة البناء.

تعد رخصة البناء من الوسائل القانونية التي تهدف إلى حماية النظام العام في مدلولاته الحديثة، ويظهر ذلك من خلال ما تلعبه هذه الرخصة من دور فعال في ضمان الرقابة على حركة البناء، والتوسع العمراني، وفرض شروط على البناء بالقرب من المناطق المحمية، ومنع أي إخلال غريب للتناسق العمراني القديم للمدينة، ومنع التوسع بالمناطق الأثرية والبيئية، والتي تعتبر شرط أساسي قبل الشروع في البناء الجديدة، أو في تمديد بنايات موجودة، أو لتغيير البناء الذي يمس في تغييره الجوانب المفضية على الساحات الأثرية ومناطق السير، لذلك وجب إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج³.

كما تعتبر رخصة البناء تعتبر من الآليات الأكثر فعالية وجمع للأهداف الحديثة للضبط الإداري، فهي بذلك الوسيلة القانونية التي بموجبها تتمكن الإدارة من فرض سلطتها على الأفراد وفق حماية النظام العام في مجال رخصة البناء، لكن في بعض الحالات تكون القيود الواردة على الرخص أكثر تقييداً، وهذا ما حدث في فرنسا، فقد أدى تضخم النصوص القانونية إلى صعوبة الحصول على رخصة البناء⁴.

وعلى العموم؛ يفرض المشرع هذه الرخصة قبل البناء، لئلا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته⁵.

الفرع الثاني: الوثائق الواجب إيداعها لاستصدار رخصة البناء.

لوقوف على الوثائق الواجب استحضارها للحصول على رخصة البناء يستحسن تقسيم هذا الفرع إلى الوثائق العامة لاستصدار رخصة البناء أولاً، ثم الوثائق الخاصة لاستصدارها رخصة البناء ثانياً.

أولاً: الوثائق العامة لاستصدار رخصة البناء.

- 1- نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفقاً للتشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 34.
- 2- حسينة غواس، (الآليات القانونية لتسيير العمران)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية: 2011/2012، ص 83.
- 3- أمغر جلطي، (الأهداف الحديثة للضبط الإداري)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعي أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية: 2015/2016، ص 271.
- 4- عبد الله لعويجي: "الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 3 سبتمبر 2013، ص 262.
- 5- حسينة غواس، المرجع السابق، ص 83.

وهي مجموعة من الملفات ذات الطابع الإداري والمعماري والتقني المكونة للملف الواجب إرفاقه بطلب رخصة البناء، نصت على هذه الوثائق المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، والتي جاء فيها: "يرفق طلب رخصة البناء بالملفات سواء الملف الإداري، والملف المتعلق بالهندسة والتعمير، والملف التقني، فالملف الإداري يحتوي على مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات، أو لغرض آخر، وكذا شهادة قابلية الإستغلال مسلّمة وفقاً للأحكام المذكورة السالفة الذكر، بالنسبة للبيانات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة¹.

إذ تعد رخصة التجزئة من بين أهم الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء والمكونة للملف الإداري المدعّم للطلب الخاص بهذه الأخيرة المقدم من قبل ذي المصلحة والصفة، وهي وثيقة لها علاقة مباشرة بحق الملكية على العقار المعني بأعمال البناء، ويتعلق الأمر خاصة بمساحة الأرض المعنية بالبناء وتعيين حدودها وموقعها من بين عدة عقارات مجاورة لها. فالتجزئة هنا متعلقة بإفراز قطعة أرض مملوكة ملكية خاصة قصد استعمالها بالبناء عليها بمعرفة السلطة الإدارية المختصة، وهكذا فإن الأمر قد يتعلق بملكية خاصة واحدة معنية بالتجزئة، كما قد تكون الوضعية متعلقة بعدة ملكيات متجاورة ومتلاصقة، كما قد يكون القائم بالتجزئة شخصاً خاصاً أو جماعة أو مؤسسة عمومية².

كما يحتوي الملف المتعلق بالهندسة المعمارية على مخطط الموقع على سّلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع، إضافةً إلى مخطط الكتلة على سّلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م²، وعلى سّلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي تتجاوز مساحتها 5000م²، على أن يحتوي هذا المخطط على جملة بيانات منها:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الإقتضاء،
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطّيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية،
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض،
- بيان شبكات التهينة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية³.

وأخيراً الملف التقني، والذي يحتوي بدوره على: الشروط والبيانات الواجب توفرها والذي استثنى مشاريع البيانات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية: عدد العمال وطاقة استقبال كل محل، وطريقة بناء الأسقف، ونوع المواد المستعملة، وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء، الغاز، التدفئة، التوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير، التهوية، وتصاميم شبكات صرف المياه المستعملة⁴.

وعلى العموم؛ فالوثائق العامة الواجب إيداعها لدى الجهات المعنية لها طابع تقني بالدرجة الأولى، أو يغلب عليها الطابع التقني.

¹ - المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
² - كمال محمد الأمين، (الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان- السنة الجامعية: 2015/2016، ص 32.

³ - المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

⁴ - المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.



ثانياً: الوثائق الخاصة المرفقة بطلب رخصة البناء.

تتفاوت هذه الوثائق بين ما له علاقة بالطابع المعماري الإسلامي، وبين ما له علاقة بطبيعة المنطقة:

1- ما له علاقة بالطابع المعماري الإسلامي: تنفرد رخصة البناء الواجب استصدارها لبناء المساجد بجملة من الوثائق الواردة في المرسوم التنفيذي رقم: 13-377 المتعلق بقانون المساجد، والقرار الوزاري المشترك المتضمن الخريطة المسجدية¹، وكذا القرار المتعلق بفتح المسجد²، إضافة إلى القرار المحدد لشكل البطاقة الوطنية للمساجد³، وهي مجموعة من الوثائق التي اشترطها المشرع، والتي سيتم ذكرها على الترتيب الآتي:

- البطاقة التقنية عن مشروع بناء المسجد تتضمن على الخصوص، تكلفته التقديرية وطريقة تمويله ومدة انجازه، والوثائق والمخططات الهندسية لمشروع البناء الذي يراعى فيه الطابع المعماري المغاربي.

كما يتوجب إثبات تحري القبلة، وهو ما أكده القرار المؤرخ في: 4 شوال عام 1438 الموافق 29 يونيو سنة 2017، المنظم لعملية فتح المسجد⁴، وكذا مراعاة كون المسجد المراد بناؤه مطابقاً لترتيب المساجد المذكور في المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 13-377، زيادة على ذلك فقد أصدر المشرع الجزائري قراراً يحدد فيه شكل البطاقة الوطنية للمساجد ومحتواها⁵.

2- ما له علاقة بطبيعة المنطقة: زيادة على الوثائق السابقة، فقد أضاف المرسوم التنفيذي رقم: 14-27⁶ المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب مع إمكانية رفض تسليم رخصة البناء إذا كانت البناءات، بسبب وجهتها وبنيتها وأبعادها لا تتطابق وأحكام هذا المرسوم⁷، كما هو عليه الحال بالنسبة للجدران الخارجية للبناء⁸، مع مراعاة الاستثناءات الواردة على تطبيق أحكام هذا المرسوم بصريح المادتين 2 و 3 منه⁹.

وبما أننا بصد الحديث عن الوثائق الخاصة المرفقة بطلب رخصة البناء فإنه حريٌّ بنا الإشارة إلى ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم: 91-81، الذي كان يشترط الإذن إذا كان الباني

1- القرار الوزاري المشترك مؤرخ في: 10 أبريل سنة 1999، يتضمن الخريطة المسجدية.
 2- القرار المؤرخ في: 4 شوال عام 1438 الموافق 29 يونيو سنة 2017، ينظم عملية فتح مسجد، (ج، ر، العدد 57، الصادرة في: 12 أكتوبر 2017).

3- القرار المؤرخ في: 4 شوال عام 1438 الموافق 26 يونيو سنة 2017، يحدد شكل البطاقة الوطنية للمساجد ومحتواها (ج، ر، العدد 57، الصادرة في: 12 أكتوبر 2017).

4- القرار المؤرخ في: 4 شوال عام 1438 الموافق 29 يونيو سنة 2017، ينظم عملية فتح مسجد.
 5- القرار المؤرخ في: 4 شوال عام 1438 الموافق 26 يونيو سنة 2017، شكل البطاقة الوطنية للمساجد ومحتواها (ج، ر، العدد 57، الصادرة في: 12 أكتوبر 2017).

6- المرسوم التنفيذي رقم: 14-27 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1435 الموافق أول فبراير سنة 2014، يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب (ج، ر، العدد 6، الصادرة في: 12 فبراير 2014).

7- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-27 السالف الذكر.

8- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-27 السالف الذكر.

9- المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 14-27 السالف الذكر.



شخصاً طبيعياً¹، وهو ما أكده القرار الوزاري المشترك الذي يتضمن الخريطة المسجدية²، عكس ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم: 13-377 الذي أوجب الإذن أو الترخيص الإداري المسبق سواء كان الشخص شخصاً طبيعياً أو معنوياً³، والتي أخضعت هؤلاء الأشخاص إلى جملة من الشروط، المتمثلة أساساً في الموافقة المسبقة لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف⁴.

وأرى والله أعلم؛ لو أخضعت رخصة البناء المتعلقة بتشييد المساجد لأحكام الإجازة المقررة في القواعد العامة عملاً بأحكام الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم⁵، وذلك لكثرة إنشغالات المكلف بالإذن أو الترخيص من جهة، ولعدم إمام المكلف بالجوانب التقنية المعمارية من جهة ثانية، ولإعداد هذه المخططات من طرف مهندسين معماريين ومختصين من جهة ثالثة.

المطلب الثاني: تسليم رخصة البناء والتزاماتها.

على غرار إجراءات التحضير فقد أسند المشرع الجزائري مهام تسليم رخصة البناء لجهة إدارية مختصة، وهو ما سيتم التطرق إليه من خلال دراسة الطلب وإصدار القرار في الفرع الأول، على أن يتم الإشارة إلى الإلتزامات الملقة على طالب رخصة البناء بعد استلامها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مراحل إعداد رخصة البناء وإصدار القرار

يتم في هذا الفرع كيفية دراسة الطلب وإصدار قرار رخصة البناء سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير من خلال عنصرين على التوالي.

أولاً: مرحلة إعداد رخصة البناء.

تختلف الهيئات والمصالح المكلفة من الناحية القانونية بدراسة طلب رخصة البناء وذلك حسب كل إختصاص:

1- إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: لرئيس المجلس الشعبي البلدي دورين حددهما قانون التهيئة والتعمير⁶، والمواد 94 و95 من قانون البلدية⁷.

¹- القرار الوزاري المشترك مؤرخ في: 24 ذي الحجة عام 1419 الموافق 10 أبريل سنة 1999، يتضمن الخريطة المسجدية، (ج، ر، العدد 33، الصادرة في: 5 مايو 1999).

²- المادتين 03 و04 من القرار الوزاري المشترك الذي يتضمن الخريطة المسجدية.

³- المادة 3/22 والمادة 1/25 من المرسوم التنفيذي رقم: 13-377 المتعلق بالمساجد السالف الذكر.

⁴- المادة 1/25 من المرسوم التنفيذي رقم: 13-377 المتعلق بالمساجد السالف الذكر.

⁵- المادة 100 من الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في: 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل

والمتمم والمتضمن القانون المدني، (ج، ر، العدد 78، الصادرة في: 30 سبتمبر 1975). المعدل والمتمم بالقانون

رقم: 88-14 المؤرخ في: 16 رمضان عام 1408 الموافق 3 ماي سنة 1988 (ج، ر، العدد 18، الصادرة في: 4

مايو 1988). المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05-10 المؤرخ في: 13 جمادى الأولى عام 1426 الموافق 20 يونيو

سنة 2005 (ج، ر، العدد 44، الصادرة في: 26 يونيو 2005). المعدل والمتمم بالقانون رقم: 07-05 المؤرخ في:

25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 ماي سنة 2007 (ج، ر، العدد 31، الصادرة في: 13 مايو 2007).

⁶- المادة 65 من القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 14 جمادى الثانية عام 1425 الموافق أول ديسمبر سنة 1990، المتعلق بالتهيئة

والتعمير، (ج، ر، العدد 52، الصادرة في: 2 ديسمبر 1990). المعدل والمتمم بالقانون رقم: 04-05 مؤرخ في 27 جمادى

الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004، (ج، ر، العدد 51، الصادرة في: 15 غشت 2004).

⁷- القانون رقم: 11-10 مؤرخ في: 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، (ج، ر، العدد 37،

الصادرة في: 3 يوليو 2011).



- حالة وجود مخطط شغل الأراضي: يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة ممثلاً للبلدية¹، عند مباشرته لإجراءات رخصة البناء، أن يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وذلك في أجل ثمانية 08 أيام الموالية لإيداع الطلب لتقوم بدراسة هذا الطلب بعد إستشارة بعض الهيئات والمصالح الإدارية على مستوى الولاية، ويجب أن يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب في غضون ثلاثة أشهر 03 الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

- حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي: يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة حيث يقوم بإرسال الملف مرفقاً بالطلب في أربعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة.

حيث يتوجب إرسال طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث 3 نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثمانية 8 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، على أن يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في اليوم نفسه بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة للتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه².

وقد ألزمت المادة 2/1/48 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، دراسة الطلب من قِبَل الشباك الوحيد للبلدية، والذي يتم تشكيلته وكيفية سيره طبقاً لأحكام المادة 58 من المرسوم نفسه، وذلك بإرسال رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المنصوص عليها في المادة 347³ من المرسوم نفسه، من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، بمراعاة أجل الثمانية 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

كما أوجبت المادة نفسها في فقرتها 4/3/48 على الشباك الوحيد للبلدية الفصل في طلبات رخص البناء قبل الخمسة عشر 15 يوماً التي تلي إيداع الطلب، على أن تبلغ مصالح الدولة المكلفة بالعمارة على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي، وذلك في حدود ثمانية أيام الموالية لإيداع الطلب، ويجب أن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ إيداعه برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول مشروع البناء، مع العلم أن المصلحة المكلفة بتحضير الرخصة في هذه الحالة هي المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، ويمنح لهذه الأخيرة مهلة

¹ - يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بشخصية متميزة، ذلك لأنه يعتبر من جهة هيئة منتخبة تمثل المواطن في تسيير شؤونه العمومية المحلية، ومن جهة أخرى يعتبر شخصية أو هيئة تابعة للإدارة ممثلة في السلطة المركزية، يتولى على إثرها السهر على تطبيق تعليمات وتوجيهات السلطة الإدارية، وكذا مراقبة عمل الأعضاء والهيئة المنتخبة على مستوى البلدية، وبذلك يعتبر ممثل الدولة على مستوى البلدية، وبناء عليه؛ عهد قانون البلدية لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات متنوعة ومهام عديدة، منها ما يعود إليه باعتباره ممثلاً للدولة، ومنها ما يعود إليه باعتباره ممثلاً للبلدية. المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. محمد لعشاش، (الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر)، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو- تاريخ المناقشة: 2016/01/27، ص 454.

² - المادة 45 من المرسوم رقم: 15-19 المعدل والمتمم.

³ - المادة 2/1/48 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.



شهرين 02 إعادة ثلاثة نسخ من الملف مرفقاً برأيها، وذلك ابتداءً من استلام هذا الطلب، على أن يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء¹ إلى صاحبه في موعد أربعة أشهر الموالية لإيداع الطلب².
2- إختصاص الوالي والوزير المكلف بالتهيئة والتعمير بتسليم رخصة البناء: عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق، وذلك في أجل الثمانية 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب³، كما حدد القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير الحالات التي يختص فيها الوالي بتسليم رخصة البناء⁴.

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية،
- البنايات والمنشآت المنجزة لإنتاج وتخزين الطاقة وكذا المواد الإستراتيجية،
- البنايات الواقعة في المناطق الساحلية،
- البنايات الواقعة في المناطق المحمية،
- البنايات الواقعة في مناطق الأراضي الفلاحية، شريطة ألا يكون في هذه الحالة الأخيرة مخطط شغل الأراضي.

وفي هذه الحالات يتم إيداع ملف الطلب مرفقاً بالملف التقني بنفس الأشكال والكيفيات المذكورة سلفاً، إذ تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإرسال أربع 04 نسخ من ملف الطلب مرفقاً بأراء الهيئات والمصالح المكلفة بالإستشارة على مستوى الولاية كالتجارة والفلاحة والصناعة، ليبلغ القرار المتضمن منح رخصة البناء إلى صاحب الطلب وذلك في أجل أربعة 04 أشهر الموالية لإيداع الطلب، ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية⁵، وذلك بإرسال نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية.

هذا؛ ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل الخمسة عشر 15 يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁶.
ويلحظ؛ أن قانون المتعلق بالتهيئة والتعمير رقم: 90-29 كان ينص على الحالة أو الأعمال التي تتعلق بالمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، مخولة الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير بتسليم رخصة البناء⁷، مع إضافة بعض الحالات في المرسوم التنفيذي رقم: 15-19⁸، كما يلحظ أيضاً؛ أن المشرع أورد اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتهيئة والتعمير في مادة واحدة.
ثانياً: مرحلة إصدار القرار

1- المادة 2/1/48 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19.

2- المادة 4/3/48 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19.

3- المادة 1/49 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19.

4- حسينة غواس، المرجع السابق، ص 83.

5- تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19.

6- المادة 4/3/2/49 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المحدد لكيفيات إعداد عقود التعمير وتسليمها.

7- المادة 67 من القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

8- المادة 11/10/9/8/49 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المحدد لكيفيات إعداد عقود التعمير وتسليمها.



قد يتخذ عدة صور على الجهة المكلفة بدراسة ملف الطلب المتضمن منح رخصة البناء أن تصدر القرار الإداري المتضمن الرد على الطلب خلال الأجل القانونية الممنوحة لها، وتتعدد صور قرار رخصة البناء على النحو الآتي:

1- **حالة صدور قرار بالموافقة:** إذا تأكدت الهيئة المختصة بإصدار رخصة البناء من مطابقة مشروع البناء المراد إقامته لتوجيهات التهيئة والتعمير المخططات، والقواعد العامة تقضي بإصدار قرار إداري بالموافقة على الطلب، على أن يبلغ هذا القرار مرفقاً بملف واحد للطلب إلى صاحبه ونسخة أخرى إلى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، ونسخة ثالثة توضع تحت تصرف الجمهور وتلصق بلوحة الإعلانات على مستوى مقر المجلس العلمي البلدي محل وجود قطعة أرضية، ويحق لأي شخص أن يطلع على الوثائق البيانية المتعلقة بالرخصة وذلك لمدة أجل سنة وشهر¹، على أن يحتفظ بالنسخة الرابعة على مستوى المصلحة المسلمة لها، وعلى المعني المستفيد من الموافقة على طلبه مباشرة بعد ذلك، أن يسارع في فتح ورشة البناء ويعلم كتابة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتاريخ فتح الورشة مقابل وصل يسلم له²، وذلك بعد وضعه للافتة المرئية، يحدد فيها مراجع الرخصة، وتاريخها، والتاريخ المتوقع للإنتهاء من أشغال البناء، واسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات، كما سيأتي بيانه في التزامات طالب الرخصة بعد تسليمها.

هذا؛ وقد أكد المشرع وحثاً على احترام أجل تحضير وتسليم والتعجيل بتحضير وتسليم رخصة البناء بتوفر شروطها من خلال التعلية رقم: 01 المؤرخة في 2017/4/17، والتي حرصت وركزت خاصة على التعجيل بها³.

والجدير بالذكر؛ أنه إذا كانت هذه الأشغال المتعلقة بالبناء المراد إقامتها تقع على حافة الطريق، أو مساحات توقف السيارات، أو مساحات اللعب، أو المساحات العمومية، فلا بد من إحاطة هذه الورشة بحاجز فاصل مادي ومرئي ليلاً ونهاراً ما بين هذه المساحات ومكان الإشغال، وذلك تجنباً لوقوع أي حادث⁴.

2- حالة الرفض أو السكوت أو تأجيل الرد:

- **حالة رفض القرار:** قد يتبين للجهة الإدارية المكلفة قانوناً بمنح رخصة البناء عدم تطابقها مع توجيهات التعمير المعمول به، كأن يكون البناء المراد إقامته يمس بالأمن والسكينة العامة داخل البلدية، ففي مثل هذه الحالة، يمكن للإدارة أن تصدر قراراً برفض منح الرخصة، ويتوجب على الإدارة إلزامها من الناحية القانونية بتبليغ قرار الرفض للمعني ضمن مواعيد القانون، مع إلزامية تعليقه لقرار الرفض هذا، وفي حالتي عدم اقتناع المعني بقرار الرفض أو سكوت الإدارة عن الرد، أن يلجأ إلى رفع تظلم إداري – طعناً سلمياً – أمام الجهة القضائية المختصة، مع مراعاة الجهة التي أصدرت الرفض، والتفرقة بين الحالات الآتية:

1- المادة 48 المرسوم التنفيذي رقم: 91-176 المعدل والمتمم.
2- المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-176 المعدل والمتمم.
3- التعلية الوزارية المشتركة رقم: 01 مؤرخة في: 2017/4/18، تحدد كفاءات معالجة وتحضير عقود التعمير والبناء. إلى السادة مدراء التعمير، الهندسة المعمارية والبناء، رؤساء المجالس الشعبية البلدية.
4- المادة 72 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.



- ترفع الدعوى القضائية أمام المحكمة الإدارية، إذا كان قرار الرفض صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كان ممثلاً للدولة أو للبلدية.

- وكذلك هو الحال ما إذا كان الوالي هو الذي أصدر قرار رفض تسليم رخصة البناء، فإن الدعوى القضائية ترفع أمام المحاكم الإدارية¹.

- أما إذا كان قرار الرفض صادر من قبل الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير ترفع الدعوى أمام مجلس الدولة².

- **حالة السكوت:** قد تنتهي المهلة المحددة لمنح رخصة البناء والمقدرة بثلاثة أشهر إذا كان تسليمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية أو أربعة أشهر في جميع الحالات، فيفسر في هذه الحالة عدم رد الإدارة إما أنه تأجيل للرد أم سكوت تام.

- **حالة تأجيل الرد على الطلب:** نص قانون 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، على تأجيل الرد بخصوص طلب رخصة البناء، وذلك في حالة ما إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير محل إعداد أو لم تكتمل بعد، بشرط أن لا يتجاوز تأجيل الإدارة في الرد، في مثل هذه الحالة سنة واحدة، وأن تبلغ قرارها القاضي بتأجيل منح الرخصة خلال المدة الممنوحة للرد على الطلب.

الفرع الثاني: التزامات طالب رخصة البناء بعد تسلمها

من مجمل هذه الإلتزامات التي يفرضها المشرع خلال فترة إنجاز الأشغال، وهي إلتزامات تقع بالضرورة على عاتق المكلف بالأشغال بعد تسليم رخصة البناء، وهي إلتزامات مصاحبة لعملية البناء، والتي يمكن تقسيمها إلى إلتزامات موضوعية، وإلتزامات شكلية.

أولاً: الإلتزامات الموضوعية

تتراوح الإلتزامات الموضوعية ما بين الإشعار ببداية الأشغال والاستعانة بالمهندس، وتعليق اللافتة، حيث يتوجب على المكلف بالأشغال إشعار الجهة الوصية ببداية الأشغال، وذلك باستصدار وصل، كما يلتزم طالب رخصة البناء بعد حصوله عليها بالاستعانة بمهندس معماري؛ لإن لاستشارة المهندس المعماري أهمية من حيث وضع التصاميم والرسومات، وكذلك الإشراف على التنفيذ، وكذا مراعاة المقاييس والمواصفات التقنية، لها أهمية أخرى فيما يخص تحمل المسؤولية الملقاة على عاتق مالك البناء تحت التشييد، فعند استشارة المهندس المعماري يتم تكليفه وتعهده إليه مهام التصميم، وكذا الإشراف إذا تم الاتفاق على ذلك³.

¹- القانون العضوي رقم: 98-02 مؤرخ في: 4 صفر عام 1419 الموافق 30 مايو سنة 1998، يتعلق بالمحاكم الإدارية (ج، ر، العدد 37، الصادرة في: أول يونيو 1998).

²- القانون العضوي رقم: 98-01 مؤرخ في: 4 صفر عام 1419 الموافق 30 مايو سنة 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله (ج، ر، العدد 37، الصادرة في: أول يونيو 1998).

³- يعد المهندس المعماري والمهندس المعماري المدني أهم من يسند له هذا التنفيذ والإنجاز، تجنباً للوقوف في حالة التطبيق غير الصحيح لمواصفات رخصة البناء الممنوحة ومضمونها. خير الدين مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تشييد وحفظ الملك الوقفي العقاري العام الشروط المرتبطة بالبناء على الأملاك الوقفية عموماً وبالمسجد كأهم وقف عقاري تدور حوله العمارة الإسلامية، المرجع السابق، ص 78.



وأخيراً يقع الإلتزام على الحاصل على رخصة البناء بوضع اللافتة على المكلف بالأشغال، فقد نص المشرع الجزائري على الإلتزام القانوني القاضي بوضع اللافتة القانونية في مكان إنجاز مشروع البناء¹.

ثانياً: الإلتزامات ذات الطابع الشكلية

ويتم تقسيمها أو تصنيفها إلى بيانات مادية وأخرى زمنية، فأما البيانات المادية، فتتمثل في بيانات اللافتة؛ وتشمل جملة البيانات الواجب ذكرها في اللافتة عملاً لنص المادة 60 السالفة الذكر التي احتوت على البيانات الأساسية للافتة الواجب وضعها في مكان المشروع، كاسم صاحب المشروع الممثل في الشؤون الدينية والأوقاف، تسمية مكتب الدراسات أو المهندس المعماري، المؤسسة المكلفة بالإنجاز، تكون مستطيلة، 80 سم².

كما يلتزم الحاصل على رخصة البناء على مراجع رخصة البناء: ويقصد بمراجع رخصة البناء، رقم الرخصة وتاريخ إصدارها، واسم المالك وعنوانه، ونوع البناء: وذلك إذا ما كان يتعلق الأمر بإنجاز بناء لغرض سكن فردي، أو إنجاز مشروع اقتصادي أو إنجاز مشروع بناء مستشفى أو مشروع سكن جماعي، وبما أننا بصدد الحديث عن المسجد أو المدرسة القرآنية، فإنه يتوجب ذكرهما.

يضاف إلى ما سبق ذكره البيانات الزمنية: وهي بيانات لها علاقة بزمن المشروع من حيث البداية والانهاء، يحدد فيها تاريخ افتتاح ورشة البناء: أن تتضمن اللافتة التاريخ الذي تم فيه افتتاح الورشة وبدأ إنجاز أشغال البناء، هو بيان نص عليه المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم: 19-15. وهذا؛ دون إهمال لذكر التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، إضافة للإلتزامات السابقة، فإنه يتوجب على صاحب المشروع قبل البدء في التنفيذ، القيام بإنجاز دراسة شاملة وكاملة لكل ما يتعلق بالمشروع، سواء من حيث التكاليف، أو بمستوى الكفاءة المهنية المطلوبة، بما في ذلك المدة التي يستغرقها إنجاز هذا المشروع، والتي تنتهي فيها أشغال البناء³.

وبالتالي؛ يتوجب على صاحب أو مالك البناء تحت التشييد - المقاول أو الجمعية - وضع لافتة تتضمن كل البيانات السابق ذكرها، وهذا ليكون في متناول الجميع الإطلاع على حجم المشروع، وكذا معرفة المالك، مدة الإنجاز، خاصة إذا كان المشروع يقع في وسط المدينة، وله حجم هام مما يتسبب في العرقلة والإزعاج.

والسؤال المطروح إذا وقع ونزل أن بُنيت مدرسة قرآنية أو مسجدٌ بغير رخصة بناء، فهل يتعرضان للهدم عملاً بالقواعد العامة حفاظاً على النظام العام؟ أو أنهما يخضان لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم: 85-212 المؤرخ في: 13/08/1983 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين

1- المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المعدل والمتمم.

2- المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المعدل والمتمم.

3- وردية نصر، (المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء - مالك البناء، المهندس المعماري، المصمم المشرف على التنفيذ والمقاول)، مذكرة رسالة الماجستير، القانون الجنائي، معهد الحقوق - بن عكنون - جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2001/2000، ص 64.



يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها¹، أو العمل بمقتضى أحكام القانون رقم: 08-15 المتضمن مطابقة البناء وإتمام إنجازها². ولو أن في الواقع العملي، لم ننف على حد علمنا المتواضع والقاصر أو لم يرد على مسامعنا أن صدرت شهادة هدم بشأن هذه البناءات؟ ولربما مرد ذلك لطابعها التعدي، والذي يجعل الناس لا يقدمون على هذه البناءات دون ترخيص من جهة، أو للجهات المعنية من خلال تدخلها وتصحيحها للوضع في حال وجودها من جهة ثانية³؟.

ولا يفوتنا في هذا المقام إلا التذكير بالتعليمية رقم: 01 المؤرخة في 17/4/2017 قد ركزت وحثت على التعجيل واحترام أجل تحضير وتسليم رخصة البناء بتوفر شروطها⁴.
خاتمة:

من خلال دراستنا المتواضعة لموضوع رخصة البناء، والتي خلصت إلى ضرورة استصدار رخصة البناء لتشييد المساجد عملاً بقواعد التنظيم العمراني، والمحافظة على الطابع الجمالي والحضاري للمدن من جهة، والطابع المعماري الإسلامي من جهة أخرى، وقد تضمنت الدراسة بعض النتائج والتوصيات نوردتها على النحو الآتي:

أولاً: النتائج.

- تبنى المشرع الجزائري نصوصاً قانونية تتعلق رخصة البناء بصفة خاصة نظراً للدور بالغ الأهمية الذي تلعبه في تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء، على نحو يضمن التحكم في حركة البناء، وتشبيد المدن، وحماية البيئة وحماية الآثار، والمناطق المحمية.
- تخضع رخصة البناء لنفس الشروط قرارات إدارية ولها نفس خصائص القرار الإداري.
- رخصة البناء هي إحدى الرخص الضرورية لأشغال البناء عموماً والمساجد خصوصاً، والتي بواسطتها تمكن الإدارة من بسط رقابتها على حركة البناء والتعمير التي أصبحت تشهد تزايداً مستمراً، وهي وسيلة لتنظيم الأنشطة العمرانية وفقاً لقوانين التهيئة والتعمير، وبدونها لا يمكن إنشاء المساجد، وحسناً فعل المشرع الجزائري إعادة تنظيم أحكام وإجراءات تسليم رخصة البناء وذلك بإصداره للمرسوم التنفيذي 15/19 المحدد لكيفيات وتسليمها.
- يتضمن ملف المكون لرخصة البناء وثائق عامة تستوي فيها كل البناءات، وأخرى خاصة بتشبيد المساجد؛ نظراً لطابعها العمراني الثقافي الإسلامي.
- تتفاوت الإجراءات الواجبة الإتباع لاستصدار رخصة البناء بالنظر للجهة المودع لديها الملف، فقد تكون على مستوى البلدية، أو الولاية، أو الوزارة.
- يترتب على الحصول على رخصة البناء إلتزامات على عاتق طالب هذه الرخصة، ممثلة في شروط موضوعية وأخرى شكلية يجب التقييد بها.

1- المرسوم رقم: 85-212 المؤرخ في: 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها (ج، ر، العدد 34، الصادرة في: 14 غشت 1985).

2- القانون رقم: 08-15 المؤرخ في: 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، (ج، ر، العدد 44، الصادرة في: 3 غشت 2008).

3- عبد المالك رقاني، (نقل ملكية العقارات الوقفية العامة في التشريع الجزائري)، رسالة أطروحة الدكتوراه في القانون، تخصص: الأحوال الشخصية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 2 علي لونيبي، السنة الجامعية: 2018/2019، ص 177.

4- التعليمية الوزارية المشتركة رقم: 01 مؤرخة في: 18/4/2017.



- تعد رخصة البناء الخاصة بتشييد المساجد من مظاهر تنظيم الحركة المعمارية العمرانية ذات البعد الإسلامي في الجزائر بديل تداخل عدة نصوص قانونية لتنظيمها بشكل يجمع مابين حماية النظام العام ومصلحة الأفراد، لذلك أخضع المشرع الحصول على رخصة البناء لمجموعة من الشروط القانونية والتقنية.

ثانياً: التوصيات.

- ضرورة انفتاح البلديات على المجتمع المحلي، مواطنين جمعيات جامعات ومراكز بحث، وخاصة قطاع الشؤون الدينية والأوقاف، وذلك بنشر المعلومات بالوسائل الإعلامية الحديثة كالانترنت والمواقع الإلكترونية، والاضطلاع بأنشطة علاقات عامة وتفاعلية مع المواطن لتحسيسه وإشراكه في صياغة البرامج والأهداف.

- ضرورة إفراد رخصة البناء الخاصة بالمساجد والمدارس القرآنية بإجراءات خاصة، كإعادة النظر في المدة مثلاً.

- إمكانية توفر الشؤون الدينية والأوقاف على تقنيين ومهندسين معماريين يُلجأ لهم عند الضرورة.

المراجع والمصادر:

أولاً: الكتب.

بن مشرّن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام الشروط المرتبطة بالبناء على الأملاك الوقفية عموماً وبالمسجد كأهم وقف عقاري تدور حوله العمارة الإسلامية، (د، ذ، ع، ط)، دار هومة، الجزائر، 2014.

منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفقاً للتشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010.

ثانياً: القوانين.

1- النصوص التشريعية:

القانون رقم: 90-29 المؤرخ في: 14 جمادى الثانية عام 1425 الموافق أول ديسمبر سنة 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، (ج، ر، العدد 52، الصادرة في: 2 ديسمبر 1990). المعدل والمتمم بالقانون رقم: 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004، (ج، ر، العدد 51، الصادرة في: 15 غشت 2004).

القانون العضوي رقم: 98-02 مؤرخ في: 4 صفر عام 1419 الموافق 30 مايو سنة 1998، يتعلق بالمحاكم الإدارية (ج، ر، العدد 37، الصادرة في: أول يونيو 1998).

القانون العضوي رقم: 98-01 مؤرخ في: 4 صفر عام 1419 الموافق 30 مايو سنة 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله (ج، ر، العدد 37، الصادرة في: أول يونيو 1998).

القانون رقم: 08-15 المؤرخ في: 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، (ج، ر، العدد 44، الصادرة في: 3 غشت 2008).

القانون رقم: 11-10 مؤرخ في: 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، (ج، ر، العدد 37، الصادرة في: 3 يوليو 2011).

المرسوم رقم: 85-212 المؤرخ في: 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها (ج، ر، العدد 34، الصادرة في: 14 غشت 1985).

المرسوم التنفيذي رقم: 13-377 المؤرخ في 5 محرم عام 1435 الموافق 9 نوفمبر سنة 2013، يتضمن القانون الأساسي للمسجد، (ج، ر، العدد 58، الصادرة في: 18 نوفمبر 2013). المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 91-81 المؤرخ في 7 رمضان عام 1411 الموافق 23 مارس سنة 1991، يتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته. (ج، ر، العدد 45، الصادرة في: 2 أكتوبر 1991).

2- النصوص التنظيمية:

المرسوم التنفيذي رقم: 14-27 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1435 الموافق أول فبراير سنة 2014، يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب (ج، ر، العدد 6، الصادرة في: 12 فبراير 2014).

المرسوم التنفيذي رقم: 19-15 مؤرخ في: 4 ربيع الأول عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، (ج ر العدد 7 السنة 2015). المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 09-307، مؤرخ في 3 سوال



عام 1430 الموافق 22 سبتمبر سنة 2009، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 06-03 مؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1426 الموافق 7 يناير سنة 2006، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: 91-176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك (ج ر العدد 26 السنة 1991).

3- القرارات الوزارية والتعليمات الإيضاحية.

القرار الوزاري المشترك مؤرخ في: 24 ذي الحجة عام 1419 الموافق 10 أبريل سنة 1999، يتضمن الخريطة المسجدية، (ج، ر، العدد 33، الصادرة في: 5 مايو 1999).

التعليمية الوزارية المشتركة رقم: 01 مؤرخة في: 18/4/2017، تحدد كفاءات معالجة وتحضير عقود التعمير والبناء. إلى السادة مدراء التعمير، الهندسة المعمارية والبناء، رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

القرار المؤرخ في: 4 شوال عام 1438 الموافق 29 يونيو سنة 2017، ينظم عملية فتح مسجد، (ج، ر، العدد 57، الصادرة في: 12 أكتوبر 2017).

القرار المؤرخ في: 4 شوال عام 1438 الموافق 26 يونيو سنة 2017، شكل البطاقة الوطنية للمساجد ومحتواها (ج، ر، العدد 57، الصادرة في: 12 أكتوبر 2017).

ثالثاً: الرسائل الجامعية:

جلطي أعمار، (الأهداف الحديثة للضبط الإداري)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعي أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية: 2016/2015.

غواس حسينة، (الآليات القانونية لتسيير العمران)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية: 2012/2011.

لعشاش محمد، (الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر)، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو- تاريخ المناقشة: 2016/01/27.

محمد الأمين كمال، (الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان- السنة الجامعية: 2016/2015.

نصرون ووردية، (المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء - مالك البناء، المهندس المعماري، المصمم المشرف على التنفيذ والمقاول)، مذكرة رسالة الماجستير، القانون الجنائي، معهد الحقوق- بن عكنون- جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2000/2001.

رقاني عبد المالك، (نقل ملكية العقارات الوقفية العامة في التشريع الجزائري)، رسالة أطروحة الدكتوراه في القانون، تخصص: الأحوال الشخصية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليلة 2 علي لونيس، السنة الجامعية: 2019/2018.

رابعاً: المقالات.

بورويس زيدان، مقال بعنوان: "علاقة التوثيق بالنشاط العمراني"، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 10، الجزائر، 2003.

لعويجي عبد الله: "الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 3 سبتمبر 2013.