

رخصة البناء أداة للسلطات الإدارية لبسط رقابتها على مجال البناء والتعمير

من إعداد

الدكتور (ة) جبري محمد

أستاذ محاضر قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة لونيبي علي البليدة 2

رخصة البناء أداة للسلطات الإدارية لبط رقابتها على مجال البناء والتعمير

من إعداد الدكتور (ة) جبري محمد

أستاذ محاضر قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة لونيبي علي البليدة 2

ملخص:

تناولت الدراسة رخصة من أهم الرخص في ميدان البناء والتعمير والتي من خلالها تقوم السلطات الإدارية المختصة بغرض رقابتها على هذا المجال، حيث تعتبر هذه الرقابة رقابة إدارية مسبقة تقوم بها جهات أو هيئات مختلفة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالعمران. وقد خصت هذه الرخصة بمجموعة من الضوابط القانونية منها والتقنية وفق إجراءات محددة في محاولة لجعلها أداة قانونية تتوافق مع تطبيق سياسة التهيئة والتعمير وفق مختلف المخططات والأدوات التي أعدت لذلك.

الكلمات المفتاحية: رخصة البناء، الهيئات الإدارية المختصة، البناء والتعمير.

Abstract:

The study dealt with a license of the most important licenses in the field of construction and reconstruction, through which the competent administrative authorities carry out their control over this field, as this control was considered a prior administrative control carried out by various bodies or bodies, namely the president of the People's Council Municipal, governor or minister in charge of urbanization.

This license has been allocated a set of legal and technical controls according to specific procedures in an attempt to make it a legal tool compatible with the implementation of the preparation and reconstruction policy according to the various plans and tools prepared for that.

مقدمة:

يعد البناء والتعمير من بين أهم المجالات التي تعنى بها الدولة في الآونة الأخيرة حيث يعتبر هذا المجال مرآة عاكسة لمدى تطور الدولة وتعبيرا واضحا عن فكر وسلوك أي مجتمع ينعكس مباشرة عن نوعية البناء والذي هو تجسيد لفكر إيديولوجي معين.

والدولة قصد تحقيق موازنة بين متطلبات الفرد ورغباته في مجال البناء، فإنها تعمل باستمرار وبشكل مباشر على محاولة فرض نوع من الرقابة سواء أكانت مسبقة أو لاحقة على مجال البناء والتعمير يتناسب والسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية وفق نسقية متوازنة بمجموعة من الأدوات القانونية التي تضمن تحقيق تلك الموازنة.

ولعل رخصة البناء تعد من أهم الأدوات القانونية التي من خلالها تحاول السلطة الإدارية المختصة قانونا بسط رقابتها المسبقة على مجال البناء لاعتبار أنها تجسيدا فعليا لقواعد العمران التي تهدف إلى تنظيم إنتاج الأراضي للتعيمير وتكوين وتعمير المباني في إطار تسيير مقتصد للأراضي والتوازن بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة والمحافظة على البيئة والأوساط الطبيعية.

فرخصة البناء تعد الوسيلة القانونية الأساسية لضمان مراقبة التوسع العمراني عبر مخططات التهيئة التي أعدت لذلك سواء كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأرض فهو شرط أساسي قبل الشروع في أي عملية للبناء إذن هو وسيلة قانونية تمكن طالب الرخصة من مزاوله مشروع به بشكل قانوني وفي المقابل تعد هذه الرخصة آلية رقابية مسبقة فعالة في يد الإدارة المختصة لبسط رقابتها على مجال البناء والتعمير وفق الإطار التشريعي والتنظيمي المحدد لها قصد المحافظة على الطابع الحضري والعمراني ومنع أي توسع عمراني عشوائي ومنع أي مخاطر قد تهدد النظام العام بكل مكوناته.

لهذا فإن دراسة رخصة البناء من حيث أنها أداة قانونية لفرض الرقابة الإدارية على مجال البناء والتعمير سواء من الجانب المادي أو من الجانب العضوي يعد ذو أهمية بالغة لما لها من تأثير مباشر على جوانب مختلفة تتعلق بصاحب المشروع طالب الرخصة والسلطة التي لها صلاحية إصدار رخصة البناء.

وفي هذا الإطار وقصد البحث فيه يمكن طرح الإشكالية التالية:

هل رخصة البناء كفيلة بفرض رقابة مسبقة على عمليات البناء، كيف يتم ذلك، وما هي السلطات الإدارية الكفيلة بإصدار الرخصة، وهل هذا يعمل على دعم تلك الرقابة بما يخدم مجال البناء؟

للإجابة على هذه الإشكالية قسمنا بحثنا هذا إلى مبحثين أساسيين تناولنا بالبحث في المبحث الأول الجوانب المادية لرخصة البناء وفي المبحث الثاني الجوانب العضوية لرخصة البناء.

المبحث الأول: الجوانب المادية لرخصة البناء

لقد حدد المشرع مجموعة من الرخص الإدارية التي بواسطتها يستطيع أن يبسط رقابته على عملية البناء والتعمير بشكل مسبق، وبالتالي تسهيل كل عملية للرقابة بما يتطابق مع القانون خاصة وأن عملية البناء والتعمير من الميادين والنشاطات الحساسة جدا والتي لها آثار هامة ومباشرة على النظام العام بأشكاله وعناصره وعلى الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لأن التعمير والبناء في النهاية، وهو تعبير مادي لفكر وتوجه معين.

ولما كان حق البناء وامتلاك مسكن من الحقوق الدستورية التي نص عليها التعديل الدستوري لسنة 2016¹ (لقانون 01-16 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري) في مادته 67 "تشجع الدولة على إنجاز المساكن تعمل على تسهيل حصول الفئات المحرومة على السكن".

ولعل في هذا الباب تسعى السلطات إلى محاولة تبسيط الإجراءات للحصول على رخص البناء في إطار قانوني مشروع لمواجهة التراكمات السلبية لأزمة السكن التي تعرفها الجزائر من أزيد من ثلاث عقود.

قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير² (قانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير) جاء لتحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم الأراضي القابلة للتعمير والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

وفي هذا الإطار فإن المشرع الجزائري قد حدد ثلاثة آليات قانونية في شكل رخص إدارية للرقابة على مجال البناء والتعمير والتي يمكن أن نعتبرها رقابة إدارية مسبقة تقوم بها الجهات الإدارية المختصة على سبيل الاختصاص النوعي في مجال البناء والتعمير دون غيرها، وهذه الرخص هي رخص البناء، رخصة

التجزئة و رخصة الهدم هذه الرخص لها أهمية بالغة في مجالها وهي إجراءات جوهرية لممارسة الحق بحيث أن تخلفها يعد انتهاكا للقانون وتعديا على النظام العام.

المطلب الأول: شروط أولية موضوعية لاستصدار رخصة البناء

تعد رخصة البناء من اهم الادوات القانونية لرقابة على نشاط البناء والتعمير وهي ضمانات قانونية لاحترام قواعد التهيئة و التعمير، مع ذلك فان المشرع عبر مختلف عبر مختلف التشريعات لم يعطي تعريفا قانونيا لها كما أننا لا نجد في مختلف التنظيمات الصادرة عن الجهات التنفيذية تعريفا لها وهو ما يمكن اعتباره نوعا من التغاضي التشريعي والتنظيمي عن وضع تعريف لرخصة البناء لتعلقها بالسياسة العامة المنتهجة في مجال التعمير والبناء والتي غالبا ما تكون متغيرة مع تغير الضرورة والمعطيات.

مع ذلك فإن رخصة البناء هي عبارة عن قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاها لشخص ما الحق في البناء طبقا للقانون المتعلق، فهي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص سواء كان طبيعيا أو معنويا حائز على قطعة أرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير في بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل حسب ما يحدده القانون، فهو:

- قرار إداري منشأ لحق يهب لصاحبه مركزا قانونيا يمكن الاحتجاج به اتجاه الغير سواء الإدارة أو غيرها وبهذا فهي أي رخصة البناء.

- قرار إداري يجب الحصول عليه مسبقا قبل البدء في التشييد، أي بناء أي بدون الحصول عليه مسبقا قبل البدء في تشييد أي بناء أي دون الحصول عليه لا يمكن أن ينشأ مركز قانونيا يحتج به اتجاه الغير، ومن ثم فإن أي آثار قانونية أو مادية لطالب الرخصة قبل استصدار القرار يعد غير مشروع ويؤدي إلى قيام المسؤولية صاحب الطلب عن أي ضرر قد ينتج جراء ذلك.

- رخصة البناء قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة ومحددة قانونا على سبيل الحصر فهي من قبيل الاختصاصات النوعية للجهة الموكلة إليها دون غيرها.

- رخصة البناء عمل إداري أي من قبل الأعمال القانونية للإدارة العمومية المختصة أو السلطات الإدارية، وبالتالي فهو عمل قانوني منشئ ومغير للمراكز القانونية وبالتالي يخضع لأحكام القانون الإداري.

- رخصة البناء مرتبطة ارتباط وثيق بملكية العقار أو حيازته وفق ما يحدده القانون.

- لما كانت رخصة البناء عبارة عن قرار إداري منشأ للحق يصدر عن سلطة إدارية مختصة ويخضع لقواعد القانون الإداري لاعتباره عملا قانونيا فإنه يعقد اختصاص النظر في أي منازعة تتعلق بالصفة الإدارية لرخصة البناء للقاضي الإداري.

وعليه فإن رخصة البناء تعتبر تصرفا قانونيا صادر عن سلطة إدارية مختصة بقصد إحداث أثر قانوني منشئ للحق أو معدل فيه أو بعبارة أخرى يحدث أذى بنفسه أي يتعلق بإنشاء أو تعديل في المراكز القانونية من حيث الحق أو من حيث الالتزام وذلك بالإرادة المنفردة للسلطة الإدارية صاحبة الاختصاص في حدود ما يقرره القانون وفق للشروط الشكلية والموضوعية، وهو في النهاية عمل إداري قانوني يهدف إلى الحفاظ على النظام العام من جهة دون الإضرار بمصالح الأشخاص الذاتية في حدود ما يتطلبه التوفيق بين المقتضيات العامة ومقتضيات المصلحة الخاصة للأشخاص طالبي رخصة البناء، فالسلطة الإدارية المختصة لها صلاحية السلطة التقديرية في مجال منح رخصة البناء بشكل عام.

يمكن القول أن رخصة البناء هي قرار إداري فردي يسمح للمستفيد منها بتدشين بنايات جديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية وإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسبيج.

وبالتالي فإن أي تغيير مادي يمس بالمحيط العام العمراني يخضع لرخصة مسبقة من طرف الإدارة المختصة كما سنرى لاحقا، هذا وإن دل على شيء فإنه يدل على تمكين الإدارة العمومية في إطار المحافظة

على النظام العام في صورته المختلفة على بسط رقابتها التامة المسبقة دون جعلها تحت عامل المفاجأة الذي قد يربكها أو قد لا تنتبه تماما لهذه العمليات (عمليات البناء) لوجودها في مناطق أو محيط لا تدركه بشكل أو بآخر.

لهذا فإن عملية الرقابة المسبقة على عملية تمس بالمحيط العمراني في أي شكل من أشكاله المذكورة في المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير سالف الذكر يجعلها على علم بكل عملية تتعلق بالبناء وبسعي من المعنى ذاته وإلا كان ذلك في إطار غير مشروع يوجب المتابعة الإدارية والقضائية أيضا حسب مقتضيات الحال.

وهذا واضح من خلال المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير والذي جعل حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم.

وإصدار رخصة البناء مشروط بحق الملكية ويمارس مع الإقرار لأحكام القانون والتنظيم المتعلقة باستعمال الأرض أو بشهادة الحيابة التي اشترطها المرسوم التنفيذي 91-176 في الفصل الثالث المعنون رخصة البناء.

وعليه فإن استصدار رخصة البناء مشروط بحيابة إما عقد ملكية أو شهادة حيابة والتي أنزلها المرسوم التنفيذي منزلة عقد الملكية طالما أن العبرة بوجود عقار للبناء تمارس عليه سلطة فعلية ولقد نظم المشرع هذا الأمر أي الحيابة في القانون المدني³ (الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم) ابتداء من المادة 808 وما بعدها.

وبالتالي حائز العقار يصبح بمثابة مالك العقار وتسلم له شهادة الحيابة والتي تخول له ممارسة حقوقه على ذلك العقار، وهو ما نصت عليه المادة 43 من قانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أن الحائز لشهادة الحيابة يتصرف تصرف المالك الحقيقي في العقار محل الحيابة⁴ (قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري).

وقد نظم هذا القانون كيفية الحصول على شهادة الحيابة وذلك في المادة 39 منه وما بعدها.

وعليه فإن اشتراط عقد الملكية أو شهادة الحيابة يعد شرطا جوهريا لممارسة حق البناء، وهذا على خلاف المرسوم التنفيذي رقم 85-211 والذي اقتصر على حق الملكية فقط في المادة السابعة منه⁵ (لمرسوم 85-211 المؤرخ في 13 غشت 1985 والذي يحدد كليات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء) في حين وسع المرسوم التنفيذي 91-176 نطاق تسليم رخصة البناء لتشمل صاحب عقد الملكية وحائز شهادة الحيابة⁶ (المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكليات تحضير شهادة التعمير ورخصة و البناء وشهادة التقسيم)

المطلب الثاني: شروط ادارية و تقنية لاستصدار رخصة البناء

وزيادة على عقد الملكية أو شهادة الحيابة فإن طلب رخصة البناء يحتوي على مجموعة من الوثائق

أغلبها وثائق ذات طابع تقني، هذه الوثائق هي:

- عقد ملكية أو نسخة من شهادة الحيابة؛
- توكيلا طبقا لأحكام القانون المدني (وثيقة توكيل)؛
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية؛
- تصميم للموقع على سلم 1/2000، 1/5000؛
- مخطط الكتلة معد على سلم 1/200، 1/500؛
- تصاميم معدة على سلم 1/50؛
- مستندات التجزئة بالنسبة:

* البنايات المبرمجة على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر؛

- مذكرة ترفق بالرسوم الترشيدية؛
- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة، وهذا في طلب البناء بالنسبة لهذا الصنف؛
- دراسة مدى التأثير وذلك بالنسبة للمشاريع الملحقه.
- هذا الملف يودع لدى الجهة الإدارية المختصة لدراسة الملف وتسليم رخصة البناء.
- أما التعديل الأخير الذي جاء به المرسوم التنفيذي 15-19 يدعم طلب الرخصة بمجموعة من الوثائق الإدارية والتقنية طبقا لما حددته المادة 43 من المرسوم سالف الذكر حيث يرسل طلب رخصة البناء في ثلاثة (03) نسخ بالنسبة للسكنات الفردية وفي ثمانية (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والذي يسلم وصل استلام يسجل فيه جميع الوثائق المودعة بعد التأكد من وجودها وسلامتها⁷ (المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها).
- فعلى المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه ضمن المرسوم التنفيذي 15-19 حيث يقدم صاحب الطلب لدعم طلب إما:
- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25 كما ذكرنا؛
- توكيلا طبقا لأحكام الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم؛
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية؛
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.
- وفي حالة ما إذا كانت الأشغال تخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص يمكن لصاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام⁸ (أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 سالف الذكر).
- حيث يرفق الطلب بثلاث أنواع من الملفات وهي الملف الإداري، الملف المتعلق بالهندسة والملف التقني.
- حيث يحتوي الملف الإداري على:
- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات 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 والمزعجة؛
- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.
- ويمكن لصاحب الطلب إن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص أن يقدم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام، أما الملف المتعلق بالهندسة المعمارية فيحتوي على:⁹ (في تفصيل ذلك راجع المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر)
- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع؛

- مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م² أو سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها أو تساوي 5000م² أو على سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م²؛

- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 1/50 بالنسبة للبيانات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م² وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبيانات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م² و 600م² وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البيانات؛

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك؛

- الوثائق المكتوبة والبيانات التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء أما ما يخص الملف التقني فإنه يحتوي على:

- إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية بإستثناء البيانات الخاصة بالسكنات الفردية؛

- دراسة الهندسة المدنية.

ما هو ملاحظ أن طلب رخصة البناء يغلب عليه الطابع التقني في مشتملاته، وبالتالي فهو جانب تخصصي أي لايد من وجود جهة مختصة تقنيا يمكن لها فرض رقابتها على هذا المجال قبل تسليم الرخصة هذا من الجانب الموضوعي، أما من الجانب الشكلي فإن المرسوم قد استعمل مصطلحات تكاد تكون شديدة مثلا استخدام مصطلح يشترط، يجب، لدعم الطلب، يلتزم.

هذه المصطلحات توحي أننا أمام موضوع حساس ومعقد يتطلب توخي الحذر والحيلة للحصول على الرخصة وإلا فإن السلطات المختصة تمتنع عن إصدارها.

وهذا عكس ما كان يتوقع شكليا على مستوى عنوان المرسوم التنفيذي 15-19 والذي جاء يحمل عنوان "يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها" والتي تحمل في طياتها معنى التعاقد بين جهتين أو طرفين بالمعنى المدني، أي وجود نوع من التفاوض على المراكز أو المصالح القانونية في إطار تعاقدية ثم تسليم هذا العقد بعد تحريره أي بمعنى آخر، افتراض وجود نوع من المرونة الكبيرة في إصدار مختلف الرخص وشهادات البناء والتعمير من طرف السلطة المختصة، في حين نفس المعالجة تقريبا لمختلف هذه الرخص وبنفس الكفاءات مع ما ورد سابقا في المرسوم التنفيذي 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم.

وفي هذا السياق فإن تسليم رخصة البناء يكون في سياق يبدو مركب ويكاد يكون على مستويات محددة حيث أن طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به يرسل في ثلاثة (03) نسخ بالنسبة لمشاريع البيانات الخاصة بالسكنات الفردية وثمانية (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض والذي يسجل الطلب بوصول ثم يحول الملف إلى المصالح المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة وتراعي في ذلك موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير الإرتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة، كما تأخذ المصلحة المختصة مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

ولهذا الغرض فإن المصلحة المختصة المكلفة بتحضير الطلب تستشير بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية؛

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري و بصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة لاسيما ما تعلق بمحاربة الحرائق؛
 - المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به؛
 - مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير؛
 - مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.
- إذن المصلحة المختصة على مستوى البلدية مكلفة بأخذ رأي المصالح المحددة أعلاه على سبيل الإلزام أي أن الإدارة هنا في موضع طلب الرأي الملزم أي سلطتها في طلب الاستشارة الملزمة دون ضرورة الأخذ برأي مطابق، أي مطابقة رأي الجهات المستشارة على القرار الإداري للجهة صاحبة الاختصاص لأن هذا في تقديرنا يعد مجالا مركبا ومعقدا يحتاج إلى تنوير الجهات المختصة بمختلف الجوانب التي لها علاقة بالبنية والمحيط المشيد فيها ولكن في النهاية الجهة المختصة أو الواقع في دائرة اختصاصها القطعة الأرضية تكون أكثر دراية بإقليمها وما هو عليه في مختلف الجهات والزوايا وعلى مختلف الأصعدة¹⁰(أنظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر)
- وعليه فإنه يمكن اعتبار هذه الخطوة خطوة أولية تحضيرية لإصدار رخصة البناء.

المبحث الثاني: الجوانب العضوية لاستصدار رخصة البناء

إن الوقوف على النصوص القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير وبالخصوص قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والرسوم التنفيذية 91-176 المحددة لشروط تسليم رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم والرسوم 09-307 المؤرخ في 27 سبتمبر 2009 المعدل والمتمم والرسوم التنفيذية 91-176، وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 الذي حدد مجموعة من الهيئات الإدارية المختصة في إصدار رخصة البناء، لكن ذلك يكون حسب الحالات وضمن إطار محدد لكل حالة و يبقى الإطار الأكبر والعام في إصدار رخصة البناء يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي وفي حالات يمكن أن نعتبرها خاصة تعود إما للوالي أو للوزير المكلف بالتعمير.

المطلب الأول: إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

كقاعدة عامة أقرتها المادة 65 من قانون 90-29 فإن تسليم رخصة البناء يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته:

- ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة؛

- ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.

من خلال قراءة البندين السابقين يظهر أن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة البناء مرتبط دائما بالسلطة الوصائية في البند الأول على سبيل الإعلام ولا يكون للوالي أي تأثير من الناحية القانونية على قرار إصدار الرخصة، لكن في الحالة الثانية فإن للوالي كل التأثير على قرار إصدار رخصة البناء لاعتبار أن رأيه رأي الموافق أي رأي إلزامي مطابق لرأي الوالي في هذا الصدد.

وبالتالي يمكن اعتبار أن سلطة إصدار رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مقيدة جدا هذا إن لم نقل ازدواجية الهيئة المصدرة لرخصة البناء في الحالة الواحدة.

والملاحظ أن قانون 90-29 الذي اعتمد هذا التقسيم جاء على سبيل العموم وبصفة الإجمال ولم يحدد بصفة دقيقة ومحددة ومتعددة الحالات التي يكون فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي مختص في تسليم رخصة البناء كمثل البلدية وفي الحالات التي يكون فيها كمثل للدولة، كما أن المرسوم التنفيذي 91-176 لم يتطرق إلى هذه الحالات بتفصيلها رغم أن المرسوم جاء تحت عنوان المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

في جميع الأحوال عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كمثل للدولة أو كمثل للبلدية فإنه تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارية كما أشرنا سابقا ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب¹¹ (المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر).

وما هو ملاحظ إبلاغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي والتي أشارت إليه المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 وفيه نوع من التوسع في إدخال الهيئات غير ممرضة في صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص إصدار رخصة البناء. وبهذا فإن الهيئات المتدخلة في إصدار قرار رخصة البناء تصبح أكثر اتساعا وهذا يعد في الحقيقة تضيقا على حرية إنجاز المساكن الذي تعمل الدولة على تشجيعه.

كما أن المرسوم التنفيذي 15-19 لم يشر إلى هذا التقسيم تماما وعالج الحالتين معا كاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وربما يعود هذا إلى انتفاء التقسيم الوارد بحكم الواقع والقانون ذلك أن ضرورة امتلاك كل بلدية لمخطط شغل الأرض بحكم القانون أمرا أصبح واقعي.

وعليه فإن المجلس الشعبي البلدي يختص بإصدار رخصة البناء بعد دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد حسب الإجراءات والكيفيات التي سبق وأن أشرنا إليها في السابق حيث يعتبر الشباك الوحيد عبارة عن لجنة مختصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير، وهذه اللجنة تتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مدعويين أما الأعضاء الدائمين وهم:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ممثله رئيسا؛
 - رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله؛
 - رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله؛
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله؛
 - مفتش التعمير؛
 - رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله؛
 - رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.
- أما الأعضاء المدعويين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الإقتضاء من طرف:
- الرئيس 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 (سونلغاز).

ويمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله وهذا حسب المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19.

ما هو ملاحظ أن الشباك الوحيد يرأسه رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله ويتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مدعويين أو من يمثلهم وهذه المصالح كلها مصالح تابعة لقطاعات مختلفة وهذا فيه نوع من التوسع في التكوين العضوي للشباك الوحيد على مستوى البلدية، هذا على اعتبار أن كل الأعضاء الدائمين لهم علاقة مباشرة بالعقار والبناء والتعمير، وبذلك فإن تدخلهم ومشاركتهم تكون فعالة إذا ما كان ذلك في الحدود المشروعة وبعيدا عن أي اعتبارات عدا تحقيق المصلحة العامة والنظام العام في كل صورته.

أما حقيقة التكوين الجماعي للشباك الوحيد كلجنة تدرس طلبات رخصة البناء فيعود إلى طبيعة المجال أي مجال البناء والتعمير باعتباره مجال تقني خاص من جهة وباعتباره المجال الذي يخص النظام العام في أوجهه وصوره المختلفة من الأمن العام، الصحة العامة، السكنية العامة، الرونق والجمال العام، النظام الاقتصادي العام وغير ذلك، وبالتالي فإن تبرير وجهود هيئة جماعية لدراسة رخصة البناء يعود إلى السياسة العامة للدولة ذاتها والتي يفترض تجسيد وجودها عبر هيئاتها وممثليها في مجال البناء والتعمير، وعليه يكون قرار إصدار رخصة البناء أو الامتناع عن إصدارها أشبه ما يكون بالقرار الجماعي.

لكن في المقابل يعقد اختصاص إصدار قرار رخصة البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي لاختصاص الشباك الوحيد، ولا اعتبار أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يملك اختصاص الضبط الإداري العام أو ما يدعى بالولاية العامة فإن كل ما يتعلق بالحفاظ على النظام العام الإجمالي يعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي، ولهذا فإن النسق القانوني العام يوجب إسناد اختصاص إصدار رخص البناء له دون غيره كأصل عام وهو ما يمكن الوقوف عليه عند قراءة المادة 62 من قانون البلدية¹² (قانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية).

"يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات باسم الجماعة الإقليمية التي يمثلها وباسم الدولة".

كما جاءت المادة 94 من قانون البلدية بأكثر تدقيق حيث نصت أن "في إطار احترام حقوق وحرريات

المواطنين يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي على الخصوص بما يلي:

- السهر على المحافظة على النظام العام وأمن الأشخاص والممتلكات؛

- السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي

المعماري.

نشير أن هذه الصلاحيات تعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي كممثل للدولة ولا نجد نظير لها كممثل للجماعة الإقليمية التابع لها، وبالتالي فإن اختصاص المحافظة على النظام العام يعود للدولة في إجماله ورئيس المجلس الشعبي البلدي له مسؤولية الحفاظ على النظام العام في مجال التعمير والبناء كممثل للدولة وهذا ما يفسر وجود شباك كل أعضائه ممثلين لمصالح مختلفة تابعة للدولة يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي كممثل للدولة في إقليم البلدية كجماعة إقليمية في إطار دولة موحدة حسب نص المادة 16 من الدستور "الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية والولاية".

هذا وأنه رغم أهمية دور المصالح التقنية على مستوى البلدية إلا أنها لم تحظى بدور فعال ولا بصلاحيات هامة فيما يخص البناء والتعمير ولم يكن لها أي حضور ولا تمثيل على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نص المرسوم التنفيذي 15-19 بل نجد هذا المرسوم قد اعتبرها أمانة تقنية تكلف بمجموعة من المهام تكاد تكون إجرائية فقط ذكرت في متن المادة 58 من المرسوم سالف الذكر التي تخص فتح الشباك الوحيد للبلدية مما يدل أن المصالح التقنية عبارة عن أمانة أو سكرتارية للشباك الوحيد للبلدية تقوم بأعمال الأمانة أو السكرتارية والتي تتمثل فيما يلي:

- استقبال ملفات طلب رخصة البناء؛

- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها؛
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد؛
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد؛
- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى؛
- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها لصاحب الطلب؛
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات؛
- استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المختصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران؛
- ضبط البطاقة الإلكترونية.

يمكن القول أن هذه الأعمال التي خصت بها المصالح التقنية للبلدية لا ترقى إلى ما يجب أن يعهد إليها حيث أنها يمكن أن تقوم بأعمال وصلاحيات ذات أهمية وأثر مباشر في ميدان البناء والتعمير وبالخصوص في مجال إصدار رخصة البناء ويمكن حتى الاستغناء عن الشباك الوحيد للبلدية وإعطاء صلاحية دراسة ملف رخصة البناء للمصالح التقنية للبلدية مع إمكانية استشارة مصالح أخرى بما تقتضيه المصلحة العامة وحسن سير إجراءات إصدار رخصة البناء.

المطلب الثاني: تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي

- حددت المادة 66 من قانون 90-29 المتعلق بالبناء والتعمير الحالات التي يكون إصدار رخصة البناء من قبل الوالي والتي جاءت على سبيل الحصر والمتمثلة في الحالات التالية:
- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية؛
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية؛
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 47، 48 و49 التي لا يحكمها مخطط شغل الأرض مصادق عليه.

لكن نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 حددت مجالات أو نوعية المشاريع التي يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص الوالي وهي:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية؛
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.
- أما فيما يخص الحالات التي يكون فيها الوزير المكلف بالعمران هو المختص في تسليم رخصة البناء وهي المشاريع الآتية:
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية؛
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية؛
- الأشغال والبنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الإمتياز؛
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمجزئة للطاقة.

بيدوا أن هذا التقسيم غير مبني على معيار قانوني ولا تقني واضح وفاصل يمكن القياس على أساسه ولهذا فإن باب التأويل يفتح على مصرعيه، وبالتالي فإن إمكانية الحياد عن النص القانوني ومشروعية الأعمال القانونية للإدارة المختصة في هذا المجال أكثر احتمالا.

ولهذا وجود تقسيم للاختصاص الترخيص بالبناء على مستويات مختلفة قد يؤدي إلى تصادم في الاختصاصات والانحراف بالمشروعية وانحراف استخدام السلطة، ولهذا فإن من الأجدر حسب رأينا توحيد الجهة مصدرة رخصة البناء كجهة متخصصة تجمع كل الحالات التي يمكن طلب فيها رخصة البناء.

وقد نستشف من المرسوم التنفيذي 15-19 أن القاعدة العامة في إصدار رخصة البناء كاختصاص مادي نوعي يعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي كأصل عام وتحدد مجالات خاصة يعود فيها الاختصاص للوالي أو للوزير المكلف بالعمران وهذا ما تم التعبير عنه في المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 "يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي"

لكن وقصد حسم وإنهاء تقسيم الاختصاص على جهات متعددة وعلى جهات مختلفة رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي و الوزير المكلف بالعمران نرى أنه من الممكن أن يسند اختصاص رخصة البناء ومختلف الرخص الأخرى والشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير إلى سلطة إدارية مستقلة تعمل ضمن إطار قانوني محدد بالتلائم مع النظام القانوني للسلطات الإدارية المستقلة ويكون متناسقا مع مجال البناء والتعمير ونتفادى بذلك تعدد الهيئات المتدخلة وتضخم النصوص القانونية المنظمة ونكون أمام تحديد الاختصاص وتحديد الجهة المسؤولة والعمل على تكريس الاختصاص والاحترافية والنوعية والشراكة وغيرها من المبادئ.

في الحالات التي يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفق برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبعة (07) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل ثمانية(08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية والذي تم تحديد تكوينه العضوي في المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19 حيث يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير ويتكون من:

- ممثل الوالي؛
- المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء؛
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله؛
- عضوين منتخبين عن أعضاء المجلس الشعبي الولائي؛
- 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 ممثله من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG)؛
- مدير البيئة أو ممثله؛
- مدير السياحة أو ممثله؛
- مدير الثقافة أو ممثله؛
- مدير الصحة والسكان أو ممثله.

وقصد مزاوله الشباك الوحيد للولاية بمهامه بشكل منتظم وفق ما نصت عليه أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 في المادة 59 "يزود الشباك الوحيد للولاية بأمانة تقنية تكلف بما يلي:

- استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مؤشر عليه؛

- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للولاية؛
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية؛
- تحرير القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية؛
- 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.

لكن ما هو ملاحظ أن المرسوم التنفيذي 15- 19 لم يحدد مهام الشباك الوحيد للبلدية ولا الشباك الوحيد للولاية مما يجعل اختصاص الشباك الوحيد غامض وغير محدد وهو ما يفتح باب التأويل والغموض فيما يخص مهامها بشكل دقيق ومحدد.

فهل مهمة الشباك الوحيد للبلدية أو الولاية هو إبداء رأي فقط أي مهمة استشارية محضة وإذا كانت كذلك لماذا كل هذا الترتيب وهذا الإكثار في النصوص القانونية المنظمة لهذه اللجان.

ضف إلى ذلك فإن الشباك الوحيد للبلدية يتم إنشائه بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختصة إقليميا في حين يتم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص إقليميا.

ألا يبدي هذا عدة تساؤلات حول طبيعة وتأثير هذه السلطات على الشباك الوحيد.

ثم لماذا رئيس الدائرة هو المختص في إنشاء الشباك الوحيد للبلدية ألا يضرب هذا بمبدأ اللامركزية الإدارية للبلدية واختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للبلدية، لاعتبار أن المسألة تنظيمية بحتة إذا تبيننا هذا النهج أي إذا اعتبرنا أن عملية بناء وإصدار رخصة البناء مسألة تنظيمية خاصة باعتبار رخصة البناء أداة قانونية في يد الإدارة المختصة لضبط سياسة معينة في مجال البناء والتعمير وتحقق مبدأ عدم التعارض بين المصالح الخاصة المتمثلة في متطلبات البناء الذاتية ومتطلبات المصلحة العامة التي أقرها قانون التعمير والبناء ومختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة العمرانية والمخططات العامة و المقررة قانونا ضمن منظومة تبدوا أكثر بحثا عن إحداث توازنات في مختلف الطموحات الذاتية الخاصة من جهة والعامة من جهة أخرى.

ولهذا فإنه من المنطقي جدا أن نعتبر إجراء الترخيص بالبناء رخصة مسبقة تسمح للسلطات الإدارية المختصة بفرض رقابتها المسبقة عبر الإجراءات والأشكال المحددة قانونا وتنظيما لتحقيق تلك الموازنة بين المصالح الخاصة الذاتية والمصلحة العامة التي يهدف القانون والتنظيم إلى تحقيقها وهي الوسيلة أو الأداة القانونية التي تضمن احترام أدوات التهيئة والتعمير وتجسيدها والاستعمال العقلاني للأراضي ضمن السياسة العامة للتهيئة والتعمير.

خاتمة:

إن مجال البناء والتعمير يعد من بين المجالات الأكثر تعقيدا والأكثر تأثيرا على النظام العام في أوجهه وعناصره المختلفة لهذا فإن بسط الإدارة العمومية رقابتها المسبقة عليه يعد أمرا أكثر منطقية للحفاظ عليه لاعتبار أن الولاية العامة ترجع لرئيس المجلس الشعبي البلدي وللوالي أي أن رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي هم من يملكون اختصاص الضبط الإداري العام أي ضبط كل عناصر النظام العام يدخل في صلاحياتهم ويرجع صلاحية ضبط مجال التعمير باعتباره عنصر خاص يعود الضبط الإداري فيه للوزير المكلف بالتعمير لاعتباره مجال خاص.

وهكذا فإن تعدد السلطات الإدارية المراقبة لمجال البناء والتعمير مرجعه إلى السياسة العامة المنتهجة من طرف الدولة في هذا المجال خاصة على مستوى التخطيط على مستويات مختلفة.

ولهذا فإن تدخل هذه السلطات عبر هذه المستويات في مجال البناء والتعمير تتطلب كفاءات وإجراءات مختلفة تضمن سلامة عملية إصدار رخصة البناء وفق إطار قانوني معين ذو جانبيين أساسيين جانب تنفيذي وجانب استشاري وله من جهة أخرى عنصرين محوريين عنصر مادي، موضوعي وعنصر عضوي.

مع هذا كله فإن إصدار رخصة البناء تبقى من بين الرخص (القرارات) الأكثر تعقيدا والأكثر أهمية في مجال البناء والتعمير لاعتبارها عنصر وآلية أساسية للرقابة على عملية البناء من طرف السلطات الإدارية المختصة.

مع ذلك فإنه من الضروري جدا تبسيط إجراءات إصدار رخصة البناء من جهة وتخفيف الرقابة الإدارية المسبقة على هذا الميدان وذلك من أجل السماح لكل من يرغب في أي مشروع سواء كان سكنيا أو اقتصاديا الوصول إلى تحقيق مشروعه بشكل بسيط وسهل مع وجود رقابة سابقة ولاحقة في عملية البناء.

كما أن توحيد الجهة المختصة في إصدار رخصة البناء يعد من أهم الإجراءات التي يجب اتخاذها في هذا المجال وذلك لتحديد تسهيل الجهة التي يلجأ إليها طالب الرخصة والجهة التي يمكن الطعن ضدها بكل بساطة دون الحاجة إلى وجود جهات مختلفة في حالات محددة.

يصدر قرار رخصة البناء وإسناد إصدار رخصة البناء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مع تدعيمه بجهاز تقني متخصص في مجال البناء والتعمير.

كما أن تبسيط إجراءات الحصول على رخصة البناء وتخفيف شروط تكوين الملف خاصة منها حق الملكية والحياسة والذهاب إلى أبسط من ذلك باشتراك أي سند يثبت وضع اليد على العقار، هذا ويبقى حق البناء من الحقوق التي يتمتع بها المواطن والتي يجب العمل على توسيعها.

- الهوامش:

- 1- القانون 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية رقم 14.
- 2- قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 52.
- 3- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 78.
- 4- قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية رقم 49.
- 5- المرسوم 85-211 المؤرخ في 13 غشت 1985 والذي يحدد كفاءات تسليم رخصة البناء ورخصة التجزئة، جريدة رسمية رقم 34.
- 6- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة و البناء وشهادة التقسيم، جريدة رسمية رقم 26.
- 7- المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية رقم 07.
- 8- أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر.
- 9- في تفصيل ذلك راجع المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر.
- 10- أنظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر.
- 11- المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر.
- 12- قانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية، جريدة رسمية رقم 37.

13- مرسوم تنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية رقم 26.

- المراجع:

- قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية رقم 49.
- قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 52.
- قانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية، جريدة رسمية رقم 37.
- قانون 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية رقم 14.
- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 78.
- المرسوم 85-211 المؤرخ في 13 غشت 1985 والذي يحدد كفاءات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية رقم 34.
- مرسوم تنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء جريدة رسمية رقم 26.
- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة و البناء وشهادة التقسيم، جريدة رسمية رقم 26.
- المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية رقم 07.
- أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر.
- في تفصيل ذلك راجع المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر.
- أنظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر.
- المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر.