



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



القيود القانونية على عملية البناء في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

إعداد الطالبتين:

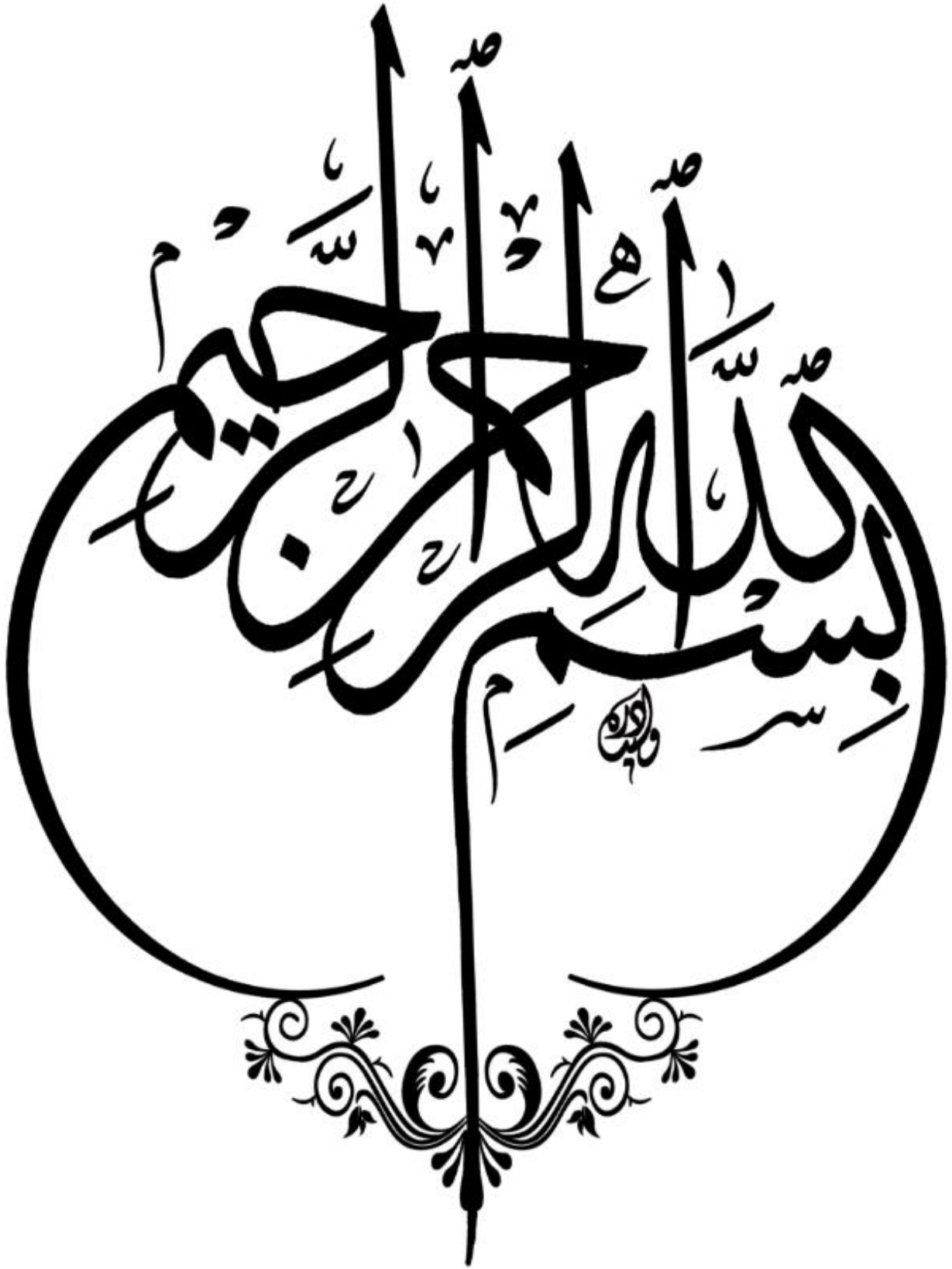
حليمة لبيهي

مايسة ضربان

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
د/ عماد شريقي	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	رئيسا
د/ سلخ محمد الأمين	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مشرفا ومقررا
د/ عادل عميرات	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022



إهداء

بسم الله الرحمان الرحيم

تناثرت الكلمات حبرا وحبا على صفائح الأوراق لكل من علمني وأزال غيمة جهل مررت بها برياح العلم الطيبة

أهدي عملي هذا لكل من قال فيهما الله تعالى " وأخفض لهما جناح الذل من الرحمة

عملي هذا إلى الذي رباني على الفضيلة والأخلاق يامن علمتني معنى الحياة والصبر يا قرّة عيني أبي العزيز يا من

ساعدني معنويا وماديا لإنجاز هذا العمل أطل الله في عمرك ورعاك.

إلى فيض الحنان ونبع الأمان يامن أبصرت في هذا الوجود وجدتك المثل الأعلى إليك يا أمي الغالية رعاك الله

وحفظك.

إلي سندي في هذا الدنيا ألي حملوا دمي في عروقهم جمعتنا الحياة أخواتي وإخواني

وإلى كل معلمي وأساتذتي في جميع أطوارى الدراسية وإلى كل من ساهم في نجاحي وإلى كل من شجعني ودفعتني

قدما لإنجاز هذا العمل.

وأنهي إهدائي هذا بقول كان رفيق تفكيري.. و صبري.. وتعبي

"واصبر لحكم ربك فإنك بأعيننا"

...حليمة 

إهداء

وَأَخِرُّ دَعْوَاهُمْ أَنْ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ ۝

الحمد لله وكفي والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى وأهله وإكرام ومن وفي أما بعد
الحمد لله الذي وفقنا لثمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنجاح وبفضله تعالى
مهداة إلي الوالدين الكريمين حفظهما الله وأدامهما نورا لدربي.

لكل العائلة الكريمة التي ساندتني ولا تزال من إخوة وأخوات إلي رفيقات المشوار اللواتي قاسموني لحظات الفرح
والحزن رعاهم الله ووفقهم، دتم لي سندا لا يميل.

إلي أستاذي و أهل الفضل على الذين غمروني بالتقدير والنصيحة والتوجيه والإرشاد

إلي كل موظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية وجميع دفعة 2023 بجامعة الشهيد حمه لخضر وإلي كل من
أحبهم قلبي ونسيهم قلبي أهديهم هذا العمل المتواضع وأسأل الله العلي والتقدير أن ينفعنا به ويمدنا بتوفيقه.

فالحمد لله على حسن التمام والختام

شكر وتقدير

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم (من لم يشكر الناس لم يشكر الله)

الحمد لله الذي وفقنا واعاننا في انجاز هذا العمل المتواضع.

نتقدم بأرقى وأصدق كلمات الشناء والشكر والتقدير الى الأستاذ الفاضل الدكتور

"سلخ محمد الأمين" لقبوله الاشراف على هذه المذكرة ومساعد المشرف الدكتور "خليفة

الذهبي"

إلى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية الذين لم ييخلوا علينا بعلمهم

ونصائحهم

ونتقدم بخالص الشكر والتقدير والاحترام لأعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذه

المذكرة.

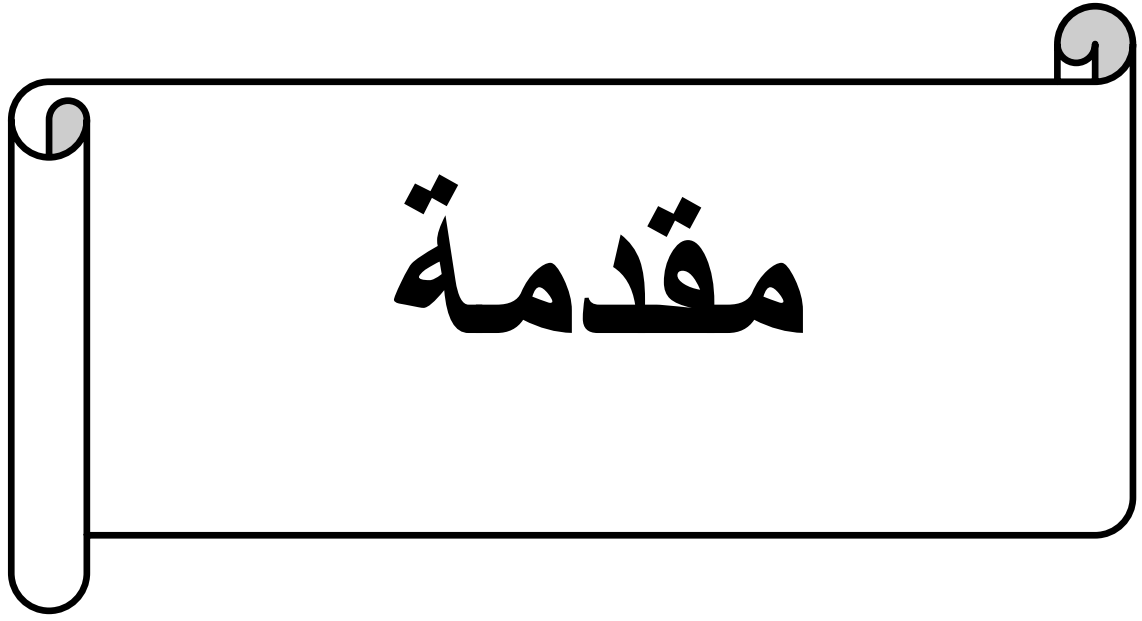
إليكم بالغ احترامنا وشكرا



حليمة / مايسة

قائمة المختصرات

- ج. ر: الجريدة الرسمية
- ص: الصفحة
- ص ص: من الصفحة إلى الصفحة
- المخطط التوجيهي للتصميم والتعمير (P.D.A.U)
- مخطط شغل الأراضي (pos)



يعد التعمير والبناء من المستلزمات التي تتوقف عليها حياة الإنسان، ويتجلى ذلك في سد رغبات هذا الأخير المتعددة كحقه في بناء سكن أو شغله للأرض واستعمالها بعد تملكها، وهذا ما يعكس ارثه التاريخي المعماري الذي لا ينفصل عن هويته وانتمائه نظرا للقيمة الثقافية والرمزية التاريخية.

وإذا كان الأصل العام للمالك حرية الكاملة في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وممارسة جميع الأنشطة العمرانية عليها بما يراه مناسباً طبقاً لمصلحته الخاصة فإن التسليم بهذا المبدأ يؤدي إلى أن يجعل الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في القيام بمختلف عمليات البناء دون اعتبار لما يترتب على ذلك من أضرار للغير وللمحيط الخارجي بما ينعكس سلباً على شكل البناءات ومظهرها مؤدية إلى تشويه النسيج العمراني والخروج عن مقتضيات التنظيم العمراني.

وعليه فإن عملية البناء تعد أحد أهم المجالات الحيوية المرتبطة بنظام التهيئة والتعمير الذي يعتبر في مجمله كقواعد أمره تتعلق بالنظام العام، والإخلال بها وعدم التقيد بأحكامها يؤدي إلى المساس بالمصلحة العامة العمرانية وتهديد الأمن والصحة والسلامة العامة للأفراد، هذا ما أدى بالمشرع العمراني إلى تقييد الحق في البناء بإعتباره جزء من حق الملكية، بهدف تحقيق وظيفة اجتماعية تكمن في حماية المصلحة العامة العمرانية.

والجدير بالذكر إن الضوابط والاشتراطات التعميرية تعد بمثابة قيود قانونية على الحق في البناء، سواء كانت هذه القيود تنطبق بالشكلية أو الموضوع فكلما يرتبط بحق البناء وهذا ما أكده القانون (29/90) الصادر 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي تظهر من خلاله ضوابط وضرورة التقيد لأدوات التهيئة والتعمير، كذا اتفاقات التعمير المانعة للبناء على بعض الأراضي.

نظراً لأهمية البالغة للموضوع وجهل الكثير للقيود القانونية المتعلقة بعملية عمال البناء في الجزائر كان لازماً علينا المساهمة ولو بفكرة في هذا الموضوع وتبسيط الضوء عليه أكثر، لأن الواقع العملي يفرض على كل فرد معرفة هاته القيود القانونية التي تحكم عملية البناء ليكون على عام بها سواء كانت من منظور الثقافة العامة أو الجانب القانوني.

يرجع سبب إختيارنا لهذا الموضوع، كونه من المواضيع التي تستحق الدراسة والبحث في ميدان القانون العقاري، لهذا ارتأينا المبادرة لمعالجة زوايا هذا الموضوع وليكون معين للطلاب وباحثي القانون ولأهل الاختصاص في الميدان العقاري.

وفي ظل هذه المعطيات السالفة الذكر يمكننا طرح الإشكالية التالية: ما مدى تأثير القيود القانونية على عملية البناء في التشريع الجزائري ؟

وتنتفرع عن هذه الإشكالية إلى عدة تساؤلات منها:

- فيما تتمثل القيود القانونية الواردة على عملية البناء في التشريع الجزائري ؟
- هل وفق المشرع الجزائري بفرض قيود قانونية على عملية البناء؟

أما المنهج المتبع في دراستنا يتمثل في المنهج التحليلي الذي يعتمد على تحليل مختلف النصوص القانونية ذات صلة بالموضوع.

وللإجابة على هاته الإشكالية إرتأينا تقسيم هذا الموضوع إلى فصلين، الفصل الأول تتناول فيه قيد الملكية العقارية على عملية البناء، قسم الباحثين المبحث الأول سنتطرق فيه إلى قيد الملكية العقارية لقطعة أرض قابلة للبناء والتعمير، أما المبحث الثاني سنقوم فيه بغرض الوسائل القانونية المحددة لقابلية الأراضي وللبناء والتعمير.

والفصل الثاني سيكون تحت عنوان قيد الترخيص المسبق على عملية البناء سيقسم بدوره إلى مبحثين، المبحث الأول رخصة البناء كقيد لا بد منه لعملية البناء، المبحث الثاني آليات الرقابة على عملية البناء في التشريع الجزائري.

وحوصلة لدراسة وتحليل الإشكالية السالفة الذكر توصلنا لعدة نتائج ذات صلة بالموضوع مقرونة باقتراحات، تم ادراجها ضمن الخاتمة.

الفصل الأول

قيد الملكية العقارية على

عملية البناء

الفصل الأول

قيد الملكية العقارية على عملية البناء

يشكل البناء حقا مشتقا من حق الملكية العقارية للأرض ووجهها لإستعمال هذا الحق، فمالك الأرض يملك ما فوقها وتحتها إلى الحد المقيد، لكن يظل هذين الحقين مقيدين في ظل القوانين الحديثة التي تفرز تقييد إستعمال الحقوق بطبيعة ووظيفة محلها، فليس إستعمال حق ملكية الأرض بالبناء عليها أمرا مطلقا، لأن الأرض عنصر نادر المساكن اللاتئة وإقامة المصانع والمرافق العمرانية كما أنهم أيضا بحاجة إليها لممارسة الزراعة من أجل الغذاء والكساء لذلك تدخل المشرع الجزائري بوضع قانون التهيئة والتعمير من أجل ضبط عملية تشييد المباني على الملكية العقارية القابلة للبناء والتعمير عن طريق تحديد وجهة الأرض بالنص على القواعد لشغل الأراضي تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير، وفي غياب القواعد العامة للتهيئة والتعمير، هذه القواعد تتكفل بمهنة تحديد حقوق البناء على كل جزء من الأرض ينسب لمختلفة، وعليه سنقدم دراستنا لقيد الملكية العقارية على عملية البناء إلى قيد الملكية العقارية لقطعة أرض قابلة للبناء والتعمير في المبحث الأول، والوسائل القانونية المحددة لقابلية الأرض للبناء والتعمير في المبحث الثاني.

المبحث الأول

مفهوم عملية البناء و أنواع قيودها

إن تدخل الدولة في ميدان تنظيم أعمال البناء و التعمير يحمل أهمية كبيرة نتيجة للزيادة الكبيرة في عدد السكان و تزايد الحاجة إلى الخدمات الحضرية المتطورة ، و يظهر هذا التنظيم في القيود القانونية المفروضة على عملية البناء بداية من تحديد حقوق البناء على الأرض ثم ضرورة إستيفاء رخصة البناء بشكل مسبق مع إحترام مجموعة من التدابير أثناء القيام بهاته العملية¹، إضافة إلى ذلك فإن

تدخل الدولة في تقييد حق الملكية بترخيص أعمال البناء، هو أول الحقوق والحريات الفردية التي تم تقييدها لتحقيق أهداف النظام العام، لأن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران، هي أن تستند أعمال البناء إلى تراخيص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجاتهم المختلفة من بناء ومحافظة في الوقت ذاته على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني منذ زمن بعيد فقد تدخلت أغلب التشريعات في العالم لفرض إحترام قواعد العمران وفرضت على كل من يرغب في إنشاء مبنى جديد أو القيام بترميم وتدعيم مبنى وتحديثه أو تعديله أو توسيعه استخراج رخصة البناء ويستوي في ذلك الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، وكل مصالح الدولة العامة والخاصة، فالكل أمام رخصة البناء سواء بدون تفرقه، بين فرد أو مصلحة حكومية² وهو ما نص عليه المشرع الجزائري صراحة بموجب المادة (50) من قانون (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير³، حيث ربط حق البناء بالاحترام الصارم للإحكام التنظيمية المختلفة باستعمال الأرض مهما كان المستفيد من هذا البناء.

¹ بن دوحه عيسى ، القيود على عملية البناء ، العدد 02، جامعة البليدة ، جويلية ، 2014، ص 18.

² عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، دون مجلد، العدد08، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خيضر بسكرة (الجزائر)، ص2.

³ القانون رقم (29/90)، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، والذي تم تعديله بموجب القانون رقم (05/04)، المؤرخ في 14/08/2004م.

سنتناول من خلال هذا المبحث مفهوم عملية البناء و أنواع قيودها في المطلب الأول السندات المعترف بها لممارسة حق البناء في المطلب الثاني.

المطلب الأول

تعريف عملية البناء و أنواع قيودها

يعتبر حق البناء من الحقوق المرتبطة بحق الملكية العقارية المكفول دستوريا ، و معناه إستعمال العقار بتشديد بنايات فوقه مهما كانت و جهة إستغلالها سواء للسكن ، التجارة أو غيرها .

وبما أن تدخل الدولة أصبح أمرا لا مفر منه في ظل الدولة الحديثة و التي من بينها النظام العام العمراني أو الجمالي عن طريق سن تشريعات تحد و تقيد حق الملكية العقارية على عملية البناء و فرض تراخيص إدارية و شهادات يلزم بها قبل الشروع في عملية البناء و غيرها¹.

وهذا ما سنتطرق إليه في دراستنا لهذا المطلب:

الفرع الأول : تعريف عملية البناء .

بما أن البناء يعد وجه من أوجه الإستعمال ، فإن مالك الأرض يملك ما فوقها و تحتها إلى الحق المقيد ، وفي هذا الصدد فإن ضبط عملية تشييد المباني على الملكية العقارية للبناء و التعمير ، عن طريق تحديد كل ما يتعلق بالأرض من قواعد و حقوق على كل جزء من الأرض ، بغرض تمكين الإدارة من ممارسة القيود و الرقابة عليها بما يتضمنه مشروع البناء² ، إلا إن عملية البناء هي أحد أهم المجالات الحيوية المرتبطة بنظام التهيئة و التعمير ، وهذا يعني أن الإنسان يحتاج إلى الأرض من أجل البناء عليها ، كما يحتاج أكثر للطبيعة و المساحات و الخضراء ، هذا ما يعكس إرثه التاريخي و المعماري الذي لا ينفصل عن هويته و إنتمائه نظرا للقيمة الثقافية و الرمزية و غيرها ، وهذا ما يجعل الأرض أهم من أن تكون مجرد محلاً للحق لأنها جزء من وجود البشرية ، حيث نظم القانون عملية البناء من خلال إطار يحمي الأراضي التي في مواجهة تزايد إطار و تيرة البناءات و الإنشاءات في مختلف

¹ حمدي باشا عمر ، منازل التعمير ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، جوان 2018، ص 56.

² بن دوحة عيسى ، القيود القانونية على عملية البناء ، مرجع سابق ، ص 19.

القطاعات ، ووضع إطار إستراتيجية هادفة من خلال دراسة أدوات التهيئة و التعمير التي تحدد القواعد العامة لتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تشكيل منظومة البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير¹.

أولاً: أهمية عملية البناء .

إن أهمية عملية البناء تتجلى فيما يلي:

- تحديد حق البناء و فق إطار الأرض و ما حدده القانون الجزائري في حقوق الملكية العقارية .

- تنظيم عملية البناء كيفية تسيير البنايات و المنشآت تحت إطار القانون للتهيئة و التعمير².

- تضبط عملية تشييد المباني على الملكية العقارية القابلة للبناء و التعمير عن طريق تحديد و جهته والأرض.

- تحقيق السيطرة و التحكم في البيئة العمرانية حفاظاً على المصلحة العامة .

- معالجة الأراضي بما يضمن الأمن و الصحة و السكنية العمرانية و تغطية كل الجوانب سواء الجانب الجمالي أو التوزيع الداخلي للمسكن .

الفرع الثاني : أنواع القيود القانونية على عملية البناء .

إن القيود القانونية على عملية البناء تعني السيطرة و التحكم في البيئة العمرانية بحيث تعد قواعد قانون العمران قواعد أمرّة في مجملها تتعلق بالنظام العام العمراني ، فالإخلال بها و عدم التقيد بأحكامها يؤدي إلى المساس بالمصلحة العامة العمرانية و تهديد الأمن و الصحة و السلامة العامة للأفراد ، وهذا ما أدى بالمشرع العمراني إلى تقييد الحق في البناء بإعتباره جزء من حق الملكية ، و عليه فإن هذه الضوابط و الإشتراطات التعميرية تعد بمثابة قيود قانونية موضوعية على الحق في البناء³ ، وهاته القيود لها أنواع عديدة تختلف باختلاف المكان و الطبيعة و من بين هاته مايلي :

أولاً: القيد المتعلق بالأرض:

¹ عربي باي يزيد ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، 2014-2015 ، ص 82-83.

² عربي باي يزيد ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري ، المرجع نفسه ،

³ دريسي ميلود ، قيود و ضوابط الحق في البناء في التشريع -ج- مجلة صوت القانون ، المجلد 08 ، العدد الخاص 02 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ابن خلدون تيارت ، 2022/10/15 ، ص 286-299.

إن أول خطوة في عملية البناء تتمثل في إستيفاء ملكية قطعة أرضية صالحة للبناء من أجل إقامة المشروع عليها ، فالمادة 50 من قانون التهيئة والتعمير تجعل من حق البناء مرتبطا بملكية الأرض و يمارس عليها مع الاحترام الصارم للإحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض¹ ، فقيد الملكية العقارية لقطعة أرض قابلة للبناء و التعمير تكون من خلال تحديد مصدر الأرض و الغاية منها ، فقد تكون أراضي خاصة بالعرش أو أراضي وقف فبحسب طبيعة الأرض يمكن تحديد ما إذا كانت هاته الأرض قابلة للبناء و التعمير أو غير ذلك ، و إذا تقرر على المالك البناء على أرضه العمرانية فعليه أن يستصدر رخصة التجزئة مع التقيد بمعامل شغل الأرض و معامل مع ما يؤخذ من الأرض ، لأنه لا يجوز له أن يستعمل و يتصرف في مساحة الأرض بأكملها و البناء عليها .

ثانيا: القيد المتعلق بالمواصفات:

فرض المشرع الجزائري على عملية البناء بالتقيد للمواصفات المطلوبة سواء كانت بناية أو منشأ وذلك من خلال التحكم في البيئة العمرانية لطبيعة البناية المراد تشييدها، فالمناظر والنوافذ والمطلات وغيرها تعتبر كقيد لهاته العملية، إضافة إلى ذلك إحترام المسافات القانونية مراعاة لمصلحة الجواز، وهذا يتبين أن المشرع الجزائري فرض قيود على أصحاب البنايات مراعاة للحياة الشخصية للمتجاورين ومراعاة لمصلحة فئة معينة وأهداف إنسانية من أجل تنظيم البيئة العمرانية².

ثالثا: القيد المتعلقة بالوثائق:

تحتاج عملية البناء والتعمير على وجه العموم إلى أساليب قانونية لفرض مقتضيات عملية البناء وتتمثل هاته الأساليب في التنظيم القانوني الذي يعد كقيد لأي وثيقة أساسية تتضمن مجموعة من القواعد القانونية الملزمة والمنظمة لحقوق البناء، ضمن كال قطاع من القطاعات التي تحدد وجهة التخصيص للأراضي ونوع الأعمال المحظورة أو الخاضعة للشروط. وقد تتمثل القيود المتعلقة بالوثائق في مخططات تكون وسيلة قانونية لقابلية الأرض للبناء والتعمير، ومن بين هاته الوثائق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) ومخطط شغل الأراضي (P.O.S).

¹ بن دوحة عيسى ، القيود القانونية على عملية البناء ، مرجع سابق ، ص 19.

² خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، قسنطينة 2007-2008، ص 122.

فهاذين المخططين يعدان بمثابة وثائق قانونية للتهيئة العمرانية، كما أنهم ينظمان ويضبطان البيئة العمرانية ويساهمان في تنظيمها.¹

المطلب الثاني

السندات المعترف بها لممارسة حق البناء

إن من بين القيود التي تقر بعملية البناء هي مسألة الملكية، العقارية التي كانت ولا زالت تشكل حاجسا لدى الأفراد في كل العصور، فتملك عقار يولد لدى الفرد الشعور بالطمأنينة، لأنها من أهم المواضيع وأكثرها تعقيدا كون العقار في وقتنا الحالي أصبح أهم شيء لأن أساس سواء كان أرض معدة للبناء أو منزل أو غير ذلك.

وبما أن الملكية هي حق الاستعمال والاستغلال والتصرف، بها يعنى أن للفرد الحرية المطلقة في استخدام ملكه، إلا أنه هناك حالات أين يحتاج الفرد إلى إثبات ملكية العقارية، وهذا الإثبات بمعناه القانوني هو إقامة الدليل على واقعة قانونية بالطرق التي رسمها وحددها القانون، وغالبا ما تكون في شكل سندات رسمية مشهورة من أجل إثبات الحق إقامة الحجة عليه، وهاته السندات قد تكون إما سند رسمي للملكية التي تقر الحق في البناء، أو الحياة كسند رسمي للحق في البناء.

فسند الملكية وثيقة هامة تثبت ملكية العقار، سواء كان أرض أو منزل أو محل تجاري أو غير ذلك حيث يوجد فيه وصف دقيق للعقار ومعلومات المالك.²

بينما السند الحياة هو وثيقة هامة لملكية العقار حيث يوجد فيه وصف دقيق للعقار ويكون الشخص حائز على الشيء إما قطعة أرض أو منزل أو غير ذلك.

¹ بن دوحة عيسى، القيود القانونية على عملية البناء، مرجع سابق، ص 24.

² مريم حضري، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر (الوادي)، سنة الجامعية 2016/2017، ص 02.

لذا إعتبر المشرع الجزائري بأن هاته السندات هي قيد من القيود الملكية العقارية التي تحكم الشخص سواء كان مالكا أو حائزا، وإذا كانت الملكية العقارية مقيدة حسب درجة قوتها في الإثبات، فإن عملية البناء تكون أيضا مقيدة كونها متفرغة عن الملكية العقارية، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب:

الفرع الأول

الملكية كسند للحق في البناء

إذا كان الإنسان يحتاج إلى الأرض من أجل البناء عليها، فعليه أن يسعى لطرق كسب الملكية والتصرف فيها، لأن الملكية العقارية تعتبر من أهم المواضيع وأعقدها على الإطلاق فهي بمثابة سند وحجة ومبرر للملاك في مواجهة الغير، ويظهر ذلك من خلال تعدد المراسيم والقوانين والأوامر التي صدرت منذ الاستقلال فقد عرفت المادة (02) من القانون (25/90) المؤرخ 1990/11/18 بأن الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل من الأرض أو الثروات العقارية غير المبنية، فالملكية العقارية تخول سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها وهذا ما أكدته المادة (674) من القانون المدني وما بعدها¹.

وليكون للشخص الحق في البناء يجب عليه أن يمتلك العقود الرسمية أو المحررات الرسمية التي يطلق عليها ما يسمى بأدلة الإثبات ذات القوة المطلقة من أجل الحصول على صفة المالك، وتتشكل السندات الرسمية أو المحررات الرسمية فيما يلي:

أولا: السندات التوثيقية

هي تلك المحررات التي تقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقا للإشكال والترتيبات المنصوص عليها قانونا، ويتم توقيعها من طرفه والمتعاقدين والشهود إذا حضروا، وفيها يتعلق بإثبات الملكية العقارية، فيمكن تصنيفها إلى: عقود رسمية، احتفائية، تصريحية.

¹ إغاث ربيحة، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، دون مجلد، دون عدد، ص 181.

وهذا ما جعل من هاته السندات تتميز بدليل إثبات قطعي لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير، مما جعل إرادة المشرع دون أي شك نتيجة نحو إقرار الرسمية كشرط أولي لإثبات الملكية العقارية واعتبارها كقيد للملاك¹.

وما تجدر الإشارة إليه بأن إشتراط القانون للكتابة الرسمية من أجل الإثبات فقط فإن تخلفها لا يؤدي إلى بطلان العقد، وإنما يبقى صحيحا ويمكن إثباته بطرق الإثبات المقررة قانونا.

والعقود التي تصدر من الموثق كضابط عمومي، والمنصبية على إثبات الملكية العقارية كثيرة ومتنوعة منها عقد البيع²، عقد الهبة³، عقد الشهرة⁴.

ثانيا: السندات الإدارية

يقصد بالسندات الإدارية تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، وهي السند توثيقي بمثابة قيد للملكية العقارية، وتنقسم إلى صنفين هما:

1-العقود الإدارية

وهي عبارة عن إتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه، وقد عرفت الجزائر هذا النوع من السندات خلال فترة الاحتلال الفرنسي في إطار ما يعرف بالعقود الإدارية المسلمة من طرف إدارة أملاك الدولة واستمر العمل بها حتى بعد الإستقلال، تذكر من بينها:

– العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن المساكن أو القطع الأرضية طبقا للأمر (188/67) المؤرخ 1967/09/27، المتعلق بتنازل الدولة للبلديات على سكنات مراكز التجمعات⁵ السكنية.

¹ حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 29.

² يعد عقد البيع أهم السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية، بموجبه يقوم البائع بنقل ملكية عقار (مبني أو غير مبني) علي المشتري مقابل ثمن نقدي يدفع خمسة 5/1 أمام مر أي الموثق.

³ تعتبر الهيئة من التصرفات الناقلة للملكية والتي يتبرع بمقتضاها الواهب بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له بدون مقابل، وتتص المادة (206) من قانون الأسرة، أن الهيئة تتعقد بالإيجاب والقبول مع مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات .

⁴ عقد الشهرة هو عبارة عن محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقا للإشكال القانونية وفي الحدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد.

⁵ حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية ، المرجع السابق، ص 42 ، 46.

- ويقوم بتحرير هذه العقود مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية وكذا رئيس المجلس الشعبي للعقارات التابعة للبلدية المدمجة في الاحتياطات العقارية¹.

2-شهادات الملكية

استعملت من طرف المشرع الجزائري بمناسبة عملية إثبات حق الملكية العقارية الفلاحية الخاصة بالنسبة للملاك الذين يفتقدون إلى سندات ملكية مكتوبة في إطار تطبيق قانون الثورة الزراعية بموجب المرسوم رقم (32/73) المؤرخ في 1973/01/05م المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، فشهادات الملكية تعتبر بمثابة دليل أو إثبات على ملكية الشيء.

3-السندات القضائية

تعد الأحكام القضائية في عدد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية، بمعنى أنه قد يكون الحكم القضائي الصادر عن جهة قضائية مختصة إقليميا ونوعا سببا في إثبات الملكية العقارية الخاصة، والأحكام القضائية المصرحة بالملكية العقارية الخاصة لا تنشأ حقوقا ولا واجبات إتجاه أطراف الدعوى، وإنما فقط تقوم بكشف ما هو مقرر من قبل، كحالة قسمة عقار مملوك ملكية شائعة، أو حالة إثبات ملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب².

والسندات القضائية تعتبر كقيد بالنسبة للملكية العقارية خاصة إذا تعلق الأمر بحكم قضائي لقسمة المال الشائع من قبل القضائي³، والحكم القضائي الذي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب⁴ لذا تدخل سلطة القاضي تعتبر وسيلة مثبتة على أن الملكية العقارية مقيدة في حق الأشخاص.

الفرع الثاني

1المرجع نفسه، ص 46.

2 مراح نعيمة، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري،مجلة البحوث القانونية والسياسية، دون مجلد، العدد06، جامعة (سعيدة)، جوان 2016، ص41.

3 انظر إلى المادة (713) من القانون المدني : "إذا ملك إثبات أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوخ ، وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك".

4 انظر إلى المادة (827) من القانون المدني: "حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا إستمرت حيازته له مدة 15سنة بدون انقطاع .

الحياسة كسند للحق في البناء

من أجل وضع حد للفوضى العارمة في مجال الملكية العقارية بمختلف أنواعها استحدث المشرع شهادة الحياسة بموجب المادة (39) من القانون (25/90) المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم (25/95) المؤرخ في 25/12/1995 وذلك في الأراضي المملوكة ملكية خاصة، والتي لم تحرر فيها عقود ملكية على أن تكون حياسة العقار حياسة هادئة ومستمرة وغير منقطعة وعلنية لا تشوبها شبهة وذلك في المناطق التي لم يتم فيها بعد إعداد سجل مسح الأراضي.

أولاً: الحياسة كواقعة مادية لإثبات الملكية العقارية الخاصة

1- إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق شهادة الحياسة

1-1 تعريف شهادة الحياسة

لم يقدم المشرع الجزائري بتقديم تعريف لشهادة الحياسة ضمن القانون (25/90) المتضمن التوجيه العقاري، بالتالي سنقدم تعريف فقهي لشهادة الحياسة، فقد عرفها الدكتور "محمودي عبد العزيز" على أنها "سند حيازي إسمي بعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطاته واختصاصه يتضمن شهر الحياسة بناءً على طلب من الحائز وتخضع لشكليات التسجيل العقاري".

2-1 الوسائل العامة للحياسة المثبتة للملكية العقارية

قبل لجوء الدولة الجزائرية إلى آلية المسح العقاري العام كانت قد اعتمدت على آليات سابقة تتمثل في تطبيق الوسائل العامة، وذلك عن طريق تطبيق القواعد العامة المقررة في القانون المتعلقة بالتقادم المكسب، أو عن طريق تسوية العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01/01/1971 المتضمنة معاملات عقارية أو حقوق عينية عقارية سواء يتدخل القضاء أو بتحرير عقد موثق يقبل الإيداع¹، فإثبات الحياسة عن طريق الحكم القضائي المكرس للتقادم المكسب لا يترتب عن الحياسة المستوفية للمدة المقررة قانوناً تلقائياً، بل يجب على الحائز التمسك بالتقادم المكسب أمام القضاء واستصدار حكم قضائي يكرس التقادم المكسب، أما بالنسبة لإثبات الحياسة العقارية عن طريق المحررات العرفية نتج عن استعمال عقودها في

¹ محمودي عبد العزيز، آليات تظهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص 95.

المعاملات العقارية تدخل القضاء وتقييدها من أجل تسوية هذه العقود، فقد وضع القضاء عقود عرفية ثابتة التاريخ المتعلقة بالمعاملات العقارية من أجل ضبط وتقييد الملكية العقارية من طرف القضاء.

2- إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق عقد الشهرة

1-2 تعريف بعقد الشهرة

لم يقدم المشرع تعريف خاص لعقد الشهرة تاركا الأمر للفقهاء، فقد تعددت التعاريف الفقهية لعقد الشهرة، فهناك من عرفه على أنه "عقد توثيقي يدخل ضمن العقود التصريحية ويعد وسيلة من وسائل إثبات الملكية العقارية"¹.

وهذا يعني أن عقد الشهرة ليس سببا من أسباب اكتساب الملكية، بل ما هو إلا دليل على قيام واقعة الحيازة المؤدية إلى كسب الملكية العقارية عن طريق التقادم.

2-2 الوسائل العامة لعقد الشهرة المثبتة للملكية العقارية:

رغم أن عقد الشهرة قد أصبح عمليا غير موجود لكونه قد ألغي بموجب القانون (02/07) الذي حل محله، إلا أن الدراسة تقتضي منا تناول عقد الشهرة كأداة اعتمدها المشرع في مرحلة معينة لأجل المساهمة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، ومن أسباب صدور المرسوم (352/83) تعطل عملية مسح الأراضي من الناحية العلمية والتطور الكبير في الحياة الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع الجزائري، وكذا التطور والتشريعي القانوني قد أخذ بالمشرع إلى تكريس هذا الإجراء الذي يقوم على أساس إثبات الملكية العقارية عن طريق الحيازة والتقدم المكسب وفقا لأحكام القانون المدني بغرض تمكين المالكين الخواص لسندات ملكية تسمح لهم بممارسة كافة التصرفات القانونية التي تنصب على حق الملكية وهذا أبرز سبب أدى إلى إصدار المرسوم رقم (352/83) المتضمن إثبات الملكية و إعداد عقد الشهرة من أجل تقييد الأشخاص والحد من النزاعات العقارية².

3- إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري

¹ بناير عيشة شهباز، عقد الشهرة في استقرار المعاملات العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بليدة، الجزائر، السنة الجامعية 2006، ص15.

² عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، السنة الجامعية 2009/2010، ص15.

بغية سد العيوب التي رتبها عقد الشهرة على أساس أنه مبني على مجرد تصريحات الحائز للعقار أمام الموثق، إلا أن ظهور عملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جعل منه شروط وإجراءاته كقيود فرعية عن الحيابة التي تقيد الملكية العقارية بمن عليها من إجراءات وعناصر متفرعة.

بالرجوع إلى نص المادة (04) من القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري، يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي أن يمارس حيازة على عقار لم يخضع لإجراءات المسح بعد، وليس له سند، أو للمالك الذي له سند الملكية صادر قبل 1961/03/01، والتي فقدت حدانها يوم طلب فتح تحقيق عقاري الذي يعد بمثابة إثبات قطعي للحصول على إجراءات تكميلية للملكية العقارية من خلال الحيازة .

فالتحقيق العقاري يعد عملية ناتجة عن الحيازة تقيد المالك ويساعد الملكية العقاري في ضبط العقارات وتنظيمها قانوناً.

المبحث الثاني

الوسائل القانونية المحددة القابلة للأرضي للبناء والتعمير

تعتبر الأرض عنصراً هشاً في تضاؤل مستمر ومتزايد بفعل استعمال البشر ومن ثم وجب المحافظة عليها عن طريق تقييد استعمالها للمصلحة العامة في الحاضر والمستقبل، أي يجب أن تخصص الأراضي للاستعمال المطابق لأغراض تجعل منها غير قابلة لاسترداد محدوداً.

¹ أنظر إلى القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم شهادات الملكية جريدة الرسمية، عدد 15، سنة 2007.

يتم تخصيص وتهيئة الأراضي لأغراض زراعية أو صناعية، وعمرانية أو غيرها طبقاً لمستندات العمران والتهيئة ومقتضيات حماية البيئة، فيفرض القانون لتحقيق هذه الغاية قيوداً على كل مالك أو حائز لملك عقاري ضمن الأراضي العامرة والقابلة للتعمير بأن يستعمل ويهيئ ملكه طبقاً لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير التي تقيد حق البناء من خلال المخططات والمواد القانونية، التي تفرضها على المالك وفي غيابها يخضع للقواعد العامة التهيئة والتعمير التي أيضاً تقيد المالك من خلال استعمال ملكه¹، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال دراستنا لهذا المبحث في المطالب الآتية:

المطلب الأول

أدوات التهيئة والتعمير

رغم أن المالك حرفي البناء واستغلال أرضه، إلا أنه ملزم بأدوات التهيئة والتعمير وإلا تعرض للعقوبات القانونية طبقاً للمادة (10) من القانون (29/90)، وبالتالي فهذه الأدوات تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات منفعة العامة والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الصناعية والخدمات والمساكن.

من خلال تقسيم المناطق إلى قطاعات قابلة للتعمير وأخرى غير قابلة للتعمير وحددتها المادة 19 من القانون (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وعليه فإن الأراضي القابلة للبناء هي الأراضي الغير مثقلة بارتفاعات التعمير أو أعباء التعمير، على أن تفرض أدوات التعمير هذه الارتفاعات بسبب الموقع بعض هذه الأراضي والتي تصنف كمناطق ذات خصوصية و التي لا يمكن البناء عليها، وقد حددت المادة (04) من القانون رقم (05/04) المؤرخ في 2004/08/24م، الذي يعدل ويتم القانون (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير القطع الأراضي التي لا تكون قابلة للبناء والمساحات الخضراء وأماكن توقف السيارات أو تجوز معامل شغل الأراضي والاستيلاء عليها².

¹ بن دوحه عيسى، القيود القانونية على عملية البناء، المرجع سابق، ص 21.

² دريسي ميلود، قيود وضبوط التعمير والبناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 287.

وتندرج أدوات التهيئة ضمن الالتزامات المحلية على مستوى البلدية الذي تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي الذي يخضع له¹.

الفرع الأول

المخطط التوجيهي للتصميم والتعمير (P.D.A.U)

أولاً: تعريفه

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من خلال المادة (16) من القانون رقم (29/90) المؤرخ في 01/02/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بأنه: "أداة للتخطيط الجمالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية البلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية وبضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

ويستخلص من نص المادة (16) أعلاه أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة تخطيط وتسيير للعمران تحدد فيها التوجيهات الأساسية السياسية العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي²، لذلك هو أداة تقيد عملية البناء ومنظم للقواعد العمرانية.

ثانياً: أهدافه

- إن الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتمثل في الآتي:
- تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق حول تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للوقعة الأرضية المعنية.
 - تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقاً من التوجيهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتماداً على مخططات التنمية³.
 - تحديد شروط عقلانية استعمال المجال ويهدف إلى الاستغلال العقلاني والأمثل للموارد الاقتصادية.

¹ بن دوحه عيسى، القيود القانونية على عملية البناء، جامعة البليدة، الجزائر، العدد 2، جويلية 2014، ص22.

² حمدي باشا، منازعات التعمير، مرجع سابق، ص15.

³ بن طيبة صوتية، محاضرات التهيئة والتعمير، جامعة العربي التبسي تبسة الجزائر، تخصص قانون عقاري، 2021/2020،

- تحديد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي، مناطق التدخل على النسيج العمراني.
- تحديد التوقعات التعمير وقواعده.
- تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعين مواقع: المناطق الغابية وكثافتها ؛ المناطق السكنية والسياحية؛ المناطق الصناعية والتجارية والصحية¹.

ثالثاً: قطاعات التعمير

طبقاً للفقرة الثانية من المادة (19) من قانون التهيئة والتعمير على ثلاث قطاعات ممكنة التعمير خلال آجال معينة وهي:

1-القطاع المعمر

يشمل هذا القطاع المادة (20) من قانون التهيئة والتعمير المناطق التي عمرت من قبل وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات، أو تلك المناطق المجهزة لاستقبال بناء ما وإن كانت غير معمرة بشكل كامل فهي أراضي تتميز بحقوق بناء عالية جداً، نتيجة كثافة النسيج العمراني عليها أو تجهيزها لاستقبال البنايات، وعليه لا يقترح المخطط التوجيهي التعمير القائم على التوسع والبيانات الجديدة، إنما قد يفرض تبعا لحالة النسيج العمراني تدخلا في الأنسجة² الحضرية بفعل حالتها بأسلوب من أساليب التطوير الحضري طبقاً للمادة الثانية من المادة (13) من قانون التهيئة والتعمير والذي يمكن أن يرتب في بعض الأحيان إدماج بعض الأحياء غير الشرعية ضمن النسيج العمراني المنظم.

2-القطاع المبرمج للتعمير

أشارت إليه المادة (21) من قانون التهيئة والتعمير بأنه يشمل المناطق المجدولة للتعمير في الأجلين القصير والمتوسط دون أن تتجاوز 10 سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³.

3-قطاعات التعمير المستقبلية

نصت عليها المادة (22) من قانون التهيئة والتعمير وهي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حسن الأجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي

¹ المرجع نفسه، ص 31 .

² بن دوحه عيسى، القيود القانونية على عملية البناء، المرجع سابق، ص 23.

³ المرجع نفسه، ص 23.

للتهيئة والتعمير والهدف من تخصيص هذه الأراضي هو الحفاظ على القدرات الكامنة للتوسع العمراني الصحيح لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية من خلال تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات والتي يجب أن تخضع للارتفاقات المؤقتة يقدم البناء، إلا أنه يمكن الأذان أو الترخيص بالبناء فيها وفق لحقوق البناء الضعيفة واستثنائية طبقا للفقرة الأخيرة من المادة (22) وهو الحالات التالية:

- حالة تجديد وتعويض وتوسيع المباني المعدة للاستعمال الفلاحي.
- حالة البناءات ذات الاستعمال العام أو تلك المصنفة ضمن المنشآت ذات المصلحة الوطنية.
- حالة البناءات التابعة للبلدية ذات مصلحة عامة والمرخص بها قانون من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس البلدية بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي¹.

4-القطاعات الغير قابلة للتعمير

هي تلك التي يمكن أن تكون حقوق البناء فيها منصوص عليها محددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام المناطق هذه القطاعات. وهذا يعني أن هذه المناطق يشملها ارتفاق عدم البناءات كقاعدة عامة لكن إن وجدت حقوق البناء فيها تكون مفيدة ومبنية بدقة².

رابعا: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تنص المادة (17) من القانون رقم (29/90) على أنه: "تتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية"، وبالتالي فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتكون من:

1-التقرير التوجيهي

نصت المادة (17) من المرسوم التنفيذي رقم (177/91) المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه المعدل

¹ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على الضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مرجع سابق، ص ص 82-83.

² حمدي باشا عمر، القيود القانونية على عملية البناء، مرجع سابق، ص 20.

والمتمم¹، على أن تقرير التوجيهي قدم فيه عرض الأوضاع المتعلقة بالمنطقة التي ستم تغطيتها بأحكامه، إضافة للمقترحات المقدمة بشأنها، والتي تتمثل أهمها في ما يلي :

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني².

- قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

2-لائحة التنظيم

تعد وثيقة أساسية تتطلبها عملية الرقابة على أشغال التعمير لذا يجب أن نذكر بعض من هاته اللائحة في ما يلي:

- جهة التخصيص الغالية الأراضي ونوع النشاطات التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

- الإرتفاقات المطلوبة للإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها.

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.

- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة فيها وذلك لإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوبة حمايتها.

3-الوثائق البيانية: وتشمل ما يلي:

أ- مخطط التهيئة بين حدود ما يأتي:

- القطاعات المعمرة، والقابلة للتجهيز والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير قابلة للتعمير.
- بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية، الأراضي ذات الصيغة الطبيعية.
- مساحات تدخل شغل الأراضي.

¹ مرسوم التنفيذي رقم (177/91) مؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم (317/ 05) المؤرخ في 10/09/2005 وأيضاً بموجب المرسوم التنفيذي رقم (148/18) المؤرخ في 28/03/2012، المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

²عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة الجزائر، الطبعة الأولى، 2011، ص28.

- ب- مخطط الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها¹.
- ج- مخطط تجهيز ببرز خطوط مرور طرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المتفق العمومية.
- د- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية، والمخططات الخاصة للتدخل².

وبالنتيجة فهذه القطاعات من غير المقرر تعميمها بسبب ظروف خاصة واستثنائية، سواء كانت مناطق محمية أو طبيعة أو فلاحية، أو ذات خطورة، لكن في ذات الوقت البناء فيها ليس دائما محظورا، بل إن حق البناء فيها ضعيف ومحدد نسبة تقدير السلطة المختصة بالرقابة³.

خامس: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي إجراءات واجبة الإتباع، تضمنها المرسوم التنفيذي رقم (178/91) الذي يحدد هاته الإجراءات ويصادق عليها، حسب المادة (24) من القانون رقم (29/90) فكل بلدية من التراب الوطني مجبرة على تغطية مجالها بمخطط للتهيئة والتعمير، وينجز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المرسوم التنفيذي رقم (177/91) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم (317/05)، عبر ثلاث مراحل أساسية تتمثل في الآتي:

1- مرحلة إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي

يقر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان يخص هذا المخطط بلدية أو عدة بلديات.

ويشترط المرسوم التنفيذي رقم (177/91) حسب المادة (02) من أن تبين هذه المداولة

عموما ما يلي:

- التوجيهات التي تحددها الصور الإجمالية وكيفية تنميتها.

¹ حمدي باشا عمر، القيود القانونية على عملية البناء، المرجع السابق، ص، ص.22.

² المرجع نفسه، ص، ص.23.

³ عابدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص.25.

– كفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي والتعمير.

وبعد صدور المداولة، يتم تبليغها إلى الوالي المختص إقليميا وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.

كما يتم توقيع المداولة من طرف جميع الأعضاء الحاضرين، يتكفل رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذها وإعلانها، إلا أنه كانت هذه المداولة تنصب على المخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية فيكون صدور قرارها من الوالي المختص إقليميا.

أما إذا كان يخص هذا المخطط عدة بلديات فصدور قرار هذه المداولة يكون من اختصاص الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات الإقليمية.

كما يمكن إعداد المخطط التوجيهي من طرف مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وعند صدور قرار الإعداد يشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة والمنظمات المعنية والجماعات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي، وتمنح لهم مهلة 15 يوما من تاريخ استلامهم الرسالة، للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفي حالة الإيجاب فهم ملزمون بتعيين ممثليهم في ذلك، ليقوم رئيس المجلس أو رؤساء المجالس عند انتهاء هذه المهلة بإصدار قرار بين قائمة الإدارات والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي وقد يكون هاته المصالح المستشارة إجبارية أو اختيارية.

وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس أو المجالس الشعبية المعنية، ويبلغ بهذا المشروع المصادق عليه بمداولة المجلس أو مجالس الشعبية للبلدية للهيئات والإدارة التابعة للدولة، ولهذه الجهات مدة 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظتها، وإذا لم تجب خلال هاته المدة أعتبر سكوتها موافقة ضمنية على هذا المشروع، لتبدأ مرحلة الاستقصاء العمومي¹.

1- مرحلة الاستقصاء العمومي

¹ إقولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع (الجزائر)، 2014، ص ص. 73. 74.

بعد انقضاء المدة المشار إليها أعلاه، يخضع مشروع المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير للاستقصاء العمومي لمدة (45) يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المهنية قرارا بهذا الصدد¹:

– يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن لاستشارة فيها حول مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة.
– يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ إنائها .

– يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

– ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو مجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا.
ويتم فتح سجل خاص بالاستقصاء العمومي يكون مرقما وموقعا من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مجالس الشعبية المعنية، تدون فيه الملاحظات التي ترسل إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

وبعد ما يغلق سجل الاستقصاء عند انتهاء المدة المحددة قانونا (45) يوما ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضين المحققين أو المفوضين المحققين².

2-مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بعد أن يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بملف كامل، وإتمام الإجراءات التحضيرية للمخطط التوجيهي يتم بعدها تكوين ملف يسمى بملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وذلك حسب الحالات التالية:

– مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
– سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفله والنتائج المستخلصة من قبل المفوض أو المفوضين المحققين.

¹أنظر إلى المادة (10) من المرسوم التنفيذي رقم (177/91) المتعلق بإجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، نقلا عن إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 75.

² أنظر إلى المواد(11)،(13) من المرسوم التنفيذي رقم (177/91) سالف الذكر، نقلا عن حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 28.

- الوثائق المكتوبة والبيانات للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة (17) من مرسوم التنفيذي رقم (177/91).
- يرسل هذا الملف مرفقا بالمخطط إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص إقليميا خلال (15) يوما التالية لتاريخ استلام الملف.
- وبعدها يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عملا بنص المادة (27) من القانون رقم (29/90) كل من¹:
- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يقل عدد سكانها عن (20) ألف نسمة.
- بقرار وزاري مشترك بين الوزير والمكلف بالتهيئة والتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين في الولايات التي يفوق عدد سكانها (20) ألف ساكن ويقل عدد (500) ألف ساكن.
- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير عن الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها (500) ألف فأكثر².
- وبعد مصادقة على المخطط التوجيهي يتم تبليغ هذا المخطط إلى الجهات الآتية:
- الوزير المكلف بالتعمير.
 - الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
 - مختلف الأقسام الوزارية المعنية.
 - رئيس المجلس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.
 - رئيس المجلس الشعبي الولائي أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين.
 - المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.
 - الغرف التجارية.
 - الغرف الفلاحية¹.

¹ اقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 77.

² منصور محاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المراكز الجامعي يحي فارس، (المدية)، العدد 01 لسنة 2007، ص 07.

والجدير بالملاحظة أن المصادقة على المخطط تمحه الحجية، حيث يصبح ملزماً للإدارة والأفراد على سواء كما يقيدهم من خلال المراحل التي يمر بها القانون والمواد القانونية التي يفرضها في حق الأفراد.

الفرع الثاني

مخطط شغل الأراضي (pos)

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتهيئة التي جاء بها القانون رقم (29/90) إلى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد بصفة منفصلة قواعد استعمال الأراضي وضبط حقوق وكفيات البناء في إطار احترام القواعد التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وقد نظم القانون رقم (29/90) مخطط شغل الأراضي في المواد من (31) إلى (38) منه، وبين مرسوم التنفيذي في الرقم (178/91) المؤرخ في 28/05/1991م إجراءات إعداده والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به²، والإلهام مختلف القواعد المنظمة لمخطط شغل الأراضي، سنتطرق إلي ما يلي:

أولاً: تعريفه

عرفت المادة (31) من القانون رقم (29/90) مخطط شغل الأراضي بأن: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء".

وعليه فمخطط شغل الأراضي هو وثيقة تعمير تحدد القواعد المتعلقة بشغل واستغلال الأراضي وطرق تعميروها ومعايير البناء عليه. ويعد مخططاً تفصيلياً، يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يتضمن المبادئ العامة للتهيئة والتعمير.

ثانياً: أهدافه

¹ بن طيبة صونية، محاضرات التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص37.
² المرسوم التنفيذي رقم (91/178) المؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم (318/05) المؤرخ في 10/09/2005 م المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم (12/166) المؤرخ في 05/04/2012.

تتمثل أهداف مخطط شغل الأراضي التي نصت عليها المادة (31) من القانون رقم (29/90) و التي تتمثل فيما يلي:

- يحدد بصفة منفصلة تنظيم استعمال الأراضي وتحديد حقوق البناء فيها.
- بضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي والجانب الجمالي للبناءات.
- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- كما يحدد المناطق العمرانية (المناطق السكنية، مناطق الخدمات والتجارة ومناطق الصناعة، والتخزين مناطق الطبيعة والغابات، المساحات الخضراء والأراضي الفلاحية والفضاءات وأماكن الراحة والترفيه...)¹.

ثالثاً: محتوى مخطط شغل الأراضي

1-لائحة التنظيم: تشمل ما يلي:

1-1 مذكرة تقديم

ويتم فيها تقديم دراسة تحليلية مع تحديد آفاق التنمية للمنطقة التي تم تغطيتها بالمخطط مع التنفيذ التام بأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وموافقة نتائج الدراسة مع برامج التنمية المعتمدة للبلدية أو بلديات المعينة.

2-1 القواعد

تحدد كل منطقة متجانسة ناتجة عن الدراسة التحليلية مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في القانون (29/90) كنوع المباني المرخص بها حقوق البناء المرتبطة بملكية البناء.

2-وثائق بيانية

وتتكون الوثائق البيانية مما يأتي:

- مخطط الموقع بمقاييس (1/2000 أو 1/500).
- مخطط طبوغرافي (1/500 أو 1/1000).

¹ التجاني بشير، المرجع السابق، ص 69 .

- خريطة (1/500 أو 1/100) تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية كما تحدد مساحات الحماية والارتفاعات الموجودة.
- مخطط التهيئة العامة (1/500 أو 1/1000) يحدد ما يلي: المناطق المتجانسة؛ موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها¹.

رابعاً: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يشترط المرسوم التنفيذي رقم (29/90) المعدل والمتمم ثلاث محطات أساسية لإعداد مخطط شغل الأراضي يتمثل في:

1-مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي

- يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو مجالس الشعبية البلدية المعنية، حيث يجب أن تتضمن هذه المداولة على ما يلي²:
- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقاً لها حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.
- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط الشغل الأراضي .
- بعدها يتم تبليغ المداولة إلى الوالي إقليمياً وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو مجالس الشعبية البلدية المعنية³.

يصدر قرار يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استناداً إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن مخطط الذي يعد مقاييس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،

¹ مؤذن مأمون ، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة طاهري محمد، سنة الجامعية ، 2021/2020، ص ص 73، 74.

² أنظر إلى المادة (35) من القانون رقم (29/90) وأيضاً المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم (178/91) يحدد إجراءات مخطط شغل الاراضي والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم.

³ أنظر إلى المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم (178/91)، نقلا عن حمدي باشا عمر، القيود القانونية على عملية البناء، المرجع السابق، ص39.

ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل المخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به حسب الحالة:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة .
- الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة .

وإذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلدين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات. يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسات العمومية المشتركة بين الولايات إعداد مخطط شغل الأراضي في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات واطلاعها إعداد مخطط شغل الأراضي. تطلع الهيئة المتخصصة بإعداد المخطط المذكورة سابقاً رؤساء غرف التجارة، رؤساء غرف الفلاحية، وغيرها بإعداد مخطط شغل الأراضي الذين لهم (15) يوماً ابتداءً من تاريخ التبليغ لإبداء رغبتهم في المشاركة¹.

وعند الانتهاء هذه المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء البلديات المختصة بإصدار قرار يتضمن قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي.

1-مرحلة الاستقصاء العمومي

يخضع مشروع شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء والتحقق العمومي لمدة (60) يوماً يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بهذا الصدد:

- يحدد مناطق استشارة المشروع مخطط شغل الأراضي.
- يعين المفوضين المحققين.
- يبين كيفية إجراء التحقيق العمومي.
- ينشر القرار طول مدة التحقيق وترسل نسخة إلى الوالي.

¹ حمدي باشا عمر، القيود القانونية على عملية البناء، المرجع السابق، ص40.

- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص مرقم وموقع لوضح الملاحظات أو ترسل مباشرة للمحققين المفوضين.

- خلال (15) يوما الموالية يعد المحقق محضر قفل للاستقصاء ويرسل إلى مجلس الشعبي البلدي مع ملف الاستنتاجات¹.

2- مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل التحقيق والاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء، والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال (30) يوم ابتداء من تاريخ استلام الملف².

أ- المصادقة النهائية، حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأحد نتائج الاستقصاء بعد أخذ رأي الوالي في الحساب.

ب- تبلغ للوالي المختص إقليميا المصالح المكلفة بالتعمير، الغرف التجارية والغرفة الفلاحية .

ت- يقرر رئيس المجلس الشعبي البلدي بوضعه تحت تصرف الجمهور ويحدد تاريخ الوضع أماكن الاستشارة والوثائق الكتابية والبيانية³.

المطلب الثاني

القواعد العامة للتهيئة والتعمير

يتمثل أصل التهيئة العمرانية في المخططات العمرانية (مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) وفي حالة غيابها، يمكن البديل في القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهو ما أكدته المادة (03) من قانون (29 / 90) التي جاء فيها ما يلي: "مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية خاصة يشغل الأراضي و في غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البيانات لقواعد للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل".

وللإلمام بمختلف القواعد العامة للتهيئة والتعمير سنحاول التعرف بها في (الفرع

الأول) وبيان محاورها في (الفرع الثاني).

¹أنظر إلى المواد (10) و(13) من المرسوم التنفيذي (178/91) المعدل والمتمم سالف الذكر، نقلا عن، مؤذن مأمون، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 72.

²مؤذن مأمون، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 79.

³ المرجع نفسه، ص 73.

الفرع الأول

تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لم يعرف المشرع الجزائري القواعد العامة للتهيئة والتعمير، إلا أن هناك من عرفتها على أنها: "مجموعة القواعد العامة، والوطنية والتي تطبق عند غياب أدوات التهيئة والتعمير والمتضمنة للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهذه تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية تاريخية، وحماية الأراضي الفلاحية والغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة وموقعه والهندسية المتعمدة في تشيده، وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها¹.

الفرع الثاني

محاوير القواعد العامة للتهيئة والتعمير

وردت هاته محاور القواعد في القانون (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم من المادة (04) إلى المادة (09) منه والمتمثلة في القواعد المتعلقة بشغل الأراضي والقواعد المتعلقة بالشروط العامة بالبناء، فالقانون رقم (29/90) وردت فيه هذه القواعد بصفة عامة وترك تفاصيل فيها للمرسوم التنفيذي رقم (175/91) المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء حددها في المحاور التالية:

أولاً: القواعد المتعلقة بموقع البناء

يتم تنظيم عملية البناء والتعمير عن طريق قيود وضوابط تفرض على البناء عند طلب رخصة البناء، إذ يشترط لمنح هذه الرخصة في المواقع غير المغطية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو بمخطط شغل الأراضي التأكد من كون البناية المواد إنجازها لا تمس الصحة والأمن العمومي²، وإذا كانت البنايات المزمع إنجازها تمس بعنصر النظام العام المتمثل في السلامة والأمن العموميين بسبب موقع أنشأتها، غير موصولة بالطرق أو الشبكات

¹ منصور محاجي، رخصة البناء كأداة لحماية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في قانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلبالبيدة، 2007، ص186.

² إقولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص101.

الأساسية أو تلك التي تشكل خطراً عند النفاذ إليها، أو بغرض حماية المحميات الطبيعية والتراث الأيكولوجي والثقافي، أو الأسباب تتعلق بحماية الاقتصاد عندما يتعلق بتمويل التجهيزات الجديدة اللازمة مع مشروع البناء، أو أن هذه القواعد ترمي إلى حماية توجيهات مخططات تهيئة الإقليم.

ثانياً: القواعد المتعلقة بإنشاء وحجم البيانات

هو ذلك الصنف من القواعد المحددة بالمواد من (21) إلى (25) من المرسوم التنفيذي (175/91) الذي يهدف إلى ضمان حقوق المالكين من نفاذ للهواء والضوء وحق المظل من أجل تحقيق وضعية مقبولة لشاغلي البناية وقدر من الخصوصية والنظافة وتشمل أيضاً على القواعد المتعلقة باحترام الفراغات عند إنشاء عدة بيانات على قطعة واحدة، وأخرى تتعلق احترام الابتعاد عن الطريق العمومي بالنسبة للبيانات المجاورة له أو احترام الملك العقاري المجاور.

ثالثاً: القواعد المتعلقة بكثافة البيانات

لقد استحدثت المادة (26) من المرسوم التنفيذي (175/91) معاملاً لشغل الأراضي غير المشمولة بأدوات التعمير، فقررت في فقرتها الأولى بأن الكثافة القصوى للبيانات في أجزاء البلدية الحضرية تساوي واحداً، في حين يطبق على الأراضي خارج تلك الأجزاء، التنظيم الذي صدر في 1992/09/03 بموجب القرار الوزاري المشترك المتعلق بحقوق البناء المطبقة في الأراضي الواقعة خارجة المناطق العمرانية للبلديات الذي بين المواصفات الطبقة على منشآت التجهيز والبيانات السكنية بالنسبة للأراضي الفلاحية والأراضي الرعوية¹.

رابعاً: القواعد المتعلقة بمظهر البيانات

لقد حرص المشرع الجزائري على تقييد الحق في البناء بمجموعة من القواعد المتعلقة بمظهر البيانات في المواد من (27) إلى (31) من المرسوم التنفيذي رقم (175/91) المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، والبناء نظراً لما لها من أثر على المظهر الخارجي للبيانات وجمال العمارة، وتتأسق المباني حتى تتسجم مع المحيط العمراني.

¹ بن دوحة عيسى، القيود القانونية على عملية البناء، المرجع سابق، ص ص 27. 28.

وبناء على المرسوم المذكور سابقا يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة:

- إذا كانت البيانات والمنشآت المزعم بناءها تمس بموقعها وحجمها أو مظهر الخارجي بالطابع .

- إذا كانت تمس بأهمية الأماكن المجاورة، والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية. كما أنها يجب أن يكون للجدران الفاصلة والعمياء (دون نوافذ) من البناية التي لا تتكون من المواد التي بنت بها الواجهة الرئيسية مظهرا ينسجم مع مظهر هذه الواجهات كما يجب تتسجم البنايات الملحقة والمحولات الكهربائية مع كافة الهندسة المعمارية المتعمدة والمنظر العام، فكل أشغال البناء يجب أن تحترم الحد الأدنى من القواعد الخاصة بشروط التوسع العمراني بالإضافة إلى الحصول على رخصة البناء من الإدارة المختصة، فإنه على صاحب الرخصة أن يحترم المظهر الخارجي للبناية الذي ينعكس على المحيط العمران¹.

ملخص الفصل الأول

نلخص من خلال دراستنا لهذا الفصل أن المشرع الجزائري وضع قيد الملكية العقارية لعملية البناء من أجل تحديد أهمية العقار الذي يعد جانب مهم في إطار التهيئة والتعمير، وقد تكون ملكية العقار قابلة للبناء أو الحيازة وقد تكون في شكل سندات رسمية مشهورة معترف بها لحق البناء، إضافة إلى ذلك الوسائل القانونية المحددة والمساعدة لقابلية الأراضي للبناء والتعمير والتي تتجلى في أدوات التهيئة والتعمير وكذا القواعد العامة التي تعتمد عليها، فالأولى تتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P. D. A .U)، ومخطط شغل الأراضي، أما الثانية فهيا تختص بقواعد الموقع والإنشاء والكثافة والمظهر التي ترتبط بالبنايات التي تعتبر من أساسيات عملية البناء.

¹مسلي نور الدين، زراري فتحي، رخصة البناء كآلية لضبط المحيط العمراني، مجلة دراسات وأبحاث، مجلة 13، العدد 5 جامعة محمد الشريف مساعديّة (سوق أهراس)، مخبر دراسات القانونية البيئية جامعة (قالمة)، 05 أكتوبر 2021، ص 141.

الفصل الثاني

قيد الترخيص المسبق على عملية

البناء في التشريع الجزائري

الفصل الثاني

قيد الترخيص المسبق على عملية البناء في التشريع الجزائري

تتدخل الإدارة بجملة من التدابير التي تمكنها من ضبط حرية والحركة البناء على الأرض، بغرض تحقيق التهيئة المتلائمة والمتوازنة، للتجمعات الحضرية عن طريق تحديد حقوق البناء على الأرض وفرض رخصة البناء بشكل مسبق على كل مالك يرغب في التشييد مع إلزامه بضوابط بتقيد بها منذ ما قبل الإنطلاق في أعمال البناء إلى غاية إتمام الإنجازات التي حصل على رخصة إستغلال واستعمال البناية طبقا للوجهة المخصصة لها.

سنحاول من خلال هذا الفصل تحديد ماهيتها وذلك في مبحثين سنتناول في المبحث الأول رخصة البناء أما المبحث الثاني آليات الرقابة على عملية البناء.

المبحث الأول

رخصة البناء

رخصة البناء هي وثيقة إدارية في شكل قرار يصدره رئيس البلدية أو الوالي حسب مرجع النظر لإنجاز مشروع البناء طبقا للإجراءات القانونية والفنية الجاري العمل بها. وللوقوف على رخصة البناء إرتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين ونتطرق في المطلب الأول إلى مفهوم رخصة البناء ومجالها، ثم نتطرق في المطلب الثاني إلى الإجراءات تسليم رخصة البناء.

المطلب الأول

مفهومها ومجالها

يمكن التصرف بأن رخصة البناء هي الوسيلة القانونية لضمان التوسيع العمراني وهذا ما يلعبه دوره الفعال في ضمان الرقابة وحركته إذ بموجبها يتمكن لفرد من مباشرة هذه العملية وكما تعتمد عليها كل من السلطات القضائية والإدارة ذلك مع تبسيط رقابته¹. وعليه سنخصص هذا المطلب لتحديد تعريف رخصة البناء في الفرع الأول ومجال رخصة البناء في الفرع الثاني.

الفرع الأول

تعريف رخصة البناء

عند تفحص قانون (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير نجده جاء خاليا من أي تعريف لرخصة البناء، بل اكتفى أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك، كما حدد أعمال البناء الخاضعة لها مما يحتم علينا الرجوع إلى الفقه وذلك من أجل الوقوف على تعريف دقيق لها: حيث عرف الفقه لرخصة البناء "قرار يحد من السلطة المالك الفرد على ملكه، وتصبح الدولة ضامنة لمتطلبات الحاجة الجماعية للسكني¹".

¹ حليلة بريهوم، دور القاضي الإداري في تسوية منازعات رخص البناء، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة محمد الصادق بن يحي جيجل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018، ص 9.

يمكن تعريف رخصة البناء بأنها القرار الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيًا أو معنويًا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران².

تعرف رخصة البناء أيضا بأنها القرار الإداري الفردي التي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص في البناء بعد التأكيد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون العمران في المكان المراد البناء فيه³.

فرخصة البناء هي عبارة عن وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري، تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبا الحق في إنجاز مشروعه بعدما أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك المخططات الخاصة والبيئة والمناطق المحمية⁴.

في تعريف آخر لرخصة البناء نجد أنها عبارة عن أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المرخص به، ذكر مواصفاته وبيان الغرض منه، سكن خدمي أو تجاري وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها.

¹ خير الدين بن مشرين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تتمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014، ص 26.

² عتاب يونس، علي محمد، رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق، مجلة أكاديمية دولية فصلية تعني بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 3، 1 العدد التسلسلي 09 مارس 2019، ص 58.

³ منال بن مدخن، ضبط عملية البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون العقاري، كلية الحقوق وقسم السياسية جامعة العربي التبسي السنة الجامعية 2014/2015، ص 43.

⁴ عيسى مهزول، السلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي، رئيس المجلس الجماعي في نطاق رخصة البناء في التشريعين الجزائري والمغربي العدد 06 ج 01 جوان 2017، جامعة خنشلة، ص 490.

وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية، وحماية المصالح العامة والخاصة¹، وهذا ما جاءت به نص المادة (33) من المرسوم التنفيذي رقم (176/91)².

الفرع الثاني

مجال رخصة البناء

ذلك لدراسة مجال تطبيق رخصة البناء بحيث يكون لدى مستويين الأول موضوعي والذي يحدد من خلاله الأعمال البدائية لمحل الترخيص والثاني مكاني أي ذلك يكون في المناطق الذي يستلزم فيها الرخص مهما كان النوع البناء والغاية منه كما هو شرحه كالاتي:

أولاً: النطاق الموضوعي

حرص المشرع في تحديد النطاق الموضوعي الرخصة البناء في أول قانون صدر متعلق برخصة البناء وهو القانون رقم المؤرخ حيث حددت المادة الثانية منه موضوع هذه الرخصة كما يلي:

- كل بناء أي كان محل تخصيص³.
- كل أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية.
- كل الزيادات في العلو.
- كل الأشغال التي ينجز عنها التغيير في التوزيع الخارجي.

¹ فوزي طاع الله، كروش مليكة، رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون إدارة ومالية، قسم القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محمد اولحاج (البويرة)، السنة الجامعية، 2013/2014، ص 12.13.

² أنظر إلى المادة 33 من المرسوم التنفيذي (176/91)، المؤرخ في 8 ماي 1991، المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1990، معدل ومنتم بموجب المرسوم التنفيذي (307/09)، بمؤرخ في 22/09/2009، الجريدة الرسمية، عدد 55 الصادر في 27/09/2009.

³ إكرام شريط، حسام الدين سعدي، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي (تبسة) السنة الجامعية 2016/2017، ص 44.

بما أن القانون ألغي بموجب القانون رقم (90-29)¹، الذي هو متعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، و بذلك لقد حددت المادة (52) من هذا الأخير الأعمال التي تستلزم رخصة البناء وهذا نصها بذلك نذكر منها ما يلي²:

– كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.

– كل تمديد لبنايات موجودة.

– كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات الساحات العامة.

– كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج.

ذلك فإن المشرع الفرنسي قد جعل من رخصة البناء إلزامية كلما تعلق الأمر بإنشاء بنايات جديدة مهما كان استعمالها حتى وإن لم تقم على أساسات، أو تحويل في أحجام الأبنية القائمة أو تعديل خارجي فيها أو إضافة مستويات ثانوية بها وذلك بالمادة (421/01) من القانون العمران والذي حددت المادة الرابعة من قانون الأعمال البناء المصري لأعمال العمرانية التي تكون محل رخصة بناء التي تتكون منها إنشاء المباني وإقامة الأعمال وكذلك أعمال التوسيع أو تعديل ودعم وقيام بإجراء تشطيبات خارجية³.

من خلال النص الفقرة الأولى من نص المادة (90/ 52) يمكن حصر أعمال البناء

كالتالي :

1-إنشاء المباني

الإنشاء هو الإحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم أي البدء في إقامتها لأول مرة، بمعنى تشييد المبنى لأول مرة و ذلك بوضع أساسات البناء من البداية، وهم بناية قديمة لإعادة البناء.

¹ وبمقتضى القانون رقم (29/90) المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .

² إكرام شريط ،حسام الدين سعدي ،رخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع السابق،ص 44.

³ عزري الدين ،نظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ،مجلة العلوم الإنسانية ،جامعة محمد خضير(بسكرة)،العدد الثامن،جوان 2005،ص 8 .

فالمباني التي يريد المشرع ضبطها هي المباني التي تكون من مواد متماسكة و إن تتدخل يد الإنسان في إنجازها وإقامتها ، كذلك يجب أن تكون هذه البنايات مستقرة وثابتة بالأرض، فمن هنا نجد أن¹:

المواد المستعملة للبناء من مواد متماسكة ومهما كان نوعها، وهذا لتمييز البناء المقصود عن غيره من الأشكال والهياكل، وهذه المواد مهما كان نوعها، طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الإسمنت المسلح أو كل هذه معا، إذا هذه المواد ما هي إلا منقولات و لا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة وإدماجها في الأرض وأصبحت ثابتة ومستقرة، فلا يمكن نقلها أو تحريكها إلا إذا قدمت.

أ- تدخل الإنسان في الإنشاء

ذلك يشترط أن يكون فيها هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي، غير طبيعي أو يصنع صانع ذلك أن قد يكون الإنسان يد دور فعال في تشييده حتى وإن استعان بوسائل وأدوات تكنولوجية حديثة أي فإن الإنسان هو الأيدي العاملة المستخدمة لهذه الآلات، وعلى هذا لا يعد البناء تكوين العوامل الطبيعية والحائط أو جدار متماسك والرمال والكتبان إن² اتصل بالأرض الإنسان كالحيطان والجدران التي أدت إلى ظهور العوامل الجوية والجيولوجية إلى تكوينها.

ب- إثبات البناء واستقراره

ذلك يشترط في البناء أن يكون ثابتا ومستقرا ومندمجا في الأرض بحيث لا يمكن عزله وفصله أو تقلب دون هدمه أو إلحاق خسارة به ومنه لا يعتبر مجرد البناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة سور لعدم اتصاله بالأرض اتصال ثابت³.

2-تمديد البنايات الموجودة

بحيث أن إستعمال المشروع من خلال المادة (52) من قانون التهيئة والتعمير عبارة تمديد البنايات الموجودة دون شرح أو تفصيل فيما إذا كان المعنى هو التمديد الأفقي لهذه البناية أم تمديد العمودي أمهما معا ؟ غير أنه أشار في نفس المادة إلى عمل آخر ذلك أن

¹قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها ،مذكرة لنيل الماجستير في الحقوق،قسم الحقوق،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة محمد خضير (بسكرة) ،السنة الجامعية 2014/2015،ص 11.

² عزري الدين،المرجع السابق ، ص 11

³ إكرام شريط ،حسام الدين سعدي ،المرجع السابق ،ص 46.

هو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة ومن ذلك تعليتها وهو ما يسمح بالقول إن قصد التمديد هو التوسعة دون غيرها.

ويعني بتوسعة المباني زيادة في الحجم المباني أو الحجز المكاني القائم على ذلك المساحة أوسع.

وقد تجاوز المشرع الجزائري الذي نصت عليه المادة (41) من المرسوم التنفيذي رقم (15- 19) فلم يستعمل مصطلح التمديد بل استعمل مصطلح تحويل الذي هو يقصد به التغيير¹.

3- تحويل البناء

ذلك المقصود به تعديل معالم البناء وليس التوسيع بحيث يقترب منه لكنه لا يختلط به لذلك لأن التعديل في المبنى من شكل ووظيفته التي لا يترتب عليه بالضرورة² توسيعه مع الإضافة إلى تقوية المباني وإزالة ما بها من خلل وعيب وغيرها ذلك أن التحويل في البناء هو تعليه للبنى أو التعديلات التي تكون في الواجهة الخارجية له مما يشمل الحيطان الضخمة والمواجهات المفضية على الساحات العمومية.

بحيث أن في كل هذه الأعمال التي تجري على العقار والذي يغير ويعدل من شكله الأول والذي لا يمكن أن يتم بعمل شخصي انفرادي من المالك للعقار بل يتوجب عليه لإنجازها إلى الرجوع المصالح الإدارية المختصة لاستصدار من رقابة وتقنيات خاصة ذلك من أجل حفاظا على سلامة العقار من الاستيلاء الغير شرعي مع الإضافة إلى الجانب الجمالي والفني للمبنى³.

ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء

جاء بنص المادة (53) من القانون نجدها تنص على أنها لا تخضع لرخصة البناء والبنائيات والتي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والذي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء، بحيث نجد كذلك في المادة

¹ حليلة بريهوم، المرجع السابق، ص ص 27. 28.

² قدور جدي، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، شهادة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس السنة الجامعية، 2017/2018، ص 8.

³ قدور جدي، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مرجع السابق، ص 9.

الأولى من المرسوم التنفيذي (15-01) والذي تنص على التي لا تقصد هذه الوثائق الهياكل القاعدية والتي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني وأيضا لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة والتي هي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات¹.

ذلك من خلال القانون المادة (22-02) تجد أن رخصة البناء تشترط في مناطق التالية

- المساحات الحضرية² و مناطق التوسيع.
- المناطق الريفية ذات الطابع الفلاحي.
- المناطق ذات الطابع المميز أو المناطق المميزة المهيأة.
- المناطق المطلوب حمايتها و المصنفة من قبل الإدارات المعنية³.

المطلب الثاني

إجراءات تسليم رخصة البناء

التزمت جميع التشريعات العمران في العالم ، ذلك بإتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء، التي هي تتمثل الإجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بذلك من أجل منح الرخصة أن لا بناء على مدى توافر الشروط الذي يتطلبها القانون.

على الرغم من ذلك أن هذه الإجراءات على طولها وتشابكها إلا أنها قد تحقق مزايا كثيرة الذي تتمحور في الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية غير أن هناك من ينادي بضرورة تبسيطها وتيسير طرق الحصول على الرخصة وإلغاء الإجراءات واستبدالها بإجراءات أبسط.

¹ عز الدين رمزي، يوسف فيراطي، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، شهادة لنيل ماستر في العلوم القانونية، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 (قائمة)، سنة الجامعية 2016/2017، ص 23.

² ويقصد المساحات الحضرية : مراكز البلديات المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة. المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة. والقابلة للتوسيع .

³ جدي قدور ،المرجع السابق ،ص 12.11.

وعليه سنتناول في الفرع الأول طلب رخصة البناء، بينما سنتناول في الفرع الثاني التحقيق كيفية في منح الترخيص لرخصة البناء أما الفرع الثالث سنتناول فيه الجهات المؤهلة لمنح رخصة البناء.

الفرع الأول

طلب رخصة البناء

من أجل الحصول على رخصة البناء التي تكون من الجهة المختصة يتطلب ذلك على طالبها القيام أولاً بتقديم طلب الإفصاح عن رغبته هذا ما نصت عليه قوانين التعمير.

أولاً: من حيث الصفة القانونية للطالب

ذلك يعني بالصفة وجود هنا طبيعة علاقة التي تربط الطالب رخصة البناء والعقار أي أن حتى يقبل طلب رخصة البناء عند إيداعه شكلاً وبحيث يجب إمضاء عليها من قبل ذوي المصلحة والصفة لكن صفة الطالب تستدعي ذلك شيء من التفسير¹.

بحيث أن هناك الدراسة التي تدل على المقارنة وذلك في تقديم طلب رخصة البناء التي يعود مبدئياً إلى المالك وهو ما نصت عليه المادة (50) من القانون (90/29) في مايلي: حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض بحيث أن خضوع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم يوجد هنا نص المادة الذي قد ربط حق البناء بحق ملكية الأرض².

فإن صفة طالب رخصة البناء في القانون الجزائري جاءت في حصرها في هذه المادة وهم كالتالي:

¹ محمد الأخضر بن عمر، إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس جوان 2017، جامعة باتنة، ص 123
² المرجع نفسه، ص 123.

1- المالك

وذلك سواء كانت ملكيته بالطرق العادية فعلية ذلك عليها أن يقدم عقد الملكية أو إن كانت ملكيته من خلال طريق التقادم فيقدم شهادة الحيازة طبقا لما ينص عليه القانون (90-25)¹ والمؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري.

2- **وكيل المالك:** بحيث يمكن أن يكون يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب الرخصة البناء فيصح ذلك إلا يجب أن يكون بشرط الذي هو أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليها القانون المدني الذي لم يشترط المشرع نوعا معينا للوكالة فطالما أن تكون عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أم خاصة.²

3- **المستأجر لديه المرخص له قانونا:** حيث يمكن لمستأجر العقار سواء كانت قطعة أرضية أو بناية والذي يكون لديه رغبة في أعمال البناء وذلك بطلب رخصة البناء ولكن صفة المستأجر لا تكفي لوحدها بل يجب أن يرفق طلبه بالموافقة الصريحة من المالك على القيام بأشغال البناء.³

4- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية

بحيث أن الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية. ذلك يجب عليها طلب رخصة البناء كمديريات و المصالح الخارجية للوزارات ذلك من أجل تقديم نسخة من العقد

¹ وبمقتضى القانون رقم (90-25) المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم .

² عزري الدين ، المرجع السابق ، ص 10.

³ بريهوم حليلة ، المرجع سابق ، ص 22.

الإداري الذي هو المتعلق بتخصيص¹ قطعة الأرض أو البناية ذلك من أجل إثباته وعلاقته بالعقار².

5- الحائز

طبقا لمن نصت عليه الأحكام المادة (42) من الفقرة (2) فإنه يجوز للحائز طلب رخصة البناء على عقار يحوزه أيضا فإن المادة نصت كذلك على أن يرفق الطلب إما بنسخة رخصة البناء على عقار يحوزه أيضا فإن المادة نصت كذلك على أن يرفق الطلب أما بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة من خلال الرجوع لقانون التوجيه العقاري في المادة(39)³ نجدها تتص على أنه يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة (823) من القانون المدني ذلك يجب أن يمارس في أراضي الملكية الخاصة والتي لم تحرر عقودها حيازة مستمرة وغير متقطعة وهادئة وعلنية لا تشوبها شبهة ذلك أن يحصل على السند الحيازي الذي قد يسمى شهادة الحيازة.⁴ والتي هي الحقيقة سند حيازي يسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

6- صاحب حق الامتياز

طبقا ما نصت عليه المادة(51) من القانون (97-02) المتضمن قانون المالية سنة 1998 إن صاحب الامتياز هي فئة الأشخاص الذين يمكنهم الحصول على رخصة البناء وذلك أن المستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول. ذلك يمكن أيضا التنازل و المنح بامتياز الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية ذات الطابع الاقتصادي أو أشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص⁵.

ثانيا: مضمون الطلب ومكوناته

¹ ويقصد التخصيص: هو عبارة عن عملية تقتضيها مصلحة المرفق العام، وتتمثل في أن تضع مصلحة عامة منقولا أو عقارا تحت تصرف مصلحة عامة أخرى لتمكنها من أداء مهامها النظامية، وهو من التصرفات الواردة على الأموال الخاصة غير الناقلة للملكية.

² بريهوم حليلة ، المرجع سابق ،ص 23.

³إنظر إلى المادة (39) من المرسوم التنفيذي تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

⁴ ويقصد شهادة الحيازة : هي سند حيازي تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي واستحدثها القانون (90) وكذلك القانون (15-19)

⁵ إكرام شريط ،حسام الدين سعدي ، الجزائري ، ص ص 20 ، 21.

إذا كانت قواعد الشكل في إصدار القرارات الإدارية على درجة كبيرة من الأهمية، بوجه عام حيث تقوم كحاجز لسلطات الإدارة في مجال القرارات الإدارية، لأن المقصود بها حماية المصلحة العامة والخاصة على السواء، وتجنب إدارة المواطن الزلل والتسرع وتمنحها فرصة كافية للتروي والتدبر، فنقل بالتالي القرارات المتسارعة بالنظر إلى ما تترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل أثار خطيرة تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون ولمقتضيات الأمن والقواعد البناء والعمران هل صاحب الصفة القانونية في طلبها (صاحب السيطرة القانونية على العقار) أو مهندس المشروع (المهندس المدني أو المهندس المعماري) فإن الترخيص بالبناء يستهدف أصلا التحقيق من مطابقة مشروع البناء وتصميمه لأحكام تنظيم المباني ومخططات المدن وما يقترن بذلك من الأصول والقواعد الفنية.

ونظرا لاشتراط تقديم طلب الترخيص بإعمال البناء من ذي صفة، فإنه يجب أن يرفق طلب الحصول على هذا الترخيص بمجموعة من المستندات والوثائق وأن تحرر بمناسبة مجموعة من البيانات يكون مقدم الطلب مسؤولا عن صحتها¹.

ثالثا: وثائق تقنية تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد العمران

- تصميم للموقع بعد على سم 1/2000 أو 1/5000 والذي تشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
- مخطط كتلة البناءات والتهيئة والمعد على سلم 1/200 أو 1/500 والذي يشتمل على البيانات التالية حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية وكذلك نوع طوابق البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها مع تخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض .
- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدي.

¹ خير الدين بن مشرّن، المرجع السابق، ص ص 59. 60.

– إذا كانت رخصة البناء خاصة بأرض مجزأة فلا بد من إرفاق الملف بمستندات رخصة التجزئة.

أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو الاستقلال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف كالتالي:

– مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية تتضمن البيانات الخاصة بوسائل العمل وطاقة استقبال كل محل، طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة، شرح مختصر لأجهزة التمويل بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية وغيرها.
– دراسة الهندسة المدنية.

– دراسات أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي¹.

استنادا إلى المادة (43) من المرسوم التنفيذي رقم (15/19) ذلك فإن الملف الإداري المرفق لطلب رخصة البناء يتكون من الوثائق التالية:

– قرار السلطة الإدارية المختصة الذي بموجبه يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

– شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

– مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة².

أما **الملف التقني** لقد يحتوى على الوثائق التي ترفق الملف بطلب رخصة البناء والتي تتمثل فيما يلي:

باستثناء مشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

– عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

– طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.

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

¹ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 162.

² راجع بذلك إلى المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات لتحضير، عقود التعمير وتسليمها.

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
 - وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية.
 - الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
 - نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرّة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثات الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
 - مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.
- تتضمن دراسة الهندسة المدني تقريراً يعد هو يوقعه مهندس معتمد الهندسة المدنية، يوضح؛ تحديد ووصف لهيكل الحامل للبنىة؛ توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل¹؛ تصاميم الهياكل على نفس سلم؛ تصاميم ملف الهندسة المعمارية مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
- غير أن الوثائق المقدمة لطلب رخصة البناء التي يجب أن تكون صادرة من قبل ذوى الاختصاص والخبرة والذي يحمل تأشيرة المهندس المعماري الذي أنشأها، هذه الشروط أدرجت في أحكام المادة (55) من قانون التهيئة والتعمير والتي قد أصبحت تنص بعد تعديلها على اشتراط في كل بناء خاضع².
- طبقاً للمادة (45) بحيث أن يتم إرسال طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.
- يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو

¹ المرسوم التنفيذي 43/15 ، المؤرخ في 12 فبراير 2015 ، الجريدة الرسمية عدد 07 سنة 2015.

² رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر العدد الرابع، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية والسياسية، قسم الحقوق، ص 223.

المنصوص عليه يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق بهذا المرسوم¹.

الفرع الثاني

التحقيق كيفية في منح الترخيص لرخصة البناء

فالتحقيق في طلب رخصة البناء يهدف إلى التأكد من مطابقة المشروع موضوع طلب رخصة البناء لمخططات العمران في حالة وجود مخطط شغل الأراضي يتم التأكد من تماشي المشروع معه، وذلك على ضوء الوثائق المكونة لملف الطلب، مع أخذ خصوصيات البناية من موقع وحجم ومظهر وغير ذلك بعين الاعتبار أما في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي فيتم التأكد من انسجام مشروع البناء موضوع طلب الرخصة مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إن وجد.

أولاً: مضمون التحقيق في طلب رخصة البناء

حسب ما تنص المادة (46)² من المرسوم التنفيذي رقم (15-19) تتضمن كالتالي: ذلك تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

مع هذا يجب مراعاة التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان ذلك مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات

¹ المرسوم التنفيذي 45 / 14، المؤرخ في 12 فبراير 2015، الجريدة الرسمية عدد 52 سنة 2014.

² إنظر إلى المادة 46 يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

التعمير الارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني وأيضا كالتجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة¹.

كما يجب أيضا أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة والفن الجمالي ، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي².

ثانيا: الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء

بعد الاستدلال بالمادتين (48) و(49) من المرسوم التنفيذي رقم(15-19) نستنتج أن التحقيق في طلب رخصة البناء يتكون من مستويين وهما الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية، ذلك سوف نشرع في تفسيرهم:

1- الشباك الوحيد للبلدية

طبقا لمن نصت عليها المادة (58) يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية ويتكون من:

أ- الأعضاء الدائمين

- 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.
- ب- الأعضاء المدعويين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف

¹ موسى واسع ،محمد علي سالي ،الإجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر، شهادة مكملة لمقتضيات ماستر أكاديمي في الحقوق ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد البشير الإبراهيمي (برج بوعريبيج)،سنة الجامعية ،

2020/2019، ص41

² المرجع نفسه، ص41.

- 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 (سونلغاز).

ويمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله، تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية، وتكلف بما يأتي:

- استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها.
 - 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 إن اقتضى الأمر، إلى صاحب 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 .
- يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (8) أيام في دورة عادية وفي دورات غير عادية، بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة.
- يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضى من طرف رئيس الدائرة المختص إقليمياً¹.

¹المرسوم التنفيذي 58 / 15 ، المؤرخ في 12 فبراير 2015 ، الجريدة الرسمية عدد 07 سنة 2015.

على إثر كذا لمواعيد التحقيق بحيث نجد أن المشرع اعتمد في تحديدها على الجهة المختصة بمنح الرخصة ذلك ما نصت عليه المادتان (40) و (41) من المرسوم التنفيذي رقم (91/176) بحيث نجد أن المادة (40) نصت على أنه عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يتصرف بإعتباره ممثلاً للبلدية ، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل بنسخة من ملف الطلب.

طبقاً للمادة (41) على أنه: عندما يكون إصدار البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يتصرف بإعتباره ممثلاً للدولة.

فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة، وذلك في أجل الأيام الثمانية (08) الموالية لتاريخ الإيداع ، ويجب أن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد إبتداءاً من تاريخ إيداع الملف برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول مشروع البناء.

غير أنه يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائبة، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة.

2- الشباك الوحيد للولاية

أما إذا كان اختصاص تسليم رخصة البناء تكون من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران بحيث تكون دراسة الملف قد وتتم من قبل الشباك الوحيد للولاية، وهذا ما نصت عليه المادة (49) فقرة 1 من المرسوم التنفيذي (01-319) وفي هذه الحالة يقوم رئيس المجلس قد يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال ملف الطلب في سبع نسخ إلى المصلحة المكلفة بالعمران ذلك قصد إبداء رأيها بالموافقة ، ذلك في الكل ثمانية أيام المتتالية لتاريخ إيداع الملف¹.

أما بالنسبة للشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله ملزم بالفصل في طلبات في أجل خمسة عشرة يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب 4 منه إذن نستنتج أن المشرع الجزائري إستحدث جهازين للتحقيق في رخصة البناء هما الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد

¹ موسى واسع ،محمد علي سالي ،المرجع سابق،ص 47.

للولاية ذلك من خلال المادتين (48) و(49) من المرسوم التنفيذي (15-19) بحيث نرى أن هذا أمر إيجابي أتى به المشرع ذلك مع مقارنة بالمرسوم التنفيذي (91-176) الملغى¹.

كما قام المشرع الجزائري بالإنقاص في مدة التحقيق في طلب الرخصة بعدما كان ثلاثة أشهر وتضمنته المادة (43) من المرسوم التنفيذي (91-176) (الملغاة) وهي مدة طويلة عكس ما هو عليه في المرسوم التنفيذي (15-19)².

الفرع الثالث

الجهات المؤهلة لمنح رخصة البناء

إصدار في التشريع الجزائري ذلك في أغلب التشريعات أن يتم تسليم رخصة البناء يكون من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بحيث يمكن أن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات قد حددها القانون .

أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة البناء

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة، بصفته ممثلاً للبلدية يصدر قراراً إدارياً يتضمن رخصة البناء إذا كانت البلدية التي توجد بها الأشغال المعنية بالبناء مغطاة و مشمولة بمخطط شغل الأراضي طبقاً للمادة (34) من القانون رقم (29/90)³.

1- بصفته ممثلاً للبلدية

¹ سميرة عمران، سلمى أمزال، رخصة البناء في التشريع الجزائري، شهادة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الاقتصادي للأعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة (بجاية)، سنة الجامعية 2016/2017، ص 38.

² المرجع نفسه، ص 38.

³ جمال دويي بونوة، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في التشريعات التعمير والبناء الجزائري، مجلة التعمير والبناء العدد 03/04، ديسمبر 2018، ص 54.

تكون في الحالات التي فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي بحيث تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي لمنح رخصة البناء ويلزم فقط باطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة¹.

2-بصفته ممثلاً للدولة

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حيث إذ لم يكن الاقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي والذي يتمكن أن يصدر القرار المتعلق بالرخصة وذلك ليس بصفته ممثلاً للبلدية بل بصفته ممثلاً عن الدولة ويكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقا لرأي الوالي على عكس الحالة السابقة².

حسب ذلك أن لا تقع هذه الحالة لأن المادة (34) من القانون (29-90) يشترط ذلك أن يعطي كل بلدية أو جزء منها مخطط شغل الأراضي ويترتب على الصفة التي تمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي آثار متعددة ونذكر منها:

- الخضوع للوصاية الإدارية³ من طرف الوالي في حالة تمثيل البلدية .
- الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حالة تمثيل الدولة.
- وتتميز الوصاية الإدارية التي يبني عليها نظام اللامركزية بجملة من المبادئ والأسس والتي تميزها عن السلطة الرئاسية التي يبني عليها النظام المركزي⁴.

ثانياً: اختصاص الوالي بإصدار رخصة البناء

يختص الوالي بإصدار رخصة بناء ذلك ما نصت عليه المادة(66) من القانون رقم (29-90) المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم يكون في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.

¹ عزري الدين ،نظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ،المرجع السابق ،ص 20.

² المرجع نفسه، ص20.

³ ويقصد الوصاية الإدارية :وتعني الرقابة الإدارية والذي وتتمثل في ما تملكه السلطة الوصاية المختصة بالرقابة من سلطات محددة قانونا تمارس على الهيئات اللامركزية ذاتها، وعلى أعمال هذه الهيئات أي على القرارات التي تصدرها .

⁴ عبد القادر دراجي ،إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء ،المرجع سابق ،ص 180.

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في المناطق الخاصة المشار إليها في المواد (45) و(44) و(46) و(48) و(49) أعلاه والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه¹.

ذلك أن يتم إيداع الطلب يكون على مستوى رئيس المجلس الشعبي البلدي على خمس نسخ ترسل أربعة منها إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير ذلك في مدة (08) أيام من تاريخ إيداع الملف ذلك مع إبداء المصلحة آرائها على أن يتبع برأي الوالي حول مشروع البناء في أجل شهر واحد من تاريخ إيداعه مع تولي مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وتحضير الملف خلال شهرين من تاريخ استلامها الملف ثم تعيد ثلاثة نسخ منه مرفقة برأيها من الوالي قصد إصدار قرار مقبول أو رفض الطلب المتعلق برخصة البناء أي في خلال حالة غياب مخطط شغل الأراضي يجب إخضاع البناء للقواعد العامة للتهيئة والتعمير كما نجد الإشارة إلى أن قانون (05/04) قد نص على أنه عندما لا ترد الإدارة عن طلب رخصة البناء ضمن الميعاد القانوني فإن لا تعد قبولا ضمنيا كما كان عليه الحال ذلك.

استنادا إلى المادة (49) من المرسوم (19/15) أن بعض المشاريع والتي قد يسلم الوالي رخص بناءها هي كالتالي:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة عمومية و محلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة.

بإضافة أنه لا يجوز تأجيل البت في طلب منح رخصة البناء لمدة سنة على الأكثر، بحيث أن تكون تتوافر على شرطين هما:

- أن تكون أداة التهيئة والتعمير قيد الإنجاز.²
- أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة سكنية.

¹ ل لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس (مستغانم)، سنة الجامعية، 2020/ 2019، ص189

² رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص224.

إتباع على ذلك فإن إذ نزعنا من الوالي صلاحية إصدار رخصة البناء بالنسبة للمنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة وأعطيت للوزير المكلف بالعمران ذلك يرجع إلى أن هذه المنشآت ذات أهمية كبيرة تفوق صلاحيات الوالي وتدخل ضمن صلاحيات الوزير¹.

ثالثا: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير

طبقا لنص المادة (67) من القانون (29/05) المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ذلك يعود لاختصاص الوزير المكلف بالتعمير ذلك بإصدار رخصة بالبناء بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية أي أن بعد ذلك يأخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين². استنادا من المادة (49) من المرسوم التنفيذي (10/15) قد ذكرت أن بعض مشاريع التي يسلم رخص بنائها الوزير المكلف بالتعمير وهو قد تتمثل في:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
- الإشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها.

بحيث يتميز عيب عدم الاختصاص بخاصتين هامتين هما:

الخاصية الأولى: عيب الاختصاص هو من النظام العام ذلك يستطيع القاضي بحيث يجب عليه التصدي لهذا العيب وآثارها من تلقاء نفسه كذلك يمكن أيضا للطاعن إبداء الدفع بعيب الاختصاص في أية حال، كانت عليه الدعوى وعلاه ذلك فإن لا يجوز الاتفاق بين الإدارة والإفراد على مخالفة قواعد الاختصاص المقررة قانونا وليس للجهة الإدارية للتنازل عن اختصاصها لإدارة أخرى إلا بناء على تفويض صحيح قانونا.

الخاصية الثانية: بحيث يمكن ذلك تصحيح القرار المعيب بعدم الاختصاص بالإجازة اللاحقة من الجهة³.

من هذا فإن يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي والوالي والوزير المكلف بالتعمير أي أن التقسيم يراعي كافة الأنشطة

¹ لعبيدي خيرة ، المرجع السابق ، ص 191.

² قدور جدي ، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ، المرجع السابق ، ص 19.

³ خديجة عبيدات، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، قسم حقوق، كلية الحقوق، جامعة أدرار، سنة الجامعية، 2013/2014، ص 19.

العمرائية مع ذلك تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات وخاصة المشاريع البناء الخاصة من منطق تقريب الإدارة من المواطن مبادئ اللامركزية الإدارية بحيث أن يمنح الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي ويتدرج الاختصاص بعد ذلك للوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير¹.

المبحث الثاني

آليات الرقابة على عملية البناء في التشريع الجزائري .

تعتبر مسألة رصد آليات الرقابة للحد من التجاوزات ومن بين أهم هذه الآليات الرقابية رخصة البناء التي تعد بمثابة إجراء ضروري مسبق يتعين الحصول عليه قبل القيام بأي عمل من أعمال البناء لضمان سلامة النسيج العمراني من خلال فرض نمط معين الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير.

ومنه سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق لاحترام المجال الزمني والمكاني لرخصة البناء من خلال المطلب الأول ثم نتناول مطابقة الأشغال لرخصة البناء وحسن تنفيذها في المطلب الثاني.

المطلب الأول

احترام المجال الزمني والمكاني لرخصة البناء

وهي المدة والمجال المنصوص عليها في متن القرار الصادرة به في هذه الرخصة باعتباره قرارا إداريا له مدة وحياة قانونية محددة ينتهي بها أثره القانوني تبدأ من تاريخ النفاذ إلى غاية انتهائها نهاية عادية وطبيعية.

وعليه سنتناول في هذا المطلب احترام المجال الزمني (المدة) في المطلب الأول ونتطرق لاحترام المجال المكاني (المكان) في الفرع الثاني .

¹ عزري الدين، نظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع سابق، ص 25.

الفرع الأول

المجال الزمني (المدة)

يعتبر المشرع الجزائري لم يحدد في قانون التهيئة والتعمير للمادة (29/90) الذي سالف الذكر مهلة معينة رقميا لحياة رخصة البناء ماعدا النص على الضرورة إلتزام بمواصفات رخصة البناء بحيث أصبحت مدة الصلاحية لرخصة البناء تحدد وفق أحكام¹ القرار الإداري الصادرة به من هذه الرخصة باعتبار نوعية مشروع البناء المزمع إنجازه بموجب ما يحتاجه من وقت لإتمامها أي أن تحديد المدة الزمانية هذه تخضع للسلطة التقديرية للإدارة مانحة الرخصة وطبقا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة (57)² من المرسوم التنفيذي رقم (19/15) حيث جاء كالتالي أي تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في المدة المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء أي يتم تحديد الأجل ذلك بعد تقييم السلطة المختصة، اقتراح صاحي للدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع³.

وهناك حالات أخرى تكون فيها رخصة البناء ملغاة ونجد الحالة إذا أراد المعني استئناف الأعمال البناء بعد انتهاء الأجل المحدد للقرار المتضمن رخصة البناء يجب عليه في هذه الحالة تقديم طلب جديد للحصول على رخصة البناء إجباريا أي يتم إعدادها إذ لم تسلم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل إذ لن يتم إتمام المرحلة الأولى في الأجل المحدد في القرار المتضمن لرخصة البناء لذلك تعد هذه الأخيرة كذلك ملغاة وإذ لم تسلم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل إذ لن يتم إتمام المرحلة الأولى في الأجل المحدد في القرار المتضمن لرخصة البناء لذلك تعد هذه الأخيرة كذلك ملغاة.

¹ لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، المرجع سابق، ص 209 .

² أنظر إلى المادة 57 من المرسوم التنفيذي (15/19) الذي نصت يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في

أشغال إتمام الإنجاز في أجل ثلاثة (3) أشهر، ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز

³ لعبيدي خيرة ، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري ، المرجع سابق ، ص

أي أن فترة الصلاحية لرخصة البناء التي تحدد في القرار المتضمن هذه الأخيرة وذلك بمراعاة نوعية المشروع وما يستهلكه من وقت طبقا ما نصت عليه المادة (6)¹ من الفقرة (2) من القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها على ما يلي أي تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها.

في هذه الحالة يمكن أن يسأل كل من المقاول والمهندس عن عدم احترام آجال تنفيذ أشغال البناء طبقا للأجيال المحددة في ذلك الإطار.

ويقصد أن المهندس والمقاول يجب عليهم إتمام البناء خلال الأجل المحدد والمتفق عليه في حالة فرضية عدم تحديد تلك الآجال بدقة بحيث أن القضاء يعتبر ذلك أنه يتعين على المكلفين بالبناء وأخذ بخصوص بالتزاماتها التعاقدية المبنية على حسن النية وانتهاء من الأشغال في مهلة معقولة وعليه أما في حالة الأخير فإنه يترتب عليه مسؤوليتهما المدنية والجنائية وتقسّم المسؤولية حسب حالة بين المهندس والمقاول وفي بعض الحالات التي تخرج عن نطاقهما بسبب سحب وإلغاء رخصة البناء ففي هذه الحالة تنتفي مسؤوليتهما².

الفرع الثاني

احترام المجال المكاني (المكان)

اغتنى لوجود رخصة البناء على الالتزام بحدود هذه الرخصة أي يجب الالتزام بما حوله كليا فالمرخص له مسؤول عن تنفيذ قرار وإقامة البناء طبق الشروط القانونية التي قدمت على أساسها رخصة البناء ذلك من أجل البناء عليها بحيث يتم موافقة السلطة الإدارية المختصة بذلك أي أن لا يجوز له إجراء أي تعديل يخص تخطي الحدود التي رسمت في رخصة البناء وتجاوزها بحيث نجد عليه بعض الأمثلة وهي كالتالي نجد أن عدم احترام العلو المرخص به

1 أنظر إلى المادة (06) يمنع القيام بتشديد أي بناية، مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونيا. تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها.

2 محمد الأمين كمال، التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، مجلة الحقوق و القران، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص 378.

لإنجاز منافذ غير مقررة أي إذا منحت رخصة البناء بتحفظ أو بإلزام فعلي المرخص له احترام هذا التحفظ وإنجاز الإلزام بحيث أن أراد المستفيد من الرخصة تعديل مشروعه فعليه أن يطلب رخصة بناء أخرى لتغيير الرخصة الأولى ذلك أن يعد كل تشييد وتنفيذ المشرع بناء لا يطابق المواصفات المضمنة في قرار الترخيص بالبناء مختلفة معاقبا عليه مفهوم كل من قانون التهيئة والتعمير الذي يتضمن أحكاما عقابية وقانون العقوبات¹.

يمكن أيضا متابعة مدى احترام الشروط المطلوبة ذلك بشأن إتمام أنحاء البناء يجب احترام بعض الاشتراطات الخاصة بالارتفاعات² والمسافات والمساحات المخصصة للطريق والسير من المارة من الراجلين والمساحات المخصصة كذلك في شوارع والميادين والحدائق والمنتزهات العامة مخصصة للانتفاع بها يعني انتفاعا عاما وبالتساوي بين جميع المواطنين ذلك لا يحق لأحد من الجيران أو يغير من معالمها أو يقيم عليها حينئذ أو حتى بجوارها أحيانا إلا على بعد مسافة معينة ومحددة سلفا أي أن يحدث تغييرا من شأنه التأثير على الغرض الذي خصصت له³.

سعى المشرع لضمان احترام قواعد التعمير والارتفاعات طبقا ما نصت عليه المادة (16) من القانون رقم (08/15) المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بأنه لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة ذلك في إطار أحكام هذا القانون تكون البناءات الآتية :

- البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.
- البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي بإستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها.

¹ لعديدي خيرة، المرجع السابق، ص ص 208. 209 .

² الإرتفاعات : من الناحية العمرانية هو حدود لحقوق البناء أو التهيئة أو استغلال ملكية معينة .

³ محمد الأمين كمال ، المرجع السابق، ص 379.

– البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها¹.
بالاستناد على ما نصت عليه المادة (54)² من القانون رقم (90/29) المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فإنه يحدد التنظيم قواعد البناء المطبقة على العمارات السكنية وتدابير الصيانة الرامية إلى تأمين احترام قواعد الأمانة، وأيضا كفاءات تبرير واجب الصيانة .
تعد من أهم الموضوعات التي يهدف إليه في الضبط الإداري للحفاظ عليها ذلك عن طريق آلية الترخيص الإداري بالبناء هذه هي كلها أهداف سامية وعملية التي يرمي إليها من خلال أدوات التعمير مماثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي الذي تطرقنا إليه سابقا، ذلك يعد باعتبارهما نقطتي ارتكاز في مجال سياسية الأعمار الإقليمي والتهيئة العمرانية والبناء لدى حديثنا عن الوثائق الواجب توافرها أو الاستناد إليها عند التقدم بطلب للحصول على رخصة البناء إلى السلطة الإدارية المختصة بمنحها³.

المطلب الثاني

مطابقة الأشغال لرخصة البناء وحسن تنفيذها

يعد ذلك بعد الحصول على قرار رخصة البناء بحيث يكون للمرخص له الحق في البدء في تنفيذ الأشغال ذلك مع الالتزام بما جاء في هذا القرار لرخصة البناء يمكن للتأكد من مدى مطابقتها للقواعد القانونية المتعلقة بالعمران بحيث عليه سوف نتناول مضمون هذه الرقابة.

الفرع الأول

مطابقة الأشغال لرخصة البناء

أولا: البنايات المعنية بالمطابقة

وتشمل البنايات المعنية بالمطابقة هي كما يلي:

1- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

¹ جريدة الرسمية ، العدد 07 ، سنة 1952.

² أنظر إلى المادة (54) من المرسوم التنفيذي (29/90) يحدد يجب أن تشمل رخصة البناء على الإلتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو إرتفاقات خاصة.

³ محمد الأمين كمال ، المرجع سابق ، ص 380.

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الإنجاز لسبب من الأسباب، ونظرا لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول، وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء.

2- البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الإنجاز غير أن موصفات الإنجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني¹، أي أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الإرتفاقات المحتملة².

3- البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

وفي هذه الحالة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا يتضمن رخصة البناء على سبيل التسوية لأن صاحب البناء يكون أنجز بنيائه دون الحصول على رخصة البناء.

4- البنائيات غير المتممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء

يمنح وفقا للمادة (23) من قانون رقم (15/08) شهادة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، وفي هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند ملكية، وشرع بالبناء بدون رخصة بناء أو أنه خالف إحدى قواعد التعمير.

كل صور البنائيات المتقدم ذكرها أدرجها المشرع ضمن البنائيات التي يستوجب تسوية وضعيتها خصوصا وأن المشرع أكد من خلال قانون رقم (15/08) وأكد على إلزامية الحصول على رخصة البناء وانه إذ لم ينجز البناء في أجل سنة تصبح رخصة البناء غير صالحة³.

ثانيا: البنائيات غير القابلة لتحقيق المطابقة

¹ الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البنائيات الفوضوية، مجلة وقائر السياسية والقانون العدد 11، جوان 2014، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تلمسان (الجزائر)، ص ص 167.168.

² نعاس وردينة، شعواوي آسيا، تسوية وضعية البنائيات غير الشرعية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري (تيزي وزو)، سنة الجامعية 2017/2018، ص 40.

³ نعاس وردينة، شعواوي آسيا، المرجع السابق، ص 42.

وفقا للمادة(16) من القانون المحدد لقواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها فإنه لا يمكن تحقيق المطابقة أي بناء مخالف للقواعد العامة للتهيئة والتعمير حيث أنه لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار هذا القانون البناء الآتية¹:

1-البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها

حسب المادة (867) من القانون المدني، الارتفاق يعتبر حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، يمنع البناء على هذه الأراضي كونها غير مجهزة لإقامة أي بناء عليها أما يعود السبب إلى موقعها فقد تكون معرضة للأخطار مثلا وهذه الارتفاقات تتمثل في ارتفاقات التعمير وارتفاقات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث، ارتفاقات عدم البناء بسبب استعمال بعض الثروات وهذه الارتفاقات منصوص عليها في فقرة الأولى والثانية من المادة (16) من قانون رقم (08-15)².

2-البنائات المشيدة في بعض الأجزاء من التراب الوطني

– البنائات المشيدة بالموقع المحمية المنصوص عليها في القانون المتعلق بالمناطق التوسع السياحي حيث يحظر للشغل غير المشروع لهذه الأراضي والبناءات غير المرخصة فيها عن طريق إجراء توقيف الأشغال والهدم وإعادة المواقع إلى حالتها.
– البيانات المشيدة على الأراضي الفلاحية ذات طابع الفلاحي والأراضي الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك المدمجة في المحيط العمراني في إطار مراجعة المحيطات التوجيهية للتهيئة والتعمير.

– البنائات المشيدة في المواقع والمعالم الثقافية والمساحات والمواقع المحمية³.

3-البنائات التي تعيق المنشآت العمومية

التي تتمثل في بناء شخص لمسكنه على أرض قريبة جدا من المستشفى أو مؤسسة تعليمية مثلا أو بناء مسكن في الأماكن التي تمر منها خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي

¹ عمروش حياة،عماروش رزيقة،البناء غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،قسم القانون العام،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة عبد الرحمن ميرة (بجاية)،سنة الجامعية 2012/2013،ص 49.
²المرجع نفسه،ص 49.

³ صالح كنز، عميري ويزة، شهادة مطابقة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماستر في القانون عقاري، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري (تيزي وزو)، سنة الجامعية 2015/2016، ص 37.38.

للمصنفات الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيو تقنية الدراسات الزلزالية أو تلك الواقعة في مناطق المعرضة للفيضان أو انزلاق التربة أو تلك المناطق ذات خطر... الخ¹.

الفرع الثاني

حسن تنفيذ رخصة البناء

لضمان حسن تنفيذ رخصة البناء واحترام المستفيد حدود الترخيص والتصاميم المعتمدة، ألزمت المادة (73) من القانون التهيئة و التعمير رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا بالأعوان بممارسة واجب الزيارة والإطلاع على كل البنائيات في طور الإنجاز والتشييد على تراب البلدية التابعة منها للقطاع العام أو الخاص والقيام بالمعاينات الضرورية والإطلاع على وثائقها.

ويبقى هذا الإلتزام قائما في القانون الجزائري خلال الفترة الممتدة من تاريخ افتتاح الورشة إلى إيداع التصريح بانتهاء الأشغال أو الانفصال أجال الرخصة المسلمة حيث وضع المرسوم التنفيذي رقم (55/06) الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة 4 طريقة ممارسة هذا الواجب كما بين الأعوان المضطلعين به إلى جانب رئيس المجلس الشعبي، إذ يجوز إجراؤه في أي وقت من الليل أو النهار و خلال كامل أيام الأسبوع، بما فيها أيام الراحة و العطل بشكل فجائي أو معلن عنها .

ويترتب على ثبوت مخالفة التعمير اعتبار الأشغال غير المرخصة بناء غير شرعي بقدر التجاوز الذي يعاين بمحاضر رسمية ترسل نسخة منها في أجال 72 ساعة إلى ورئيس المجلس الشعبي ليتولى هذا الأخير إنذار المخالف يوقف الأشغال المخالفة طبقا لاختصاصه في مجال السهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال العقار و السكن و التعمير، كما ترسل نسخة من المحضر إلى وكيل الجمهورية ليتمكن من مباشرة الدعوى الجزائية².

¹ دروري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لاستكمال شهادة ماستر أكاديمي، في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح (ورقلة)، سنة الجامعية 2013.2014، ص14.

² عيسى بن دوحة، المرجع السابق، ص35.

ملخص الفصل الثاني

من خلال دراستنا للفصل الثاني بحيث أن تعتبر رخصة البناء آلية من الآليات المشروع للإدارة في إطار الضبط الإداري ذلك من أجل فرض نمط معين من الرقابة على أشغال البناء التهيئة والتعمير بحيث تعتبر القرار إداري سبق والزامي لأي عملية بناء يتم الحصول عليها من الجهات المختصة في ذلك وتعد رخصة البناء قبلي وبعدي سينعكس ذلك على سير عملية البناء إذ تكون الرقابة قبلية بداية بفرض رقابة شكلية على طلب رخصة البناء ومن ثم يتم التحقيق في هذا الطلب من طرف الإدارة المختصة.

خاتمة

من خلال ما سبق نستنتج أن المشرع الجزائري نظم عملية البناء بموجب مجموعة من القيود والضوابط التعميرية، بعضها قانوني موضوعي يتعلق بتأطير الأرض المراد البناء عليها، وبعضها شكلي في شكل رخص عمرانية تتعلق بحق البناء من أجل تحقيق السيطرة والتحكم في البيئة العمرانية حفاظاً على المصلحة العامة.

لذا أطراً المشرع كل عمليات استغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير من خلال تقييد الملكية العقارية وعمليات تكوين وتحويل الإطار المبني في إطار أدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تهدف إلى تحديد حقوق البناء على الأرض لضمان وعاء عقاري مهياً صالح للبناء والتعمير.

تعد رخصة البناء من أهم الرخص الإدارية في مجال الأنشطة العمرانية وبواسطتها تبسيط الجهات الإدارية المختصة ورقابيتها على أنشطة البناء والتعمير.

ومن الملاحظ أن الجزائر قد عرفت عدة قوانين منظمة للبناء والتعمير وما يلبث أحدهما أن يصدر حتى يعدل أو يلغى بمقتضى القانون لاحق .

كما يمكن للمرخص له البدء في تنفيذ الأشغال البناء المرخص بها طالما أن المطابقة لأحكام القوانين المنظمة للبناء والتعمير بالجزائر، يؤطر رخصة البناء النطاق الموضوعي والذي يتمثل في أعمال البناء والمحل الترخيص بحيث نجد أن المشرع الجزائري حاول ضبط هذه الأعمال أما النطاق المكاني لرخصة البناء فلقد قيده المشرع بالزامية الحصول على رخصة البناء مهما كان موقع إنجاز الأشغال .

كما ينبغي تعديل قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بتكملة النقائص التي تعتريه، وتوضيح الإجراءات المتبعة في بعض الحالات التي لم ينص عليها والتي تم ذكر بعضها سابقاً، ووضع آليات قانونية تسمح بتسهيل مراقبة عمليات البناء والحد من تراكم العمران في القريب العاجل حتى لا تصبح معضلة صعبة الحل وتخرج عن السيطرة.

وفي الأخير توصلنا إلى أهم النتائج، ألا وهي أن القيود القانونية الواردة على عملية البناء لها دور كبير في ضبط وحركة البناء على الأرض بغرض تحقيق التهيئة المتلائمة والمتوازنة للتجمعات الحضرية عن طريق تحديد حقوق البناء على الأرض وفرض رخصة

البناء على مالك يرغب في التشييد مع إلزامه بضوابط يتقيد بها منذ ما قبل الإنطلاق في أعمال البناء إلى غاية إتمام الإنجاز.

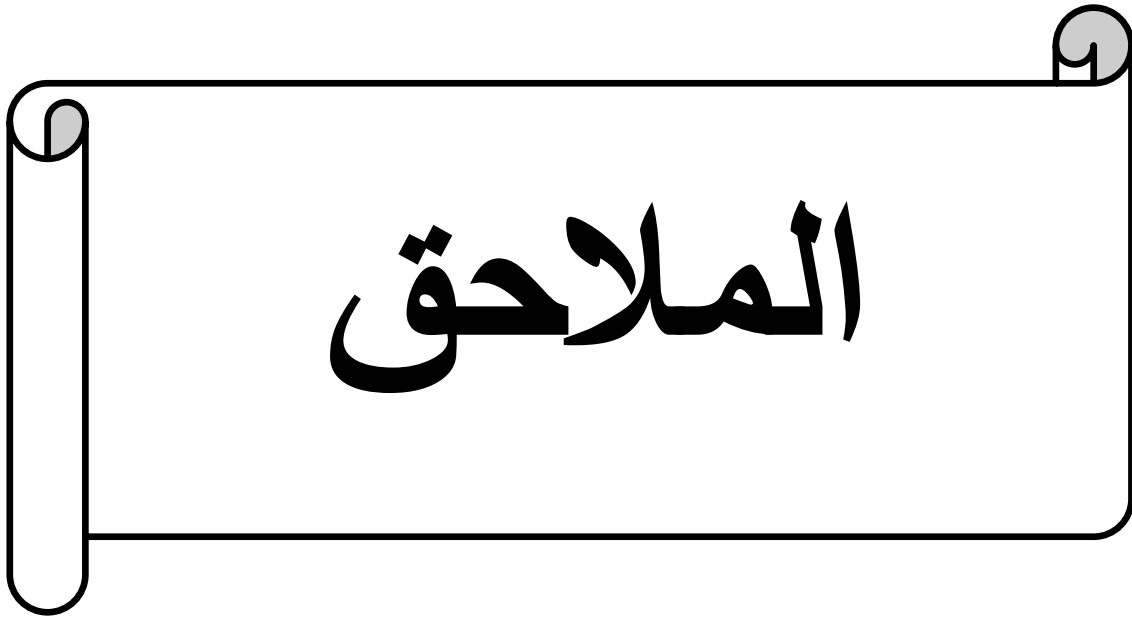
مما لاشك فيه أن تدخل الدولة في ميدان تنظيم أعمال البناء والتعمير يحصل أهمية كبيرة نتيجة للزيادة الكبيرة في عدد السكان وتزايد الحاجة إلى الخدمات الحضرية المتطورة ويظهر هذا التنظيم في القيود القانونية المفروضة على عملية البناء.

وفي الأخير نلخص أهم الاقتراحات وهي :

– لا بد من إعادة التنظيم القانوني للقيود القانونية التي تحكم عملية البناء في التشريع الجزائري والتي تتماشى مع التغيرات التي تطرأ على مجال التهيئة والتعمير.

– لا بد من تفعيل وتوسيع عمل الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء وإعادة تنظيمها القانوني بإعبارها سلطة ضبط في مجال البناء والتهيئة والتعمير ، مع دراسة ومراقبة مدى تطبيق مخططات التهيئة والتعمير في أشغال البناء بما يتوافق مع نصوص التهيئة والتعمير في الجزائر.

– إعادة النظر في النص التجريمي لجريمة البناء دون رخصة والبناء غير المطابق لها من خلال تحديد الركن المادي للجريمة وكذا تشييد العقوبات المقررة له.



الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة / الأئمة / السيد)
 الساكنة(ة) بـ
 بخصوص أشغال :
 بمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ
 وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
 بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
 وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
 تحت رقم بتاريخ

يقدم ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبيت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناء :

.....

المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

/1
 /2
 /3
 /4
 /5
 /6
 /7
 /8
 /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
 تمشير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
 الساكنة(ة) بـ
 بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
 بمقتضى /
 وبمقتضى
 وبمقتضى

يقدم ما يلي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و/أو المخطط
 التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :
 معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :
 الارتفاع الأقصى :
 المواصفات الأخرى :

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط
 التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :**طلب وخصة البناء**(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تخصيص عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان المشروع :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- 10 - نوع المشروع :
- 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :
- 12 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :
- 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 14 - الأجل المقترح لإنتاج أشغال البناء :

حرر في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

وصل إيداع الملف(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

إمضاء وتأشير ممثل البلدية



قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1- النصوص التشريعية

أ- القوانين

- القانون رقم (90-25) المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم .
- القانون رقم (29/90) المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .
- القانون رقم (29/90) المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي تم تعديله بموجب القانون رقم (05/04) المؤرخ في 2004/08/14م.
- القانون رقم (02/07) المؤرخ في 07/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم شهادات الملكية . ج ر، عدد 15، سنة 2007.

2- النصوص التنظيمية (مراسيم)

- المرسوم التنفيذي (176/91)، المؤرخ في 8 ماي 1991، المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء ، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.
- المرسوم التنفيذي رقم (91/178) المؤرخ في 28/05/1991 : يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم (318/05) المؤرخ في 10 / 09 / 2005 م المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم (12/166) المؤرخ في 05/04/2012م، نقلا عن حمدي باشا عمر، القيود القانونية على عملية البناء .
- المرسوم التنفيذي رقم (177/91) مؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم (05 / 317) المؤرخ في 10/09/2005

- وأیضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم (148/18) المؤرخ في 03/28 / 2012، المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- المرسوم التنفيذي (14/45)، المؤرخ في 12 فبراير 2015، الجريدة الرسمية عدد 52 سنة 2014.
- المرسوم التنفيذي (15/43) ، المؤرخ في 12 فبراير 2015 ، الجريدة الرسمية عدد 07 سنة 2015.
- المرسوم التنفيذي (15/ 58) ، المؤرخ في 12 فبراير 2015 ، الجريدة الرسمية عدد 07 سنة 2015.

ثانيا: المراجع

1- الكتب

- عبد السلام ذيب، عقد الايجار المدني-دراسة نظرية وتطبيقية-من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2008.
- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2003.
- مأمون عبد الكريم، محاضرات في طرق الاثبات وفقا لأخر النصوص، كنوز للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الايجار، الجزء 2، الطبعة 4، دار الكتاب الحديث، مصر، 1993.
- مصطفى عبد الجواد، جمال عبد الرحمن، عقد الإيجار في القانون المدني المصري، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، مصر.

– هلال شعوه، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

2- الأطروحات والمذكرات الجامعية

– إكرام شريط ، حسام الدين سعدي ،رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون عقاري، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي (تبسة)، الجزائر، السنة الجامعية 2016/2017.

– بن طيبة صوتية ، محاضرات التهيئة والتعمير ، جامعة العربي التبسي (تبسة)، الجزائر، تخصص قانون عقاري، 2021/2020.

– بناير عيشة شهيناز، عقد الشهرة في استقرار المعاملات العقارية ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب، (بليدة)، الجزائر، السنة الجامعية 2006.

– بوصبيعات سوسن ، إثبات الملكية العقارية الخاصة ، مطبوعة بيداغوجية موجهة لطلبة السنة أولى ماستر تخصص قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة منتوري (قسنطينة)،الجزائر، السنة الجامعية 2021/2020.

– حليلة بريهوم ، دور القاضي الإداري في تسوية منازعات رخص البناء ، شهادة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، مدرسة الدكتوراه للقانون والعلوم السياسية ، جامعة محمد الصادق بن يحي (جيجل)، الجزائر، 2018.

– خديجة عبيدات، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، قسم حقوق، كلية الحقوق، جامعة أدرار، الجزائر، سنة الجامعية، 2013.2014 .

– دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لاستكمال شهادة ماستر أكاديمي، في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق

والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة، الجزائر، سنة الجامعية 2013.2014.

– سميرة عمراني، سلمى أمزال، رخصة البناء في التشريع الجزائري، شهادة لنيل درجة الماجستير في الحقوق ، قسم القانون الاقتصادي للأعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة (بجاية)، الجزائر، سنة الجامعية 2016/2017.

– صالح كينة، عميري ويزة، شهادة مطابقة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماستر في القانون عقاري، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة الجامعية 2015/2016.

– عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على الضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، سنة الجامعية 2014/2015.

– عز الدين رمزي، يوسف فيراطي، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، شهادة لنيل ماستر في العلوم القانونية، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، الجزائر، سنة الجامعية 2016/2017.

– عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2009/2010.

– عمروش حياة، عمروش رزيقة، البناء غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، الجزائر، سنة الجامعية 2012/2013.

- فوزي طاع الله، كريش مليكة، رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون إدارة ومالية، قسم القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محمد اولحاج البويرة، الجزائر، السنة الجامعية، 2014/2013
- قدور جدي، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، شهادة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، الجزائر، السنة الجامعية 2018/2017.
- قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة لنيل الماجستير في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير بسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2015/2014.
- لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، سنة الجامعية، 2020/ 2019.
- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، 2009.
- منال بن مدخن ، ضبط عملية البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في قانون العقاري، كلية الحقوق وقسم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، السنة الجامعية 2015/2014.
- منصور محاجي، رخصة البناء كأداة لحماية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في قانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2007.
- مريم حضري، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق ، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، سنة الجامعية 2017/2016.

– مؤذن مأمون، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة طاهري محمد، سنة الجامعية، 2021/2020.

– موسى واسع، محمد علي سالي، الإجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر، شهادة مكتملة لمقتضيات ماستر أكاديمي في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، الجزائر، سنة الجامعية، 2020/2019.

– نعاس وردينة، شعواي آسيا، تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة الجامعية 2018/2017.

– فراحي كوثر، الحيازة وأثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري، محمد بن احمد، جامعة وهران 2، الجزائر، دون سنة.

– خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، قسنطينة 2007-2008.

3- المجالات القضائية

– الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة وقائر السياسية والقانون، العدد الحادي عشر، جوان 2014، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تمنراست، الجزائر.

– إغات ربيحة، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، دون مجلد، دون عدد.

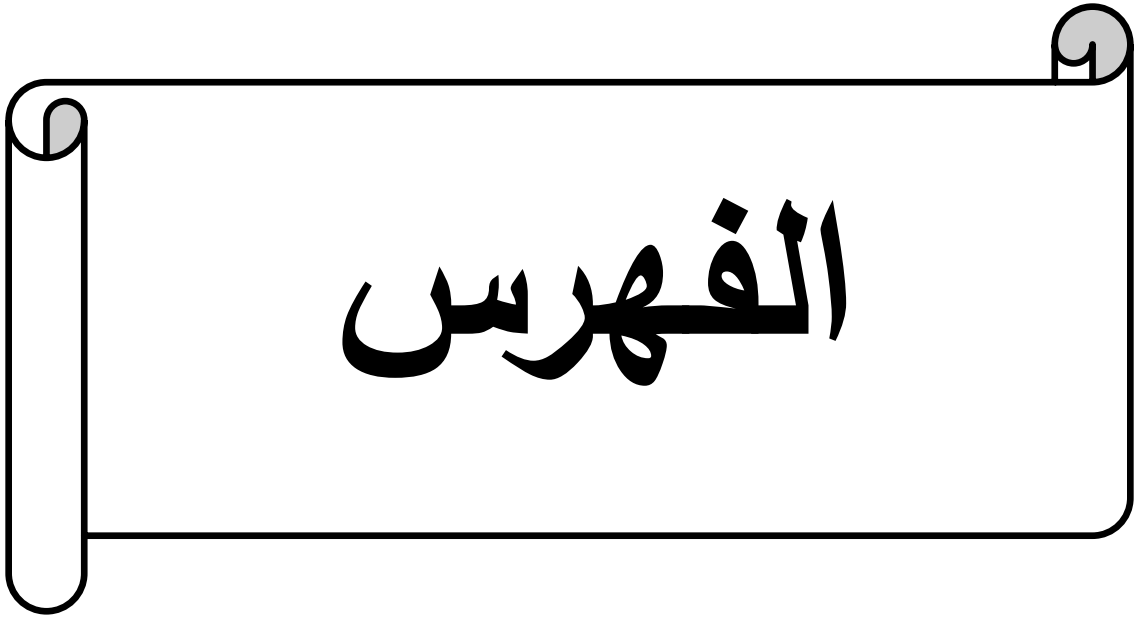
– بن دوحة عيسى، القيود القانونية على عملية البناء، العدد 02، جامعة (البليدة)، الجزائر جويلية 2014.

- جمال دوبي بونوة ،الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في التشريعات التعمير والبناء الجزائري ، مجلة التعمير والبناء العدد 03/04 ، ديسمبر 2018.
- دريسي ميلود، قيود وضبوط التعمير والبناء في التشريع الجزائري مجلة صوت القانون ،المجلد الثامن، العدد02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2022.
- رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر العدد الرابع ، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية والسياسية ، جامعة محمد خضير بسكرة ، الجزائر .
- عزري الدين، نظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خضير، بسكرة ، الجزائر، العدد الثامن ، جوان .
- عتاب يونس ،علي محمد ، رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق ،مجلة أكاديمية دولية فصلية تعني بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني ، تصدرها جامعة ابن خلدون، تيارت ، الجزائر ،المجلد 3العدد1العدد التسلسلي 09 مارس 2019.
- عيسى مهزول ، السلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي ، رئيس المجلس الجماعي في نطاق رخصة البناء في التشريعين الجزائري والمغربي العدد 06 ج 01 جوان 2017 ،جامعة خنشلة.
- محمد الأخضر بن عمر ، إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء ،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ،العدد السادس جوان 2017،جامعة باتنة ، الجزائر .
- محمد الأمين كمال ، إلتزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير،مجلة والحقوق و القران، الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول

- وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر.
- مراح نعيمة، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مجلة البحوث القانونية والسياسية ، دون مجلد، العدد06، جامعة سعيدة ، الجزائر، جوان 2016.
- مسلي نور الدين، زراري فتحي، رخصة البناء كآلية لضبط المحيط العمراني، مجلة دراسات وأبحاث، مجلة 13، العدد 5 جامعة محمد الشريف مساعدية ، سوق أهراس، مخبر دراسات القانونية البيئية، جامعة قالمية، 05 أكتوبر 2021.
- منصوري محاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية ،المراكز الجامعي يحي فارس، المدينة، العدد 01 لسنة 2007.

4- المنشورات والمطبوعات

- بن طيبة صوتية ، محاضرات التهيئة والتعمير ، جامعة العربي التبسي (تبسة)، الجزائر، تخصص قانون عقاري، 2021/2020.
- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، 2009.



الفهرس

الفهرس

الصفحة	العنوان
	إهداء
	شكر وعرهان
2	مقدمة
5	الفصل الأول: قيد الملكية العقارية على عملية البناء
6	المبحث الأول: قيد الملكية العقارية لقطعة أرض قابلية للبناء والتعمير
6	المطلب الأول: ملكية العقار القابل للبناء أو حيازته
7	الفرع الأول: ملكية العقارية القابل للبناء
9	الفرع الثاني: حيازة العقار القابل للبناء
10	المطلب الثاني: السندات المعترف بها لممارسة حق البناء
11	الفرع الأول: الملكية كسند للحق في البناء
14	الفرع الثاني: الحيازة كسند للحق في البناء
17	المبحث الثاني: الوسائل القانونية المحددة لقابلية الأراضي للبناء والتعمير
17	المطلب الأول: أدوات التهيئة والتعمير
18	الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتصميم والتعمير (P.D.A.U)
26	الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)
30	المطلب الثاني: القواعد العامة للتهيئة والتعمير
30	الفرع الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير
31	الفرع الثاني: محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير

33	خلاصة الفصل
35	الفصل الثاني: قيد الترخيص المسبق على عملية البناء في التشريع الجزائري
36	المبحث الأول: رخصة البناء
36	المطلب الأول: مفهومها ومجالها
36	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
38	الفرع الثاني: مجال رخصة البناء
42	المطلب الثاني: إجراءات تسليم رخصة البناء
43	الفرع الأول: طلب رخصة البناء
49	الفرع الثاني: التحقيق كيفية في منح الترخيص لرخصة البناء
53	الفرع الثالث: الجهات المؤهلة لمنح رخصة البناء
57	المبحث الثاني: آليات الرقابة على عملية البناء في التشريع الجزائري .
57	المطلب الأول: إحترام المجال الزمني والمكاني لرخصة البناء
57	الفرع الأول: إحترام المجال الزمني (المدة)
59	الفرع الثاني: إحترام المجال المكاني (المكان)
61	المطلب الثاني: مطابقة الأشغال لرخصة البناء وحسن تنفيذها
61	الفرع الأول: مطابقة الأشغال لرخصة البناء
64	الفرع الثاني: حسن تنفيذ رخصة البناء
65	خلاصة الفصل
67	خاتمة
70	الملاحق
75	قائمة المراجع
84	الفهرس

ملخص

إن التنظيم في القيود القانونية المفروضة على عملية البناء بداية من تحديد حقوق البناء على الأرض ثم ضرورة استيفاء رخصة البناء بشكل مسبق مع احترام مجموعة من التدابير أثناء تنفيذ الأشغال إلى غاية إتمام الإنجاز.

تتدخل الإدارة بجملة من التدابير التي تمكنها من ضبط حرية و حركة البناء على الأرض بغرض تحقيق التهيئة المتلائمة و المتوازنة للتجمعات الحضرية عن طريق تحديد حقوق البناء على الأرض و فرض رخصة البناء بشكل مسبق على كل مالك يرغب في التشييد مع إلزامه بضوابط يتقيد بها منذ ما قبل الانطلاق في أعمال البناء إلى غاية إتمام الإنجاز ليحصل على رخصة استغلال و إستعمال البناية طبقا للوجهة المخصصة لها، مما لا شك فيه بأن تدخل الدولة في ميدان تنظيم أعمال البناء والتعمير يحمل أهميته كبيرة نتيجة للزيادة الكبيرة في عدد السكان وتزايد الحاجة إلى الخدمات الحضرية المتطورة.

الكلمات المفتاحية:

قيود البناء، البناء والتعمير، الإطار المبني، البناء القانوني ، رخصة البناء.

Abstract:

This regulation appears in the legal restrictions imposed on the construction process, starting with defining the building rights on the land, then the necessity of obtaining the building permit in advance, while respecting a set of measures during the implementation of the works until the completion of the completion .

The administration intervenes with a number of measures that enable it to control the freedom and movement of construction on the land in order to achieve the appropriate and balanced preparation of urban agglomerations by defining building rights on the land and imposing a building permit in advance on every owner wishing to build while obliging him to controls that he adheres to since before Starting the construction work until the completion of the completion in order to obtain a license to exploit and use the building according to the destination assigned to it. There is no doubt that the intervention of the state in the field of organizing construction and reconstruction works is of great importance as a result of the large increase in the population and the increasing need for advanced urban services.

Keywords:

Construction restrictions, building and town planning, integrated framework, legal construction , Construction .