مستجدات رخصة البناء في التنظيم الجزائري

Recent Developments in Building Permit Regulations in Algeria

سابق حفيظة ♦

جامعة تيارت/ الجزائر

hafidha.sabeg@univ-tiaret.dz

تاريخ الإرسال: 2025/10/08	تاريخ القبول: 2025/11/29	تاريخ النشر: 2025/12/25

الملخص:

حرص المنظم الجزائري على تنظيم نظام الرخص والشهادات ضمن منظومة تنظيمية خاصة، سماها عقود التعمير التي رسا أحكامها ومبادئها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الذي تم تعديله وتتميم مضامينه مرتين؛ الأولى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 أما التعديل الثاني فحمله المرسوم التنفيذي رقم 24-247 .

هدف هذه الدراسة: هو معرفة المسار البنائي والإجرائي الذي يغلب عليه الطابع التقني لرخصة البناء باعتبارها آلية رقابية قبلية يحضر مباشرة أي عملية بناء بدونها، يترتب على عدم الالتزام بقواعدها وأحكامها آثارا قانونية محددة وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

الكلمات المفتاحية: رخصة البناء؛ دراسة الطلب؛ الجهة المختصة بمنح قرار الرخصة؛ الآثار القانونية

Abstract:

The Algerian regulator has been keen to organize the licensing and certification system within a special regulatory framework, called "construction contracts." The provisions and principles of these contracts were established by Executive Decree No; 15-19 regarding the procedures for preparing and submitting construction contracts. The provisions of these contracts were amended and supplemented twice: the first time by Executive Decree No; 20-342, and the second by Executive Decree No; 24-247.

The aim of this study: is to understand the structural and procedural path, which is predominantly technical in nature, of the building permit, as it is a prior control mechanism without which any construction process is prohibited. Failure to comply with its rules and provisions will result in

♦ المؤلف المرسل

specific legal consequences in accordance with the applicable legislation and regulations

Keywords: Building permit; Application review; Authority responsible for issuing the permit; Legal implications.

مقدمة:

تندرج رخصة البناء ضمن عقود التعمير؛ هذه الأخيرة التي خص لها المنظم الجزائري تنظيم قانوني شمله المرسوم التنفيذي رقم 15-19[1] المعدل والمتمم[2]، الذي جاء بأحكام وإجراءات جديدة تتعلق بكيفية الحصول على تلك الرخصة وصولا إلى الآثار المرتبة عنها باعتبارها آلية رقابية قبلية تسلم من طرف الجهة الإدارية المختصة قبل أي مباشرة في عمليات البناء والتشييد.

إن القراءة الأولية للنصوص القانونية المنظمة لرخصة البناء تشير إلى أن كلا من المشرع والمنظم الجزائري لم ينظما تعريفا خاصا برخصة البناء، ما فتح المجال للفقه القانوني خاصة باعتباره مصدرا بامتياز لمختلف الدراسات القانونية. حيث عرف جانب من الفقه[3]رخصة البناء على أنها:" قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران".

وهناك من يرى بأن رخصة البناء عبارة عن: تصرف سابق لعمليات البناء تقرر بموجبه السلطة الإدارية المختصة أن أعمال البناء التي ستتم تحترم القواعد والمعايير القانونية والتنظيمية في مجال البناء والتعمير[4].

كما عرفت بأنها:" الوثيقة الرسمية التي يثبت من خلالها حق أي شخص سواء؛ معنوي أو طبيعي في إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، على أن يتم ذلك قبل أي مباشرة في أعمال البناء والتعمير التي يجب أن تحترم قواعد العمران" [5].

الملاحظ أن تلك التعاريف تشترك في الوصف القانوني لرخصة البناء على أنها عبارة عن "قرار إداري"، الذي يعرف على أنه:" تصرف قانوني انفرادي صادر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثارا قانونية معينة إما؛ بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديله أو إلغاء وضع قانوني قائم".

[1] - مرسوم تنفيذي رقم: 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (ج.ر.ع 07 لسنة 2015).

[2] - جاء التعديل الأول بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 20-342 (ج. ر. ع 71 لسنة 2020) أما التعديل الثاني فحمله المرسوم التنفيذي رقم: 24-247 (ج.ر.ع 51 اسنة 2024).

[3] - محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي تبسة، عدد 01 لدورة مارس 2007، ص 18.

[4] - عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، 2011، ص 62.

[5] - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الاولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 12.

وعليه وحتى ينطبق وصف القرار الإداري على رخصة البناء، فلابد أن تحدث هذه الأخير أثرا قانونيا معينا من بين تلك الآثار الواردة ضمن تعريفنا للقرار الإداري (إنشاء، تعديل، إلغاء).

حيث وبالرجوع إلى النصوص القانونية والتنظيمية وبالضبط فيما يخص فحوى الفصل المتعلق برخصة البناء[1] يتبن أن موضوع رخصة البناء يشمل:"كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل أو تغيير لبناية"؛ ومنه نستنتج الطبيعة القانونية لرخصة البناء على أنها عبارة عن" قرار إداري" وأن الأثر المترتب عنها يتمثل إما في تشييد وإقامة بناية جديدة (إنشاء) أو تحويل وتغيير بناية قائمة(تعديل) والذي نريد من خلال هذه الأوراق البحثية دراسته وتسليط الضوء القانوني عليه، مجيبين على التساؤلات التالية:

-ماهي الإجراءات القانونية لاستصدار قرار رخصة البناء والآثار القانونية المترتبة عليها؟ وهل حقق المنظم الجزائري من خلال المنظومة التنظيمية لعقود التعمير رسم معالم رخصة البناء أم أنها لا تعدو أن تكون ثغرة قانونية لمن يحترف التعدي على حقوق الغير؟

للإجابة على هذه الإشكالات اعتمدنا المنهج الوصفي لتبيان مختلف الأحكام المتعلقة برخصة البناء بدء بإجراءات مباشرة الطلب وصولا إلى صدور القرار المتعلق برخصة البناء، والمنهج الاستقرائي من خلال استقراء بعض النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع وتحليل مضامينها باستخدام المنهج النقدي عند الضرورة مع الاستعانة ببعض أدوات المنهج المقارن بين الأحكام الجديدة موضوع النصوص التنظيمية المشمولة بتحديد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، وتلك الأحكام التي كانت سارية في ظل القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ومن أجل ذلك، سيتم اعتماد الخطة التالية:

المبحث الأول: إجراءات الحصول على رخصة البناء وإصدار القرار المتعلق بها

المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن منح القرار المتعلق برخصة البناء

المبحث الأول: إجراءات الحصول على رخصة البناء وإصدار القرار المتعلق بها

من المفيد أن نوضح للقارئ الكريم، أن رخصة البناء عبارة عن؛ تصرف قانوني صادر عن إحدى الجهات الإدارية المختصة في الدولة (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوالي المنتدب، الوزير المكلف بالعمران)، قصد إحداث أثر قانوني معين؛ إما بإنشاء أو تعديل في عمليات البناء وفقا لإجراءات قانونية معينة (مطلب أول)، تتوج فيما بعد بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء (مطلب ثان).

[1] - انظر المادتين 52، 41 من القانون رقم 90-29 (مؤرخ في أول ديسمبر 1990؛ ج. ر. ع 52 لسنة 1990) و المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على الترتيب.

المطلب الأول: إجراءات الحصول على رخصة البناء

للحصول على رخصة البناء لابد من تقديم طلب إلى السلطة المختصة قانونا (فرع أول)، هذه الأخيرة التي تباشر دراسة الطلب وفقا للأوضاع المحددة قانونا(فرع ثان).

الفرع الأول: تقديم طلب رخصة البناء

عملا بقاعدة" الحق مطلوب وليس محمول"، فإنه يتعين طلب رخصة البناء من المعني بها، وقد حددت المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الأطراف المعنية بطلب رخصة البناء التي تنص على:" يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء(...)".

من خلال استقرائنا لنص المادة أعلاه يتضح لنا؛ أن المنظم الجزائري اعتمد المعيار الواسع في تحديد صفة طالب رخصة البناء بهدف تسهيل مختلف الأشغال ذات الصلة بقطعة الأرض أو البناية، إذ لا تنحصر فقط في المالك الأصلي لقطعة الأرض أو البناية بل تمتد لتشمل حتى الموكل أو المستأجر لديه المرخص له قانونا وصولا إلى الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية. هذا من جانب، ومن جانب آخر فإن مجرد الحصول على رخصة البناء بالنسبة لغير المالك لا يعن الحصول على سند الملكية، لأن رخصة البناء ليست وسيلة للملكية هذه الأخيرة التي تخول لصاحبها حق التمتع في السلطات الثلاث من استعمال واستغلال وتصرف.

استكمالا لذلك، فإن الحصول على رخصة البناء يتم بموجب طلب موقع من المعني بها إلى السلطات الإدارية المختصة، وقد حدد المنظم الجزائري شكل هذا الطلب مرفقا بذلك نموذجا عنه ضمن قائمة الملاحق تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ونظرا لكون حق البناء مرتبط بملكية الأرض فلابد أن يمارس وفقا للأحكام والقواعد القانونية والتنظيمية المعمول بها، بما في ذلك الاحترام الصارم لأدوات التهيئة والتعمير، لذلك فقد أوجب المنظم الجزائري صاحب طلب رخصة البناء أن يرفقه بجملة من الوثائق والملفات الإدارية تدعيما لطلبه نوجزها فيما يلي[1]:

أولا: الوثائق الإدارية:

لتدعيم طلب رخصة البناء لابد من تقديم الوثائق التالية؛

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة وفقا لما هو منصوص عليه في القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.
- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75- 58 المتعلق بالقانون المدني، المعدل والمتمم.

[1] - انظر المادتين 42، 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والمادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم: 24-247.

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

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

ويلاحظ أن تلك الوثائق ذات صلة مباشرة بالأطراف المعنية بطلب رخصة البناء المذكورة في المادة 42 أعلاه على الترتيب، وهي تختلف بحسب اختلاف صفة طالب الرخصة؛ ما إذا كان مالكا أو حائزا أو موكلا، وغيرهم.

ثانيا: الملفات الإدارية

وتشمل كلا من الملف الإداري، الملف المتعلق بالهندسة المعمارية وأخيرا الملف التقني وذلك على النحو التالي:

أ) **الملف الإداري:** ويضم ما يلي؛

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

- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة، وذلك بهدف المحافظة على النظام العام.

- شهادة قابلية الاستغلال، بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

ب) **الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: ويحتوي على:**

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م2، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م2 وتتعدى 500 م2، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م2، حيث يحتوي هذا المخطط على البيانات الواردة أدناه؛

*حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.

*منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.

*نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

*ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.

*المساحة الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.

*بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م2 وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها

بين 300 م2 و600 م2 وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات منها: التوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وحتى الواجهات، بما فيها واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، وذلك عند الاقتضاء.

كما ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم. بحيث يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وهذا فيما يخص مشاريع تحويل الواجهات أو الاشغال الكبرى.

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال انجاز ذلك.
- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص، عند الاقتضاء.

ج) الملف التقني: ويشمل ما يلي:

1- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب ارفاق 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.

-تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

-وصف مختصر لهيئات انتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية.

-الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

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

-مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي

والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

2- تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

- تقريرا يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:

* تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية.

* توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

- تصـــاميم الهياكل على الســـلم المناســـب، يؤشر عليها اجباريا من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور.

3- محضر معاينة هشاشة الموقع وفقا للنموذج الملحق بهذا المرسوم يملأه المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قاما بإعداد ملف رخصة البناء.

4- يجب أن يتضمن الملف التقني الخاص بالمشاريع التي تشكل أشغال بنائها خطرا على المحيط المباشر لها، ما يلي:

-دراسة الاستقرار لموقع التوطيد والبنايات والمنشآت المجاورة، منجزة وفقا لدراسة التربة، ويجب أن يؤشر على هذه الدراسة من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة.

-بيان وصفي لمنهجية إنجاز أشغال التسطيح وإنجاز المنشآت التحتية و/أو الفوقية التي تشكل خطرا على المحيط المباشر لها، مقيد بجدول زمني لمختلف مراحل الأشغال المعنية.

تجدر الملاحظة، إلى أنه تم إضافة الفقرتين (3) و(4) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 24-247.

الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة البناء

بعد إيداع طلب رخصة البناء[1] والملفات المرفقة به وفقا للنمط الصحيح المحدد قانونا، يستفيد صاحب الطلب من وصل إيداع الملف[2] يوضح نوع الوثائق المقدمة بشكل مفصل، يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم.

وفي هذه الحالة فإن إجراءات دراسة طلب رخصة البناء تتم بالتنسيق مع مصالح الشباك الوحيد الموجودة على مستوى؛ البلدية أو المقاطعة الإدارية، أو على مستوى الولاية وذلك حسب اختصاص السلطة المخولة قانونا بتسليم رخصة البناء، حيث نميز بين وضعيتين؛

[1] - وفي هذه الحالة يتم ارسال طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، أما بقية المشاريع التي تتطلب راي المصالح العمومية، فيتم ارسال ثماني(8) نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض او البناية.

[2] - لقد حدد المنظم الجزائري شكل وصل إيداع الملف، مرفقا بذلك نموذجا عنه ضمن المرسوم التنفيذي رقم 15-19، قسم الملاحق.

-الوضعية الأولى: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء

قبل الولوج في البحث عن كيفية دراسة طلب رخصة البناء التي يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتعين علينا أولا معرفة وتحديد نوع المشاريع التي يختص بها رئيس المجلس الشعبي البلدي، على غرار تلك المشاريع المسطرة والمحددة قانونا للوالي، الوالي المندب والوزير المكلف بالعمران-كما سيأتي بيانه لاحقا-. لكن بالرجوع إلى النصوص القانونية[1] المنظمة لهذه المسألة فان الوضع يختلف على اعتبار أن المجال مفتوح وغير محدد؛ بمعنى أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يختص بمنح رخصة البناء بالنسبة لبقية المشاريع التي لم تكن مشمولة بتحديد اختصاص مشاريع كلا من الوالي، الوالي المنتدب والوزير المكلف بالعمران.

بالإضافة إلى ذلك، فقد نظم المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكان سباقا لفكرة الاختصاص الواسع والغير محدد لرئيس المجلس الشعبي البلدي، سواء باعتباره ممثلا للبلدية أو بصفته ممثلا للدولة وهذا ما عززته م 65 من القانون رقم 90-29 التي تنص على:" (...) تسلم (...) رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

-**بصفته ممثلا للبلدية؛** بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

- **ممثلا للدولة** في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الراي الموافق للوالي".

إن عبارة" لجميع الاقتطاعات أو البناءات" الواردة في المادة 65 أعلاه انما تفسر بالاختصاص المطلق لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مختلف المشاريع عدا تلك المشاريع المحددة قانونا والمخولة لسلطات أخرى.

هكذا، وبعد تأكد رئيس المجلس الشعبي البلدي من اختصاصه في تسليم رخصة البناء، تباشر حينها إجراءات دراسة رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للبلدية[2].

كما يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة[3] من خلال ممثليها في الشباك الوحيد من أجل التحقيق في الطلب وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، وذلك في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع طلب رخصة البناء، على أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب[4].

---

[1] - راجع في هذا الصدد: المادة 49 / فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 24-247.

[2] - الذي تم تحيينه وتحديد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 24-247.

[3] - المذكورة في المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 24-247.

[4] - انظر: المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

-الوضعية الثانية: اختصاص الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو الوالي المنتدب بتسليم رخصة البناء

من المفيد أن نشير في هذه الوضعية، إلى أن إجراءات دراسة طلب رخصة البناء المسلمة من طرف الوالي أو الوالي المنتدب على مستوى المقاطعة الإدارية أو الوزير المكلف بالعمران، إنما هي إجراءات موحدة ومشتركة مع بعضها، وتختلف في السلطة المختصة بتسليمها، هذا ما عززته م 49 من المرسوم التنفيذي رقم 24-247 ومما جاء فيها:" عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران(...)".

لكن الاختلاف يكمن بخصوص المشاريع المحددة قانونا لكل سلطة على حدا؛ أي أن تسليم رخصة البناء من طرف الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران يخضع لمسألة نوع المشاريع المحددة قانونا لكل منهم، وذلك على النحو التالي:

***اختصاص الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخص البناء**؛ بالنسبة للمشاريع الآتية:

-مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.

-المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر.

***اختصاص الوالي بتسليم رخص البناء؛** المتعلقة بالمشاريع التالية:

-مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا الى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

-مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكناتها مائتي (200) وحدة سكنية.

-الأشغال والبنايات والمنشآت المنجزة لحساب ممثليات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية.

-المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية.

***اختصاص الوالي المنتدب على مستوى المقاطعة الإدارية بتسليم رخص البناء؛** فيما يخص المشاريع المحددة أدناه:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

-مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكناتها مائتي (200) وحدة سكنية وأقل من ستمائة (600) وحدة سكنية.

وفي ذات السياق، وبعد ضبط اختصاص السلطة المختصة قانونا بتسليم رخصة البناء ما إذا كان الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو الوالي المنتدب -كما سبق عرضه- يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف

طلب رخصة البناء، مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، وذلك في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران للولاية (إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران أو الوالي)،

أو المقاطعة الإدارية (إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي المنتدب). من أجل ابداء رأي مطابق في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

كما يجب أن ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة، من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية أو الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية.

وعليه فإن دراسة طلب رخصة البناء في هذه الوضعية تتم على مستوى الشباك الوحيد للولاية[1]-في حالة اختصاص كل من الوزير المكلف بالعمران أو الوالي-والشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية[2]- بالنسبة لاختصاص الوالي المنتدب-، على أن يفصل كلا منهما في الطلبات المقدمة بخصوص رخصة البناء في أجل الخمسة عشر- (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الملف.

المطلب الثاني: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد الانتهاء من إجراءات دراسة ملف رخصة البناء، والتحقيق فيها وفقا للأحكام والقواعد المحددة قانونا، فإن السؤال الطروح بعد ذلك هو ما مصير طلب رخصة البناء؟ لتكون الإجابة عن ذلك واضحة حيث تم تنظيم هذه المسألة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، من خلال قيام الجهة المختصة بتسليم رخصة البناء بإصدار القرار المناسب بذلك وتبليغه، هذا الأخير الذي يمكن أن يكون محلا بالقبول(أولا) أو الرفض(ثانيا) كما قد يكون محل تأجيل يتم الفصل فيه لاحقا(ثالثا) وفيما يلي تفصيل لذلك:

الفرع الأول: قرار يتضمن الموافقة على منح رخصة البناء

يعد القرار المتضمن الموافقة على منح رخصة البناء بمثابة قرار إيجابي في مفهوم نص المادة 50/ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي تنص على:" يبلغ القرار الإيجابي الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من ملف الطلب".

وتضيف المادة 51 من نفس المرسوم بأنه:" يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات، خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

[1] - لمعرفة تشكيلته وكيفية سيره راجع المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 24-247.

[2] - للاطلاع على مضامين الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية (بخصوص تشكيلته وكيفية سيره) انظر المادة: 58 مكرر من المرسوم التنفيذي السابق.

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات".

من خلال نص المادتين 50، 51 أعلاه نستنتج أن:

- حرصا من المنظم الجزائري على حسن سير إجراءات تسليم رخصة البناء فقد ألزم الجهة الإدارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بضرورة **تبليغها** إلى صاحبها هذا من زاوية، ومن زاوية أخرى، فقد سعى إلى تنظيم نموذج يتضمن قرار منح رخصة البناء ضمن المرسوم التنفيذي رقم 20-342.

- تحديد أجل عشرين (20) يوما لدراسة وتحضير القرار المتعلق برخصة البناء.

- إرجاء أجل تبليغ قرار رخصة البناء عندما يكون ملف الطلب ناقصا، إلى حين استكمال الوثائق والملفات اللازمة.

الفرع الثاني: قرار يتضمن رفض منح رخصة البناء

تجسيدا للأهداف التي تقوم عليها السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير خاصة ما تعلق بحماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي في إطار المحافظة على النظام العام الجمالي، فقد أولى المنظم الجزائري اهتمامه لتحقيق ذلك من خلال النص صراحة على رفض منح رخصة البناء بقوة القانون من جهة، ومن جهة أخرى تاركا في سبيل تحقيق تلك الأهداف سلطة تقديرية للإدارة المختصة فيما يخص إمكانية منع الترخيص بالبناء، وذلك على النحو التالي:

- **رفض منح رخصة البناء بقوة القانون:** نصت المادة 52/ف 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 صراحة على رفض الترخيص بالبناء وفقا لما هو محدد قانونا، ومما جاء فيها:" لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك".

- **منع منح رخصة البناء بناء على السلطة التقديرية للإدارة:** في ذات السياق، وبالرجوع إلى المادة 52/ف 2 نجدها تنص على:" يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير".

حيث تفيد عبارة" يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء" وبالضبط كلمة "يمكن"؛ على أن للإدارة السلطة التقديرية في منح أو منع الترخيص بالبناء متى رأت أن مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو

للتوجيهات المنصوص عليها وفقا لما هو محدد ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهذا بالنسبة للبلديات التي لا تملك الوثائق المتعلقة بمخطط شغل الأراضي، والعكس صحيح.

الفرع الثالث: قرار يتضمن تأجيل منح رخصة البناء

قد يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل من طرف الإدارة؛ ويفهم من عبارة" قرار مؤجل" أنه لا يتضمن قبولا أو رفضا ريثما يتم البت في المسائل والاشكالات المتعلقة بقطعة الأرض المخصصة للبناء وفقا للقواعد والأحكام المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، هذا ما عززته المادة 53 من ذات المرسوم والتي تنص على:" يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه.

تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك.

يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير.

ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة".

من خلال نص المادة 53 أعلاه، يمكن تقديم الملاحظات التالية:

- قد يكون طلب رخصة البناء محل "قرار تأجيل"، هذا الأخير الذي يحمل في مضمونه عدم التصريح بالقبول ولا بالرفض من طرف السلطة المختصة بمنح رخصة البناء وهو ما تضمنته الفقرة الأولى من نفس المادة. إلا أننا عند استقرائنا للفقرة الثانية-من ذات المادة- نجد أن "قرار التأجيل" يلي منح رخصة البناء؛ بمعنى أن السلطة المختصة تمنح رخصة البناء وبعدها تصدر "قرار التأجيل"، وهو ما يتناقض مع الفقرة الأولى، والذي يفسر-من وجهة نظر الباحثة- بوجود خطأ تقني في الترجمة على اعتبار أنه وبالرجوع إلى النص باللغة الفرنسية نجد عبارة:

« La décision de surseoir à statuer est prononcée par l'autorité compétente qui délivre le permis de construire ».

والتي تعني في مضمونها:" يصدر قرار التأجيل من السلطة المختصة بإصدار رخصة البناء"، وهو الصواب وعليه لابد من تدارك هذه الملاحظة حتى يتسنى فهمها لدى طالب رخصة البناء على غرار الجهة المخولة قانونا بتسليم هذه الرخصة هذا من جانب، ومن جانب آخر عدم تعارض القانون مع التنظيم، خاصة وأن المشرع قد أدرج هذه المسألة ضمن أحكام المادة 64 من القانون رقم 90-29 بشكل صحيح والذي يتماشى والنص الفرنسي.

- إن "قرار التأجيل" يتم إصداره من قبل السلطة المخولة قانونا بمنح رخصة البناء وذلك عندما تكون أداة التعمير في طور الاعداد، على أن يصـــدر هذا القرار خلال أجل قدره عشرـــين (20) يوما وهو الأجل المحدد لتحضير رخصة البناء، أما تاريخ بدأ سريان هذه المدة فمن تاريخ إيداع طلب رخصة البناء.
على ألا تتجاوز تلك المدة سنة واحدة.

- يبدو أن المنظم الجزائري لم يلزم السـلطة المختصـة بإصـدار "قرار التأجيل" بضرـورة **تبريرها** لذلك التأجيل على خلاف الوضع بشأن حالتي" الرفض " أو "المنع" حيث يتعين على السـلطة المختصـة تبرير ذلك الموقف. ومن ثمة نلتمس من المنظم الجزائري استدراك هذه الملاحظة.
وهكذا نســـتنتج أن؛ طلب رخصـــة البناء قد يكون محلا للقبول أو الرفض أو التأجيل، كما يمكن أن يكون مشـمولا بتحفظات من طرف السـلطة المختصـة وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما. أما عن حالة **سكوت** الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء في الآجال المطلوبة فيعتبر بمثابة **رفض** يترتب عليه آثارا قانونية معينة.

المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن منح القرار المتعلق برخصة البناء

بعد إصدار السلطة المختصة القرار المتعلق برخصة البناء لابد من ضرورة **تبليغ** هذا الأخير إلى صاحبه على أن يكون مرفقا بنسـخة من الملف المتضـمن التأشـيرة على التصـاميم المعمارية، مع ضرورة احترام إجراءات **التبليغ** الذي يتم وجوبا وحصرا من طرف الجهات التالية[1]:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم الرخصة.

- المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية في حالة تسليم الرخصة من قبل الوالي المنتدب.

- المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

- المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران وذلك عندما يكون تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.
هكذا، وبمجرد تبليغ القرار المتعلق برخصة البناء تترتب آثارا قانونية متعلقة بصاحب الرخصة (مطلب أول)، كما تترتب آثارا أخرى تتعلق بالجهة الإدارية مانحة قرار الرخصة (مطلب ثان).

[1] - انظر المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 .

المطلب الاول: الآثار المتعلقة بطالب رخصة البناء

استكمالا لما سبق، وبعد **تبليغ** طالب رخصة البناء -وفق الإجراءات المحددة قانونا المذكورة سابقا-، وحرصا من المنظم الجزائري على حماية حقوق وحريات هذا الأخير الذي قد لا يقتنع **بالتبليغ** المتضمن **رد** السلطة المختصة، أن يباشر أحد الإجراءين على سبيل الاختيار؛ فإما أن يقدم طعنا أمام الجهة الإدارية المختصة قانونا (تظلم إداري) (فرع أول)، وإما أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة (فرع ثان).

الفرع الأول: تقديم طعن إداري (تظلم إداري)

يقصد بالتظلم الإداري أو الطعن الإداري؛ إجراء إداري يقدمه صاحب الشأن ضد قرار إداري إلى الجهة الإدارية مصدرة هذا القرار وهو بذلك تظلم ولائي، وهناك تظلم رئاسي الذي يقدم أمام الرئيس الإداري للجهة الإدارية التي أصدرت القرار الاداري.

وعليه وفي ضوء هذه المعطيات، كيف تم تنظيم التظلم الإداري في مادة عقود التعمير باعتباره إجراء ودي لحل الخلاف القائم بين الإدارة والأفراد قبل اللجوء إلى القضاء؟

إن إجراء التظلم الإداري في مادة عقود التعمير يجد أساسه القانوني انطلاقا من المادة 63 من القانون رقم: 90-29 التي تنص على:" يمكن طالب رخصة البناء (...) غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".

أما عن الأساس التنظيمي فقد أشارت المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-342على إجراء التظلم بشكل صريح ومفصل، حيث تنص على:" يمكن صاحب طلب رخصة البناء الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يقدم طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة.

وفي حالة رخص البناء التي يسلمها الوزير المكلف بالعمران، يمكن تقديم طعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

وفي هذه الحالة، يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوما(...)".

من خلال مقابلتنا لنص المادتين أعلاه، يمكن أن نسجل الملاحظات التالية:

– لقد وفق المنظم الجزائري في الأساس التنظيمي بخصوص إجراء التظلم الإداري الذي جاء بشكل مطلق؛ أي أن إجراء التظلم الإداري موجه ضد **محل رد** الجهة الإدارية الذي لم يرض صاحبه مهما كانت طبيعة ذلك **الرد (وهو عبارة عن قرار إداري)**. في حين قصر المشرع من خلال الأساس القانوني **محل الرد** على فكرة **الرد بالرفض** فقط، هذا من جانب، ومن جانب آخر، بإمكان طالب رخصة البناء أيضا تقديم تظلم في حالة

سكوت الجهة الإدارية المختصة في **الآجال المطلوبة (المحددة بخمسة عشر- (15) يوما)**، وحسن فعل المنظم الجزائري عند ادراجه لشرط **الميعاد**، ليبقى أجل **رد** الجهة الإدارية **مفتوح** في مفهوم المادة 63 أعلاه.

– إن النظرة الفاحصة لنظام "**التظلم الإداري في مادة عقود التعمير**" تجعلنا نتساءل حول الوصف القانوني لهذا النظام خاصة ما تعلق بفكرة "نوع التظلم الإداري"؛ سواء من حيث الجهة التي يقدم أمامها (رئاسي أو ولائي) أو بالنظر إلى مدى إلزامية القيام به (وجوبي أو اختياري) وفيما يلي تفصيل لذلك:

بالرجوع إلى القاعدة العامة لنظام "التظلم الاداري" المكرس ضمن المنظومة الإجرائية لسنة 2008، نجد أن المشرع قد اعتد بفكرة التظلم الجوازي إلا ما استثني بنص هذا من زاوية، ومن زاوية أخرى، فقد استغنى عن فكرة التظلم الرئاسي -والذي يفسر في اعتقادنا بطول أمد الإجراءات-، مع الإبقاء على إجراء التظلم الإداري الولائي الذي تبناه بموجب المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبالتالي فإن الإجابة على التساؤل المطروح بخصوص نوع التظلم في مادة عقود التعمير من حيث مدى إلزامية القيام به لا يثير إشكالا إذ الوضع واضح وصريح على اعتبار أن كلا من الأساس القانوني والتنظيمي يقر بجواز التظلم الإداري من خلال توظيف مصطلح " يمكن" الذي يفيد الجواز. ليبقى الإشكال قائما بخصوص مسألة الجهة التي يقدم على مستواها التظلم؟

إن القراءة الأولية للنصوص القانونية والتنظيمية- من وجهة نظر الباحثة- فيما يتعلق بالجهة الإدارية التي يقدم على مستواها التظلم تفيد بأن؛ إجراء "التظلم الإداري" لم يكن مستقرا و أصبح يعرف تذبذبا منذ سنة 1990 إلى يومنا هذا؛ حيث كان إجراء التظلم في سنة 1990(قانون 90-29) يأخذ شكل تظلم رئاسي(السلطة السلمية)، أما في سنة 2015(مرسوم تنفيذي 15-19) فهو عبارة عن مزج بين التظلم الولائي(طعن أول) والتظلم الرئاسي(طعن ثان) على أن يتم اللجوء إلى النوع الثاني على سبيل الاختيار، ليصبح الوضع اليوم وفي ظل صدور المرسوم التنفيذي رقم: 20-342 أكثر دقة من خلال رسم معالم إجراء التظلم الإداري المشمول بتحديد المادة 62 أعلاه، التي تبنى من خلالها المنظم الجزائري فكرة" التظلم الإداري الولائي" المقدم إلى الجهة الإدارية مصدرة الرخصة سواء بالنسبة لرخص البناء المسلة من طرف الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران كل حسب مجال اختصاصه المحدد قانونا. لكن يبقى التساؤل قائما بخصوص رخص البناء التي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي؟ هذا الأخير الذي يتمتع باختصاصات واسعة ومطلقة مقارنة مع اختصاصات كلا من: الوالي، الوالي المنتدب، الوزير المكلف بالعمران الذين تم تحديد اختصاصاتهم على سبيل الحصر.

الفرع الثاني: رفع دعوى قضائية

بالتنسيق مع الفرع الأول المتضمن فكرة" التظلم الإداري"، والذي يعتبر إجراء اختياري يمكن لطالب رخصة البناء **أيضا** رفع دعوى قضائية مباشرة أمام الجهة القضائية المختصة وفقا للشروط والإجراءات المحددة قانونا، إذ يعتبر القضاء صمام أمان لحماية حقوق وحريات الأفراد في مواجهة الإدارة، حيث يتوجب عليهم رفع دعوى قضائية باعتبارها "الوسيلة القانونية للمطالبة بحقوقهم".

ولما كانت الإدارة طرف في العلاقة باعتبارها الجهة المختصة بمنح رخصة البناء، فإن الجهة القضائية المختصة بالنظر في تلك النزاعات هي **القضاء الإداري** من خلال تسليط رقابته في مجال أعمال البناء، وأما عن نوع الدعوى التي يرفعها صاحب الشأن فتتمثل في دعوى الإلغاء ضد القرار الإداري أو دعوى التعويض(دعوى المسؤولية الإدارية) ضد الأضرار التي قد تتسبب فيها الإدارة أمام الجهة القضائية المختصة قانونا، خلال أجل قدره أربعة أشهر(4) من تاريخ تبليغ قرار رخصة البناء.

المطلب الثاني: الآثار المتعلقة بالجهة الإدارية مانحة القرار المتعلق برخصة البناء

سيتم التعرض من خلال هذا المطلب إلى محاولة اكتشاف ومعرفة مدة صلاحية رخصة البناء (فرع أول) والحالة التي تعتبر فيها رخصة البناء ملغاة بقوة القانون (فرع ثان).

الفرع الأول: مدة صلاحية رخصة البناء بناء على تقييم الجهة الإدارية المختصة

إن مدة صلاحية رخصة البناء متوقف على إجراء جوهري؛ مفاده ضرورة **تقييم** السلطة المختصة **للاقتراح** المقدم من طرف صاحب الدراسات الاستشارية وذلك حسب حجم المشروع، وهو ما نستشفه من فحوى المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، لكن لم يبين المنظم الجزائري من خلال هذا النص الطبيعة القانونية لتلك السلطة ما إذا كانت السلطة المختصة بمنح رخصة البناء أو سلطة أخرى ذات طابع تقني مختصة بدراسة حجم المشاريع؟

علاوة على ذلك، يمكن فيما بعد -أي بعد تحديد الأجل المناسب لإتمام عملية البناء- **الاطلاع** على الأجل المحدد لرخصة البناء الذي يمكن **معرفته** من خلال **لوحة الورشة**، هذه الأخيرة التي حدد المنظم الجزائري أوصافها وشكلها من خلال النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19، ومن بين تلك الأوصاف تاريخ **بدأ** الاشغال والتاريخ المرتقب **لإنهائها**.

الفرع الثاني: إلغاء رخصة البناء بقوة القانون

يترتب على انتهاء الأجل المحدد لرخصة البناء -على النحو المشار إليه سابقا- إلغاء رخصة البناء بقوة القانون، وذلك دون الحاجة إلى أخذ قرار الإلغاء من طرف السلطة المختصة بمنح رخصة البناء، وهو ما نصت عليه المادة 57 بالموازاة مع نص المادة 04 من النموذج المرفق بالرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي استهل المنظم في كل منهما بعبارة" تعد رخصة البناء ملغاة" التي تفيد الإلغاء بقوة القانون. لكن إذا لم يتم الانهاء من أشغال البناء في **الأجل المحدد** يجب على صاحب الرخصة تقديم **طلب جديد** لكل مشروع أو استئناف للأشغال السابقة أمام نفس الجهة الإدارية التي منحت رخصة البناء الاصلية، والتي يتعين عليها تزويد المعني برخصة بناء لاحقة لا تحتاج في اعدادها الى إجراء دراسة جديدة **بشرط** عدم تطور وتغير أدوات التهيئة والتعمير بشكل مخالف لهذا التجديد.

استكمالا لذلك، تعد رخصة البناء اللاحقة ملغاة بمجرد انتهاء الأجل المحدد لها هذا من جانب، ومن جانب آخر لابد أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لمواصفات رخصة البناء الأصلية.

وبخصوص اعتبار رخصة البناء ملغاة بقوة القانون الذي نعتبره إلغاء تلقائي قد لا يتمكن صاحب طلب رخصة البناء من معرفته، ولتبسيط وتسريع وتيرة عمليات البناء واتمام إنجازها في الأجل المحدد نرى في اعتقادنا ضرورة تنويه الجهة المختصة في قرارها بهذا الاجراء القانوني(الإلغاء القانوني) لضمان حسن سير إجراءات أشغال البناء.

- **كما تشير الملاحظة**، إلى أنه يمكن أن تترتب **آثار قانونية متعلقة بالغير** تسري في مواجهة صاحب رخصة البناء من جهة، والجهة الإدارية التي منحت رخصة البناء من جهة أخرى، حيث أتاح المنظم الجزائري لكل شخص معني إمكانية الاطلاع على القرار المتضمن رخصة البناء والوثائق البيانية المرفقة به بمجرد إلصاق نسخة منها بمقر المجلس الشعبي البلدي، خلال أجل قدره سنة (1) وشهر (1). لكن لم يتم تحديد تاريخ بدأ سريان هذه المدة الذي يفتح المجال لعدة تأويلات قد ترجح من تاريخ مباشرة أشغال البناء أو من تاريخ إلصاق تلك الوثائق أو بالنظر إلى التاريخ المبين في قرار رخصة البناء؟

كما أن الوضع بخصوص تلك المدة المقدرة بسنة و شهر هي مدة طويلة في اعتقادنا قد تترتب عليها فيما بعد آثارا وحقوقا لدى صاحب رخصة البناء فمن الأحسن تقليص تلك المدة حتى لا يؤد الوضع إلى قيام نزاعات بشأنها أمام القضاء قد يطول أمدها، ومن جهة أخرى إثقال كاهل القضاء بمثل هكذا نزاعات دون أن ننسى- ضرورة احترام أدوات التهيئة والتعمير التي قد تتغير وتتطور من مدة لأخرى.

خاتمة:

من خلال عرضنا لهذا المقال؛ الذي كشفنا من خلاله عن معالم رخصة البناء منذ مباشرة طلب رخصة البناء مرورا بمرحلة دراسة ذلك الطلب وفقا للإجراءات المحددة قانونا وصولا إلى المرحلة الحاسمة المتمثلة في إصدار القرار المتعلق برخصة البناء من طرف الجهة الإدارية المختصة بمنح الرخصة، هذه الأخيرة التي تخضع في اتخاذ قراراتها المتعلقة برخصة البناء إلى شرط أساسي وجوهري يتمثل في؛ مبدأ احترام قواعد وأدوات التهيئة والتعمير" المعمول بها في التشريع والتنظيم.

وأمام هذا العرض المتواضع فقد توصلت الدراسة إلى عدة **نتائج** أهمها:

*ان الطبيعة القانونية لرخصة البناء؛ عبارة عن "قرار إداري" مع بعض الخصائص التي تنفرد بها رخصة البناء نظرا لطبيعتها الخاصة في مجال البناء والتشييد(خصوصية رخصة البناء)، في حين قد ترتب رخصة البناء نفس الآثار التي تترتب عن القرار الإداري خاصة ما تعلق بمسألتي التظلم الإداري ورفع الدعوى القضائية.

*تعد رخصة البناء آلية للرقابة القبلية **يشترط** الحصول عليها وفقا للشروط والإجراءات المحددة قانونا قبل مباشرة أي عملية بناء أو تشييد.

*ان التظلم الإداري في مادة عقود التعمير إجراء **اختياري** وليس اجباري.

*يعد ســـكوت الجهة الإدارية في **الآجال المطلوبة** المتظلم أمامها بمثابة **رفض**، يترتب عليه اللجوء الى القضـــاء باعتباره حامي وضامن أساسي لحقوق وحريات المواطن.

*حدد المنظم الجزائري من خلال المرســوم التنفيذي رقم 20-342 **اختصــاص** كلا من؛ **الوالي**، **الوالي المنتدب**، **الوزير المكلف بالعمران** مبينا المشاريع التي يختص بها كل مسؤول على **سبيل الحصر**، تاركا المجال **مفتوحا** بشأن **اختصـاص رئيس المجلس الشـعبي البلدي**، مســتحدثا بالتنســيق مع مهام تلك الســلطات مصــالح مختلفة تقوم بدراســة طلب رخصــة البناء أطلق عليها تســمية: " **الشــباك الوحيد**" الموجود على مســتوى؛ البلدية، المقاطعة الإدارية والولاية.

بناء على ما تقدم حول موضـوع" مسـتجدات رخصـة البناء في التشـريع الجزائري" وبالتنسـيق مع الإشـكالية المقترحة والنتائج التي أسـفرت عنها الدراسـة ما **نقترحه** على سـبيل التفكير والتصـور مسـتقبلا لبعض المسـائل والقضايا القانونية، ما يلي؛

– نلتمس من المنظم الجزائري توضيح إجراءات التظلم الإداري بالنسبة لرخص البناء التي يقدمها رئيس المجلس الشـعبي البلدي خاصـة في ظل اسـتحداث مركز قانوني يتعلق بالوالي المنتدب على مسـتوى المقاطعة الادارية.

– كنظرة اســتشــرافية مســتقبلية، ندعو من خلالها المشــرع الجزائري إلى ضرورة التفكير في تعديل القانون رقم 90-29 بما يتماشى والمنظومة التنظيمية والتي أثبتت دراسـتنا الحالية بما فيها الدراسـات السـابقة وجود فراغ كبير بين النص القانوني والنص التنظيمي.

– إن النظرة الفاحصـة بخصـوص القضـايا والمسـائل العمرانية تجعلنا نخط هذه العبارة:" لابد من ضرورة التفكير في عصرنة قطاع التعمير" خاصـة في ظل الانفتاح على سـياسـة العالم الافتراضي(الرقمي) بفعل التطور التكنولوجي المعاصر.

قائمة المراجع:

أولا: القوانين

- القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مؤرخ في أول ديسمبر 1990، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.

- المرســوم تنفيذي رقم: 15-19 المتعلق بكيفيات تحضــير عقود التعمير وتســليمها، مؤرخ في 25 جانفي 2015، جريدة رسمية عدد 07 لسنة 2015.

- المرسوم التنفيذي رقم: 20-342، مؤرخ في 22 نوفمبر 2020، جريدة رسمية عدد 71 لسنة 2020 .

- المرسوم التنفيذي رقم: 24-247 مؤرخ في 23 جويلية 2024، جريدة رسمية عدد 51 اسنة 2024.

ثانيا: الكتب والمقالات

أ -الكتب:

- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، 2011.

-عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الاولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

ب- المقالات:

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