

أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

الدكتورة طيب عائشة

أستاذة محاضرة بكلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة-02-

ملخص

تعد رخصة البناء كوسيلة أولية تسمح بالمراقبة المسبقة، والتحقق من مدى تناسق المشروع المراد إنجازه مع أحكام البناء. كما تسمح بالمراقبة أثناء الإنجاز وبعده، لذلك اشترط المشرع الجزائري ضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في أي تشييد لبنانية، أو أي تحويل لبنانية قائمة، موازنا في ذلك بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة، في مختلف القوانين التي تضمنت أحكام رخصة البناء، والتي كان آخرها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

Résumé

Le permis de construire est un moyen prioritaire qui permet le contrôle préliminaire afin de s'assurer de l'harmonisation du projet à réaliser et les règles de construction. Il permet, également, le contrôle durant la réalisation du projet et après. Pour cela, le législateur algérien a imposé l'obligation de s'octroyer un permis de construire avant d'entamer la réalisation de la construction ou le réaménagement d'une habitation en place, tout en équilibrant l'intérêt personnel de l'individu et l'intérêt général, via les lois qui imposent ce permis dont la dernière en date est le décret exécutif n° 15-19 du 25.01.2015 qui fixe les modalités de préparation des contrats d'urbanisme et la livraison.

مقدمة

إن انتشار ظاهرة البناء الفوضوي القائمة على البناء دون مراعاة الأصول الفنية والجمالية للبناء، بعدم احترام قواعد العمران التي تقضي بضرورة الحصول المسبق على رخصة البناء من السلطة المختصة، التي تعد الآلية القانونية الأساسية لاحترام قواعد العمران، أدى بالمشرع الجزائري إلى إصدار مرسوم جديد لتنظيم أحكام رخصة البناء

وغيرها من الرخص القانونية الأخرى والشهادات الإدارية، وهو المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2105، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، الملغي للمرسوم التنفيذي رقم 91-176.

ومحاولة من المشرع إيجاد إطار قانوني جديد لهذه الرخص والشهادات لتمكين الإدارة من بسط رقابتها على المجال العمراني، وفرض قواعد قانون العمران التي تهدف لتحقيق الاستغلال الأمثل للعقار، تضمن المرسوم مجموعة من الرخص منها ما يشترط قبل تشييد البناء كرخصة البناء ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم، ومنها ما يفرض بعد عملية التشييد كشهادة المطابقة ورخصة الهدم، من أجل وضع عملية البناء والتشييد في إطارها القانوني والحد من ظاهرة البناء الفوضوي.

ولإبراز الجديد الذي أتى به المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في مجال هذه الرخص سأتناول رخصة واحدة من هذه الرخص، وهي رخصة البناء التي تشكل إحدى وسائل الرقابة القبلية التي تمارسها الإدارة قبل الشروع في أي عملية تشييد لبنانية جديدة أو قديمة. وتعد أيضا إحدى الرخص التي تفرض على طالبها ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير، كما يهدف المشرع من خلال تنظيم أحكام رخصة البناء إلى إيجاد توازن بين المصلحة العامة والخاصة.

بناء على ذلك نطرح الإشكالية التالية: كيف وازن المشرع الجزائري من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بين المصلحة الخاصة لطالبي رخصة البناء والمصلحة العامة المتمثلة في احترام قواعد العمران؟ للإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم هذه الدراسة إلى مبحثين، نخصص المبحث الأول لمفهوم رخصة البناء، والمبحث الثاني لإجراءات إعداد وتسليم رخصة البناء.

المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء

يتحدد مفهوم رخصة البناء بتحديد تعريفها وخصائصها وطبيعتها القانونية.

المطلب الأول : تعريف رخصة البناء

الفرع الأول : تعريف رخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء لا في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ولا في المرسوم التنفيذي رقم 91-76 المؤرخ في 28

1991/05/ المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة المعدل والمتمم، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الذي بدوره لم يتطرق لتعريفها، واكتفى في نص المادة 41 منه على اشتراط حيازة رخصة البناء في كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنية والشبكات المشتركة العابرة للملكية. (المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 جريدة رسمية عدد 07)

أما الفقه فقد أعطى لرخصة البناء عدة تعريفات لرخصة البناء، منهم من عرفها على أنها: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستمتم تحترم الضروريات القانونية والتنظيمية في مجال العمران". (حلمي بلخير، 2013، ص 39) وعرفت أيضا بأنها: "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء". (لعويجي عبد الله، 2012، ص 82)

أما الدكتور عزري الزين فقد عرفها على أنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران". (عزري الزين، 2005، ص 04)

من خلال هذه التعريف نستخلص بأن الفقه عرف رخصة البناء من خلال الخصائص التي تتميز بها، والتي تولى المشرع الجزائري تحديدها من خلال النصوص القانونية المنظمة لرخصة البناء، وتمثل هذه الخصائص في الآتي:

أولا: صدور قرار إداري لفائدة شخص معين يتضمن الترخيص له بالبناء من سلطة مختصة، وهي حسب نص المادتين 48 و49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، إما أن يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من اختصاص الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير.

ثانيا: أن يكون قرار رخصة البناء قرارا قريبا: وهذا ما تضمنته المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، التي اشترطت قبل الشروع في أي تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية الحصول على رخصة بناء تسلمها السلطات الإدارية المختصة.

ثالثا: أن يشمل الترخيص على تشييد بناية جديدة أو تغيير لبناية قائمة: حدد المشرع الجزائري نطاق رخصة البناء في المادة 41 من المرسوم رقم 15-19 السالف الذكر، وحصره في كل تشييد لبناية مهما كان نوعها سواء كانت بناية فردية أو جماعية، وكل تغيير لبناية قائمة سواء شمل هذا التغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية. وبهذا يكون المشرع الجزائري قد توسع في تحديده للأعمال التي تشترط فيها رخصة البناء ضمن المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وهو عكس ما كان عليه في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، الذي اكتفى فيه المشرع الجزائري باشتراط ضرورة الحصول على رخصة بناء لكل بناء لكل تشييد أو تحويل لبناية دون أن يوضح أشكال التغيير، وإن كانت المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير قد فصلت في أعمال التغيير المتعلقة بالبناية التي تشملها رخصة البناء.

الفرع الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء

إن تحديد مجال تطبيق رخصة البناء يتم من خلال تحديد الأشخاص الذين يحق لهم الحصول على رخصة البناء، والأعمال الخاضعة لهذه الرخصة. أولا: الأشخاص المخول لهم قانونا تقديم طلب الحصول على رخصة البناء: لقد منح القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم حق طلب الحصول على رخصة البناء للمالك فقط، إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فتح المجال لعدة أشخاص آخرين غير المالك إمكانية الحصول على هذه الرخصة، وهذا ما ورد في نص المادة 42 من السالف الذكر التي حصرتهم في الأشخاص الآتية :

1- المالك: وهو كل شخص يتمتع بالسلطات التي يخولها له حق الملكية كما هو وارد في نص المادة 674 من القانون المدني وهي حق التمتع والتصرف، ومهما كان مصدر الملكية سواء كان التصرف القانوني على سبيل التبرع أو كان بموجب واقعة مادية أو بناء على حكم قضائي أو حكم قضائي، أو قرار إداري، أو واقعة مادية كالحيازة أو الوفاة.

2-وكيل المالك: قد يوكل المالك شخصا آخر لينوب عنه في تقديم طلب رخصة البناء، فقد أجاز المشرع بمقتضى نص المادة 42 من المرسوم رقم 15-19، لكن شريطة أن يقدمه وكالة قانونية طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 571 من القانون المدني، لكن يطرح الإشكال هل تشترط الوكالة في هذه الحالة أن تكون وكالة عامة، أم خاصة بالرجوع إلى نص المادة 42 من المرسوم 15-19 لم يشترط المشرع نوع الوكالة، وبما أن طلب رخصة البناء لا يبت بصله بأعمال التصرف التي حصرت المادة 574 من القانون المدني نقول بأنه يكفي في هذه الحالة الوكالة العامة.

3-المستأجر لديه المرخص له قانونا: إن مستأجر العين المؤجرة التي يرغب مستأجرها في القيام بأعمال تشييد لتغيير البناية أن يطلب رخصة بناء بعد الحصول على ترخيص من مالك العين المؤجرة، الذي يجب أن يرفق بطلب الرخصة.(عزري الزين، 2005، ص 14)

4-الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية: كالجهاز التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة.(عزري الزين، 2005، ص 15)

5- صاحب شهادة الحيازة: منحت المادة 34 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب الحصول على رخصة البناء، مادامت هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس حقوق المالك، وهو ما أكدته المشرع الجزائري بموجب نص المادة 42/2 من المرسوم رقم 15-19 بنصها :
"..إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه..".

الفرع الثاني: الأعمال الخاضعة لرخصة البناء

بناء على نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يلزم الحصول على رخصة البناء لكل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير.
أولا: تشييد بناية جديدة: يقصد بالبناء كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات. (المادة 02 من القانون 15-08، جريدة رسمية عدد 44)

واشترطت المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ضرورة الحصول على رخصة البناء قبل القيام بأي عملية تشييد لبنانية مهما كان الغرض من إنجازها سكن، ممارسة مهنية، حرفية، أو تجارية. (غواس حسينة، 2012/2011، ص 84)

وألزمت أيضا المادة 06 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على ضرورة الحصول على رخصة البناء قبل القيام بتشديد أي بناءة، وذلك بقولها: "يمنع القيام بتشديد أي بناءة، مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا.

ثانيا: تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير: إن تغيير البناءة قد يشمل مشتملات الأرضية، والمقاس، والواجهة، والاستعمال، أو الواجهة، والهيكل الحامل للبناءة، والشبكات المشتركة العابرة للملكية. (المادة 41 من المرسوم رقم 15-19)

إلا أن المشرع الجزائري استثنى مجموعة من الأعمال من وجوب الحصول على رخصة البناء، لارتباطها بهياكل استراتيجية تتطلب السرية التامة، وذلك بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وهي تقريبا نفس الاستثناءات التي تضمنها نص المادة 53 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وتمثل هذه الأعمال المستثناة في الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية، أو الهيئات، أو المؤسسات. (المادة 01 من المرسوم رقم 15-19)

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

إن البحث عن الطبيعة القانونية لرخصة البناء، ما إذا كانت رخصة إدارية تمنح بناء على قرار إداري، أم أنها عقد من العقود الإدارية.

وما دفعنا للخوض في هذه المسألة هو المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فكلية عقود

التعمير المستعملة كعنوان توحى لنا بأن المشرع الجزائري اعتبر رخصة البناء وغيرها من الرخص والشهادات عقد إداري.

لكن بالرجوع إلى محتوى المرسوم أن المشرع استعمل مصطلح رخصة البناء، لذلك سنحاول حل هذا الإشكال بالتطرق إلى نقطتين: الأولى خاصة برأي الفقه حول الطبيعة القانونية لرخصة البناء، والثانية نخصصها للطبيعة القانونية لرخصة البناء وفقا لأحكام المرسوم رقم 15-19.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لرخصة البناء وفقا لرأي الفقه

أثبت الفقه في العديد من الدراسات بأن رخصة البناء ليست بعقد إداري، وأسسوا رأيهم هذا على عدم توفر دور الإدارة في نشأة الالتزامات والحقوق التي يتحملها كل طرف في رخصة البناء، والإرادة هي مصدر إنشاء العقود، إذ تتطلب توافق إرادة الطرفين لينشأ العقد، وهذا ما لا يتوفر في منح رخصة البناء، إذ أن الشروط الشكلية والموضوعية لإصدار رخصة البناء ما هي إلا قيود قانونية أو إدارية لتنظيم العمل القانوني المراد ترخيصه، ولا دخل لإرادة الفرد فيها بأي حال من الأحوال.

ومن خلال هذه الأسباب توصل الفقه إلى التمييز بين فكرة العقد الإداري الذي يقوم على أساس التراضي بين الإدارة والطرف الثاني، أما الترخيص الإداري هو عمل بإرادة منفردة للإدارة وليس لإرادة المرخص له دور في موافقة الإدارة على منحه الترخيص. بناء على ذلك تعد رخصة البناء قرارا إداريا لا عقد إداري. (مجاجي منصور: 2008، ص 26)

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19

بعد عرضنا لرأي الفقه، وبعد دراستنا للنصوص القانونية للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، المتضمنة أحكام رخصة البناء، نستخلص بأن المشرع الجزائري اعتبر رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري وبذلك فهي ليست بعقد إداري.

وما يثبت ذلك هو ما ورد في العديد من نصوص المرسوم التنفيذي رقم 15-19، من أبرزها منح حق طالب رخصة البناء حق الطعن في قرار السلطة المختصة بدراسة طلب رخصة البناء عند عدم الرد لا بالقبول أو بالرفض أو بالتأجيل، وتنقضي المدة القانونية المخصصة لذلك، لدى الولاية، وإذا لم تقم الولاية بالرد كان لصاحب الطلب أن يطعن في القرار لدى الوزارة المكلفة بالسكن كم يحق له الطعن أمام

القضاء، وهذا ما تضمنته المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وهو ما يعد مظهر من مظاهر صفة القرار الإداري التي تتميز بها رخصة البناء.

بالإضافة إلى ذلك شروط الحصول على رخصة البناء التي تضمنتها كل من المادة 42 و 43 وغيرها من المواد من نفس المرسوم المشار إليه أعلاه، التي تكلمنا عن تقديم طلب للسلطة المختصة من أجل الحصول على رخصة البناء، مع ضرورة إرفاقه بمجموعة من الملفات الإدارية والتقنية والهندسية، ويكون للسلطة المختصة حق قبول أو رفض هذا الطلب بناء على دراسة للملف، وهذا ما لا يتحقق في خصائص العقد التي كما تطرق إليها الفقه تقوم على توافق بين إرادتين، لا أن تكون بناء على قيد قانوني وهو موافقة الملف للشروط القانونية.

لذلك ما نخلص إليه في الأخير هو أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حافظ على الطبيعة القانونية لرخصة البناء باعتباره قرارا إداريا، وتميزت بهذه الصفة في كافة النصوص القانونية المنظمة لها والصادرة قبل هذا المرسوم، وما العنوان الذي تضمنه المرسوم رقم 15-19 المتضمن على كلمة "عقود" فإنه لا يعني به العقد الإداري، لذلك كان على المشرع أن يتفادى هذا الإشكال ويستعمل نفس المصطلح الذي ساد النصوص القانونية السابقة له، وهو مصطلح الرخص والشهادات.

المبحث الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخصة البناء

باستقراءنا لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نجد أن المشرع الجزائري لم يميز في إجراءات الحصول على رخصة البناء بين ما إذا كان طالب الرخصة شخصا طبيعيا أو معنويا، بل أخضعها لنفس الإجراءات. والتي يمكن أن نبرزها من خلال مسألتين هما تقديم طلب الحصول على رخصة البناء، وكيفية صدور القرار المتعلق برخصة البناء.

المطلب الأول: تقديم طلب الحصول على رخصة البناء

إن طالب رخصة البناء يجب أن يدعم طلبه بمجموعة من الوثائق، التي تثبت ملكيته أو حيازته للبناءية محل التشييد أو التغيير، وهي إما نسخة من عقد الملكية أو

نسخة من شهادة الحيازة طبقا لما هو منصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990.

وفي حالة ما إذا كان طالب الرخصة غير المالك يجب أن يرفق الطلب بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، أ نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا. ويستلزم أيضا تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية. (المادة 2/42 من المرسوم رقم 15-19).

ولا يكفي هذا الطلب للحصول على رخصة البناء، بل لا بد من إرفاقه بملف قد يكون ملفا إداريا أو تقنيا، أو يتعلق بالهندسة المعمارية، ليودع لدى الإدارة المختصة بتسليم رخصة البناء، وهذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: تكوين الملف الإداري

بالرجوع إلى المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فإن الملف الإداري يجب يتكون من الآتي:

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

ثانياً: قرار السلطة المختصة الذي يرخّص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

ثالثاً: شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنايات الوقفية ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

وعلى طالب رخصة البناء أن يوضح في طلبه ما إذا كان إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، مع ضرورة تدعيم طلبه في هذه الحالة بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام. (المادة 43 من المرسوم رقم 15-19)

الفرع الثاني: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

يحتوي هذا الملف على ما يلي:

أولاً: مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع .

ثانيا: مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 متر مربع أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 متر مربع وتتعدى 500 متر مربع، وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 متر مربع، ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

- 1- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
 - 2- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
 - 3- نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
 - 4- ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
 - 5- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
 - 6- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- ثالثا: التصاميم المختلفة المعدة على السلم 1/50 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 متر مربع، وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 متر مربع و600 متر مربع، وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البنايات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيذية والصور الثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء. كما ينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم حذفها، والأجزاء المبرمجة، وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.
- رابعا: مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك.

خامساً: الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء. (المادة 43 من المرسوم 15-19)

الفرع الثالث: الملف التقني

يحتوي على ما يلي:

أولاً: الرسوم البيانية الضرورية: يجب أن ترفق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية التي يجب أن تتضمن مجموعة من البيانات تتمثل في الآتي:

- 1- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
 - 2- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
 - 3- وصف مختصر لأجهزة التمرين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب، والتطهير والتهوية.
 - 4- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
 - 5- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية.
 - 6- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
 - 7- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالأزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
 - 8- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.
- ويستثنى من تطبيق هذه الرسوم البنىات الخاصة بالسكنات الفردية. (المادة 43 من المرسوم رقم 15-19)

ثانياً: يتضمن الملف التقني دراسة الهندسة المدنية التي يجب أن تتضمن ما يلي:

- 1- تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح فيه:
 - أ- تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناء.
 - ب- توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل .

ج-تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية. (المادة 43 من المرسوم رقم 15-19)

واستوجب المشرع أيضا ضرورة إعداد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤثر من طرفهما كل حسب اختصاصهن طبقا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم. وهذا راجع لكون الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري تتطلب دقة كبيرة، لذلك أوجب المشرع ضرورة إعدادها من طرف أشخاص مؤهلين. كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية.

وتودع باقي الملفات بعد موافقة المصالح المختصة قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة، وإلا اعتبر الرأي المسبق ملغى. (المادة 2/44 و3 من المرسوم 15-19). وبعد جمع هذه الملفات ترفق بطلب رخصة البناء، وتودع في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، على مستوى السلطة المختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض.

ويسجل 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 المنصوص عليه، ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي أرفق المشرع نموذج منه بالملحق الخاص بالمرسوم رقم 15-19. (المادة 45 من المرسوم رقم 15-19).

ما يلاحظ على هذه الملفات التي ترفق بطلب رخصة البناء أنها ترهق كاهل طالبها لتعدد وتنوعها، فهي تتطلب جهد ومدة زمنية لإعدادها، وكذلك أموالا لتحضير الملفات السابقة الذكر، على الأقل لو ترك المشرع ملف الدراسة الهندسية أو

التقنية للسلطة المختصة بتسليم رخصة البناء، مادام الهدف من هذه الأخير هو إيجاد توازن بين المصلحة العام والمصلحة الخاصة.

المطلب الثاني: كيفية إصدار رخصة البناء

إن تحديد كيفية إصدار رخصة البناء يتطلب من في البداية التطرق للجهات المختصة بمنحها، ثم لطريقة دراسة طلب رخصة البناء، وإلى الآثار المترتبة على تسليم رخصت البناء، وذلك من خلال ثلاثة فروع.

الفرع الأول: السلطة المختصة بمنح رخصة البناء

منح المشرع الجزائري اختصاص منح رخصة البناء حسب نص المادة 48 و49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

أولاً: تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

يدخل في اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح كل الرخص التي لا تعد من اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران(المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19).

وحددت المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على كيفية دراسة طلب رخصة البناء عندما يكون اختصاص منحها لرئيس المجلس الشعبي البلدي بقولها: "عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفية سيره بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم..".

بناء على هذا النص يستخلص بأنه إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن دراسة طلب الحصول على هذه الرخصة يتم من طرف الشباك الوحيد للبلدية، الذي ينشأ بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليمياً، ويمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة.

وفي هذه الحالة يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا، أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة. (المادة 58 من المرسوم رقم 15-19) ويتكون هذا الشباك من أعضاء دائمين وأعضاء مدعوين .

بالنسبة للأعضاء الدائمين يتكونون من الآتي:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا.
 - رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.
 - رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
 - مفتش التعمير.
 - رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.
 - رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.
- أما بالنسبة للأعضاء المدعوين يمكن أن يكونوا حاضرين كممثلين عند الاقتضاء من طرف:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
 - ممثل الحماية المدنية.
 - ممثل مديرية البيئة للولاية.
 - ممثل مديرية السياحة للولاية.
 - ممثل مديرية الثقافة للولاية.
 - ممثل الصحة والسكان.
 - ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).
- كما يمكن الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره أو إفادته في أعماله. (المادة 58 من المرسوم رقم 15-19)

ما يلاحظ على هذه التشكيلة أنها متنوعة تضم كل القطاعات الحيوية التي لها صلة مباشرة بالبناء، مما يمنح مصداقية أكثر لرخصة البناء عند صدورهما، لأن إقحام مصالح البيئة والفلاحة والحماية المدنية والثقافة.. الخ هذا دليل على أن الطلب قد تم

دراسته بطريقة دقيقة ومن كل النواحي التي تفيد بأن البناء على هذه القطعة المقدم بشأنها طلب رخصة البناء لا يضر بالبيئة، ولا يعد من قبيل الأماكن الأثرية التي تمنع وزارة الثقافة تغييرها، كما إقحام الحماية المدنية لإعطاء رأيها ما إذا كانت طريقة البناء التي سيعتمد عليها تسهل مهمة الحماية المدنية عند نشوب الحريق مثلاً أو أي حادث آخر فتبدي رأيها باتخاذ الإجراءات الاحتياطية، الأمر الذي يشكل ضماناً قانونية أكثر.

وتتولى 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 الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.

-ضبط البطاقة الالكترونية.

وبعدما يبدأ الشباك في مباشرة مهامه، وعندما يودع طلب الحصول على رخصة البناء، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المختصة للفصل فيه بعد استشارة بعض الهيئات.

ويجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام، في دورة عادية وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة.

وترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل 5 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع، وعليه؟ أن يفصل في طلبات رخصة البناء في أجل الخمسة عشر(15) يوما التي تلي

تاريخ إيداع الطلب، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي. (المادة 48 من المرسوم رقم 15-19)

ثانيا: منح رخصة البناء من اختصاص الوالي

يختص الوالي بإصدار رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

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

ويتم دراسة طلب رخصة البناء بعد إرسال الملف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق، وذلك في أجل الثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب. (المادة 49 من المرسوم رقم 15-19)

ثم يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية الذي يفتح على مستوى مديرية التعمير، ويتكون من:

- ممثل الوالي.
- المدير المكلف بالعمران، رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- مدير أملاك الدولة أو ممثله.
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
- مدير الأشغال العمومية أو ممثله.
- مدير الموارد المائية أو ممثله.
- مدير الحماية المدنية أو ممثله.
- مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.

- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز(سونلغاز) أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء، والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز.

- مدير البيئة أو مثله.

- مدير السياحة أو مثله.

- مدير الثقافة أو مثله.

كما يمكن للشباك الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

ويجتمع الشباك بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة كل 15 يوما على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك، وترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

ويدعم الشباك الوحيد في إطار سيره بأمانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية، وتكلف بما يأتي:

- استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مؤشر عليه.

- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للولاية.

- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية.

- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى.

- تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية.

- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.

- استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.

- ضبط البطاقة الإلكترونية.

ويتم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية بموجب قرار ممضي من طرف

الوالي المختص إقليميا.(المادة 59 من المرسوم 15-19)

ويجب على الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، مع ضرورة إرسال الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية قبل الفصل في الطلب. (المادة 49/3 و4 من المرسوم رقم 15-19)

ثالثا: صدور رخصة البناء من الوزير المكلف بالعمران

يدخل في اختصاص وزير العمران تسليم رخصة البناء إذا تعلق الأمر بالمشاريع التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة. (المادة 49 من المرسوم رقم 15-19)

الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة البناء

إن دراسة طلب رخصة البناء من طرف الجهات المختصة بإصدارها، يتطلب التحقيق من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده أو خضوعه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير. (المادة 46/1 من المرسوم 15-19)

ويجب أن يراعي تحضير طلب رخصة البناء موقع البناية أو البنائات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها، ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاعات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء، والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي. (المادة 46/3 من المرسوم رقم 15-19)

وحتى تتمكن المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء من الفصل في الطلب باسم السلطة المختصة لا بد أن تجمع الموافقات والآراء باستشارة الأشخاص العموميين، أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع، كمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، ومصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبعبارة أخرى كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

بالإضافة إلى ذلك لا بد من استشارة المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به.

وحفاظا على البيئة والأراضي الفلاحية، فقد ألزم المشرع ضرورة استشارة كل من مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90-29، ومصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية، كما يعد من قبيل المصالح المستشارة أيضا الجمعيات عند الاقتضاء. (المادة 47 من المرسوم رقم 15-19)

فهؤلاء يجب أن يقدموا استشارتهم من خلال ممثليهم في الشباك الوحيد في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع الطلب. (المادة 48 من المرسوم رقم 15-19)

وإذا تمت استشارتهم ولم يصدر رد في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة، بعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات. (المادة 2/47 من المرسوم رقم 15-19)

وقد ميز المشرع الجزائري في ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب. (المادة 2/48 من المرسوم رقم 15-19)

ويقوم الشباك الوحيد للبلدية بالفصل في طلبات رخصة البناء في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي. (المادة 3/48 من المرسوم رقم 15-19)

أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (07) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، ويجب أن يفصل هذا الأخير الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

الفرع الثالث: صدور القرار المتعلق برخصة البناء

إن إيداع طلب رخصة البناء ودراسته من طرف الجهات المختصة يؤدي في النهاية إلى صدور قرار إما بالموافقة على الطلب إذا توفرت الشروط القانونية فيه، وقد يكون بالرفض لعدم مطابقته للشروط، وقد يكون بتأجيل البت في الطلب، أو عدم رد الإدارة على الطلب.

أولاً: قرار الموافقة بمنح رخصة البناء

إذا استوفى طلب رخصة البناء الشروط القانونية، فإن الجهة المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح رخصة البناء.

وفي هذه الحالة يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية خلال العشرين يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب. (المادة 1/51 من المرسوم رقم 15-19)

ثانياً: صدور القرار برفض طلب رخصة البناء

يمكن أن تتخذ السلطة المختصة قرار برفض منح رخصة البناء، وفي هذه الحالة يجب أن يكون الرفض مسبباً، ويبلغ القرار مرفقا بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب. (المادة 50 من المرسوم رقم 15-19). ومن الحالات التي يجب على

السلطة المختصة أن ترفض فيها منح رخصة البناء ما نصت عليه المادة 52 من المرسوم رقم 15-19 بقولها: "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...". بناء على هذا النص يمكن أن تمتنع السلطة المختصة بمنح رخصة البناء إذا كان مشروع البناء غير مطابق لما ورد في مخطط التهيئة والتعمير أو التوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

كما لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضي مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة، والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار. (المادة 52 من المرسوم رقم 15-19)

ثالثا: صدور قرار بتأجيل البت في طلب رخصة البناء

قد تقرر السلطة المختصة بمنح رخصة البناء تأجيل اتخاذ القرار المتعلق برخصة البناء عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم، شريطة أن يصدر قرار التأجيل خلال الأجل المحدد للتحضير ولا يمكن أن تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة. (المادة 53 من المرسوم رقم 15-19)

رابعا: عدم الرد على طلب رخصة البناء من السلطة المختصة في الآجال المطلوبة

قد لا ترد السلطة المختصة بدراسة طلب رخصة البناء لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتأجيل، وتنقضي الآجال القانونية المحددة لها للرد، في هذه الحالة على مقدم طلب رخصة البناء أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة يجب أن يكون أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خلال خمسة عشر يوما. وإذا لم تقم الولاية بالرد على الطعن خلال المدة القانونية المحددة أعلاه، يكون لصاحب الطلب أن يودع طلبا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وتقوم هذه الأخيرة بأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما ابتداء من

تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن لصاحب الطلب أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة. (المادة 62 من المرسوم رقم 15-19)

الفرع الثالث: ما يترتب على تسليم رخصة البناء

بعد صدور الموافقة على صدور رخصة البناء يجب أن تشمل على الالتزامات والارتفاعات التي ينبغي علة طالب الرخصة أن يحترمها، عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاعات خاصة . (المادة 54 من المرسوم رقم 15-19) ويبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

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

- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران .

على أن توضع نسخة من الرخصة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار. (المادة 55 من المرسوم رقم 15-19)

ويلزم المستفيد من الرخصة أن يضع خلال فترة عمال الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات واسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال. (المادة 60 من المرسوم رقم 15-19)

وعند انتهاء أشغال البناء والتهيئة يلزم المستفيد من رخصة البناء الحصول على شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء. (المادة 61 من المرسوم رقم 15-19)

ونظرا للارتباط الوثيق بين رخصة البناء وشهادة المطابقة، فقد تضمنهما فصل واحد من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وهو الفصل الثالث المعنون برخصة البناء، والمقسم إلى قسمين: القسم الأول خصص للتحضير والتسليم الخاص برخصة البناء، والقسم الثاني لشهادة المطابقة وكأنها جزء من رخصة البناء، بالرغم من أنها شهادة مستقلة، إلا أن المشرع الجزائري ارتأى أن يدمجها حتى يبين بأن رخصة البناء لا تحقق الهدف النهائي المنشود منها إلا بموجب شهادة المطابقة.

وفي حالة ما إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء، تعد رخصة البناء ملغاة، ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع. (المادة 57 من المرسوم رقم 15-19)

ويقدم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد انتهاء أجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة البناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها.

وفي حالة ما إذا تم تسليم رخصة البناء بغرض تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو في عدة مراحل، تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء. (المادة 57 من المرسوم رقم 15-19)

خاتمة

في ختام بحثنا هذا نستخلص بأن المشرع الجزائري حاول من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، أن يوازن بين المصلحة العامة المتمثلة في احترام قانون العمران من جهة وتلبية احتياجات الأفراد في مجال السكن بتشديد بنابات جديدة وتعديل بنابات قائمة من جهة أخرى، عن طريق وضع مجموعة من الشروط والإجراءات القانونية المقيدة لمنح رخصة البناء، نظرا لارتباط هذه الأخيرة بعدة مجالات كالبيئة والفلاحة والثقافة... الخ.

وهذا ما ظهر من خلال السلطات المختصة بمنح رخصة البناء، التي أدمج المشرع في مرحلة إعدادها عدة مصالح حتى تتفادى السلطة المختصة أي مشكل قد يعترض الإدارة وصاحب الرخصة فيما بعد، أي بعد صدور رخصة البناء، وهذا ما يشكل مظهر من مظاهر التوازن بين المصلحتين، بالإضافة إلى منح المشرع حق الإدارة في رفض طلب منح رخصة البناء أو قبوله، و منح لطالب الرخصة في المقابل حق الطعن في قرار الإدارة أمام جهات إدارية، وأمام القضاء.

وغيرها من مظاهر التوازن بين المصلحة العامة والخاصة، التي حاول المشرع إيجادها من خلال أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، إلا أن هناك إشكال أوجده المشرع أرى بأنه يخل بهذا التوازن وهو الملفات المتعددة التي أثقل بها المشرع كاهل طالب رخصة البناء، خاصة منها التقنية والهندسية التي كان على المشرع أن يراعي فيها طالب رخصة البناء من حيث الوقت الذي يتطلبه إعداد تلك الملفات، وكذا الأموال التي قد تصرف بشأنها حتى يكون هناك توازن حقيقي بين المصلحتين، وإن كان المشرع وفق إلى حد كبير في تحقيقه.

قائمة المراجع

أولا : المذكرات والأطروحات

1. مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2008.
2. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة. 2012.
- 3- غواس حسينة، الآليات القانونية لسير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2011./2012.
- 4- حيلمي بلخير، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2013.

ثانيا: النصوص القانونية

- 1- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008.

2- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07 لسنة 2015.

ثالثا: المقالات

-د.عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن لسنة 2005.

