

رخصة البناء كأداة لتفعيل السياسة العمرانية في الجزائر

The Building Permit as a Tool for Implementing Urban Policy in Algeria

رفيق زاوي^{1*}، جامعة برج بوعريريج، الجزائر، rafik.zaoui@univ-bba.dz

وليد ميهوب²، جامعة برج بوعريريج، الجزائر، mihoubwalid3410@gmail.com

..تاريخ قبول المقال: 25-05-2026

تاريخ إرسال المقال: 29-01-2026

الملخص:

تتناول هذه الدراسة رخصة البناء كأداة تعتمد عليها الدولة من أجل إنجاح السياسة العمرانية في الجزائر وذلك لضبط عدة متغيرات أهمها تنظيم التوسع العمراني ومكافحة البناء الفوضوي و المحافظة على الأراضي الزراعية ومن هذا المنطلق جاء القانون رقم 29/90 و المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل و الذي يحدد النطاق الموضوع الذي يمسهم هذا القانون و المتمثل في المشاريع و الأعمال المعنية بهذه الرخصة و أيضا النطاق الشخصي المتمثل في الأشخاص و الجهات القانونية المتعلقة بطلب و إصدار رخصة البناء و بناء عليه تسعى الدراسة للبحث في حدود نجاعة السياسة العمرانية في الجزائر من خلال هذه الأداة أي رخصة البناء ومدى قدرتها على تحقيق الأهداف التي من أجلها تم سن القانون السابق الذكر.

كلمات مفتاحية: رخصة البناء، السياسة العمرانية، النطاق الموضوعي و الشخصي.

Abstract:

This study examines the building permit as a tool used by the state to ensure the success of urban policy in Algeria. Its purpose is to regulate several key variables, most notably the organization of urban expansion, the fight against informal construction, and the preservation of agricultural land. From this perspective, Law No. 90/29 and Executive Decree No. 15/19 (as amended) were enacted to define both the material scope—covering the projects and works subject to this permit—and the personal scope, which includes the individuals and legal entities involved in requesting and issuing building permits. Accordingly, the study seeks to explore the effectiveness of urban policy in Algeria through this instrument, namely the building permit, and to assess its capacity to achieve the objectives for which the aforementioned law was enacted.

Keywords: Building permit, urban policy, material scope, personal scope.

مقدمة:

تعتبر رخصة البناء أداة قانونية مركزية لضبط التنظيم العمراني وحماية المصلحة العامة في التشريع الجزائري، فهي تحدد الأعمال العمرانية المشمولة بالرخصة، وتوضح الجهات المخولة بطلبها، ما يضمن التوازن بين حقوق المالكين وحقوق الغير وسلامة التخطيط الحضري، ومع التطورات العمرانية المتسارعة، برزت إشكالية البحث الأساسية في مدى وضوح النطاق الموضوعي والشخصي لرخصة البناء، ومدى فعالية السياسة الجزائرية المنتهجة في تنظيم هذا المجال مقارنة بالمعايير الدولية، بما في ذلك القانون الفرنسي، وبناء على ذلك تم طرح التساؤل التالي :

كيف نظم المشرع النطاق الموضوعي والشخصي لرخصة البناء لضمان تنظيم العمران وحماية حقوق الأطراف المعنية؟ وما مدى نجاعة السياسة الجزائرية المعتمدة على رخصة البناء في تنظيم النسيج العمراني؟ يهدف البحث إلى:

- تحليل النطاق الموضوعي لرخصة البناء، أي الأعمال والمشاريع التي تخضع لإجراءات الترخيص .
- توضيح النطاق الشخصي للرخصة، أي الأشخاص والجهات المخولة قانونيًا طلب الرخصة وإجراءات إثبات صفتهم القانونية .

اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي القانوني من خلال تحليل نصوص القوانين الأساسية (القانون رقم 29/90، القانون رقم 02/82، القانون رقم 15/08) والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مع الرجوع إلى الاجتهاد القضائي والمراجع العلمية ذات الصلة، وللاجابة عن الإشكالية تم تقسيم البحث إلى مبحثين رئيسيين:

- المبحث الأول: السياسة الجزائرية في مجال النطاق الموضوعي لرخصة البناء.
- المبحث الثاني: السياسة الجزائرية في مجال النطاق الشخصي لرخصة البناء.

ويأمل البحث في تقديم نتائج تساعد على فهم دقيق للضوابط القانونية لرخصة البناء، مع توضيح كيفية حماية الحقوق الفردية والجماعية ضمن الإطار القانوني الجزائري.

المبحث الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء

تتعلق رخصة البناء بإنشاء بناء جديد أو تعديله أو تعليته أو غيرها حيث نص المشرع الجزائري في أول قانون متعلق برخصة البناء ألا وهو القانون 02/82 على ذلك لا سيما المادة 02 منه: ". . . كل بناء محل أيا كان تخصيصه - كل أشغال تغيير واجهة أو هيكل بنائية - كل زيادة في العلو / كل الأشغال التي ينجر عنها في التوزيع الخارجي"، محددا بذلك أعمال البناء التي ستكون موضوع ترخيص إداري،¹ كما حدد الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء، كما نجد في القانون 29/90 أنه حدد الأعمال التي تستلزم رخصة البناء في المادة 52 منه "أي تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، أي تمديد لبنائية موجودة، أي تغيير للبناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلّة على الساحات العمومية، كل إنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج"².

وهذا ما تناوله أيضا المرسوم 15/ 19 الذي حدد نطاق اشتراط وجوب رخصة البناء لا سيما في نص المادة 41 منه "يشترط تشييد كل بنائية جديدة أو كل تحويل لبنائية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنائية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء. . ."³.

وبالتالي سيتم التطرق إلى الأحكام القانونية لإنشاء مباني جديدة (مطلب أول)، ثم تعديل مباني قائمة (مطلب ثان)

المطلب الأول: إنشاء مباني جديدة

يقصد بالإنشاء هو الإحداث أو الإيجاد، فإ إنشاء المباني يعني استحداثها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة بوضع أساسات البناء من البداية.⁴

لقد عرف البناء على أنه مجموعة من المواد أيا كان نوعها جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا شيدته يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصالا قارا.⁵

1 - قانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية عدد 6 لسنة 1982.

2 - المادة 52 قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، لسنة 1990.

3 - المادة 41 المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

4 - غفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة الفكر، مجلد 5، عدد 2، 2010، ص 313.

5 - دعرزي الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، جامعة العلوم الإنسانية، العدد 08، 2020، ص 7.

ويقصد بالإنشاء أيضا " التشييد والإقامة لأول مرة وذلك بوضع الاساسات".¹

ونصت المادة 02 من القانون 15 / 08 على أن البناء كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التأجير أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو التقليدي والإنتاج الفلاحي أو الخدمات.²

لذلك من خلال ما سبق ذكره يتضح أن مفهوم البناء الذي أراده المشرع هو: أن يكون البناء من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون بناء مستقرا ثابتا على الأرض.

ولتمييز البناء الجديد عن باقي المباني الأخرى لابد من توافر ثلاثة عناصر وهي :

أولاً: المواد المستعملة للبناء

يشترط لتمييز البناء المقصود هنا عن غيره من الأشكال أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الإسمنت المسلح أو كل هذه معا.

إن هذه المواد قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد بناء متماسكة فاندمجت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة، فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت.³

ثانياً: تدخل الإنسان في الإنشاء

يشترط أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع، أي أن يكون للإنسان يد ودور في تشييده حتى إن استعمل أدوات ووسائل تكنولوجية حديثة، مادام الإنسان هو من يقوم بتشغيل هذه الآلات المستخدمة.

ثالثاً: استقرار البناء:

باعتباره عقارا فهو يتصل بالأرض اتصالا دائما، ولا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به أو قد يكون الاتصال بالبناء مباشرة فوق سطح الأرض أو إقامة طريق علوي فوق البناء المقام فوق الأرض.⁴

1 - بزغيش بويكر، رخصة البناء- آليات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع ادارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص 21.

2 - قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 يوليو 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، جريدة رسمية عدد 44 ، لسنة 2008

3 - دعرزي الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 7.

4 - رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، المجلد 04، العدد 01، 2009، ص222.

فيكفي ان تكون البنايات مستقرة فوق الأرض دون أن تكون لها أساسات لتخضع لرخصة البناء، كما أن البنايات الباطنية مهما كان غرضها هي أيضا معنية برخصة البناء ولا تهم طبيعة المواد المستعملة في بنائها.

المطلب الثاني: تعديل بناءات قائمة

يقصد بتعديل بنايات قائمة القيام بإدخال تغييرات أو تحسينات على مبانٍ مشيّدة مسبقاً دون إنشاء بناء جديد من الأساس، ولقد أدرجها المشرع في مختلف القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران، وسيتم التطرق إليها كما يلي:

أولاً: تمديد البنايات الموجودة

عبر المشرع في المادة 59 من قانون 90/29 بتعبير "تمديد البنايات الموجودة" دون تفصيل ولعل ما يوحي بأن المعنى ينصرف إلى تمديد البنايات أفقياً أي توسيعها هو إشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك تعليتها وهذا ما يستخلص إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها، بينما توسعة المباني هي زيادة مساحة أو حجم المباني، أو الحيز الكلي القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجماً، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حرتين صغيرتين بجعلها حجرة واحدة كبيرة أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة.¹

ويقصد أيضاً بالزيادة في الارتفاع وهو تعلية المبنى أو تمديده الأفقي لتوسيعه، فمثلاً زيادة عدد الطوابق بالمبنى أو الأدوار.

ثانياً: تعديل البنايات

يقصد بتعديل البناء هو تغيير معالم المبنى القائم وليس إقامتها في المبنى الجديد المنشأ لأول مرة تلك التي تدخل ضمن مخالفة الرسوم الإنشائية.²

لقد حدد المشرع في نص المادة 52 المقصود بالتغيير فهو شمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى والتي تقضي إلى الساحات العمومية كما حدد في نص المادة 41 من المرسوم 19/15 "

1 - دعزي الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 8.

2 - بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2012، ص33.

تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة، والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنائية والشبكات المشتركة العابرة للملكية ¹.

ثالثا: إقامة جدار التدعيم أو التسييج

والمقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني الموجودة وإزالة ما بها من خلل ولذلك إستلزم القانون الحصول على رخصة البناء قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو حاجتها إلى للرقابة الإدارية والفنية خاصة من سلطات الضبط.

أما المقصود بالتسييج فهو إقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي ².

وقد يكون هذا الأخير ليس بفرض التدعيم وإنما بهدف تسييج المبنى وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف أم تدعيم المبنى أو تسييجه ³.

وإذا كان المشرع قد أخضع عملية إقامة جدران بقصد تقوية وتثبيت المبنى لرخصة بناء قبلية، فإنه قد تدخل في مواطن أخرى بقواعد أمر للمطالبة بترميم وصيانة المنشآت الآيلة للسقوط، حيث أن المشرع حصر عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر وقد يكون هذا الأخير ليس بفرع التدعيم وإنما بهدف تسييج المبنى وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبنى أو تسييجه.

المبحث الثاني: النطاق الشخصي لرخصة البناء في التشريع الجزائري

يُعدّ تحديد النطاق الشخصي لرخصة البناء من المسائل الجوهرية في قانون التهيئة والتعمير، لما له من دور أساسي في ضبط الجهات المخولة قانونًا لطلب هذه الرخصة ومباشرة أشغال البناء بصفة مشروعة. فلا تقتصر رخصة البناء على مالك العقار فحسب، بل تمتد لتشمل فئات أخرى تربطها علاقة قانونية بالعقار، بما يضمن تحقيق التوازن بين حماية حق الملكية ومتطلبات التنظيم العمراني، ويأتي هذا التوسع استجابةً لضرورات عملية واقتصادية، خاصة في ظل تنوع صور استغلال العقار وتعدد المتدخلين في عملية البناء.

1 - مادة 41، مرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 07، مؤرخة في 12 فبراير 2015.

2 - بوعقال فيصل، المرجع السابق، ص 35.

3 - دعرزي الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 18.

وانطلاقاً من ذلك، يسعى هذا المبحث إلى إبراز الإطار القانوني الذي يحكم النطاق الشخصي لرخصة البناء في التشريع الجزائري، من خلال التطرق في (المطلب الأول) إلى الأساس القانوني الذي يحدد هذا النطاق ويؤطره، مع بيان موقف المشرع الجزائري ومقارنته ببعض التشريعات المقارنة، لاسيما التشريع الفرنسي، ثم يتم في (المطلب الثاني) عرض مختلف الأشخاص المخولين قانوناً للحصول على رخصة البناء، مع توضيح الشروط والوثائق اللازمة لإثبات صفتهم القانونية، بما يعكس الطابع العيني للرخصة وارتباطها بالعقار محل البناء أكثر من ارتباطها بشخص طالبها.

المطلب الأول: الأساس القانوني للنطاق الشخصي في التشريع الجزائري

يقوم النطاق الشخصي لرخصة البناء على مبدأ إلزامية الحصول على الرخصة لكل من يباشر أشغالاً خاضعة لها قبل الشروع فيها، دون أن يقتصر طلبها على مالك العقار فقط، إذ يتعين على طالب الرخصة إثبات صفته القانونية التي تخوله القيام بالأشغال، وذلك من خلال تقديم سند قانوني مثل سند الملكية، أو حق الانتفاع، أو حق الاستعمال، أو عقد الإيجار، أو تفويض صريح، أو أي سند إداري يخول له استغلال العقار. وتتحقق الجهة المختصة من وجود هذه الصلة القانونية عبر دراسة ملف الطلب، وفقاً لأحكام المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15/19.

ومن جهة أخرى، يلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على آلية التصريح بالأشغال كبديل لرخصة البناء، على خلاف المشرع الفرنسي الذي اعتمد نظام "التصريح المسبق بالأشغال (Déclaration préalable de travaux)" وهو إجراء مبسط يُستعاض به عن رخصة البناء في الحالات التي تكون فيها الأشغال محدودة الأثر، مثل الزيادات الطفيفة في المساحة أو التعديلات على الواجهة. ويهدف هذا النظام إلى تمكين الإدارة من التحقق مسبقاً من مطابقة المشروع لقواعد التعمير دون الحاجة إلى استصدار رخصة بناء كاملة، كما نصت عليه المادة R.421/17 من قانون التعمير الفرنسي المعدلة بموجب مرسوم 28 مارس 2017.

والأشخاص القانونية التي لها حق طلب الرخصة هم :

- المالك
- صاحب حق الانتفاع أو الاستعمال
- المستأجر المرخص له
- الوكيل أو المفوض

• الأشخاص المعنويون (شركات، مؤسسات)

ولقد نصت المادة 50 من قانون 29/90 على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة، كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 91/176، أشخاصا آخرين لهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية إذ 34 منه على أنه : " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية"¹، كما أن قانون التوجيه العقاري أجاز لصاحب شهادة الحيازة المسلمة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لأحكام المادتين 39 و 40 منه أن يحصل على رخصة بناء.

جاء المرسوم التنفيذي 19/15 ليفصل ويحدد بدقة الأشخاص المخولين بطلب رخصة البناء وهم:

أولاً: المالك

تثبت صفة المالك حسب الأحكام والقوانين المعمول بها، وتتحقق هذه الصفة وتترجم بعقد الملكية أو شهادة لحيازة، وصاحب العقد الإداري حسب ما نصت عليه المادة 34 من المرسوم 26/90 وكذا المرسوم التنفيذي 91/176.²

كرست المادة 50 من قانون 29/90 وكذلك المرسوم التنفيذي 91/176 مبدأ ملكية الأرض وذلك من أجل ممارسة أعمال البناء وهذا بإرفاق طلب رخصة البناء، بنسخة من عقد الملكية وحسب نص المادة 324 من القانون المدني، فإن المالك هو صاحب العقد الرسمي بطبيعة الحال، ونجدها نصت على أن : "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، كذا نصت عليه المادة 34 من نفس المرسوم على مبدأ ملكية الأرض من أجل ممارسة حق البناء، وذلك بإرفاق ملف طلب رخصة البناء بنسخة من عقد الملكية المحرر في الشكل الرسمي المشهر طبقا لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني.³

1 - قانون 29/90 السالف ذكره.

2 - قانون رقم 06/12 مؤرخ في 12 يناير سنة 2012 يتعلق بالجمعيات ، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية رقم 02 لسنة 2012.

3 - قانون رقم 08-15 ، السالف ذكره.

أما بخصوص العقود العرفية التي كانت تحرر من قبل القاضي الشرعي فهي تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي يضيف على العقود التي تحرر من قبل الموظف العام أو الضابط العمومي وهو ما كرسته المحكمة العليا في القرار رقم 97140 المؤرخ في 03/06/1989 والذي جاء في حثياته " من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيين تكتسب نفس طابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميون وتعد عنوانا للحقيقة على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقيات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها ، أما بالنسبة للعقود العرفية الثابتة التاريخ والمحررة قبل 01 جانفي 1971 فإنها اكتسبت صيغتها الرسمية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/ 76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وذلك دون الحاجة إلى اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة كما أعفيت من الإشهار المسبق الذي كان مفروضا بحكم نص المادة 88 من المرسوم 63/76 أما العقود العرفية المبرمة بعد 1971/01/01 فإن رأي المحكمة العليا " أن العقد العرفي لا ينقل الملكية وإنما يكرس التزامات شخصية لا تؤدي إلى أي تعويض اتمدنية في حالة عدم التنفيذ.

وكذا القرار المبدئي الصادر عن الغرف المجتمعة سنة 1997 والذي وضع حدا للاختلاف ما بين الغرفتين المدنية والعقارية والذي اشترط الرسمية في العقود المنصبة على العقار تحت طائلة البطلان.

أما بالنسبة لعقود الوعد بالبيع فإنها لا تؤخذ بعين الاعتبار كسند يسمح بالحصول على رخصة البناء لأنه يسجل في المحافظة العقارية ولا يشهر " إن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني.

كما تجدر الإشارة إلى أن رخصة البناء تسلم للأشخاص المعنوية العامة أو الخاصة إذا ما كانت مالكة لقطع أرضية وترغب في القيام بأعمال التشييد، إلا أن قانون 90 - 29 أغفل التعرض إلى هذه الصفة في المادة 50 منه بالرغم من أنه أبقاها فيما يخص طلب شهادة التعمير في مادته 51. وبتقشي ظاهرة البناءات الفوضوية غير المرخصة كون أن أصحابها لا يحوزون على عقود ملكية تمكنهم من ذلك جاءت المادة 34 من المرسوم 91 - 176 وسعت من دائرة الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء¹.

1 - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد 8 ، على الموقع الالكتروني : http://www.webreview.dz/IMG/pdf/_-25.pdf، تم الإطلاع عليه بتاريخ 01 أبريل 2026، على الساعة الرابعة مساء، ص 147

و هو ما جاءت به ايضا المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15/19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها فإنه يجب على المالك لتدعيم طلبه نسخة من عقد الملكية.

ثانيا: الحائز

طبقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري يمكنه طلب رخصة بناء إذ أنها تنص على أنه يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بشرط أن تكون هذه الحيازة مستمرة غير متقطعة هادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة " وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي. وتم استحداث شهادة الحيازة بقصد تطهير العقار في الأماكن التي لم يشملها المسح.

وتعد شهادة الحيازة أداة فعالة لتسريع وتيرة المسح العام للأراضي وذلك من خلال تشجيع الدولة الحائزين الذين لم يتم المسح العقاري على أراضيهم بالحصول على سندات الملكية، فيتم منحهم شهادة الحيازة في انتظار اكتسابهم لصفة المالك حيث يتم تسليمهم الدفتر العقاري عقب الانتهاء من عملية المسح وهو ما نصت عليه المادة 47 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري¹.

تعمل شهادة الحيازة على تدعيم الاستثمارات والمشاريع وهذا بتمكين الحائز من الحصول على عقد رهن رسمي صحيح لفائدة هيئات القرض والبنوك وهذا من أجل ضمان العقود المتوسطة والطويلة الأمد، وعليه يحق لكل من يحوز شهادة حيازة قانونية خاضعة لإجراء الإشهار، التصرف كأنه المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك، حسب المادة 43 من القانون 25/90.

ثالثا: وكيل المالك

يمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا معينا للوكالة فطالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة، ولقد نصت عليه صراحة المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15/19، ولقد نصت المادة 570 من القانون المدني الجزائري على أن " الوكالة والإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه " .

1 - قانون 29/90 ، السالف ذكره .

رابعاً: المستأجر المرخص له

يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا الأخير عبارة عن قطعة أرضية أو بناية أن يطلب رخصة بناء وذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه، واستناداً لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 يحق لمستأجر العقار سواء كانت قطعة أرضية أو بناية، أن يطلب رخصة البناء ويجب عليه أن يتحصل على ترخيص مكتوب، يرفقه في ملف طلب الرخصة، فيكون موضوع الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه.

خامساً: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية :

ويقصد بها الشخص المعنوي، نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19 / 15 على جواز أن تقدم الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية طلباً للحصول على رخصة البناء بشرط أن ترفق طلبها بنسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

وحسب المادة 82 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، فإن التخصيص يعني¹ تخصيص استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة خدمة الصالح العام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.

وبمقتضى المادة 84 من نفس القانون ينشأ بقرار إداري ويلغي أيضاً بمقتضى قرار إداري وقد يكون حسب المادة 86 تخصيصاً داخلياً كان تخصص الجماعة العمومية مالا وطنياً خاصاً تابعاً لها من أجل احتياجاتها الخاصة.

كما أنه يكون التخصيص خارجياً عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة جماعة عمومية أخرى أو مؤسسة عمومية تتمتع باستقلال مالي.

سادساً: صاحب حق الامتياز

لم يتطرق إليها قانون التهيئة والتعمير ولا المرسوم التنفيذي 176/91 ، ونصت عليه المادة 51 من القانون رقم 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على أنه " يمكن التنازل أو المنح بامتياز

1 - قانون رقم 30-90 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية.

للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف لمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي والمؤسسات ذات الطابع الاقتصادي والأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الخاضعين للقانون الخاص يعطي منح الامتياز باعتبار المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول"¹.

وبالتالي فقد منح هذا القانون بالمادة 51 منه الحق لصاحب حق الامتياز على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة ، والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية أو المعترف بمنفعتها العمومية في طلب رخصة البناء كشخصية جديدة لم يتعرض له القانون 29/90 ولا حتى المرسوم التنفيذي 176/91.²

ولقد حددت التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 2017/09/07 التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم خطراً على محيطها المباشر، والتي تنص على أنه " كل مشروع يتطلب أشغال تسطيح هامه وأو عمليات حفر عميقة وأو عمليات هدم تعتبر كمشروع يشكل خطراً بالنسبة للمحيط المباشر لاسيما في الحالات التالية :

وجود بنايات مجاورة أو هدم وأو بناء يتواجد بين أنسجه عمرانية قديمة (البناء القديم) تواجد شبكات محاذية للمشروع أو باطنية قرب البنية التحتية للطرق والشبكات الأرضية ذات شكل غير منتظم و/أو منحدر شديد؛

- بناية متواجدة بين طريقين على مستويين مختلفين يكون الفارق بينهما أكبر أو يساوي 06 أمتار؛

-حفر بعمق أكبر أو يساوي مترين.

المطلب الثاني: الأساس القانوني لصفة طالب الرخصة والطابع العيني لها

يعتبر تحديد الصفة القانونية لطالب رخصة البناء أمراً أساسياً، إذ يشترط أن يكون مرتبطاً بالحقار برابطة قانونية مشروعة كملكية أو حيازة أو انتفاع، ضماناً لاحترام قواعد التعمير، ويهدف ذلك إلى منع أي استغلال غير قانوني للحقار وحماية الحقوق العقارية، كما تتميز رخصة البناء بطابعها العيني، حيث

1 -عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة 01، دار الفجر للنشر والتوزيع، 2005، ص 221.

2 - رمزي حوحو، المرجع السابق، ص 61.

ترتبط بالعقار محلها لا بشخص طالبيها، وبالتالي، فإن آثارها تمتد إلى كل من تنتقل إليه الحقوق على هذا العقار، مما يكرّس ارتباطها بالملكية العقارية.

أولاً: امتلاك الشخص سند قانوني

يتعين على طالب رخصة البناء، دعماً لطلبه، تقديم مجموعة من الوثائق التي تثبت صفته القانونية، تتمثل في نسخة من عقد الملكية، أو شهادة حيازة، أو ترخيص من المالك في حالة كونه مستأجراً، إضافة إلى عقد تخصيص بالنسبة للهيئة المستفيدة من العقار، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو من ينوب عنه شخصاً معنوياً.

كما يلتزم طالب الرخصة بتقديم جميع الوثائق المكتوبة والبيانية التي تثبت أن الأشغال المزمع إنجازها تتعلق ببنائية واحدة أو بعدة بنايات على قطعة أو عدة قطع أرضية¹.

وهذا ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90/29 التي جاء فيها "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويخضع لرخصة البناء".

وتناولته المادة 42 من القانون 19/15 على أنه "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض والبنائية إن يتقدم بطلب رخصة البناء ويجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه: إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة

رخصة البناء محلها ملكية عقار وليس الشخص طالب الرخصة

تتميز بالطابع العيني، إذ ترتبط رخصة البناء بالعقار محلها لا بشخص طالبيها.

وهذا ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90/29 التي جاء فيها "حق البناء مرتبط بملكية الأرض.. ويخضع لرخصة البناء".

وتناولته المادة 42 من القانون 19/15 على أنه "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض والبنائية إن يتقدم بطلب رخصة البناء ويجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه: إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.

1 - قمولي، رابح؛ صافية، قانون العمران الجزائري: أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 150.

الخاتمة:

خلصت الدراسة إلى أن التشريع الجزائري يحدد بوضوح النطاق الموضوعي لرخصة البناء من خلال تحديد الأشغال والمشاريع التي تتطلب الترخيص، بما يشمل إنشاء المباني الجديدة، تعديل المباني القائمة، الزيادة في الارتفاع، وإقامة جدران التدعيم أو التسييج، كما أوضحت الدراسة أن النطاق الشخصي للرخصة يشمل المالكين، المستأجرين المخولين، الوكلاء، والهيئات القانونية، مع ضرورة إثبات الصفة القانونية للمتقدم بالرخصة، وقد أظهرت المقارنة مع التشريع الفرنسي أن القانون الجزائري يلتزم بتوفير حماية حقوق الغير والمصلحة العامة، لكنه يفتقر أحياناً إلى آليات مبسطة للتصريح بالأشغال محدودة الأثر.

انطلاقاً من هذه النتائج، توصي الدراسة بما يلي:

/تعزيز آليات التصريح المسبق بالأشغال البسيطة لتسهيل الإجراءات وتقليل البيروقراطية دون المساس بضوابط التنظيم العمراني .

/تطوير برامج توعية قانونية للمواطنين والهيئات المعنية بحقوقهم وواجباتهم المتعلقة برخص البناء .
/مراجعة النصوص القانونية لتحديد تطبيقات أكثر وضوحاً للنطاق الموضوعي والشخصي، بما يضمن حماية المصلحة العامة وحقوق الأطراف المتضررة .

/دراسة إمكانية الاستفادة من التجارب المقارنة الدولية لتبني أفضل الممارسات في مجال رخص البناء والتنظيم العمراني

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص القانونية

- قانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فبراير 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية ، العدد 06 لسنة 1982 .
- قانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة 1990 .
- - قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 ،يتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- قانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2008 .
- قانون رقم 06/12 المؤرخ في 12 يناير 2012، يتعلق بالجمعيات، الجريدة الرسمية، العدد 02 لسنة 2012 .

- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم 07 المؤرخة في 12 فبراير 2015 .

ثانيا: الكتب

- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2005.
- قمولي، رابح؛ صافية، قانون العمران الجزائري: أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2017.

ثالثا: الرسائل والمذكرات

- بزغيش بويكر، رخصة البناء / آليات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
- بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء .مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2012.

رابعا: المقالات

- عفاف حبة، "دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران"، مجلة المفكر، المجلد 05، العدد 02، 2010. (309/332)
- رمزي حوحو، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد 04، العدد 01، 2009، (217/228).

خامسا: المواقع الإلكترونية

- عزري الزين. "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، متاح على الموقع الإلكتروني:

http://www.webreview.dz/IMG/pdf/_/25.pdf