

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

Decisions of reconstruction contracts in Algerian legislation: building and demolition permits

وفاء عزالدين ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، (الجزائر)، Zed.wafa@yahoo.fr

تاريخ إرسال المقال: 2020/10/27 تاريخ قبول المقال: 2020/12/30

الملخص:

تحضي قضية التعمير باهتمام واسع مع تطور المجتمعات وتباين أنماط وأشكال البناء الذي وصفه ابن خلدون في كتابه المقدمة بأنه "أول ص رايح العمران الحضري وأقدمها"، إذ يعتبر المرآة العاكسة لقياس المستوى الحضاري للدول التي أضحت توليه مكانة تشريعية كبيرة. ثم إن تنظيم حركة التعمير في الأساس لا بد أن يوفق بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة للمجتمع ككل. والجزائر كغيرها من الدول سعت حثيثا بشكل مباشر أو غير مباشر، لتنظيم مجال التعمير بما يحفظ حق الأفراد والمصلحة العامة معاً من خلال النصوص القانونية التي ترمي على وجه الخصوص إلى ضمان استعمال رشيد للفضاء العمراني وتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير ، والتي تناولت بصفة خاصة في نصوصه رخص وشهادات التعمير التي تعتبر أساس التخطيط العمراني . الكلمات المفتاحية: قرارات ، عمران ، رخص .

Abstract:

The issue of urbanization attracts wide attention with the development of societies and the variation of the patterns and forms of construction, which Ibn Khaldun described in his book Introduction as "the first and oldest craftsman of urban construction," as he is considered a reflective mirror to measure the civilization level of countries whose assumption of a large legislative position has become.

Moreover, the organization of the reconstruction movement in the foundation must reconcile the private interest of individuals with the general interest of society as a whole. And Algeria, like other countries, has endeavored, directly or indirectly, to regulate the field of reconstruction in a way that preserves the right of individuals and the public interest together through legal texts aimed in particular at ensuring a rational use of the urban space and

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

organizing the production of buildable lands, which are specifically addressed in its texts And reconstruction certificates that are considered the basis of urban planning.

Key words : Decisions, construction, licenses.

مقدمة:

يقول العلامة ابن خلدون: "متى كان العمران أكثر كانت الحضارة أكمل" لأنه يعتبر علم، فن، ثقافة، يعكس رقي المجتمعات، لهذا كان ولازال محط الأنظار، وأولى الاهتمامات، ويعتبر التخطيط العمراني أداة تقنية لضبط أي إطار للتوسع في التجمعات السكانية والمدن الجديدة، مع العلم أن فكرة التعمير بصفة عامة لصيقة بحق الملكية كحق خاص للفرد وهذا ماجعل بعض الصعوبة في تطبيق القرارات الفردية للتهيئة والتعمير على اعتبار أن الفرد له الأحقية الكاملة في فعل مايشاء فوق أرضه بناء أو هدم أو غير ذلك ولكن هذا لا يمنع من أن المنازعات المثارة في مجال التعمير يمكن إنسابها إلى السلوك السلبي للإدارة وذلك بالرفض من جانبها تسوية طلبات عقود التعمير¹ والمتمثلة في الرخص والشهادات، و الهدف المتوخى من هذه الدراسة، هو تحديد معالم هذا النوع من القرارات، خاصة مع تشابك النصوص القانونية في مجال العمران، ضف إلى ذلك المساهمة في بناء بحث علمي في القانون العام والذي تعتبر القرارات الفردية على اختلافها من أبرز محاوره، ومنه :

-تسليط الضوء على الدور الذي تلعبه الإدارة خاصة في ظل الوسائل الممنوحة لها من أجل تنظيم عملية العمران.

-القيام بدراسة تحليلية للنصوص الصادرة المتعلقة بالعمران والوقوف على مدى نجاعتها في تنظيم عملية التعمير.

إلا أن التساؤل الذي يفرضه المنطق هنا: هل يحق للإدارة رفض منح طلبات رخص التعمير من بناء وهدم ؟ رغم أن هذه الطلبات تلحقها إجراءات قبلية تعتبر كضمانة لحماية الملكية الخاصة للفرد من تعسف الإدارة لدى منحها أو رفض منحها لطلبات عقود التعمير، أم أن القانون قد أعطى لها أحقية الرفض؟ والذي سيتم الإجابة عليه وفق المنهج الوصفي التحليلي .

¹ - ارتأينا تسمية رخص التعمير بعقود، و ذلك بالنظر إلى المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها ، جريدة رسمية عدد 50 لسنة 2009، حيث يقصد بعقود التعمير في مفهوم هذا المرسوم مايلي : شهادة التعمير، شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، رخصة البناء وشهادة المطابقة.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

المبحث الأول: رخصة البناء:

وجب التطرق أولا إلى مفهومها ثم إلى تحضير هذه الرخصة وتسليمها.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء :

إن مفهوم رخصة البناء ينطوي على عدة عناصر وجب تذكليها، بداية بتعريفها ثم نطاقها.

أولا: تعريف رخصة البناء :

تحاشي القانون 90-29 المؤرخ في 02 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير إضافة إلى القوانين اللاحقة تعريف رخصة البناء واكتفى بتحديد أعمال البناء الخاضعة إليها مما يحتم علينا الرجوع إلى الفقه من أجل وضع تعريف دقيق لها، ومن بين التعريفات الفقهية ما يلي:

- رخصة البناء هي "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة، لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".¹

وما يلاحظ على هذا التعريف أنه كان عاما، حيث اكتفى بذكر السلطة المانحة لهذه الرخصة، إضافة إلى حالات منحها دون الولوج في تفاصيل أكثر.

ومن التعريفات أيضا أنها "عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"²

ويمكن تعريفها بأنها "القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء، بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"³

أما في التشريع العمراني الجزائري فهي عبارة عن "قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق اختصاصه".⁴

¹- Henri jacquot.Francois priet,droit de l'urbanisme, 3 éme edition dalloz-sirey,paris,1998,p 547.

² - عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني و مسؤولية المهندس و المقاول، مطبعة السعادة ، دون مكان، سنة 1972، ص 08.

³ - محمد الصغير بعلي،تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ، مقال منشور بمجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية ، مجلة علمية محكمة،الصادرة عن المركز الجامعي العربي التبسي ، العدد الأول 2007 ، ص 18.

⁴- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، 2009، ص100.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

ومن الأجدر في كل تعريف أن يحتوي على خصائص المعرف وكذا الطبيعة القانونية له إضافة إلى السلطة المؤهلة بالإصدار، ومنه فإن رخصة البناء هي: "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".¹

ومن هذا التعريف فإن عناصر رخصة البناء عبارة عن قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة، ويكون هذا القرار قبليا، كما يشمل على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.²

وبالنظر إلى تعريف رخصة البناء يمكن تكييفها من الناحية القانونية على أنها قرار إداري من قبيل الأعمال الإدارية، إذا أنها تصرف قانوني صادر عن مرفق عام - سلطة إدارية - سواء كانت مركزية أم لا مركزية وذلك بالإرادة المنفردة³، وبالتالي فهذه الرخصة تمنح بموجب قرار إداري قبل الشروع في أشغال البناء.⁴

ومن هذا المنظور فإن منازعات رخصة البناء بصفة خاصة تخضع لاختصاص المحاكم الإدارية، لتوافر المعيار العضوي الوارد بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵ المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008⁶ وذلك على غرار منازعات العمران الأخرى (رخصة الهدم، التجزئة، شهادة التعمير، التقسيم التقسيم والمطابقة).

وبناء على ما سبق فإن رخصة البناء من رخص الضبط الإداري، إذ تهدف في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء إلى الإبقاء والتأكيد على الأوضاع القانونية القائمة للأشخاص المعنيين بها.⁷

¹ - الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد الثالث، سنة 2004، ص ص 11-12.

² - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، سنة 2005، ص ص 12-13.

³ - محمد الصغير بعلي، المقال السابق، ص 18، 19.

⁴ - عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، سنة 2006، ص 31.

⁵ - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الخامسة، الجزء الثالث، سنة 2009، ص ص 69-70.

⁶ - قانون رقم 08-09 جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2008.

⁷ - محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2001-2002، ص 08.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

ثانيا : نطاق رخصة البناء :

من خلال التدقيق في قوانين التعمير، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد اشترط للقيام بعمليات البناء استخراج رخصة البناء، إلا أنه في الوقت ذاته أعفى بعض الأشغال من هذا الإجراء القبلي، وسنفضل فيما يلي الأشغال الخاضعة لهذه الرخصة والأشغال المعفاة منها.

1- الأشغال الخاضعة لرخصة البناء :

لا يجوز إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو هدمها أو لإجراء أية تشطيبات خارجية إلا عند الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة¹ وقد نصت الفقرة الأولى للمادة 52 من القانون 90-29 على الأشغال الخاضعة لرخصة البناء ، في حين أنه اكتفى في المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك² بذكر نقطتين فقط : " يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حيازة رخصة البناء..." وأيضا ضمن نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها³

2-الأشغال المعفاة من رخصة البناء :

تنص المادة 53 من القانون 90-29 على أنه: " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية

و أيضا:

- عايدة ديرم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، فرع قانون عقاري ، معهد العلوم القانونية والإدارية ، المركز الجامعي سوق أهراس ،سنة 2007-2008 ، صص 76 - 77.

¹ - خالد عبد الفتاح محمد و حسن محمود سيد أحمد، المشكلات العملية للتراخيص ، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2004، ص 26.

² - جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991.

³ - المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، جريدة رسمية عدد

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

والتنظيمية في مجال التعمير والبناء " كما نجد في هذا الصدد أيضا المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 15-19، على أن هذا النوع من البنايات لا يخضع لرخصة البناء.

حيث نجد أن المادة 01 من المرسوم أعلاه قد وسعت من دائرة الاستثناءات الواردة في المادة 53 من القانون 90-29 وذلك بإضافتها لبعض الهياكل القاعدية الخاصة، ذات الطابع الاستراتيجي والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

ولقد أورد المشرع الفرنسي أيضا استثناءات من الحصول على رخصة البناء وذلك وفق ما ذكر في المادة 1-422L، التي تنص على استثناء بعض أعمال البناء بسبب طبيعتها وقلة أهميتها، وتشمل الأعمال المغطاة بالسرية والتي تخص الدفاع الوطني مثل ، مراكز المعلومات ومؤسسات التدريب وقواعد الصواريخ والمنشآت المقامة داخل القواعد البحرية (art r-422-1) والمجموعة الثانية تشمل أعمال الترميم والأعمال المتعلقة بالمباني الأثرية والأبنية قليلة الأهمية، وبعض المنشآت الفنية الضرورية لتوزيع الطاقة الكهربائية، والإنشاءات الفنية الضرورية للمحافظة على سرية النقل البحري والنهري والبحري والجوي (art r 422-2).¹

المطلب الثاني : تحضير رخصة البناء و تسليمها :

قبل البث في طلب رخصة البناء، فإنه يسبق هذه المرحلة كنقطة أولى طلب الحصول على رخصة البناء، ثم يليها دراسة و فحص هذا الطلب.

أولا : طلب الحصول على رخصة البناء :

يعتبر طلب الحصول على رخصة البناء إجراء أولي، قد يسبقه في البداية بأن يبادر الشخص للتأكد من حقوقه على العقار محل رخصة البناء وذلك بطلب شهادة التعمير كما أن المشرع فرض على الطالب استيفاء مجموعة من الشروط القانونية و التنظيمية من ضرورة توفر شروط الصفة في طالب الرخصة وإرفاق واستحضار كل الوثائق المطلوبة لتكوين الملف.

1- شهادة التعمير:

¹ - مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخصة البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي و القانون الأردني، مقال منشور بمجلة الحقوق، مجلة فصيلة محكمة، الصادرة عن مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد الرابع، السنة الخامسة و العشرون، ديسمبر 2001 ، ص ص301-302.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

من خلال استقراء نص المادة 51 من القانون 90-29 يتضح أن شهادة التعمير إجراء يبقى للشخص المعني الحرية في طلبه كما أنها مستحدثة في التشريع الجزائري وفق القانون 90-29 السالف الذكر و ذلك بالمقارنة مع تشريعات التعمير السابقة.

وعن أهمية شهادة التعمير في طلب الحصول على رخصة البناء فإن ذلك يظهر من خلال أهدافها و المتمثلة في :

- غرض إعلامي، ذلك أن شهادة التعمير تسلم للتحقق من إمكانية تخصيص الأرض المعنية للبناء.

ولأجل ذلك تأخذ بعين الاعتبار:

- أنظمة التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة (شبكة المياه الصالحة للشرب والتطهير، شبكة توزيع الكهرباء).¹
- الحماية القانونية لطالب شهادة التعمير² والتي تتجلى أهميتها من خلال نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وقبله المادة 05 أيضا من المرسوم 91-176 السابق الذكر³ والتي مفادها أنه: "... لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات".

من خلال نص المادة أعلاه، لا يحق للإدارة كسلطة أن تراجع حقوق البناء المحددة في شهادة التعمير، بمعنى أنه ليس أمامها سوى أن تقرر ما هو مبين في هذه الشهادة حتى وإن كانت مخططات وأدوات التعمير قد تغيرت في الرقعة الأرضية المعنية بشكل يتناقض ولا يتفق مع مضمون الشهادة.⁴ وقد

¹- Gerard Patrick, pratique du droit de l'urbanisme, eyrolles 2 ème tirage 1995, page 135.

²- Jacqueline Morand Deviller, droit de l'urbanisme , dallas, 7ème edition 1995, page 70.

³ - المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006 جريدة رسمية عدد 01 لسنة 2006.

⁴- محمد سبتي ، المذكرة السابقة ، ص 23.

و أيضا:

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

أصبحت صلاحية شهادة التعمير بعد صدور المرسوم الأخير 15-19 السابق الذكر مرتبطة بمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما سنرى لاحقا بعد أن كانت محددة بسنة ابتداء من تاريخ التبليغ .

2 -صفة طالب رخصة البناء

من البديهي القول أن رخصة البناء يتعذر الحصول عليها دون تقديم طلب بذلك ، ودراسة هذا الطلب تتضمن من له صفة في تقديمها إضافة إلى مضمونه.

وبالرجوع إلى نص المادة 50 من القانون 29-90 والتي تنص على أن: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية والمتعلقة باستعمال الأرض. ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم"

تعتبر هذه المادة مبدأ، حيث أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض و بإحداث ربط بين هاتين المادتين الأخيرتين والمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176¹ والتي تنص على ما يلي " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله (*) المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه، الوثائق التالية:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه
- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 و المذكور أعلاه

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

- ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء ،مذكرة ماجستير في القانون ،فرع الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ،الجزائر ،سنة 2007-2008 ، ص24.

¹ - و قد تمت أحكام هذه المادة بالمادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-176 السابق الذكر، جريدة رسمية عدد 55، لسنة 2009.

* لفظ " الموكل" هو خطأ اصطلاحي والأصح " الوكيل".

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

وقد أضافت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 إضافة إلى ماسبق ذكره في المادة 34 أعلاه نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا. ويمكن أن تستشف الأشخاص المخول لهم تقديم طلب الحصول على رخصة البناء كما يلي:

➤ المالك:

استهلت المادة 34 أعلاه والمادة 42 من المرسوم 15-19 طلب رخصة البناء بالمالك ذلك أن حق البناء وجه من أوجه حق الملكية ، حيث أنه من أجل إثبات الطالب صفة المالك يتعين عليه أن يقدم لدعم طلبه نسخة من عقد الملكية ، لكن السؤال الذي يطرح هنا، هل يجب أن يكون عقد الملكية مشهر؟ وبالرجوع إلى المادة 34 أعلاه والتي تضمنت إحالة إلى قانون التوجيه العقاري¹ والذي نص في مادته 29 على ما يلي: " يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري"، وهي نفس القاعدة التي أشارت لها المادة 793 من القانون المدني في فحواها كما يلي: " لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

من هاته المادتين يتضح أنه يجب شهر سند الملكية ليحوز الشخص صفة المالك، ومنه شهر السند عند طلب رخصة البناء.*

وما يمكن الإشارة إليه أن المادة 34 و 42 السابقتي الذكر من المرسوم التنفيذي 15-19-176 والمرسوم التنفيذي 15-19 قد نصت على إمكانية تقديم طلب رخصة البناء، مرفقا بنسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25، وذلك وفق المادة 43 فقرة 02 منه حيث جاء فيها: " غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحياة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء، المخصص غير ذلك". ومنه يجوز للحائز أن يستند على شهادة الحياة عن طريق التقادم من أجل طلب رخصة البناء، رغم أن المادة 50 من القانون 90-29 أعلاه قد نصت على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض وهذا ما

¹ - القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

يمكن اعتباره تعديا من التنظيم على القانون أعلاه ، فالحائز المتحصل على السند الحيازي عومل من قبل المشرع معاملة المالك الذي يحوز سند ملكية مشهر ، حيث أن هذا الإجراء "شهادة الحيازة" يسمح للحائز أن يمارس الصلاحيات المرتبطة بالحيازة العقارية ويدعم حق الحصول على سند الملكية فيما بعد ¹

➤ وكيل المالك:

لوكيل المالك أن يتقدم بطلب رخصة البناء و ذلك من خلال وكالة طبقا لأحكام القانون المدني 58-75 حيث نصت المادة 571 منه أن "الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل و باسمه " ²، وما يمكن ملاحظته أن نص المادة 34 السابقة الذكر جاء عاما لم يحدد نوع الوكالة ، وكذلك المرسوم الجديد أيضا لم ينص على نوعها سواء كانت وكالة عامة أم خاصة ، وبالتالي نصح الوكالة بكلتا الحالتين؛ ذلك أن الوكالة العامة لا تخول للوكيل إلا القدرة على تنفيذ الحقوق الإدارية، كعقد الإيجار وفق المادة 573 من القانون المدني أما الوكالة الخاصة حسب المادة 574 فإن كل الأعمال التي لا تعد من أعمال الإدارة تستوجب وكالة خاصة. ³

➤ المستأجر المرخص له:

* - أما في التشريع الفرنسي فإن هذا الأخيرة لا يستلزم إرفاق طلب رخصة البناء بوثائق لإثبات صفة المالك، كما أن الإدارة تكنفي بالإشارة إلى هذه الصفة عند طلب رخصة البناء، انظر: محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص 26.

¹ - عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2001، ص 156. و أيضا:

- عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، الطبعة الثانية، سنة 2010 ، ص204

- الزين عزري ، المرجع السابق ، ص24.

- سمية بونويوة ، حق الملكية في ظل النظام القانوني لرخصة البناء ، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع قانون الإدارة العامة ، كلية الحقوق ، جامعة أم البواقي ، سنة 2008-2009 ، ص39.

² - في تعريف الوكالة أنظر: علي علي سليمان ، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، الطبعة الثالثة سنة 1993، ص 41.

³ - عايدة ديرم ، المذكرة السابقة ، ص85.

وأيا: - الزين عزري ، المرجع السابق، ص 25.

- سمية بونويوة ، المذكرة السابقة، ص 44.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

حسب المادة 34 من المرسوم 91-176 والمادة 42 من المرسوم 15-19 ، فإنه يمكن لمستأجر العقار عموما ، أن يطلب رخصة بناء خاصة به بعد الموافقة الصريحة من المالك، على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه عكس التوكيل الذي تكون الأشغال فيه لحساب الموكل وباسمه¹

➤ الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

إن الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها طلب رخصة بناء كمديريات المصالح الخارجية للوزارات والمؤسسات العامة، ومن أجل ذلك يجب تقديم نسخة من القرار الإداري المتعلق بتخصيص قطعة الأرض أو البناية، ويعتبر هذا التخصيص أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وفق المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية.²

وبمقتضى المادة 84 من نفس القانون أعلاه، فإن هذا التخصيص ينشأ بقرار إداري كما يلغى به، والذي يقوم بمقتضاه شخص عام بوضع مال ينتمي إلى أملاكها الخاصة تحت تصرف شخص عام أو مصلحة عامة من أجل قيام هذه الأخيرة بمهمتها، ومنه فإن صاحب التخصيص يهيئ له الحق في طلب رخصة البناء بشرط إرفاق طلبه بقرار التخصيص.³

ومن هذه الهيئات، الجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة من جانب إحدى الإدارات العامة.⁴

➤ صاحب الامتياز:

¹ - رمزي ححو، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر الصادرة عن كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد 4 أفريل لسنة 2009 ، ص 221.

و أيضا: - محمد سبتي ، المذكرة السابقة ، ص27.

² - قانون رقم 90-30 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.

³ - محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص 28.

وأيضا : - رمزي ححو، المقال السابق ، ص 221.

- سمية بونويوة، المذكرة السابقة ، ص 51.

⁴ - الزين عزري، المرجع السابق، ص25

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

تنص المادة 51 من القانون رقم 97-02¹ المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18² على ما يلي " يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني، وذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص وبصفة استثنائية، يمكن أن يتم التنازل أو المنح بامتياز للأراضي المذكورة أعلاه بالتراضي لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما.

يعطى المنح بالامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين، للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول...(*)".

ومن هذا فقد منحت المادة 51 أعلاه لصاحب الامتياز الحق في طلب رخصة البناء من الجهة المختصة وذلك على أراضي الملكية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أو معترف بمنفعتها العمومية .

3- مضمون الطلب:

بمقتضى المادة 52 من القانون 90-29 السابق الذكر والتي تنص في فقرتها الثانية على " تحضر رخصة البناء، وتسليم في الإشكال وبالشروط والآجال ال بي يحددها التنظيم " وبالتالي فمسألة تحديد وثائق ملف الطلب مفوضة بموجب القانون إلى التنظيم، والتي تبناها المرسوم التنفيذي 91-176 وفق المادة 34-35 منه، هذه الأخيرة المتممة بموجب المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 06-03³ المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-176 كما تم النص على هذه الوثائق ضمن المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19، وعليه فطلب رخصة البناء وجب أن يرفق بعدة وثائق كالتالي:

أ- وثائق إدارية متعلقة بصفة طالب رخصة البناء:

¹ - قانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية عدد 89 لسنة 1997.

² - المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية عدد 88 لسنة 1993.

* ورود خطأ اصطلاحي في كلمة " تسليم " بدلا من " تسلّم "

³ - المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 7 جانفي 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 جريدة رسمية عدد 01 لسنة 2006

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

- وثيقة موقعة بموضوع طلب رخصة البناء.

- نسخة من الوثيقة التي تبين صفة طالب الرخصة والمتمثلة في : عقد الملكية، شهادة الحياة، عقد الامتياز، توكيل، قرار التخصيص.

ب- وثائق تقنية لضمان انسجام أشغال البناء مع قواعد العمران

وهذا النوع من الوثائق يشترط لضمان احترام البناء المراد إنشاؤه أو أشغال البناء المراد القيام بها لقواعد العمران وكذا الناحية الجمالية للمدينة، ذلك أن عملية التعمير ليست فقط ملئ الفضاءات الجرداء بالمباني وشرعها بالطرق بل إن هذه العملية يجب أن تقوم على أسس عملية حتى يكون العمران متناسقا ومحافظا على التوازنات بين السكن والفلاحة والصناعة مع المحافظة على البيئة وعلى المعالم الطبيعية وعلى التراث الثقافي والتاريخي في إطار مبادئ وأهداف السياسة الوطنية لتهيئة المحيط¹ ولقد اشترط التشريع الفرنسي في هذه المخططات أن يكون تاريخ توقيع الطلب، تجنباً لما قد ينجر عن صدورهما بتاريخ سابق وتعديل القوانين وقواعد وأدوات التهيئة والتعمير ما يؤدي لمخالفة هذه الوثائق لأحكامها² وهذا ما أغفله المشرع الجزائري.

ج- وثائق تثبت مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد حماية البيئة:

وتتمثل هذه الوثائق فيما يلي :

-مذكرة تتضمن في فحواها بيانات خاصة مذكورة حسب قانون التهيئة والتعمير

- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة و غير الصحية والمزعجة.

¹ - عمار عباس، تشويه النسيج العمراني الأسباب و الحلول، مقال منشور بمجلة العمران الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط ، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000، ص ص 64-65.

و أيضا:

- سمية بونويوة ، المذكرة السابقة، ص53.

²- مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخصة البناء ،دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني ،مقال منشور بمجلة الحقوق مجلة فصلية محكمة الصادرة عن مجلس النشر العلمي ، جامعة الكويت ،العدد الرابع ، السنة الخامسة والعشرون ،ديسمبر 2001 ، ص 308.

و أيضا: - عايدة ديرم ، المذكرة السابقة ، ص84.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

- دراسة مدى التأثير على البيئة¹ حيث يشترط المرسوم التنفيذي لقانون التهيئة و التعمير هذه الوثيقة بالنسبة للمشاريع التي تخضع لهذه الدراسة التي توصف بأنها: " وسيلة أساسية للنهوض بحماية البيئة" وهدف هذه الدراسة حسب المادة 130 من القانون المتعلق بحماية البيئة هو معرفة و تقدير الانعكاسات المباشرة أو غير المباشرة للمشاريع على التوازن البيئي وكذا على إطار ونوعية معيشة السكان.²

نظرا لما تتطلبه هذه الوثائق السالفة الذكر من دقة ، فقد أوجب المشرع بنص المادة 55 من القانون 90-29 و المعدلة بالمادة 05 من القانون 04-05 على إعداد هذه الوثائق من طرف مهندس ومهندس معماري معتمدين حيث تنص المادة على ما يلي: " يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع...".³ وعليه وجب إعداد هذه الوثائق من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا⁴ ، وذلك لأنها وثائق ذات أهمية تتطلب الدقة في إعدادها من قبل مختصين.⁵

ثانيا : دراسة طلب رخصة البناء :

1-إيداع الطلب:

¹ - هذه الدراسة تبناها المشرع الجزائري بموجب القانون 83-03 المتعلق بحماية البيئة المؤرخ في 05 فيفري 1983 جريدة رسمية عدد 06 و المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 27 فيفري 1990 المتعلق بدراسات مدى التأثير على البيئة ، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1990.

² - يوسف بناصر ، رخصة البناء و حماية البيئة، مقال منشور بمجلة العمران الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000، ص ص 59-60.

³ - لقد تم استدراك نص المادة 55 من القانون 90-29 المعدل و المتمم و ذلك في الجريدة الرسمية المؤرخة في 10 نوفمبر 2004 ، عدد 71 لسنة 2004، فبدلا من:و مهندس معتمدين ، في إطار عقد تسيير المشروع ، يقرأ: و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين، معا في إطار عقد إدارة المشروع، و هو ما وافقته فيما بعد المادة 04 من المرسوم 06-03 المعدلة للمادة 36 من المرسوم 91-176.

⁴ - يكون المهندس المعماري معتمدا، إذا كان مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، حسب المادة 15 من المرسوم التشريعي 94-07.

⁵ - محمد ماجد عباس خلوصي ، أصول التحكيم في المنازعات الهندسية ، دار الكتب القانونية ، مصر ، سنة 2004 ،

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

على ضوء المادة 37 من المرسوم 176/91 فإنه يتم إيداع طلب رخصة البناء و الملف المرفق به المؤشر عليه من طرف المهندس المعماري في خمس نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار في مجال اختصاصه، والذي يمثل أول جهة إدارية تتمتع بسلطة الرقابة على الأشغال في هذه المرحلة.

حيث يسلم وصلا بذلك يحتوي على إشارة مفصلة لوثائق الملف، ورقم القيد وتاريخ الإيداع الذي يمثل تاريخ انطلاق الآجال القانونية للبحث في الطلب، أما إذا كانت مشتملات الملف غير كاملة كما حددتها المواد 35.34 من المرسوم 91-176 فله الامتناع عن تقديم الوصل، أو طلب استكمال الوثائق الضرورية ، وبذلك يبدأ حساب الآجال من تاريخ إيداع الوثائق المستكملة وتسلم وصل بذلك¹ ، أما المادة 45 من المرسوم 15-19 فقد ألغت ضمنا أحكام المادة 37 أعلاه حيث أن طلب رخصة البناء يرسل في (03) نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية و(08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

2-التحقيق في الطلب :

إن دراسة الطلب والتحقيق فيه تختص به كرقابة تقنية مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، بعد إرساله لها في نسخة واحدة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الثمانية أيام الموالية لإيداعه إذا كان مختصا بمنح الرخصة بصفته ممثلا للبلدية، وفي أربع نسخ في باقي الحالات² وحسب المادة 10 و 11 من القانون 90-29 والمادة 38 من المرسوم 91-176 والتي هي

¹ - منى بن لطرش ، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 1998، ص45. و أيضا:

- محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص 36.
- الزين عزري ، المرجع السابق، ص 34.
- الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المقال السابق، ص 19.
- عايدة ديم ، المذكرة السابقة ، ص 87.
- الموقع الخاص بوزارة التعمير و البناء:

www.mhu.gov.dz

² - أنظر المادة 40، 41، 42 من المرسوم التنفيذي 176/91.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

نفس المادة 46 من المرسوم 15-19، فإن هدف التحقيق هو التأكيد من احترام طلب رخصة البناء لمخطط شغل الأراضي، وفي حالة انعدامه يتم اللجوء إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والقواعد العامة للتهيئة والتعمير في غياب الأدوات الخاصة بالتهيئة والتعمير، وعليه فعلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير أن تتأكد من أن الأعمال المطلوبة بالترخيص مطابقة لما هو منصوص عليه في المادة 38 أعلاه.

كما أن ارتباط رخصة البناء بعدة مجالات جعل من تحضيرها في أغلب الأحيان يعني عدة مصالح، لهذا تشارك كلها خلال المرحلة التحضيرية من أجل إبداء الرأي ودعمها للرقابة أيضا، وقد نصت على هذه المصالح المادة 39 من المرسوم التنفيذي 176/91 وأيضا المادة 47 من المرسوم 15-19 في نفس النسق.

وتبدي هذه المصالح رأيها خلال شهر من استلام الملف وإلا عد سكوتها موافقة ضمنية بموجب المادة 39 من المرسوم التنفيذي 176/91، وقد قلصت هذه المدة إلى (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي وفق المادة 47 من المرسوم 15-19 أعلاه.

ثالثا : البث في طلب رخصة البناء :

1-الجهة المختصة بمنح رخصة البناء :

ورد تحديد الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء في فحوى المواد 65-66-67 من القانون 90-29 والمواد 41-42-43 من المرسوم التنفيذي 176/91 والمادة 48-49 من المرسوم 15-19 والموزعة فيما بين، رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير، كل حسب ما سيتم تفصيله فيما يلي:

-رئيس المجلس الشعبي البلدي:

نصت المادة 95 من القانون 11-10¹ على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح الرخص المتعلقة بالتعمير، أما المادة 65 من القانون 90-29 فقد بينت هذه الاختصاصات بصفته ممثلا للبلدية وبصفته ممثلا للدولة.

➤ بصفته ممثلا للبلدية :

¹ - القانون 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 37 لسنة 2011.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتراعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطي مخطط شغل الأراضـي وعلى رئيس المجلس الشـعبي البلدي في هذه الحالة أن يصدر

الرخصة خلال 03 أشهر الموالية لإيداع الطلب مع إلزامه باطلاع الوالي بنسخة منها.¹

➤ بصفته ممثلا للدولة:

رئيس المجلس الشعبي البلدي من أصحاب الاختصاص لمنح رخصة البناء بهذه الصفة وفق الفقرة 3 من المادة 65 أعلاه في حالة غياب مخطط شغل الأراضـي ، وله في ذلك مدة 04 أشهر من إيداع الطلب بصفته ممثلا للدولة حسب المادة 43 من المرسوم 176/91 وهو في ذلك يخضع للسلطة الرئاسية (تحت سلطة الوالي).²

أما بالنسبة للمرسوم الجديد 15-19 فقد جعل اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء واسعا، مع وجوب تبليغ القرار خلال (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب في جميع الحالات وفق المادة 49 فقرة أخيرة والمادة 50 منه.

- الوالي:

لوالـي حسب نص المادة 66 من القانون 29/90 الاختصاص بمنح رخصة البناء خلال 04 أشهر في الحالات التالي:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الاستراتيجية.

¹ - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المقال السابق، ص20. و أيضا:

- عايدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 89.

- محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص 42.

- الموقع الخاص بوزارة التعمير و البناء

www.mhu.gov.dz

² - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، (نظرية الاختصاص)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزء الثالث، سنة 1999، ص416.

و أيضا: -محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص42.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

-البنائيات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-48-49 والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي، وقد حددت المادة 49 فقرة 05 من المرسوم 15-19 اختصاص الوالي في منح رخصة البناء وحصرتهم في نقطتين وهي : التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية ومشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 ويقل عن 600 وحدة سكنية.

-الوزير المكلف بالتعمير:

يكون الوزير المكلف بالتعمير صاحب اختصاص لمنح رخصة البناء وفق المادة 67 من القانون 90/29 إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية وذلك خلال 04 أشهر بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين ، أما نص المادة 49 فقرة 06 من المرسوم 15-19 فقد حددت الاختصاص في منح الرخصة للوزير المكلف بالتعمير في أربع نقاط.

2- مضمون قرار رخصة البناء:

يتعين على الجهة المختصة بعد دراسة طلب الحصول على الرخصة و التحقيق ، أن تصدر قرارا بشأنه وذلك إما بالموافقة ، الرفض أو التأجيل وسنكتفي في هذا الجزء بالتطرق إلى قرار الموافقة والتأجيل أما قرار الرفض فسيكون محل دراسة في الفرع الموالي.

أ-قبول طلب رخصة البناء:

بعدما تتأكد السلطة المختصة من توافر الطلب على كل الشروط من مستندات ووثائق إلى أحكام و قواعد التعمير، فإنه يتعين على هذه الجهة المختصة الموافقة على الطلب وقبوله بقرار صريح¹ غير أن قرار المنح قد يكون مصحوب بتحفظ أو إلزام.

➤ منح الرخصة بتحفظ :

يعتبر قبول الرخصة في هذه الحالة قبول مبدئي مقيد بأحكام تفرضها السلطة على طالبها إذا كانت البنائيات أو المنشآت المزمع بناؤها أو حجمها أو مظهرها الخارجي يمس بأهمية الأماكن المجاورة والمناظر الطبيعية أو الحضرية والمعالم الأثرية وذلك حسب نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 175/91.

¹- تجدر الإشارة إلى أن منح رخصة البناء يعتبر حقا و ليس معروفا، إذ أن سلطة الجهة الإدارية في إعطاء تراخيص البناء سلطة مقيدة بالقانون لا يجوز لها مخالفتها أو الخروج عليها، أنظر: محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص46.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

ومن الأمثلة على ذلك ما قضت به الغرفة الإدارية للمحكمة العليا على أنه¹:
« حيث من المقرر قانونا أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة و ذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها أو أبعادها بالصحة العامة والأمن العام.
فإنه يتعين على الإدارة معاينة وفحص كل حالة على انفراد للتوصل وعلى ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو بالأمن العام إلى ما إذا كان من الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب إتباع ذلك الشرط الخاص».

➤ منح الرخصة بالزام:

نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 175-91² على أنه: " يمكن للسلطة التي تسلم رخصة البناء أن تشترط ما يأتي، لبناء عمارة للاستعمال السكني أو عمارة لاستعمال غير سكني والتي تتطلب إما تهيئات أو احتياطات في الموقع للتجهيزات الجماعية أو الارتفاقات عملية، وإما تقسيمة أرضية:

- 1-إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحريق.
- 2-بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب للاحتياجات ساكني العمارات المزمع بناؤها.
- 3-مساهمة صاحب البناء في نفقات إنجاز التجهيزات العمومية التي أصبحت ضرورية بفعل المشروع.

تكوين جمعيات تتكفل بصيانة المنشآت و الهيئات ذات المصلحة المشتركة " ، وهذا ما دعمته أيضا نص المادة 19 من نفس المرسوم أعلاه ، ومنه فإن الجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة البناء لها إلزام طالب الرخصة القيام بأشغال التهيئة إذا كان البناء يحتاج لتهيئة خاصة غير متوقعة في

¹ -مجلة الاجتهاد القضائي، قرار المحكمة العليا المؤرخ في 11-07-1981 عن الغرفة الإدارية، تحت رقم 22236، عدد خاص، سنة 1987، ص196.

² - المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

برنامجها أو كانت تفرض تكلفة إضافية هامة في نفقاتها¹، أما المرسوم 15-19 فقد نص على منح الرخصة بإلزام أو بتحفيز وفق المادة 52 منه، وحسب الفقرة الأخيرة من المادة أعلاه فإن الرخصة عندما تمنع أو تشتمل على تحفظات فعلى السلطة المختصة أن تتخذ القرار بتبرير

ب- تأجيل البت في الطلب :

نصت المادة 64 من القانون 29/90 على تأجيل البت في طلب رخصة البناء من السلطة المختصة الأجل لا يتجاوز السنة إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير في طور الإعداد² وعلى ذلك فإنه لا يمكن تأجيل البت في طلب رخصة البناء إلا بلحزام شرطين أساسيين:

- أن تكون أداة التهيئة و التعمير قيد الإنجاز

- أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة.

وعليه فإن للتأجيل دور وقائي من أجل تفادي التعارض المحتمل للرخصة الممنوحة مع أدوات التهيئة، و التعمير الجديدة³ وهو نفس ما نصت عليه المادة 53 من المرسوم 15-19 مع إضافة شرط آخر وهو أن يصدر قرار التأجيل خلال الأجل المحدد للتحضير.

ومن التطبيقات على ذلك ما قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا¹:

¹ - عائدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 91.

و أيضا:

- سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2004، ص 280.

- محمد سبتي، المذكرة السابقة، ص 48.

² - بالنسبة لتأجيل تنفيذ رخصة البناء فقد أخذ القضاء الجزائري بعدم إمكانية تأجيل الإدارة تنفيذ رخصة البناء إلا اعتبر تجاوزا للسلطة، ومن التطبيقات القضائية على ذلك القرار رقم 53878 بتاريخ 18-4-1987، المجلة القضائية عدد 03 لسنة 1990، ص 194

³ - الزين عزري، المرجع السابق، ص 39.

و أيضا:

- محمد سبتي، المذكرة السابقة، ص 52.

- عائدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 93.

- آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2003-2004، ص 108.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

" من المقرر قانونا أن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون.

ولما كان من الثابت -في قضية الحال- أن الطاعن قدم طلب رخصة بناء، و لم يتلق جوابا قطعيا بالقبول أو الرفض، وأن الإدارة الممثلة في شخص الوالي وجهت له رسالة تعلمه من خلالها بأن القطعة الأرضية التي ينوي البناء فوقها محل دراسة، دون أن تتخذ موقفا يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء، رغم فوات المدة القانونية. ومتى كان الأمر كذلك، استوجب على المصلحة المختصة الاستجابة للطلب، وإبطال القرار الإداري الضمني ".

المبحث الثاني: رخصة الهدم:

إضافة إلى رخصة البناء، فقرارات التعمير تشمل أيضا رخصة الهدم والتجزئة فالرخصة الأولى، قد يلجأ إليها الأشخاص سواء للتغيير أو الزيادة في البناء أو في حالة أصبح هذا الأخير غير صالح للاستعمال مما يستدعي هدمه كليا أو جزئيا، أما الرخصة الثانية فتشمل تقسيم ملكية عقارية لقطعتين أو أكثر للبناء عليها، وعلى هذا الأساس سوف نتطرق لهاتين الرخصتين وإجراءات تسليمهما وصولا إلى حالات نشوء منازعتها وذلك في نقطتين فرعيتين

أولا : مفهوم رخصة الهدم :

ونتطرق فيه إلى تعريف رخصة الهدم ثم نطاقها على خطى المبحث الأول

1- تعريف رخصة الهدم :

تحاشي التشريع وضع تعريف لرخصة الهدم، مما يجزنا إلى التعاريف الفقهية الواردة في ذلك ومنها: " هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"²

¹ -المجلة القضائية، قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1990/02/10 عن الغرفة الإدارية، ملف رقم: 62040. العدد الثالث لسنة 1991، ص181.

² - الزين عزري، المرجع السابق، ص 57.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

كما عرفت على أنها: " ترخيص بفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال ".¹

فالهدم إما أن يكون كلياً عندما يتم هدم البناء ككل و إما أن يكون جزئياً عندما يتم هدم جزء منه فقط ، سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه.²

2 - نطاق تطبيق رخصة الهدم :

من خلال نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 والتي تضمنتها المادة 70 أيضا من المرسوم التنفيذي 15-19 وتطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون 29/90 وأيضا أحكام القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي فإنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم من السلطات المختصة وذلك في الحالات التالية:

- إذا كانت البنائة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية
- إذا كانت البنائة الآيلة للهدم سندا لبنائيات مجاورة وذلك حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنائيات تجسيدا للكثير من المبادئ القانونية، مثل عدم التعسف في استعمال الحق وتجنب مضار الجوار.³

ثانيا : إجراءات تسليم رخصة الهدم :

وتتضمن الإجراءات على النحو التالي :تقديم طلب رخصة الهدم ،ثم دراسة الطلب كمرحلة ثانية وأخيرا البث في الطلب .

1 - تقديم طلب رخصة الهدم:

وتتضمن صفة الطالب ومضمون الطلب

¹ - auby jean Bernard et perinet- marquet hugues,droit de l urbanisme et de la construction , montchrestien ,paris ,2004 , p 464.

² -فتح الباب محمد أحمد ، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر ، دار النهضة العربية، مصر ، الطبعة الثاني ة ، 2000 ، ص 144.

³ -الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، المقال السابق، ص 23.

و أيضا:

- عابدة ديرم، المذكرة السابقة ، ص 106.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

أ-صفة طالب الرخصة:

حسب المادة 62 من المرسوم 176/91، ووفق المرسوم 15-19 في المادة 72 منه فإن المشرع قد أودع صفة طالب رخصة الهدم في المالك ووكيل المالك والهيئة العمومية المخصصة فمالك البناء الآيلة للهدم له أن يقدم طلبا للترخيص بهدمها وله أن يثبت الملكية إما بعقد ملكية أو شهادة الحيازة، إضافة إلى أن الوكيل يمكنه طلب الرخصة بموجب وكالة رسمية، أما بالنسبة للهيئة العمومية المخصصة فعليا تقديم نسخة عن العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناء المعنية¹ مع إضافة نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا وذلك وفق المادة 72 المرسوم 15-19 أعلاه

ب -مضمون الطلب:

وذلك من خلال تقديم طالب الرخصة لملف يتضمن الوثائق التالية:

➤ وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة:

بمقتضى المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91 والمادة 72 من المرسوم التنفيذي الجديد 15-19 أعلاه فإن الوثائق الإدارية تتمثل فيما يلي:

- طلب رخصة الهدم و الذي يجب أن يكون موقع
- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو توكيل إذا كان طالب الرخصة وكيل للمالك، أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناء المعنية.

➤ وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران:

وقد تم إيرادها أيضا بموجب المادة 62 أعلاه من المرسوم التنفيذي 176/91 والمادة 72 من المرسوم 15-19

2- دراسة طلب رخصة الهدم :

تنص المادة 61 من القانون 29/90 على ما يلي: "يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني" فأيداع طلب رخصة الهدم والملف المرفق به يكون لدى

¹ - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، سنة 2011، 2012، ص 140.

و أيضا:- عايدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 108.- الزين عزري، المرجع السابق، ص ص 59-60.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في خمس نسخ مقابل وصل وحسب نص المادة 70 من المرسوم 176/91 فإنه ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم، وبعد ذلك يحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضير باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وترسل نسخة من الطلب خلال 08 أيام الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها وفق المادة 64 من المرسوم 176/91¹ أما المادة 73 من المرسوم التنفيذي 15-19 فقد نصت على أن إرسال طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به يكون في 3 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما عن تحضير الرخصة فيتم عن طريق الشباك الوحيد الذي تم فتحة على مستوى البلدية وذلك بنفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء ويحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الطلب وفق المادة 74، 75 من المرسوم أعلاه على أن تسلم رخصة الهدم في شكل قرار.

تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم آراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع طبقا للمادة 67 من المرسوم 176/91² وعلى هذه المصلحة إبداء رأيها خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي ، أما المادة 77 من المرسوم 15-19 فقد نصت على اجتماع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم لنفس النسق على أن يكون إبداء الرأي في أجل 15 يوما فقط من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وينبغي أن يكون الرأي مغلًا قانونا في حالة الرفض أو الموافقة بتحفظ حسب المادة 62 من القانون 29/90 والمادة 79 من المرسوم 15-19 ، أما في حالة السكوت فإن المشرع لم يحدد هل يعتبر موافقة ضمنية أم لا، وهو نفس المنهاج الذي اتبعه في رخصة البناء كما سبق بيانه.

¹ - عبد الله لعويجي، المذكرة السابقة ، ص 141.

و أيضا:

- الموقع الخاص بوزارة التعمير و البناء:

² - حدد المشرع أجل للتحضير في ملف الطلب ب 3 ثلاثة أشهر من تاريخ إيداعه حسب المادة 65 من المرسوم التنفيذي 176/91 وقد قلص إلى شهر في التعديل الجديد .

3-البت في طلب رخصة الهدم :

وتعتبر كآخر مرحلة لمنح رخصة الهدم و يتم دراستها من خلال نقطتين:

أ - الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم:

جعل المشرع الاختصاص الحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا للمادة 68 من القانون 29/90 ، وهذا يعني أنه لا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره، فكل صادر عن غير ما حددته المادة أعلاه يعتبر قرار معيب بعدم الاختصاص¹ وقد أحالت المادة 78 من المرسوم 15-19 للمادة 68 أعلاه في اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي لتسليم رخصة الهدم ولكن بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية

إلا أن هذا الأمر يطرح إشكالا ، فكيف لرخصة مثل رخصة الهدم أن يكون الاختصاص فيها مقيد ومحصور في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي؟

فكان من الأجدر توسيع الاختصاص ليشمل الوالي ووزير التعمير على خطى رخصة البناء.

ب - مضمون قرار رخصة الهدم :

ويشتمل مضمون قرار رخصة الهدم قبولا أو رفضا، هذا الأخير الذي س يكون محل دراسة في النقطة الموالية ، لنركز في هذه النقطة على قرار قبول الطلب لهذه الرخصة.

• قبول طلب رخصة الهدم :

يكون قبول طلب رخصة الهدم إجباريا إذا كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية طبقا لنص المادة 66 من المرسوم 176/91 ونص المادة 76 من المرسوم 15-19، و يمكن أن تمنح الرخصة مع التحفظ بموجب قرار مسبب.

أما عن تبليغ القرار بمنح الرخصة فيكون مرفقا بنسخة من الملف لصاحب الطلب خلال 03 أشهر من تاريخ إيداع الطلب.²

¹ - الزين عزري، المرجع السابق، ص 61.

² - سماعيل شامة، المرجع السابق ، ص 224.

و أيضا:

- الزين عزري، المرجع السابق، ص ص 61-63.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

ولقد حددت المادة 73 من المرسوم 176/91 مدة 20 يوما لبدء عملية الهدم وذلك من تاريخ الحصول على الرخصة وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة، أما المادة 83 من المرسوم 15-19 فلم تنص على المدة المحددة لبدء العملية إلا أنه ربط بداية الهدم بإعداد تصريح لفتح الورشة. أما عن إلغاء رخصة الهدم قانونيا فقد نصت على ذلك المادة 74 من المرسوم 176/91 والمادة 85 من المرسوم 15-19 وحددت 03 حالات لاعتبارها ملغاة وهي:

-إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 05 سنوات

-إذا توقفت أشغال الهدم خلال 03 سنوات الموالية، أما في التعديل وفق المرسوم أعلاه فقد قلصت لسنة واحدة

-إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار ضمني وفي التعديل أصبحت بقرار من العدالة

الخاتمة :

في خلاصة القول فإن المشرع وسعيا منه لتنظيم قواعد قانونية متعلقة بالتعمير، حاول التوفيق في إحداث توازن بين المحافظة على المصلحة العامة للمجتمع والمصلحة الخاصة للأفراد، تجسد هذا السعي من خلال إصدار المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية في مجال التعمير، مع محاولة سد الثغرات وذلك بالتعديلات المتعاقبة التي لحقت صدور هاته النصوص مما شكل ركيزة تشريعية هامة للتعمير.

يعتبر موضوع قرارات التعمير الفردية من البحوث التي تتطلب دراسة جد معمقة، وما هذه إلا محاولة منا لتبسيط الضوء على أهم النقاط المتعلقة بها، ومن خلالها سعيانا إلى تبسيط هذا النوع من القرارات، إضافة إلى توضيح عناصره وخاصة رخصة البناء والهدم.

وقد مكنتنا هذه الدراسة التي جاءت في محورين من حوصلة مجموعة من النتائج ثم تقديم

التوصيات وفق ما يلي:

أولا : النتائج

-من خلال الاختصاص في منح عقود التعمير، نلاحظ أن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي كان حصريا بالنسبة لرخصة الهدم وفق المادة 68 من القانون 29/90، فكان من الأجدر إسناد الاختصاص بمنح رخصة الهدم كما في الرخص والشهادات الأخرى.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

- بالنسبة لتنفيذ القرار القضائي بالمطابقة أو الهدم، لم يفصل المشرع ما بين اختصاص الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في حالة عدم امتثال المخالف للحكم في الآجال وبتنفيذ الأشغال المقررة على نفقته.

- ربط نص المادة 50 من القانون 29/90 حق البناء بملكية الأرض، بينما فتح المجال على مصرعيه في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15، من حيث تحديد الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء، وبذلك خالف المرسوم التنفيذي نصا قانونيا.

- نص المشرع من خلال المادة 57 فقرة 02 من المرسوم 19/15 على إجبارية تقديم طلب جديد لرخصة البناء وذلك بعد آجال الصلاحية المحددة، أما الفقرة الأولى من نفس المادة فنصت على أن الرخصة تعد لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة، وبالتالي في الحالة الثانية نطبق المادة 78 من القانون 15/08 على اعتبار أن عدم انجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء موجب للعقوبة، وفي ذلك تناقض واضح.

ثانيا: التوصيات:

- توزيع الاختصاص في منح عقود التعمير بين رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير، وذلك حسب طبيعة وأهمية وخطورة كل رخص وشهادات التعمير.

- تحديد اختصاص الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل على حدا وذلك في تنفيذ القرار القضائي الخاص بالمطابقة أو الهدم.

- ضبط قوانين التعمير من خلال الإلزام بكل نصوصه لتفادي التناقض في كثير من مواده، سيما فيها بين القوانين والمراسيم.

تعديل نص المادة 57 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 19/15، بجعل طلب تمديد الرخصة يكون تبعا للطلب الأول، ويقدم ضمن أجل معقول قبل انقضاء الترخيص حتى يستقيم الأثر المقرر بالفقرة الأولى مع التعديل المقترح من جهة، وكذلك مع العقوبة المقررة بالمادة 78 من القانون 15/08 من جهة أخرى.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: النصوص القانونية

- القانون 83-03 المتعلق بحماية البيئة المؤرخ في 05 فيفري 1983 جريدة رسمية عدد 06

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990
- قانون رقم 90-30 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.
- قانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية عدد 89 لسنة 1997.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 ،المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2008.
- القانون 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 37 لسنة 2011.
- المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 27 فيفري 1990 المتعلق بدراسات مدى التأثير على البيئة، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1990.
- المرسوم التنفيذي 91/175 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991.
- المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية عدد 88 لسنة 1993.
- المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 7 جانفي 2006 المعدل والمتقم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 جريدة رسمية عدد 01 لسنة 2006 .
- المرسوم التنفيذي 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009 المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها ، جريدة رسمية عدد 50 لسنة 2009 .
- المرسوم التنفيذي رقم 09/307 المؤرخ في 22/09/2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91/176، جريدة رسمية عدد 55.
- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، جريدة رسمية عدد 07 .

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

ثانيا: الكتب

- الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة ، الطبعة الأولى، سنة 2005.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، 2009.
- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحياة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2001.
- خالد عبد الفتاح محمد و حسن محمود سيد أحمد، المشكلات العملية للتراخيص ، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2004 .
- سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية ، دار هومة، الجزائر، سنة 2004.
- عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادي ،الجزائر ، الطبعة الثانية، سنة 2010 .
- علي علي سليمان ، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، الطبعة الثالثة سنة 1993.
- عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني و مسؤولية المهندس و المقاول، مطبعة السعادة ، دون مكان، سنة 1972.
- عبد الوهاب عرفة ، شرح قوانين البناء والهدم ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية سنة 2006 .
- فتح الباب محمد أحمد ، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، ، دار النهضة العربية، مصر ، الطبعة الثاني ، 2000.
- محمد ماجد عباس خلوصي ، أصول التحكيم في المنازعات الهندسية ، دار الكتب القانونية ، مصر ، سنة 2004 .
- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الخامسة، الجزء الثالث، سنة 2009.
- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، (نظرية الاختصاص)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزء الثالث، سنة 1999.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

ثالثا: الرسائل والمذكرات

- آسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع عقود ومسؤولية ،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ،سنة 2003-2004.
- ساجية حماني،المراقبة التقنية للبناء ،مذكرة ماجستير في القانون ،فرع الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ،الجزائر ،سنة 2007-2008.
- سمية بونويوة ،حق الملكية في ظل النظام القانوني لرخصة البناء ، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع قانون الإدارة العامة ، كلية الحقوق ، جامعة أم البواقي ،سنة 2008-2009.
- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، سنة 2011، 2012.
- عايدة ديرم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، فرع قانون عقاري ، معهد العلوم القانونية والإدارية ، المركز الجامعي سوق أهراس ،سنة 2007-2008.
- محمد سبتي ،رخصة البناء في القانون الجزائري ،مذكرة ماجستير في القانون ،فرع إدارة ومالية ، كلية الحقوق ،جامعة الجزائر ،سنة 2001-2002.
- منى بن لطرش ، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 1998.

رابعا: المقالات

- الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد الثالث، سنة 2004.
- رمزي حوحو، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر الصادرة عن كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد 4 أفريل لسنة 2009.
- عمار عباس، تشويه النسيج العمراني الأسباب و الحلول، مقال منشور بمجلة العمران الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط ، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000.

قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم

- محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ، مقال منشور بمجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية ، مجلة علمية محكمة ،الصادرة عن المركز الجامعي العربي التبسي ، العدد الأول 2007 .
- مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخصة البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي و القانون الأردني، مقال منشور بمجلة الحقوق، مجلة فصيلة محكمة، الصادرة عن مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد الرابع، السنة الخامسة و العشرون، ديسمبر 2001.
- يوسف بناصر ، رخصة البناء و حماية البيئة، مقال منشور بمجلة العمران الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000.

خامسا : المواقع الإلكترونية

- الموقع الخاص بوزارة التعمير و البناء: www.mhu.gov.dz

سادسا: المراجع باللغة الأجنبية:

- Gerard Patrick, pratique du droit de l'urbanisme,eyrolles 2 ème tirage 199
- Jacquelline Morand Deviller, droit de l'urbanism dallas,7ème edition
- auby jean Bernard et perinet- marquet hugues,droit de l urbanisme et de la construction , montchrestien ,paris ,2004.

