

سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي - رئيس المجلس الجماعي - في نطاق رخصة البناء
في التشريعين الجزائري والمغربي.

أ. عيسى مهزول جامعة خنشلة

ملخص:

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي - رئيس المجلس الجماعي - سلطة ضبط إداري بامتياز في مجال العمران. في التشريعين الجزائري والمغربي. لذلك وباعتبار أن رخصة البناء هي أهم القرارات الإدارية الفردية في مجال العمران. فقد أولاهما كل من المشرعين الجزائري والمغربي أهمية كبرى. انطلاقا من تحديد مضمون ملف طلب هذه الرخصة. وكذا تحديد السلطات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي - رئيس المجلس الجماعي - في تلقي ملف طلب الرخصة. ثم التحقيق فيه من خلال استشارة كل الإدارات ذات الصلة القانونية بالرخصة. لينتهي إلى إصدار القرار الإداري المناسب لكل حالة. سواء بمنح المعني رخصة البناء مع ما ينتج عن ذلك من التزامات على عاتق المستفيد من الرخصة. أو قرار تأجيل البت في ملف الطلب تطبيقا لمقتضيات القانون. وفي حالة عدم تطابق ملف الطلب مع النصوص التشريعية والتنظيمية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي - رئيس المجلس الجماعي - قرارا معللا برفض منح رخصة البناء.

الكلمات المفتاحية: رئيس المجلس الشعبي البلدي. رئيس المجلس الجماعي. رخصة البناء. سلطات

Résumé:

le président de l'assemblée populaire communale-président du conseil communal est une autorité de police administrative par excellence dans le domaine de l'urbanisme en législations algérienne et marocaine.

Par conséquent, et étant donné que le permis de construire est l'acte administratif le plus important parmi les actes administratifs individuels dans le domaine de l'urbanisme, les législateurs algérien et marocain ont lui accordés une grande importance, en partant par la détermination du contenu du dossier de demande de permis de construire, ainsi que la détermination des compétences accordés au Président de l'Assemblée populaire -président du Conseil communal- à recevoir le dossier du demande de permis, puis entamer une enquête juridiques sur le dossier en consultant toutes les administrations concernées par ce permis, pour mettre fin à cette enquête par un acte administratif approprié dans chaque cas ; d'accorder le permis de construire avec les obligations qui en découlent sur le bénéficiaire, ou une décision de sursis à statuer suite aux exigences de la loi, et dans le cas ou le dossier du demande ne correspond pas aux critères des textes législatifs et réglementaires, le président



de l'assemblée populaire communale-président du conseil communal -émis une décision motivée de refus d'accorder le permis de construire.

Mots clés : le président de l'assemblée populaire communale- président du conseil Communal -permis de Construire, autorités.

مقدمة:

تشكّل أشغال العمران المتعلقة بالبناء الأداة العملية لتجسيد الهياكل المتنوعة للمرافق العمومية وكذا إشباع حاجات الأفراد من السكن وما شابهه. إلا أن المشرّع في كل من الجزائر والمغرب، لم يترك الحرية كاملة للمالك بغرض إقامة أي بناء يشاء على عقاره، وإنما أخضع ذلك لنظام قانوني يوازن بين حاجات الأفراد إلى البناء، والإطار العام للتعمير الذي تحدده أدوات التعمير سواء التوقّعية منها أو التنظيمية.

وباعتبار أن الظروف التاريخية والاجتماعية والاقتصادية في الجزائر والمغرب متشابهة، كما أن المشرّع في كلي الدولتين قد أقرّ نظاما خاصا للرخص العمرانية ومنها رخصة البناء تسهر على ضمان احترام أحكامها. جهات إدارية عديدة منها رئيس المجلس الشعبي البلدي-المجلس الجماعي-، فإنه يمكننا أن نتساءل عن حدود الاختصاصات التي منحها المشرّع الجزائري وكذا المشرع المغربي لرئيس المجلس الشعبي البلدي- رئيس المجلس الجماعي- في نطاق رخصة البناء.

ومنه يمكن طرح عديد التساؤلات حول الموضوع منها: ما مفهوم رخصة البناء في القانونين الجزائري و المغربي؟ وما هي سلطة رئيس المجلس البلدي-رئيس المجلس الجماعي- في مجال التحقيق في ملف طلب رخصة البناء في القانونين؟ وما هي القرارات المختلفة التي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي-رئيس المجلس الجماعي- في مواجهة ملفات طلبات رخص البناء؟

لذلك اسعي للإجابة عن كل ذلك من خلال مبحثين يتعلّق الأول بمفهوم رخصة البناء والتحقيق في ملف طلبها في حين يتمحور الثاني حول القرارات الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي- رئيس المجلس الجماعي بخصوص ملفات طلب رخصة البناء.

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء والتحقيق في ملف طلبها.

تعتبر رخصة البناء في كل من الجزائر والمغرب أهمّ الرخص العمرانية على الإطلاق في مجال أشغال العمران. باعتبارها تجسيدا لممارسة حق الملكية إذ تسمح لصاحبها بإجاز بناء أو تدعيم بناء قائم. وبذلك تشكّل الآلية القانونية المحورية في التوسّع العمراني. ممّا جعل المشرّع في كل من الجزائر والمغرب يولي عناية خاصة لهذه الرخصة. ويفصّل في أحكامها. ويمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي- رئيس المجلس الجماعي- دورا رئيسا في تلقّي ودراسة ملف رخصة البناء ومنه إصدار القرار المتعلّق بهذه الرخصة حسب الحالة.



المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

استعرض في هذا المطلب تعريف رخصة البناء في التشريعين الجزائري و المغربي و كذا تحديد عناصر هذه الرخصة إلى جانب الكشف عن مضمون ملف رخصة البناء.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

لم يعرف المشرع في كل من الجزائر والمغرب رخصة البناء كما جرى عليه الأمر غالباً. أما بالنسبة للتعريف الفقهية فهي كثيرة نذكر منها في الفقه الجزائري: (رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقاً لقانون العمران)¹

وكذلك (رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعياً أو معنوياً بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران).²

أما في الفقه المغربي فإننا نجد كذلك تعريف لرخصة البناء أذكر منها: (تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غايته الأصلية أن تثبت الإدارة وتتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وما تقتضيه من صرامة وحزم في ذلك)³

(تعتبر رخصة البناء من القرارات الإدارية التي تسمح للسلطات العمومية بالتوفر على كل المعلومات الضرورية حول كل مشروع بناء وذلك من أجل السهر على مطابقة البناء للقواعد القانونية و التنظيمية الجاري بها العمل)⁴

الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء.

أولاً: صدور قرار إداري من جهة إدارية مختصة:

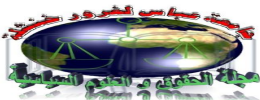
تعتبر رخصة البناء من قبيل القرارات الإدارية الفردية، التي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي- رئيس المجلس الجماعي. كما ينص على ذلك قانون التعمير في كل من الجزائر

¹ - د. محمد الصغير بعليل تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد 01 سنة 2007 معهد الحقوق المركز الجامعي العربي التبسي تبسه، (الجزائر) ص 18.

² - د. عزري الزين: النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 9 جويلية 2005، مجلس الأمة، الجزائر، ص 135.

³ - د. ميلود بوطريكي، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي مجلة الرقيب العدد 2 - نوفمبر 2012، نشر و توزيع مكتبة دار السلام الرباط (المغرب) ص 34

⁴ - د. أحمد بويحيوي، توجه محاكم الاستئناف الإدارية في بعض المنازعات المرتبطة بميدان التعمير، مجلة الرقيب، عدد 01 أكتوبر 2011، نشر و توزيع مكتبة دار السلام، الرباط، المغرب، ص 21



سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي- رئيس المجلس الجماعي- في نطاق رخصة البناء
في التشريعين الجزائري والمغربي _____ أ. عيسى مهزول

والمغرب والنصوص التنظيمية التي تحكم هذه الرخصة. وهي من القرارات الإدارية السابقة
لمباشرة أشغال العمران. إذ أنها من أعمال الضبط الإداري في مجال العمران .

ثانيا: المجال الموضوعي لرخصة البناء :

نص قانون التعمير في الجزائر و كذا في المغرب على أن رخصة البناء لازمة من أجل تشييد
البناءات عموما.

ففي التشريع الجزائري يجب استصدار رخصة البناء للبناءات الجديدة مهما كان
استعمالها.و كذلك من أجل تمديد البناءات القائمة. إضافة إلى التغيير في البناء والذي يمس
الحيطان الضخمة منه.أو الواجهات المتصلة بالساحة العمومية.وكذلك لأجل بناء جدار صلب
للتدعيم أو التسييج¹ فكل تشييد لبنانية جديدة و كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير
مشماتل الأرضية و المقاس و الواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبنانية
والشبكات المشتركة العابرة للملكية تستوجب جميعها استصدار رخصة البناء طبقا
لأحكام قانون التعمير 29/90.²

أما في التشريع المغربي فإن رخصة البناء واجبة في:

1- داخل الدوائر المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه وفي المناطق المشار إليها في (ب) من المادة
18 من القانون المتعلق بالتعمير التي تكتسي صبغة خاصة تستوجب خضوع تهيئتها
لرقابة إدارية³

2- خارج الدوائر المنصوص عليها في البند السابق والتجمعات القروية الموضوع لها تصميم
تنمية: على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ
كيلومترا ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق الآنف الذكر. وعلى طول حدود الملك
العام البحري إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات⁴

3- داخل التجزئات المأذون في إحداثها عملا بالتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي وتقسيمها
وإقامة المجموعات السكنية⁵؛ ويجب الحصول على رخصة البناء كذلك في حالة إدخال تغييرات

¹ - المادة 52 من القانون 29/90 في 29/01/1990 يتعلق بالهيئة و التعمير ج.ج.ج. 52 / 1990 المعدل والمتمم.

² - المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 في 25/01/2015 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها ج.ج.ج. 07 لسنة 2015

³ - المادة 40 من قانون 12/90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1-92-31 في 17/06/1992 ج.ر.م.م عدد 4591 في 15/07/1992.

- وقد جاء في نص تنظيمي لاحق (تحدد المناطق ذات الصبغة الخاصة المشار إليها في المادة 18-ب من القانون الآنف الذكر رقم 12-90 بقرار تصدره السلطة الحكومية
المكلفة بالتعمير بعد موافقة الوزير المكلف بالفلاحة و السلطة الحكومية المعهود إليها بالوصاية على القطاع المعني بالأمر) المادة 17 من المرسوم رقم 2-92-832 في
14/10/1993 لتطبيق القانون 12-90 المتعلق بالتعمير ج.ر.م.م عدد 4225 لسنة 1993.

⁴ - المادة 40 من القانون 12/90

⁵ - المادة نفسها فقرة 3



على المباني القائمة إذا كانت التغييرات المزمع إدخالها عليها تتعلق بالعناصر المنصوص عليها في الضوابط المعمول بها¹

كما يجوز فرض الحصول على رخصة البناء خارج الدوائر المنصوص عليها أعلاه وذلك في جميع أو بعض أراضي المملكة أو في ما يتعلق ببعض أصناف المباني التي تحدد بمرسوم ويحدد هذا المرسوم كذلك الضوابط والارتفاقات التي يجب أن تخضع المباني خصوصا في ما يتعلق بموقع إقامتها و ذلك لتوفير ما تستوجبه المتطلبات الصحية ومتطلبات المواءمة وتيسير المرور والمتطلبات الأمنية و الجمالية²

ثالثا: المجال المكاني رخصة البناء:

إذا كانت قواعد العمران من النظام العام. يجب السهر على حمايتها من طرف السلطة العمومية. المكلفة بذلك قانونا برقابة قبلية. تمثل رخصة البناء إحدى آلياتها. فإن المشرع الجزائري جعل لهذه القاعدة استثناء تمثل في مشاريع البنايات التي تختمى بسرية الدفاع. حيث أعفاها المشرع من الحصول المسبق على رخصة البناء. وأوكل إلى صاحب المشروع السهر على توافق هذه البنايات مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال العمران و البناء.³

في حين المشرع المغربي استثنى من تطبيق أحكام ضابط البناء العام طلبات الترخيص المتعلقة ببناء الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي فيها⁴ ولكنه لم يعفها من استصدار رخصة البناء طبقا لأحكام القانون الذي ينظمها⁵

الفرع الثالث: مضمون ملف رخصة البناء

أولا: طلب رخصة البناء:

كوثيقة مشتركة بين التشريعين الجزائري والمغربي محدد بموجب نموذج⁶. مرفقا في التشريعين بما يثبت الحق في البناء حسب النصوص التشريعية والتنظيمية السارية في كل من الجزائر و المغرب

¹ - المادة نفسها فقرة 4

² - المادة 42 من القانون 12/90.

³ - المادة 53 من القانون 29/90 وكذا المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المادة 4 من المرسوم 2-13-424 في 2013/05/24 الصادر بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها. ج.ر.م.م عدد 6155 لسنة 2013.

⁵ - واستنادا إلى مقتضيات الظهير الشريف رقم 1.84.150 بتاريخ 2 أكتوبر 1984 المتعلق بالأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي ج.ر.م.م عدد. 3753 لسنة 1984 ، وبناء على الفصل 2 منه ، فإن كل من يرغب في بناء أو توسيع مسجد أو غيره من الأماكن المخصصة لإقامة شعائر الدين الإسلامي ، لا بد له من الحصول على رخصة البناء من عامل العمالة أو الإقليم المعني . بعد أخذ رأي مصالح وزارة الأوقاف و الشؤون الإسلامية ، ووزارة التعمير

⁶ - الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 19/15. ص. 24 و الملحق رقم 4 بالمرسوم 2-13-424.



ثانيا:الملفات المرفقة بالطلب¹:

و هي مجموع الوثائق الإدارية التي يفرضها المشرعان في ملف رخصة البناء و
كذا التصاميم المخططات التي يتم تحضيرها من طرف المهندس المعماري و مهندس الهندسة
المدنية طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية.

المطلب الثاني التحقيق في طلبات رخص البناء من طرف رئيس المجلس

و في هذا المطلب استعرض -تلقّي رئيس المجلس الشعبي البلدي -رئيس المجلس
الجماعي- ملف طلب الرخصة ثم بعده استشارة الهيئات الإدارية المعنية برخصة البناء.
الفرع الأول:تلقّي ملف طلب الرخصة:

في التشريع الجزائري يتلقّى رئيس المجلس الشعبي البلدي موطن القطعة الأرضية ملف
طلب رخصة البناء، سواء أكان مختصّا بإصدار هذه الرخصة أو كان الاختصاص لغيره.² في
ثلاث(3) نسخ لمشاريع السكنات الفردية وفي ثماني (8)نسخ لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي
المصالح العمومية³مقابل وصل مؤرخ ومفصل بالوثائق المستلمة والمطابقة للوثائق لما هو
منصوص عليه قانونا⁴. ويمكن أن يكون ملف الطلب المتعلق برخصة البناء محل استكمال
الوثائق أو المعلومات الناقصة. و في هذه الحالة فإن الأجل الممنوح لرئيس المجلس الشعبي البلدي
لإصدار قراره يتوقّف من تاريخ تبليغ المعني بهذا النقص.ثم يسري الأجل ابتداء من استلام رئيس
المجلس الشعبي البلدي هذه الوثائق أو المعلومات الناقصة⁵.

في الحالة الأولى عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي
البلدي فإن هذا الأخير يرسل نسخة من طلب رخصة البناء إلى المصالح المستشارة المحددة في
نص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد البلدي وذلك
خلال اجل ثمانية (08) من تاريخ إيداع ملف طلب رخصة البناء⁶.

وفي الحالة الثانية:إذا الاختصاص بإصدار رخصة البناء منعقدا لغيره فإن رئيس المجلس
الشعبي البلدي يرسل ملف طلب رخصة البناء في سبع (7)نسخ مرفقا برأي مصالح التعمير
التابعة للبلدية إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير خلال أجل ثمانية (8)أيام من تاريخ إيداع

¹-المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15

²-طبقا لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي السابق، فإن الاختصاص بمنح رخصة البناء يعقد أيضا في حالات أخرى للوالي المختص إقليميا و كذا للوزير المكلف
بالتعمير.

³-المادة 45 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 19/15

⁴-المادة 45 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁵-المادة 51 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي نفسه .

⁶-إن التأسيس للشباك البلدي الوحيد على مستوى البلدية بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 لا تجانس مع النظام المعمول به في التشريع المغربي الذي أسس
للأمر نفسه بموجب أحكام المادة 10 من ضابط البناء العام.



ملف الطلب.¹ و في هذه الحالة فإن دراسة ملف الطلب تتم على مستوى الشباك الوحيد للولاية.²

وفي التشريع المغربي يتلقى رئيس المجلس الجماعي موطن العقار محل طلب الرخصة بواسطة مكتب ضبط الجماعة (البلدية) ملف الطلب³ مكونا من وثائق أساسية وأخرى تكميلية مقابل وصل إيداع مرقم ومؤرخ بعد مطابقة الوثائق المستلمة للتشريع الساري اذ لا يمكن استلام ملف طلب الرخصة لا يتضمن مجموع الوثائق الأساسية⁴. وفي حال وجود الشباك الوحيد لرخص التعمير⁵ فإن إيداع ملف طلب الرخصة يتم على مستوى مكتب ضبط هذا الشباك⁶

الفرع الثاني: استشارة الهيئات الإدارية المعنية برخصة البناء.

يهدف التحقيق السالف الذكر في التشريع الجزائري. لأجل التأكد من مطابقة مشروع البناء محل الطلب لمخطط شغل الأرض وفي حالة عدم وجود هذا الأخير يتم اعتماد توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. فإن لم يوجد يتم اعتماد القواعد العامة للتعمير كمراجع لفحص مشروع البناء محل طلب رخصة البناء.⁷

في التشريع الجزائري تجمع مصلحة التعمير للبلدية باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي الموافقات والآراء المعبر عنها في إطار الشباك الوحيد البلدي من طرف الأشخاص العموميين والمصالح وعند الاقتضاء الجمعيات المعنية بالمشروع.⁸

في حين أنه في التشريع المغربي تتم دراسة ملف طلب رخصة البناء على مستوى الشباك الوحيد الخاص بالرخص ولهذا الغرض يقوم هذا الشباك بجميع التدابير اللازمة من خلال أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب التشريعات والأنظمة الجاري بها العمل

¹ المادة 49 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 19/15

² المادة 49 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي نفسه

³ المادة 30 فقرة 1 من ضابط البناء العام

⁴ المادة 33 من ضابط البناء العام

⁵ بخلاف المشرع الجزائري الذي أسس للشباك الوحيد لرخص التعمير على مستوى كل بلدية فإن المشرع المغربي اتخذ لإحداث الشباك الوحيد أحد المعيارين وهما 1- أن يتجاوز عدد سكان الجماعة (البلدية) 50000 نسمة طبقا لآخر إحصاء عام رسمي 2- القاطعات المشار إليها في المادة 48 من قانون الميثاق الجماعي . المادة 10 من ضابط البناء العام . في حين أن طلبات الرخص الخاصة بالجماعات (البلديات التي يساوي أو يقل عدد سكانها عن 50000 نسمة تتم دراستها على مستوى اللجنة الإقليمية للتعمير بالعمالة أو الإقليم. انظر المادة 15 من ضابط البناء العام

⁶ المادة 30 فقرة 4 من ضابط البناء العام .

⁷ المادة 46 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 19/15

⁸ المادة 47 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي نفسه



إلى غاية إعداد القرارات الإدارية مآل طلبات رخص البناء لعرضها على رئيس الجماعة المحلية (البلدية) بغرض توقيع قراراتها.¹

وتتم هذه الدراسة لملف طلب الرخصة وفقا لإحدى المسطرتين (طريقتين إجرائيتين) فإذا كان ملف الطلب يتعلق بأحد المشاريع المسماة قانونا مشاريع كبرى² فإن رئيس المجلس الجماعي ومن خلال مكتب ضبط الجماعة (البلدية) محل طلب الرخصة يحيل ملف الطلب على أعضاء لجنة الدراسة³ بالشباك الوحيد لرخص التعمير خلال أجل ثلاثة (03) أيام من تاريخ استلام ملف الطلب⁴ للبت فيه من طرف أعضاء اللجنة خلال أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ استلام ملف الطلب⁵ وإن كان ملف طلب رخصة البناء يتعلق بأحد المشاريع المسماة قانونا مشاريع صغرى⁶ فإن ملف الطلب المودع بمكتب ضبط الجماعة المحلية يحال مباشرة إلى أعضاء لجنة دراسة الملف بالشباك الوحيد لرخص البناء ويتم التداول بشأنه في حينه⁷

وتجسيدا لعملية التحقيق في ملف طلب رخصة البناء نص المشرع المغربي على أنه تطبيقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 43 من القانون 90-12 ودون الإخلال بالإلزامية الحصول على الرخص والآراء والتأشيرات المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية السارية يجب عرض ملف طلب رخصة البناء على المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها فيه مع مراعاة الصلاحيات المسندة في هذا الميدان إلى الوكالة الحضرية بموجب التشريع الجاري به العمل⁸

كما يجب الحصول على رأي المصالح التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالأشغال العمومية في ما يتعلق بالمباني المراد إقامتها على طول طرق المواصلات البرية غير الجماعية و المجاورة للملك البحري العام و كذا رأي المصالح التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالنقل في ما يتعلق بالمباني المراد إقامتها على طول السكك الحديدية⁹، يبدى أعضاء لجنة الدراسة آراءهم الفردية بموجب محضر وفقا للنموذج المحدد بالملحق رقم 5 لضابط البناء العام ليتم توجيهه

¹- المادة 13 فقرة 3 من ضابط البناء العام.

²- يحدد الملحق رقم 2 الخاص بضابط البناء العام قائمة المشاريع الكبرى

³- حددت المادة 21 من ضابط البناء العام أعضاء لجنة دراسة ملف الرخصة وهم ممثلو العمالة أو الإقليم- الجماعة (البلدية)- الوكالة الحضرية وفي حالة دراسة أحد المشاريع المسماة مشاريع كبرى يضاف إلى الأعضاء السابقين ممثلو كل من: المديرية العامة للوقاية المدنية- المصالح المختصة في مجال الربط بشبكات الاتصالات السلكية واللاسلكية- الأجهزة المكلفة بتسيير مختلف الشبكات

⁴- المادة 18 فقرة 2 من ضابط البناء العام

⁵- المادة 18 فقرة 3 من ضابط البناء العام

⁶- يحدد الملحق رقم 3 الخاص بضابط البناء العام قائمة المشاريع الكبرى

⁷- المادة 19 من ضابط البناء العام

⁸- المادة 32 فقرة 1 من المرسوم 2-92-832.

⁹- المادة 32 فقرة 2 من المرسوم نفسه.



سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي- رئيس المجلس الجماعي- في نطاق رخصة البناء
في التشريعين الجزائري والمغربي _____ أ. عيسى مهزول

إلى رئيس المجلس الجماعي قصد اتخاذ القرار الإداري المناسب وذلك خلال اجل ثلاثة (03) أيام من
تاريخ انعقاد اجتماع اللجنة

المبحث الثاني: القرارات الإدارية الصادرة عن رئيس المجلس بعد التحقيق في الملف.

بانتهاى التحقيق في ملف طلب رخصة البناء يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي- رئيس
المجلس الجماعي- وطبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية بإصدار القرار الإداري
المناسب لكل ملف طلب سواء بمنح رخصة البناء لطالبتها بصورة صريحة أو ضمنية أو تأجيل
البت في ملف الطلب أو في حالة عدم استيفاء ملف الطلب للشروط القانونية إصدار قرار إداري
برفض منح رخصة البناء.¹

المطلب الأول: استعرض فيه إصدار قرار منح رخصة البناء سواء بصورة صريحة أو بصورة
ضمنية. ثم الحالات الجوازية في منح رخصة البناء في التشريع المغربي و كذا قرار تأجيل الفصل في
الملف في التشريعين.

الفرع الأول: الرخصة الصريحة

في التشريع الجزائري إذا توافرت الشروط المنصوص عليها تشريعا و تنظيما. فإن رئيس
المجلس الشعبي البلدي يصدر قرارا بتسليم رخصة البناء للمعني وفقا للنموذج المرفق بنص
المرسوم التنفيذي وذلك بالنسبة للطلبات التي تمت دراستها والتحقيق فيها على مستوى
الشباك الوحيد البلدي والمتعلقة بمشاريع البناء التي يعود الاختصاص إليه بإصدار رخصة
البناء.² ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بواسطة مصالح التعمير للبلدية، وجوبا بتبليغ
قرار رخصة البناء مرفقة بنسخة مؤشر عليها من الملف إلى صاحب الطلب خلال أجل
عشرين (20) يوما من تاريخ إيداع الطلب، إلا أن هذا الأجل قد يتوقف في حال تبليغ الإدارة طالب
الرخصة بأن ملفه موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة والتي يجب على المعني
بالطلب تقديمها. وبذلك يعاد سريان آجال تسليم رخصة البناء.³ كما يبلغ نسخة من ملف
الطلب مرفقا بقرار الرخصة إلى المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بغرض
حفظها بأرشيف المديرية ويحتفظ رئيس المجلس الشعبي البلدي بنسخة من هذا القرار.⁴ كما
يضع نسخة تحت تصرف الجمهور من خلال نشرها بمقر المجلس الشعبي البلدي.⁵ وتسمح

¹- يمكن الإشارة إلى أن قانون البلدية 11/ في 2001/06/22 يتعلق بالبلدية ج. ر. 37 لسنة 2011.10 قد أشار إلى اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة

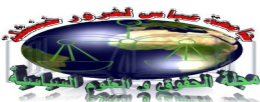
البناء من خلال نص المادة 95 منه

²- المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15

³-- المادة 51 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴- المادة 55 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي نفسه

⁵- المادة 56 من المرسوم التنفيذي نفسه.



النسخة الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق
البيانية لملف طلب الرخصة، طيلة أجل سنة وشهر من تاريخ إلصاقها¹ وهو ما يطرح
تساؤلات حول ميعاد بدايتها وكذا الغاية منها².

وفي التشريع المغربي وبعد التحقق من أن المبنى المزمع إقامته ومن خلال ملف طلب
الرخصة قد استوفى الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل خاصة الأحكام الواردة
في تصاميم التنطيق³ و تصاميم التهيئة⁴ وبعد استيفاء الآراء والتأشيرات المقررة بموجب
الأنظمة الجاري بها العمل⁵ فإن رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو رئيس مجلس الجماعة
القروية حسب الحالة يصدر قرارا إداريا مطابقا لرأي ممثل الوكالة الحضرية⁶ يتضمن رخصة
البناء وهو الاختصاص الذي يستأثر به رئيس الجماعة الحضرية أو القروية دون سواه⁷ - باستثناء
البنائات المخصصة لشعائر الدين الإسلامي - خلافا لما هو عليه الحال في التشريع الجزائري.

يمكن أن يكون ملف طلب الرخصة في التشريع المغربي وبعد الدراسة من طرف اللجنة
محل إدخال تعديلات موصى من طرف اللجنة لذلك يقوم رئيس المجلس الجماعي خلال يومين من
تاريخ استلامه المحضر المتضمن آراء اللجنة بتوجيه رسالة مضمونة مع الإشعار بالوصول إلى
المعني بغية إيداع التصاميم أو الوثائق التعديلية أو التكميلية مقابل وصل مؤرخ و موقع كما
هو الحال في الإيداع الأول⁸. ثم يقوم رئيس المجلس الجماعي بتبليغات القرار المتضمن رخصة
البناء إلى كل من المعني مرفقا بنسخة من ملف طلب الرخصة بعد وضع عبارة غير قابل
للتغيير على كل الوثائق المرسومة والمكتوبة للملف و ذلك بواسطة رسالة مضمونة مع
إشعار بالاستلام خلال يومين من تاريخ إصدار الرخصة⁹ وتبلغ نسخة إلى السلطة الإدارية

¹ - المادة 56 من المرسوم التنفيذي السابق.

² -- يتساءل بعض الأساتذة الباحثين عن سبب اقتصار المشرع على الاطلاع كغاية من نشر قرار رخصة البناء و عدم النص صراحة على إمكانية الطعن في هذا القرار، إلا
أنه من جهة ثانية فإن طول فترة النشر تجعل الرخصة مهددة طيلة هذه المدة.. انظر: د. الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري مجلة
المفكر العدد الثالث فيفري 008، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، (الجزائر) ص 20

³ - تصميم التنطيق هو مخطط انتقالي مؤقت يتم تحضيره و المصادقة عليه بعد المصادقة على مخطط توجيه التهيئة و يبقى ساريا إلى غاية المصادقة على تصميم التهيئة
⁴ - تصميم التهيئة يقابله في التشريع الجزائري مخطط شغل الأراضي

⁵ - المادة 43 من قانون التعمير 12-90

⁶ - المادة 35 من ضابط البناء العام

⁷ - يختص الأول بإصدار الرخصة في المناطق الحضرية بينما يختص الثاني بإصدار الرخصة في المناطق المحيطة بالمناطق الحضرية وذلك بالتنسيق مع رئيس مجلس
الجماعة الحضرية. انظر نص المادة 40 من قانون التعمير المغربي 12.90

⁸ - المادة 37 من ضابط البناء العام

⁹ - المادة 40 من ضابط البناء العام



سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي - رئيس المجلس الجماعي - في نطاق رخصة البناء
في التشريعين الجزائري والمغربي _____ أ. عيسى مهزول

المحلية و نسخة الى كل أعضاء لجنة دراسة الملف و ذلك خلال يومين من تاريخ تسليم الرخصة للمعني بها¹.

يتضمن قرار رخصة البناء حسب النموذج المحدد قانونا في التشريعين الجزائري و المغربي
الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على المستفيد من الرخصة احترامها عندما تقتضي
البنائات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة²
الفرع الثاني: حالة سكوت رئيس المجلس الرخصة الضمنية):

تعتبر هذه الحالة المتعلقة بموقف رئيس المجلس من طلب رخصة البناء الأكثر تعقيدا
بالنسبة للمعني بالطلب، ذلك أن القانون و إن ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي - رئيس المجلس
الجماعي - بمدة معينة لإصدار قراره المتعلق برخصة البناء، فإنه يحدث أن يسكت هذا الأخير حين
انتهاء الأجل المحدد قانونا.

إن المشرع الجزائري قد تلى عن الرخصة الضمنية³، التي كان يكتسبها طالبها
بسكوت الجهة المصدرة للرخصة ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد على الطلب
خلال الأجل الذي يمنحه القانون⁴، وهو ما أكدته القضاء الإداري الجزائري⁵.

و يعتبر موقف المشرع هذا تخليا عن الاستثناء، ورجوعا إلى القاعدة العامة في القرار
الإداري، والتي تعتبر سكوت الإدارة هو قرار إداري ضمني بالرفض. رغم أن البعض من الأساتذة
الباحثين يرى ضرورة الرجوع إلى الاستثناء السابق. واعتبار السكوت قرارا ضميا بمنح الرخصة⁶
ويمكن للمعني، عند سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي، عن الرد على طلب رخصة البناء رفع

¹ - المادة 39 فقرة 1 من ضابط البناء العام. خلافا لقانون البلدية الجزائري فإن قانون الميثاق الجماعي (يعادل قانون البلدية في الجزائر) في المغرب لم يشر صراحة الى اختصاص رئيس المجلس الجماعي بإصدار رخصة البناء.

² - المادة 54 من المرسوم التنفيذي 19/15. يتضمن النموذج الخاص بقرار رخصة البناء الملحق بالمرسوم التنفيذي 19/15 هذه الالتزامات وكذلك الملحق رقم 6 لضابط البناء العام

³ - تم ذلك من خلال أحكام المرسوم التنفيذي 176/91 في 991/05/28 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة القسمة و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك ج. ر. 26 لسنة 1991 المعدل و المتمم (الملغى).

⁴ - كانت النصوص القانونية التي تحكم رخصة البناء في التشريع الجزائري قبل القانون 29/90 تقرر هذا المبدأ

⁵ - ذلك، ما أكدته الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة (... حيث أن النص القانوني الذي كان يعتبر بان رخصة البناء مكتسبة في حالة عدم صدور المقرر في اجل 60 يوما و المنصوص عليه في المادة 14 من القانون 02/82 في 1982/02/06 قد الغي بموجب القانون 29/90 في 1990/12/01. وانه بالتالي في غياب قرار السلطة المحلية ولكونه غير مقتنع بالرفض الضمني لطلبه يتعين على المستأنف كما تنص عليه المادة 63 من القانون 29/90 رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة للفصل حول سكوت السلطة المختصة). قرار رقم 6331 في 2003/02/04. مجلس الدولة الجزائري. موسوعة الاجتهاد القضائي (قرص مضغوط)، قرارات الغرف بالمحكمة العليا و مجلس الدولة، كليك لخدمات الحاسوب، الجزائر، الإصدار الرابع 2007

⁶ - عزري الزين: إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري مرجع سبق ذكره، ص. 22..



دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا، لإلغاء القرار الضمني برفض طلب رخصة البناء¹

في حين أنه التشريع المغربي يعتبر سكوت رئيس المجلس الجماعي عن الرد على طلب رخصة البناء لمدة شهرين كاملين من تاريخ إيداع ملف طلب الرخصة قرارا إداريا ضمنيا بمنح الرخصة² وهذا خلافا للتشريع الجزائري الذي لا يأخذ بالرخصة الضمنية.

الفرع الثالث: الحالات الجوازية في منح رخصة البناء

بخلاف المشرع الجزائري الذي أسس لحالات جوازية في رفض طلب رخصة البناء فإن المشرع المغربي أسس وبمفهوم المخالفة لحالات جوازية لمنح رخصة البناء هي:

1- إذا كان الغرض المخصص للأرض محل طلب رخصة البناء غير محدد في تصميم التهيئة أو في تصميم التنطيق عندما يتعلق الأمر بدوائر الجماعة المحلية الحضرية أو المراكز المحددة و المناطق ذات الصبغة الخاصة و كان المبنى المقرر إقامته يتلاءم مع أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية المقررة عملا بالبندين 2-3 من المادة الرابعة من قانون التعمير أو كان هذا المبنى يتلاءم مع الغرض الذي يصلح له فعلا القطاع المعني في حالة عدم وجود المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية³

2- في غياب الربط بشبكة الصرف الصحي أو شبكة الماء الصالح للشرب وكانت طريقة الصرف الصحي والتزويد بالماء تتوافر فيها الضمانات التي تستلزمها متطلبات النظافة والصحة وذلك بعد استطلاع رأي المصالح المختصة في هذا الميدان⁴

3- إذا كان الغرض المخصصة له الأراضي الواقعة خارج الدوائر المشار إليها في المادة 45 من قانون التعمير 12/90 غير محدد في تصميم التهيئة أو في تصميم التنطيق و توافرت في مشروع البناء الشروط المتعلقة بالمساحة الدنيا للبقعة الأرضية المزمع إقامة المبنى عليها وبالمساحة المسموح ببنائها و بعلو المبنى التي حدد بنص تنظيمي⁵.

¹- إن القاضي الإداري الذي يتصدى لدعوى إلغاء القرارات الإدارية المتضمنة لرفض الصريح أو الضمني لمنح الرخص (العمرانية) عليه أن يوازن بين مصلحة العامة والحفاظ على جمالية العمران من جهة و المصلحة الخاصة وضمان حقوق وحرية الأفراد من جهة ثانية. انظر: فؤاد الموح، الطعن في القرارات المتعلقة بارتفاقات التعمير، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية نشر و توزيع مكتبة دار السلام، عدد 4 سنة 2013 ص 163

²- المادة 48 من القانون 12/90 المتعلق بالتعمير -وقد اعتبر القضاء الإداري المغربي (أن سكوت رئيس المجلس الجماعي عن الرد على طلب رخصة البناء لمدة شهرين لا يعتبر خطأ يترتب التعويض

لفائدة طالب الرخصة مادام المشرع قد أقر الرخصة الضمنية بمرور الأجل المنصوص عليها قانونا)- حكم عدد 48 بتاريخ 2008/02/16، المحكمة الإدارية بمراكش (المغرب) المجلة المغربية للإدارة والتنمية المحلية عدد 33-أوت/سبتمبر 2000 ص 99

³- المادة 45 فقرة 2 من قانون التعمير 12/90

⁴- المادة 47 فقرة 2 من قانون التعمير 12/90

⁵- المادة 46 فقرة 1 من القانون نفسه



4- عندما يتعلق الأمر في الجماعات الحضرية و المراكز المحدد ببناء عمارة مهما كان نوعها أو الغرض المخصصة له ومتكونة من أربعة مستويات على الأقل أو من ثلاث مستويات وتشتمل على ستة مساكن أو بناء عمارة لأغراض تجارية وصناعية وتكون المساحة المبنية عليها تساوي أو تفوق 500 متر مربع ولم يتوافر في مشروع البناء ما ينص على ربطه بشبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية و التي تنجز تحت مسؤولية و مراقبة المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية و اللاسلكية وفق الشروط المحددة بمقرر تنظيمي مع توافر المتطلبات الأمنية اللازمة و أن تكون بطريقة تجعل المستعمل لها و الدولة في مأمن من كل خطر يترتب عن استخدامها بصورة فغير قانونية.

إن هذه الحالات في منح رخصة البناء تسمح لرئيس المجلس الجماعي من أعمال سلطته التقديرية في منح الرخصة لكن ذلك لا يمنعه من رفض طلب الرخصة إلا أن المشرع المغربي ألزم رئيس الجماعي بتعليل القرار الإداري في حالة إصدار قرار برفض تسليم رخصة البناء¹ مما يجعله متوافقا مع ما قرره المشرع الجزائري بهذا الصدد

الفرع الرابع: إصدار قرار بتأجيل الفصل في الطلب:

إن طلب رخصة البناء في التشريعين الجزائري والمغربي يمكن أن يكون محل قرار تأجيل الفصل فيه و يكون ذلك في التشريع الجزائري إذا كانت القطعة الأرضية محل طلب رخصة البناء ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما. ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي هذا القرار خلال الأجل المحدد لتحضير الرخصة وهو عشرين يوما على أن لا يتجاوز سريان قرار التأجيل مدة سنة من تاريخ إصداره إلا أن المشرع لم يلزمه بتسبيب القرار²، في حين أنه في التشريع المغربي إذا كان الغرض المخصص للأرض محل طلب رخصة البناء غير محدد في تصميم التهيئة أوفي تصميم التنطيق عندما يتعلق الأمر بدوائر الجماعة المحلية الحضرية أو المراكز المحددة و المناطق ذات الصبغة الخاصة. فإن رئيس المجلس الجماعي يصدر قرار بتأجيل البت في ملف طلب رخصة البناء لمدة يجب أن لا تتجاوز سنتين من تاريخ إصدار هذا القرار الذي اوجب المشرع المغربي تسبيبه³

¹ - المادة 36 من ضابط البناء العام .

² - المادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15

³ -- المادة 45، فقرة 1 من قانون التعمير 12/90



المطلب الثاني: إصدار قرار برفض طلب رخصة البناء:

و يتعلق الأمر بحالات الرفض الوجوبي في التشريعين إلى جانب حالات الرفض الجوازي في التشريع الجزائري

الفرع الأول: حالات الرفض الوجوبي:

ينص القانون الجزائري صراحة على أنه لا يتم الترخيص بالبناء في الحالتين:

1- إذا كان مشروع البناء غير موافق لأحكام مخطط شغل الأرض المصادق عليه أو غير المصادق عليه ولكنه تجاوز مرحلة التحقيق العمومي. وفي حالة عدم وجود هذا الأخير وكان المشروع غير موافق لوثيقة خل محل ذلك¹

2- إذا كان مشروع البناء على أرض مجزأة غير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة. والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.² باستثناء إذا كانت الأرض المجزأة تتواجد ضمن منطقة يشملها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار³ في الحالتين السابقتين. يكون فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع الجزائري ملزما بإصدار قرار بالرفض وبذلك فإن سلطته تكون مقيّدة إلا أن هذا الرفض يجب أن يكون معللا.⁴ حتى يمكن للقضاء مراقبة مشروعية القرار الإداري المتخذ.

وفي التشريع المغربي لا تسلم رخصة البناء إذا كانت الأرض المزمع إقامة المبنى عليها غير موصولة بشبكة الصرف الصحي أو شبكة توزيع الماء الصالح للشرب⁵ و لم تتوافر شروط الحالة الثانية من حالات المنح الجوازي لرخصة البناء.

الفرع الثاني- حالات الرفض الجوازي

يمنح التشريع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تقديرية في رفض طلب رخصة البناء في حالتين كذلك هما :

1- إذا كانت البلدية موقع القطعة الأرضية محل طلب رخصة البناء لا تمتلك مخطط شغل الأراضي. وكان المشروع محل طلب رخصة البناء غير موافق لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يغطي إقليم البلدية المعنية.

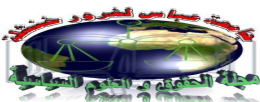
¹ - المادة 52 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 19/15

² - المادة 44 ف3 من المرسوم التنفيذي 19/15..

³ - المادة 52 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي السابق.

⁴ - المادة 50 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي نفسه

⁵ -- المادة 47 من قانون التعمير 12/90



سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي - رئيس المجلس الجماعي - في نطاق رخصة البناء
في التشريعين الجزائري والمغربي - أ. عيسى مهزول

2- وفي حالة عدم وجود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكان المشروع محل طلب الرخصة غير مطابق لأحكام القواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها قانوناً¹ إذا قدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قيام إحدى الحالتين، فإنه يصدر قراراً برفض تسليم رخصة البناء طبقاً لسلطته التقديرية.² إلا أن المشرع ألزمه بتسبيب قرار الرفض. باعتبار ذلك الوسيلة الأنجع لمراقبة مدى مشروعية تصرفه في موضوع ذي أهمية كبرى بالنسبة للأفراد³، وذلك خلافاً للقاعدة العامة في القرارات الإدارية⁴، في حين أنه في التشريع المغربي فإن حالات المنح الجوازي لرخصة البناء المشار إليها سابقاً، تعتبر بمفهوم المخالفة صوراً لحالات الرفض الجوازي المنصوص عليه في التشريع الجزائري مما يوضح التقارب إلى حد كبير في أحكام سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي - رئيس المجلس الجماعي في التشريعين الجزائري والمغربي في نطاق رخصة البناء.

الخاتمة:

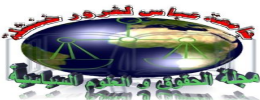
نلخص إلى أن رئيس المجلس الشعبي البلدي - رئيس المجلس الجماعي - في التشريعين الجزائري والمغربي يختصان في نطاق رخصة البناء بسلطات متقاربة إلى حد بعيد إذ يختص كل منهما بتلقي ملف رخصة البناء بعد التحقق من استيفاء كامل الوثائق والمخططات المتعلقة به ثم إجراء تحقيق في هذا الملف باستشارة الإدارات المنصوص عليها قانوناً من خلال الشباك الوحيد البلدي - الشباك الوحيد لرخص التعمير - بغرض مطابقة ملف الطلب مع النصوص القانونية السارية وذلك لعلاقة الإدارات الممثلة في الشباك بملف طلب الرخصة لينتهي الأمر إلى إصدار قرار إداري بمنح رخصة البناء لطالبها مع النص على الالتزامات القائمة على عاتق المستفيد من الرخصة ثم تبليغه للمعني وهو الاختصاص الذي يتقاسمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في الجزائر مع جهات إدارية أخرى في حين يستأثر به رئيس المجلس الجماعي الحضري أو القروي في التشريع المغربي باستثناء الرخصة الخاصة بأماكن أداء شعائر الدين الإسلامي فتعقد لغيره.

¹ - المادة 52 ف2 من المرسوم التنفيذي 19/15. وهنا نسجل أن المشرع الجزائري استغنى عن تفصيل حالات ووضعيات الرفض الجوازي والتي كانت مفصلة في أحكام المرسوم التنفيذي 176/91 (الملغى) - وقد فصل المشرع الجزائري القواعد العامة للتعمير بالمرسوم التنفيذي 175/91 في 1991/05/28 يحدد القواعد العامة للهيئة و التعمير ج.ر 26 لسنة 1991

² - د. عزري الزين النظام القانوني لرخصة البناء مرجع سبق ذكره ص 61.

³ - تنص المادة 62 من قانون التعمير 29/90 على (لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون و في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً).

⁴ - الأصل أن الإدارة غير ملزمة بتسبيب قراراتها إلا إذا ألزمها النص القانوني بذلك كما هو الحال هنا. في أحكام رخصة البناء.. انظر في ذلك: د. سليمان الطماوي النظرية العامة للقرارات الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي 1976، القاهرة (مصر). طبعة 4 ص 259 وما بعدها وكذلك د. محمد الصغير بعلي: القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة (الجزائر) 2005 دون طبعة، ص 78-79 وأيضاً د. عمار بوضياف القرار الإداري دراسة تشريعية قضائية فقهية جسر للنشر والتوزيع الجزائر، 2007. الطبعة الأولى، ص 39 وما بعدها.



في التشريع الجزائري إذا كانت المخططات العمرانية بصدد التحضير يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قرارا إداريا مضمونه تأجيل البت في طلب رخصة البناء لأجل لا يتعدى سنة من تاريخ القرار دون أن يلزمه المشرع بتسبيب القرار في حين أن قرار التأجيل في التشريع المغربي يصدره رئيس المجلس الجماعي لأجل لا يتعدى سنتين من تاريخه في حال كان الغرض المخصصة له الأراضي غير محدد في تصميم التهيئة أوفي تصميم التنطيق وذلك بالنسبة لدوائر الجماعة الحضرية أو المراكز المحددة أو المناطق ذات الصبغة الخاصة. مع وجوب تعليقه.

وفي حالة عدم استيفاء ملف الطلب الشروط القانونية التشريعية منها والتنظيمية فإنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي -رئيس المجلس الجماعي- يصدر قرارا إداريا يتضمّن رفض منح رخصة البناء على أن يكون القرار الإداري - في التشريعين الجزائري و المغربي - معلّلا بما يسمح للقضاء الإداري بفحص مدى مشروعيته حماية لحقوق الأفراد

