

تنمية الأملاك الوقفية المبنية المعرضة للاندثار والخراب في التشريع الجزائري

د/ دوار جميلة، دكتوراه في القانون العقاري

كلية الحقوق و العلوم السياسية - برج بوعريريج -

مقدمة:

يعتبر الإسلام دين يدعو الى البر والتقوى وعمل الخير بالبدل والإخاء، ومن بين هذه الأفعال التصدق، والوقف نوع من أنواع هذه الصدقات الذي نظمته الشريعة الإسلامية و عاجلته القوانين الوضعية، وهو قرينة إلى الله تعالى، عرفه الفقهاء أنه حبس العين على ملك الواقف والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات البر، في الحال أو في المال.

والوقف يدخل ضمن عقود التبرعات، إلا أنه ينفرد بخاصية التأيد (الديمومة)، فهو تبرع دائم وصدقة جارية غير مقطوعة، لذا تقتضي هذه الخصوصية صون هذه الملكية من العبث والضياع والاندثار والخراب، وعليه حفاظا على ديمومة الأملاك الوقفية بما يجعلها تؤدي دائما الغرض الذي وضعت من أجله، وهو التصديق بمنفعتها للفقراء والمحتاجين، وفي إطار سياسة النهوض بقطاع السكن بكل أنواعه وتخفيفا للضغط على الفئة المحرومة منه، أقر المشرع الجزائري إمكانية استغلال وتنمية العقارات الوقفية المبنية المعرضة للاندثار والخراب بالشكل الذي يجعلها صالحة، وذلك بإحدى الطريقتين إما بموجب عقد الترميم أو التعمير طبقا لما أقره المشرع الجزائري في نص المادة 26 مكرر 07 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 التي تضمنت ما يلي: (يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمي العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار بعقد الترميم أو التعمير).

وعليه، سنتناول في هذه المداخلة الإجراءات القانونية الواجب احترامها لتنمية هذه الأملاك من الاندثار والخراب، وذلك في خطة مكومة من مبحثين، سنتناول في عقد الترميم أما المبحث الثاني فسنخصصه لعقد التعمير.

المبحث الأول: عقد الترميم

يقصد به إعادة بناء وتصليح البنايات التي في طريقها للخراب والاندثار، وهذه العملية لا تحتاج إلى رخص صريحة من السلطات المحلية باعتبارها متعلقة ببنائة موجودة من قبل، غير أنه وتطبيقاً لقواعد التهيئة والتعمير، فإن الترميمات الكبرى التي تقع على الواجهات الخاصة بالمحلات والسكنات، فإنها بحاجة إلى رخصة صريحة من طرف السلطات المحلية المختصة بمنحها و المختصة إقليمياً هي موقع تواجد العقار¹.

المطلب الأول: تعريف عقد الترميم

يقصد بعقد الترميم قيام السلطة المكلفة بالأوقاف بإبرام عقد الإيجار مع شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص، يلتزم بموجبه المستأجر بدفع مبلغ مالي يقارب قيمة هذا العقد، فتلتزم السلطة المكلفة بالأوقاف بإيجار العين محل الترميم إلى المستأجر، على أن يخصم مبلغ الإيجار المتفق عليه من المبلغ الذي قدمه المستأجر، وعند استهلاك مبلغ الترميم، يعاد تحرير عقد إيجاري عادي يخضع لأحكام القانون المدني والتجاري، المتعلقة بإيجار المحلات السكنية والتجارية².

بالرجوع إلى نص المادة 22 مكرر 49 يتضح أن نفقات الترميم تكون على المستأجر على أن يعود بها فيما بعد على المؤجر لخصمها من مبلغ الإيجار مستقبلاً.

وتجدر الإشارة إلى أن عقد الترميم هو نوع خاص من أنواع الإيجار يطبق على العقارات المبنية فقط والتي هي عرضة للخراب والاندثار، ولا يلجأ إلى هذا العقد إلا عند الضرورة القصوى، كما لو كان بناء الوقف خيراً ويحتاج إلى عمارة ضرورية و يوجد من يستأجره ويدفع النفقات اللازمة لذلك، ولا يترتب على هذا العقد إلا حق شخصي للمستأجر في ذمة الوقف، ولا تتغير أجرته تبعاً لتغير أجرة المثل، وليس للمستأجر أي حق عيني لا على الأرض ولا على ما فوقها من بناء بل كل ذلك ملك للوقف³.

فما قام به صاحب هذا الحق من ترميم لا يترتب له إلا حق الدائنية، فإذا ما تم فسخ العقد وجب على الواقف أن يعرض المستأجر النفقات التي صرفها في إصلاح العين الموقوفة، وبذلك فهو يشبه عقد المرصد من حيث أن الحق المترتب على الملك الوقفي هو دين واجب الوفاء به، ويختلف عنه من حيث أن عقد المرصد يتم بتشديد بنائة لم تكن موجودة من قبل، في حين أن عقد الترميم يقع على صيانة وإصلاح

عقارات وقفية مبنية قد تكون موجودة مقدما، وليس إنشاء بنايات جديدة، كما يختلف عنه بأن صاحب حق الترميم لا يمكنه التنازل عن حقه، وعلى خلاف ذلك نجد صاحب حق المرصد يملك حق توريث حقه والتنازل إذا تم الاتفاق المسبق على ذلك⁴.

المطلب الثاني: شروط إبرام عقد الترميم

لانعقاد إيجار الوقف العام عن طريق التعمير والترميم لابد من توفر مجموعة من الشروط⁵:

- **أولا:** يشترط فيه وجود عقار مبني معرض للخراب والاندثار، يجب إصلاحه وترميمه، وبذلك يشكل

محلا لإبرام هذا العقد، وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري في المادة 26 مكرر.

- **ثانيا:** يشترط أيضا انعدام إمكانية إيجاره إيجارا عاديا، يغني عن هذا الإيجار طويل المدة.

- **ثالثا:** يتم اللجوء إلى هذا النوع من العقود في حالة عدم وجود مال خاص بالوقف يؤمن به عمارة الوقف.

- **رابعا:** عدم إمكانية إبرام عقد الترميم والتعمير قبل الحصول على محضر معاينة تعده اللجنة الإدارية التابعة لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف التي تقع في دائرة اختصاصها الملك الوقفي، وذلك لتحقيق من حالة الاندثار والخراب.

- **خامسا:** تكون المعاينة تحت رئاسة وكيل الأوقاف، هذا بالإضافة إلى المصالح المختصة بإدارة

أملاك

الدولة ومديرية البناء والتعمير.

- **سادسا:** تكون لمديرية الشؤون الدينية والأوقاف صفة مؤجر، فهي من يقوم بإبرام عقد الإيجار

طبقا

لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 200-2000 المؤرخ في 2000/06/26 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها.

- **سابعا:** يجب تحديد وبيان النفقات التي تحتاجها عملية الترميم والتعمير لأن مبلغ النفقات هو

مقدار

الأجرة التي كان من الواقف على المستأجر تقديمها مدة الإيجار.

المطلب الثالث: آثار عقد الترميم

يترب عقد الترميم والتعمير التزامات متعددة على عاتق المستأجر، حيث يلتزم هذا الأخير بدفع قيمة

الترميم والتعمير أولا، ثم التزامه بدفع الأجرة ثانيا.

أولا: الالتزام بدفع قيمة الترميم

يجب على المستأجر أن يدفع مبلغا يقارب قيمة الترميم والتعمير من أجل إصلاح الملك الوقفي المبني المعرض للخراب والاندثار، وتعيين قيمة ما يقدمه تكون حسب طبيعة العقار الوقفي ودرجة تخربه واندثاره، وتتم هذه المعاينة بواسطة خبير عقاري، يثبت حالة الأرض، وتحدد هذه القيمة بالتراضي، بعد استطلاع رأي الخبير العقاري، كما يلتزم المستأجر بدفع ذلك المبلغ إلى الناظر الذي يقوم بإصلاح الوقف العام من ذلك المبلغ⁶.

ثانيا: التزام المستأجر بدفع قيمة الأجرة

وهو التزام منطقي باعتبار العقد هو عقد إيجار، يلتزم فيه المستأجر بدفع مبلغ الإيجار ويكون إيجارا شهريا كما في عقد الحكر الذي يعد من عقود الاستغلال المطبقة على الملك الوقفي، على أن يخصم منه قيمة الترميم الذي قدمه المستأجر⁷، أي أن يقبض قيمة ما قدمه مقدما والمشرع الجزائري لم يحدد في المادة 26 مكرر 7 من القانون رقم 01-07 المعدل لقانون الأوقاف 10/91 ما إذا كان المستأجر يدفع مبلغ الإيجار سنويا أم شهريا، مع العلم أن قيمة الترميم التي دفعها المستأجر تخصم كمبلغ إيجاري تدريجي باعتباره دينا على الملك الوقفي المبني، الذي قام بترميمه وإصلاحه وفي مقابل هذا يثبت للمستأجر هذا الاستغلال وذلك وفقا لطبيعته ونوعه سكني، تجاري.

أما عن الأجرة في هذا النوع من العقود ثابتة لا تتغير عكس الحكر الذي تتغير فيه الأجرة بتغير الزمان والظروف، ويخضع تسليم الأجرة إلى الأحكام الخاصة بالإيجار العادي للوقف، ويكون للمستأجر حقوق

تتمثل في استغلال العين التي أصلحت، ويترتب بموجبه حق شخصي على عين الوقف وغيرها، ولا يجوز التنازل عنه وتوريثه إلا أنه يكون للورثة المطالبة بتسديد الديون التي على الوقف لمورثهم، ويتحدد العقد لصالحهم وجوبا إلى غاية استكمال استهلاك قيمة الترميم قياسا على الإيجار العادي.⁸ وينتهي عقد الترميم والتعمير بانتهاء مدة استهلاك قيمة ما تم إصلاحه، والذي يكون وفقا للقواعد العامة لانتهاء عقد الإيجار، كاتحاد الذمة وهلاك العين الموقوفة والفسخ، لأن المشرع الجزائري لم يحدد حالات انتهائه كعقد خاص، كما قد ينتهي بتسديد الدين المترتب على الملك الوقفي من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف.⁹

المبحث الثاني: عقد التعمير

يترتب على انعقاد الوقف بشروطه وأركانه صحيحا منع التصرف في أصل الملك الوقفي لأن الوقف من قبيل الصدقة الجارية، وجريان الصدقة يقتضي دوامها، فكان لابد من منع التعامل في أصلها ابتداء، مع إطلاق الانتفاع بها للموقوف عليه حسب شروط الواقف وطبيعة عقد الوقف، لذا سمح له باستعماله أو استغلاله، وقد أقر المشرع الجزائري ما أوجده الفقهاء من تصرفات ترد على حق الانتفاع بالوقف، وأخرى ترد على أصله تثيرا وحفظا له وتحقيقا لغرض الواقف.

فتغيير وضعية العقار الوقفي المبني أو غير المبني من وضعيته أو حالته الأولى يكون بممارسة حق البناء، وهو الأمر الذي يربط تثير وحفظ الأملاك الوقفية بضرورة استصدار رخصة بناء كأداة قانونية لمباشرة العملية، باعتبارها ضابطا من الضوابط القانونية والتنظيمية صادرة عن مصالح إدارية مختصة. وللوقوف على رخصة البناء كأداة لتثير وحفظ الملك الوقفي العقاري بالبناء عليه، يجب علينا تناولها من خلال المطالب المولية.

المطلب الأول: نطاق تطبيق رخصة البناء على الملك الوقفي العقاري

نصت المادة 50 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ولا يتم استعمال هذا الحق إلا من خلال استصدار رخصة البناء.

غير أن الاستعمال والاستغلال بالبناء لا يقتصر على المالك وحده، بل يمتد إلى غيره ممن لهم السيطرة القانونية على العقار، وهو الأمر الذي يدل بما لا يدع مجالا للشك أن لرخصة البناء نظاما قانونيا خاصا يحكم عملية إنجاز أشغال التهيئة والبناء والتوسيع والترميم والتعمير¹⁰ على الأملاك العقارية المملوكة ملكية خاصة أو المستأجرة أو التي تحاز حيازة قانونية بالشكل أو الوضع المحدد في القانون المدني، والقوانين الأخرى الخاصة ذات العلاقة المباشرة بالبناء، ومن ضمنها قانون الأوقاف 10/91 المعدل والمتمم بالقانون 07/01 والذي تضمن حق البناء الذي ينشأ لأصحاب العقود التمييزية الخاصة التي تنصب على العقارات الوقفية المبنية والقابلة للبناء، وأيضا حالات البناء التي قد يباشرها المستأجر في الإيجار العادي، وعموما كل الأعمال ذات العلاقة المباشرة بالبناء، والتي يكون محلها ملك وقفي عقاري¹¹.

وعليه، نتطرق إلى كل من الأشغال والأشخاص المعنية بضرورة الاستصدار المسبق لرخصة البناء من الإدارة على النحو التالي:

الفرع الأول: نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث الأشغال

يعتبر مبنى في نظر الفقه كل مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشبا أو جيرا أو جبسا أو حديدا أوكلها معا شيدتها يد الإنسان، وتتصل بالأرض اتصال قرار¹².

وتطبيقا لنص المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات القائمة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، ويتميز كل مصطلح عن الآخر بما يلي:

- **التشييد:** الإنشاء أو الاستحداث، بمعنى البدء في إقامة المبنى لأول مرة بداية بوضع الأساسات¹³.
- **تمديد البنايات الموجودة:** وذلك بالزيادة في حجمها، وتشمل التمديد الأفقي لتوسيع البناء وزيادته عرضا، وكذا التمديد العلوي بتعليق البناء والزيادة في ارتفاعه طولاً¹⁴.
- **تعديل البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه:** وذلك بتعديل معالم البناء القائم بشكل مغاير ومخالف لما كان عليه¹⁵.

• تغيير الواجهات المفضية على الساحات العمومية: وهي الواجهات الخارجية المطلة على الطريق العام دون الداخلية¹⁶.

• انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج: وذلك بتقوية البناء وإزالة ما به من خلل وعيوب، كما يخضع جدار التسييج لنفس الشروط.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث الأشخاص

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، كما خول قانون التوجيه العقاري 25/90 في مواده 39، 40¹⁷ منه: على إمكانية حصول صاحب شهادة الحيازة على رخصة البناء، وهو الأمر الذي جسده كذلك المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 41، 42 منه.

وخولت أيضا المادة 51 من القانون 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 والمتضمن قانون المالية لسنة 1998 الحق لشخص آخر في طلب رخصة البناء وهو صاحب حق الامتياز¹⁸.

إن قرار التخصيص الذي بمقتضاه يضع شخص عام (الدولة، الولاية، البلدية) مالا ينتمي إلى أملاك الدولة الخاصة تحت تصرف شخص عام أو مصلحة عامة، يجعل هذه الهيئات تتمتع بالصفة القانونية لطلب رخصة البناء، ومن ثم يمكننا الاستنتاج والقول، أن السلطة المكلفة بالأوقاف تملك الصفة القانونية التي تؤهلها للطلب كحق مرتبط بحق استعمال واستغلال الملك الوقفي العقاري، وهذا هو المعمول به أيضا في عقود الإيجار التمييزية العادية والعقود التمييزية الخاصة الواردة في قانون الأوقاف¹⁹.

غير أن هذه الصفة القانونية سواء الأصلية التي تحوزها السلطة المكلفة بالأوقاف أو المشتقة التي تؤهل مستأجر للملك الوقفي العقاري للبناء عليه في إطار تمييزه له، تتوقف على إرادة الواقف التي عبر عنها في حجة عقد وقفه بأن يسمح بتمييز الوقف بالبناء عليه أم لا²⁰، وهذا الشرط يشكل سند السلطة المكلفة بالأوقاف -مديرية الشؤون الدينية والأوقاف- الذي يمنحها السيطرة القانونية في عملية إدارة الوقف، وعلى وجه الخصوص تمييزه بتأجيله، وما ينجر عن ذلك من حقوق عينية أخرى، وبالتحديد حق استعمال العقار بالبناء عليه²¹.

ونظر للدور الذي لعبه الوقف ولا يزال، إذ يعتبر المصدر الرئيسي لبناء المسجد في مختلف البقاع الإسلامية صدر المرسوم التنفيذي المتعلق ببنائه وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته تحت رقم 81/91 المؤرخ في 23 مارس 1991 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 338/81 المؤرخ في 28 سبتمبر 1991 و بالمرسوم التنفيذي 437/92 المؤرخ في 30 نوفمبر 1992.

وانطلاقا من هذا المرسوم، تم تحديد أصحاب الحق في بناء المساجد بموجب المادة 5 منه على النحو

التالي:

-الدولة،

-الجمعيات،

-الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون.

تراعي قبل الشروع في بناء المسجد الشروط الآتية:

-أن لا يكون مسجدا ضارا،

-أن تكون الجمعية معتمدة قانونا،

- أن يحصل الأشخاص الطبيعيون على الإذن الإداري من الجهة الولائية المكلفة بالشؤون الدينية.

غير أن بناء المسجد من قبل الفئات المحددة في المادة 5 قد يتم على عقار غير وقفي كالعقار المملوك

للخواص أو الأرض المخصصة بموجب قرار التخصيص، كمبنى ليتم إدماج المسجد وما يلحق به من مرافق

بمجرد الانتهاء من بنائه ضمن الأملاك الوقفية العامة، أي يصبح العقار المبني وقفا عاما بالمآل²²، كما قد

يكون بناء المساجد أيضا على أراض وقفية، وبهذا، فالأرض المراد البناء عليها أرض وقفية أولا و المبني، أي

المسجد وقف ثانٍ وفقا لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 81/91 السالف الذكر.

وبالرجوع إلى المصادر المرجعية العملية في بناء المساجد، نجد أن الجمعيات الدينية هي من تقوم ببناء

المساجد بعد أن يتم تأسيسها بموجب قانون الجمعيات، والتي من أهدافها المسجد و ما يلحق به من

مرافق.

المطلب الثاني: إجراءات استصدار رخصة بناء على الملك الوقفي العقاري

إن تحديد وثائق ملف طلب ملف رخصة البناء مسألة أحالها القانون 29/90 على المرسوم التنفيذي 19/15 بمقتضى المادة 41 منه، وعالجها هذا الأخير في المادتين 42، 43 منه، الهدف من ذلك التحقق من أن مشروع البناء لا يخالف قواعد العمران وقواعد حماية البيئة من خلال وثائق محددة تعد وتؤشر لزوماً من قبل مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا في إطار عقد إدارة المشروع²³.

الفرع الأول: محتوى الملف

ويحتوي الملف إذن على ثلاثة أنواع من الوثائق:

1- وثائق إدارية تثبت صفة الطالب.

2- وثائق تقنية تبين مدى انسجام المشروع مع قواعد العمران: كتصميم الموقع المعد على سلم 2000/1 أو 5000/1 يبين اتجاه وشبكات التوزيع، مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال، ومخطط كتلة البيانات والتهيئة والتعمير على سلم 1/200 أو 1/500 يتضمن جميع البيانات المتعلقة بحدود الأرض والطوابق وارتفاعها والمساحات الإجمالية المبنية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحات الأرضية وجميع الوثائق الفنية التقنية الأخرى، إضافة إلى مستندات رخصة التجزئة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزئة لغرض السكن أو لغرض آخر²⁴.

3- وثائق تثبت مدى انسجام المشروع مع قواعد حماية البيئة: مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية يبين فيها نوع المواد السائلة، الصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والمحيط وأساليب المعالجة وتصفياتها ومستوى الضجيج المنبعث منها²⁵.

4- تأشيرة المهندس المعماري والمدني: إن الوثائق المطلوبة في ملف طلب رخصة البناء هي وثائق تقنية تتطلب دقة متناهية، لذا وجب إعدادها وصدورها من ذوي الاختصاص والخبرة، وعليه نصت المادة 55 من القانون 29/90²⁶ على مايلي: " يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا في إطار عقد إدارة المشروع.

يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات، وكذا مواد البناء والألوان المختارة، والتي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع المدني.

تحتوي الدارسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل، وكذا قطع الأشغال الثانوية".

وفي إطار توضيح مختلف المحلات على التصاميم، اشترطت المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 أبريل 1999 المتضمن الخريطة المسجدية أن يخضع الإذن بالشروع في بناء المسجد إلى اشتغال مخطط التصميم على المرافق الآتية (قاعة صلاة، المحراب، المئذنة، مقصورة الإمام، مرافق الطهارة، قسم لتعليم القرآن الكريم، سكنين وظيفيين على الأقل، المخزن) .

هذه المرافق الأساسية التي قد تضاف إليها مرافق أخرى، قد تضيق وتتسع من حيث مساحة قاعاتها الرئيسية المخصصة للصلاة، وقد تزداد طاقة استيعاب المسجد للمصلين، ضف إلى ذلك مميزات المساجد التاريخية والثقافية والحضارية وهندستها المعمارية وحجمها وموقعها، كلّها تجتمع لتساهم في ترتيب المساجد بهدف تأطيرها²⁷.

فنصت المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 أبريل 1999 المتضمن الخريطة المسجدية على أنه: " ترتب المساجد بهدف تأطيرها تبعا لمميزاتها التاريخية والثقافية والحضارية وهندستها المعمارية وحجمها وموقعها كما يأتي: مسجد أثري -مسجد وطني - مسجد محلي".

كما يجب إرفاق الملف بالوثائق التالية:²⁸

- مذكرة تتضمن كشف المقاييس التقديرية للأشغال وآجال إنجاز ذلك.

- مستندات رخصة التجزئة، بالنسبة للبنائيات المبرجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزأة

لغرض السكن أو لغرض آخر.

- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية وتتضمن البيانات التالية:²⁹

● وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل: وتجد بيانات طاقة استقبال كل محل

حضورها القوي في ترتيب وتصنيف المساجد- كما أسلفنا الذكر- وذلك بموجب نص المادة 8 من القرار الوزاري المشترك السالف الذكر، وأيضا حجم كل محل من بين مقاييس ترتيب وتصنيف المساجد لعمارها

الوظيفية، والذي نظمته المادة 12 و 13 من نفس القرار بالنظر إلى مساحة قاعة الصلاة الرئيسية وقدرة استيعابها للمصلين.

● **طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة:** وهنا أيضا يقع الالتزام الوارد في المادة 7 من المرسوم التنفيذي 81/91 السالف الذكر والمتمثل في ضرورة المحافظة على الطابع المعماري الإسلامي الأصيل في بناء المساجد.

● **شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية³⁰.**

● **شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها.**

● **الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق³¹.**

وطبقا لنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر، فإن طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به يتم إيداعها في 03 نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى أري المصالح العمومية، على مستوى الشباك الموحد مقابل وصل إيداع مسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض، ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية المنصوص عليها في المادتين السابقتين من المرسوم التي لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.

الفرع الثاني: البت في طلب رخصة البناء

إن ارتباط رخصة البناء بعدة مجالات جعل تحضيرها يخضع في غالب الأحيان إلى استشارة عدة مصالح من أجل إبداء الرأي³²، وطبقا لأحكام المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر، تبدأ عملية التحقيق في طلب رخصة البناء والنظر في مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجود المخطط ينظر في مطابقته لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وللتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وتجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء الموافقات والآراء من الأشخاص أو المصالح العمومية أو من الجمعيات المعنية بالمشروع وهؤلاء لهم مهلة 08 أيام ابتداء من تسليم طلب إبداء الرأي أري، وإذا لم يصدر أري رد تعد كأنها أصدرت أري بالموافقة، وتضاف مهلة 48 ساعة كتذكير بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع والتي تراعى فيها ضوابط الأمن عند معالجة هذه الملفات ويستشار بصفة خاصة الشخصيات العمومية والمصالح التالية:

● مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد البنايات التي تستعمل لاستقبال الجمهور والبنايات السكنية لاسيما فيما يتعلق بمكافحة الحرائق.

● المصالح المختصة بالأمكان والآثار التاريخية والسياحية.

● مديريات الفلاحة على مستوى الولايات.

وعند الاقتضاء يمكن إضافة آراء الجمعيات المعنية بالمشروع.

وتتم دراسة ملف طلب رخصة البناء في أجل محدد، بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، فإذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية، هذا الأخير الذي تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي 15/19 في المادة 58 منه الذي يتم فتحه على مستوى البلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا، ويتكون من الأعضاء الدائمين والأعضاء المدعوين.

أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب في 07 نسخ مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء أري مطابق وذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية هذا الأخير الذي تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي 15/19 في المادة 59 منه ويتم إنشاؤه بموجب قرار صادر عن الوالي المختص إقليميا، وعلى الشباك الوحيد أن يفصل في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب بعد استيفاء الآراء من المصالح المستشارة عن طريق ممثليها في الشباك الوحيد.

وبذلك تنطبق الشروط المتطلبة في ملف طلب رخصة بناء الملك العادي على رخصة بناء الملك الوقفي المبرمج البناء عليه مع بعض الخصوصيات والشروط الخاصة بتنفيذ مضمون رخصة بناء المسجد، منها ما اشترطته المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/04/1990 المتضمن الخريطة المسجدية من ضرورة الحصول على الإذن الإداري من الجهة الولائية المكلفة بالأوقاف للشروع في بناء المسجد، ومنها ما ورد في المرسوم التنفيذي 81/91 السالف الذكر في تحديد شروط جديدة تفرض على الجمعيات المكلفة ببناء المساجد كإلزامية تحري القبلة و مراعاة الخصوصية و الشكل المعماري الأصيل.³³

الفرع الثالث: إصدار رخصة البناء

واستثناء على مبدأ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في مادة تسليم رخصة البناء، منحت المادة 66 من قانون 29/90 الاختصاص إلى الوالي فيما يخص بعض المشاريع والبنائات التي رأى فيها المشرع الأولوية ودرجة من الأهمية لا تدخل في اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وأضافت المادة 67 من القانون أعلاه الاختصاص للوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

وعلى مستوى أكثر تحديدا، فإن لأهمية مشاريع البناء باعتبارها وطنية أو جهوية أو إستراتيجية أو تراثية أو غيرها أثر في إسناد الاختصاص بمنح رخصة بناء العديد من المساجد إلى الولاية، والذي يمكن إدراجه كاختصاص مستمد من نص المادة 66 من القانون 29/90 السالف الذكر التي تنص على أنه: "تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوالي في حالة: البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية..."، وذلك باعتبار أن المسجد يتميز كإطار مبني تكون حيازته العقارية وقفية، والتسيير نظام مقنن من طرف هيئة حكومية هي وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف.³⁴

المطلب الثالث: الآثار القانونية المترتبة عن تسليم رخصة البناء على الملك الوقفي العقاري

تقع على المرخص له بالبناء، وبعد الحصول على رخصة البناء عدد من الالتزامات، منها ما هو قبل بدء عملية البناء، ومنها ما هو أثناء عملية البناء، ومنها ما هو بعد الانتهاء من عملية البناء.

الفرع الأول: قبل البدء في عملية البناء

يقع عليه مايلي³⁵:

- واجب إعلام رئيس البلدية المختص إقليميا: وهو رئيس البلدية الواقع في دائرة اختصاصها المكان المراد البناء فيه، وذلك مقابل وصل بتاريخ فتح الورشة، و يتطلب ذلك تحديد تاريخ بدء الأشغال فعلا، والغاية منه هو تمكين الإدارة من فرض رقابتها، والقيام بصلاحياتها لاسيما تلك المتعلقة بالضبط الإداري.

• وضع لافتة مرئية من الخارج طيلة مدة البناء: غايتها توضيح مراجع رخصة البناء.

- واجب التسييج: على الباني المرخص له قبل الشروع في الأشغال، أن يقوم بوضع سياج الذي يمكن أن تكون إقامته موضوع مواصفات خاصة تتعلق بطبيعة البناء وارتفاعه ومظهره الخارجي، تحددها السلطة المؤهلة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

الفرع الثاني: أثناء عملية البناء

تُفرض على المرخص له بالبناء في إطار قواعد التهيئة والتعمير الواجبات التالية³⁶:

- احترام مدة الصلاحية القانونية المحددة بترخيص البناء: فهذه الرخصة لا تُعد سوى قرار إداري له مدة معينة يكون صالحا فيها، ويرتب آثاره القانونية من يوم دخوله حيز التنفيذ. وفي هذا الصدد تنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 15 جانفي 2015، على أن رخصة البناء تعد لاغية، إذا لم يستكمل البناء في الآجال القانونية المحددة في الرخصة.

- واجب إظهار رخصة البناء: تعتبر رخصة البناء وثيقة يحتج بها في مواجهة الغير من أفراد وإدارات، فقد يطلب من المرخص له إظهار رخصة البناء إما من جانب الإدارة المانحة أو رجال الضبط الإداري، كشرطة العمران عند كل دورية أو عملية تفتيش أو رقابة عادية أو استثنائية.

- واجب السماح بمراقبة النشاط المرخص به: أي السماح لمن لهم الصفة بمراقبة المرخص له والتحقق مما إذا كان قد احترام أحكام رخصة البناء.

الفرع الثالث: بعد الانتهاء من الأشغال

يمكن حصرها فيما يلي³⁷:

- واجب التصريح بانتهاء الأشغال: يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس

الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة.

- واجب استخراج شهادة المطابقة: في حقيقة الأمر، هذا الواجب يعتبر امتدادا للواجب الذي

يسبقه أي، واجب التصريح بانتهاء الأشغال، أو بالأحرى نتيجة حتمية له، وهذا ما يستخلص من نص

المادة 56 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، التي نصت على أنه، يتم عند انتهاء أشغال البناء

إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة، تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي

البلدي أو من قبل الوالي طبقا لنص المادة 75 من القانون الوارد أعلاه

وتعتبر شهادة المطابقة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيذا لمحتوى رخصة البناء، ومدى احترام

صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير و عليه، فإن إنهاء أشغال بناء المسجد يستلزم

هذه الشهادة التي ترخص باستقبال الجمهور لأداء العبادة واستعمال ملحقاته المدرجة في تصميم بنائه³⁸.

الخاتمة

والذي نخلص إليه، بعد دراسة رخصة البناء كأداة لمباشرة تثمين و حفظ الملك الوقفي العقاري، والتي

تخضع لنفس الشروط المحددة بالنسبة للملك العادي العقاري، وما يلحقه من صفات قانونية تمكن أصحابها

من الحصول على هذه الرخصة، مع التركيز على شروط استصدار رخصة بناء المساجد كأعمال وقفية عامة،

والتي تتميز ببعض الشروط الخاصة في استصدار رخصة بنائها أو حتى في عملية البناء في حد ذاتها، هو أن

المشرع الجزائري قد خص الملك الوقفي العقاري في إطار عملية تثمينه بشروط تتصل بهذه الأداة القانونية

التثمينية اتصالا وثيقا، وأيضا بمستقبل هذا الملك الذي يتميز بنظام قانوني مستقل عن غيره من أصناف

الملكية، لكن مع هذا يبقى من الأجدى إيراد الملاحظات التالية:

- بالإسراع في إعداد نمطية المساجد موحدة على كامل التراب الوطني.

- وضع معايير محددة لبناء المساجد تختلف عن الأبنية الأخرى باعتبارها من بيوت الله.

- تعديل أحكام المرسوم التنفيذي 81/91 المؤرخ في 10/04/1991 الخاص ببناء المساجد حفاظا على حرمة كونه مجالا تعبديا اجتماعيا ذو خصوصية.

- 1- عبد الرزاق بوضياف: إدارة أموال الوقف و سبل استثمارها، دار الهدى الجزائر طبعة 1، 2010 ص53.
- 2 - أحمد فراج: أحكام الوقف، دار الجامعة الجديدة الاسكندرية مصر طبعة 2003 ص76.
- 3 - فارس مسدور: الأوقاف الجزائرية بين الاندثار والاستثمار، مجلة علوم الاقتصاد عدد 17 جامعة الجزائر 2008 ص 108.
- 4 - مصطفى شليبي: أحكام الوقف، الدار الجامعية مصر طبعة 2000 ص44.
- 5 - عمر بوحلاسة: الوقف في القانون الجزائري، مجلة الموثق عدد 09 الجزائر 2000 ص67.
- 6 -منذر عبد الكريم: أحكام الوقف، دار الثقافة، عمان الأردن طبعة 2010 ص188.
- 7 -محمد كنانة: الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر طبعة 2006 ص37.
- 8 -أحمد فراج: المرجع السابق ص66.
- 9 -مصطفى شليبي: المرجع السابق ص89.
- 10 -أعمر يحيياوي: الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه، الجزائر طبعة 2004 ص 32.
- 11 -أحمد فراج حسين: أحكام الوصايا والأوقاف في الشريعة الإسلامية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر طبعة 1980 ص122.
- 12 -معوض عبد التواب: الوسيط في شرح تشريعات البناء، دار الفكر العربي طبعة ثانية 1994 ص 72.
- 13 -عبد الشريف حامد: المشكلات في جريمة البناء دون ترخيص، المكتبة القانونية القاهرة، مصر طبعة 1999 ص29.
- 14 -البكري محمد عزمي: شرح قانون المباني الجديد من الناحية المدنية و الجنائية، دار الوفاء مصر طبعة 1988 ص56.
- 15 -الشواربي عبد الحميد: شرح قانون المباني، منشأة المعارف الإسكندرية مصر طبعة 1997 ص17.
- 16 - معوض عبد التواب: المرجع السابق ص119.
- 17 -المعدل و المتمم بموجب الأمر 26/95
- 18 -وهم نفس الأشخاص الذين أقرهم التشريع الفرنسي أنظر المرجع: Jacqueline Morand Deviller: Le permis de construire, édition 66. 2004 page Dalloz
- 19 - خالد رمول: الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومه، الطبعة الثانية، الجزائر 2006 ص153
- 20 - رضا سرياك: دليل القائم على الأملاك الوقفية في الجزائر طبعة 2008 ص44
- 21 - خالد رمول: المرجع السابق ص161.
- 22 - عبد الرزاق بوضياف: مفهوم الوقف كمؤسسة مالية في الفقه الإسلامي والتشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر طبعة 2010 ص89.
- 23 -مصلح الصرايرة: النظام القانوني لرخصة البناء، مجلة الحقوق الكويتية العدد 4 ديسمبر 2004 ص297 et 69 page Morande Deviller: Opcit
- 25 -المنصف الحامدي: المنصف الحامدي: حق الإنسان في بيئة سليمة و متوازنة، مجلة القضاء و التشريع تونس، عدد 1 أكتوبر 1997 ص96
- 26 -وهو نفس ما أقره المرسوم التنفيذي 19/15 .
- 27 - عبد القادر بن عزوز: فقه استثمار الوقف وتحويله في الإسلام، دراسة تطبيقية عن الوقف الجزائري، الكويت طبعة 2008 ص102
- 28 - محمد كنانة: الوقف العام في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبعة 2006 ص 163.
- 29 - أحمد حططاش: النظام القانوني للوقف، بحث مقدم لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة، كلية الحقوق جامعة الجزائر السنة الجامعية 2007/2008 ص206.
- 30 - مبروك هدى: الرخصة الإدارية في مادة التعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تونس السنة الجامعية 2006/2007 ص61.

-
- 31 - مبروك هدى: المذكرة السابقة ص 66
- 32 - مبروك هدى: المذكرة السابقة ص 79.
- 33 - محمد كنانة: المرجع السابق ص 94
- 34 - رمول خالد: المرجع السابق ص 183
- 35 - عزاوي عبد الرحمان: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الجزائر السنة الجامعية 2008/2007 ص 116.
- 36 - مجاجي منصور: النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة السنة الجامعية 2001/2000 ص 208
- 37 - مجاجي منصور: المذكرة السابقة ص 239
- 38 - جبري محمد: المذكرة السابقة ص 190