

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة الدكتور مولاي الطاهر - سعيدة -



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

الرخص الإدارية كأكية لتنظيم و مراقبة النشاط العمرائي

مذكرة لنيل شهادة الماسر

رخص : قانون إداري

رررر إشراف الأسرارة :

د . هاشمي فوزية

من إعرار الطالبين :

رزقي محمد

برقية عبد الكريم

أعرار الرناقشة

رئيسا

أسرارة ماضر قسم ب

الررارة : بوسماحة أمينة

مشرفا و مقرر

أسرارة ماضر قسم أ

الررارة : هاشمي فوزية

أرورا مناقشا

أسرارة ررارة

الررارة : بلعابد عايدة

الموسم الجامعي 2021-2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتِ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتِ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتِ

شكر و عرفان

في البداية نرفع أيدينا للمولى العلي القدير بالحمد والشكر على نعمة الصبر
و آية العلم.

كما نتقدم بفائق الشكر و العرفان، إلى الأستاذة الفاضلة الدكتورة هاشمي
فوزية تقديرا لمساعداتها و توجيهاتها لنا طيلة مراحل إنجاز هذه المذكرة.

كما نتوجه بالشكر و التقدير، للأساتذة الأفاضل أعضاء اللجنة المحترمة
لقبولهم مناقشة هذه المذكرة، و إلى كل من علمنا حرفا أساتذة قسم الحقوق.

إهداء

أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع إلى عائلتي الكريمة، أخص بالذكر أمي
الغالية، رمز المحبة و العطاء، التي حرصت كل الحرص على تربيتي و

نجاحي

و إلى أبي الغالي سندي في الحياة، الذي سهر على تربيتي حفظهما الله

و أدامهما تاج فوق رأسي

و إلى إخوتي الأعزاء.

إهداء

أهدي هذه المذكرة إلى كل من والداي الكريمين

و إلى كل من ساهم في ثمره جهدي هذه

و أهديتها إلى أساتذتي الأفاضل.

عبد الكريم

حق سامة

يعتبر العمران رافدا هاما من روافد الحضارة و مكسبا ماديا و ثقافيا لأي مجتمع بشري متطور، حيث يعد العمران بذلك من ضمن المعايير التي يقاس بها تطور الدول و إزدهارها، ومدى تقدمها و مستوى التحضر فيها .

و لاشك أن نشاط البناء و التعمير يعد من ضمن النشاطات التي مارسها الإنسان منذ القدم إلى وقتنا هذا، و ممارسة هذا النشاط العمراني لا يكون بصورة مطلقة خاصة مع تزايد النمو الديمغرافي الذي يفرض التوسع في النسيج العمراني، و الذي قد يشوه مظهره البناء بشكل فوضوي و الذي ساهم في ظهور مدن تتخللها أحياء قصديرية، ألحقت ضررا بالجانب الجمالي للعمران.

لذلك سارعت الدولة الجزائرية كغيرها من الدول، لوضع سياسة عمرانية، تقوم على تنظيم عملية البناء، من أجل مواكبة التطور العمراني و ضمان صلاحية المباني من الناحية الفنية و الصحية، إضافة إلى سلامتها من الناحية الهندسية.

و بهدف و ضع حدود لتصرفات الأفراد في مجال التهيئة و التعمير، و التحكم في التوسع العمراني، من خلال تطبيق القوانين و التخطيط العمراني و تحديد الطابع العمراني للمدينة، أصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص و التشريعات و القوانين، تجسدت إبتداءا بالقانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري¹، و الذي تضمن أحكاما عامة تهدف إلى التحكم في العقار الحضري،

¹ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، سنة 1998 والمعدل والمتمم بأمر رقم 25-26 المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية، العدد 55 سنة 1995.

مرورا بالقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير،¹ وصولا إلى المرسوم التنفيذي 15-19،² و الذي نص على مجموعة من الآليات و القواعد القانونية التي تستطيع الإدارة من خلالها فرض رقابتها على النشاط العمراني و ضبطه و تقييده، و هذا عن طريق عقود التعمير أو ما يعرف برخص التعمير و البناء، المتمثلة في رخصة البناء و التجزئة و الهدم.

و على هذا الأساس، فإن هذه الدراسة تتناول موضوع الرخص الإدارية كآلية لمراقبة النشاط العمراني، و الذي يعد من أهم الموضوعات التي يبنى عليها النشاط العمراني، خاصة من حيث إحترام قواعد العمران و عملها في تنظيم عملية البناء و التجمعات السكنية.

و على هذا النحو، فإن دراسة موضوع الرخص الإدارية يهدف إلى تبيان صلاحية الإدارة في مراقبة إستعمال و إستغلال الأراضي العمرانية، من خلال وسائل السلطة العامة المادية منها و القانونية، و المتمثلة أساسا في الترخيص المسبق.

لهذه الأسباب، ومن خلال ما تقدم ذكره يتلخص المبتغى و الفائدة من دراسة موضوع الرخص الإدارية كآلية لمراقبة النشاط العمراني إلى الوقوف على الأحكام القانونية التي تبناها المشرع الجزائري بموجب قانون التهيئة و التعمير و أحكام تنظيم عقود التعمير و تسليمها من خلال إقراره

¹ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52 الصادرة بتاريخ 02/12/1990 والمعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية، العدد 51 الصادرة بتاريخ 15/08/2004.

² مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 12 فبراير سنة 2015، العدد 07.

على ضرورة الحصول على ترخيص مسبق، قبل القيام بأي نشاط عمراني سواء كان بناء أو هدمًا أو تجزئة.

ويمكن تحقيق الهدف الرئيسي من خلال الأهداف التالية:

- إن دراسة و تحليل مفردات موضوع الرخص الإدارية كآلية لمراقبة النشاط العمراني تساعدنا على معرفة و تبيان دور قوانين التعمير في توضيح القواعد الإجرائية و الموضوعية المتعلقة بالرخص الإدارية، إضافة إلى تبيان أنجع السبل لضبط المخالفات العمرانية.

- تفيدنا أيضا هذه الدراسة إلى توضيح دور الإدارة في فرض رقابتها القبلية على النشاط العمراني، و كذا الوقوف على فعالية الإجراءات في ضبط و تقييد النشاط العمراني.

و لعل الدافع من وراء اختيار هذا الموضوع يمكن إرجاعه إلى الإهتمام الشخصي بالرخص الإدارية، و محاولة تبيان هذه الرخص و أهم الإجراءات للحصول عليها، و تحديد الجهات التي تمنحها، وذلك قصد الوصول إلى نتيجة يمكن تعميمها إنطلاقا من قناعة شخصية، و التي تتمحور في وجوب إخضاع أي عملية بناء أو هدم أو تجزئة لرقابة إدارية مسبقة دون إهمال الأسباب الموضوعية، و التي تتمحور في القيمة العلمية لموضوع الرخص الإدارية كآلية لمراقبة النشاط العمراني الذي يفرض نفسه في الساحة العلمية خاصة بعد إنتشار ظاهرة البناء الفوضوي التي ساهمت في تشويه الجانب الجمالي للمدن.

أما في ما يخص الدراسات التي تناولت هذا الموضوع، فإنه يوجه إهتمام بعض الباحثين للرخص الإدارية لمراقبة نشاط التعمير و البناء نظرا لأهميتها .

لذا كانت هناك بعض الرسائل تناولت هذه الرخص بالدراسة و التحليل مثل

- أطروحة دكتوراه للباحث: "عبد الله لعويجي" تحت عنوان: "التعمير غير القانوني و دور الإدارة في الحد منه"، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2016-2017.

- أطروحة دكتوراه للأستاذ: "يزيد عربي باي" بعنوان: "إستراتيجية البناء في ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري"، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أحمد درارية، أدرار 2020-2021

أما بالنسبة لرسائل الماجستير نذكر منها :

- رسالة للباحث: "عبد الله لعويجي" المعنونة ب: "قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2015-2016.

- رسالة للباحث: "جلول حيدور" الموسومة بعنوان: "الرخصة الإدارية في القانون الجزائري"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2016-2017.

أما بالنسبة للصعوبات التي إعترضت هذا البحث، فقد تمثلت في قلة الوقت و صعوبة التنقل للجامعات الأخرى .

و مما سبق تثار إشكالية جوهرية حول ما مدى فعالية الرخص الإدارية في حماية العمران وتنظيمه ؟

للإجابة على هذه الإشكالية، و للإحاطة بجميع جوانبها، تم الإعتماد على مناهج معينة تتطلبها الدراسات القانونية، تتمثل في المنهج التحليلي و المنهج الوصفي.

فالمنهج التحليلي، يعتمد عليه لتحليل مفردات هذا الموضوع و مضمون النصوص القانونية المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير، أما المنهج الوصفي فهو لتبيان جميع المعلومات المتعلقة بالموضوع و الربط بين الأسباب و النتائج، و ذلك لمحاولة تفسيرها قصد الوصول إلى حل للإشكالية المطروحة.

و بهدف الإلمام بكل ما يفيد في تفصيل و توضيح الرخص الإدارية كآلية لمراقبة النشاط العمراني، فقد تم تقسيم البحث إلى فصلين، حيث خصص الفصل الأول لدراسة تنظيم و مراقبة النشاط العمراني عن طريق رخصة البناء، من خلال التطرق إلى الإطار القانوني لرخصة البناء كمبحث أول، و تبيان الإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء كمبحث ثاني.

أما الفصل الثاني فعالج تنظيم ومراقبة النشاط العمراني عن طريق رخصتي التجزئة و الهدم حيث تم التطرق إلى رخصة التجزئة كمبحث أول، و خصص المبحث الثاني لرخصة الهدم.

الفصل الأول: تنظيم و مراقبة
النشاط العمراني عن طريق
رخصة البناء

يخضع النشاط العمراني لقيود تفرضها الهيئات الإدارية من أجل تنظيم الحركة العمرانية ومنع التجاوزات التي قد ترتكب بسبب تعسف الأفراد في إستعمال حق الملكية ومن بين هذه القيود رخصة البناء التي تعد استصدارها بمثابة حجر الزاوية وهي اجراء ضروري قبل البدء في أي عملية البناء، لأن فيها قواعد وشروط متعلقة بالعمران ما يضمن سلامة النسيج العمراني.

وسنحاول من خلال هذا الفصل، أن نحدد مفهوم رخصة البناء وخصائصها، ولذلك قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين: حيث سنتناول بالدراسة رخصة البناء و ذلك بإبراز مفهومها كمبحث أول، ثم الإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء كمبحث ثاني.

المبحث الأول: الإطار القانوني لرخصة البناء

تعد رخصة البناء من أقدم أدوات مراقبة البناء الذي عرفها العمران على العموم وهي شرط أساسي قبل الشروع في البناء الجديدة أو تمديد البناء موجودة أو تغيير البناء، الذي يمس الحيطان الضخمة أو النسيج.

فرخصة البناء تعتبر من أوليات القانونية الأكثر فعالية ميدانيا حيث عرفها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بالعمران.

ولذلك سنتطرق في المطلب الأول الى مفهوم الرخصة والمطلب الثاني الى نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث النطاق الموضوعي والنطاق المكاني.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

بالرجوع إلى أحكام قانون التعمير نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء بل اكتفى في المادة 52 من القانون 29/90 بالنص على أنها رخصة تشتت في حالة تشييد البناء الجديدة .

و على هذا الأساس وللتفصيل أكثر في مفهوم رخصة البناء سنتطرق إلى تعريف رخصة البناء و خصائصها (الفرع الأول) و بيان أهميتها (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء و بيان خصائصها

كما سبق الذكر أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء في قوانين التعمير و لا في القوانين اللاحقة لها، إنما ترك ذلك للفقهاء الذي تعددت و تباينت تعاريفه لرخصة البناء.

حيث عرفت رخصة البناء على أنها: "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"¹

كما عرفت أيضا على أنها: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي تحترم الضروريات القانونية والتنظيمية في مجال العمران".²

كما عرفها الدكتور "الزين عزري" على أنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (الطبيعي أو المعنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران.³

¹ الزين عزري، القرارات الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، الطبعة الأولى، 2005، ص 11.

² عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التعمير في التشريع الجزائري، دار فانة للنشر و التوزيع، باتنة، الطبعة الأولى، 2011، ص 62.

³ الزين عزري، المرجع السابق، ص 41.

من خلال التعاريف السابقة لرخصة البناء، يمكن القول أنها تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة، غايتها أن تثبت للإدارة أن أشغال البناء و التشييد موضوع طلب الرخصة لا يخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير باستعمال الأرض وما تقتضيه.

خصائص رخصة البناء: من خلال التعريفات السابقة يتضح بأن رخصة البناء تتسم بمجموعة من الخصائص وتمثل في:

- رخصة البناء قرار إداري قبلي:

بمعنى أنها اجراء ضروري قبل القيام بعملية تشييد البناء وتمنح بموجب قرار إداري¹ قبل الشروع في عملية البناء، فإقامة بناء دون رخصة عمل غير مشروع يمكن للإدارة المطالبة بإزالته، والغرض من فرض رخصة البناء هو الحد من ظاهرة إقامة أبنية دون ترخيص وكذلك فرض على الإدارة القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء قبل إقامته.

¹ القرار الإداري : هو عمل إرادي، إنما هو ذلك التعبير أو الإفصاح عن الإرادة الملزمة المتجهة لإنتاج الأثر القانوني. أنظر: برهان رزيق، القرار الإداري و تمييزه عن قرار الإدارة، سوريا، الطبعة الأولى، 2016، ص 28.

- قرار يصدر عن جهة إدارية مختصة:

فهو عبارة عن عمل إداري يصدر من جهة محددة قانونا والمتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وذلك حسب أحكام المرسوم التنفيذي 342/20.¹

- أن يشمل الترخيص على إقامة بناء أو تغيير بناء قائم:

لا يمكن أن يقتصر الترخيص على القيام ببناء جديد فقط بل أن يشمل الحصول على ترخيص من أجل تغيير بناء قائم وتعديله وترميمه، وكلما رفضت الإدارة منح الترخيص لهذه العمليات كان رفضها امتناعا تأسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص وهو ما جاء بموجب نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الفرع الثاني: أهمية رخصة البناء

لقد فرض المشرع رخصة البناء نظرا للدور الذي تلعبه في تنظيم مجال العمران في مختلف جوانبه وفي مختلف مراحله وذلك للتصدي لمختلف التجاوزات والمخالفات التي تقع في هذا المجال، فرخصة البناء تعد بمثابة إجراء ردي للأفراد تلجأ له السلطات الإدارية قبل وبعد إنجاز أشغال البناء، ولذا تنتظر لأهميتها في العنصر الأول قبل إنجاز أشغال البناء والعنصر الثاني أهميتها بعد إنجاز أشغال البناء.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 342/20 مؤرخ في 22 نوفمبر سنة 2020 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 1 ديسمبر سنة 2020، العدد 71.

أ- أهمية رخصة البناء قبل إنجاز أشغال البناء:

- تعتبر أداة لمراقبة احترام القواعد والمبادئ العامة للتهيئة والتعمير بما في ذلك كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، فلا يمكن القيام بأي عملية بناء إلا في إطار احترام هذا المخطط، ولرخصة البناء دور وقائي ورقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن والصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم، فليس لرخصة البناء إجراء روتيني، بل لها جملة من المقاصد العامة وتساهم من جهة في المحافظة على البيئة والنسيج العمراني بشكل عام،¹ من خلال فرض مجموعة من إجراءات وقيود على طلب رخصة البناء.

- تكمن أهميتها أيضا في إقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخال من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي، حيث هذا الأخير يريك مشاريع التنمية والتعمير بالمدن وتنمو بسرعة كبيرة بسبب النزوح أهل الريف إليها بأعداد كبيرة متزايدة، يسكن من لا يجد منهم ضواحي فقيرة تتحول إلى مدن كثيفة تسيئ إلى كل ما تعنيه المدينة الحديثة من تقدم ورفق، ومن هنا تتدخل الدولة بطريق مباشر أو غير مباشر في توجيه العمران

¹ صافية إقلولي، قانون العمران الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2015، ص 137.

المدني وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق العامة من أجل منع الفوضى التي تنجم عن حرية الفرد

في التعمير والبناء.¹

كما نصت المادة 52 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 "لا يمكن أن يرخص للبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو المطابق لوثيقة تحل محل ذلك" لهذا فإن المشروع قبل إنجاز أي أشغال البناء، فلا بد من توافر رخصة البناء، لأنها تعد آلية رقابية في مجال العمران وتلائم وتجعل النسيج العمراني متوافق مع متطلبات القواعد والأحكام القانونية في مجال العمران.²

ب- أهمية رخصة البناء بعد إنجاز أشغال البناء:

- تعد رخصة البناء وسيلة تسمح بالمراقبة وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة منذ بداية بنائه بغرض تفادي إنحرافه عن مساره المرسوم مسبقا والوقوع في فخ مخالفة قواعد

¹ عرفت المادة 16 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنه "أداة للتخطيط العمراني والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو للبلديات المعنية أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية وبضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

² عرفت المادة 31 من نفس القانون بأنه: "المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء".

رخصة البناء، وبالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي.

- تعد رخصة البناء عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية

الإدارية¹ فقد تلجأ الهيئات الإدارية إلى هدم البنايات التي أقيمت دون الحصول على

رخصة البناء أو التي تم بنائها دون احترام الشروط المنصوص عليها في رخصة البناء.²

- كما تكون رخصة البناء معبرة على أن طالبها قد اختار نمطا معيناً من البناء تتوافر فيه

المواصفات التقنية والهندسية و القانونية، وتتقاسم فيه رغباته في إشباع حاجاته في البناء

مع ما يتطلبه القانون في مادة البناء والعمران والذي على أساسه منحت الرخصة.

وبالتالي على هذا الأخير أن يتمسك برخصة البناء والمخططات التقنية المرافقة لها والتي جاءت

كصورة معبرة عن أفكاره ورغباته.

ويترتب على هذا التمسك والإحترام لرخصة البناء والمخططات المرافقة لها أن تكون نهاية

أشغال أو إفتتاحها عبارة عن بناية التي تعد في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال وتناسق النسيج

العمراني ككل.¹

¹ عبد الله لعويجي، (الرقابة العمرانية البعدية والقبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي)، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، العدد 03، سبتمبر 2013، ص 296.

² عبد الله لعويجي، المرجع نفسه، ص 290.

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

يقصد بنطاق تطبيق رخصة البناء المجال الذي ينصب عليه هذه الرخص، والمتمثل في أعمال البناء المختلفة التي يقوم بها طالب الرخصة من جهة ومكان اقامته وتشبيده من جهة أخرى، فلا يمكن لطالب رخصة ان يخرج عن إطار المحدد له قانونا، الا أنه يرد هذا النطاق بعد الاستثناءات التي لا تشتملها رخصة البناء.

لذلك سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى نطاق تطبيق رخصة البناء والذي قسمناه الى فرعين: الفرع الأول بعنوان النطاق الموضوعي لرخصة البناء، والفرع الثاني بعنوان النطاق المكاني لرخصة البناء.

الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء

يشمل النطاق الموضوعي لرخصة البناء مختلف أعمال البناء، ولقد حدد المشرع الجزائري في نص المادة 52 من القانون 90-29 على أنه "تشتط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البنايات التي تمس الحيطان الضخمة او الواجهات المفضية على المساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم النسيج".

¹ عمر حمدي باشا، مبادئ القضاء العقاري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، الطبعة العاشرة، 2010، ص 181.

إذن فمن خلال إستقراء المادة السالفة الذكر، نجد أن المشرع الجزائري حدد الأعمال البناء المعنية برخصة البناء و التي تتمثل في:

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.
- كل تمديد للبناء يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضية على المساحات العمومية.
- كل انجاز لجدار صلب يقصد التدعيم والنسيج.
- وذكر أيضا على إنشاء المباني الجديدة ويقصد بها إنشاء المباني أي استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة.

فيجب أن يكون النسيج العمراني من مواد متماسكة في أشغال البناء، أي استعمال المواد كالإسمنت المسلح، وأن يكون البناء الذي تم بناؤه أو تشييده متماسك في الهياكل والقواعد وأن يكون ثابت بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله أو هدمه أو إلحاق الخسارة به.¹

وكذلك تغيير بناء قائم أي قد أورد المشرع الجزائري أعمال البناء التي تنصب على البنايات

القائمة في المادة 52 من القانون رقم 90-29 وحددها على النحو الآتي:²

- تمديد البنايات الجديدة.

¹ عبد الله لعويجي، المرجع نفسه، ص 263.

² المادة 52 من القانون رقم 90-29.

• تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه.

• تغيير الواجهات المفضية على المساحات العمومية.

• التدعيم.

و على هذا الأساس فقد حدد المشرع الجزائري الأعمال التي تستوجب الحصول على رخصة

البناء وفقا للمادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 وتمثل في:

أ. تشييد بناية جديدة: تشييد هو إنشاء البناء أو إقامته لأول مرة.

ب. إنشاء أو استحداث بناية: بمعنى البدء في إقامة المبنى لأول مرة كوضع أساسات

لإنشاء العمدة التذكارية، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور.

ج. تمديد البنايات الجديدة: يكون التمديد بالزيادة في حجم البنايات الموجودة عن طريق

التوسيع طولاً أو عرضاً أو بالتعليق وعليه أن توسيع يقوم به صاحب البناء، فيتطلب

إصدار رخصة البناء مسبقاً للقيام بما أراد القيام به، وهذا حرصاً من المشرع لفرض

السيطرة ورقابة على كل الأعمال التي تعرقل أو تشوه النظام العمراني العام لأقاليم

البلدية.¹

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2015، ص 273.

د. تغيير البناء: يقصد به تعديل أي تغيير بعض معالم البناء القائم أو يكون بتعديل البناء بشكل مغاير لما حددته رخصة البناء القديمة، ويكون التغيير في الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية، المفضية والمطلّة على المساحات العمومية، ولهذه التغييرات المظهر الجمالي للأبنية وللمدينة خاصة.

الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء

النطاق المكاني حدده المشرع الجزائري بإلزام جميع الأماكن مهما كان نوعها لرخصة البناء كقاعدة عامة، واستثنى فقط الأماكن التي تحمي بسرية الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة ذات طابع استراتيجي التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.¹

حيث حدد قانون 90-29 الأماكن التي يستوجب فيها الحصول على رخصة البناء المتمثلة في المساحات الحضرية ومناطق التوسع، حيث استثنى قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فقط البناءات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني في نص المادة 53 من القانون نفسه.

كما استثنى المشرع الجزائري بموجب المادة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 تطبيق رخصة البناء كم حدد المشرع الجزائري نفس الإستثناءات حول الهياكل السرية للدفاع الوطني و التي نصت على أنه: "ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل

¹ الزين عزري، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الانسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، العدد 08، بسكرة، جوان 2015، ص 11.

الهيكل القاعدية العسكرية المفصلة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهيكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا في الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات حيث تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عند الحاجة بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني".

المبحث الثاني: الإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء

يشكل طلب المعني سببا في إصدار القرار المتضمن رخصة البناء، لذلك تبدأ إجراءات منح رخصة البناء بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنحها و ذلك بعد دراسته، حيث يتعذر الحصول عليها دون تقديمه، ، بحيث أن طلب الحصول على رخصة البناء يتطلب بيان من له صفة تقديم هذا الطلب.

لهذا سنتطرق في المطلب الأول إلى طلب رخصة البناء و في المطلب الثاني إلى إصدار قرار رخصة البناء.

المطلب الأول: طلب رخصة البناء¹

رغم أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض حسب المادة 50 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إلا أن هناك بعض الإجراءات القانونية يجب مراعاتها للحصول على رخصة البناء وهذا ما سنتطرق إليه في الفرعين حيث قسمنا المطلب إلى الفرع الأول وهو الشروط الشكلية لطلب رخصة البناء، أما الفرع الثاني وهو الشروط الموضوعية لطلب رخصة البناء.

الفرع الأول: الشروط الشكلية لطلب رخصة البناء

بالرجوع إلى أحكام قانون التعمير خاصة المادة 50 و المادة 52 من القانون 90-29 و كذلك المرسوم التنفيذي 15-19، نجد أن المشرع الجزائري قد حدد و حصر الأشخاص الذين خول لهم القانون حق طلب رخصة البناء، و هذا طبقا لما نصت عليه المادة 42 من المرسوم 15-19 و التي جاء فيها: "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء، الذي يرفق بنموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه"

ويجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة المنصوص عليها.

¹ أنظر الملحق رقم 01.

- أو توكيل طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 15-19.
 - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.
 - نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً.
- وكذلك جاء بموجب نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي أكد على اشتراط حيازة رخصة البناء، وهذا يتم عن طريق تقديم طلب مكتوب ومؤرخ وموقع الى الجهة المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران وكمبدأ عام يقدم طلب الرخصة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي من طرف صاحب الملكية أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً هذا الطلب كتابي ومؤرخ يتضمن طلب رخصة البناء الموقع عليه والمرفق بالوثائق والملفات.

إن إجراءات منح الرخصة تبدأ بتقديم طلب الى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء.¹

حيث يتمتع صفة طالب رخصة البناء بما يلي:

أ. المالك: سواء كانت ملكيته بالطرق العادية فعليه أن يقدم عقد الملكية أو كانت ملكيته

بتقادم، فيقدم شهادة الحيازة حسب ما نص عليه القانون رقم 90-25.

¹ عربي باري يزيد، استراتيجية البناء في ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، سنة 2014-2015، ص 146.

ب. وكيل المالك: يمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصبح ذلك

بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما نص عليه القانون المدني ولم يشترط المشرع نوعا معيناً

من الوكالة، فطالما كان النص عاما فتجوز أن تكون الوكالة عامة أو خاصة.

ج. المستأجر المرخص له القانون: يمكن لمستأجر العقار سواء كانت قطعة أرضية أو بناية

والذي يرغب في أعمال البناء أن يطلب رخصة البناء، لكن صفة المستأجر لا تكفي

وحدها لطلب الرخصة، بل يجب أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة يرخص له

فيها القيام بأشغال البناء.¹

د. الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية: الصفة في طلب رخصة البناء

المتعلقة بتخصيص قطعة الأرض أو البناية تثبت بالعقد الإداري ويمكن استظهاره لدى

الجهة الإدارية المختصة.

هـ. الحائز: حيث يحق لكل من يجوز قانونا على شهادة الحيازة الخاضعة لإجراء اشهار

التصرف المالك الحقيقي وبالتالي إمكانية طلبه لرخصة البناء.²

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2003، ص 81.

² المادة 43 قانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري.

و. المستفيد من حق الامتياز: هو صاحب حق الاستعمال المال العام وموضوعه كما أن ينتفع به دون سواه في إطار الغرض الذي تم من أجله ترتيب حق الامتياز وذلك مقابل إيرادات الذي يدفعها.

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية لطلب رخصة البناء

تخضع رخصة البناء الى شروط موضوعية تفرضها هيئات إدارية مختصة من أجل تحسين وتنظيم صفة طالب الرخصة ومضمونها حيث أشارت إليها¹ المادة 61 من القانون رقم 29/90 حيث حددت الشروط الموضوعية والمتمثلة في الوثائق المتعلقة بطلب الرخصة والملف الإداري المتعلق بها وكذلك المادة² 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 "يرفق طلب رخصة البناء بالملفات التالية:

1- الملف الإداري: ويحتوي على:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

¹ المادة 61 من القانون رقم 29-90.

² المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا لأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبناءات الواقعة ضمن أرض مجزأة.
- يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.
- وفي هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

2- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: ويحتوي على:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م² أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م² ويحتوي هذا المخطط على:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الانسجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو المساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطع الأرضية.
- نوع طوابق البناءات الموجودة والمبرجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها.
- المساحة الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.

- بيان شبكات التهوية الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية.
- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/10 بالنسبة لل بنايات التي تقل مساحتها عن 300م² و على سلم 100/1 بالنسبة لل بنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م² و 600م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات والمحلات التقنية وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية وصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيط القريب عند الإقتضاء.

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري لأشغال وآجال إنجاز ذلك.

- الوثائق المكتوبة والبيانات التي تدل على البناء بحصص عند الإقتضاء.

3- الملف التقني: ويحتوي على:

1- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بسكنات الفردية ويجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية

ضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية.
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة في الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات إستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

و هذا و قد ألزم المشرع الجزائري على ضرورة إعداد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري

2- تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

- تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:

- تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنىات.
- توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.
- تصاميم الهياكل على نفس السلم.

- تصاميم ملف الهندسة المدنية.

و يجب إيداع باقي الملفات بعد موافقة الجهة المختصة في أجل لا يتعدى سنة واحدة حسب

ما نصت عليه المادة 44 من المرسوم التنفيذي 15-19

إذ يرسل طلب طلب رخصة البناء و الملفات المرفقة به في ثلاث نسخ، بالنسبة لمشاريع

البنائات الخاصة بالسكنات الفردية، و في ثمان نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي

المصالح العمومية، و إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض¹.

يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم بعد

التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات المنصوص عليه².

المطلب الثاني: إصدار قرار رخصة البناء

باعتبار أن رخصة البناء هي قرار إداري فقد خول المشرع الجزائري صلاحية إصداره إلى

جهات معينة (الفرع الأول) لها الحق في التعبير عن مضمون هذا القرار (الفرع الثاني) إما

بالقبول أو الرفض أو التأجيل.

¹ المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² المادة 02/45 من المرسوم التنفيذي 15-19.

الفرع الأول: الجهات المصدرة لقرار رخصة البناء

تمنح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب أو من قبل الوزير المكلف بالعمران على النحو التالي:

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي : عندما يكون تسليم رخصة البناء من إختصاص رئيس

المجلس الشعبي البلدي طبقا لما نصت عليه المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19

حيث تتم دراسة طلب الحصول على هذه الرخصة من طرف الشباك الوحيد للبلدية،

الذي أنشئ بموجب قرار ممضي من قبل رئيس الدائرة المختص إقليميا، ويتكون الشباك

الوحيد للبلدية حسب ما نصت عليه المادة 58 من المرسوم 15-19 من:

• الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.

- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

- مفتش التعمير.

- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.
- و الأعضاء المدعوين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الإقتضاء من طرف:
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
- ممثل الحماية المدنية.
- ممثل مديرية البيئة.
- ممثل مديرية السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.
- ممثل الصحة والسكان للولاية.

هذا ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

- يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره أو افادته في أعماله.

حيث تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية وتكلف بما يأتي:

- استقبال ملفات الطلب التي يتم ايداعها.
 - تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها.
 - تحضير اجتماعات الشباك الوحيد.
 - ارسال الاستدعاءات المرفقة بجدول الأعمال لأعضاء الشباك الوحيد.
 - تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى.
 - تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب ارسالها إن اقتضى الأمر الى صاحب الطلب.
 - اعداد تقارير الفصلية للنشاطات.
 - استحداث بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
 - ضبط البطاقة الالكترونية.
- حيث يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام (08 أيام) في دورة عادية وفي دورات غير عادية، بعد المرات التي تقضيها الضرورة.
- وترسل الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة أيام (05 أيام) على الأقل من تاريخ الاجتماع.

- يتم انشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا.
- غير أنه يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة في حالة ما إذا كان البلديات تنتمي الى نفس الدائرة.

وفي هذه الحالة يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي الى نفس الدائرة.

هذا و يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة البناء في أجل 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

2- الوالي أو الوالي المنتدب:

يكون كل من الوالي و الوالي المنتدب مختص في إصدار رخصة البناء طبقا لما جاء في المرسوم 20-342 : "عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، هذا و يرسل رئيس المجلس الشعبي ملف الطلب، مرفقا برأي مصالح التعمير

التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ، الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران للولاية أو المقاطعة الإدارية

قصد إبداء رأي مطابق، وذلك في أجل ثمانية (08 أيام) الموالية لتاريخ إيداع الطلب".¹

و بعد ذلك يتم إرسال نسخة الملف الى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد

للولاية أو الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية للولاية.²

و جاءت تشكيلة الشباك الوحيد للولاية في المادة 59 من المرسوم التنفيذي 20-342 وذلك

حسب الآتي:

- المدير المكلف بالتعمير رئيسا او رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.

- ممثل الوالي.

- رئيس المجلس الشعبي الولائي او ممثله.

- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظرائهما .

-رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

- مدير التنظيم والشؤون العامة أو ممثله.

- مدير املاك الدولة او ممثله.

¹ المادة 01/49 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم

15-19، المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

² المادة 02/49 من المرسوم التنفيذي 20-342.

- مدير المحافظة العقارية او ممثله.
 - مدير الطاقة او ممثله.
 - مدير الثقافة او ممثله.
 - مدير البريد والمواصلات السلكية و اللاسلكية أو ممثله.
 - مدير الصناعة او ممثله.
 - مدير المصالح الفلاحية او ممثله.
 - مدير الاشغال العمومية او ممثله.
 - مدير النقل او ممثله.
 - مدير الموارد المائية او ممثله.
 - مدير الحماية المدنية او ممثله.
 - مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز سونلغاز او ممثلها من الشركة الوطنية لتسيير نقل شبكة الكهرباء GRTE الشركة الجزائرية لتسيير نقل الغاز GRTG.
- يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص، ويزود الشباك الوحيد في إطار سيره بأمانة تقنية تنصب على مستوى مدير الولاية المكلف بالتعمير بما يأتي:
- استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس الشباك الوحيد.
 - تحرير محاضر إجتماع الجلسات ومذكرات أخرى في سجل.

- إستحداث بطاقة إلكترونية تفعل عليه الطلبات المدعمة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران وضبطها.

يتم انشاء الشباك الوحيد بموجب قرار من طرف الوالي المختص اقليميا.

أما الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية بالنسبة للولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها

يتكون حسب المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي 20-342 من :

- المدير المنتدب المكلف بالتعمير رئيسا او ممثله.

- ممثل الوالي المنتدب

- ممثل رئيس المنتدب الولائي

- الرئيس المنتدب للمجلس الشعبي البلدي المعني

- المدير المكلف بالثقافة او ممثله

- المدير المكلف بالبريد والموصلات السلكية و اللاسلكية او ممثله

- المدير المكلف بالصناعة او ممثله

- مدير الحماية المدنية أو ممثله

- مدير الشركة الوطنية الكهرباء والغاز سونلغاز او ممثلهما من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة النقل

الكهرباء GRTE و الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز GRTG

- المدير المنتدب والمكلف بالمصالح املاك الدولة، المحافظة العقارية او ممثله

- المدير المنتدب بالطاقة او ممثله

- المدير المنتدب المكلف بالفلاحة او ممثله
 - ممثل قطاع الاشغال العمومية
 - ممثل قطاع النقل
 - المدير المنتدب المكلف بالموارد المائية او ممثله
 - المدير المنتدب المكلف بالسياحة او ممثله
 - المدير المنتدب المكلف بالصحة والسكان او ممثله
 - المدير المنتدب المكلف بالبيئة او ممثله
- يجتمع الشباك الوحيد للمقاطعة الادارية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة (1) ل خمسة عشرة يوما (15) على الأقل وكل ما إقتضت الضرورة لذلك.
- ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال لكل وثيقة ضرورية اخرى إلى أعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة ايام (5) على الاقل من تاريخ الاجتماع.
- يزود الشباك الوحيد في اطار سيره بامانة تقنية ،تنصب على مستوى مديرية منتدبة المكلفة بالتعمير وتكلف بما يأتي :
- استقبال طلبات وتسجيلها على سجل مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس الشباك الوحيد .
 - تحضير إجتماعات الشباك الوحيد للمقاطعة الادارية.
 - إرسال الاستدعاءات المرفقة بجدول الاعمال الى الاعضاء الشباك الوحيد للمقاطعة الادارية.
 - تحرير اجتماعات للشباك الوحيد للمقاطعة الادارية.

- تحرير محاضر إجتماع جلسات مذكرات أخرى على سجل.

تبليغ القرارات الى اصحاب الطلبات عن طريق البلدية المعنية.

- إعداد تقارير فصلية للنشاطات.

- إستحداث البطاقة الالكترونية تفاعلية للطلبات المودعة وردود المخصصة لها وكذا القرارات

المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بوزارة المكلفة بالعمران وضبطها.

و على هذا الأساس يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله

والشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي يرأسه المدير المنتدب المكلف بالتعمير أو ممثله، في

الطلبات في أجل الخمسة عشر (15 يوما) الموالية لتاريخ إيداع الملف¹.

- يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية² :

• مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة

المحلية بالنظر خصوصا الى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

• مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية.

• الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب ممثلات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية.

¹ المادة 03/49 من المرسوم التنفيذي 20-342.

² المادة 04/49 من المرسوم التنفيذي 20-342.

- المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة و الماء في إقليم الولاية.
 - مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.
- وفي الولايات التي تم احداث المقاطعات الإدارية فيها، يكون من اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية¹:
- مشاريع الاستثمار الصناعي و السياحي والتجهيزات العمومية ذات المنفعة المحلية.
 - مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية وأقل من 600 وحدة سكنية.
 - مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.
- 3- الوزير المكلف بالتعمير:** حسب الفقرة 08 من المادة 49 من المرسوم التنفيذي 20-342 يكون إختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية
- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
 - المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة و الماء المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر.

¹ المادة 06/49 من المرسوم التنفيذي 20-342.

ومن خلال استقراء هذه المادة يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخصة البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالتعمير، وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية في لأعمال البناء، حيث تزداد في حدود جغرافية للبلديات وخاصة مشاريع البناء الخاصة.

الفرع الثاني: مضمون قرار رخصة البناء

بعد دراسة طلب رخصة البناء واجراء التحقيق الذي يتطلبه القانون في الملف تقوم حينها الهيئة المختصة في البث في ذلك بموجب قرار إما يكون بقبول منح رخصة البناء أو رفضها أو تأجيل البث فيها أو قرار عدم الرد على الطلب.

أ. قبول طلب منح رخصة البناء: "يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء¹

مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية حسب ما نصت عليه

المادة 55 من المرسوم التنفيذي 20-342 حيث من طرف:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب.

¹ أنظر الملحق رقم 04.

- المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

• توضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور في مقر المجلس الشعبي البلدي.

وتحفظ نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية والمديرية المنتدبة المكلفة بالعمران على مستوى الولايات التي تم احداث المقاطعات الإدارية فيها، وتحتفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من طرف القرار".¹

هذا و قد ألزمت المادة 50 من المرسوم التنفيذي 15-19 على تبليغ القرار الإيجابي إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من ملف الطلب .

كما ألزمت المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19 على تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب في جميع الحالات خلال يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

¹ المادة 55 من المرسوم التنفيذي 20-342.

ب. رفض منح رخصة البناء: في حالة رفض تسليم رخصة البناء، فقد اشترط المشرع أن يكون الرفض مسببا حتى يمكن لصاحب الطلب، الطعن فيه أمام الجهات المختصة، غير أن أهم الأسباب التي يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي الاعتماد عليها في رفض تسليم رخصة البناء، هي حالة ما إذا كانت البنايات من طبيعتها أن تمس بالسلامة العمومية أو بالأمن العام.

إلى جانب ذلك لا تمنح رخصة البناء إذا كان المشروع مخالف لمخطط شغل الأراضي أو إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها للأحكام المحددة للقواعد العامة للتهيئة و التعمير: "لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه".¹

و على هذا الأساس يمكن لصاحب طلب رخصة البناء الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يقدم طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

- وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة".²

¹ المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² المادة 62 من المرسوم التنفيذي 20-342.

- وفي حالة رخص البناء التي يسلمها الوزير المكلف بالعمران، يمكن تقديم طعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

- وفي هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15 يوما).

ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وفقا للتشريع المعمول به.

ج. تأجيل البث في طلب رخصة البناء:

يعد تأجيل البث في طلب رخصة البناء تعليقا للرخصة، و ذلك بهدف ملائمة المشاريع مع المخططات طور الإنجاز، إذ هو إجراء وقائي يهدف إلى تفادي التعارض بين المشاريع المراد إنجازها والرخصة المسلمة.

ومسألة تأجيل البث في رخصة البناء يرجع للسلطة التقديرية للجهة الإدارية المختصة بذلك، طبقا ما نصت عليه المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 و التي جاء فيها "يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه

حيث تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك.

- يصدر هذا القرار عندما تكون القصة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول به.

- يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحفيز.

- ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة".¹

د. قرار عدم الرد على طلب رخصة البناء:

- في حالة أن طالب الرخصة لم يرضيه الرد بعد تبليغه أو السكوت في الرد ضمن الآجال المحددة،

يقدم طعنا الى الجهات المختصة وهذا ما نصت عليه المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 20-

342 حيث حددت لنا هذه المادة أن آجال الرد المبرر هو 15 يوم.

ويمكن له رفع دعوى قضائية وفقا لما نص عليه التشريع المعمول به.²

¹ المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² المادة 62 من المرسوم التنفيذي 20-342.

الفصل الثاني : تنظيم و مراقبة النشاط

العمراني عن طريق رخصتي

التجزئة و الهدم

مما لا شك فيه أن ممارسة النشاط العمراني هو من ضمن الحقوق التي كفلها القانون الجزائري، وممارسة هذا الحق لا يكون مطلقا، وذلك من أجل التوفيق بين المصلحة العامة للمجتمع والمصلحة الخاصة للشخص، بل مقيدا بمجموعة من الآليات القانونية، التي من خلالها تمارس الإدارة رقابتها القبلية، و التي تندرج ضمن ما يعرف بالضبط الإداري، و تتمثل هذه الآليات القانونية في رخصتي التجزئة والهدم، لذلك أولى المشرع الجزائري، لهاتين الرخصتين عناية بالغة، من خلال مجموعة من القوانين المؤطرة لعملية التجزئة و الهدم .

و للإمام بهذا الموضوع ، سنتطرق إلى رخصة التجزئة كمبحث أول، ثم إلى رخصة الهدم

كمبحث ثاني.

المبحث الأول : رخصة التجزئة

تشرط رخصة التجزئة عند كل تقسيم للملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو أكثر و ذلك من أجل تشييد بناية،¹ و بالتالي تعد من بين الرخص الإدارية التي تنظم النشاط العمراني و التي تشكل آلية رقابية قبلية في يد الإدارة، و التي تسعى من خلالها إلى الحد من التوسع العمراني الفوضوي على حساب النمط العمراني المنسجم و للحصول على رخصة التجزئة هنالك إجراءات معينة لا بد من المرور بها، فعملية التقسيم تؤطرها قواعد قانونية خاصة بالتهيئة و التعمير.

و من أجل التعرف أكثر على القواعد المنظمة لهذه الرخصة، سنتناول في المطلب الأول مفهوم رخصة التجزئة، و في المطلب الثاني إجراءات الحصول على رخصة التجزئة.

المطلب الأول : مفهوم رخصة التجزئة

لتحديد مفهوم رخصة التجزئة، سنتناول تعريف رخصة التجزئة، ثم إستخلاص خصائصها في الفرع الأول، بعد ذلك سنتطرق إلى نطاق تطبيقها في الفرع الثاني.

الفرع الأول : تعريف رخصة التجزئة وبيان خصائصها

تعد رخصة التجزئة إحدى الأدوات التي تعتمد عليها الإدارة لسيط رقابتها على النشاط

العمراني

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

و للتفصيل أكثر سنبين تعريفها ثم نحدد خصائصها.

أولا : تعريف رخصة التجزئة

من خلال نص المادة 57 من القانون 90-29 فإن رخصة التجزئة تشترط لكل عمليات تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها،¹ وأيضا جاء بيان لهذه الرخصة من خلال نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بحيث يتم " إشتراطها لكل عملية تقسيم للملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب إستعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.²

وفي إطار تعريف رخصة التجزئة كرخصة وليس كعملية، فهي رخصة إدارية ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مفرز من ملكيته غير المبنية وفي الأخير فإن هذا التقسيم يكون بموجب عقد توثيقي حتى يثبت المالك ملكيته للعقارات الناتجة عن التجزئة بمواصفاتها و مشتملاتها و حدودها مما يحول له القيام بعملية البناء وفقا للقانون،³ و قد عرفت بأنها "قرار إداري صادر

¹ المادة 57 من القانون 90-29.

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19.

³ أمال عبد العزيز، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 2019، ص 29.

الفصل الثاني تنظيم و مراقبة النشاط العمراني من طريق رخصتي التجزئة والهدم

من السلطة المختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله

أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية " 1

فإما أن يختص بإصدار القرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإحدى الصفتين، ممثلا للبلدية

أو ممثلا للدولة بحسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 15-19 أو يختص بها الوالي أو الوزير

المكلف بالتعمير في حالات أخرى بحسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي 20-342 فهذه

الجهات تختص دون غيرها بمنح رخصة التجزئة، ويكون إصدار هذه الرخصة بناء على طلب

صاحب ملكية عقارية أو أكثر أو موكله، فلا يجوز إصدارها لغير هؤلاء طبقا للمادة 08 من

المرسوم التنفيذي 15-19 ويشترط أن يكون الغرض من التقسيم هو تشييد بناية على

التقسيمات الجديدة. 2

فمن خلال ما سبق يتبين أن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية، تسلم في شكل قرار إداري

لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض، يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية

¹ عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني و دور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، تلمسان، 2016-2017، ص 234.

² عبد الله لعويجي، المرجع نفسه، ص 234، ص 235.

واحدة أو عدة ملكيات إلى إثنين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات سكنية مهما يكون موقعها.¹

ثانيا : خصائص رخصة التجزئة

من خلال التعريف السابق لرخصة التجزئة يمكن إستخلاص مجموعة من الخصائص التي تميز هذه الرخصة والتي يمكن حصرها في ما يلي:

- 1- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري إنفرادي، من طرف الجهة المختصة قانونا، وفي شكل معين وإجراءات محددة ضمانا لحقوق الأفراد و احتراماً لمبدأ المشروعية،² وبالتالي فإن القرارات الإدارية المتعلقة برخصة التجزئة تتجسد في التعبير عن الإرادة المنفردة للإرادة في منح قانون صلاحية إصدار قرار رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير وبهذا يكون القرار نهائيا، أي منتجا للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد الحق في تقسيم ملكيته العقارية الى قطع أرضية وتنطبق على هذا الشق أحكام القانون الإداري ويمكن إستعمالها عن طريق التنازل (البيع - الايجار - التنازل) للغير لتشييد بنايات عليها.³

¹ صافية أفلولي ولد رابح، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، طبعة بدون رقم ، 2014، ص 156، ص 157.

² صافية أفلولي ولد رابح، المرجع نفسه، ص 157.

³ نوال مزياي، النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، أم البواقي، 2019-2020، ص 11.

الفصل الثاني تنظيم و مراقبة النشاط العمراني من طريق رخصتي التجزئة والهدم

- 2- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار وكما أكدت المادة 50 من القانون 90-29 فإن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس باحترام تام للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، كما يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، فرخصة التجزئة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية الأرض.
- 3- رخصة التجزئة وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.
- 4- يترتب على إعتبار رخصة التجزئة قرارا إداريا و في حالة نزاع فالقضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه.
- 5- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام فلا يجوز للإدارة مخالفته.
- 6- تصدر رخصة التجزئة في شكل قرار إداري الذي يكون نهائيا أي محدثا للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد من الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية.¹
- 7- تسلم رخصة التجزئة بناء على طلب صاحب الملكية بموجب عقد الملكية أو الحائز بموجب شهادة الحياة أو من الوكيل بموجب عقد الوكالة أو من الشخص المعنوي بموجب نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة أرض لإقامة مشروع البناء.

¹ صافية أفلولي ولد رابح، المرجع السابق، ص 158.

- 8- أن تكون الأرض موضوع رخصة التجزئة غير مبنية.¹
- 9- رخصة التجزئة تشهر في المحافظة العقارية نظرا للآثار القانونية التي ترتبها في إنشاء وحدة عقارية أو أكثر، حسب المادة 22 فقرة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19.
- 10- تعتبر رخصة التجزئة وسيلة عمرانية لتوفير سكن حضري منظم ومنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية التي تقوم البلديات عن طريق وكالاتها بتهيئتها والإشراف على إنجازها.²

الفرع الثاني : نطاق تطبيق رخصة التجزئة

من أجل بيان نطاق تطبيق رخصة التجزئة علينا أن نوضح ذلك على جميع المستويات وعليه سندرس النطاق الموضوعي أولا ثم النطاق المكاني وأخيرا النطاق الشخصي.

أولا : النطاق الموضوعي

إن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، وعليه، فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة

¹ أمال عبد العزيز، المرجع السابق، ص 30، ص 31.

² جمال دوبي بونوة، (الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء و رخصة التجزئة في تشريعات التعمير و البناء الجزائري)، مجلة التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تيارت، المجلد 02، العدد 04، سنة 2018، ص 63.

الفصل الثاني تنظيم و مراقبة النشاط العمراني من طريق رخصتي التجزئة والهدم

أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء من أجل إقامة بنايات عليها، فالمشرع حماية للمصلحة العامة العمرانية فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، وعدم منح هذه الرخصة هنا من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليست لها أي سلطة تقديرية.¹

ويلاحظ أن رخصة التجزئة من خلال نطاقها الموضوعي أنها:

- لازمة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.
 - يجب أن تكون هنا الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله.
 - يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزئة أي تقسيمات جديدة.
 - أن يشرع في أشغال التهيئة خلال مدة محددة من تاريخ صدور قرار التجزئة.²
- وعليه فموضوع الترخيص بالتجزئة هو التقسيم لأجل إقامة البناء، والمهم هو الملكية العقارية التي توافق في أجزائها مخطط شغل الأراضي.¹

¹ عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 235.

² نوال مزياي، المرجع السابق، ص 14.

ثانيا : النطاق المكاني

بالرجوع للمادة 57 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، فالمشروع لم يحدد الأماكن التي تستوجب الحصول على رخصة التجزئة بل أن جميع الأماكن على مستوى القطر الوطني تستلزم وجود رخصة التجزئة كما يفهم من المادة أعلاه من خلال العبارة " مهما كان موقعها " لكن في الوقت ذاته نجد أن المادة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 إستثنت بعض الأماكن ومن بينها الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني و الهياكل القاعدية، إذ يستلزم على وزارة الدفاع الوطني الإشتراك مع الوزارات الأخرى من أجل أن تكون البنايات مطابقة لأحكام تشريع العمران في الجزائر، وهذا راجع إلى الطبيعة الخاصة والطابع الإستراتيجي للأماكن العسكرية، ويتجلى من خلال نص المادة أعلاه أن المشروع جعل موقفه ينصب على إلزامية الحصول على رخصة التجزئة في كل الاماكن كقاعدة عامة، لكنه أورد إستثناء على هذه القاعدة، يتجسد في الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية.²

من بين التقسيمات التي لا تخضع لرخصة التجزئة، الأراضي غير القابلة للتعمير، وذلك حسب نص المادة 23 من القانون رقم 90-29، و مثلها البناء في الأملاك الغابية و التي أشرت لها القانون ضرورة الحصول على الرخصة السابقة من الوزارة المكلفة بالغابات، وضرورة مراعات

¹ عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 236.

² نوال مزياني، المرجع السابق، ص 15.

الفصل الثاني تنظيم و مراقبة النشاط العمراني من طريق رخصة التجزئة والهدم

تخصيص و حماية الأملاك الغايبية و كذلك منع البناء في بعض المواقع المحمية و التي تتمتع بحماية خاصة، أما الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، فيمنع البناء عليها و ذلك بصورة مطلقة، أو يسمح بذلك في حدود ضيقة، أما الأراضي الفلاحية فتقسيمها يخضع إلى رخصة تقسيم الأراضي الفلاحية.¹

يخرج أيضا من نطاق تطبيق رخصة التجزئة تقسيم العقارات المبنية، التي تنقسم إلى البنايات في الملكية المشتركة و البنايات الفردية، الأولى تكون في شكل طوابق، بعض أجزاءها خاصة و الأخرى مشتركة بين الملاك، يتطلب هذا النوع من الملكية المشتركة جدولا وصفيا للتقسيم دون شهادة التقسيم و الذي يحدد من خلاله الحصص الخاصة لكل مشترك، و يحدد الحقوق في الأجزاء المشتركة، أما القسم الثاني من العقارات المبنية، فهي البنايات الفردية التي تتطلب شهادة التقسيم وذلك ما تضمنته المادة 59 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.²

أما الأراضي الواقعة في مناطق التوسع و المواقع السياحية، فيتم تهيئتها و تسييرها و فق مواصفات مخطط التهيئة السياحية المعد من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة و المصادق عليه عن طريق التنظيم الذي يعد أداة من أدوات تهيئة الإقليم و العمران و يعادل رخصة التجزئة.³

¹ غنية سطوطع، (رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية)، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، المركز الجامعي عبد الله مرسللي، معهد الحقوق و العلوم السياسية، تيبازة، العدد 03، سنة 2017، ص 281.

² غنية سطوطع، المرجع نفسه، ص 281، ص 282.

³ غنية سطوطع، المرجع نفسه، ص 282.

ثالثا : النطاق الشخصي

بالنظر لما جاء في المرسوم التنفيذي 15-19، فقد حدد شخصين لهما حق الحصول على رخصة التجزئة وهما المالك و موكله.¹

وبالتالي فان القانون أعطى للمالك حق الحصول على رخصة التجزئة وهو الأصل باعتباره هو المالك للقطعة الارضية المراد تجزئتها بالإضافة إلى عقد الملكية، كما منح القانون الوكيل حق الحصول على رخصة التجزئة، ويقصد به الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة و لحسابه أي مالك الأرض.²

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لمنح رخصة التجزئة

إن المشرع الجزائري إشتراط مجموعة من الإجراءات للحصول على رخصة التجزئة، و ذلك بدءا بالتقدم بطلب مرفق بالوثائق اللازمة إلى الجهة الإدارية المختصة و التي تقوم بدورها بدراسته و التحقيق فيه، وصولا إلى إصدار القرار بشأن الطلب من الجهات المختصة و ذلك بتسليم الرخصة أو رفض ذلك.

¹ المادة 08 من المرسوم 15-19.

² خالد عنقر، (رخصة التجزئة كآلية للحد من التلوث البيئي بالإشعاع غير المؤين)، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تيارت، العدد 02، جوان 2017، ص 93.

وعليه سنتناول طلب الحصول على رخصة التجزئة و التحقيق فيه في الفرع الأول ثم مضمون قرار رخصة التجزئة و الجهات المختصة بمنح الرخصة في الفرع الثاني.

الفرع الأول : طلب رخصة التجزئة والتحقيق فيه

للحصول على رخصة التجزئة لابد من القيام ب:

أولاً : طلب الحصول على رخصة التجزئة¹

يقدم طلب الحصول على رخصة التجزئة من قبل المالك أو الوكيل والذي تتوفر لديه الشروط الخاصة، و يجب أن يقدم صاحب الطلب وثائق تثبت صفته كمالك وبعض الوثائق التي تخص عملية التجزئة.²

وتتمثل الوثائق التي تثبت صفه المالك أو الوكيل في نسخه من عقد الملكية أو التوكيل وذلك بمراعاة القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في القانون المدني وذلك طبقاً لما جاء في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19.³

أو بنسخه من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.¹

¹ أنظر الملحق رقم 02.

² صافية أفلولي ولد رابح، المرجع السابق، ص 160 .

³ فارس بن حميدة، مصطفى بن شيخ، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد بوضياف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، المسيلة، سنة 2016-2017، ص 21.

الفصل الثاني تنظيم و مراقبة النشاط العمراني من طريق رخصتي التجزئة والهدم

أما الوثائق التي تخص عملية التجزئة، و ترفق مع الطلب، فهي بحسب المادة 09 من

المرسوم التنفيذي 15 - 19 السالف الذكر تشتمل على الآتي:

- 1- تصميم الموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الارضية.
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على البيانات الآتية:
 - حدود القطعة الارضية ومساحتها.
 - منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
 - تحديد القطع الارضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق و صرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
 - تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الإرتفاعات الخاصة.
 - موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

¹ المادة 02/08، من المرسوم التنفيذي 15-19.

3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية.
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاثات الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزئة المخصصة للإستعمال الصناعي.

4- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:

- قائمة القطع الارضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الاجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
- طبيعة الارتفاعات والاضرار المحتملة.
- دراسة التأثير في البيئة، عند الإقتضاء.
- دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.

5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع و الشبكات والتهيئة المقرر

إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك، عند الإقتضاء.

5- دفتر شروط يوضح الإلتزامات والإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة

على الأراضي المجزئة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.

يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء

والأسيجية .

يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدى .

- في هذه الحالة، يجب تقديم الوثائق المكتوبة و البيانات المتعلقة بكل جزء لوحده .

يتم إعتداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير،

و يؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان

نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.¹

يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في (05) نسخ إلى

رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها،² مع تحديد تاريخ إيداع الطلب

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² المادة 01/10 من المرسوم التنفيذي 15-19.

الفصل الثاني تنظيم و مراقبة النشاط العمراني من طريق رخصتي التجزئة والهدم

على وصل الإيداع يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية اللازمة لتشكيل الملف،¹ مع توضيح نوع الوثائق المقدمة على الوصل.²

بحسب المادة 61 من القانون 90 - 29 فإن صاحب الشأن ملزم بإيداع ملف طلب رخصة التجزئة، مقابل وصل، وذلك بمقر البلدية التابع لها موقع التجزئة المراد القيام بها، أما إذا كان مشروع التجزئة يتواجد في إقليم تتقاسمه بلديتين فأكثر فإن الإيداع يكون على مستوى الدائرة أو الولاية بحسب ما إذا كانت البلدية تتواجد في نفس إقليم الدائرة أو لا.

لتقوم بعد ذلك البلدية بتحويله إلى مصلحة أو مكتب الشباك الوحيد طبقا للمادة 12 من المرسوم 15 - 19 لغرض الدراسة والتحقيق.³

ثانيا : التحقيق في طلب الحصول على رخصة التجزئة

بعد تقديم طلب رخصة التجزئة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقوم بإرساله إلى الجهة المختصة في التحقيق في طلب رخصة التجزئة للتحقيق فيه و دراسته، و تقوم بدورها بإرسال الطلب إلى الهيئات المحددة في القانون لإستشارتها حول طلب التجزئة.⁴

¹ المادة 02/10 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² المادة 03/10، من المرسوم التنفيذي 15-19.

³ كمال تكواشت، (رخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19)، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، مقال بدون عدد ، بدون سنة نشر، ص 431.

⁴ صافية أفلولي ولد لرابح، المرجع السابق، ص 165.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفحص الطلب كما تكلف بمهمة فحص الطلب والتحقيق فيه مصالح ذات صلة بنشاط التعمير، و تتمثل في مصالح التعمير على مستوى البلدية، و مصالح التعمير على مستوى الولاية، إلى مصالح إستشارية أخرى أهمها مصالح الحماية المدنية، مصالح الري مصالح البيئة، و مصالح الأشغال العمومية و كل مصلحة يكون رأيها مفيدا للإدارة، و يكون للمصالح الإستشارية رأيا، تعزز به السلطة المختصة رأيها في منح أو عدم منح الترخيص،¹ هذا و تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، على تناول الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، و في حالة إنعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي و/ أو القواعد العامة للتعمير، و كذا الإنعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز المشروع فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية و طابع الأماكن المجاورة و حماية المواقع و المناظر، و كذا الإنعكاسات في ميدان المرور و التجهيزات وغيرها، و بالتالي يمنع الترخيص بالتجزئة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لمخططات وقواعد التعمير.

كما تقوم المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب الرخصة حسب نص المادة 12 من نفس المرسوم، بجمع الآراء و الموافقات من مختلف المصالح و الأشخاص العموميين،² و يجب على هذه الأخيرة إرجاع الملف و إبداء الرأي خلال 15 يوم من يوم إستلام طلب الرأي، و إلا

¹ غنية سطوطع، المرجع السابق، ص 286.

² لم يتم تحديد هذه الهيئات عكس رخصة البناء أين تم تحديد هذه المصالح بدقة في المادة 47 من المرسوم التنفيذي 20-

الفصل الثاني تنظيم و مراقبة النشاط العمراني من طريق رخصة التجزئة والهدم

أعتبر رأي موافقة في حالة عدم الرد، و يمكن للمصلحة المكلفة بالتحضير أن تقترح على السلطة المختصة بالأمر بإجراء تحقيق عمومي قصد تسليم رخصة التجزئة، نظرا لأهمية وخطورة مشروع التجزئة على المصلحة العمرانية.

على الرغم من الدور الإستشاري لبعض الهيئات، إلا أن النص على إستشارتها له أهميه بالغة في ضمان سلامة البناء، و ذلك لخبراتها ودرائتها كل على حسب إختصاصه، تفاديا لأي ضرر أو مشكل قد يطرأ على عملية التهيئة والبناء، لذلك يلاحظ أن المرسوم رتب على عدم رد المصالح المعنية خلال الأجل إعتبار رأيها قبولا، و كان من الأخرى لو نص على أن إلتزام إبداء المصالح لرأيها، و النص صراحة على إلتزامية إستشارة هذه الهيئات، لما لها من دور في تنوير السلطة المختصة بإصدار الرخصة، و تعزز تسبب قبول أو رفض الترخيص،¹ لما للرخصة من أهميه بإعتبارها أداة لتهيئة الوعاء العقاري للبناء، و إلا فما قيمة هذه الإستشارة ؟ كما أن إعتبار رأيها في حالة عدم الرد قبول، غير منطقي، إذ لو كان هناك عدم مطابقة لقواعد التهيئة و التعمير من المعني، فإن ذلك يشكل مساسا بالنظام العمراني في حالة عدم تنبه سلطة الضبط المختصة بتسليم الرخصة.²

¹ يونس عتاب، دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني، رسالة مقدمة للحصول على شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عام معمق، جامعه أحمد درارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، أدرار، سنة 2021-2020 ص 124.

² يونس عتاب، المرجع نفسه، ص 125.

والجدير بالذكر أن المصلحة المختصة بدراسة معظم الرخص والشهادات العمرانية هي الشباك الوحيد على مستوى البلدية، كما يوجد أيضا شباك وحيد على مستوى الولاية، يتحدد اختصاص كل منهما تبعا لأهمية المشروع المراد إنجازها، فالشباك الوحيد على مستوى البلدية هو هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية، يتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مدعوين أما الشباك الوحيد على مستوى الولاية هو أيضا هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية والتي يختص بتسليمها الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يتكون من عدة أعضاء دائمين.¹

و بحسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي 20-342 في فقرتها الثالثة، تتم دراسة طلب رخصة التجزئة على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء، و ذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من طرف الوالي المنتدب، و ذلك في ما يتعلق بالولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها.²

حيث أن إنشاء الشباك الوحيد لم يكن بالصدفة إنما كان نتيجة سياسة إتخذتها الدولة لتفعيل إجراءات تحضير مختلف رخص التعمير للحفاظ على النظام العام العمراني، فعندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك

¹ عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 239.

² المادة 03/15 من المرسوم التنفيذي 20-342.

الوحيد للبلدية حسب الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء، و إذا كان تسليم الرخصة من إختصاص الوالي، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية، و إذا كان تسليم الرخصة من إختصاص الوالي المنتدب (في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي..... إلخ)، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد بالمقاطعة الإدارية حسب الاشكال المنصوص عليها في رخصة البناء.¹

الفرع الثاني : الجهات المختصة بمنح قرار رخصة التجزئة و مضمونه

لقد خول التشريع الجزائري، بموجب أحكام قوانين التعمير، لمجموعة من الجهات الإدارية صلاحية إصدار رخصة التجزئة في شكل قرار إداري، يختلف مضمونه من قبول أو رفض أو تأجيل

أولا : الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة

إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة التجزئة إستنادا إلى المادة 65 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بصفته ممثلا للبلدية إذا كان العقار المعني بالتجزئة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، و في هذه الحالة يلزم عليه أن يقدم نسخة من القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة إلى والي الولاية التابع له إقليميا.

¹ يونس عطاب، المرجع السابق، ص 125.

كما يختص أيضا رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية في منح رخصة التجزئة إذا كانت قطعة الأرض في قطاع لا يغطيه شغل الأراضي، لكن هذه الإجراءات المتعلقة بمنح رخصة التجزئة لا تتم إلا بعد موافقة الوالي المختص إقليميا.¹

إختصاص الوالي

طبقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 20-342 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة المتعلقة بالمشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها و حجمها و نطاقها، و المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، و المشاريع الإستثمارية بما في ذلك المشاريع ذات الأهمية الوطنية،² و التي حددها المشرع الجزائري في المادة 66 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وهي على سبيل الحصر والتي تتمثل فيما يلي:

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق الساحلية و الأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو

¹ جمال دوبي بونوة، المرجع السابق، ص 64.

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي 20-342.

الجيد طبقا لنص المادة 43 من القانون رقم 90-29، ويجب أن تكون هذه الأراضي الفلاحية لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.¹

إختصاص الوالي المنتدب

بحسب الفقرة 02 من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 20-342، فإنه بالنسبة للولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، يكون اختصاص الوالي المنتدب بالنسبة:

- للمشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها و حجمها و نطاقها.
- للمشاريع الواقعة في المناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.²

ثانيا : مضمون قرار رخصة التجزئة

يكون قرار رخصة التجزئة إما بالقبول أو بالرفض أو بتأجيل البت فيه، فإذا كان طلب رخصة التجزئة موافقا للشروط المحددة قانونا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 خاصة ما تعلق بعدم المساس بالسلامة والأمن العموميين وعدم تعرض الأرض للأخطار الطبيعية في حالة غياب أدوات التعمير، فإنه سيحظى بقبول الجهات الإدارية المختصة لإصدار القرار، ويجب أيضا

¹ جمال دوي بونوة، المرجع السابق، ص 64 ، ص 65.

² المادة 02/15 من المرسوم التنفيذي 20-342.

إحترام الشروط الواردة في نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342،¹ بأن تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا حسب الحالة .

وفي الولايات التي تم إحداث المقطعات الإدارية فيها يكون تسليم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن الوالي المنتدب .

يحدد القرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة² التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم التنفيذي التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات و إرتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة .

يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية

مرفقا

بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع

الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها من طرف

- مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس

المجلس

¹ محمد بلفضل، (أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري)، مجلة القانون العقاري و البيئة، جامعة عبد الرحمان بن خلدون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تيارت، المجلد 08، العدد 14، سنة 2020 ص 61.

² أنظر الملحق رقم 05.

الشعبي البلدي

- المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية، في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المتدب

- المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي توضع نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزئة.

تُحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشفيف الولاية أو بأرشفيف المقاطعة الإدارية، و تُحفظ نسخة أخيرة منه لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة،¹ وأخيرا تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقا للتشريع المعمول به و المتعلق بالشهر العقاري.

و إذا لم يشرع صاحب رخصة التجزئة في أشغال التهيئة خلال 03 سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار يصبح منقضيا، و تعتبر رخصة التجزئة لاغية إذا لم تكتمل أشغال التهيئة المقررة خلال الأجل المحدد في القرار و الذي يجب أن لا يتجاوز ثلاث سنوات².

¹ المادة 22 من المرسوم التنفيذي 20-342.

² محمد بلفضل، المرجع السابق، ص 62.

الفصل الثاني تنظيم و مراقبة النشاط العمراني من طريق رخصة التجزئة والهدم

غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الآجال الممنوحة والمقررة لإنجاز ذلك في ما سبق تطبق أشغال المرحلة الأولى، و تضاف إلى هذه الآجال 3 سنوات إضافية قصد إنجاز أشغال المراحل الأخرى.

هذا ويخول القرار المتضمن رخصة التجزئة لصاحبه الحق في التجزئة دون التصريح له بالوجود الفعلي للوحدات العقارية الجديدة عن عملية التقسيم، ويبقى الوجود المادي لهذه الوحدات مرتبطا بإنجاز أشغال التهيئة في أجل ثلاث سنوات و إلا سقطت رخصة التجزئة إذا لم تنجز الأشغال، وهذا حتى يتم التأكد من قيام طالب الرخصة بالتجزئة الفعلية لعقاره وبالتالي بسط الرقابة على إستغلال و إنتقال ملكية العقار المجزأ الذي أصبح يشكل وحدة عقارية منفصلة عن الوحدة الأصلية.

و بانتهاء أشغال النفع والتهيئة بناء على رخصة التجزئة خلال الأجل المحدد لها للمستفيد أن يطلب الحصول على شهادة النفع والتهيئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص التي تثبت مطابقة الأشغال للرخصة.

وحددت آجال التسليم بشهرين من تاريخ إيداع الطلب عندما يكون التسليم من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة، وثلاثة أشهر عندما يكون التسليم من إختصاص الوزير المكلف بالعمران أو الوالي.

وتسلم رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في شكل قرار صادر عن رئيس البلدية، و يتم

سحبها من مصالح التعمير؛ أي المصالح التقنية للبلدية، ويمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أنه يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة

محل قرار

تأجيل يتم الفصل فيه طبقا لأحكام المادة 64 من القانون 90-29 .

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير و لا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة

واحدة".¹

كما يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في

حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية

ثم طعنا ثانيا لدى وزارة السكن، كما بإمكانه اللجوء إلى العدالة بعد إجراء التظلم الإداري.²

و جاء في المادة 31 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 20-342 بالنسبة للولايات التي

تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، بأن إيداع الطعن يكون لدى المقاطعة الإدارية، يحدد أجل الرد

المبرر بخمسة عشر (15) يوما .

و يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وفقا للتشريع المعمول به.¹

¹ محمد بلفضل، المرجع السابق، ص 63.

² محمد بلفضل، المرجع نفسه، ص 64.

الفصل الثاني تنظيم و مراقبة النشاط العمراني من طريق رخصة التجزئة والهدم

لقد أراد المشرع عندما حدد أجلا قصيرا لدراسة ملف طالب رخصة التجزئة و كذا إنجاز الأشغال الذي يعد من إيجابياته تسهيل مراقبة الأشغال وسرعة إتخاذ القرار الإداري، ولكن التطبيق العملي أثبت أن معظم التجزئات المرخص بها لا تحترم المواعيد، الأمر الذي جعلها ورشة دائمة دون تدخل من الجهات المختصة لوضع حد لهذه التجاوزات بما تفرضه الإدارة من إمتيازات السلطة العامة لتوقيع العقوبات المنصوص عليها بغلق الورشات و إلزامهم بإتمام البناءات .

ويلاحظ كذلك في التطبيق العملي قيام المواطنين بعد الحصول على رخصة تجزئة لقطعة أرضية معنية أن يبيع جزء منها مشاعا وبعدها يلجأ للقضاء من أجل القسمة القضائية للخروج من الشبوع.

وحتى ترتب رخصة التجزئة آثارها، يجب إشهار قرار رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية المختصة من طرف السلطة المصدرة لها، كما يجب تنفيذ الأشغال المتعلقة بالأرض المجزأة و مراقبتها، وتعد رخصة التجزئة ملغاة إذا لم تتم مباشرة الأشغال خلال أجل ثلاثة سنوات، وإذا لم تستكمل الأشغال خلال أجل ثلاثة سنوات كحد أقصى.²

¹ المادة 02/31 من المرسوم التنفيذي 20-342.

² محمد بلفضل، المرجع السابق، ص 64.

المبحث الثاني : رخصة الهدم

مما لاشك فيه أن أي عملية هدم لبنانية سواء أكان كلياً أو جزئياً من طرف مالكها تخضع لترخيص مسبق يتضمن مجموعة من القواعد التي تضبط هذه العملية الحساسة، خاصة إذا كان موقع البناء يوجد في مناطق تتوفر على مميزات طبيعية خلابة و تاريخية و ثقافية،¹ أو حتى إذا إقتضت عملية الهدم الشروط التقنية و الأمنية،² و يتمثل هذا الترخيص المسبق في رخصة الهدم، و التي تندرج ضمن الرخص الإدارية المسبقة الخاصة بالبناء و التعمير، التي تستعملها الإدارة لمراقبة النشاط العمراني وذلك حفاظاً على هذه المناطق لأهميتها الجمالية و التاريخية و الثقافية و أيضاً لما تقتضيه هذه العملية من شروط للسلامة العامة.

و عليه سنتطرق إلى بيان مفهوم رخصة الهدم في مطلب أول ثم إلى مختلف الإجراءات القانونية لمنح رخصة الهدم في مطلب ثاني.

المطلب الأول : مفهوم رخصة الهدم

لتحديد مفهوم رخصة الهدم سنتناول تعريف هذه الرخصة في الفرع الأول ثم إستخلاص خصائصها في الفرع الثاني.

¹ المادة 46 من القانون 90-29.

² المادة 60 من القانون 90-29.

الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم

إن رخصة الهدم كغيرها من رخص العمران الأخرى لم يرد بشأنها تعاريف تشريعية في الجزائر وهذا ما يتضح من خلال المادة 60 رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير و التي نصت على ما يلي " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما إقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية فمن خلال هذه المادة يستنتج بأن المشرع حدد دون تفصيل نطاق تطبيق رخصة الهدم وإجراءات منحها وهذا يتيح المجال للإطلاع على مختلف الإجتهدات الفقهية، إذ تم تعريف رخصة الهدم على أنها "قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة يمنح للمستفيد منها حق إزالة البناء كليا أو جزئيا شريطة أن يكون هذا البناء واقعا في مكان مصنف أو في طريق التصنيف".¹

فرخصة الهدم إجراء يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية وبالتالي فلا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبنائته، دون الحصول المسبق على رخصة الهدم.²

¹ أمال عبد العزيز، المرجع السابق، ص 32.

² صافية اقلولي ولد رايح، المرجع السابق، ص 188.

كما عرفت على أنها ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال إما أن يكون كليا عندما يتم هدم البناء ككل و إما جزئيا عندما يتم هدم جزء منه فقط، سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه، ولا يمكن بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم من السلطات المختصة، وذلك في الحالات التالية:

- إذا كانت البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف لقائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية .

- اذا كانت البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة وذلك حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات تجسيدا للكثير من المبادئ القانونية، مثل عدم التعسف في استعمال الحق وتجنب مضار الجوار.¹

و من خلال ما سبق يمكننا تعريف رخصة الهدم بأنها : قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناءً على طلب مقدم ممن له الصفة القانونية، من أجل نقض البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء موجود في المواقع والممتلكات الثقافية العقارية أو كان البناء آيلاً للسقوط والإهيار لأنّ من شأن الهدم المساس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع إحترامها في إطار تنفيذ سياسته العمرانية، أما المقصود بهدم البناء هو تفكك البناء و إنفصاله عن الأرض التي يتصل

¹ وفاء عز الدين، (قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري : رخصة البناء والهدم)، مجلة الدراسات القانونية و الاقتصادية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، المجلد 04، العدد 01، 2021، ص 167.

بها إتصالا قارا إذ أن الهدم يكون كليا عندما يتم هدم البناء ككل، وجزئيا عندما يتم هدم جزء منه فقط، سواءا تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه.¹

الفرع الثاني : خصائص رخصة الهدم

- 1- رخصة الهدم قرار إداري إجباري مسبق لكل عمليات الهدم سواءا كان الهدم جزئيا أم كليا للبنية.
- 2- تتميز رخصة الهدم بالطابع العام، كونها تجبر كل شخص طبيعي او معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم الكلي او الجزئي للبنية.
- 3- كما تتميز بالطابع الخاص، كونها تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة 46 من القانون 90-29 والتي تتوفر على مجموعة المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، و إما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثل المياه المعدنية و الاستحمامية.
- 4- كما تتميز بالطابع المادي، كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواءا كانت جزئية أو كلية ومهما يكون استعمالها.²

¹ محي الدين بريح، (رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 05، 2018، ص 105.

² صافية أفلولي ولد رايح، المرجع السابق، ص 189، ص 190.

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لمنح رخصة الهدم

لإصدار القرار المتضمن رخصة الهدم مباشرة هذه العملية، لا بد من إجراءات قانونية اشترطها المشرع كغيرها من رخص التعمير الأخرى، بدءاً بتقديم طلب للحصول عليها مرفق بالوثائق الضرورية لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، مروراً بدراسة الطلب إلى إصدار القرار بهذا الشأن.

وعليه، سنتناول بالذكر طلب الحصول على رخصة الهدم في الفرع الأول، ثم كيفية إصدار قرار الهدم في الفرع الثاني.

الفرع الأول : طلب الحصول على رخصة الهدم¹

يتم منح رخصة الهدم بناء على تقديم طلب للمصالح المختصة موقع عليه ، وذلك من قبل أشخاص محددین حصراً في نص المادة 71 من المرسوم التنفيذي 15-19، و الممثلين في مالك البناية الذي ينبغي عليه إثبات صفته بواسطة نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة ثم وكيل المالك، إذ يمكن للمالك توكيل شخص آخر بتقديم الطلب على أن يمنح له وكالة رسمية سواء عامة أو خاصة، هذه الإجراءات طبعاً متى كان المالك أو الموكل شخص طبيعي، أما إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً فعليه إرفاق الطلب بنسخة من القانون الأساسي

¹ أنظر الملحق رقم 03.

الفصل الثاني تنظيم و مراقبة النشاط العمراني من طريق رخصتي التجزئة والهدم

وأخيرا الهيئة العمومية المختصة مع تقديمها نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.¹

يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية الوثائق الآتية المؤشر عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له، من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، اللذين ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع
- مخططا للكنتة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم
- تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل و الوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر إستقرار المنطقه
- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (03) أمتار من البنايات المجاورة يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين إستعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية و العتاد المستعمل و الوسائل التي يجب إستخدامها قصد ضمان إستقرار المباني المجاورة
- مخطط مراحل الهدم وآجالها

¹ أمينة ركاب، (النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، كلية الحقوق و لعلوم السياسية، تيارت، العدد 04، 2017، ص 106.

الفصل الثاني تنظيم و مراقبة النشاط العمراني من طريق رخصتي التجزئة والهدم

- مخطط على سلم 1/100 للبناء، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الإحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.¹

بعد استكمال جميع الوثائق المطلوبة، يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقه به في ثلاث (03) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل موقع البناء.²

يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا، في نفس اليوم.³

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإلصاق الوصل في مقر المجلس خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم، قصد تمكين كل مواطن من الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم أمامه و لا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبررا أو مدعما بوثائق قانونية.⁴

¹ المادة 02/72 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² المادة 73 من المرسوم التنفيذي 15-19.

³ 02/73 من المرسوم التنفيذي 15-19.

⁴ جلول حيدور، الرخصة الادارية في القانون الجزائري، مذكرة تدرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، فرع قانون الإدارة العامة، جامعة جيلالي ليابس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، سيدي بلعباس، 2016-2017، ص 124.

الفرع الثاني : كيفية إصدار قرار الهدم .

أولا : دراسة الملف

بعد إرسال طلب رخصة الهدم و الملفات المرفقة به في ثلاث (03) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، وبعد تسليم وصل إيداع الطلب في نفس اليوم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وذلك حسب مانصت عليه المادة 73 من المرسوم

التنفيذي 15-19

يتولى الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، مهمة تحضير و دراسة طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء،¹ بحيث تدوم مدة التحضير شهرا واحدا ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.²

تقوم مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بجمع الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها، لدى الأشخاص العموميين أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج .³

¹ المادة 74 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² المادة 75 من المرسوم التنفيذي 15-19.

³ المادة 01/77 من المرسوم التنفيذي 15-19.

الفصل الثاني تنظيم و مراقبة النشاط العمراني من طريق رخصتي التجزئة والهدم

مع وجوب إبداء رأي الأشخاص العموميون أو المصالح أو الهيئات التي تمت إستشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد، في أجل خمسة عشر (15) يوما إبتداءا من تاريخ إستلام طلب إبداء الرأي، و يجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة.¹ و يجب عل المصلحة المكلفة بالتعمير، في جميع الحالات، إعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه.²

ثانيا : إصدار القرار الخاص برخصة الهدم

يعتبر منح رخصة الهدم من إختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي،³ وتسلم رخصة الهدم في شكل قرار إداري يرفق نموذج⁴ منه بهذا المرسوم.⁵

قرار منح رخصة الهدم

لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار البناية.⁶

¹ المادة 02/ 77 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² المادة 03/77 من المرسوم التنفيذي 15-19.

³ المادة 68 من القانون 90-29.

⁴ أنظر الملحق رقم 06.

⁵ المادة 02/75 من المرسوم التنفيذي 15-19.

⁶ المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19.

فعند توافر الشروط القانونية في طلب رخصة الهدم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بمنح رخصة الهدم بعد أخذ رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية كما يمكنه إدراج بعض التحفظات إن وجدت على أن يتم تسبيب ذلك، و إلا كان القرار مشوباً بعيب القصور في التسبيب أو محلاً للطعن في حالة عدم اقتناع المعني بالأسباب المذكورة.

يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الموافقة إلى صاحب الطلب خلال أجل شهر ابتداءً من تاريخ إيداع ملف الطلب، مع العلم بأن هذا الأجل هو ضيق لا يسمح للمصالح المختصة بأن تدرس الطلب دراسة مستفيضة خاصة وأن البلدية هي الجهة الإدارية الوحيدة المختصة في إصدار رخص الهدم دون غيرها.

هذا وينتج عن إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي لرخصة الهدم عدة آثار و هي :

- الحق في مباشرة أشغال الهدم : يمكن لمن تحصل على رخصة الهدم مباشرة أشغال الهدم وذلك بعد إعداد تصريح بفتح الورشة.¹

- حق الغير في الاعتراض : حسب المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يمكن للمواطنين الاعتراض كتابياً على قرار الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، من خلال عريضة مرفقة ومدعمة بالوثائق القانونية التي تبرر هذا الاعتراض وإلا كانت نهايته الرفض، مع العلم بأن المرسوم التنفيذي السابق ذكره لم يحدد الآلية التي تمكن الغير من العلم برخصة الهدم المسلمة للمعني حتى يمكن الاعتراض عليها.

¹ محي الدين بريح، المرجع السابق، ص 108.

- إلغاء رخصة الهدم : إن رخصة الهدم شأنها شأن رخصة البناء مرتبطة بمدة زمنية معينة، إذ أنها تصبح منقضية و لاغية إذا لم يحدث الهدم خلال أجل 5 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاث الموالية للشروع فيه أو إذا ألغيت صراحة بموجب قرار من العدالة.¹

قرار رفض منح رخصة الهدم

يمكن أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا برفض منح رخصة الهدم، وهذا حسب المادة 69 من القانون 90-29 وكذا المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 مع تبليغ صاحب الطلب بالرد مهما كان مضمونه، ويمكن تحديد بعض حالات الرفض فيما يلي:

- 1 - انعدام الصفة لدى صاحب الطلب، ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل.

- 2- تخلف أحد الوثائق التقنية المشتركة بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19

- 3- عدم إنسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.²

¹ محي الدين بريح، المرجع السابق، ص 108.

² عبد الله لعويجي، (النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 01، كلية الحقوق و العلوم السياسية، باتنة، العدد 09، 2016، ص 383.

ولكن الشيء الأكيد الذي لا يجب أن يغفل عنه رئيس المجلس الشعبي البلدي هو تسبيب قرار الرفض و إلا كان مشوبا بعيب القصور في التسبيب، و أمكن الطعن فيه سلميا وقضائيا، حيث يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إستلام لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بـ 15 يوما، وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه، والذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، وفي حالة عدم الاقتناع بالرد أو في حالة سكوت الادارة يمكن لصاحب الطلب اللجوء للسلطة القضائية عن طريق رفع دعوى لدى المحكمة الإدارية المختصة.¹

ونصت المادة 82 من المرسوم التنفيذي 20-342 في الفقرة الثانية أنه في الولايات التي

تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، فإن إيداع الطعن يكون لدى المقاطعة الإدارية.²

¹ عبد الله لعويجي، المرجع نفسه، ص 384.

² المادة 02/82 من المرسوم التنفيذي 20-342.

الفصل الثاني تنظيم و مراقبة النشاط العمراني من طريق رخصتي التجزئة والهدم

أما تأجيل البت في طلب رخصة الهدم فقد إستبعده المشرع، إذ لم يرد أي نص يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي من اتخاذ قرار كهذا، بل أجبره المشرع على الرد سواء بالقبول أو الرفض بسبب خطورة هذه الأشغال وإستعجالها خاصة إذا تعلق الأمر بالبنائيات الآيلة للسقوط.¹

¹ عبد الله لعويجي، المرجع نفسه، ص 384.

خاتمة

خاتمة

أخيرا و بعد درستنا نخلص إلى أن التشريع الجزائري إهتم إهتماما بالغا بالمجال العمراني و بالخصوص الرخص الإدارية المنظمة للنشاط العمراني، و ذلك من أجل نسيج عمراني منظم، بحيث تم ضبطه بترسانة قانونية، عكف من خلالها المشرع الجزائري على خلق آليات ووسائل في يد الجهات الإدارية المختصة، للمتابعة و الإطلاع على مختلف الإجراءات المتبعة لإخراجها في نص قانوني حيث تعتبر وسيلة رقابية على أعمال البناء و التعمير.

حيث قام المشرع الجزائري بإشترط الرخص العمرانية و المتمثلة في رخصة البناء و التجزئة و الهدم و ذلك في كل عملية تتعلق بتشييد بناية، أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطع لتشييد بناية عليها، أو القيام بهدم بناية كلياً أو جزئياً في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف، فهذه الرخص تعتبر إلزامية في كل من العمليات السابق ذكرها.

و منه يظهر جلياً أن مباشرة أي عملية من العمليات المتعلقة سواء بالبناء أو التجزئة أو الهدم لا تمارس بصورة مطلقة، بل مقيدة، في إطار ممارسة الإدارة للرقابة السابقة على هذه الأعمال المتعلقة بالتعمير، لما لها من خطورة على المحيط العمراني و البيئة على حد سواء.

بالرغم من القيود التي أقرها قانون التعمير و التي فرضتها التشريعات المتعلقة بالبناء، إلا أن مخالفة هذه القواعد كثيرة و متعددة، و عليه نخلص إلى مجموعة من النتائج و الإقتراحات:

- على الرغم من حظر البناء في مناطق مهددة بالمخاطر الطبيعية كالزلازل و الفيضانات، إلا أنه يوجد تشييد في هذه المناطق ما يعرض السلامة العامة للسكان إلى مخاطرة عدة.
- نقص الخبرة المتخصصة و عدم الوعي بأهمية البعد التنموي في مجال العمران.
- عدم الإنسجام بين المؤسسات الفاعلة و المتدخلة في مجال العمران (البلدية و مصالح التعمير بالولاية) .
- ظهور البناء الفوضوي و أثره السلبي على المظهر الجمالي للمدن.

خاتمة

- السياسة العمرانية المنتهجة تدعو إلى الهجرة من الريف إلى المدينة مما صعب ضبط النشاط العمراني.
- تحسيس المواطن بالمحافظة على النسيج العمراني، من خلال الإمتثال للقواعد المنظمة لممارسة النشاط العمراني.
- تفعيل دور الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء.
- الصرامة في تطبيق القوانين، سواءا من طرف الإدارة أو الأفراد.
- تغييب دور الوزير المكلف بالتعمير في منح رخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 20-342 على خلاف المرسوم التنفيذي 15-19.

قائمة المراجع و

المصادر

قائمة المراجع و المصادر

قائمة المراجع والمصادر:

أولاً: المراجع:

1 - الكتب:

أ. الكتب العامة:

- برهان رزيق، القرار الإداري و تمييزه عن قرار الإدارة، سوريا، الطبعة الأولى، 2016.
- عمر حمدي باشا، مبادئ القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2015.
- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر 2003.

ب. الكتب المتخصصة:

- أمال عبد العزيز، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2019.
- صافية أفلولي ولد رابح، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، طبعة بدون رقم ، 2014.
- صافية أفلولي ولد رابح، قانون العمران الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى الجزائر 2015.

قائمة المراجع و المصادر

- عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر و التوزيع باتنة، الطبعة الأولى، 2011.

- عزري الزين، القرارات الفردية وطرق الطعن فيها دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2005.

2- الرسائل الجامعية:

أ - أطروحات الدكتوراه:

- عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني و دور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، تلمسان 2016-2017.

- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.

- يونس عطاب، دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني، رسالة مقدمة للحصول على شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عام معمق، جامعه أحمد درارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، أدرار، 2021-2020.

ب - رسائل الماجستير:

- جلول حيدور، الرخص الإدارية في القانون الجزائري، مذكرة تدرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، فرع قانون الإدارة العامة، جامعة جيلالي ليابس، كلية الحقوق والعلوم السياسية (19 مارس 1962)، قسم الحقوق، سيدي بلعباس، 2016-2017.

قائمة المراجع و المصادر

- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم 2015-2016.

ج - مذكرات الماجستير:

- ضيف بن علي، التنظيم القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، الجلفة، 2016-2017.

- فارس بن حميدة، مصطفى بن شيخ، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة محمد بوضياف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، المسيلة 2016-2017.

- نوال مزياني، النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، أم البواقي، 2019-2020.

3- المجلات والدوريات:

- أمينة ركاب، (النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تيارت، العدد 04، 2017.

- جمال دوبي بونوة، (الأحكام القانونية و التنظيمية لرخصة البناء و رخصة التجزئة في تشريعات التعمير و البناء الجزائري)، مجلة التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تيارت، المجلد 02، العدد 04، 2018.

قائمة المراجع و المصادر

- خالد عنقر، (رخصة التجزئة كآلية للحد من التلوث البيئي بالإشعاع غير المؤين)، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ، ابن خلدون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تيارت، العدد 02، جوان 2017.
- سميرة معاشي، (أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة)، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة مُجّد خيضر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، بسكرة، المجلد 08، العدد 02 سبتمبر 2016.
- عبد الله لعويجي، (النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 01، كلية الحقوق و العلوم السياسية، باتنة، العدد 09 2016.
- غنية سطوطع، (رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية)، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، المركز الجامعي عبد الله مرسللي، معهد الحقوق و العلوم السياسية، تيبازة، العدد 03 2017.
- كمال تكواشت، (رخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19)، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، مقال بدون عدد ، بدون سنة نشر.
- محمد بلفضل، (أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري)، مجلة القانون العقاري و البيئة، جامعة عبد الرحمان بن خلدون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تيارت، المجلد 08، العدد 14، 2020.
- محي الدين بربيع، (رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري)، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تيارت، العدد 05، 2018.
- وفاء عز الدين، (قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري : رخصة البناء والهدم)، مجلة الدراسات القانونية و الاقتصادية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، المجلد 04، العدد 01، 2021.

قائمة المراجع و المصادر

ثانيا: المصادر:

أ. القوانين:

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49 لسنة 1998 والمعدل والمتمم بأمر رقم 25-26 المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية، العدد 55، 1995.

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52 الصادرة بتاريخ 02/12/1990 والمعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية، العدد 51 الصادرة بتاريخ 15/08/2004.

ب. المراسيم:

- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 12 فبراير، 2015، العدد 07.

- مرسوم تنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، يعدل ويتمم لمرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 01 ديسمبر 2020، العدد 71.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:
دائرة:
بلدية:

طلب رخصة البناء

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها

- 1- اسم ولقب المالك أو التسمية:
- 2- عنوان المالك (رقم ونهج):
- بلدية:
- رقم الهاتف:
- 3- اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية:
- 4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج):
- بلدية:
- 5- رقم الهاتف:
- 6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال:
- 7- عنوان المشروع:
- 8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية:
- 9- طبيعة الطلب:
- 10- نوع المشروع:
- 11- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة:
- 12- مشتملات البنيات الموجودة ومقاسلتها:
- 13- الوثائق القانونية والإدارية الأخرى:
- 14- الأجل المقترح لإتجاز أشغال البناء:

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:
دائرة:
بلدية:

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 جلفي سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتعم)

1- اسم ولقب المالك أو التسمية:

.....
.....
.....

2- عنوان المالك (رقم ونهج) :
بلدية
رقم الهاتف

3- اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية:
4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
بلدية :

5- رقم الهاتف:
6- نوع الوثيقة التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

7- عنوان القطعة التي سيتم تجزئتها:
8- المساحة الاجمالية للقطعة الأرضية:

9- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة:

10- مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها:

11- عدد الأجزاء الناتجة:

12- الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة:

13- مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها:

14- الوثائق القانونية والإدارية الأخرى:

15- الأجل المقترح لانجاز أشغال التهيئة:

حرر بـ..... في.....

امضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
دائرة
بلدية

طلب رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 جاتفي سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم)

1. اسم ولقب المالك أو التسمية:
2. عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
3. اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية:
4. عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف:
6. نوع الوثيقة التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
7. عنوان البناية التي سيتم هدمها :
8. المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
9. طبيعة الطلب :
10. نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :
11. مقاسات البناية التي سيتم هدمها :
12. الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
13. الأجل المقترح لاتجاز أشغال الهدم :

حرر بـ في
امضاء صاحب الطلب

20	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 71	16 ربيع الثاني عام 1442 هـ 2 ديسمبر سنة 2020 م
----	--	---

الملحق
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
المقاطعة الإدارية :
دايرة :
بلدية :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم)

رقم :

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي المنتدب / أو الوالي لـ :
.....
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) :
السكن (ة) بـ :
بخصوص أشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ بتاريخ.....

يقرّر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلّم رخصة البناء لإنجاز :

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تبليغها، هي :

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1). ويمكن الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف كل شخص معني.

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. وينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير للبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم أصحاب الطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون وأصحاب المشاريع بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية / أو المقاطعة الإدارية.

**رئيس المجلس الشعبي البلدي /
الوالي المنتدب /
الوالي /
الوزير المكلف بالعمران**

22	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 71	16 ربيع الثاني عام 1442 هـ 2 ديسمبر سنة 2020 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :	المقاطعة الإدارية :	في
دايرة :	بلدية :	
قرار يتضمن رخصة التجزئة		
(المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم)		
رقم :		
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي المنتدب / أو الوالي / ل :		
نظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ :		
من طرف (السيدة، الأتسة، السيد) :		
السكان (ة) بـ :		
بخصوص أشغال :		
بمقتضى		
وبمقتضى		
وبمقتضى		
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ		
يقرر ما يأتي :		
المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار ويخضع ذلك للتحفظات التالية :		
.....		
المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في :		
المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي :		
المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :		
- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة خلال مدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،		
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد أجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.		
إلا أنه في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجل المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.		
المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة التجزئة ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.		
المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة، تسليم شهادة التهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.		
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.		
المادة 8 : يقوم أصحاب الطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.		
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.		
المادة 10 : ينشر هذا القرار بالمحافظة العقارية وفقا للتشريع المعمول به.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي/ الوالي المنتدب/ الوالي		

21	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 71	16 ربيع الثاني عام 1442 هـ 2 ديسمبر سنة 2020 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :		
المقاطعة الإدارية :		
دائرة :		
بلدية :		
قرار يتضمن رخصة الهدم		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم)		
رقم :		
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :		
نظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ :		
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) :		
السكان (ة) بـ :		
بخصوص أشغال :		
بمقتضى		
وبمقتضى		
وبمقتضى		
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، وبمقتضى رأي الشباك الوحيد للبلدية بتاريخ :		
يقرر ما يأتي :		
المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية :		
المادة 2 : تصبح رخصة الهدم ملغاة :		
- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل خمس (5) سنوات.		
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة (1).		
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.		
المادة 3 : لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.		
المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير للبلدية بجميع الطرق.		
المادة 5 : يقوم أصحاب الطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وتحمل كل الأخطار.		
المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي		

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	المحتويات
	شكر و عرفان
	إهداء
1	مقدمة
42-07	الفصل الأول: تنظيم و مراقبة النشاط العمراني عن طريق رخصة البناء
8	المبحث الأول: الإطار القانوني لرخصة البناء
8	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء
9	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وخصائصها
11	الفرع الثاني: أهمية رخصة البناء
15	المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
15	الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء
18	الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء
19	المبحث الثاني: الإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء
20	المطلب الأول: طلب رخصة البناء
20	الفرع الأول: الشروط الشكلية لطلب رخصة البناء
23	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية لطلب رخصة البناء
27	المطلب الثاني: إصدار قرار رخصة البناء
28	الفرع الأول: الجهة المصدرة لقرار منح رخصة البناء
38	الفرع الثاني: مضمون قرار رخصة البناء

فهرس المحتويات

83-44	الفصل الثاني: تنظيم و مراقبة النشاط العمراني عن طريق رخصتي التجزئة و الهدم
45	المبحث الأول: رخصة التجزئة
45	المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة
45	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة وبيان خصائصها
50	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة
54	المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لمنح رخصة التجزئة
55	الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة التجزئة و التحقيق فيه
63	الفرع الثاني: الجهات المختصة بمنح قرار رخصة التجزئة و مضمونه
71	المبحث الثاني: رخصة الهدم
71	المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم
72	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم
74	الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم
75	المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لمنح رخصة الهدم
75	الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة الهدم
78	الفرع الثاني: كيفية إصدار قرار الهدم
85	الخاتمة العامة
88	قائمة المصادر و المراجع
99-94	الملاحق
	الفهرس

ملخص

تعتبر الرخص الإدارية في مجال التعمير و البناء أداة رقابة قبلية، تمتلكها الإدارة لضبط و تنظيم نشاط الأفراد في هذا المجال، لوضع حد للتجاوزات التي قد تطال النسيج العمراني و التي قد تؤدي إلى تشوه مظهره.

تتمثل هذه الرخص، في كل من رخصة البناء و التجزئة و الهدم و التي تمنح وفق شروط و إجراءات معينة حددتها القوانين و التنظيمات، حماية للنظام البيئي و النسق العمراني المنظم.

Summary

Administrative licenses in the field of reconstruction and construction are considered a tribal control tool, owned by the Department to control and regulate the activity of individuals in this field, to put an end to abuses that may affect the urban fabric and that may lead to distortion of its appearance.

These licenses are both construction, retail and demolition licenses, which are granted in accordance with certain conditions and procedures defined by laws and regulations, protecting the ecosystem and organized urban format.