جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة –
كليّة الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

تسوية مخالفات البناء في ظل المرسوم التنفيذي 22-55

إعداد الطالبة:
بوهلال نورالهدى

إشراف الدكتور:
الوافي فيصل

اللجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
منصوري نورة	أستاذ مساعد –أ–	رئيسا
الوافي فيصل	أستاذ التعليم العالي	مشرفا ومقررا
مخلوف طارق	أستاذ محاضر –أ–	مناقشا

السنـــة الجامعيـــة: 2023-2024

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة –
كليّة الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

تسوية مخالفات البناء في ظل المرسوم التنفيذي 22-55

إعداد الطالبة:
بوهلال نورالهدى

إشراف الدكتور:
الوافي فيصل

اللجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
منصوري نورة	أستاذ مساعد –أ–	رئيسا
الوافي فيصل	أستاذ التعليم العالي	مشرفا ومقررا
مخلوف طارق	أستاذ محاضر –أ–	مناقشا

السنـــة الجامعيـــة: 2023-2024


بسم الله الرحمن الرحيم

قوله تعالى: {وَاللّهُ جَعَلَ لَكُمْ مّن بُيُوتِكُمْ سَكَناً}

الآية 80 سورة النحل

شكر و تقدير

الحمد لله لذي وفقنا لهذا حمدا كثيرا مباركا

الشكر والتقدير الجزيلين لكل:

اللذين تربينا في حضنهم

كل من تعلمنا على أيديهم.

نشكر كل طاقم قسم الحقوق من أساتذة وإداريين وعمال.

كما نشكر أستاذنا الفاضل المشرف: الأستاذ الوافي فيصل لما قدمه لنا من توجيهات ونصائح وإرشادات.

نشكر أعضاء لجنة المناقشة الموقرين الذين كان لنا الشرف لمناقشتهم لمذكرتنا

الإهداء

من قال أنا لها نالها

لم يكن الحلم قريب ولا الطريق كان محفوفا بالتسهيلات لكن فعلتها ونلتها الحمدلله حبا وشكر او امتنانا، الذي بفضله ها أنا اليوم أنظر إلى حلما طال انتظاره وقد أصبح واقعا وأفتخر به أهدي هذا الانجاز لروح والديا "أمي " "أبي" اللذان كانا سبب في وجودي فأنا ممثلة لان الله قد اصطفكما لتكون خير سند وعوض لي (رحمهما الله وأسكنهما فسيح جناته)

الى ملاكي الطاهر وقوتي بعد الله ~ اولادي ~(بيلسان / يمان العربي)

الى من أعطوا لي دون كلل ولا ملل وقت ضعفي أخواتي أدامكم الله ضلعا ثابتا لي (عقيلة~جنات)

إلى بنات وأولاد أخواتي رعاكم الله [ريهام~ سندس~ ود الحنين~ منار]

إلى من آمنت بقدراتي وأماني وأحلامي﴿ صونيا﴾

إلى من تذكراني بقوتي وتقفا خلفي كظلي ﴿فوزية~لولو﴾

مقدمة

مقدمة:

يعاني القطاع الحضري في الجزائر من أزمات عمرانية متفاقمة، تتجلى في انتشار السكنات العشوائية والبناء الفوضوي المخالف للمعايير القانونية هذه الظاهرة أدت إلى تشويه النسيج الحضري وتدهور جودة الحياة للسكان، مما حفز السلطات العمومية على البحث عن حلول فعالة.

وبرز قانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها كأهمّ مسعى لمعالجة هذه الوضعيات، حيث عمل على تسوية أوضاع البنايات المخالفة خلال الفترة من 2008 إلى 2024 ويركز هذا القانون على تسليم رخصة البناء في إطار عملية التسيير، مع حثّ أصحاب البنايات على إتمام إنجازها لتحقيق مظهر عمراني متناسق.

ولكن لم يقتصر نطاق عمل المشرّع الجزائري على هذا القانون، بل وسع نطاقه مؤخراً ليشمل تسوية البنايات المخالفة لرخصة البناء المسلمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/22.

مع العلم أن المستفيد من التسوية الأولى في ظل القانون 15/08 لا يمكنه الاستفادة مرة ثانية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 55/22.

2- دوافع اختيار الموضوع:

وقد دفعنا إلى اختيار هذا الموضوع شغف علمي شخصي للبحث في موضوع تسوية المخالفات المتعلقة برخصة البناء المسلمة وكذا الحالات المعنية بها، كما أن حداثة الموضوع الذي أطره المشرع الجزائري منذ حوالي ثلاث سنوات يحتاج إلى بحث ودراسة.

3-أهمية الموضوع:

تكتسب مسألة تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء أهمية استثنائية، فهي تعالج إشكالية جوهرية يعاني منها العمران بصفة عامة، ألا وهي ظاهرة التعدي على أحكام رخصة البناء وعدم الالتزام بمتطلباتها التقنية والقانونية.

وتزداد أهمية هذه الخطوة بالنظر إلى الكم الهائل من المنازعات التي تُثقل كاهل المحاكم المختصة بالقضايا العمرانية، سواء في القضاء العادي أو الإداري. إنّ سنّ مثل هذه القوانين سيخفف بلا شك من عبء هذه المنازعات، حيث ستُحلّ إدارياً دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء.

وليس ذلك فحسب بل تلعب القوانين بشكل عام دورًا رادعًا في مختلف المجالات التي تنظمها. وبالتالي، فإنّ تسوية المخالفات التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 55/22 ستساهم في الحدّ من الاعتداءات على أملاك الدولة، خاصةً من خلال ظاهرة البناء غير القانوني فوقها.

يُمثل المرسوم التنفيذي رقم 55/22 في مضمونه جانبًا هامًا من الرقابة الإدارية، حيث سيُتيح للسلطات المختصة معاينة المخالفات المتعلقة به بشكل فعّال، خاصةً أنّه يُحوّل هذه المخالفات إلى حالات قابلة للتنظيم والمعالجة.

4-الإشكالية: التي على طرحها في هذا الإطار تتمثل في الآتي:

"ما هي الأحكام التي قررها المشرع بموجب المرسوم 55/22 لتسوية البنايات المخالفة لرخصة البناء المسلمة وهل العقوبات والحلول التي أقرها كفيلة للتخفيف من هذه الظاهرة؟"

5-اهداف الدراسة:

- التطرق إلى طبيعة المخالفات التي عالجها المرسوم 22 /55.
- متابعة الإجراءات المتعلقة بالتسوية.
- الوقوف على طبيعة الغرامات والحلول التي جاء بها المشرع في إطار التسوية.

6-المنهج المتبع: للإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا **المنهج الوصفي** من خلال تقديم نظرة عامة حول أهمية موضوع بحثنا، اضافة **للمنهج التحليلي** من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بتسوية مخالفات البناء في ظل المرسوم التنفيذي 22-55.

7-الدراسات السابقة:

1- أحمد خيرات، **الصيغ الجديدة لغرض السكن في الجزائر**، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية والتسيير، جامعة الجزائر، 2009/2008.

2-سناء شيخ، نسيمة شيخ، **أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها**، مجلة القانون العقارية والبيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد 01 جانفي 2013.

3-دبراسو مسعودة، فلاح عمار، تدابير تسوية البنايات وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مجلة المفكر، المجلد 18العدد:01 ،2023.

8-الصعوبات: من أحد الصعوبات ندرة المراجع التي تخص جريمة البناء المخالف لرخصة البناء... ومن أهم الصعوبات التي واجهتنا في هذا البحث صعوبة إيجاد الملاحق.

9-الخطة المتبعة في الدراسة: من أجل معالجة الإشكالية أعلاه اعتمدنا على **خطة** ثنائية مقسمة إلى فصلين، الفصل الأول تحت عنوان الإطار المفاهيمي لرخصة البناء والذي قسمناه إلى مبحثين، المبحث الأول بعنوان الماهية القانونية لرخصة البناء، أما بالنسبة إلى المبحث الثاني فخصصناه لشروط والإجراءات القانونية المقررة للحصول على رخصة البناء.

أما الفصل الثاني فخصصنها لبنايات والمخلفات المتعلقة بالتسوية، والذي قسم بدوره إلى مبحثين خصصنا الأول منه البنايات المعنية بالتسوية، أما الثاني تكلمنا على الطبيعة القانونية للمخالفات المتعلقة بالتسوية.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

تعتبر رخصه البناء اداه رقابه قبليه ووقاية على عمليه البناء تمنح لصاحبها الحق في اقامة بناء جديد بغض النظر عن الغرض المخصص له او تعديل بناء قائم للتحقق من مطابقه البناء لقواعد التعمير حسب نص المادة 42 من المرسوم 15/ 19).

وهي تشترط في تشييد البنايات الجديدة وفي تغيير في البنايات القائمة كالتغيير في مشتملات الارضية (مثلا تغيير مشتملات الحديقة لإنشاء غرف اضافية) او الزيادة في حجم او مساحة المبنى او الانقاص منه، و في تغيير الواجهة الخارجية المطلة على الطريق العام)فتح باب او نافذة او تغطية الواجهة بالحجر او الرخام مثلا (، و في تغيير الغرض الذي انشأت من اجله البناية ، التغيير في الأساس الحامل للبناية ، التغيير في شبكات الصرف الصحي و الغاز و الكهرباء

وعليه فهي تمثل نقطة البداية في منظومة التعمير في التشريع الجزائري ومنه فإننا نضمن هذا الفصل المباحث التالية:

المبحث الأول: الماهية القانونية لرخصة البناء

المبحث الثاني: الشروط والإجراءات القانونية المقررة للحصول على رخصة البناء

المبحث الأول: الماهية القانونية لرخصة البناء

تتميز رخصة البناء عن غيرها من رخص التعمير الأخرى في مفهومها ونطاق استخدامها فهي رخصة ذات طبيعة قانونية خاصة وتتمتع بخصائص معينة تجعلها ذات علاقة قانونية وتقنية بمخططات التعمير من جهة وبباقي الرخص من جهة أخرى، ومنه فان هذا المبحث يتضمن المطالب التالية: المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء والمطلب الثاني: نطاق استخدام رخصة البناء.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

حتى نقف على مفهوم رخصة البناء لا بد من البحث في تعريفها وخصائصها والطبيعة القانونية التي تتمتع بها بشيء من التفصيل وهذا ما سنتطرق اليه في هذا المطلب من خلال الفروع التالية: الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وخصائصها والفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء .[1]

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وخصائصها

أولا / تعريف رخصة البناء: يشمل تعريف رخصة البناء كل من التعريف اللغوي، والتعريف الإصطلاحي.

1 – التعريف اللغوي: كلمة رخصة البناء تتكون من جزئين وهما: الرخصة والبناء حيث يمكن شرح معنى الكلمتين كالتالي:

أ – **الرخصة:** رخص يرخص ترخيصا ، بمعنى الترخيص له في الأمر أي شرع له الأمر وأذن له للقيام بشيء بعد ان كان ممنوعا من القيام به.

ب.البناء بني يبنى بنية، فبناء المسكن يعني أقام أساساته وجدران هو شيدها، بمعنى أن تقول بناء الشيء هو أن يظم بعضه إلى بعض.

[1] عزري الزين النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 08 ، جوان 2005، الصفحة 04.

2- التعريف الاصطلاحى : عند التمعن والتفحص للقوانين المنظمة لمجال التهيئة والتعمير في الجزائر لم نجد أن المشرع الجزائري قد خص رخصة البناء بتعريف واضح ومحدد بدقة بل إكتفى بالإصطلاح عليها أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك، وحدد بذلك الأعمال الخاضعة لها.

أ - **التعريف الفقهي:** لقد وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء، فمنهم من عرفها على انها القرار الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في اعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد قانون العمران[1]

وجاء تعريفها على أنها الرخصة التي يعطيها رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المختصة في النطاق البلدي وهي رخصة إجبارية مسبقة لكل بناء وتحويل وترميم وتجديد في الأبنية [2]".

هناك من عرفها ايضا أنها " ترخيص مسبق من رئيس البلدية التي سوف تجري فيها أشغال البناء وذلك بعد قيام المعني بتقديم ملف يتضمن كافة الوثائق التي تثبت احترام قواعد تنظيم عمران المدن والبناء[3]

غير أن الملاحظ على انها جميعها تركز على اعتبار رئيس البلدية هو الوحيد المعني بمنح

رخصة البناء ولكن في الحقيقة الأشخاص المؤهلين بتسليمها يتمثلون في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، والوزير المكلف بالعمران.

و لعل التعريف الأنسب هو تعريف الدكتور عمار عوابدي الذي جاء بصيغة على أنها " عمل قانونى انفرادي بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديله أو إلغاء وضع قانوني قائم ".

---

[1] عزري الزين ، المرجع السابق، الصفحة 04.

[2] نخلة موريس روحي البلعلبكي، صلاح مطر ، القاموس الثلاثي، قاموس شامل مفصل عربي فرنسي، انجليزي، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى سنة 2002، ص .875

[3] الفاضل خمار الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، ص 105.

ب – التعريف القانوني لرخصة البناء: إن إستعمال مصطلح "الرخصة" يتباين من تشريع للآخر فمثلا استعمل المشرع المصري لفظ الرخصة في القوانين القديمة أما في القوانين الحديثة استعمل مصطلح الترخيص، أما المشرع الجزائري فقد استعمل مصطلح الرخصة منذ البداية [1]

وقدعرف المشرع الجزائري البناء في المادة 03 من القانون 11-04 البناء هو كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو المهني أو الحرفي[2]

كما جاء تعريفها في نص المادة 52 من القانون 90-29 المتضمن تهيئة التعمير كما يلي " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها[3]

وورد تعريفها أيضا في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يشترط كل تشييد لبناية تناولها جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال. . . حيازة رخصة البناء[4]

ب – التعريف القضائي لرخصة البناء: عرف القضاء الفرنسي رخصة البناء في حكم صادر عن محكمة جنايات تولوز في 07 فبراير 1974 بأنها " ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري وتعني الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بعمل وليست لها علاقة بحق الملكية.[5]

كما عرفت محكمة القضاء الإداري المصري في حكمها الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 18-01-1980 ترخيص البناء بأنه " صورة من نشاط الضبط الإداري وهو ممارسة

---

[1] عزري الزين، المرجع السابق، الصفحة 02

[2] القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14 الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.

[3] المادة 52 من المرسوم 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[4] المادة 41 من المرسوم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

[5] سالي محمد علي، الاجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر ، مذكرة نيل شهادة الماستر، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعريريج، الجزائر، السنة الدراسية 2019 – 2020، الصفحة 10.

السلطة التقديرية تضيق وتتسع حسب ما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات.[1]

ثانيا / خصائص رخصة البناء: تتميز رخصة البناء بمجموعة من الخصائص نميزها عن الوثائق، والرخص الأخرى وهي:[2]

1. **رخصة البناء قرار إداري مسبق** : بمعنى أنها إجراء ضروري وتسلم قبل تشييد البناء، فبدون هذا الإجراء لا يمكن الانطلاق في اشغال البناء.
2. **رخصة البناء قرار إداري إنفرادي:** حيث تصدر عن جهات إدارية مختصة، و" قرار اداري بالنظر الى الجهات الادارية المحددة قانونا في شخص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في نطاق اختصاصه.[3]
3. **رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار** : وهذا ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 19/90 التي جاء فيها حق البناء مرتبط بملكية الأرض . . . ويخضع لرخصة البناء".

كما أن المشرع الجزائري اكد ذلك من خلال نص المادة 42 من القانون 19/15 بقوله يجب على المالك أو موكله أو وتناولته المادة 42 من القانون 15/19 على المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض والبناية إن يتقدم بطلب رخصة البناء . . . . ويجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبة: إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة .

4. **رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة مختصة محددة قانونا:** حيث تعتبر عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.

---

[1] عزاوي عبد الرحمان الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، نوقشت بتاريخ 02 جوان 2007 ص592، 595

[2] أولد رابح صافية إقبولي، قانون العمران الجزائري، دار هومة ،الجزائر، الطبعة الأولى 2014، ص 136.

[3] السبتي محمد رخصة البناء في القانون الجزائري من مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجيستير في القانون، فرع ادارة ومالية لسنة 2001/2002، ص .09

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء وأهدافها.

أولا/ الطبيعة القانونية لرخصة البناء: تعتبر رخصة البناء تصرف قانوني صادر عن سلطة إدارية مختصة منحها القانون هذه الميزة طبقا لشروط وإجراءات إدارية محددة حيث تصدر عن الإدارة حتى لو كانت بطلب من المعنى المستفيد منها وبسعى منه وترتب آثار قانونية تتمثل في حق المستفيد من البناء والقيام بأشغال في العقار محل الرخصة ومنه يمكن تحديد الطبيعة القانونية لرخصة البناء مايلي:

1.قرار اداري بالبناء يصدر من سلطة مختصة: تعتبر رخصة البناء من القرارات الإدارية الفردية التي تنظم العمران، وتعد قرار إداري يصدر من جهات إدارية محددة قانونا بصورة انفرادية وعليه يعرف القرار الإداري بأنه عمل قانوني يصدر عن الإدارة بما لها من سلطة عامة فتحدث مركزا قانونيا جديدا أو يؤثر في مركز قانوني سابق.[1]

وبذلك لا يعد ترخيصا بالبناء أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري إذا كثيرا ما تثور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشان سبب عدم احترام الإدارة للشكلية اللازمة في إصدار قراراتها، مما يجعل مصلحة المستفيدين من الرخصة مهددة.[2]

كما أن رخصة البناء لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة قانونية أخرى، أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص.[3]

2.أن يكون القرار قبليا: أن رخصة البناء من حيث الأصل تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتشييد بنايات قديمة، حيث أن كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع، وللإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته، فرخصة البناء من رخص

[1] احمد ياسين عكاشة موسوعة القرار الاداري في قضاء مجلس الدولة، ج 1 ، مصدر دار الكتب المصرية 2001.

[2] عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 4.

[3] عزري الزين، المرجع نفسه.

الضبط الإداري حيث تهدف الإدارة من خلال منحها أو عدم منحها لممارسة الرقابة المسبقة والقبلية على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد المرسومة لها والعمل على إخضاعها للمقاييس الفنية والتقنية لمقتضيات الأمن ومن اجل أن لا يفسح المجال للإفراد لأقامة أبنية دون وضع الإدارة أمام أمر الواقع لمنحها لرخص مستقبلا.

3. أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم : ان اغلب التشريعات تتفق على أن رخصة البناء إجبارية وضرورية لإقامة أي بناء أو تشييده أو التعديل فيه حيث لابد من توفر رخصة البناء حتى وان كانت تتعلق بعمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة وكلما رفضت الإدارة منح هذه الرخصة لهذه الأعمال الأخيرة كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية.

لعل تتبع صيغ النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء نجد ان المشرع الجزائري فصل أحيانا في المقصود بأعمال البناء ولم يفصل احيانا أخرى، فجاءت في المادة 02 من قانون 82 – 02 على انه لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم بالبناء بدون رخصة مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في القانون ببناء محل أيا كان تخصيصه، وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو والأشغال التي ينجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي.[1]

4.رخصة البناء كآلية للرقابة في مجال التهيئة والتعمير: حيث تنص المادة 52 فقرة 02 من القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة التعمير على انه " تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة والتغيير في البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المطلة على الساحة العمومية أو لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.[2]

[1] عزري الزين قررات العمران وطرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005، ص 5

[2] القانون 90 – 29، المرجع السابق.

وهو ما أكده المشرع في مضمون المادة 41 القانون 15 -19 يشترط تشييد كل بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والقياس والواجهة والاستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء[1].

من خلال هذه المواد نجد أن المشرع الجزائري يشترط لإقامة أي بناء جديد أو تغيير بناء قائم أو إقامة جدار للتدعيم أو التسييج الحصول على رخصة البناء.[2]

ثانيا/ أهداف رخصة البناء: رخصة البناء تعتبر أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير وبذلك فهي ترمي لتحقيق مجموعة من الأهداف يمكن اجمالها فيما يلي:

1.تهدف رخصة البناء احترام وتنفيذ ترتيبات المخطط العمراني للمدينة وهذا من المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176/91 التى جاء فيها " لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضى المصادق عليه أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.[3]

ونصت المادة 52 من القانون 19/15 على انه " لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط نقل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمراني أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك".[4]

[1] المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة الرسمية رقم 07 المؤرخة في 12 فبراير 2015.

[2] كريمة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر ، طبعة 2010، ص 14.

[3] المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في : 28 مايو 1991 ، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطاقة ورخصة الهدم ، وتسلم ذلك ، ج ر ج ج ، العدد 26 لسنة 1991

[4] المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، السالف الذكر..

2.رخصة البناء تسمح بإجراء عملية الرقابة الإدارية على تشييد البنايات بما يتماشى والاحكام المنصوص عليها في ذلك.

3.رخصة البناء تساهم في الحفاظ على الاحكام المتعلقة بالبيئة المحافظة على النسيج العمراني في المنطقة.

1. تعبير وسيلة ناجعة لتنظيم التطور العمراني للمدن.[1]

المطلب الثاني: نطاق استخدام رخصة البناء

لكل وثيق نطاق أو مجال استعمال وكذلك رخصة البناء فهي تستخدم في نطاقين النطاق الموضوعي والنطاق المكاني وهذا ما سنتطرق اليه في هذا المطلب من خلال الفروع التالية: الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء والفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء

الفرع الاول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء

حيث سنتناول في هذا الفرع مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع رخصة البناء كونها تتعلق بإنشاء بناء جديد أو تعديله أو تعليته أو غيرها حيث نص المشرع الجزائري أول قانون متعلق برخصة البناء ألا وهو القانون 02/82[2] على ذلك لا سيما المادة 02 منه :". **. . كل بناء محل أيا كان تخصيصه – كل أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية – كل زيادة في العلو – كل الأشغال التي ينجر عنها في التوزيع الخارجي** "، محددا بذلك أعمال البناء التي ستكون موضوع ترخيص إداري، كما حدد الأماكن التي تشرط فيها رخصة البناء، كما نجد في القانون 29/90 أنه حدد الأعمال التي تستلزم رخصة البناء في المادة 52 منه أي تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها، أي تمديد لبناية موجودة، أي تغيير للبناء الذي

[1] المادة 76 مكرر 4 من القانون 04 05، المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون رقم 90-29.

[2]القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية العدد رقم 6 لسنة 1982.

يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلة على الساحات العمومية، كل إنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج[1]

وهذا ما تناوله أيضا المرسوم 1915- الذي حدد نطاق إشتراط وجوب رخصة البناء لا سيما في نص المادة 41 منه " يشترط تشييد كل بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء.[2]

ويمكن تفصيل هذه الأشغال والأعمال كما يلى:

أولا / إنشاء مباني جديدة: يقصد بالإنشاء هو الإحداث أو الإيجاد، فإنشاء المباني يعني إستحداثها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة بوضع أساسات البناء من البداية.[3]

لقد عرف البناء على أنه مجموعة من المواد أيا كان نوعها جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا شيدته يد الإنسان لتتصل بالأرض إتصالا قارا[4]

ويقصد بالإنشاء أيضا هو التشييد والإقامة لأول مرة وذلك بوضع الاساسات[5] ونصت المادة 02 من القانون 08- 15 على أن البناء كل بناية أو منشاة يوجه إستعمالها للسكن أو التأجير أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو التقليدي والإنتاج الفلاحي أو الخدمات[6]

---

[1]المادة 52 قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52، لسنة 1990.

[2]المادة 41 القانون 15- 19 ، السالف الذكر

[3]عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مقال منشور في مجلة المفكر – جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 6 طبعة ديسمبر 2010، ص .313

[4]دعزري الزين النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص7.

[5]بزغيش بوبكر ، رخصة البناء، اليات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجيستسر في القانون، فرع ادارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، السنة الجامعية 2007، ص 21

[6]القانون 08- 15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44 لسنة 2008

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

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

أ – **المواد المستعملة للبناء:** يشترط لتميز البناء المقصود هنا عن غيره من الأشكال أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الإسمنت المسلح أو كل هذه معا.

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

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

ج إستقرار البناء: بإعتباره عقارا فهو يتصل بالأرض إتصالا ،دائما، ولا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به أو قد يكون الإتصال بالبناء مباشرة فوق سطح الأرض أو إقامة طريق علوي فوق البناء المقام فوق الأرض[1]

فيكفي ان تكون البنايات مستقرة فوق الأرض دون أن تكون لها أساسات لتخضع لرخصة البناء، كما أن البناءات الباطنية مهما كان غرضها هي أيضا معنية برخصة البناء ولا تهم طبيعة المواد المستعملة في بنائها[2]

ثانيا/ تعديل البناء القائم:

[1]دعزري الزين النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع نفسه. ص 7.

[2]رمزي حوحو ، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري مقال منشور في مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 4 أفريل 2009، ص222 .

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

ويقصد أيضا بالزيادة في الإرتفاع وهو تعليت المبنى أو تمديده الأفقي لتوسيعه، فمثلا زيادة عدد الطوابق بالمبنى أو الأدوار .

2 تعديل البنايات : يقصد بتعديل البناء هو تغيير معالم المبنى القائم وليس إقامتها في المبنى الجديد المنشأ للأول مرة تلك التي تدخل ضمن مخالفة الرسوم الإنشائية.[2]

لقد حدد المشرع في نص المادة 52 المقصود بالتغيير فهو شمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى والتي تفضي إلى الساحات العمومية كما حدد في نص المادة 41 من المرسوم 15-19 تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والإستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية ".[3]

أما المشرع الفرنسي من خلال المادة -1- 421 من قانون العمران قد ألزم الحصول على رخصة البناء لكل الأشغال المنفذة على البناءات القائمة بما في ذلك تغيير وجهتها أو تغيير مضهرها الخارجي أو حجمها وإنشاء مستويات إضافية.[4]

---

[1] دعزري الزين النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 8 .

[2] بوعقال فيصل ، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجيستير ، كلية الحقوق جتمهة عنابة، 2012، ص33.

[3] المادة 41 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

[4] HENRI JACQUOT ET FRANCOI PRIET ،P 5541.

3 إقامة جدار التدعيم أو التسييج: والمقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني الموجودة وإزالة ما بها من خلل ولذلك إستلزم القانون الحصول على رخصة البناء قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو لحاجتها إلى للرقابة الإدارية والفنية خاصة من سلطات الضبط.

أما المقصود بالتسييج فهو إقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي.[1]

وقد يكون هذا الأخير ليس بفرض التدعيم وإنما بهدف تسييج المبنى وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف أم تدعيم المبنى أو تسييجه.[2]

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

الفرع الثاني : النطاق المكاني لرخصة البناء

إن تحديد إنشاء بنايات جديدة يخضع لمجموعة من القوانين التي تضبط عملية إصدار عملية البناء ومكان إنجاز البنايات مرتبط بالكثافة السكانية حيث سنتناول في هذا المطلب النطاق المكاني في رخصة البناء قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 1915 والنطاق المكاني بعد صدور المرسوم التنفيذي 15 -19 على النحو التالي:

أولا/ النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحير عقود التعمير وتسليمها: حيث سنتطرق هنا الى النطاق المكاني لرخصة البناء من خلال القوانين الآتية:

1.النطاق المكاني لرخصة البناء في ظل القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى:لقد حدد المشرع من خلال هذا الأراضي التي تشترط فيها

[1] بوعقال فيصل المرجع السابق، ص 35

[2] دعزري الزين قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق، ص 18.

رخصة البناء، وهي الأماكن والمساحات الحضرية ومناطق التوسع في مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة، وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسع المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية والمناطق ذات الطابع المميز أو المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية.

2.النطاق المكاني لرخصة البناء في ظل القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب المرسوم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير: بالرجوع إلى القانون 90-29 لا سيما المادة 04 منه نجد أن المشرع قد حدد القطع الأرضية القابلة للبناء والمتمثلة في القطع الأرضية التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية القابلية للإستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة التي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في على أراض فلاحية، مع مواقع طبيعية، التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.

من خلال ما سبق، نجد بأن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق تطبيق رخصة البناء بحيث أصبحت إلزامية في كل المناطق دون استثناء إلا ما يتعلق بالبنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، وما دون ذلك فإنه يخضع لرخصة البناء. ويعتبر ذلك قفزة نوعية للمشرع العمراني حينما جعل رخصة البناء إلزامية في جميع المناطق وذلك كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء[1]

ثانيا/ النطاق المكاني لرخصة البناء بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحير عقود التعمير وتسليمها: بالرجوع الى احكام المرسوم التنفيذي 15-19 نجده

[1] وسالي محمد علي، الاجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة برج بوعريريج، السنة الدراسية 2019|2020، ص 29

أنه حدد الأماكن والمجال العمراني الذي تستزم فيه رخصة البناء، حيث نجده ان المشرع هنا ركز كثيرا على كيفيات تحضير رخصة البناء وكيفية تسليمها وأشار الى الحالات التى تستلزم فيها رخصة البناء كباقي الرخص والشهادات التي تناولها هذا المرسوم .

فقد نص في المادة 41 منه على انه لابد من الحصول على رخصة البناء قبل البدأ في تشييد كل بناية جديدة أو احداث تغييرات لهذه البناية واستثنى بعض الحالات التي لا تستلزم رخصة البناء قب انجازها، حيث نصت هذه المادة صراحة على ما يلى : " **يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير : مشتملات الارضية أو المقاس . . . حيازة رخصة البناء. مع مراعاة احكام المادة الأولى من هذا المرسوم**[1]

حيث تنص المادة الأولى على : "... لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشتمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استرتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات[2]

كما نجد أن المشرع قد نص على انه يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي والمتواجدة بإقليم بلديته البناية المراد تشييد بمنح رخصة البناء، وهذا نصت عليه المادة 48 من هذا المرسوم " **عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية**[3]

و يفهم من نص هذه المادة ان المشرع أعطى لرئيس المجلس الشعبي البلدي الاختصاص في منح رخصة البناء بالنسبة لكل البنايات المراد تشييدها أو احداث تغيرات بها والمتواجدة بإقليم البلدية التي يراسها، وقد استثنى بعض الحالات، التي منح السلطة في اصدار الرخصة لها من اختصاص الوالى أو الوزير المكلف بالعمران.

[1] المادة 41 ، المرسوم التنفيذي -15-19، المرجع السابق.

[2] المادة الأولى من نفس المرسوم.

[3] المادة 48 ، من نفس المرسوم.

وهذا ما جاء به نص المادة 49 من هذا المرسوم، والتي حددت مجال اختصاص كل من الوالي والوزير المكلف بالعمران في منح رخصة البناء، والتي تنص على: . . . يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الاتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
- مشاريع السكنات الجماعية والتي يفوق عددها سكناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن600 وحدة سكنية

- يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الاتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الاشغال والبنايات والمنشأت المنجزة لحساب الدول الاجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.[1]

[1] المادة 49 المرسوم التنفيذي 15 - 19، السالف الذكر.

المبحث الثاني: الشروط والإجراءات القانونية المقررة للحصول على رخصة البناء

حتى يتم الحصول على رخصة البناء فانه وجب اتباع جملة من الإجراءات القانونية التي اقرها المشرع الجزائري في ذلك عتى تكون القرارات الصادرة بشان منح أو رفض رخصة البناء واضحة ، ومنه فان هذا المبحث يتضمن المطالب التالية: المطلب الأول: إجراءات طلب رخصة البناء والمطلب الثاني: قرارات منح رخصة البناء والهيآت المكلفة بدراستها.

المطلب الأول: إجراءات طلب رخصة البناء

حتى يتمكن طالب رخصة البناء من الحصول عليها فته يجب أن تتوفر فيه الشروط التي وضعها المشرع وذلك بناء على الملف الإداري المطلوب والذي يحتوي على معلومات قانونية وتقنية تخص هذه الرخصةّ، ومنه يتضمن هذا المطلب الفروع التالية: الفرع الأول: شروط طالب رخصة البناء والفرع الثاني: ملف الحصول على رخصة البناء.

الفرع الأول: شروط طالب رخصة البناء

نصت المادة 50 من قانون 90-29 على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة، و المرسوم التنفيذي 15-19 جاء ليفصل ويحدد بدقة الأشخاص المخولين بطلب رخصة البناء وهم:

1.المالك : تثبت صفة المالك حسب الأحكام والقوانين المعمول بها، وتتحقق هذه الصفة وتترجم بعقد الملكية أو شهادة لحيازة، وصاحب العقد الإداري حسب ما نصت عليه المادة 34 من المرسوم 90/26 وكذا المرسوم التنفيذي 91-176.[1]

كرست المادة 50 من قانون 90-29 وكذلك المرسوم التنفيذي 91-176 مبدأ ملكية الأرض وذلك من أجل ممارسة أعمال البناء وهذا بإرفاق طلب رخصة البناء، بنسخة من عقد الملكية وحسب نص المادة 324 من القانون المدني، فإن المالك هو صاحب العقد الرسمي بطبيعة الحال، ونجدها نصت على أن : "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو

[1] نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى – الجزائر ، الطبعة 2010، ص41.

شخص مكلف بخدمة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا ضابط عمومي للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.[1]

كما نصت المادة 674 من القانون المدني " أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، فحق الملكية اذا هو استأثار الشيء باستعماله واستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك في حدود القانون.[2]

كذا نصت عليه المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 لمبدأ ملكية الأرض من أجل ممارسة حق البناء، وذلك بإرفاق ملف طلب رخصة البناء بنسخة من عقد الملكية المحرر في الشكل الرسمي المشهر طبقا لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني.

أما بخصوص العقود العرفية التي كانت تحرر من قبل القاضي الشرعي فهي تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي يضفي على العقود التي تحرر من قبل الموظف العام أو الضابط العمومي وهو ما كرسته المحكمة العليا في القرار رقم 97140 المؤرخ في 1989/06/03 والذي جاء في حيثياته " من المستقر عليه فقها وقضاءا أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيين تكتسب نفس طابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميون وتعد عنوانا للحقيقة على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقيات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها.

أما بالنسبة للعقود العرفية الثابتة التاريخ والمحررة قبل 01 جانفي 1971 فإنها اكتسبت صيغتها الرسمية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 76/63/ المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وذلك دون الحاجة إلى اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة كما أعفيت

[1] الأمر 58-175 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بموجب القانون 07\05 المؤرخ في 13\05\2007ص62.

[2] منصوري كريمة رخصة البناء كالية رقابة في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة ماستر ، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016\2015، ص 40.

من الإشهار المسبق الذي كان مفروضا بحكم نص المادة 88 من المرسوم 76/63 أما العقود العرفية المبرمة بعد 01/01/1971 فإن رأي المحكمة العليا " أن العقد العرفي لا ينقل الملكية وإنما يكرس التزامات شخصية لا تؤدي إلى أي تعويض اتمدنية في حالة عدم التنفيذ.

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

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

كما تجدر الإشارة إلى أن رخصة البناء تسلم للأشخاص المعنوية العامة أو الخاصة إذا ما كانت مالكة لقطع أرضية وترغب في القيام بأعمال التشييد، إلا أن قانون 90 – 29 أغفل التعرض إلى هذه الصفة في المادة 50 منه بالرغم من أنه أبقاها فيما يخص طلب شهادة التعمير في مادته 51 وبتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية غير المرخصة كون أن أصحابها لا يحوزون على عقود ملكية تمكنهم من ذلك جاءت المادة 34 من المرسوم 91 –176 وسعت من دائرة الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء.[1]

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

2.الحائز: طبقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري يمكنه طلب رخصة بناء إذ أنها تنص على أنه يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني يمارس في أراضي الملكية الخاصة التى لم تحرر عقودها بشرط أن تكون هذه الحيازة مستمرة غير متقطعة

[1] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، الطبعة الأولى 2005، ص 219

هادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة " وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي. وتم استحداث شهادة الحيازة بقصد تطهير العقار في الأماكن التي لم يشملها المسح.[1]

كما نص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة الترقيم المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها من مجال شهادة الحيازة المنصوص عليها في المواد 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري، وبالتالي يملك صاحبها طلب الحصول على رخصة البناء. [2]

وتعد شهادة الحيازة أداة فعالة لتسريع وتيرة المسح العام للأراضي وذلك من خلال تشجيع الدولة الحائزين الذين لم يتم المسح العقاري على أراضيهم بالحصول على سندات الملكية، فيتم منحهم شهادة الحيازة في انتظار اكتسابهم لصفة المالك حيث يتم تسليمهم الدفتر العقاري عقب الإنتهاء من عملية المسح وهو ما نصت عليه المادة 47 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.[3]

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

3. وكيل المالك: يمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا

[1] عزري الزين نفس المرجع، ص 221.

[2] القانون رقم 03 – 22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 يتضمن قانون المالية ،2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 83 لسنة 2003

[3] تنص المادة 47 من القانون 90-25 المعدل بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتعلق بالتوجيه العقاري.

معينا للوكالة فطالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة. ولقد نصت عليه صراحة المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، ولقد نصت المادة 570 من القانون المدني الجزائري على أن " الوكالة والإنابة هي عقد بمقتضاه يفوض شخص أخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه "

المستأجر المرخص له: يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا الأخير عبارة عن قطعة أرضية أو بناية أن يطلب رخصة بناء وذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه واستنادا لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19- يحق لمستأجر العقار سواء كانت قطعة أرضية أو بناية، أن يطلب رخصة البناء ويجب عليه أن يتحصل على ترخيص مكتوب، يرفقه في ملف طلب الرخصة ، فيكون موضوع الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه.[1]

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

وحسب المادة 82 من القانون رقم 9008-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية فإن التخصيص هو يعني تخصيص إستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة خدمة الصالح العام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.

[1] لمادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

وبمقتضى المادة 84 من نفس القانون ينشأ بقرار إداري ويلغي أيضا بمقتضى قرار إداري وقد يكون حسب المادة 86 تخصيصا داخليا كان تخصص الجماعة العمومية مالا وطنيا خاصا تابعا لها من أجل إحتياجاتها الخاصة.

كما انه يكون التخصيص خارجيا عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة جماعة عمومية أخرى أو مؤسسة عمومية تتمتع بإستقلال مالي.[1]

صاحب حق الامتياز: لم يتطرق إليها قانون التهيئة والتعمير ولا المرسوم التنفيذي 91/176 ونصت عليه المادة 51 من القانون رقم 97/02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على أنه " يمكن التنازل أو المنح بإمتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الموجهة الإنجاز مشاريع إستثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف لمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي والمؤسسات ذات الطابع الإقتصادي والأشخاص الطبيعيين أو الإعتبارين الخاضعين للقانون الخاص يعطي منح الامتياز بإعتبار المذكور الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول !.[2]

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

[1] محمد علي واسع موسى، الاجراءات القانونية لتحصيل رخصة البناء في الجزائر، السنة الدراسية 2019\2020، مذكرة مقدمة لنيل ، ماستر، جامعة برج بوعريريج ص34، 35.

[2] عزري الزين قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق، ص 221.

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

2/بناية متواجدة بين طريقين على مستويين مختلفين يكون الفارق بينهما أكبر أو يساوي 06 أمتار.

3/حفر بعمق أكبر أو يساوي مترين.[1]

الفرع الثاني: ملف طلب رخصة البناء

يجب أن يرافق طلب رخصة البناء بمقتضى المادة (43) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بالملفات التالية:

أولا/ الملف الإداري: ولقد نصت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15/19 على الملف التالي:

1- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

2- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

3- شهادة قابلية الإستغلال مسلّمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص فى هذه الحالة يلتزم صاحب الطلاب لدعم طلبه، بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوائم.[2]

[1] التعليمة الوزارية رقم 004 المرجع السابق، ص 2.

[2] المادة 43 ، المرسوم التنفيذي -15-19، المرجع السابق

ثانيا/ الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، ويحتوي على :

1- مخطط الموقع على سلّم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

2- مخطط الكتلة على سلّم 2001 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها نقل أو تساوي 500 م2، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها نقل أو تساوي 5000م2 وتتعدى 500م2 وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م2 . هذا المخطط على البيانات الآتية: ويحتوي على:

- ✓ حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها الأسيجة عند الاقتضاء والرسم.
- ✓ منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- ✓ نوع طوابق البنايات المجاورة أو إرتفاعها أوعدده.
- ✓ ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها
- ✓ وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
- ✓ المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
- ✓ بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة 1 الأرضية.
- ✓ التصاميم المختلفة المعدة على المسلم 50/1 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م2 وعلى سلّم 1001 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م 2 و 600 م2 وعلى سلّم 2001 بالنسبة لباقي البنايات : للتوزيعات الداخلية المختلف مستويات البناية والمحلات التقنية وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب.
- ✓ عند الاقتضاء ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم. ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الإحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.
- ✓ 4 – مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري ذلك، للأشغال وأجال إنجاز.

✓ 5 – الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء

ثالثا/ الملف التقني : نصت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 ويحتوي على[1]:

1 – باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية :

- ✓ عدد العمال وطاقة إستقبال 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 للبنايات الصناعية
- ✓ الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
- ✓ نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة إنبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
- ✓ مستوي الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الإستعمال الصناعي والتجاري
- ✓ والمؤسسات المخصصة لإستقبال الجمهور.[2]

2 – تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

– تقريرا يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:

- ✓ تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية
- ✓ توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل
- ✓ تصاميم الهياكل على نفس سلّم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

[1] المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق

[2] المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

وقد اشترط المشرع مقتضى المادة (44) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19[1] بأن بعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسات المهندسة المدنية المرفقة بطلب رجعية البناء من قبل مهندس معماري بالاشتراك مع مهندس في الهندسة المدنية لممارسين للمهنة حسب الإجراءات القانونية المعمول بها والتأثير عليها من طرفهما . كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة الملف المعماري لمشاريع البناء من أجل الحصول على أي رأي مسبق قبل إنجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية، وفي هذه الحالة يجب أن تودع باقي الملفات بعد موافقة المصالح المختصة، من أجل الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة وإلا يعتبر الرأي المسبق ملغى.

وقد أقرت التعليمة الوزارية رقم 004 السالفة الذكر بعض التدابير الخاصة، قصد ضبط إعداد عقود التعمير لا سيما رخصة البناء ورخصة الهدم من الناحية التقنية أن تخضع المشاريع المحددة في هذه التعليمة إلى تدابير خاصة تتمثل فيما يلي:

1. التصريح بهشاشة الموقع نتيجة لأشغال التسطيح والحفر: المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قد قاما بإعداد رخصة البناء ملزمان بملء إستمارة التصريح بهشاشة الموقع الناجم عن أشغال التسطيح أو الحفر و/أو الهدم حسب النموذج المرفق لهذه التعليمة والذي يلزم إرفاقه بملف طلب رخصة البناء وأو رخصة الهدم، كما يمكن لهما إدراج المعلومات المتضمنة لنموذج التصريح ضمان البيان الوصفي لرخصة البناء و/أو الهدم.[2]

2. الدراسة التكميلية: يجب أن تتضمن ملفات طلب رخصة البناء وأو رخصة الهدم إجباري دراسة تكميلية بالنسبة للمشاريع التي تم التصريح بها بأن أشغالها تشكل خطرا على المحيط المباشر تتألف الدراسة التكميلية أساسا من دراسة تضمن استقرار موقع إقامة البنايات

[1] المادة 44 من المرسوم التنفيذي 15-19.

[2] التعليمة الوزارية 004 المرجع السابق، ص 2.

والمنشات المتاخمة مركزة على دراسة أرضية ملائمة والتجارب المخبرية يقوم بهذه الدراسة مكتب الدراسات وتصادق عليها الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناءات CTC.

المطلب الثاني: قرارات منح رخصة البناء والهيآت المكلفة بدراستها

من اجل دراسة طلبات الحصول على رخصة البناءاسند المشرع ذلك الى هيآت خاصة تقوم بتقييم الملفات المودعة والتي سيصدر بشانها قرارات اما بالقبول ومنح الرخصة أو بالرفض وعدم منحها ومنه يتضمن هذا المطلب الفروع التالية: الفرع الأول: الهيآت المكلفة بدراسة ومنح رخصة البناء والفرع الثاني: قرارات منح رخصة البناء.

الفرع الأول: الهيآت المكلفة بدراسة ومنح رخصة البناء

أولا/ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: من اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي المقررة له قانونا هي تسليم رخصة البناء ولكن هذه الصلاحيات أو الاختصاصات تنقسم إلى صفتين وهما أحيانا بصفته ممثل للبلدية وأحيانا أخرى بصفته ممثل للدولة.[1]

وهذا طبقا لنص المادة 95 من القانون رقم 11/10 المؤرخ في 22/06/2011 يتعلق بالبلدية الجريدة الرسمية رقم 37 مؤرخة في 03/07/2011 وهذا ما حددته أيضا المادة 65 من القانون رقم 90/29 الحالات التي تصدر فيها رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي :

1-في حالة وجود مخطط شغل الأراضي بصفته ممثلا للبلدية.

2-في حالة عدم وجود مخطط لشغل الأراضي بصفته ممثلا للدولة وبعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي.[2]

[1] حاجي منصور محاضرات غير منشورة في قانون التهيئة والتعمير، ألقيت على طلبة السنة الثالثة تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحي فارس المدية، السنة الجامعية 2009-2010.

[2] مزاري لطفي، رخصة البناء والنزاعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء الجزائر، دفعة التخرج 2004/2005، ص 35

أ – **بصفته ممثلا للبلدية:** تنص المادة 48 من القانون –15 19 على أنه يتم دراسة ملف تسليم رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للبلدية وذلك عندما يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليمها.

وعليه فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر القرار المتعلق برخصة البناء في هذه الحالة، إذا كانت البلدية التى بها الأعمال المعنية بالترخيص مشمولة بمخطط شغل الأراضي.

ويكون ذلك بالتأكد من مطابقة الأشغال أو عدمها للمخطط التوجيه، وللأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير ونصت المادة 39 من المرسوم 90–29 على أنه يجب استشارة العديد من المصالح من أجل إبداء رأيها في رخصة البناء المراد منحها لارتباطها بعدة مجالات وتتمثل هذه المصالح في مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد البنايات التي تستعمل لاستقبال الجمهور والبنايات السكنية المتعلقة بمكافحة الحرائق والبنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري).

المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة مديرية الفلاحة على مستوى الولاية بالنسبة للبنايات والمنشآت للاستعمال الفلاحي أو التعديل البنايات الموجودة.[1]

وعند الاقتضاء يمكن إضافة أراء الجمعيات المعنية بالمشروع كالمباني الثقافية أو الدينية أو الرياضية.

ب – **بصفته ممثلا للدولة:** طبقا لنص المادة 65 من القانون –2990 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي في البلدية المعنية.

[1] رمزي حوحو، المرجع السابق، ص 244.

وفي هذه الحالة، يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصالح المستشارة بالولاية، الطلب خلال ثمانية أيام تسري من تاريخ إبداع ملف الطلب حسب نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي 1915، حيث يفصل الشباك الوحيد للبلدية في الطلب في أجل 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

وهذا ما جاءت به التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01[1] والتي تنص على:

راي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية " وفقا للصلاحيات المخولة لها والتدابير المنصوص عليها بموجب المادتين 11 و 46 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، يجب تصدر مصالح الدولة المكلفة بالتعمير رأياً فيما يخص مطابقة المشروع مع أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مستوى التحقيق العمومي، أو في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و / أو بتلك المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير مما يُصبح رأيا مرجحاً عند منح عقد التعمير.[2]

الشباك الوحيد للبلدية: في حالة ما إذا كان اختصاص تسليم رخصة البناء يعود إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن دراسة الطلب يتم من طرف الشباك الوحيد للبلدية وهذا طبقا لما جاء في نص المادة 48 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة. من خلال ممثليها في الشباك الوحيد وذلك في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إبداع الطلب، هذا ما ورد في الفقرة 2 من نفس المادة للمصالح المستشارة في أجل ثمانية أيام للرد من تاريخ استلام طلب الرأي.

[1] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في : 18 افريل 2017 المحددة لكيفيات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، وزارة السكن والعمران والمدينة، وزارة الداخلية والجماعات المحلية، ص 2

[2] التعليمة الوزارية رقم 01 ، المرجع السابق، ص 2.

أعضاء الشباك الوحيد: نصت المادة 58 من المرسوم 1915: على انه " يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية، ويتكون من الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثلة.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- مفتش التعمير
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.
- الأعضاء المدعوين، يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف :
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله
- ممثل الحماية المدنية.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.
- ممثل الصحة والسكان
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز)

يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

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

- استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها.[1]
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد

[1] المرسوم التنفيذي رقم 15|19، المرجع السابق، المادة 58

- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى
- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها إن اقتضى الأمر، إلى صاحب الطلب
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
- استحداث بطاقية إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التى تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
- ضبط البطاقية الإلكترونية

يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (8) أيام، في دورة عادية وفي دورات غير عادية، بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام على الأقل منتاريخ الاجتماع و تطبيقا لأحكام التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 السالفة الذكر والتي تنص على[1]:

احترام الآجال القانونية لدراسة وتسليم عقود التعمير تمثل الشفافية والسرعة في دراسة الملفات وكذا تقليص أجال تسليم عقود التعمير الأهداف الأساسية المقررة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه. يجب أن تكون هذه الأهداف لا مناص منها أو بالأحرى إلزامية، حيث يجب تضافر جهود جميع المتدخلين في سلسلة معالجة وتسليم عقود التعمير لتحقيق الغرض المنشود.

يجب أن يُفصل الشباك الوحيد للبلدية والولاية في طلبات الرخص في أجل الخمسة عشر (15) يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب وذلك بعد استشارة وجمع أراء المصالح المعنية.

في حين يجب التذكير أنه يمكن للشباك الوحيد الانعقاد وإعتبار، في حالة ما لم تبدي المصالح المستشارة رأيها في أجل الثماني (8) أيام التي تلي تاريخ استلام طلب الرأي، أن رأي ممثلها في الاجتماع يعبر عن موقفها كمصالح مستشارة و/أو كإجابة ضمنية بالموافقة.[2]

[1] المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع السابق.

[2] التعليمة الوزارية رقم : 01 ، المرجع السابق، ص 2.

وفي حالة عدم الرد في هذا الأجل الممنوح لها ، يعتبر سكوتهم موافقة، وذلك بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلة للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى في ما يخص معالجة الملفات، هذا طبقا للمادة 47 فقرة 2 من المرسوم نفسه.

والشباك الوحيد للبلدية ملزم بالفصل في طلبات رخص البناء في اجل 15 يوم التي تلي تاريخ إبداع الطلب.)

ومن خلال ما سبق ذكره نستنتج أن المشرع الجزائري قد استحدث جهازين لاجراء التحقيق العمومي في طلب رخصة البناء، وهما الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية، وذلك من خلال المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي، 1915، ويعد اجراء منطقيا وايجابيا أتى به المشرع الجزائري لفائدة صاحب الطلب والادارة على حد سواء مقارنة بالمرسوم التنفيذي 91 – 176 (الملغي).

ويتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار من طرف رئيس الدائرة المختص، 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 كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة، وفي هذه الحالة يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا، أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة.

ثانيا/ اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء: ان اختصاص منح وتسليم رخص البناء، قد منح ايضا إلى الوالي باعتباره ممثلا للدولة حسب ما نص عليه القانون رقم 12-2007 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بقانون الولاية، وهذا فيما يخص بعض المشاريع والبنايات التي رأى فيها المشرع الأولوية ودرجة من الأهمية التي لا تدخل في اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ولو بصفته ممثلا للدولة وتتمثل في الحالات التي تحدثت عنها المادة 66 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04/05 ، والتي يمكن حصرها فيما يلي البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية، وكذلك البنايات

والمنشآت المنجزة للإنتاج وتوزيع وتخزين الطاقة، وكذلك المواد الإستراتيجية والبنايات الواقعة في المناطق الساحلية حسب مفهوم المادة 45 و 46 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.[1]

و نصت المادة 49 من المرسوم 15-19 على أنه يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء بعد أن يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب في (07) سبعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران، مرفقا بالرأي المتعلق بمصالح التعمير التابعة للبلدية وذللك لدراسة وابداء الرأي فيه خلال 8 أيام الموالية لإيداع الطلب والتي نصها كالتالي " المادة 49 : عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (7) نسخ ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك أجل الثمانية (3) أيام الموالية لتاريخ إبداع في الطلب .[2]

الشباك الوحيد للولاية: يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 من هذا المرسوم وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية.

و حسب نص المادة 59 يتكون الشباك الوحيد للولاية من :" يتكون الشباك الوحيد للولاية الذي يتمفتحه على مستوى مديرية التعمير من:

- ممثل الوالي
- المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله
- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائييننتخبهما نظراؤهما
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

[1] القانون 29/90 ، المرجع السابق، المواد 45 و 46 المرجع السابق.

[2] المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15|19، المرجع السابق.

- ❖ مدير أملاك الدولة أو ممثله.
- ❖ مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
- ❖ مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
- ❖ مدير الأشغال العمومية أو ممثله
- ❖ مدير الموارد المائية أو ممثله.
- ❖ مدير الحماية المدنية أو ممثله
- ❖ مدير الطاقة والمناجم أو ممثله
- ❖ مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) والشركة الجزائرية التسيير شبكة نقل الغاز (GRTG).
- ❖ مدير البيئة أو ممثله.
- ❖ مدير السياحة أو ممثله
- ❖ مدير الثقافة أو ممثله
- ❖ مدير الصحة والسكان أو ممثله مدير.
- ❖ يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية :

- ❖ التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية
- ❖ مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن
- ❖ 600 وحدة سكنية

يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة (1) كل خمسة عشر (15) يوما على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام على الأقل منتاريخ الاجتماع.

يزود الشباك الوحيد في إطار سيره بأمانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية، وتكلف بما يأتي استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مؤشر،

- ❖ تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للولاية.
- ❖ إرسال الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد على مستوى
- ❖ تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى
- ❖ تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية
- ❖ إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
- ❖ استحداث بطاقية إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التى تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران
- ❖ ضبط البطاقية الإلكترونية

يتم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص إقليميا "[1]

ثالثا/ اختصاص الوالي المنتدب: لقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 20-342 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بعدة اجراءات جديدة لاسيما ما تعلق منها بكيفية معالجة طلبات رخصة البناء على مستوى المقاطعات الادارية حيث عدلت المادة الثانية من المرسوم التفيذي 20 - 342 المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فانه عندما يكون من اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخص البناء فنها تكون متعلقة بالمشاريع الآتية :

- ❖ مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

[1] المرسوم التنفيذي ،15-19 ، المرجع السابق، المادة 59.

- ❖ مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكناتها مائتي (200) وحدة سكنية وأقل من ستمائة (600) وحدة سكنية،
- ❖ مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر . وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 مكرر من هذا المرسوم.[1]

ولقد أضافت المادة 58 مكرر من المرسوم المذكور سابقا : يتكون الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية التي يتم فتحه على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير من :

- ❖ المدير المنتدب المكلف بالتعمير رئيسا أو ممثله.
- ❖ ممثل الوالي المنتدب.
- ❖ ممثل رئيس المجلس الشعبي الولائي
- ❖ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى.
- ❖ المدير المكلف بالثقافة أو ممثله
- ❖ المدير المكلف بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية أو ممثله.
- ❖ المدير المكلف بالصناعة أو ممثله
- ❖ مدير الحماية المدنية أو ممثله.
- ❖ مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز " سونلغاز أو ممثليها من الشركة الجزائرية لتسير شبكة نقل الكهرباء 'GRTE والشركة الجزائرية لتسير شبكة نقل الغاز . . . . GRT. .

يجتمع الشباك الوحيد بمقر المقاطعة الادارية بناءا على استدعاء من رئيسه مرة واحدة (1) كل خمسة عشر (15) يوما على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك. ترسل الاستدعاءات

[1] المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 2020 المعدل والمتمم المرسوم التنفيذي رقم 19-155 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمة للجمهورية الجزائرية العدد 71 لسنة 2020

مرفقة بجدول الاعمال وبكل وثيقة ضرورية اخرى الى الاعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) ايام على الاقل من تاريخ الاجتماع.

يزود الشباك الوحيد فى اطار سيره بأمانة تقنية تنصب على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير وينشأ الشباك الوحيد للمقاطعة الادارية بموجب قرار من الوالي المنتدب.[1]

3 – اختصاص الوزير المكلف بالعمران: إن الوزير المكلف بالتعمير والبناء بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، ذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاة المعنيين ولا يصدر الوزير المكلف بالتعمير قراره إلا بعد أخذ رأي الوالي أو الولاة المعنيين.

وحسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15 – 19 فإن تحضير ملف الطلب في هذه الحالة يتم من طرف الشباك الوحيد للولاية، وحسب نص المادة 42 من المرسوم 90 29 يجب على مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أن ترسل أربعة نسخ من الطلب مرفقة بجميع الآراء المستوفاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء، ونصت المادة 43 من نفس المرسوم ، فإن قرار منح رخصة البناء يبلغ إلى المعنى في أجال أربعة أشهر الموالية التاريخ الطلب وحسب نفس المادة فانه في جميع الحالات سالفة الذكر ، إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، تتوقف الأجال المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعولها ابتداء تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات، وبهذا تكون قد تطرقنا إلى الآجال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 91–176 والتي في غضونها تصدر رخصة البناء.[2]

و نصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي –15 19 السالف الذكر على انه يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية :

[1] المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 20–342 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 2020، المرجع السابق.

[2] المادة 42 من القانون 90–29، المرجع السابق.

- ❖ التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية
- ❖ مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- ❖ الأشغال والبنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- ❖ المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

المصالح المستشارة أثناء التحقيق قبل منح رخصة البناء: تم النص على المصالح المستشارة أثناء التحقيق في نص المادة 47 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19[1] وتتمثل في ما يلي:

- ❖ مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري وبصفة عامة كل بناية تستعمل الاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.
- ❖ المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به.
- ❖ مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، في إطار أحكام المادة 49 من القانون 90 – 29 مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.
- ❖ للمصالح المستشارة أجل ثمانية أيام للرد من تاريخ استلام طلب الرأي.

وفي حالة عدم الرد في هذا الأجل الممنوح لها ، يعتبر سكوتهم، موافقة، وذلك بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلة للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات هذا طبقا للمادة 47 فقرة 2 من المرسوم 15-19 وفي بعض الملفات الخاصة أقرت التعليمة الوزارية رقم 004 السالفة

[1] المادة 47 المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع السابق.

الذكر أنه "عند استلام ملف طلب رخصة البناء و/أو رخصة الهدم ، ترسل نسخة من ملف المشاريع المصرح بأن أشغالها تشكل خطرا على المحيط المباشر بمفهوم هذه التعليمة من طرف المهندس المعماري أو المهندس المدني، إلى ممثلي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية على مستوى الشباك الوحيد، واللذان بدورهما يقومان باعداد في طرف ثمانية أيا مو بعد زيارة الموقع. محضر معاينة حسب النموذج المرفق بهذه التعليمة تمت النموذج المرفق بهذه التعليمية، حيث يوكدان خلاله التصريح بوجود الخطر، يوجه المحضر إلى رؤساء الشباك الوحيد للولاية والبلدية، المختصين إقليميا.[1]

- **المراقبة الميدانية من طرف الأعوان المختصين التابعين إلى مصالح التعمير:** يلتزم مفتشي التعمير والأعوان المؤهلين لمصالح الدولة المكلفين بالتعمير والتابعين للبلدية بالعمل على المراقبة الدورية للورشات المفتوحة، لاسيما تلك المعنية بتطبيق هذه التعليمة لما هم ملزمين أيضا بالسهر على احترام المواصفات التقنية المعمول بها وتطبيق الجدول زمني للأشغال وتبليغ الولاة، رؤساء المجالس الشعبية البلدية مدراء الغيرة الهدية المعمارية والبناء المختصين إقليميا وفقا لصلاحيات كل منهم بكل توقف أو معايدة الحار العال تشكل احتمال وقوع خطر والتذكير بأن عملية المراقبة هذه لا تستتني المسؤولية المشتركة لمكتب الدراسات كلف بالمتابعة ومؤسسة الإنجاز في تحديد شروط امنة لإنجاز الأشغال طبق للتنظيم المعمول به.

الفرع الثاني: قرارات منح رخصة البناء

أولا / أشكال منح رخصة البناء: تتمثل أشكال المنح لرخصة البناء فيما يلي:

1 - المنح الصريح لرخصة البناء

يتم المنح الصريح لرخصة البناء بعد أن يستوفي ملف الطلب لكافة المستندات والبيانات اللازمة وكانت الأعمال المراد استصدار رخصة بشأنها مطابقة لقواعد البناء والتعمير

[1] التعليمة الوزارية رقم : 004 ، المرجع السابق، ص02

المعمول بها، وإذا قامت الجهة الإدارية بالموافقة على الطلب وقبوله تمنح بذلك رخصة البناء لكي يقوم بمقتضاه المستفيد بمباشرة الأشغال ويجب تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات التي منح الترخيص على أساسها، وأن تكون مواد البناء المستخدمة للمواصفات المقررة ولا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات إلا بعد الحصول على ترخيص جديد في ذلك من الجهة المختصة.

كما انه لا بد من تبليغ قرار منح الرخصة لصاحبه في الأجال المحددة وهذا ما جاءت به المادة 55 من المرسوم التنفيذي 15-19 " يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمرانتوضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف بمقر المجلس الشعبي البلدي مرفقة بتحفظ نسخة مؤشرا عليها بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية وتحتفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء، بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار".

كما أنه لابد من إجراء إشهار ملائم للرخصة حسب نص المادة 56 من نفس المرسوم ترخص النسخة من القرار المتضمنرخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة (1) وشهر.[1]

[1] اسعاد سامية، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقاء – الجزائر، دفعة 2002|2003، ص.27.

2 –منح الرخصة بتحفظ: إن السلطة الإدارية المختصة في حالة قبولها بتسليم رخصة البناء يمكنها أن تجعلها مصحوبة إما بتحفظات أو اقترانها بفرض التزامات معينة.[1]

وتطبيقا لذلك قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في حكم لها كالأتي " حيث من المقرر قانونا أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع تحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البنايات من شأنها أن تمس من حيث موقعها أو بعدها بالصحة العامة والأمن العام فإنه يتعين على الإدارة معاينة وفحص كل حالة على إنفراد للتوصل وعلى ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو الأمن العام إلى ما إذا كان الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب إتباع هذا أو ذلك الشرط الخاص".

ونصت المادة 54 من المرسوم م التنفيذي 15–19 على أنه يجب أن تشتمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أنيحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو إرتفاقات خاصة".

3 – منح الرخصة بالتزام: أن تمنح رخصة البناء مقيدة بالتزامات وخدمات ينبغي على صاحب الرخصة أن يحترمها عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة.

ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91–15– السالف الذكر الحالات التي يمكن أن يتوقف فيها تسليم رخصة البناء كما ما يلي:[2]

إنجاز منشأت كفيلة بضمان توفيف السيارات المطابقة الإحتياجات العمارة المزمع بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية على أن تكون المنشأت كافية للمناورة والتوقف السيارات كل من

[1]قرار رقم 226–22 صادر عن المحكمة العليا الغرفة الادارية المؤرخ في : 11|07|1981 مجلة الاجتهاد القضائي 1987، عدد خاص، ص .196

[2]مرسوم تنفيذي رقم 91–175 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد: القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء .

مصلحة المستخدمين المستعملين الزبائن إذا كانت البناية المراد تشييدها معدة الاستقبال الجمهور.

إنجاز الهيئات الخاصة لدخول البناية المراد إنشاؤها ضمن إحترام شروط الأماكن المتعارف عليها، إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإدارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس.

– تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشأت والتهيئات ذات المصلحة المشتركة في حالة بناء مؤسسات صناعية يفرض على طالب الرخصة إيجاد أجهزة المعالجة وتصفية الدخان والغازات المضرة بالصحة وكذا التقليل من مستوى الضجيج والحد من التعمير المنشور الذي يتماشى والمساحات الطبيعية المجاورة لا سيما إذا كانت قليلة التجهيز والتي قد تشكل خطورة عليها.

الحد من التعمير المنشور فى حالة ما إذا كان ذلك يهدد أراض فلاحية ذات جودة عالية أو أراض غابية.

بعد إصدار قرار منح رخصة البناء، يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف : مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

– المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران على مستوى الولاية.

و نصت المادة 52 من المرسوم 15–19 على انه عندما تشمل الرخصة على تحفظات فاء القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبررا.

4 – رفض منح رخصة البناء: يمكن للسلطة المختصة رفض طلب منح رخصة البناء بناء على سلطة مقيدة حيث ينص القانون على رفض منح الرخصة في حالات معينة كما يمكن للإدارة أن ترفض طلب الرخصة بناء على سلطتها التقديرية تحقيقا للصالح العام، على أن

يبلغ طبقا لنص المادة (50) من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المتعلق قرار الرفض المسبب إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخ من ملف الطلب، ويكون الرفض كالتالي :

السلطة المقيدة للإدارة في رفض منح رخصة البناء: وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 19-15 في مادته (52) الفقرة الأولى على الحالة التي يجب على الإدارة رفض منح رخصة البناء وذلك في حال ما إذا كان مشروع البناء موضوع الطلب غير مطابقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة عليه الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو أية وثيقة تحل محله وهذا التعديل الجديد الذي جاء به هذا المرسوم حيث لم يتم النص في المادة (44) من المرسوم التنفيذي رقم 91 – 176 على إمكانية منع الرخصة إذا مخطط شغل الأراضي في طور الانجاز وهذا ما قد يساهم في تمكين صاحب الطلب من الحصول على الرخصة بسرعة. كما نصت الفقرة الثالثة على أنه لا يمكن الترخيص بالبناء في الأرض المجزأة إلا إذ اكان مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، وفي حال وجود الأرض مجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي فان أحكام المخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار.

- **السلطة التقديرية للإدارة فى رفض منح رخصة البناء:** لقد منح المشرع للإدارة السلطة في تقدير قبول طلب رخصة البناء أو رفضها بمقتضى المادة (52) من المرسوم 1915 حيث يمكن للادراة أن تمنع منح تراخيص البناء في البلديات التي لا يشملها مخطط شغل الأراضي إذا ماكان مشروع البناء لا يتطابق مع مخطط التهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تتضمنها القواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها.

وقد نصت المادة 52 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر[1] في حال منح رخصة البناء أو تشمل تحفظات فان القرار الذي تتخذه السلطة المختصة وجب أن يكون مبررا.

[1] المادة 52 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

4- قرار تأجيل طلب رخصة البناء:

الحالة الأولى : لقد نصت المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19[1] على أنه يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل لتصدره السلطة التي لها صلاحية إصدار رخصة البناء لمدة لا تتجاوز سنة، وذلك في الحالة التي تكون فيها القطعة الأرضية المعنية داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير مخطط التهيئة والتعمير، مخطط شغل (الأراضي)، حيث تحدد الأراضي المعنية وتضبط قواعد التعمير لترشيد استعمال المساحات والمواقع بالإضافة إلى تحديد المساحات المخصصة للمنفعة العامة.

الحالة الثانية: نصت عليها المادة 51 في الفقرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكر سابقا إذا ما كان الملف يتطلب استكمال معلومات أو بيانات غير كاملة ينبغي على صاحبه تقديمها فإنه يؤجل إصدار قرار رخصة البناء إلى حين استكمال الملف.

6 - حالة سكوت الإدارة عن الرد عن طلب رخصة البناء: لم يتم النص على الحالة التى لا ترد فيها الإدارة عن طلب رخصة البناء لا بالموافقة أو الرفض أو حتى التأجيل في قرار وذلك خلال المدة المحددة لذلك بحسب المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 1915، وهو ما قد يثير إشكالا قانونيا في تفسير إرادة الإدارة هل يعد قبولا ضمنيا بمنح رخصة البناء أم رفضها.[2]

إلا أن قانون التهيئة والتعمير رقم 2018 نص في المادة 63 على أنه يمكن الطالب الرخصة في حالة سكوت الإدارة أو رفض الطلب رفع طعن قضائي، غير أن ما يلاحظ أن قرار الرفض كان نتيجة دراسة للملف وعدم تطابقه أما السكوت فهو موقف سلبي من قبل الإدارة وبالتالي يجبر الإدارة على إصدار قرار مهما كان مضمونه.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

[2] أولد رابح صافية اقلولي رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسة. تيزي وزي، الجزائر ، ص .11

خلاصة الفصل الأول

من خلال هذا الفصل تطرقنا الى الإطار المفاهيمي لرخصة البناء والتي وجب فهمها من التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري والأبحاث المقدمة من الفقهاء لا سيما وان رخصة البناء تتمتع بطبيعة قانونية خاصة نتيجة ما تتمتع به من خصائص وما تؤديه على ارض الواقع من اثار قانونية جد هامة.

وللحصول على رخصة البناء وجب التقدم الى الهيآت المكلفة بدراستها بملف اداري يحتوي على مجموعة من الوثائق تعد عي مجملها قانونية وهندسية تحتوي على معلومات خاصة بكل من المالك والعقار.

وبعد دراسة ملف الحصول على رخصة البناء فان الجهات المختصة تصدر قراراتها بمنح هذه الرخصة من عدمه.

الفصل الثاني:

البنايات والمخلفات المتعلقة بالتسوية

المبحث الأول: البنايات المعنية بالتسوية

تعتبر عملية تسوية البنايات غير القانونية أو تلك التي تنطوي على مخالفات تنظيمية إحدى القضايا الهامة التي تواجه المجتمعات الحضرية. هذه البنايات التي شُيدت دون الحصول على التراخيص اللازمة أو دون الالتزام بالمعايير والمواصفات المحددة تمثل تحدياً كبيرا للسلطات المحلية والمواطنين على حد سواء. تهدف جهود التسوية إلى تنظيم هذه البنايات وضمان توافقها مع الأنظمة والقوانين السارية، ما يسهم في تحسين المشهد الحضري وضمان سلامة وأمان الساكنين.

المطلب الأول: البنايات العامة

تلعب البنايات العامة دورا محوريا في حياة المجتمعات، حيث تشكل البنية التحتية الأساسية التي تستند إليها الأنشطة اليومية للأفراد والمؤسسات. تشمل هذه البنايات المدارس، والمستشفيات، والمباني الحكومية، والمرافق الثقافية والرياضية، وغيرها من المنشآت التي تخدم الجمهور بشكل مباشر تتسم البنايات العامة بأهمية خاصة نظراً لأنها تُعد مراكز حيوية لتقديم الخدمات الأساسية وتعزيز التنمية المستدامة.

الفرع الأول: تعريف البنايات العامة

لم يأتي المشرع الجزائري إلى تعريف البيانات العامة المعنية بالتسوية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 55/22[1] ولكنه أشار إلى البيانات العامة في مضمون المادة 12 من المرسوم 55/22 وكذا المادة 13 وأطلق عليها تسمية للبيانات المتعلقة بالمشاريع الإستثمارية والبيانات المستقبلة للجمهور.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المؤرخ في 2022/02/22 يحدد شروط تسوية البنايات في المطابقة برخصة البناء المسلحة، ج. ر عدد 09 المؤرخة في 2022/02/03.

أولا: تعريف البنايات المتعلقة بالمشاريع الإستثمارية: وهي تلك البيانات التي تعمل على إنتاج السلع أو الخدمات أو تسويتها لإشباع حاجة أو رغبة معينة لدى أفراد المجتمع تهدف تحقيق الربح من خلال استخدام الموارد المالية المتاحة[1].

ويمكن تسميتها بالبيانات العامة لأنها تستقبل عموم الناس دون استثناء من أجل الإستفادة من المشروع محل البناية.

ثانيا: تعريف البنايات المستقبلة للجمهور: عرف المشرع الجزائري المؤسسات المستقبلة للجمهور في نص المادة 05 من المرسوم رقم 36/76 الذي يتعلق بالحماية من أخطار الحريق والفزع في المؤسسات الخاصة باستقبال الجمهور بقوله:".... تعد المؤسسات خاصة باستقبال الجمهور كل المؤسسات التي تسمح بدخول الأشخاص بطريقة حرة أو مقابل دفع أو مسامحة ما، أو تلك التي تنعقد فيها إجتماعات مفتوحة للجميع أو باستدعاء مقابل دفع أم لا"[2].

وعليه فإن المشرع لم يطلق عليها تسمية البنايات المستقبلة للجمهور بل اسم المؤسسات المستقبلة للجمهور وأكد على أن رخصة البناء الخاصة بها لا تسلم إلا بعد أخذ رأي اللجنة المختصة بأمن الولاية[3]، ورغم أن المشرع الجزائري إستعمل عبارات العمارات بدل استعماله مصطلح البنايات ألا أن ذلك كان يدل على نفسي المعنى، مع الإشارة إلى أن المشرع في مضمون المرسوم التنفيذي رقم 55/22 أثناء تحديد البنايات المتعلقة بالتسوية ذكر المشاريع الإستثمارية والبنايات العامة المستقبلة للجمهور دون السكن لأنه جاء فيما بعد وذكر أنواع محددة من البنايات المتعلقة بالسكن المعنية هي الأخرى بالتسوية، في حين أنه في مضمون

[1] أنظر موقع المنتدى العربي لإدارة الموارد البشرية (3w.hrdiscussion.com) تم الإطلاع عليه بتاريخ 2024/02/18 على الساعة 8.15.

[2] المادة 05 من المرسوم رقم 36/76 المؤرخ في 1976/02/20 يتعلق بالحماية من أخطار الحريق والفزع في المؤسسات الخاصة باستقبال الجمهور، ج ر عدد 21 الصادرة بتاريخ 1976/03/12

[3] المادة 09 من المرسوم رقم 35/76 المؤرخ في 1976/02/20 المتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق والفزع في العمارات المرتفعة، ج ر عدد 21الصادرة بتاريخ 1976/03/12.

المرسوم رقم 76-35 المتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق والفزع في العمارات المرتفعة في الفصل الأول ضمن التعاريف والتصنيفات الواردة صنف العمارات المرتفعة ونذكر:

-العمارات المعدة كالفندق، العمارات المعدة لأغراض صحية.... وهي ضمن الأنواع التي ذكرها المشرع كأمثلة في مضمون المرسوم التنفيذي رقم 55/22 السالف الذكر.

وفي الأخير فإن المشرع رغم ذكره لمصطلحين مختلفين ألا وهما بالمشاريع الإستثمارية والبنايات المستقبلة للجمهور إلا أن المتأمل في الأمثلة التي قدمها حول هاتين البنايتين نجد أنهما يؤديان نفس المعنى ومثال على ذلك هو أن فتح عيادة طبية خاصة يمثل مشروع إستثماري خاص يؤدي غرض صحي وفي نفس الوقت يعتبر مؤسسة مستقبلة للجمهور.

الفرع الثاني: أنواع البنايات العامة المعنية بالتسوية

هناك أنواع كثيرة من البنايات العامة المعنية بالتسوية المتعلقة بالمشاريع الإستثمارية والمستقبلة للجمهور والتي ترك بشأنها المشرع الجزائري المجال مفتوحا لأنه لم يذكرها على سبيل الحصر بل ذكرها على سبيل المثال ومنها[1]:

أولا: الفنادق: عرف المشرع المؤسسة الفندقية في مضمون المرسوم رقم 158/19 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها[2]، بأنها:"....كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين أو مقيمين دون أن يتخذوها سكنا لهم، وتوفر لهم أساسا خدمات الإقامة مصحوبة بالخدمات المرتبطة بها"[3].

والمؤسسات الفندقية تتمثل في:

- ✓ الفنادق
- ✓ المركبات السياحية أو قرى العطل

[1] أنظر الجدول في مضمون المادة 13 من المرسوم 55/22 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلحة، السالف الذكر.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المؤرخ في 2019/04/30 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات إستغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها المعدل، ج ر عدد 33 الصادرة بتاريخ 2019/05/19.

[3] المادة 02 فقرة 02 من نفس المرسوم.

- ✓ شقق الفنادق أو الإقامات الفندقية
- ✓ الموتيلات أو نزل الطريق
- ✓ المقيمات السياحية

كما تشمل أيضا كل هذه المؤسسات المدمجة في إطار المحطات الجهوية ومراكز المعالجة بمياه البحر المحددة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 69/07[1].

ولأن المؤسسة الفندقية هي بالأساس عبارة عن عقار مبني مستقبل الجمهور كان رخصة استغلالها تتطلب ملفا إداريا يتضمن مجموعة من الوثائق ومنها نسخة من سند الملكية أو الإيجار أو الإمتياز للمؤسسة الفندقية ونسخة من معاينة المطابقة للأشغال المنجزة طبقا لأحكام القانون رقم 90/29[2].

فإن المستغل للمؤسسة الفندقية قد لا يمتثل لأحكام المنصوص عليها بعد حصوله على رخص الإستغلال وبالتالي فإن المؤسسات الفندقية بشكل عام يمكن أن تكون محل بناية عامة معنية بالتسوية في المرسوم التنفيذي رقم 55/22.

مع ملاحظة أن المشرع الجزائري في مضمون هذا الأخير ذكر مصطلح الفنادق بدل مصطلح المؤسسات الفندقية[3].

ثانيا: المراكز التجارية: لقد نظم المشرع الجزائري الفضاءات التجارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 111/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إنشاء وتنظيم الفضاءات التجارية وممارسة بعض الأنشطة التجارية، ويقصد بالفضاء التجاري " كل حيز أو منشأة مبنية أو غير مبنية مهيأة ومحددة المعالم تمارس فيه مبادلات تجارية بالجملة أو التجزئة[4].

---

[1] أنظر المادة 03 فقرة 03 من نفس المرسوم

[2] المادة 10 من المرسوم رقم 55/22 السالف الذكر.

[3] للتفصيل أكثر في الأحكام الخاصة بالإطار القانوني للمؤسسات الفندقية أنظر: حليمة تيخمارين، الإطار القانوني للمؤسسات الفندقية ووكالات السياحة والأسفار في الجزائر، مجلة الإجتهاد للدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد 07، العدد 05، 2018، ص 49-64.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 111/02 المؤرخ في 2012/03/06 الذي يحدد شروط وكيفيات إنشاء وتنظيم الفضاءات التجارية وممارسة بعض الأنشطة التجارية، ج ر عدد 15 الصادر بتاريخ 2012/03/14

وحددت أصنافها بـ: الأسواق–المساحات الصغرى من نوع السيبيرات– المساحات الكبرى من نوع متجر كبير ومتجر ضخم والمراكز التجارية[1] (المادة 03 من نفس المرسوم).

وكان الأجدر بالمشرع في مضمون المرسوم التنفيذي رقم 55/22 أن يطلق عليها إسم الفضاءات التجارية بدل المراكز التجارية.

ويتم إنشاء أو إنجاز المراكز التجارية ومنها الفضاءات التجارية بشكل عام وفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة الحضرية ومخطط شغل الأراضي وكذا مخطط تنظيم الفضاءات التجارية المعتمدة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المصادق عليه في إطار التنمية المستدامة[2]. (المادة 04 من نفس المرسوم).

ويخضع كل مشروع لإنشاء فضاء تجاري يبادر به كل متعهد بالترقية عام أو خاص مالك لقطعة أرض إلى مصادقة اللجنة المكلفة بإنشاء وتنظيم الفضاءات التجارية[3].

وعليه فإن هذه الفضاءات التجارية هي مشاريع إستثمارية مستقبلة للجمهور تمثل بناية يرتادها العموم من الناس وعليه فإنها معنية بالتسوية ضمن المرسوم التنفيذي رقم 22/55 المذكور سابقا.

ثالثا: العيادات الطبية الخاصة بالمؤسسة الخاصة للعلاج و/أو التشخيص: هي مؤسسة علاج تمارس فيها نشاطات الطب والجراحة ونشاطات الإستكشاف ويجب أن تضطلع على الأقل بالنسبة للتخصص أو التخصصات التي تمارسها بنشاطات:

- الوقاية و/ أو ترقية الصحة.
- الإستكشاف والتشخيص
- الفحوص و/ أو العلاجات.

[1] المادة 03 من نفس المرسوم.

[2] المادة 04 من نفس المرسوم.

[3] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 136/21 المؤرخ في 2021/04/07 يحدد شروط وكيفيات استغلال المؤسسات الخاصة للصحة وسيرها وتنظيم نشاطاتها الصحية ، ج ر عدد 28 الصادرة بتاريخ 2021/04/14.

- الإستعجالات الطبية و/ أو الجراحية.

كما يمكن أن تضمن العلاج التلطيفي والعلاج في المنزل.

ومنه فالعيادات الطبية الخاصة هي بنايات عامة تستقبل عامة الناس من أجل تلقي الرعاية الصحية وهي تمثل بنفس الوقت مشاريع إستثمارية لأصحابها الذين وجب عليهم مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 136/21 لاسيما منها:

- الوثائق والمستندات المطلوبة في البناء المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول به.
- المخطط والوصف التفصيلي للمشروع وموقع إقامته.
- النشاطات والأعمال الصحية المزمع القيام بها[1].

ورغم أن المشرع كان حريصا في وضعه للأحكام الخاصة بإنجاز هذه العيادات الطبية الخاصة لاسيما في مجال احترام قواعد البناء وغيرها إلا أن هذه العبادات قد لا يمثل أصحابها لهذه الضوابط وبالتالي قد تكون موضوع تسوية ضمن الأحكام الواردة في مضمون المرسوم التنفيذي رقم 55/28.

وفي الأخير يمكن القول أن المشرع الجزائري ترك المجال مفتوحا أيام تحديد أنواع البنايات المتعلقة بالمشاريع الإستثمارية المستقبلة للجمهور والتي يمكن اعتبارها بنايات عامة تستقبل في أنشطتها عموم الناس.

المطلب الثاني: البنايات الخاصة

لقد خص المشرع الجزائري البنايات الخاصة التي تحصل عليها أصحابها بموجب دعم مالي من الدولة بناءا على توافر الشروط المتطلبة قانونا في البنايات المعنية بالتسوية وتمثلت في السكنات الريفية والتجزيئات الإجتماعية وكذلك السكنات الفردية والسكنات الجماعية ومنه فإن هذا المطلب يتضمن الفروع التالية: الفرع الأول: السكنات المدعمة والفرع الثاني: السكنات الجماعية والسكنات الفردية.

[1] المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 136/21 سالف الذكر.

الفرع الأول: السكنات المدعمة

يقصد بالسكنات المدعمة تلك السكنات التي يستفيد منها الفرد مع دعم الدولة وهذه السكنات كانت مذكورة على سبيل الحصر في الحالات التي نص عليها المشرع والتي تدخل في إطار البنايات الخاصة المعنية بالتسوية وتتمثل هذه السكنات في:

أولا: السكنات الريفية: توقف العمل على إيداع سكنات البناء الريفي منذ 2017 كله على مستوى الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية واصل صرف الإعانات إلى غاية 2022: فكل الطلبات التي كانت مسجلة من 2013 إلى غاية 2017 تم تصفيتها وتم إعادة بعث إعانة ودعم السكن الريفي من خلال فتح منصة خاصة بذلك.

فالمشرع الجزائري عرف الوسط الريفي بموجب المادة 03 من القانون 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي بقوله:" جزء من الإقليم أقل ويتكون من مساحات مخصصة للنشاط الفلاحي كنشاط إقتصادي وكذا المناطق الطبيعية والغابات والقرى[1] ثم عرف فيما بعد السكن الريفي بقوله:" هو سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي ويجب أن ينجز السمن في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي"[2].

وعليه فإن المشرع الجزائري إعتمد على عدة أوجه لتعريف السكن الريفي ألا وهي:

- مدى توافر الشروط المخصصة للحصول على مساعدة الدولة.
- توافر الفضاء الريفي
- أنت قيم البناء ذاتيا

وقد يأخذ السكن الريفي عدة أشكال منها:

[1] أنظر القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي ج ر عدد 46 الصادرة بتاريخ 2008/08/10.

[2] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/07 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي، مستوى دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدات، ج ر عدد 58 الصادرة بتاريخ 2010/10/07.

1. السكن الريفي المتشتت أي المتفرق[1]
2. السكن الريفي شبه مجمع[2]
3. السكن الريفي المجمع[3]

وهو عادة ما يتم توحيد تصميمه حسب مضمون التعليمة الوزارية المؤرخة في 2006/05/23[4].

وللحصول على دعم البناء الريفي والإستفادة منه فقد تقررت مجموعة من الشروط التي يجب توافرها في الشخص المستفيد من السكن وحصوله على الدعم وأهمها:

- الإنتساب لدى صندوق الضمان الإجتماعي سواء للعمال الأجراء أو المتقاعدين على الأقل 03 سنوات قبل طلب الإعانة.
- أن لا يتعدى الدخل 06 ست مرات من طرف الأجر القاعدي للزوجين.
- أن يكون تاريخ قرار منح الإعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن من 2016 فما فوق.
- أن يكون قد إستفاد من الشطر الثاني من الدعم.
- أن يكون رخصة البناء سارية المفعول.

وعليه مادام الشخص القائم ببناء السكن الريفي هو شخص المستفيد وبالتالي البناء الذاتي فإنه يفترض تعدي هذا الأخير على أحكام البناء الريفي في أحد مواضعه المتعلقة بالمساحة وغيرها

---

[1] أحمد خيرات، **الصيغ الجديدة لغرض السكن في الجزائر**، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية والتسيير، جامعة الجزائر، 2009/2008، ص 40.

[2] التعليمة الوزارية المؤرخة في 2006/05/23 الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي.

[3] الطيب الهاشمي، **التوجه الجديد لسياسة التنمية الريفية في الجزائر**، رسالة دكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة بوبكر بلقايد، تلمسان، 2014/2013، ص 85.

[4] التعليمة الوزارية المؤرخة في 2006/05/23 الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي. الصادرة عن وزارة السكن والعمران

وبالتالي نجده المشرع من البنايات الخاصة التي يمكن تسويتها في إطار المرسوم التنفيذي رقم 55/22 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

ثانيا: السكنات المنجزة في التجزيئات المدعمة:

يقصد بالتجزيئات الإجتماعية تخصيص قطع أرضية وتجزئتها ومن ثم توزيعها على المواطنين المستحقين والتعليمة الوزارية المشتركة الصادرة عن وزارة المالية ووزارة السكن والعمران والمدنية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية[1]، تضمن جميع الأحكام الخاصة تضمنت شروط الإستفادة وكيفية إنشاء التجزيئات وكذا تجسيد عمليات التنازل عن القطع الأرضية والتي نبينها فيما يلي:

1-شروط وكيفيات إنشاء التجزيئات: يتم إنشاء التجزيئات الإجتماعية بناءا على اقتراح من اللجنة الوزارية المشتركة التي يتم إنشاؤها لدى وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، على أن يتم إختيار موقع وحجم التجزيئات للسلطة التقديرية للوالي المختص وذلك بالتعاون مع مصالح التعمير للولاية حسب الأوعية العقارية المتوفرة.

مساحة القطع الأرضية التي يتم منحها في شكل جزيئات إجتماعية تكون محصورة بين 200م^2، 250م^2.

ملف إنشاء التجزيئات الإجتماعية يخضع إلى تقدير مالي وذلك بمراعاة مواقع الربط بالشبكة الكهربائية والغاز والمياه الصالحة للشرب وتصريفها وأيضا التجهيزات العمومية الضرورية التي يجب برمجتها.

الملف التقني ومخطط تمويل التجزيئات يخضع إلى تقدير للجنة الوزارية المشتركة على أن الترخيص للإنشاء الفعلي للتجزيئات والتنازل عن القطع الأرضية يكون بقرارات صادرة عن الوالي المختص.

[1] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2020/09/30 تحدد شروط وكيفيات إنشاء التجزيئات الإجتماعية في الوسط الحضري ومنح إعانة مالية للبناء في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

أما بالنسبة لدراسة رخص التجزيئات وملفات تنفيذ وإنجاز أشكال التهيئة فهي موكلة للمدراء المكلفين بالتعمير ويتم التكفل بها من الموارد المالية للدولة[1].

2-مجال تطبيق الإستفادة من التجزيئات الإجتماعية المدعمة بتطبيق عملية إنشاء التجزيئات الإجتماعية المدعمة حصريا على بلديات الجنوب والبلديات التي تنتمي لصندوق الهضاب العليا والتي تم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 486/06 الذي يحدد كيفيات حساب التخصص الخاص رقم 116/302 الذي عنوانه "الصندوق الخاص للتنمية الإجتماعية في الهضاب العليا"[2].

3- إعانة الدولة في إطار التجزيئات الإجتماعية: يقدر مبلغ الإعانة الموجهة للبناء بـ 1.000.000.00 دج في ولايات الجنوب و 700.000.00 دج، ولايات الهضاب العليا وتحرير الإعانة الموجهة للبناء مرتبط بالإنشاء الفعلي للتجزيئات والإنتهاء المسبق من أشغال التهيئة ذات الأولوية كفتح الطرقات، الصرف الصحي، وتوفير المياه الصالحة للشرب، وكذلك بناء على محضر يؤشر عليه من طرف المصالح المؤهلة للمديرية المكلفة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية.

ويتم تقديم الإعانة على دفعتين:

الشطر الأول: 60% من الإعانة تدفع بعد الحصول على رخصة البناء وإنجاز القاعدة.

الشطر الثاني: 40% من الإعانة تدفع بعد الإنتهاء من أعمدة الطابق الأرضي بناء على محضر معاينة يؤشر عليه من قبل المصالح المؤهلة لمديرية السكن على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية.

وعليه فإن تحديد التجزيئات الإجتماعية المدعمة في البنايات الخاصة المعنية بالتسوية ضمن المرسوم التنفيذي 55/22 يبين إحتمالية التعدي على المساحة وتمييزها من الحالات الواردة

[1] التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2020/09/30 ص 10.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 486/06 المؤرخ في 2006/12/23 الذي يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 116/302 الذي عنوانه "الصندوق الخاص بالتنمية الإقتصادية للهضاب العليا"، ج ر عدد 89 الصادرة بتاريخ 2006/12/24.

أثناء بناء هذه التجزيئات الإجتماعية بالتالي إمكانية تسويتها حسب المقتضيات والأحكام القانونية التي تضمنها المرسوم المعني.

الفرع الثاني: السكنات الفردية والسكنات الجماعية

إذا كان المشرع الجزائري في مضمون المادة 13 فقد حدد السكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزيئات الإجتماعية المدعمة من طرف الدولة ضمن البنايات المعنية بالتسوية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/22 فإنه أضاف أيضا السكنات الفردية والسكنات الجماعية وعليه كان الأجدر به الإستغناء في هذا التقسيم والتعداد وأن يكتفي بعبارة كل البنايات المشيدة في إطار الملكية العقارية الخاصة وبذلك يفتح مجال التسوية أمام جميع السكنات المبنية من طرف الخواص وعلى العموم فإن:

أولا: السكن الفردي: هو مسكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة له عموديا له مدخل خاص مسكن أن يكون على نوعين:

1-مسكن فردي منعزل: مفتوح على جميع واجهاته بمعنى أنه مستقل عموديا وأفقيا.

2- مسكن فردي مجتمع: له واجهات محدودة ومستقل عموديا فقط[1].

وبهذا يكون السكن الفردي أكثر السكنات التي خالف أصحابها رخصة البناء ويقومون بالزيادة في عدد الطوابق المصرح بها أو الزيادة في المساحة المتخصصة للبناء والمذكورة في رخصة البناء وبالتالي فتح لها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/22 السالف الذكر مجال التسوية.

2- السكنات الجماعية: عبارة عن بنايات عمودية تحتوي على عدة مساكن، لها مدخل مشترك وفضاءات خارجية مشتركة ويتخذ شكل العمارات ومن الباحثين من يعتبره نمط ظهر في عهد

[1] راضية بوزيان، **واقع السكن في الجزائر**، السكن الكولونيالي الفردي نموذجا، دراسة ميدانية ببلدية الذرعان ولاية الطارف، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد06، العدد 17، 2004، ص 08.

الإستعمار الفرنسي في الخمسينات وتطور بعد الإستقلال وقد اتبعته الدولة للحد من الأحياء القصديرية نتيجة عدم وجود إطارات مختصة في بناء العمارات في ذلك الوقت[1].

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يشير إلى السكنات نصق الجماعية في البنايات الخاصة المعنية بالتسوية فهي تتوسط من حيث مواصفاتها التقنية في البناء للسكن الفردي والسكن الجماعي.

[1] راضية بوزيان، المرجع السابق، ص 08.

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للمخالفات المتعلقة بالتسوية

إن تتبع الأحكام القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري في مضمون المرسوم التنفيذي رقم 55/22 الذي يحدد شروط البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلحة نجده قد حدد الطبيعة القانونية للمخالفات المتعلقة بالتسوية وقد تمثلت هذه المخالفات تحديدا في المخالفات التي تتعلق بالمساحة والمخالفات التي تمس بالبناية في حد ذاتها وعليه فإن هذا المبحث يتضمن مطلبين: المطلب الأول: المخالفات التي تتعلق بالمساحة والمطلب الثاني: المخالفات التي تمس بالبناية ذاتها.

المطلب الأول: المخالفات التي تتعلق بالمساحة.

كثيرا ما يتم التعدي على المساحة المبنية سواء كان ذلك بالتراجع في البناء عليها وفق ما هو مذكور في رخصة البناء أو تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية وعليه يمكن تضمين هذا المطلب الفرعيين الموالين: الفرع الأول: التعدي على المساحة والفرع الثاني: تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية.

الفرع الأول: التعدي على المساحة

لقد حدد المشرع الجزائري حالات التعدي على المساحة وبين الحالة القابلة للتسوية بموجب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

وقبل التطرق إلى هذه الحالات وجب الإشارة إلى مفهوم المساحة في الرياضيات والهندسة بشكل عام.

أولا: مفهوم المساحة: المساحة تعني الفراغ الموجود داخل حدود الشكل، وتختلف مساحة كل شكل عن الآخر وفق أبعاده ويمكن تخيل المساحة أنها عدد المربعات التي تملأ الفراغ وعليه فإن عدد الوحدات المربعة التي تغطي شكلا هندسيا تسمى مساحة الشكل الهندسي ولقياس المساحة هناك وحدة هندسية معترف بها دوليا تسمى "المتر المربع" وهي عبارة عن مربع

مساحة ضلعه متر واحد ويرمز لها بالرمز "م^2" ويمكن قياس المساحة بمضاعفات المتر المربع أو بأجزاء منه وهذا يعني أن وحدات قياس المساحة هي:

- السنتيمتر مربع ويرمز له بـ سم^2
- الكيلو متر المربع ويرمز له بـ كم^2

وحتى يتم حساب المساحة لابد من تحديد نوع الشكل الهندسي ثم "تطبيق القانون الخاص بكل شكل (قانون مساحة المربع، قانون مساحة المستطيل، قانون مساحة المعين، قانون مساحة المثلث)[1].

ثانيا: مساحة التراجع داخل الملكية:

لقد خص المشرع الجزائري حالة التعدي على المساحة والمساحة المقصودة هنا هي مساحة التراجع داخل الملكية بمعنى أن هذه الأخيرة قابلة للتسوية أنها تتعلق بالملكية االعقارية الخاصة.

1-**مفهوم الملكية العقارية الخاصة:** عرفها المشرع الجزائري في المادة 27 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري بقوله:" الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها وغرضها"[2].

وتتميز الملكية العقارية الخاصة بمجموعة من الخصائص نذكر منها:

-خاصية حق الإجماع للعقار: وبما أن الملكية العقارية الخاصة هي حق عيني يشمل على السلطات يمكن أن تكون للشخص على عقاره فهي تحول له الإنتفاع والإستغلال والتصرف فيه ولا يكون له ذلك إلا إذا اثبتت ملكيته بالطرق المقررة قانونا، وأي حق تتفرع عن الملكية عادة ما يكون مؤقت[3].

---

[1] أنظر الموقع (3w.twinkl.com) تم الإطلاع عليه بتاريخ 2024/03/07 على الساعة 15.37.

[2] القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج ر عدد 49 الصادرة بتاريخ 1990/11/18.

[3] عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية**، الجزء 08، الطبعة 03، منشورات الحلبية الحقوقية، لبنان، بيروت، 2000، ص 529.

– خاصية حق المنع والديمومة: ويقصد بحق المنع التي تكون مقصورة على المالك دون غيره، حقه وحده في الإنتفاع بملكه من عقارات والتصرف فيه وله بذلك منع غيره من الإعتداء عليه وله كذلك تأجير عقاره[1].

أما خاصية الديمومة في الملكية العقارية الخاصة فيقصد بها أن الملكية لا تسقط بعدم الإستعمال، فالمالك إذا ترك ملكه دون إستعمال فإن ذلك لا يؤدي إلى حرمانه منه مهما طالت هذه المدة ولا يجوز لأحد الإدعاء بملكية عقار مملوك للغير بدعوى أن ملكه بقي متروك دون استعماله حتى أن دعوى الإستحقاق التي تحميه لا تسقط بالتقادم، ومع ذلك فإن الغير إذا قام بعمل مادي يوضع يده على العقار بقصد تملكه وكان ذلك مستوفيا للشروط القانونية فإنه يكتسبه بالتقادم[2].

والمقصود أيضا بأن الملكية حق دائم أي أنها دائم بالنسبة للشيء المملوك لا بالنسبة للشخص المالك على أساس بأن الملكية تبقى ما دام الشيء المملوك باقي وهي لا تزول إلا بزواله وهلاكه، أما الشخص المالك فلا يبقى على الدوام لأن الملكية تنتقل من شخص إلى آخر[3].

وحتى يمكن الإعتداء بالملكية العقارية الخاصة التي تمثل وضعية مساحة التراجع داخلها حالة يمكن تسويتها في إطار المرسوم التنفيذي رقم 55/22 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وجب إثباتها بموجب السندات المثبتة للملكية والتي تتمثل في السندات التوثيقية والإدارية والقرارات والأحكام القضائية بالنسبة للمناطق التي لم يتم مسحها. أما بالنسبة للمناطق التي تم مسحها فإن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات حق الملكية الخاصة.

ثالثا: إثبات مساحة التراجع داخل الملكية: إن الوثيقة الوحيدة التي يمكن من خلالها إثبات مساحة التراجع داخل الملكية محل التسوية هي رخصة البناء لأن رخصة البناء تحتوي في

[1] زهدي يكن، **الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا**، ط2، المكتبة العصرية، لبنان، بيروت، 1985، ص 33.

[2] محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق الأصلية والأموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، 2005، ص 37.

[3] عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية**، مرجع سابق، ص 534.

بياناتها على المساحة المقررة للبناء وبالتالي عند مطابقة هذه المساحة والمساحة المبنية نجد أن المالك لم يقم بالبناء وفق المساحة المقررة في هذه الأخيرة بل هناك تراجع في المساحة وعليه فتح المشرع ضمن أحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي 55/22 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة فرصة التسوية وفقا للأحكام الواردة فيه.

ورخصة البناء لم يعرفها المشرع الجزائري في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ولكنه اكتفى بذكر الحالات التي يشترط فيها الحصول على رخصة البناء وهي تتمتع بجملة من الخصائص نذكر منها:

1- أنها قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة[1].

2- وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة ومحددة قانونا[2].

3- قرار إداري مسبق[3].

وتم الحصول عليها وفق ملف إداري يتكون من الوثائق التالية:

1- مراجعة رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة "مخصصة للسكنات أو لغرض آخر".

2- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

3- شهادة قابلية الإستغلال مسلحة وفقا للأحكام المعمول بها.

4- مخطط **الموسع**

5- مخطط الكتلة.

---

[1] قارة تركي، **آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير**، رسالة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2013/2012، ص 53.

[2] صافية راقلولي ولد رابح، **رخصة البناء، آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري**، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، الواقع والآفاق، المنعقد يومي 27 و28 فيفري 2012، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 07.

[3] سناء شيخ، نسيمة شيخ، **أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها**، مجلة القانون العقارية والبيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد 01 جانفي 2013، ص 128.

6-حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم ..... عند الإقتضاء.

7- منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.

8- نوع طوابق البيانات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

9- إرتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.

10- بيان شبكات التهيئة.

11- التصاميم المختلفة (تتناسب ومساحة الأرض)

12- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال الإنجاز[1]

ثالثا: التعدي على المساحة الخارجية التابعة للغير (عمومي أو خاص)

يقصد بالمساحة الخارجية، المساحة التابعة للغير والخارجة عن المساحة المقررة للبناء والتي يمكن تحديدها بموجب رخصة البناء المسلمة والغير الذي يمكن أن يتم الاعتداء على مساحة قد يكون شخص عام لكن ملكيته ملكية وصفية.

أ-الأشخاص العامة: (التعدي على المساحة الخارجية للشخص العام):

1-أنواع الأشخاص الاعتبارية العامة: الأشخاص الاعتبارية العامة التي تختص بتملك الأسلاك الوطنية (عامة كانت أو خاصة) دون غيرها من الأشخاص الاعتبارية الأخرى[2]، هي الدولة، الولاية، البلدية وقد كان لها ذلك بموجب القانون رقم 90/30[3] بناء على تبني المشرع مبدأ الإقليمية في توزيع الأملاك الوطنية.

[1] المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/10/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل، ج ر عدد 07 الصادرة بتاريخ 2015/02/12.

[2] المادة 49 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المعدل والمتمم ج ر عدد 78 الصادرة بتاريخ 1975/09/30.

[3] القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

***المفهوم القانوني للدولة:** تتميز الدولة في المفهوم القانوني بوجود ثلاث عناصر أساسية هي الشعب والإقليم والسلطة السياسية، وهذه العناصر كلها تساهم في بناء الهيئة القانونية والإطار الشرعي للمؤسسات السياسية والصفة القانونية للدولة تتجسد في دورها الذي يمكن الديمقراطية وحقوق الإنسان وكذا إعتبارها إقليم سياسي وعضو إداري يعتبر تجمع مؤسس للمواطنين وهي تمارس نشاط مؤسساتي وقانوني للأمة تحت إشراف السلطات السياسية والعيادية[1].

***المفهوم القانوني للولاية:** عرفها المشرع الجزائري من المادة 01 من القانون رقم 07/12 بقوله:" الولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة".

وهي أيضا الدائرة الإدارية غير الممركزة للدولة وتتشكل بهذه الصفة فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية والتشاورية بين الجماعات الإقليمية والدولة.

وتساهم مع الدولة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الإقتصادية والإجتماعية والثقافية وحماية البيئة وكذا حماية وترقية وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين. وتنتقل في كل مجالات الإختصاص المخولة لها بموجب القانون وتحدث بموجب قانون"[2].

***المفهوم القانوني للبلدية:** وقد عرفها المشرع الجزائري بقوله:" البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة وهي تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وتحدث بموجب القانون"[3].

وتعتبر القاعدة الإقليمية اللامركزية ومكان لممارسة المواطنة وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية[4].

---

[1] لتفصيل أكثر: عبد الكريم لعراجي، مصطفى زاوي، الدولة في سياق تعدد المفاهيم مقارنة في تفكيك النشأة والمسار الحضاري، مجلة متون، المجلد 09، العدد 03، سبتمبر 2017، جامعة سعيدة، ص ص 158-171.

[2] القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 يتعلق بالولاية، ج ر عدد 12 الصادرة بتاريخ 2012/02/29.

[3] القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 يتعلق بالبلدية، المعدل، ج لا عدد 37 الصادرة بتاريخ 2011/07/03.

[4] أنظر المادة 02 من نفس القانون.

2-أملاك الأشخاص الإعتبارية العامة: كل شخص من الأشخاص الإعتبارية السالفة الذكر له أملاك خاصة به وكما سبق البيان فإن المشرع الجزائري تبنى مبدأين في تقييم هذه الأملاك، مبدأ الإقليمية ووزعها على كل من الدولة، الولاية والبلدية ومبدأ الإزدواجية حيث اعترف بنوعين من الأملاك ضمن الأملاك الوطنية وهما الأملاك العمومية والأملاك الخاصة.

الأملاك العمومية لا يمكن التصرف فيها أو حجزها أو التنازل عنها بينهما الأملاك الخاصة يمكن أن تؤدي وظيفة مالية[1].

والمشرع هنا لما ذكر حالة التعدي على المساحة الخارجية التابعة للغير فإنه يقصد الشخص الإعتباري العام والتعدي على أملاكه الخاصة.

ب-الخواص (التعدي على أملاك الغير من الخواص):

يقصد بالخواص: يجمع الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص وهم يتمتعون بملكية عقارية خاصة ضمنها المشرع الجزائري القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري واعتبرها من ضمن أصناف الملكية العقارية الثلاث[2]، كما وضع أحكامها بالتفصيل المشرع الجزائري في مضمون القانون المدني[3].

ومنه فإن الطبيعة القانونية للمخالفات المتعلقة بالتسوية في إطار التعدي على المساحة تشمل مساحة التراجع داخل الملكية والمساحة الخارجية للغير سواء كان شخص عام أو شخص خاص.

[1] أنظر المواد 157 وما بعدها من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية، السالف الذكر والمادة 132 من القانون رقم 07/12 المتعلق بالولاية، السالف الذكر،

[2] المادة 27 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري السالف الذكر.

[3] المواد 674 وما بعدها من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، السالف الذكر،

الفرع الثاني: تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية

من بين المخالفات التي تتعلق بالمساحة هي مخالفة تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية وتأخذ هذه المخالفة صورتين بناءا على الإخلال بالقواعد العامة للتعمير لاسيما المساس بالجوار ومعايير البناء والأمن[1].

أولا: تجاوز شغل الأراضي داخل الملكية التي لا تخل بالقواعد العامة للتعمير ولا تمس بالجوار ومعايير البناء والأمن: ولتحديد هذا التجاوز للمساحة تتطرق بداية إلى المفاهيم التالية:

1-مساحة شغل الأراضي: هناك وحدات قياس لحساب مساحة شغل الأراضي فهناك ما يعرف بـ: معامل شغل الأراضي (**cos**) وهناك مخطط إستعمال الأرض (**ces**).

أ-معامل شغل الأرض: عرفته المادة 18من المرسوم رقم 178/91 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأرض والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها وأن معامل شغل الأرض هو النسبة بين مساحة الأرضية (مجموع جميع المستويات) والمساحة العقارية للبناية[2].

ب- معامل مساحة الأرض (cos): هو نسبة محددة في مخططات شغل الأرض (**pos**) ويعبر عن حقوق البناء بملكية الأرض كما يعكس كثافة البناء في مساحة عقارية محددة.

ج- معامل ما يؤخذ من الأرض (CES): فهو يعبر عن النسبة بين المساحة الناتجة عن الإسقاط الشاقولي لمساحة أسطح البناء والمساحة العقارية للبناء (القطعة الأرضية المعدة للبناء).

لذا فإن مساحة شغل الأراضي داخل الملكية يقصد بها مدى إحترام المالك لمعامل شغل الأرض داخل ملكيته المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة فإذا احترم فيها .... وتجاوز المساحة فهي حالة تعبر عن مخالفة قابلة للتسوية.

---

[1] أنظر المنشور رقم 01 المؤرخ في 2022/03/18 المتعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22 الذي يحدد شروط تسوية البنايات الغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدنية، ص 07.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 178/91 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05/318 مؤرخ في 2005/10/09 جريدة رسمية ج.ر عدد 62، صادر في 2005/01/26.

2-المعايير الواجب إحترامها في المخالفة:

أ-**القواعد العامة للتعمير**: لقد أشار المشرع الجزائري صراحة في نص المادة 03 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم المتضمن قانون التهيئة والتعمير أن الأصل في تجسيد أي نشاط على الأرض لابد من العودة فيه إلى أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[1]، ومخطط شغل الأراضي[2].

وفي حالة غياب هاتين الأداتين وجب الإمتثال إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير كاستثناء وتتمثل هذه القواعد في:

- شغل الأرض
- القواعد المتعلقة بالبناء
- الأحكام المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى[3].

المطلب الثاني: المخالفات التي تمس بالبناية وإجراءات التسوية

لقد عالج المرسوم 22-55 المخالفات المتعلقة بالبناية ذاتها والمتمثلة أساسا في المخالفات المتعلقة في فتح واجهات واضافة طوابق في البناية وقد عالجها المشرع من خلال اللجنة التي تشرف على عملية التسوية والإجراءات المتبعة في ذلك ومنه يتضمن هذا المطلب الفرعين: الفرع الأول: المخالفات التي تمس بالبناية و الفرع الثاني: إجراءات التسوية.

الفرع الأول: المخالفات التي تمس بالبناية

تعد المخالفات التي تمس بالبناية من أبرز القضايا التي تؤثر سلباً على سلامة البناء وجودته، وتنعكس على البيئة الحضرية بشكل عام. هذه المخالفات يمكن أن تشمل تجاوزات في البناء، مثل إضافة طوابق أو مساحات بدون ترخيص، أو استخدام مواد بناء غير مطابقة للمواصفات

[1] المرسوم التنفيذي رقم 177/91 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05/317 مؤرخ في 2005/10/09 جريدة رسمية ج.ر عدد 62، صادر في 2005/01/26.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم سالف الذكر.

[3] المواد من 04 إلى 09 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل، ج ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 1990/12/02.

القياسية، أو تجاهل متطلبات السلامة والأمان إن مثل هذه المخالفات لا تؤدي فقط إلى تقويض الاستقرار الإنشائي للبنايات، بل تشكل أيضاً خطراً على حياة السكان وتؤثر على المظهر الجمالي والتخطيط العمراني للمدينة[1].

أولا/ المخالفات المتعلقة بالفتوحات على الواجهات: والمقصود بها هو تعديل الواجهة وانجاز منافذ غير قانونيه في رخصه البناء المسلمة وذلك من خلال فتح ابواب او منافذ اضافيه الى الساحة العمومية فاذا كانت هذه الواجهات لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة فإنها تكون قابله للتسوية مع دفع غرامه لكل واجهه معنيه وحسب استعمال البناية اما إذا كانت تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة فإنها تكون غير قابله للتسوية ويجب ان تكون موضوع غلق والذي يعتبر بمثابة العقوبة المفروضة.

ثانيا/ المخالفات المتعلقة بإضافة طوابق: ويقصد بذلك عدم احترام الارتفاع المرخص به بإضافة طابق او أكثر حيث يكون مخالف لمواصفات الرخصة البناء الممنوحة فاذا كانت هذه الطوابق لا تخلوا بقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والامن فإنها تكون قابله للتسوية ويتم تقدير الغرامة حسب المساحة المضافة وحسب استعمال البناية اما إذا كانت تخل بالقواعد العامة للتعمير لا سيما بأحكام الجوار ومعايير البناء فإنها تكون غير قابله للتسوية ويجب ان تكون موضوع هدم والذي يشكل بدوره العقوبة المفروضة.

ثالثا/ الغرامات المفروضة: ان الغرامات المفروضة هي بمثابة عقوبات ماليه يهدف من خلالها المشرع الى ممارسه سلطه الرضع التي تفرض على مرتكبي المخالفات القانونية وهي تطبق بناء على عمليه التسوية وتقع على المخالف الذي تعدى على المواصفات التقنية لرخصه البناء المسلمة له والتي بالقواعد العامة للتعمير بمعايير البناء والامن.[2]

[1] دبراسو مسعودة، فلاح عمار، تدابير تسوية البنايات وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مجلة المفكر، المجلد 18العدد:01 ،2023، ص 597.

[2] المرجع نفسه، ص 598.

وقد نص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 22 /55 على غرامات ماليه في اطار تسوية وضعيه البنايات المخالفة لرخصه البناء المسلمة وقد تم فرض هذه الغرامات بموجب المادة ويتم تحديد قيمه الغرامة بناء على قيمه جزء البناء موضوع المخالفة المنجزة او التي هي في طور الانجاز على اساس قيمه المتر المربع 500,000 دينار جزائري على المتر المربع و 10,000 دينار جزائري كقيمه جزافية مطبقه على كل واجهه معدله بالنسبة للسكنات الريفية والتجزئات الاجتماعية المدعمة من طرف الدولة 100,000 دينار جزائري للمتر المربع الواحد للأرضية و 30,000 دينار جزائري كقيمه جزافيه مطبقه على كل واجهه معدله بالنسبة للسكنات الجماعية والفردية 150,000 دينار جزائري للمتر المربع الواحد للأرضية و 50.000 دينار جزائري كقيمه جزافيه مطبقه على كل واجهه معدله بالنسبة لباقي البنايات.[1]

الفرع الثاني: إجراءات التسوية

تعتبر إجراءات التسوية إحدى الأدوات الأساسية التي تلجأ إليها السلطات لتنظيم وتصحيح الأوضاع غير القانونية للبنايات القائمة. تهدف هذه الإجراءات إلى معالجة المخالفات والتجاوزات التي حدثت أثناء عمليات البناء، سواء كانت تلك المخالفات ناتجة عن تجاوز الحدود المسموح بها، أو استخدام مواد بناء غير مطابقة للمواصفات، أو عدم الالتزام بالمعايير التنظيمية والتشريعية المعمول بها. من خلال إجراءات التسوية، تسعى السلطات إلى دمج البنايات المخالفة في الإطار القانوني والتنظيمي، بما يضمن سلامتها واستدامتها وتحسين البيئة العمرانية.

أولا/ دراسة ومعالجة ملف التسوية

يرفق الطلب الملحق نموذجه بالمرسوم التنفيذي رقم 22 –55 في ثلاث نسخ بالنسبة للسكنات الفردية وخمس نسخ بالنسبة للمشاريع الاخرى مع تبيان التعديلات المنجزة او التي هي في طور الانجاز[2] ويتضمن الملف ما يلي بالنسبة للبنيات التي هي في طور الانجاز وغير المطابقة

[1] المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 22–55.

[2] المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 22–55.

لرخصه البناء المسلمة نسخه من الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها في رخصه البناء المسلمة المكتوبة والمخططات طبقا لأحكام المرسومة التنفيذي رقم 15-19 والتي يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان تبين بصفه واضحه الاجزاء التي ادرجت عليها التعديلات والاجزاء التي هي في طور الانجاز مرفقه بما يلي مذكره تتضمن الكشف الوصفي والتقدير للأشغال المنجزة والتي هي في طور الانجاز مع تحديد قيمه الجزء المعدل او المضاف تقرير موضح بالصور اجل اتمام الاشغال يقدره المهندس المعماري خبره يعده مهندس مدني معتمد في حاله اجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبناية ويتم هذا الملف ويتمم هذا الملف بتقرير خبره تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء عندما يتعلق الامر بالبنيات التي تستقبل الجمهور والمشاريع الاستثمارية وكذا السكنات الجماعية.

بالنسبة للبنيات المنتهية وغير المطابقة لرخصه البناء المسلمة نسخة من المخططات المؤشر عليها في رخصه البناء المسلمة الوثائق المكتوبة والمخططات طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم التي تبين حاله البناية المنجزة بعدها يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان مرفقه بما يلي مذكره تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة تبين مبلغ الجزء المعدل او المضاف تقرير موضح بالصور تقرير خبره يعده مهندس مدني معتمد في حاله اجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبناية يتمم هذا الملف بتقرير خبره تصادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء عندما يتعلق الامر بالبنايات التي تستقبل الجمهور والمشاريع الاستثمارية وكذا السكنات الجماعية.

ثانيا/ مسار ملف التسوية: ثانيا مسار الملف والآجال المحددة يوضع الملف لدى مصلحه التعمير للبلدية التي يقع فيها البناية مقابل وصل الاستلام يسلم في اليوم ممضي[1] من طرف المسؤول عن المصلحة او ممثله وذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي يجب ان تكون مطابقه للوثائق المشكلة للملف.[2]

[1] المادة 8 من المرسوم التنفيذي 22-55.

[2] المادة 9 من المرسوم التنفيذي 22-55.

ترسل مصلحة التعمير للبلدية الملف كاملا بجدول ارسال الى الشباك الوحيد المختص وذلك في اجل لا يتعدى 48 ساعة من تاريخ إيداع ملف[1] يقوم رئيس المجلس الشباك الوحيد المختص بعد تسجيل الملف امانه التقنية بتقديمه الى رئيس اللجنة قصد المعالجة خلال 48 ساعة الموالية وللجنه اجل اقصاها 30 يوما بما فيها المعاينة الميدانية ابتداء من تاريخ استلام الملف لمعالجته وارساله مرفقا ببطاقة موقعه من طرف رئيس اللجنة وجميع الاعضاء وفق النموذج المرفق الى الشباك الوحيد[2] عندما يكون الملف موضوع طلب استكمال بوثائق او معطيات من طرف اللجنة يتوقف اجل المعالجة الى غايه استلام الوثائق والمعلومات المطلوبة من طرف مصلحه التعمير للبلدية[3] يمكن ان يتضمن القرار الذي يتخذه شباك الوحيد المختص رايا بالموافقة او رايا بالموافقة بتحفظات او رايا بالرفض ويبلغ صاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل الإقصاء ثمانية ايام ابتداء من تاريخ تبليغ القرار من طرف الشباك الوحيد في حاله الراي بالموافقة وبعد دفع الغرامة المستحقة لخزينه البلدية يعد قرار يتضمن رخصه البناء المعدلة او قرار يتضمن شهاده المطابقة على سبيل التسوية طبقا للنموذجين الملحقين بالمرسوم 22-55 الى صاحب الطلب في اجل اقصى ثمانية ايام ابتداء من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة للبلدية[4] في حاله ابداء الراي بالموافقة بتحفظات ويعد معاينه اللجنة لرفض التحفظات في الآجال المحددة من طرفها وبعد دفع الغرامة المستحقة لدى خزينه البلدية يسلم قرار يتضمن رخصه البناء المعدلة او قرار يتضمن شهاده المطابقة على سبيل التسوية ضمن الاشكال نفسها المحددة في نص المادة 20 فقره خمسه الى سبعه حاله ابداء راي بالرفض يمكن لصاحب الطلب اذاعه ضمن نفس الاشكال المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.[5]

[1] المادة 10 من المرسوم التنفيذي 22-55

[2] المادة 11 من المرسوم 22-55.

[3] المادة 11 من المرسوم 22-55

[4] المادة 19 من المرسوم 22-55

[5] المادة 21 من المرسوم 22-55.

ثالثا/ لجنة التسوية: تنشا لجنة لتسوية المخالفات بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي او الوالي المنتدب شكل من الاعضاء الآتية:

- ممثل عن مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير رئيسا.
- ممثل عن مصلحة التعمير للبلدية عضوا.
- ممثل عن الحماية المدنية.

وعندما يتعلق الامر بالسكنات الجماعية او البنايات التي تستقبل الجمهور او الخاصة بالمشاريع الاستثمارية يمكن توسيع تشكيله اللجنة لتشمل ممثلين اخرين وتشمل المصالح التالية:

- شركة سونلغاز.
- الاشغال العمومية.
- الموارد المائية.
- الصناعة.
- البيئة.

كما يمكن ان تتوافق عضويه لجنه التسوية مع عضويه شباك الوحيد المختص.

وتتمثل المهام المكلف بها لجنه التسوية في دراسة ومعالجه الطلبات في اجل الاقصى 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف وهي تكلف بما يلي

القيام بزيارات ميدانية للتحقق والتأكد من المخالفات المذكورة سابقا.

ملا بطاقة دراسة الملفات التي تكون وفق نموذج المرفق بالمرسوم 22-55 والذي يتم توقيعه من قبل كل اعضاء اللجنة.

ابداء الراي فيما يتعلق بتسوية البنايات وقيمه الغرامة وذلك حسب طبيعة المخالفة.

وعند الاقتضاء للجنه طلب معلومات اضافيه من صاحب الطلب طريق رئيس البلدية بتقديم طلب استكمال الملف الحان يتوقف الاجل المحدد لدراسة الملف ويستأنف من جديد بعد استلام الوثائق او المعلومات المطلوبة من قبل اللجنة وذلك بعد تسليمها من قبل مصلحه التعمير التابعة للبلدية.[1]

[1] دبراسو مسعودة، فلاح عمار، المرجع السابق، ص 604.

خلاصة الفصل الثاني

تتطرقنا في هذا الفصل الى دراسة الوضعيات المعنية بالتسوية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المتعلق بتسوية البنايات المخالفة لرخصة البناء المسلمة وذلك من خلال البحث في طبيعة البنايات المعنية بالتسوية وطبيعة المخالفات المتعلقة بها سواء كانت بنايات عامة او بنايات خاصة وسواء كانت المخالفات تمس بالمساحة او مخطط شغل الأراضي او المخالفات المتعلقة بالبناية في حد ذاتها كفتح المنافذ على الواجهات واضافة الطوابق، كما تم التطرق الى ملف التسوية واللجنة المكلفة بدراسته والغرامات المقررة لهذه المخالفات.

خاتمة

خاتمة:

تمثل رخصة البناء حجر الأساس لأي مشروع بناء، فهي أول وثيقة رسمية يحصل عليها الفرد قبل الشروع في أعمال البناء، وتعتبر بمثابة المحور الذي تدور حوله جميع الأحكام القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وذلك لما تحتويه من معلومات شاملة ودقيقة.

ورغم الأهمية التي تحتلها هذه الرخصة إلا انه قد ظهرت بعض السلوكيات من الأفراد الذين يمتثلون لما جاء في هذه الرخصة من أحكام ويخالفونها في صور كثيره ومتعددة ومنه جاء المشرع الجزائري بالمرسوم التنفيذي رقم 55/22 الذي يحدد شروط تسويه الولايات المخالفة لرخصه البناء المسلمة وقد تضمن عده أحكام قانونيه تم تناولها في موضوع الدراسة الذي خلصنا من خلاله الى النتائج التالية:

- ✓ المشرع في مضمون المرسوم التنفيذي رقم 55/22 لم يبين بدقه المعايير التي على اساسها تتم التسوية لاسيما تلك التي تمس بأمن البنايات المجاورة.
- ✓ انتشار ظاهرة مخالفة رخص البناء من قبل الأفراد وتنوع أشكال المخالفات وصورها.
- ✓ يهدف المرسوم التنفيذي 55/22 إلى تسوية وضعية البنايات المخالفة لرخص البناء المسلمة.
- ✓ يتضمن المرسوم التنفيذي 55/22 عدة أحكام قانونية تنظم عملية التسوية.

وفي الأخير نشير الى جملة من المقترحات التي تتمثل في الاتي:

- ✓ نأمل من كل الفاعلين في مجال التعمير والبناء تفعيل احكام المرسوم التنفيذي رقم 22 55 من خلال الحملات التوعوية والثقافية حتى يكون المواطنين على علم بجديد التسوية
- ✓ تعزيز دور اللجان الخاصة بالتسوية
- ✓ ضرورة تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22 بحزم لضمان الالتزام برخص البناء واضفاء الطابع الجبري.
- ✓ تقليص الملف الإداري المطلوب للتسوية
- ✓ تبسيط الإجراءات المتبعة في التسوية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: قائمة المصادر

أ- الأوامر و القوانين:

1- الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بموجب القانون 07\05 المؤرخ في 13\05\2007.

2- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية العدد رقم 6 لسنة 1982.

3- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالامر رقم 95-26 المؤرخ في 25 /1995/09.

4- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير يعدل بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004.

5- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008.

6- القانون رقم 03 - 22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 يتضمن قانون المالية ،2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 83 لسنة 2003

7- القانون 08- 15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44 لسنة 2008

8- القانون . 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، لجريدة الرسمية، العدد 14 الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.

9- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 يتعلق بالبلدية، المعدل، ج لا عدد 37 الصادرة بتاريخ 2011/07/03.

10- القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 يتعلق بالولاية، ج ر عدد 12 الصادرة بتاريخ 2012/02/29.

هـ-المراسيم:

6- المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 2020 المعدل والمتمم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمة للجمهورية الجزائرية العدد 71 لسنة 2020

7- مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد: القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء .

8- المرسوم رقم 36/76 المؤرخ في 1976/02/20 يتعلق بالحماية من أخطار الحريق والفزع في المؤسسات الخاصة باستقبال الجمهور، عدد 21 الصادرة بتاريخ 1976/03/12

9- المرسوم رقم 35/76 المؤرخ في 1976/02/20 المتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق والفزع في العمارات المرتفعة، الجريدة الرسمية عدد 21الصادرة بتاريخ 1976/03/12.

10- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في : 28 مايو 1991 ، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطاقة ورخصة الهدم ، وتسلم ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 لسنة 1991

11- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 الجريدة الرسمية العدد 62 الصادر بتاريخ 11 سبتمبر 2005.

12- المرسوم التنفيذي رقم 86/06 المؤرخ في 2006/12/23 الذي يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 116/302 الذي عنوانه "الصندوق الخاص بالتنمية الإقتصادية للهضاب العليا"، الجريدة الرسمية عدد 84 الصادرة بتاريخ 2006/12/24.

13- المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/07 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي، مستوى دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدات، الجريدة الرسمية عدد 58 الصادرة بتاريخ 2010/10/07.

14- المرسوم التنفيذي رقم 111/02 المؤرخ في 2012/03/06 الذي يحدد شروط وكيفيات إنشاء وتنظيم الفضاءات التجارية وممارسة بعض الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية عدد 15 الصادر بتاريخ 2012/03/14

5- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/10/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل، الجريدة الرسمية عدد 07 الصادرة بتاريخ 2015/02/12.

15- المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المؤرخ في 2019/04/30 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات إستغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها المعدل، الجريدة الرسمية عدد 33 الصادرة بتاريخ 2019/05/19.

16- المرسوم التنفيذي رقم 136/21 المؤرخ في 2021/04/07 يحدد شروط وكيفيات استغلال المؤسسات الخاصة للصحة وسيرها وتنظيم نشاطاتها الصحية ، الجريدة الرسمية عدد 28 الصادرة بتاريخ 2021/04/14.

17- المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المؤرخ في 2022/02/22 يحدد شروط تسوية البنايات في المطابقة برخصة البناء المسلحة، الجريدة الرسمية عدد 09 المؤرخة في 2022/02/03.

❖ **التعليمات**

1- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في: 18 افريل 2017 المحددة لكيفيات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، وزارة السكن والعمران والمدينة، وزارة الداخلية والجماعات المحلية.

6- التعليمة الوزارية المؤرخة في 2006/05/23 الخاصة بتصميم وتنظيم السكن في العالم الريفي. الصادرة عن وزارة السكن والعمران

7- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2020/09/30 تحدد شروط وكيفيات إنشاء التجزيئات الإجتماعية في الوسط الحضري ومنح إعانة مالية للبناء في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

❖ **المناشير:**

1- المنشور رقم 01 المؤرخ في 2022/03/18 المتعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22 الذي يحدد شروط تسوية البنايات الغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدنية.

ثانيا: قائمة المراجع

أ- الكتب:

8- احمد ياسين عكاشة موسوعة القرار الاداري في قضاء مجلس الدولة، ج 1، مصدر دار الكتب المصرية 2001.

18- أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع، 1996.

9- أولد رابح صافية إقبولي، قانون العمران الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى 2014.

19- دعزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، الطبعة الأولى 2005.

20- زهدي يكن، **الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا**، ط2، المكتبة العصرية، لبنان، بيروت، 1985.

21- عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني**، **حق الملكية**، الجزء 08، الطبعة 03، منشورات الحلبية الحقوقية، لبنان، بيروت، 2000.

22- عزري الزين قررات العمران وطرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005.

23- الفاضل خمار الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010.

24- كريمة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر ، طبعة 2010.

25- نخلة موريس روحي البلعلبكي، صلاح مطر ، القاموس الثلاثي، قاموس شامل مفصل عربي فرنسي، انجليزي، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى سنة 2002

26- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى – الجزائر ، الطبعة 2010.

ب- رسائل الماجستير:

10- أحمد خيرات، **الصيغ الجديدة لغرض السكن في الجزائر**، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية والتسيير، جامعة الجزائر، 2009/2008.

11- بزغيش بوبكر ، رخصة البناء : اليات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون، فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2007.

2- بوعقال فيصل ، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجيستير ، كلية الحقوق جتمهة عنابة، 2012.

د- المقالات العلمية:

12- دبراسو مسعودة، فلاح عمار، (**تدابير تسوية البنايات وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55**)، مجلة المفكر، المجلد 18العدد:01 ،2023، ص 597.

13- راضية بوزيان، (**واقع السكن في الجزائر**)، السكن الكولونيالي الفردي نموذجا، دراسة ميدانية ببلدية الذرعان ولاية الطارف، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد06، العدد 17، 2004.

14- رمزي حوحو ، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري مقال منشور في مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 4 أفريل 2009.

15- سناء شيخ، نسيمة شيخ، (**أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها**)، مجلة القانون العقارية والبيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد 01 جانفي 2013.

16- عزري الزين (**النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري**) مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 08 ، جوان 2005

17- عفاف حبة، (**دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران**)، مقال منشور في مجلة المفكر – جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 6 طبعة ديسمبر 2010.

18- عبد الكريم لعراجي، مصطفى زاوي، (**الدولة في سياق تعدد المفاهيم مقارنة في تفكيك النشأة والمسار الحضاري**)، مجلة متون، المجلد 09، العدد 03، سبتمبر 2017، جامعة سعيدة.

19- (**الأحكام الخاصة بالإطار القانوني للمؤسسات الفندقية**) أنظر: حليمة تيخمارين، الإطار القانوني للمؤسسات الفندقية ووكالات السياحة والأسفار في الجزائر، مجلة الإجتهاد للدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد 07، العدد 05، 2018.

هـ- الملتقيات الوطنية:

3-صافية راقلولي ولد رابح، **رخصة البناء، آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري**، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، الواقع والآفاق، المنعقد يومي 27 و28 فيفري 2012، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.

الملاحق

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... **في** .....

دائرة/المقاطعة الإدارية : .....

بلدية : .....

طلب :

رخصة البناء المعدّلة على سبيل التسوية ☐

شهادة المطابقة على سبيل التسوية ☐

(المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلّمة).

1- لقب واسم المالك أو التسميّة : .....

2- عنوان المالك : .....

بلدية : .....

الهاتف : .....

3- لقب واسم صاحب الطلب (المفوّض عند اللزوم) أو التسميّة .....

4- عنوان صاحب الطلب.....

بلدية : ..... دائرة .....

5- عنوان البناية : .....

6- نوع البناية : .....

7- تقدم الأشغال : منتهية ☐ قيد الإنجاز ☐

8- مراجع رخصة البناء المسلّمة : رقم.....مؤرخة في .....

9- السلطة التي سلّمت رخصة البناء : .....

10- سبب أو أسباب عدم المطابقة :

- التعدي ☐
- تعديل الواجهة (الفتحات) ☐
- تجاوز مساحة شغل الأراضي ☐
- تجاوز المقاس ☐

11- الأجل المقترح لإتمام أشغال إنجاز البناية : ..... شهرا.

حرّر بـ..... في.....

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... **في** .....

دائرة/المقاطعة الإدارية : .....

بلدية : .....

بطاقة تحضير الملف :

رخصة البناء المعدّلة على سبيل التسوية ☐

شهادة المطابقة على سبيل التسوية ☐

(المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلّمة).

1- لقب واسم المالك أو التسميّة : .....

2- عنوان المالك : .....

بلدية : .....

3- لقب واسم صاحب الطلب *(المفوّض عند اللزوم)* أو التسميّة : .....

4- عنوان البناية : .....

5- نوع البناية : .....

6- تقدم الأشغال : منتهية ☐ قيد الإنجاز ☐

7- مراجع رخصة البناء المسلّمة : رقم .....مؤرخة في .....

8- السلطة التي سلّمت رخصة البناء : .....

9- عدم المطابقة : المخالفات *(التي تم التحقق منها من طرف اللجنة)*

- التعدي ☐
- تعديل الواجهة (الفتحات) ☐
- تجاوز مساحة شغل الأراضي ☐
- تجاوز المقاس ☐

10- رأي اللجنة : .....

11- تحفظات اللجنة : .....

.....

.....

12- تقدير الجزء المضاف أو المعدّل *(كشف المهندس المعماري)* : ..... دج.

13- تقدير الجزء المضاف أو المعدّل *(الذي تم التحقق منه من طرف اللجنة)* : ..... دج.

14- مبلغ الغرامة المطبقة : ..... % ما يعادل ..... دج.

15- الأجل المقترح لإتمام أشغال البناء : ..... شهر

حرّر بـ..... في : .....

توقيع أعضاء اللجنة توقيع رئيس اللجنة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... **في .....**

دائرة/ المقاطعة الإدارية : .....

بلدية : .....

قرار رقم .....يتضمن رخصة البناء المعدّلة على سبيل التسوية

(المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلّمة).

إنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي المنتدب /أو الوالي : .....أو الوزير المكلف بالعمران،

– نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : .....

من طرف (السيّدة، الآنسة، السيّد) : .....

الساكن (ة) في .....

بخصوص أشغال : .....

– وبمقتضى : .....

– وبمقتضى : .....

– وبمقتضى قرار رخصة البناء رقم ..... المؤرخ في.....

– وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في .....والمتضمن إنشاء الشبّاك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،

– وبمقتضى رأي الشبّاك الوحيد ..... المؤرخ في : .....

يقرّر ما يأتي :

المادّة الأولى : تسلّم رخصة البناء المعدّلة على سبيل التسوية لإنجاز : .....

المادّة 2 : إن مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي ..... شهرا.

المادّة 3 : تعدّ رخصة البناء ملغاة، في حالة عدم إتمام البناية في الآجال المحددة أعلاه.

المادّة 4 : تلصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي، مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

يمكن الاطلاع على كل الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف الأشخاص الراغبين.

المادّة 5 : لكل مباشرة أو استئناف الأشغال بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه، يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء إجباريا. وينتج عن هذا الطلب إعداد رخصة البناء دون دراسة جديدة شرط ألاّ تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المعدّلة.

المادّة 6 : يجب أن تبلّغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بكل الوسائل.

المادّة 7 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون وأصحاب المشاريع، بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم، ويتحملون كل الأخطار.

المادّة 8 : يسلّم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادّة 9 : يجب أن تبلّغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية أو الولاية أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي المنتدب /

الوالي /

الوزير المكلف بالعمران /

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... **في** .....

دائرة/ المقاطعة الإدارية : .....

بلدية : .....

قرار رقم .....يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية

(المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 2 فبراير سنة 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلّمة).

إنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ : .....

- نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : .....

من طرف (السيّدة، الآنسة، السيّد) : .....

الساكن (ة) بـ : .....

بخصوص أشغال : .....

- وبمقتضى : .....

- وبمقتضى : .....

- وبمقتضى : .....

- وبمقتضى رخصة البناء المسلّمة تحت رقم ..... بتاريخ .....

- وبمقتضى محضر الجرد رقم .....المعد بتاريخ .....

- وبمقتضى محضر استلام الأشغال المعد من طرف مصالح الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء ..... تحت رقم..... بتاريخ ..... *(بالنسبة للبنايات المستقبلة للجمهور والمشاريع الاستثمارية والسكنات الجماعية)*

يقرر ما يأتي :

المادّة الأولى : تسلّم شهادة المطابقة على سبيل التسوية تثبت مطابقة الأشغال المنجزة طبقا لمخططات البناء المصادق عليها : .....

المادّة 2 : تتكون البناية التي خضعت للمراقبة من ..... مستويات موزعة كالآتي :

1/ المستوى 1 .....

2/ المستوى 2 .....

3/ المستوى 3.....

4/ المستوى 4.....

5/ .....

6/ .....

7/ .....

8/ .....

9/ .....

المادّة 3 : يجب أن تبلّغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
بسملة	/
شكر والعرفان	/
مقدمة	01
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء	
المبحث الأول: الماهية القانونية لرخصة البناء	06
المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء	06
الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وخصائصها	06
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء وأهدافها.	10
المطلب الثاني: نطاق استخدام رخصة البناء	13
الفرع الاول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء	13
الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء	17
المبحث الثاني: الشروط والإجراءات القانونية المقررة للحصول على رخصة البناء	21
المطلب الأول: إجراءات طلب رخصة البناء	21
الفرع الأول: شروط طالب رخصة البناء	21
الفرع الثاني: ملف طلب رخصة البناء	27
المطلب الثاني: قرارات منح رخصة البناء والهيآت المكلفة بدراستها	31
الفرع الأول: الهيآت المكلفة بدراسة ومنح رخصة البناء	31
الفرع الثاني: قرارات منح رخصة البناء	43
خلاصة الفصل الأول	49
الفصل الثاني: البنايات والمخلفات المتعلقة بالتسوية	
المبحث الأول: البنايات المعنية بالتسوية	51
المطلب الأول: البنايات العامة.	51

الفرع الأول: تعريف البنايات العامة	51
الفرع الثاني: أنواع البنايات العامة المعنية بالتسوية	53
المطلب الثاني: البنايات الخاصة	56
الفرع الأول: السكنات المدعمة	57
الفرع الثاني: السكنات الفردية والسكنات الجماعية	61
المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للمخالفات المتعلقة بالتسوية	63
المطلب الأول: المخالفات التي تتعلق بالمساحة.	63
الفرع الأول: التعدي على المساحة	63
الفرع الثاني: تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية	70
المطلب الثاني: المخالفات التي تمس بالبناية وإجراءات التسوية	71
الفرع الأول: المخالفات التي تمس بالبناية	71
الفرع الثاني: إجراءات التسوية	73
خلاصة الفصل الثاني	77
خاتمة	79
قائمة المصادر والمراجع	81
الملاحق	/
ملخص	/

الملخـــــــــــص

يسعى المشرع الجزائري جاهدا الى معالجة الظواهر التي تمس بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير من خلال النصوص القانونية التي أصدرها والتي تتضمن تسويه المخالفات تعلق منها بالبناية في حد ذاتها او في المساحة التي تكون في الغالب مصارعه داء عليها والمرسوم التنفيذي رقم 22 55 من اهم النصوص التي جاءت لتسويه وضعيه البنايات المخالفة لرخصه البناء المسلم ويتضمن هذا المرسوم النص على اهم الوضعيات القابلة للتسوية المتبعة في ذلك والحلول التي وضعها المشرع لتسوية هذه الوضعيات.

Abstract:

The Algerian legislator strives to address the phenomena that affect the general rules of development and reconstruction through the legal texts that he issued, which include settling violations related to the building itself or in the area that is often affected by disease, and Executive Decree No. 22 55 is one of the most important texts that came to settle it. The situation of buildings in violation of the Muslim building permit. This decree includes a text on the most important situations that can be settled in this regard and the solutions that the legislator has developed to settle these situations.