

المطلب الثاني: رخصة البناء

رخصة البناء إجراء ضروري مسبق، يسلم لتشييد بناء، وبدونها لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء، كما أنها إجراء ضروري لرقابة حركة البناء والتوسيع العمراني

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

أولاً: تعريفها

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التعمير ولا في القوانين الأخرى، بل اكتفى في المادة 52 من القانون رقم 90-29 بالنص على أنها رخصة تشترط في حالة تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتتمديد البناءات الموجودة، وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية وإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج ، وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى التي جاء فيها (يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حياة رخصة البناء)

فمن خلال محتوى المادتين يتبين لنا أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة

ثانياً: خصائص رخصة البناء .

تتميز رخصة البناء ببعض الخصوصيات التي تميزها على الوثائق الأخرى.

- رخصة البناء قرار إداري مسبق، بمعنى أنها إجراء ضروري يسلم لتشييد بناء فبدونه لا يمكن البناء و هو ما تؤكد المادة 5 من قانون رقم 08-15 بنصها (يمنع القيام بتشييد أي بناية دون الحصول المسبق على رخصة البناء)

- رخصة البناء قرار إداري انفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير

- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهو ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 التي نصت على مايلي (حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويخضع لرخصة البناء).
- رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة و محددة قانونا، بالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.
- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء، ان تكون المنازعات المتعلقة بها من اختصاص القضاء الإداري.

ثالثا :أهداف رخصة البناء

لرخصة البناء أهداف متعددة أهمها:

- تعتبر أداة لمراقبة احترام القواعد و المبادئ العامة للتهيئة والتعمير.
- تعمل رخصة البناء على احترام وضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما نستخلصه من نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى التي نصت على انه (لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه)
- تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشييدها.
- تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني.
- هي وسيلة ناجعة لتنظيم وتأطير التطور العمراني.
- هي وثيقة مسبقة فلا يشرع في أشغال البناء إلا بعد الحصول عليها وإلا اعتبرت الأشغال غير المشروعة قابلة للهدم وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 04-05 التي نصت على مايلي (عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا بتحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام).

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء.

تعتبر الإجراءات القانونية بطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها، لأن إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة عن حركة البناء، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة، و التي تقوم بفحص الطلب والتحقق فيه، وبعدها تقوم بإصدار قرار بشأن الطلب.

أولاً: طلب رخصة البناء.

يقدم طلب رخصة البناء من قبل المالك أو الوكيل الذي يجب أن تتوفر لديه شروط خاصة، وضرورة تحضير ملف يحتوي على بعض المستندات والبيانات.

1- الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء.

حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يقدم طلب رخصة البناء يقدم من طرف المالك الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحياة مسجلين ومشهرين لدى محافظة الشهر العقاري، أو من طرف وكيله وهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه.

- أو المستأجر المرخص له قانوناً حيث يسمح القانون للمستأجر بالحصول على رخصة البناء ويتعلق الأمر بالأعمال الضرورية للعين المؤجرة.

2- مضمون الطلب.

يجب على صاحب الطلب أن يحتوي ملفه وثائق تثبت صفته كمالك كما حددتها المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفة الذكر، ومستندات خاصة بالبناء حسب ما حددتها المادة 43 من نفس المرسوم التنفيذي السالف الذكر.

أ/ الوثائق التي تثبت الصفة.

تتمثل هذه الوثائق التي يجب على صاحب الملف أن يقدمها فيما يلي:

- نسخة من عقد الملكية و نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

- توكيلا طبقا لأحكام القانون المدني، الذي يكون في شكل رسمي طبقا لأحكام المادة 324 من التقنين المدني الجزائري.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناء.

- نسخة من القانون الاساسي اذا كان المالك او موكله شخص معنوي

ب- الوثائق الخاصة بالبناء

اشتطت المادة 43 من المرسوم 19/15 تقديم بعض الوثائق الخاصة بالبناء تتمثل في ملف اداري وملف تقني واخر يتعلق بالهندسة المعمارية ، ويجب ان تحتوي هذه الملفات على وثائق تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد التهيئة و التعمير وكذا قواعد حماية البيئة (انظر المادة 46 من المرسوم 19/15).

ثانيا: الجهات المختصة بتسلم طلب رخصة البناء

نصت المادة 61 من القانون 29/90 على انه (يودع طلب رخصة البناء او التجزئة او الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني) وحسب المادة 45 من المرسوم 19/15 اذا تعلق طلب رخصة البناء بالبنائات الخاصة بالسكنات الفردية يرسل الطلب في ثلاث نسخ ،اما اذا تعلق بالمشاريع التي تحتاج الى راي المصالح العمومية يرسل الطلب في 08 نسخ الى رئيس البلدية المختص ، ويتم تسجيل تاريخ الايداع مقابل وصل استلام.

ثالثا: الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء

بعد إيداع ملف طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه، يقوم هذا الأخير بإرساله إلى الجهة المختصة في التحقيق في طلب رخصة البناء للتحقيق فيه ثم تقوم هذه الأخيرة بدورها بإرسال الطلب إلى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول طلب رخصة البناء.

1- الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء.

تنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه (يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجوده لتعليمات

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير)

(ولهذا الغرض ينبغي أن يراعى التحضير موقع البناء أو البناءات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة)، (كما يجب أن يراعى التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي).

وعلى هذا الأساس عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ويرسل ملف الطلب الى الجهات المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في اجل 08 ايام التالية لإيداع الملف طبقاً للمادتين 47 و 48 من المرسوم 19/15 ، ويجب ان يفصل الشباك الوحيد للبلدية في هذا الطلب في اجل 15 يوما الموالية لتاريخ ايداعه

وحسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل والمتمم للمرسوم 19/15 عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المنتدب او الوالي او الوزير المكلف بالتعمير ، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل نسخة من ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 07 سبعة نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية او المقاطعة الادارية، قصد ابداء رأي مطابق وذلك في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

2-المصالح المستشارة أثناء التحقيق.

تقوم المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة، تبعا للموافقات والآراء طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، وتقوم باستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المعنية بالمشروع والتي يجب أن تصدر رداً في أجل

08 ايام ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمرا بالموافقة، وحسب المادة 47 من المرسوم التنفيذي 342/20 يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

- مصالح التعمير على مستوى الولاية او المقاطعات الادارية التي تم استحداثها
- مصالح الحماية المدنية
- المصالح المختصة بالأماكن والاثار التاريخية والسياحية
- مصالح الفلاحة على مستوى الولاية او المقاطعات الادارية التي تم استحداثها

رابعا: إصدار القرار

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه من الجهات المختصة بالتحقيق، فإنه يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأن الطلب، فقد يكون بالموافقة على الطلب إذا توفرت الشروط المطلوبة وقد يكون إصدار القرار بالرفض إذا لم تتوفر الشروط القانونية أو حالة عدم توافق الطلب لمخطط شغل الأراضي أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير.

1- قرار الموافقة على الطلب

بين المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير.

فحسب المادة 51 من نفس المرسوم التنفيذي (يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس البلدية إلى صاحب الطلب بصفة الزامية في جميع الحالات خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب وعندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق او المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب ان يقدمها ، يتوقف الاجل المحدد اعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق او المعلومات)

ملاحظة: حددت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 342/20 الحالات التي يختص فيها الوالي او الوالي المنتدب بتسليم رخصة البناء وكذا اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في هذا المجال.

2 - قرار رفض الطلب.

تنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه (لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، او مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، او مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير)

فإذا لم تتوفر الإجراءات والشروط الخاصة بطالب الرخصة التي سردناها من قبل يمكن للإدارة أن ترفض منح رخصة البناء، كما انه لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إذا كان غير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.

3- قرار تأجيل الفصل في الطلب.

يمكن للإدارة المختصة تأجيل تسليم رخصة البناء ويجب أن يكون هذا مسببا ولا يجوز أن يتجاوز السنة وهو ما نصت عليه المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، ويكون تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء في حالتين:

- تأجيل قصد إتمام دراسات في طور إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، لأن هذه الأدوات تحدد لنا الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، بالإضافة إلى الترشيح استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية والمواقع والمناظر وكذا تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات ذات المنفعة العامة والبنائيات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية.

- في حالة نقص الوثائق الخاصة بملف طلب رخصة البناء، وهو ما نصت عليه المادة 51 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر.

4 : تبليغ رخصة البناء.

نصت المادة 55 من المرسوم التنفيذي 342/20 على انه (يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف :

- مصالح التعمير التابعة للبلدية اذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية
- المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعات الادارية في حالة تسليم الرخصة من الوالي المنتدب

- المديرية المكلف بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من الوالي
- المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالتعمير في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالتعمير

تجدر الاشارة أن رخصة البناء تعتبر لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في رخصة البناء وهو ما نصت عليه المادة 57 من المرسوم 19/15 وكذا المادة 6 ف 2 من القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها بنصها (تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة ابتداء من تاريخ تسليمها) و يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا ولكن دون إتباع نفس الإجراءات إلا في حالة تطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهها باتجاه مخالف لهذا التجديد

وحسب المادة 62 من المرسوم التنفيذي 342/20 فانه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد المبلغ به او في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ان يقدم طعنا لدى الولاية مقابل وصل ايداع وفي الولايات المنتدبة يكون الطعن فيها وفي حالة رخص البناء التي يسلمها الوزير المكلف بالتعمير يمكن تقديم الطعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه

الحالات المذكورة اعلاه يكون الرد على الطعن في اجل 15 يوما من تاريخ ايداعه الجهة المختصة .

يمكن للطالب رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به.