

النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري

الدكتور عزري الزين

عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة محمد خيضر بسكرة - الجزائر

المخلص:

إن الكوارث التي يعيشها العالم، في كل لحظة، بسبب إنهيار البنايات وماتخلفه من ضحايا في الأرواح وخسائر في الممتلكات، يعود إلى أسباب كثيرة منها: غياب نصوص قانونية محكمة تنظم عمليات البناء والهدم وكل الأنشطة العمرانية تتعايش من خلالها مصالح الأفراد من البناء والمصلحة العامة التي تفرض الإلتزام بالشروط التقنية للأبنية من أجل ضمان حماية الأراضي الفلاحية، البيئة، الإستغلال العقلاني للعقار... إلخ، كما أن من أسباب هذه الكوارث عدم احترام الأفراد والإدارة، على حد سواء، للإجراءات التي حددها المشرع للحصول على التراخيص الإدارية بممارسة الأنشطة العمرانية وماينجم عن ذلك من فوضى في العمران، ولأجل ذلك يأتي بحث موضوع (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري) لأجل توضيح الإجراءات والطرق التي على الأفراد والإدارة التزامها للحصول على القرار المتعلق برخصة البناء، تحقيقا لعمران منتظم يحقق مصالح الأفراد وتحترم فيه المصلحة العامة العمرانية .

إن تدخل السلطة الإدارية أصبح أمرا ضروريا في ظل الدولة الحديثة من أجل حماية النظام العام في المجتمع، وهو ما يقتضي فرض بعض الضوابط على الحقوق والحريات العامة وفقا لتشريعات الضبط القائمة، وهذا هو جوهر نظرية الضبط الإداري التي تعد إحدى وظائف الدولة الأساسية التي تهدف من خلالها إلى خلق نوع من التوازن بين الحرية والسلطة فالضبط الإداري يقيم نوعا من تنظيم الموازنة بينهما، إذ الحرية هي الأصل والقيود الواردة عليها تمثل استثناء .

ويعتبر تدخل الدولة في تقييد حق الملكية بترخيص أعمال البناء، هو أول الحقوق والحريات الفردية التي تم تقييدها لتحقيق أهداف النظام العام، لأن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران، هي أن تستند أعمال البناء إلى تراخيص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء محافظة في الوقت ذاته على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار، ولما كانت تراخيص البناء تشكل عنصرا فعالا وبارزا في المجال العمراني منذ زمن بعيد فقد تدخلت أغلب التشريعات في العالم لفرض احترام قواعد العمران وفرضت على كل من يرغب في إنشاء مبنى جديد أو القيام بترميم وتدعيم مبنى وتحديثه أو تعديله أو توسيعه، استخراج رخصة بناء، ويستوي في ذلك الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، وكل مصالح الدولة العامة والخاصة، فالكل أمام رخصة البناء سواء بدون تفرقة بين فرد أو مصلحة حكومية، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري صراحة بموجب المادة 50 من قانون 90-29، حيث ربط حق البناء بالاحترام الصارم للأحكام التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض مهما كان المستفيد من هذا البناء . ولأجل إصدار الإدارة للقرار المتعلق برخصة البناء، لا بد على المعني احترام الشروط المحددة قانونا، وأن تلتزم الإدارة بالإجراءات اللازمة لذلك. وهو ما سنوضحه فيما يلي :

المبحث الأول

مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقها

تتخاشى التشريعات، غالبا، الخوض في مسألة المفاهيم، فاسحة المجال للفقهاء والقضاء، غير أن استعمال مصطلح " الرخصة " قد تباين من تشريع لآخر، فاستعمل مثلا

المشروع المصري⁽¹⁾ لفظ " الرخصة " أولا في القوانين القديمة ثم استعمل مؤخرا لفظ "الترخيص " في القوانين الحديثة، أما المشروع الجزائري فقد استعمل منذ البداية مصطلح " الرخصة " "Permis"، وبعد ذلك يمكن أن نورد بعض التعاريف الفقهية والقضائية لرخصة البناء ثم نحدد مجال تطبيقها .

المطلب الأول

تعريف رخصة البناء

وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء، منها مثلا، تعريفها بأنها :
" الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء "⁽²⁾ .

وعرفت أيضا بأنها : " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران "⁽³⁾ .
وما يلاحظ على هذين التعريفين، أن الأول أغفل ربط الترخيص بالبناء، بما يجب ضمانه من احترام قواعد العمران، إذ لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء، أما التعريف الثاني، وإن كان ذكر ذلك، إلا أنه وقع في عمومية التعبير في لفظي " التصرف السابق " و " أعمال البناء"، فهل كل تصرف سابق عن البناء تقوم به السلطة الإدارية المختصة يعتبر ترخيصا به ! .

ولذلك كان من الأفضل تحديد شكل هذا التصرف، إذ يجب أن يكون قرارا إداريا متضمنا الترخيص بالبناء وإلا لم يعتبر رخصة بناء بالمفهوم القانوني، كما أن ذكر أعمال البناء دون تحديد لها، يوقع الأفراد عمليا في إشكاليات، أهمها، أي الأعمال تستوجب الرخصة ؟ هل كل بناء جديد فقط دون حالات التغيير والتحسين وغيرها، فكان ينبغي على المشرع تفصيل ذلك .

وقد حصر البعض⁽⁴⁾ المعنى القانوني للترخيص في أنه عبارة عن " أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به، وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه سكن أم تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية، وحماية المصالح العامة والخاصة " .

ويبدو لنا أن التعريف ينبغي أن يكون بذكر خصائص المعرف، وعليه يمكن أن نورد التعريف التالي لرخصة البناء وهو :

" رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران " .

ومن هذا التعريف يتضح أن عناصر رخصة البناء هي :

الفرع الأول : صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة

لا يعد ترخيصا بالبناء، أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري، إذ كثيرا ما تثور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشأن البناء بسبب عدم احترام الإدارة للشكلية اللازمة في إصدار قراراتها مما يجعل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة، كأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيصا بالبناء دون اتباع الإجراءات التي يستلزمها القانون لمنح الرخصة كعدم وجود ملف طلب الرخصة أصلا . كما أن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، فلا يمكن لأية جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة، وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص كما سنرى لاحقا .

الفرع الثاني: أن يكون قرارا قبليا

إن رخصة البناء، من حيث الأصل، تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته .

ففرض الرخصة قبل البناء، من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام أمر واقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وافية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته .

كما أن على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما الشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك، كجمعيات حماية البيئة،

والنقابات، والجيران...، إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعيًا للشروط الفنية والتنظيمية للبناء .

الفرع الثالث: أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص .

ولعل تتبع صيغ النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء نجد المشرع الجزائري فصل أحيانا في المقصود بأعمال البناء ولم يفصل أحيانا أخرى، فجاء في المادة 02 من قانون 82-02⁽¹⁾ على أنه: " لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا، طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة ببناء مسبقا تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصيصه، وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو والأشغال التي تنجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي " .

وكذلك في المادة 02/52 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽²⁾ التي نصت على أنه " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجازها جدار صلب للتدعيم أو التسييج". وبهذا يكون المشرع هنا، قد وضع معنى أعمال البناء، في حين نجده في نص لمادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176⁽³⁾ قد اكتفى بذكر: " يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء " .

المطلب الثاني

نطاق تطبيق رخصة البناء

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين، الأول موضوعي تحدد من خلاله الأعمال البنائية محل الترخيص، والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه، وهو ما نوضحه كما يلي :

الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء

ونعني به كما ذكرنا - تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعديله، أو غيرها، وإلا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران، وقد نص المشرع الجزائري في أول قانون متعلق برخصة البناء ألا وهو القانون رقم 82-02 (المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي) على ذلك، محددًا أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري وهي كما ورد ذكر بالمادة الثانية من هذا القانون :

- بناء محل أيا كان تخصيصه .
 - أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية .
 - الزيادات في العلو .
 - الأشغال التي تتجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي .
- وبما أن هذا القانون قد ألغي العمل به بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن هذا الأخير قد حدد أيضا الأعمال التي تستلزم رخصة بناء وهي كما جاء ذكرها في المادة 52 منه :
- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها .
 - كل تمديد لبنايات موجودة .
 - كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة.
 - كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج .

وعليه فإن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة بناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمالا مخالفة لأحكام القانون مما يستوجب معه إنزال العقوبة المناسبة على المخالفين .

وبالمثل أيضا فإن المشرع الفرنسي قد جعل من رخصة البناء إلزامية كلما تعلق الأمر بإنشاء بنايات جديدة مهما كان استعمالها حتى وإن لم تقم على أساسات، أو تحويل في أحجام الأبنية القائمة أو تعديل خارجي فيها أو إضافة مستويات ثانوية بها وذلك بالمادة

L.421-01 من قانون العمران (1). كما حددت المادة الرابعة من قانون أعمال البناء المصري، الأعمال العمرانية التي تكون محل طلب رخصة بناء منها إنشاء المباني، وإقامة الأعمال أيا كانت، أعمال توسيع أو تغطية أو تعديل، أو تدعيم أو القيام بإجراء تشطيبات خارجية (2).

ومن خلال نص الفقرة الأولى من نص المادة 52 من 90-29 يمكن حصر أعمال البناء التي تستلزم رخصة إدارية في :

- إنشاء المباني .
- تمديد البنايات الموجودة .
- تغطية الحيطان أو تغيير الواجهة المفضية على الساحة العمومية .
- تدعيم المباني .

ويمكن تفصيل هذه الأعمال كما يلي :

أولا : إنشاء المباني (L edification des nouvelles constructions)

ويقصد بالإنشاء، الإحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة .

وقد عرف البناء بأنه " مجموعة من المواد أيا كان نوعها، جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار ..ويستوي أن يكون البناء معدا لسكن إنسان أو لإيداع أشياء، فالحائط المقام بين حدين بناء، والعمد التذكارية وما إليها بناء من تماثيل مبنية بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء" (1).

فنحن نكون أمام مبنى بالمعنى الذي يريده المشرع العمراني يجب أن يكون من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون بناء مستقرا ثابتا بالأرض .

أ-المواد المستعملة للبناء : يشترط لتمييز البناء المقصود هنا عن غيره من الأشكال والهياكل أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الإسمنت المسلح أو كل هذه معا، إذ هذه المواد قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فاندجت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت (2) .

ب- **تدخل الإنسان في الإنشاء** : يشترط أيضا أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع أي أن يكون للإنسان يد ودور فعال في تشييده حتى وإن استعان بوسائل وأدوات تكنولوجية حديثة، فالإنسان هو الأيدي العاملة المستخدمة لهذه الآلات، وعلى هذا لا يعد البناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط أو جدار متماسك والرمال والكثبان وإن اتصل بالأرض اتصال قرار طالما أنه ليس من صنع الإنسان كالحيطان والجدران التي أدت العوامل الجوية أو الجيولوجية إلى تكوينها .

ج- **ثبات البناء واستقراره**: يشترط في المبنى أن يكون ثابتا ومستقرا ومندمجا في الأرض بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به⁽¹⁾ ومنه فلا يعتبر بناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة سور لعدم اتصاله بالأرض اتصال ثبات وقرار وعدم تماسك هذا السور، وإذا توافرت هذه العناصر، كان هو المبنى الذي قصده المشرع لا يتأثر بعد ذلك لا بنوعه، ولا بالغرض منه ولا بكونه كاملا أو ناقصا .

ثانيا/ تمديد البناءات الموجودة: (L extention de constructions existantes)

عبر المشرع في المادة 52 المذكورة أعلاه بتعبير " تمديد البناءات الموجودة " دون تفصيل، أي هل قصد التمديد الأفقي لهذه البناءات أم تمديدها العمودي أم هما معا ؟ ولعل ما يوحي لنا بأن المعنى ينصرف إلى تمديد البناءات أفقيا أي توسيعها هو إشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك تعلقها، وهذا ما يدعونا إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها، ويقصد بتوسعة المباني زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجم، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حرتين صغيرتين لجعلها حجرة واحدة كبيرة أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة⁽²⁾ .

ثالثا/ تغيير البناء : (Modification de construction)

قد يقترن في الأذهان معنى التعديل من معنى التوسيع لكنه لا يختلط به، لأن تعديل المبنى ليس من الضروري أن يترتب عليه توسعته، وقد حدد المشرع في المادة 52 المقصود بالتغيير، فهو يشمل فقط، الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى

والتي تفضي إلى ساحات عمومية، فكأنى بالمشرع الجزائري قد اعتبر التمديد هو تغيير للبناء داخلا، وأن التغيير الخارجي قصره على ما يمس الحيطان الضخمة والواجهة، بخلاف المشرع المصري الذي استعمل " إقامة الأعمال " و" توسيع المباني " وتعلية المباني " وتعديل المباني " مما جعل من الصعوبة التمييز بين هذه الأعمال أحيانا فيوقع الإدارة في حرج قانوني .

وعليه فالمقصود بتغيير البناء في مفهوم المادة 52، هو تعلية المبنى، أو تعديل في الواجهة الخارجية له .

رابعاً/ إقامة جدار للتدعيم أو التسييج: (La realisation de mur de soutienment et de cloture en dur

المقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل ولذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو لحاجتها لرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط .

وإذا كان المشرع قد أخضع عملية إقامة جدران بقصد تقوية وتثبيت المبنى لرخصة بناء قبلية، فإنه قد تدخل في مواطن أخرى بقواعد أمره للمطالبة بترميم وصيانة المنشآت الآيلة للسقوط . غير أن هذه الأخيرة (أعمال الترميم والصيانة) لا تخضع لترخيص إداري مسبق، إن المشرع في المادة 52 حصر عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر وقد يكون هذا الأخير ليس بفرض التدعيم وإنما بهدف تسييج المبنى، وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبنى أو تسيجه .

أما في فرنسا فإنه وفقا لنص المادتين 01- 421 و 1- 111 من قانون تنظيم المدن الفرنسي⁽¹⁾ المعدل بالقانون 86 الصادر في 13-1-1986 " وجب على كل من يرغب في القيام بأعمال البناء أو في إنشاء بناء بغرض السكن أو غيره⁽¹⁾ حتى وإن لم يلزم لهذه الإنشاءات وضع أساسات، الحصول على ترخيص بنا كما يجب الحصول على ترخيص بخصوص الأعمال التي تنجز في أبنية سبق إنشاؤها إذا ما أراد صاحبها تغيير نشاطها، أو تحديث شكلها الخارجي أو تغيير حجمها، أو إنشاء أدوار إضافية.

فتراخيص البناء لدى المشرع الفرنسي لازمة وضرورية بالنسبة للإنشاءات والمباني الحديثة، كالأبنية والبروج التي توفر مكانا فسيحا بداخلها صالحا للاستعمال أو

الاستغلال، مهما كانت طبيعة هذه الأبنية أو نوع اختصاصها سكني أم خدمي إداري، ولأعمال التوسيع وللمباني المقامة سواء لتعليقها أو لإجراء أعمال التعديل فيها أو تدعيمها وتقويتها، وتلزم بالنسبة للمباني القديمة التي لم تستجد بعد سريان قانون المباني عليها، إذا كان الهدف من قيام الأعمال بها تغيير نشاط المبنى أو تحديث الواجهات الخارجية أو تغيير حجمها أو إنشاء مستويات إضافية أخرى وقد استتنت المادة 421 -1من قانون إنشاء وتنظيم المدن الفرنسي المشار إليها بعض أعمال البناء فلم تجعلها خاضعة لرخصة بناء مسبقة وحصرتها في ما يلي : (2)

- الإنشاءات التي يتم إنجازها تحت سطح الأرض أو الإنشاءات الخاصة بتخزين الغاز أو السوائل، وشبكات مياه ومجاري الصرف الصحي، وخطوط الأسلاك .
 - منشآت البنية الأساسية الخاصة بوسائل الاتصال بالسكك الحديدية أو النهرية أو الخاصة بالمشاة، وأيضاً منشآت البنية الأساسية الخاصة بالموانئ والمطارات سواء كانت منشآت عامة أو خاصة .
 - المنشآت المؤقتة المقامة على أحواض بناء السفن واللازمة لإدارة أعمال الإنشاء بشكل مباشر على أرض الواقع وأيضاً المنشآت المؤقتة المرتبطة بتسويق مبنى لم ينته بناؤه بعد
 - نماذج المباني المقامة بصورة مؤقتة في إطار الأسواق والمعارض، خلال مدة إقامتها.
 - الأثاث المدني المقام في الأماكن العامة .
 - التماثيل والآثار والأعمال الفنية إذا بلغ ارتفاعها 12 متر أو أقل، وأقل من 3.40 متر مكعب في الحجم .
 - المرتفعات من الأرض التي لا يزيد ارتفاعها عن الأرض عن 60 سنتيمتر (من المتر).
 - الأعمدة أو الأوتاد وأعمدة الأبراج وأيضاً سرايات الإرسال والاستقبال الإذاعي والتلفزيوني التي لا تزيد سعتها عن 4 أمتار .
 - الحوائط أو الحواجز التي يبلغ أقل ارتفاع لها 2 متر، مع عدم المساس بالشكل الخارجي لها .
 - المنشآت التي لم تتضمن البنود التسعة السابقة، والتي يبلغ سطحها المساحي 2 متر مربع، ولا يتعدى ارتفاعها 1.50 متر فوق سطح الأرض .
- وترجع طبيعة إعفاء أعمال البناء هذه إلى ثلاث مجموعات رئيسية : (1)

المجموعة الأولى / إما لطبيعتها أو قلة أهميتها .

المجموعة الثانية / إما إلى إجراء تعديلات بسيطة غير جوهرية في المباني المقامة آنفا كتعديل انحراف مواضع فتوحات الإضاءة والتهوية .

المجموعة الثالثة / قد ترجع إلى وقوعها داخل المصالح والهيئات العامة .

الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء

حددت المادة 3 من قانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة

الأراضي للبناء، الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وهي :

- المساحات الحضرية ومناطق التوسيع 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 للتوسيع .

- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية .

- المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيئة .

- المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية .

وقد استثنى من هذه المناطق، أماكن أخرى فلا تكون رخصة البناء إلزامية فيها، وهي ما أورده في المادة الرابعة من القانون المذكور أعلاه وهي :

- المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز بلديات ماعدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع 1 من المادة 03 من هذا القانون .

- بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنىات المدنية المصنفة .

- بالنسبة لأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت (نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، المواصلات السلكية التزويد بمياه الشرب، صرف المياه) .

- فيما يخص البنىات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الاستراتيجية .

- المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز .

ورغم هذه الاستثناءات التي لم يخضعها المشرع سوى لتصريحات بالأشغال⁽¹⁾، فإنه يعود مرة أخرى⁽²⁾ ليجعل من رخص البناء إلزامية في كل عملية بناء مهما كان موقعها إذا تعلق الأمر بما يلي :

- المنشآت الصناعية .
- النقل المدني والبري والجوي والبحري .
- المنشآت المدنية للمواصلات والرصد الجوي والبت التلفزيوني .
- إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية .
- إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها .
- إنتاج المياه ومعالجتها .
- تصفية المياه المستعملة و صرفها .
- معالجة النفايات الصناعية و حرقها .
- معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها .
- منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية .
- كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع ..
- كل بناء يزيد عدد المساكن المجمعة فيه على العشرة .

ويبدو أن إلزامية الرخصة في الأعمال الأخيرة لأهميتها من جهة، ومدى تأثيرها في الأشخاص أي خطورتها عليهم وعلى البيئة التي يتواجدون وأماكن هذه المباني .

وإذا كان هذا التفصيل للمشرع بموجب قانون ألغي، فإنه بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب نص المادة 53 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث استثنى فقط البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافرها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء .

وفي رأينا، فإن ذلك يعتبر قفزة عملاقة للمشرع العمراني حينما قلص من تلك الاستثناءات وأصبحت إلزامية رخصة البناء في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء نظرا لارتباط البناء حاليا بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية مستغرفة في تلك الرخصة التي تمنحها الإدارة ألا وهي " رخصة البناء " .

المبحث الثاني

إجراءات منح رخصة البناء

يشير نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، إلا أن المشرع فرض رخصة البناء على تشييد لبناية أو تحويل لبناية دون النظر إلى المستفيد من هذا المبنى أي شخصا عاما أو خاصا⁽¹⁾، ولم يفرد إجراءات خاصة لكل منهما للحصول على رخصة البناء بل الجميع يخضع لأحكام هذا المرسوم في هذا الصدد.

وتتشرط جميع تشريعات العمران في العالم، اتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء، تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب وتقرر منح الرخصة أم لا بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون. وعلى الرغم من أن هذه الإجراءات على طولها وتشابكها، تحقق مزايا كثيرة تتمحور في الحفاظ على " المصلحة العامة العمرانية "، إلا أن هناك من ينادي بضرورة تبسيطها وتيسير طرق الحصول على الرخصة وإلغاء هذه الإجراءات واستبدالها بإجراءات أبسط⁽²⁾.

وسنحاول فيما يلي عرض إجراءات الحصول على رخصة البناء من خلال بيان شروط طلب الرخصة، وكيفية دراسة الملف وإصدار القرار المتعلق بشأنها .

المطلب الأول

طلب الحصول على رخصة البناء

إن إجراءات منح الرخصة تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنح رخصة

البناء، وهو إجراء ضروري لمنح الرخصة، بحيث يتعذر الحصول على رخصة دون تقديم الطلب وقد نصت على ذلك قوانين التعمير في الجزائر وفي غيرها، ودراسة طلب الحصول على رخصة البناء، تتضمن بيان من له صفة تقديم الطلب ومضمون الطلب، وهو ما سنوضحه في ما يلي :

الفرع الأول: صفة طالب الرخصة

إن البناء مرتبط بملكية الأرض⁽¹⁾، غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط، فقد نص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية .

وعليه فصفة طالب رخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصرا في هذه

المادة وهم :

1/ المالك : سواء كانت ملكيته بالطرق العادية فعليه أن يقدم عقد الملكية، أو كانت ملكيته عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحيابة طبقا لما ينص عليه القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري .

2/ وكيل المالك : ويمكن 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 معينا للوكالة، ف طالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أم خاصة.

3/ المستأجر لديه المرخص له قانونا : فيمكن للمستأجر الذي يرغب في أعمال بناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة .

4/ الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية : كالجهاات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة، وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذي يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود .

وصفة طالب رخصة البناء في فرنسا، كذلك تمنح لمالك الأرض بصفة أساسية، أو من ينوب عنه، كمهندس البناء أو المقاول أو المهندس المعماري⁽¹⁾ بشرط أن يفرق بطلب الترخيص، التوكيل الخاص بالإنابة أو الوكالة، وتوسع المشرع الفرنسي أيضاً، فذهب إلى أنه بإمكان الشخص الذي لديه وعد ببيع قطعة الأرض (une promesse de vente Personne bénéficiant d) أن يتقدم بطلب رخصة البناء⁽²⁾.

وكذلك كل شخص يمكنه الاستفادة من نزع ملكية أرض بغرض المنفعة العامة⁽³⁾. ونجد أن صفة طالب تراخيص البناء لدى المشرع المصري تمنح للمالك أو ممثله القانوني، سواء كان شخصاً طبيعياً كامل الأهلية أو غيره، إذ يمكن تقديمه من الممثل القانوني له إذا كان قاصراً، أو عديم الأهلية كالولي الطبيعي (كالأب) أو الولي الشرعي كالجد أو الوصي بالنسبة للصغير، أو القيم بالنسبة للمحجور عليه أو تقديمه عن طريق محام ينوب عنه، وهنا تكفي الوكالة العامة لا الخاصة⁽⁴⁾.

ولا يختلف الأمر كثيراً، في القانون الأردني، حيث أن صاحب الصفة في تقديم طلب الحصول على رخصة البناء هو المالك، الذي يعني حسب قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية، أي ما يتعلق بأي بناية أو أرض مالكة المسجل أو مالكة المعروف أو أي شريك في ملكيتها أو متولي الوقف أو المستأجر، فإذا كان المالك غائبا أو تعذرت معرفته أو معرفة مكانه، فعندها يعدُّ المالك هو الشخص الذي يتقاضى بدل إيجار أو إيراد بيع البناية أو الأرض ويشمل أيضاً أي شخص يدفع الضرائب والعوائد عن تلك البناية أو الأرض سواء أكان ذلك لحسابه الخاص أم بوصفه وكيلاً لأي شخص آخر، وتشمل صفة المالك كذلك، الأشخاص الخواص وأشخاص القانون العام والوحدات المحلية، كما أن صاحب حق الامتياز القانوني يتمتع بصفة تقديم طلب الحصول على رخصة البناء⁽¹⁾.

ونخلص في النهاية أن كل التشريعات حاولت أن تبسط من إجراءات الحصول على رخصة البناء، ابتداءً من منح صفة طالب الرخصة إلى عدة أشخاص، ولكن بشرط أن تثبت صفة هؤلاء إما بالوكالة أو العقود أو غيرها حتى لا تمنح رخصة بناء لغير مالكي الأراضي لأننا نصل إلى صور النزاعات التي كثيراً ما تثار أمام القضاء المدني في حالات إقامة البيانات على أراضي الغير سواء بحسن نية أو بسوء نية.

الفرع الثاني: مضمون الطلب ومكوناته

إنه إذا كانت قواعد الشكل في إصدار القرارات الإدارية على درجة كبيرة من الأهمية - بوجه عام - حيث تقوم كحاجز لسلطات الإدارة الخطيرة في مجال القرارات الإدارية، لأن المقصود بها حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة على السواء، وتجنب الإدارة مواطن الزلل والتسرع، وتمنحها فرصة كافية للتروي والتدبير، ودراسة وجهات النظر المختلفة، فنقل بالتالي القرارات الطائشة أو المتسرفة (2).

وبخصوص طلب رخصة البناء، فإنه بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثاراً خطيرة، تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون، ولمقتضيات الأمن، والقواعد الصحية، ولتحديد شخص المسؤول، مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء، وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها، وهذا الشكل اللازم في كل أعمال البناء، مهما كان نوعها، إنشاء أو تعليية أو تدعيم أو توسيع، ولأجل كل ذلك لا بد من توافر الوثائق والبيانات التالية في الطلب :

1- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض .

2- مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500 ويشتمل على :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها، وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء .
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح، والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية .
- نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها .
- ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية .
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض .

بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية .

3- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة، والواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية .

أو إذا كانت الأرض مبرمجة على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة فلا بد من إرفاق الملف برخصة التجزئة .

أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو لاستقبال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف بما يلي :

- وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل .
- طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة .
- شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب، والتطهير والتهوية .
- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها .
- الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق .
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط والموجودة في المياه القذرة المصروفة وانبعاث الغازات وتراتيب المعالجة، والتخزين والتصفية .
- مستوى الضجيج المنبعث .
- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنعة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة .
- دراسة مدى التأثير على البيئة .

زيادة على اشتراط المشرع تلك البيانات وإرفاق الوثائق المذكورة سالفًا بملف الطلب فإنه يجب أن يكون مشروع البناء الخاضع للرخصة موضوعا من قبل مهندس معماري معتمد⁽¹⁾ والذي عليه أن يراعي في المشروع التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البيانات وتكوينها وتنظيمها وجمعها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية

للمجتمع.

وتستثنى تأشيرة المهندس المعماري إذا كانت المباني المراد تشييدها أو تحويلها توجد في المناطق التالية⁽²⁾:

- في إقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقاً للأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليهم .

- لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضيته 500 متر مربع خارج المبنى .

- لا يتعدى غرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضيته 160 متراً مربعاً خارج المبنى.

وإذا استكمل طالب رخصة البناء الملف ببياناته ووثائقه المذكورة ،أنفاً، قدمه في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض⁽¹⁾.

أما في التشريع الفرنسي⁽²⁾ فإن طلب الحصول على رخصة البناء ينبغي أن يتم في نموذج معين تعده الإدارة طبقاً للمادة 1-421 A من قانون التعمير، وطبقاً للفقرة الثانية من هذه المادة يجب أن يشمل الطلب البيانات التالية :

- هوية طالب الحصول على الرخصة .

- هوية المالك (أن لم يكن هو طالب الرخصة) .

- حدود ومساحة الأرض .

- طبيعة أعمال البناء المزمع القيام بها .

- تفاصيل تتعلق بالبناء .

وأغلب المشاريع يجب أن يشرف عليها مهندس معماري معتمد ويجب أن يكون

الطلب موقعاً من الشخص مقدم الطلب كما يجب أن يرفق بالوثائق التالية :

- مخطط موقع الأرض .

- مخطط يتضمن حجم البناء وارتفاعه وحدوده.

- مخطط لواجهة البناء، ويجب أن يكون تاريخ هذه المخطط هو تاريخ

توقيع الطلب من مقدمه ، كما يجب أن يعد هذا الطلب ومرفقاته في ثلاث نسخ،

ونسخة إضافية في حالة كون الطلب يعني أكثر من جهة إدارية (8-421. Art

(R

وكذلك الأمر في مصر، حيث اشترطت المادة 51 من اللائحة التنفيذية لقانون المباني، أن يقدم طلب الترخيص مرفقا بمستندات حسب نوع العمل البنائي المزمع القيام به أي إنشاء أو تدعيم أو تشطيبات خارجية أو أعمال هدم، حيث فرضت مستندات تناسب طبيعة المحل⁽³⁾

المطلب الثاني

كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

إذا أودع المعني طلبه المتعلق بطلب الحصول على رخصة البناء حسب المادة 37 من المرسوم التنفيذي 91-176، فإن الإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين والتنظيمات وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب . وللوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء، ينبغي أولاً، تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، ثم ثانياً كيفية التحقيق في الملف، وثالثاً وأخيراً إصدار القرار، وذلك كما يلي :

الفرع الأول: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء

المبدأ في التشريع الجزائري وفي أغلب التشريعات⁽¹⁾، أن تسليم رخصة البناء يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أنه يمكن أن يختص الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون .

1/ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء :

جعلت المادة 65 من قانون 90-29 (المتعلق بالتهيئة والتعمير) من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء، بصفتين، كممثل للبلدية في حالات وكممثل للدولة في حالات أخرى .

أ- بصفته ممثلاً للبلدية :

وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي (P.O.S)، فيكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء، ويلزم فقط، بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة .

ب- بصفته ممثلاً للدولة :

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وإن لم يكن الاقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وعندها يصدرها القرار المتعلق بالرخصة، ولكن ليس بصفته ممثلاً للبلدية بل بصفته ممثلاً عن الدولة ويكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقا لرأي الوالي، على عكس الحالة السابقة .

أما صلاحية منح رخص البناء في فرنسا، فقد كان قبل عام 1981 موزعة بين رئيس البلدية، والمحافظ ووزير الإعمار، بينما بعد صدور القانون المتعلق بحقوق البلديات والمحافظات والأقاليم، وحريراتها، والقوانين الصادرة في 1983/07/22، و1983/01/07 المتعلقة باللامركزية وتوزيع الصلاحيات بين البلديات والمحافظات والأقاليم والدولة، والقانون المعدل لقانون التنظيم الصادر في 1986/01/06، فقد أصبحت صلاحية منح الرخصة منوطة برئيس البلدية حيث أن القانون (المادة 2-421.L) ميز بين حالتين:⁽¹⁾
الأولى : النسبة للبلديات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي (P.O.S) أو المخطط المحلي للتعيمير (P.L.U) أو البطاقات البلدية المصادق عليها :

فإن المبدأ في هذه الحالة، هو اختصاص رئيس البلدية بمنح رخصة البناء، حيث يصدرها باسم البلدية، ويمكنه أن يفوض صلاحيته في منح الرخصة إلى مدير المؤسسة العامة للتعاون فيما بين البلديات إذا كانت البلدية عضوا فيها، كما يمكن في هذه الحالة أيضا أن يكون قراره المتعلق برخصة البناء صادر منه كمثل للدولة وليس للبلدية وذلك في الحالات التالية :

- إذا كان البناء يقام لمصلحة الدولة أو الإقليم أو المحافظة أو المؤسسات العامة والملتزمين التابعين لها، أو لمصلحة دولة أجنبية أو منظمة دولية .

- الأعمال المتعلقة بإنتاج الطاقة ونقلها وتوزيعها وحفظها، وكذلك المشروعات التي تستخدم الطاقة الإشعاعية .

- الأبنية والإنشاءات والأعمال التي يتم إنجازها داخل نطاق الأعمال المتعلقة بالمنفعة العامة ضمن الشروط التي حددها مرسوم من مجلس الدولة .

الثانية : بالنسبة للبلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي (P.O.S) أو المخطط المحلي للتعمير (PLU) أو البطاقات البلدية المصادق عليها : (L.421-2)، في هذه الحالة فإن رخصة البناء تصدر باسم الدولة، وعموما فإن رئيس البلدية هو الذي يصدرها بهذه الصفة إلا أنه في حالات حصرتها المادة (R.421-36) يصدرها المحافظ بعد أخذ رأي رئيس البلدية.

كما أن الوزير المكلف بالتعمير يمكنه استنادا إلى نص المادة (R.421-38) من قانون العمران أن يطلب أي ملفات تتعلق بأية رخصة بناء⁽¹⁾.

2/ اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء :

طبقا للمادة 66 من قانون 90-29 يختص الوالي بمنح رخص البناء في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهاكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية .
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي .

3/ اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء :

إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين وذلك طبقا للمادة 67 من قانون 90-29.

ومن خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص

البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، والوزير المكلف بالتعمير، وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية (أعمال البناء) حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات، وخاصة مشاريع البناء الخاصة فمن منطقتين تقريبا الإدارة من المواطنين (مبادئ اللامركزية الإدارية) أن يمنح الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتدرج الاختصاص بعد ذلك للوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير، ولعل هذا ينعكس على مستوى منازعات مشروعية القرارات المتعلقة برخصة البناء في احترام طرق وكيفيات الطعن في هذه القرارات كما سنوضح لاحقا.

وإذا تحددت لدينا الجهات المختصة بمنح رخصة البناء فما هي إجراءات الدراسة والتحقيق في الملفات المتعلقة بطلب الحصول على هذه الرخصة أمامها ؟

الفرع الثاني: التحقيق في الطلب المتعلقة برخصة البناء

1/ مضمون التحقيق :

إن مخطط شغل الأراضي (P.O.S) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) أو بقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات للتهيئة والتعمير في الجزائر، لا بد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة . كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة، والفن الجمالي⁽¹⁾، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي .

وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية لما اشتمل عليه التحقيق ينبغي أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، ومع هذه الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات أن تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام طلب الرأي وفي حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الشهر يعتبر رأيها بالموافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي.

- والأشخاص العموميون الذين يستشارون بصفة خاصة هم :
- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة جميع البنايات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق .
 - المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية .
 - مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية .

2/ ميعاد التحقيق :

عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب، وقد ميز المشرع في ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وكان يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف⁽¹⁾، أما إذا كان يتصرف باعتباره ممثلا للدولة فإنه يرسل ملف الطلب في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة، وذلك في أجل الثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف⁽²⁾، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبدي رأيه وجوبا في هذا الطلب خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداعه .

وتقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة، بتحضير الملف ويرصد لها أجل مدته شهران (02) اثنان لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها، وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف .

أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فبنفس الإجراءات، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الملف، والتي تقوم بدورها بإرسال أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المستقاة إلى السلطة

المختصة قصد إصدار رخصة البناء .

وإذا كانت مواعيد التحقيق هذه لها أهميتها من حيث بداية سريان مواعيد إصدار القرار المتعلق برخصة البناء وما يستتبعها من حق طالب الرخصة في الطعون القضائية. فإنه على مستوى التشريع الفرنسي وخاصة المادة (14-421.R) من قانون التعمير (30ديسمبر 1983) قد استحدث إجراء جديدا يعرف به "عريضة التحقيق" التي يتمكن من خلالها لطالب رخصة البناء الذي لم يتلق ردا من الجهة المختصة خلال 15 يوما من ايداع ملفه لدى البلدية، سواء بقبول ملفه وبداية سريان ميعاد التحقيق، أو باستدعائه لاستكمال الوثائق الناقصة أو إضافة وثائق أخرى ثانوية من إلزام هذه الجهة بالشروع في التحقيق في طلبه⁽¹⁾ .

وبالإضافة إلى هذا، فإنه إذا كان الميعاد للتحقيق هو شهرين ابتداء من تاريخ ايداع الطلب حسب المادة (18-421.R) مع إمكانية إضافة شهر واحد عندما يتطلب مشروع البناء فعالية ميدانية، فإن المواعيد الخاصة لمختلف رخص البناء تختلف بحسب حجم البناء وليس بحسب الجهة المختصة فمثلا :

- ميعاد التحقيق هو ثلاثة (03) أشهر إذا كان مشروع البناء يزيد عن 20 شقة أو محلات للاستعمال الصناعي أو التجاري أو إذا كان ليستعمل كمكاتب مساحتها تساوي أو تزيد عن 2000 م² (R. 421-18/2) .

- ميعاد التحقيق هو خمسة (05) أشهر إذا كان العقار مسجلا في الجرد الثانوي للآثار التاريخية (8-38-421.R) .

- ميعاد التحقيق العام هو خمسة (05) أشهر إذا كان مشروع البناء يدخل ضمن التحقيق العام (R.421-18dernier alenia)⁽²⁾ .

ويبدو أن اعتماد أساس حجم البناء وكتافته في تحديد ميعاد التحقيق أكثر منطقية لأن دراسة مشروع بناء بسيط كسكن فردي دون طوابق من 03 غرف لا يمكن أن تستغرق وقتا للتحقيق كما يستغرقه مشروع بناء عمارة من 50 طابقا مثلا. وهذا خلافا لما رأيناه بخصوص المشرع الجزائري الذي اعتمد معيار الجهة المختصة بمنح القرار حيث رأى أنه كلما زادت أهمية مشاريع البناء باعتبارها وطنية أو جهوية أو استراتيجية أو تراثية أو غيرها، كان الاختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وكان ميعاد التحقيق

أطول من ميعاد التحقيق الممنوح لرئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يختص بمنح رخصة بناء بصفته ممثلاً للبلدية .

ومهما يكن بشأن تلك المواعيد فإنه يتوقف حساب سريانها عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، وذلك ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه النقاﺻ أو المعلومات (1).

الفرع الثالث: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف، فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة، فقد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب، وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب، وقد يكون بتأجيل البت في الطلب، أو بسكوت الإدارة تماما .

أولاً/ قرار الموافقة بمنح الرخصة :

إذا كان الطلب مستوفياً للشروط المنصوص عليها قانوناً، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة، حيث تنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 91-176 على ما يلي :

" تُبَلِّغُ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي ، وتحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر " .

وإعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي هو من أجل تمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب والذي يدوم نشره مدة سنة وشهر، حسب ما نصت عليه المادة 48 من المرسوم 176/91.

وهنا يمكن أن نتساءل، لماذا اقتصر المشرع على حصر الغاية من النشر في مجرد إطلاع الجمهور، أليس من المهم هو الإشارة إلى إمكانية إثارة طعون ضد القرار،

ثم تحديد مواعيد ممارسة هذه الطعون، ثم لماذا تدوم مدة النشر سنة وشهر؟، إذ لو سلمنا بأن عدم نص المشرع صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد القرار المتعلق برخصة البناء، وإنما يفهم من النص ضمناً، فهل يعقل أن تظل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة مدة السنة والشهر، ففردى أن على المشرع أن يراجع هذا الميعاد بتقليصه إلى أجل شهرين أو ثلاث على النحو الذي وضعه المشرع الفرنسي حيث ألزم الإدارة بنشر القرار المتعلق برخصة البناء بعد ثمانية أيام من اتخاذ القرار، على أن تدوم مدة النشر بمقر البلدية شهرين¹⁾

ثانياً/ صدور القرار برفض الطلب :

يمكن أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة هو رفض منح رخصة البناء، وتتحصر صور الرفض في حالتين، الأولى رفض وجوبي بنص القانون، والثانية رفض يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة .

أ- الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء :

تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أنه لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي أو مطابقاً لوثيقة تحل محل ذلك .

وبمقتضى هذا النص فعلى الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفاً لأحكام مخطط شغل الأراضي، وبمفهوم المخالفة يعتبر قراراً إدارياً غير مشروع ذلك الذي يصدر بالموافقة على البناء الذي يخالف مقتضيات مخطط شغل الأراضي ويمكن أن يكون محل طعن بالإلغاء .

وكذلك الحال إذا كان مشروع البناء سيقام على أراضي مجزأة، وكان هذا المشروع مخالفاً لتوجيهات رخصة التجزئة .

ب- الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء :

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176، وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، وكان مشروع البناء غير

مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

وهنا، متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض بمنح الرخصة كان قراراً سليماً، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد .

وكذلك في القانون الفرنسي، فإن هناك حالات أوجب فيها المشرع أن تصدر الإدارة قراراً برفض الرخصة كما نصت على ذلك المادة (3-421.L) بأن لا يمكن منح رخصة البناء إلا إذا كان مشروع البناء المقترح متفقاً مع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بإنشاء البناء أو تخصيصه أو طبيعته أو مظهره الخارجي، أو أبعاده وتنظيم منافذه.

وكذلك إذا كان البناء يتعلق بأبنية شاهقة الارتفاع أو بمؤسسات تشغيل الجمهور فإن رخصة البناء لا يمكن منحها إلا إذا روعيت قواعد السلامة الخاصة بمثل هذه الأبنية، كما أن الإدارة ملزمة برفض رخصة البناء إذا كان يتعارض مع مخططات التنظيم ومع القواعد المتعلقة بإفراز الأراضي والتجمعات السكنية⁽¹⁾ أو القواعد المتعلقة بالصروح التذكارية والمناظر الطبيعية⁽²⁾ أو الطرق⁽³⁾.

كما منح الإدارة سلطة تقديرية في رفض منح رخصة البناء، في حالة الأبنية التي يمكن أن تضر بالطرق والسلامة العامة (2-111.ART.R) أو أبنية غير مقامة بطرق كافية (4-111.ART.R)، حيث قضى مجلس الدولة الفرنسي بمشروعية قرار رفض إعطاء رخصة بناء لإقامة عدد من المساكن لكونها مقامة بطريق عرضها فقط 4 م⁽¹⁾.

ثالثاً/ صدور قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة :

قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفض وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون 90-29: "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل

يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد " وعلية فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة، ينبغي أن يكون معللاً، أي أن يكون أساس التأجيل، مثلاً، لكون قطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة (المادة45 من المرسوم التنفيذي 91-176).

كما أجاز المشرع الفرنسي تأجيل البت في رخصة البناء في حالات منها :

- عندما يكون مخطط شغل الأراضي تحت الإعداد، أو عند تعديل المخطط القائم، فإن السلطة الإدارية تستطيع أن تقرر وقف منح الرخصة إذا كان من شأن الأعمال أو البناء المطلوب إنجازها أن تعيق أو تؤدي إلى صعوبة تنفيذ مخطط شغل الأراضي المستقبلي.
- في المناطق المحمية، فإن السلطة المختصة تستطيع إصدار قرار يوقف منح الرخصة للطلبات المقدمة بين فترة تحديد المنطقة المحمية وفترة المصادقة وإعلان المخططات الخاصة بهذه المناطق (2-313 ART.L). .
- عند الشروع في التحقيق الأولي للتصريح بالمنفعة العامة حسب ما نصت عليه المادة (7-111 L) من قانون التعمير .

ويجب أن يصدر قرار تأجيل منح الرخصة مسبباً ولا يجوز أن يتجاوز السنة⁽²⁾.
أما حالة عدم إجابة الإدارة المختصة بطلب رخصة البناء لا بالموافقة ولا بالرفض، ولا بالتحفظ رغم فوات الآجال القانونية وهي ثلاثة أشهر إذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية وأربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى ابتداء من تاريخ إيداع طلب الرخصة حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91-176، فإن سكوتها يثير مشكلة قانونية هل يفسر قبولاً ضمنياً بمنح الرخصة أم رفضاً لها؟.

طرح هذه المسألة في فرنسا لا يثير أية إشكالية، فإذا كان المبدأ أن سكوت الإدارة بعد مرور مدة الشهرين يعتبر قرار رفض (طبقاً للمادة 21 من القانون رقم 2000-321 المؤرخ في 12 أبريل 2000 المتعلق بحقوق المواطنين في علاقاتهم مع

الإدارة⁽¹⁾ أكدته المادة (2-421.R) من القانون المتعلق بالقضاء الإداري، غير أن هذه الأخيرة أوردت استثناءات عنها أهمها في مادة رخصة البناء، حيث اعتبرت أنه في حالة تقديم طلب رخصة بناء وفق الشروط القانونية، فإن سكوت الإدارة المختصة عن إجابة طالب الرخصة بعد فوات المواعيد القانونية للرد، لا يفسر رفضا ضمنيا وإنما قرارا ضمنيا بمنح الرخصة .

وهو ما نراه مناسباً لإرغام الإدارة للنظر في مختلف طلبات رخصة البناء وإجابة أصحابها في المواعيد القانونية، فعلى المشرع الجزائري أن يستدرك وينص على هذه الحالة في تعديلات لاحقة لقانون التهيئة والتعمير .

هكذا نكون قد بينا ما يتعلق برخصة البناء من قواعد، ابتداء من تحديد مفهومها واستخلاص خصائصها، إلى نطاق تطبيقها مكانيا وموضوعيا، وبيان من له صفة في طلبها والجهة المختصة بالتحقيق وإصدار القرارات المتعلقة بها ومواعيد ذلك، وصور وأشكال هذه القرارات .

الهوامش

(1) د. السيد أحمد مرجان : تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002، ص.89.

(2) Henri Jacquot ,François Ppriet , Droit de l'urbanisme ,Daloz ,Delta , 3^e Edition 1998,p.547.

(3) G.Peiser , Droit administratif -Edition Daloz ,1971,p.88.

(1) د. السيد أحمد مرجان : تراخيص أعمال البناء والهدم، مرجع سابق، ص. 90، 91 .

(1) قانون رقم 02/82 مؤرخ في 06 فبراير 1982 متعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء .

(2) قانون 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير .

(3) مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطالبة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

- (1) الصادرة بالأمر 83-08 المؤرخ في 07 جانفي 1983 المعدل والمتمم .
- (2) قانون رقم 106 سنة 1976 بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل والمتمم .
- (1) حامد الشريف : المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 1994، ص.29.
- (2) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 8 حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال الطبعة الثالثة الجديدة 1998، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ص.24.

- (1) د.محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية (1999-2000)، ص.153
- (2) د. محمد أحمد فتح الباب، مرجع سابق، ص.156 .
- حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، مرجع سابق ، ص.33.

(1) « Quiconque desire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non , même ne comportant pas de fondations , doit au préalable obtenir un permis de construire .. le meme permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d' en changer la destination , de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires » .

(1) Jacqueline Morand-Deviller ; Droit de l'urbanisme , 2è édition , Dalloz.1994, p 128.

(2) Henri Jacquot, francois priet ,Droit de l urbanisme, 3^{eme} Edition 1998, Dalloz ,Delta, p.558 et suit

(1) د. السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم، مرجع سابق، ص.150.

(1) المادة 06 من قانون 82-02.

(2) بموجب المادة 05 من قانون 82-02.

(1) وهو ما كان واضحا بموجب المادة (2) من قانون 82-02 (الملغى) بالقانون

90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث جاء فيها: "لا يجوز لأي شخص كان عاما

أو خاصا، طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم .. " .

(2) أنظر : د. السيد أحمد مرجان : تراخيص أعمال البناء والهدم، مربع سابق، ص. 163.

(1) كما نصت على ذلك المادة 50 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

وتقابلها المادة 1. L112 من قانون العمران الفرنسي

voir .Henri Jaquot et "Le Droit de construire etant attache a la proprite du sol "
francois priet droit de l'urbanisme .op.cit ,p.564.

(1) C.E 14.decembre 1981.SARL European.Homes.

(2) C.E 28 Juilet 1995 .societ logi – est .

(3)C.E 26 Juilet 1982 ,ministre de l onvironnement C/ epris codol .

voir .patric Gerard .pratique du droit de l urbanisme , Urbanisme reglementaire
individuel et operationnel ,3°edition Edition Eyrolles paris , p.82 et suites.

(4) أنظر : د. السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم، مرجع سابق، ص. 168.

(1) د.مصالح الصرايرة، النظام القانوني لرخصة البناء، دراسة مقارنة بين القانون

الفرنسي والقانون الأردني، مقال منشور بمجلة الحقوق العدد 04/ ديسمبر 2001،

الكويت، ص. 307.

(2) د. سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول - قضاء الإلغاء - دار

الفكر العربي، 1996، ص . 638 .

(1) الفقرة الأولى من المادة 55 من قانون 90-29 .

(2) المادة 36 من المرسوم التنفيذي 91-176 .

(3) المادة 37 من المرسوم التنفيذي 91-176 .

(1) المادة 37 من المرسوم التنفيذي 91-176 .

(2) Patrick Gerard ,pratique du droit de l urbanisme ,op.cit,p.83/ Jaqueline Morand-
Deviler,droit de l'urbanisme ,op.cit, p.129.

(3) المادة 51 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم

أعمال البناء .

(1) كالتشريع الفرنسي الذي اعتبر أن المبدأ هو اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

بمنح رخصة البناء والاستثناء هو اختصاص المحافظ أو الوزير المكاف بالتعمير .

Voir .Patrik Gerard , pratique du droit de l urbanisme ,op.cit ,p.103.

(1)Patric Gerard .Pratique du Droit de l'urbanisme ,op.cit,p.104.

(1) Patric Gerard. Pratique du droit de l urbanisme , op.cit,p.105.

(1) إن إدراج المشرع للبعد الجمالي في البناء يعكس التطور الذي وصل إليه المشرع الجزائري في مجال العمران، وهو ما يدفعنا للتساؤل، هل يمكن أن تثار منازعات عمرانية على أساس المساس بالمظهر الجمالي للأبنية؟ وهل سيقبل القضاء الجزائري هذا النوع من الدعاوى؟

(1) المادة 40 من المرسوم التنفيذي 91-176.

(2) المادة 41 من المرسوم التنفيذي 91-176.

(1) Henri Jacquot / Francois Priet ,Droit de L'urbanisme ,op.cit , p.573.

(2) Patric Gerard .Pratique du Droit de l'urbanisme ,op.cit ,p.107.

(1) الفقرة الثانية من المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91-176.

(1) Patric Gerard .Pratique Du Droit De L'Urbanisme .op.cit,p.118.

(1) C.E 6 mai 1966,ville de Bayeux ,R.D.P.1967,p.339.concl.Braibant .

(2) C.E sect.29 Janv.1971,S.C.1 .<< La charmille de mont soult >> ,A.J.U.A,1971,p.234,concl Gentot.

(3) C.E.4 oct .1968,Min,constr.C.Normand ,Rec ,Lebon,p.479.

(1) C.E.2 oct.1981 ,S.C.I. Hameau coeur de vey , Gaz .pal .1982.1,p212.Not de la marnierre .

(2) Henri Jacquot /françois Priet,Droit de L urbanisme ,op.cit,p.587 et suite.

(1) Patric Gerard , Pratique du Droit de L'Urbanisme .op.cit ,p.113.