

المحاضرة التاسعة، العاشرة، الحادي عشر: رخصة البناء

يرتبط حق الملكية بحق آخر هو حق البناء، والذي وضع له المشرع الجزائري عدة ضوابط، أهمها خضوعه لنظام الرخص؛ كرخصة البناء التي عنيت باهتمام كبير من خلال النصوص التشريعية والتنظيمية التي رافقت تطورها في المشروع الحضري، لذلك فما مفهوم رخصة البناء (أولاً)، اجراءاتها (ثانياً)، آثارها (ثالثاً)

أولاً: مفهوم رخصة البناء

يتضمن المفهوم دراسة تعريف رخصة البناء، نطاقها

1-تعريف رخصة البناء

تعرف رخصة البناء على أنها، قرار إداري صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار طبقا لشروط وإجراءات قانونية.

كما يقصد برخصة البناء، القرار الإداري الصادر من سلسلة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناءات التي يجب أن تحترم قواعد التعمير. باستقراء النصوص القانونية الواردة بقانون التهيئة والتعمير، يتضح أن التشريع الجزائري لم يتضمن تعريفا دقيقا لرخصة البناء، حيث حددت المادة (52) من القانون 29/90 نوع البناءات الواجب فيها استصدار رخصة بناء بقولها:

"تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها ولتجديده البناءات الموجودة وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"

2- نطاق رخصة البناء

حددت المادة (52) من القانون 29/90 نطاق أشغال البناء المستوجبة لرخصة البناء، وتمثل في الآتي:

أ) إنشاء المبني

هي عملية البدء في بناء جديد عن طريق التعاون مع مهندس معماري أو مدني، يحدد المعماري التوزيع الداخلي للمبني والمساحات اللازمة لكل عنصر أو فراغ والارتفاعات المطلوبة، ويحدد المهندس المدني طريقة الإنشاء ومواقع الأعمدة والنظم الابتدائية لأجزاء المبني المختلفة حتى يضمن الاقتصاد في الإنشاء مع سهولته وسلامته.

ب) تمديد البناءات الموجودة

لم يحدد المشرع الجزائري المقصود بتمديد البناءات، هل هو تمديد أفقى أو عمودي كالتعليق في البناء، لكن تصرف أعمال التجديد إلى تمديد البناءات أفقيا، بمعنى العمل على توسيعها، وقد تتضمن أعمال التمديد البناء العمودي بتعليق طابق على السكن، مما يستوجب الحصول على رخصة بناء للقيام بها.

ج) تغيير البناء

حددت المادة (41) من المرسوم 19-15 المقصود بتغيير البناء، وهو تغيير في مشتملات البناء الذي يمس الحيطان أو الجدران الضخمة للמבנה، ومشتملات الأرضية ومقاس البناءة والواجهة أو استعمال المبنى أو الهيكل الحامل للبناءة والشبكات المشتركة العابرة للملكية.

د) إقامة جدار للتدعم أو التسبيح

يهدف تدعيم البناء إلى تقويته وإزالة ما به من خلل أو عيوب، والزيادة في عمر البناء، أما التسبيح فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي، وقد خصها المشرع بوجوب الحصول على رخصة بناء، رغم بساطة عملياتها، والسبب في ذلك فرض رقابة عمرانية على كل الأعمال البسيطة في البناء لحفظ المظهر الجمالي للعمارة.

ثانياً: إجراءات إعداد رخصة البناء

يتضمن ملف إعداد رخصة البناء وجوب توافر شروط شكلية، وشروط موضوعية

1- الشروط الشكلية لرخصة البناء

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي أن يتقدم لطلب رخصة البناء في حالة توافره على الشروط الشكلية القانونية .

لقد وسعت المادة (42) من المرسوم التنفيذي 15-19 من نطاق الأشخاص الذين يمكن لهم التقدم بطلب رخصة البناء فيما يلي:

أ- مالك العقار أو موكله

يفرض في التشريع الجزائري على كل مالك أو من يمثله قانونا تقديم عقد ملكية عقاره لإثبات صفتة قبل تقديم ملف رخصة البناء، وإذا كان الأصل أن يقدم الطلب من قبل المالك، أو القيام بذلك من قبل موكله بموجب وكالة طبقا لأحكام المادة (574) من ق م ج.

ب- المستأجر لديه المرخص له قانونا

منح المشرع الجزائري للحائز للمستأجر مكنته طلب رخصة البناء، بشرط حصوله على ترخيص من مالك العقار بذلك، غير أن شاب المادة (42) نص في تحديد الوثائق الواجبة تقديمها من قبل هذا المستأجر لإثبات علاقته بالعقار، والإجابة تكون منطقيا تقديم عقد الإيجار، وكذلك وثيقة أخرى تثبت موافقة المالك على طلبه.

لكن السؤال المطروح: هل تصدر رخصة البناء باسم مالك العقار (المؤجر) أو باسم المستأجر؟

ج- الهيئة المخصص لها العقار

يعتبر التخصيص من آليات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، ومع ذلك منح المشرع الجزائري للمستفيد من تخصيص العقار حق طلب رخصة البناء شريطة إثبات صفتة بموجب نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناءة.

2- الشروط الموضوعية لرخصة البناء

فرض المشرع الجزائري على المالك أو موكله شروطاً قانونية بهدف الحصول على رخصة البناء، أولها التقدم بطلب هذه الرخصة مرفقاً بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة أو توكيلاً أو نسخة من العقد الإداري، فإذا كان طلب الرخصة شخصاً معنوياً فنسخة من القانون الأساسي له، كما يرفق طلب رخصة البناء بالملفات التالية:

2-1 الملف الإداري

يحتوي على ما يلي: مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنيات المبرمجية على قطعة أرضية واقعة ضمن تجزئة مخصصة، قرار ترخيص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة، شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنيات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة... الخ

2-2 ملف الهندسة المعمارية

يشمل ملف الهندسة المعمارية: مخططات الموقع والكتلة، تصاميم مختلفة معدة على سلم حسب مساحة كل بناء، ، مذكرة وصفية تقديرية للأشغال وأجال إنجازها، الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحسب عند الاقتضاء.

3-2 الملف التقني : يحتوي الملف التقني على :

- باستثناء مشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، يجب ارفاق الملف برسوم بيانية ضرورية تتضمن عدة بيانات حدتها المادة 43 من المرسوم 15-19 .

- تتضمن دراسة الهندسة المدنية تقريراً محرراً من مهندس معتمد في الهندسة يوضح وصف هيكل كامل للبنية، تصاميم الهياكل على السلم المناسب، يؤشر عليها إجبارياً من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة بالنسبة للتجهيزات والبنيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البناء المستقبلة للجمهور، محضر معاينة هشاشة الموقع يملؤه المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قاما بإعداد ملف رخصة البناء.

3- دراسة ملف رخصة البناء الجهة

يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاثة نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثمانى نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج لرأي المصالح العمومية وإلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، ويسجل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل يسلمه رئيس البلدية في نفس اليوم، لكن بعد التحقق من الوثائق الضرورية ومدى مطابقتها لتشكيل الملفات.

و بعد تسليم الملف لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى، يعني الشباك الوحيد للبلدية بدراسته، ويستشار أثناء التحقيق جهات محددة استحدثتها المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 342-20 المؤرخ في 22/11/2020 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 وهي: مصالح الحماية المدنية، المصالح المختصة بالأماكن الأثرية، مصلحة الدولة المكافحة بالفلحة على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية في الولايات المنتدبة، مصلحة الدولة المكلفة البيئة على مستوى الولاية، أو المقاطعة الإدارية في الولايات، الجمعيات المعنية بالمشروع بالنسبة للمبني غير السكينة، وتتقيد هذه المصالح بتقديم استشارتها خلال أجل ثمانية أيام من تاريخ استلام طلب الرأي، وبعد انقضاء هذه المدة يعد سقوتها موافقة ضمنية على الطلب. أما المادة 58 من المرسوم 247-247 غيرت من تشكيلة الشباك الوحيد للبلدية، وأضافت عليه لفظ (المفتوح) ، وأصبح يتشكل من : - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيساً

- رئيس القسم الفرعي للعمارة والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله،
- رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليمياً أو ممثله،
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله،
- رئيس القسم الفرعي للموارد المائية أو ممثله،
- ممثل عن مديرية الحماية المدنية،

ويمكن للشباك الوحدة الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله، وبعدها يفصل الشباك الوحدة في الطلب بعد استشارة وموافقة مصالح القطاع المعنى بالمشروع، وترسل الاستدعاءات مرفقة بالمستندات في شكل ورقي أو بطريقة رقمية تسمح بإثبات تاريخ الاستلام.

كما عدلت المادة 58 مكرر من المرسوم 247-2024 تشكيلة الشباك الوحدة المقاطعة الإدارية المفتوح على مستوى المديرية المنتدية المكلفة بالعمارة، وكذلك عدلت المادة 59 من ذات المرسوم تشكيلة الشباك الوحدة للولاية المفتوح على مستوى مديرية التعمير.

ويفصل الشباك الوحدة في الطلب خلال 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب إذا كان إصدار الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويفصل الشباك الوحدة المقاطعة الإدارية عندما يكون إصدار الرخصة من اختصاص الوالي أو الوالي المنتدب خلال المدة نفسها.

4- السلطة الإدارية المختصة بتسلیم رخصة البناء

تحتفظ السلطة الإدارية المختصة بتسلیم رخصة البناء حسب نوعية المشاريع أو البنيات محل الرخصة، وقد تم تعديل المادة 47 بموجب المادة 2 من المرسوم 342-2024، وتعديلها مرة أخرى بموجب المرسوم 247-2024 وهي كالتالي:

أ- الوزير المكلف بالعمران: يناظر إليه تسلیم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية:
 - مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العامة.
 - المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر ، وتتم الدراسة على مستوى الشباك الوحدة للولاية.

ب- الوالي: يكون من اختصاص الوالي تسلیم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

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

- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانتها مائتي وحدة سكنية.
 - الأشغال والبنيات والمنشآت المنجزة لحساب ممثليات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية.

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية، وتتم الدراسة على مستوى الشباك الوحدة للولاية.

ج- الوالي المنتدب: يختص الوالي المنتدب بتسلیم رخص البناء المتعلقة بمشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي، مشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

- مشاريع السكنات الجماعية أو الفردية التي يفوق عدد سكانتها مائتي وحدة سكنية وأقل من ستمائة وحدة سكنية، وتتم الدراسة على مستوى الشباك الوحدة المقاطعة الإدارية.

د- رئيس المجلس الشعبي البلدي: لم يحدد المرسوم 247-247 المشاريع التي يسلم من خلالها رئيس المجلس الشعبي رخص البناء، لكن منحه تسليم باقي الرخص دون تحديد، والتي عادةً يسلّمها بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة للمشاريع الخاصة بالبلدية وبالأفراد، كما يمنحها بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي في البلدية، وتنتمي الدراسة على مستوى الشباك الوحيدة للبلدية.

ثالثاً: آثار رخصة البناء

يتربّ على تقديم طلب رخصة البناء عدة آثار إما تسليم الرخصة أو رفض تسليمها، سحبها، أو تجميدها.

1- قبول تسليم رخصة البناء: تفرض هذه الحالة قبول طلب رخصة البناء وإصداره من الجهة المكلفة به حسب الحال، ويبلغ القرار إلى صاحب الطلب المتضمن رخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف: مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من قبل رئيس البلدية، المديرية المنتمية المكلفة بالitectural، المقاطعة الإدارية في حالة تسليم الرخصة من الوالي المنتدب، مصالح التعمير على مستوى الولاية حالة تسليمها من الوالي، المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالعمان في حالة تسليم الرخصة من الوزير المكلف بالعمان. وتوضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور في مقر المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ كل من الجهات السابقة نسخة من الرخصة في أرشيفها.

2- رفض تسليم رخصة البناء: يمكن رفض منح هذه الرخصة إذا لم تتوافر فيها الشروط القانونية الازمة، فلا يرخص بالبناء إذا كان المشروع المتعلق به غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصدق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وفي حالة عدم وجود مخطط شغل الأرضي يمنع منح الرخصة إذا كانت غير مطابقة لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو لأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

3- سحب رخصة البناء: يمكن للجهة الإدارية مصدرة رخصة البناء صلاحية سحبها لعدم مشروعية قرار منح الرخصة، وكما يمكن لها الطعن أمام القضاء في عدم مشروعية الرخصة كقاعدة عامة.