

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 عُنيت باهتمام كبير من خلال النصوص التشريعية والتنظيمية التي رافقت تطورها في المشروع الحضري، لذلك فما مفهوم رخصة البناء (أولا)، اجراءاتها (ثانيا)، آثارها (ثالثا)

أولا: 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 ولتجديد البناءات الموجودة ولتغيير 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، وتتمثل في الآتي:

أ) إنشاء المباني

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

ب) تمديد البناءات الموجودة

لم يحدد المشرع الجزائري المقصود بتمديد البناءات، هل هو تمديد أفقي أو عمودي كالتعليق في البناء، لكن تتصرف 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 15-19 المقصود بتغيير البناء، وهو تغيير في مشتملات البناء الذي يمس الحيطان أو الجدران الضخمة للمبنى، ومشتملات الأرضية ومقاس البناية والواجهة أو استعمال المبنى أو الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية.

د) إقامة جدار للتدعيم أو التسييج

يهدف تدعيم البناء إلى تقويته وإزالة ما به من خلل أو عيوب، والزيادة في عمر البناء، أما التسييج 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 للحفاظ على المظهر الجمالي للعمران.

ثانيا: 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 صفته 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 مكنة طلب رخصة البناء، بشرط حصوله على ترخيص من مالك العقار بذلك، غير أن شاب المادة (42) نقص في تحديد الوثائق الواجبة تقديمها من قبل هذا المستأجر لإثبات علاقته بالعقار، والإجابة تكون منطقيا تقديم عقد الإيجار، وكذا وثيقة أخرى تثبت موافقة المالك على طلبه.

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

ج- الهيئة المخصصة 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 صفته بموجب نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

2- الشروط الموضوعية لرخصة البناء

فرض المشرع الجزائري على المالك أو موكله شروطا قانونية بهدف الحصول على رخصة البناء، أولها التقدم بطلب هذه الرخصة مرفقا بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة أو توكيلا أو نسخة من العقد الإداري، فإذا كان طالب الرخصة شخصا معنويا فنسخة من القانون الأساسي له، كما يرفق طلب رخصة البناء بالملفات التالية:

2-1 الملف الإداري

يحتوي على ما يلي: مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرمجة على قطعة أرضية واقعة ضمن تجزئة مخصصة، قرار ترخيص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزرعة، شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبناءات 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 بناءة، ، مذكرة وصفية تقديرية للأشغال وآجال انجازها، الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

3-2 الملف التقني : يحتوي الملف التقني على :

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

- تتضمن دراسة الهندسة المدنية تقريرا محررا من مهندس معتمد في الهندسة يوضح وصف هيكل كامل للبناءة، تصاميم الهياكل على السلم المناسب، يؤشر عليها إجباريا من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة بالنسبة للتجهيزات والبناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البناءات المستقبلية 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 ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البناءات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني 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 المعني، يعنى الشباك الوحيد للبلدية بدراسته، ويستشار أثناء التحقيق جهات محددة استحدثتها المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 22/11/2020 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 وهي: مصالح الحماية المدنية، المصالح المختصة بالأماكن الأثرية، مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية في الولايات المنتدبة، مصلحة الدولة المكلفة البيئية على مستوى الولاية، أو المقاطعة الإدارية في الولايات، الجمعيات المعنية بالمشروع بالنسبة للمباني غير السكنية، وتتقيد هذه المصالح بتقديم استشارتها خلال أجل ثمانية أيام من تاريخ استلام طلب الرأي، وبعد انقضاء هذه المدة يعد سكوتها موافقة ضمنية على الطلب. أما المادة 58 من المرسوم 24-247 غيرت من تشكيلة الشباك الوحيد للبلدية، وأضافت عليه لفظ (المفتوح) ، وأصبح يتشكل من :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا

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

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

كما عدلت المادة 58 مكرر من المرسوم 24-247 تشكيلة الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية المفتوح على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير، وكذلك عدلت المادة 59 من ذات المرسوم تشكيلة الشباك الوحيد للولاية المفتوح على مستوى مديرية التعمير.

وفصل الشباك الوحيد في الطلب خلال 15 يوم من تاريخ ايداع الطلب إذا كان إصدار الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفصل الشباك الوحيد للولاية والشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية عندما يكون إصدار الرخصة من اختصاص الوالي أو الوالي المنتدب خلال المدة نفسها.

4- السلطة الإدارية المختصة بتسليم رخصة البناء

تختلف السلطة الإدارية المختصة بتسليم رخصة البناء حسب نوعية المشاريع أو البنايات محل الرخصة، وقد تم تعديل المادة 47 بموجب المادة 2 من المرسوم 20-342، وتعديلها مرة أخرى بموجب المرسوم 24-247 وهي كالاتي:

أ- **الوزير المكلف بالعمران:** يناط إليه تسليم 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 اقليم ولايتين أو أكثر، وتتم الدراسة على مستوى الشباك الوحيد للولاية.

ب- **الوالي:** يكون من اختصاص الوالي تسليم 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 سكاناتها مائتي وحدة سكنية.

- الأشغال والبنايات والمنشآت المنجزة لحساب ممثليات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية.

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

ج- **الوالي المنتدب:** يختص الوالي المنتدب بتسليم 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 سكاناتها مئتي وحدة سكنية وأقل من ستمائة وحدة سكنية، وتتم الدراسة على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية.

د- رئيس المجلس الشعبي البلدي: لم يحدد المرسوم 24-247 المشاريع التي يسلم من خلالها رئيس المجلس الشعبي رخص البناء، لكن منحه تسليم باقي الرخص دون تحديد، والتي عادة يسلمها بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة للمشاريع الخاصة بالبلدية وبالأفراد، كما يمنحها بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي في البلدية، وتتم الدراسة على مستوى الشباك الوحيد للبلدية.

ثالثاً: آثار رخصة البناء

يترتب 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 الحالة، 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 المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية في حالة تسليم الرخصة من الوالي المنتدب، مصالح التعمير على مستوى الولاية حالة تسليمها من الوالي، المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من الوزير المكلف بالعمران. 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 اللازمة، فلا يرخص بالبناء إذا كان المشروع المتعلق به غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وفي حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي يمنع منح الرخصة إذا كانت غير مطابقة لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للأحكام 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.